

ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΤΜΗΜΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ

Γιώργος Μελισσουργός

**Τοπική-Περιφερειακή Ανάπτυξη
και η Γεωγραφία των Χωροθετικών Αντιθέσεων**

**Μελέτη Δύο Περιπτώσεων Τουριστικής Ανάπτυξης
σε Ελλάδα και Ισπανία**

Διδακτορική Διατριβή

**Αθήνα
2008**

**ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΤΜΗΜΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ**

Γιώργος Μελισσουργός

**Τοπική-Περιφερειακή Ανάπτυξη
και η Γεωγραφία των Χωροθετικών Αντιθέσεων:
Μελέτη Δύο Περιπτώσεων Τουριστικής Ανάπτυξης
σε Ελλάδα και Ισπανία**

**Διδακτορική Διατριβή
Αθήνα, 2008**

ΕΠΤΑΜΕΛΗΣ ΕΞΕΤΑΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Τριμελής Συμβουλευτική Επιτροπή:	Καθηγητής Κωστής Χατζημιχάλης, Τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο. Αναπλ. Καθηγητής Παύλος Μαρίνος Δελλαδέτσιμας, Τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο. Καθηγητής Στέφανος Πεσμαζόγλου, Τμήμα Πολ. Επιστήμης και Ιστορίας, Πάντειο Πανεπιστήμιο.
Μέλη Επταμελούς Επιτροπής:	Καθηγήτρια Ελένη Μπριασούλη, Τμήμα Γεωγραφίας, Πανεπιστήμιο Αιγαίου. Επ.κ. Καθηγήτρια Καλλιόπη Σαπουντζάκη, Τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο. Επ.κ. Καθηγήτρια Σοφία Σκορδίλη, Τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο. Καθηγητής Πάρις Τσάρτας, Τμήμα Διοίκησης Επιχειρήσεων, Πανεπιστήμιο Αιγαίου.

Η διδακτορική διατριβή πραγματοποιήθηκε με την υποστήριξη του Προγράμματος
"Ηράκλειτος: Υποτροφίες έρευνας με προτεραιότητα στη βασική έρευνα".
Ιδρυματικός υπεύθυνος: Αναπλ. Καθηγητής Παύλος Δελλαδέτσιμας.

Το Πρόγραμμα «Ηράκλειτος» υλοποιείται στο πλαίσιο του ΕΠΕΑΕΚ II – Γ' Κ.Π.Σ. και συγχρηματοδοτείται από την
Ευρωπαϊκή Ένωση κατά 75% και το Ελληνικό Δημόσιο κατά 25%.

© 2008, Γιώργος Μελισσουργός
© 2008, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο - Τμήμα Γεωγραφίας
Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος - all rights reserved

Τοπική-Περιφερειακή Ανάπτυξη και η Γεωγραφία των Χωροθετικών Αντιθέσεων:
Μελέτη Δύο Περιπτώσεων Τουριστικής Ανάπτυξης σε Ελλάδα και Ισπανία

Ηλεκτρονική διεύθυνση για επικοινωνία με τον συγγραφέα: yorgos.mel@gmail.com

Η έγκριση της παρούσης Διδακτορικής Διατριβής από το Τμήμα Γεωγραφίας του Χαροκοπείου Πανεπιστημίου δεν υποδηλώνει αποδοχή των γνώμών του συγγραφέως (Ν. 5343/1932, άρθρο 202).

Πρόλογος

Τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη, χωροθετικές αντιθέσεις και τουρισμός αποτέλεσαν για μένα ένα ιδιαίτερα ευχάριστο και γεμάτο προκλήσεις αντικείμενο σπουδής σε επίπεδο διδακτορικού διπλώματος. Η επιλογή της τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης ως επιστημονικού πεδίου ειδίκευσης μέσα στο ευρύτερο πλαίσιο της ανθρωπογεωγραφίας καθορίστηκε, όπως είναι φυσικό, από τα προσωπικά μου ενδιαφέροντα και αποτέλεσε συνέχεια των μέχρι τώρα σπουδών μου.

Κατά τη διάρκεια αυτών των ετών καθοριστική στάθηκε η συμβολή μίας μικρής ομάδας δασκάλων. Κεντρική θέση στη διδασκαλία τους κατείχε η άποψη ότι η ανάπτυξη – όπως εξάλλου και ο χώρος γενικότερα – είναι διακυβευόμενα αντικείμενα-κλειδιά στο επιστημονικό αλλά και στο ευρύτερο κοινωνικό πεδίο. Από τα μαθήματα αυτά προέκυψε για μένα ένα κεντρικό ενδιαφέρον για τη μελέτη των χωροθετικών ή χωροκοινωνικών αντιθέσεων ως μίας κεντρικής όψης της τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης. Τέλος αφορμή για την επιλογή της σπουδής του τουρισμού από τη σκοπιά της ανθρωπογεωγραφίας στάθηκε ένα συγκεκριμένο ερέθισμα της εμπειρικής συγκυρίας. Αυτό ήταν το πρόσφατο επενδυτικό κύμα για κατασκευή γηπέδων γκολφ ως νέων τουριστικών εγκαταστάσεων, θέμα που επίσης σχετίστηκε σε εμπειρικό επίπεδο με την ανάδυση αντιθέσεων ενάντια στις επενδύσεις αυτές.

Έτσι λοιπόν διαμορφώθηκε το αντικείμενο της διατριβής, η οποία δεν θα είχε ολοκληρωθεί χωρίς την υποστήριξη των μελών της Τριμελούς Συμβουλευτικής

Επιτροπής, τη βοήθεια συναδέλφων και φίλων και την προθυμία όλων εκείνων οι οποίοι έλαβαν μέρος στις συνεντεύξεις της έρευνας πεδίου. Οφείλω έτσι να ευχαριστήσω κατ' αρχήν τα μέλη της Τριμελούς Επιτροπής: τον αναπλ. καθηγητή Παύλο Δελλαδέτσιμα, για την υποστήριξη και την πίστη του στη δουλειά μου και τον καθηγητή Στέφανο Πεσμαζόγλου για την υπομονή και την εμπιστοσύνη του. Πολύτιμη ήταν η συμβολή του καθηγητή Κωστή Χατζημιχάλη, η παρότρυνση και καθοδήγηση του οποίου ήταν καθοριστικές για την ολοκλήρωση της διατριβής. Η ανταπόκριση και διαθεσιμότητά του ξεπέρασαν κατά πολύ τις υποχρεώσεις του, ενώ η τελική διαμόρφωση του περιεχομένου της διατριβής ωφελήθηκε σε μεγάλο βαθμό από τις κριτικές του παρατηρήσεις.

Ένας σημαντικός αριθμός ανθρώπων από το Τμήμα Γεωγραφίας στο Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο βοήθησε σε μικρά και σε μεγάλα ζητήματα. Ευχαριστώ τους Σταμάτη Καλογήρου, Θύμιο Καρύμπαλη, Κάτια Λαζαρίδη, Πόλυ Παπαδόπουλο, Ισαάκ Παρχαρίδη, Κοσμά Παυλόπουλο, Αλεξάνδρα Τραγάκη και Χρίστο Χαλκιά. Ιδιαίτερες ευχαριστίες οφείλονται σε δύο καλούς δασκάλους και φίλους, τους Απόστολο Παπαδόπουλο και Σοφία Σκορδίλη. Οι επισημάνσεις και των δύο στάθηκαν μία διαρκής πηγή έμπνευσης για τη δουλειά μου. Επίσης θα ήθελα να ευχαριστήσω τη Πόπη Σαπουντζάκη, η συμβολή της οποίας σε ένα κρίσιμο για την διατριβή στάδιο ήταν πολύ σημαντική.

Ευχαριστίες οφείλονται επίσης στις πρυτανικές αρχές του Χαροκοπείου Πανεπιστημίου, τις διοικητικές αρχές του Τμήματος Γεωγραφίας, τους Ιδρυματικούς Υπεύθυνους για το Πρόγραμμα “Ηράκλειτος” Γρηγόριο Παγκάκη και Παύλο Δελλαδέτσιμα καθώς και το προσωπικό της Επιτροπής Ερευνών και της Γραμματείας του Τμήματος Γεωγραφίας και ιδιαίτερα τις Μαρία Μπουζιάνη και Ζωή Φουλίδη. Το ίδιο στις συνυποψήφιες διδάκτορες και φίλες Μαριώ Χαϊδοπούλου-Βρυχέα και Μαρία Βασενχόβεν, με τις οποίες μοιραστήκαμε πολλές αγωνίες και προβληματισμούς, όπως και σε όλους τους συνοδοιπόρους στα άτυπα σεμινάρια για υποψήφιους διδάκτορες που οργανώνουν κάθε χρονιά οι Ντ. Βαΐου, Μ. Μαντουβάλου, Μ. Μαυρίδου και Κ. Χατζημιχάλης.

Κατά τη διάρκεια της έρευνας πεδίου σε Ελλάδα και Ισπανία ήρθα σε επαφή με πολλούς προνομιακούς πληροφορητές με στόχο τη διεξαγωγή συνεντεύξεων και την προμήθεια ερευνητικού υλικού. Από το σύνολο των πληροφορητών, τους οποίους αναλυτικά παραθέτω στο τέλος της διατριβής, ας μου επιτραπεί να

ξεχωρίσω τους Αντώνη Ανηψητάκη, Manuel Burraco Barrera, Vicente Granados Cabeza, Φειδία Κοντεμενιώτη, Αριστείδη Παπαδάκη, Γιάννη Περάκη, Ángel Salazár Reina, Μάριο Χαϊνταρλή και Carlos Gil. Θερμές ευχαριστίες για την καθοριστική συμβολή τους στην έρευνα και για τη φιλοξενία τους οφείλονται στην Ελένη Μπριασούλη, το Γιώργο Σπυριδάκη και τη Βάννα Σφακιανάκη. Θα ήθελα τέλος να ξεχωρίσω τη βοήθεια στελεχών και συμβούλων-μελετητών της εταιρείας Loyalward και ειδικά αυτή των Κατερίνας Αδάμ, Ηλία Βασιλειάδη και Geoffrey Brown.

Η ολοκλήρωση της διατριβής στάθηκε δυνατή χάρη στη χρηματοδότηση από δύο πηγές. Κατά τα αρχικά στάδια της έρευνας βοήθησε σημαντικά η υποτροφία του Ιδρύματος Κρατικών Υποτροφιών. Στη συνέχεια ορισμένες συνθήκες επέβαλαν τον επανασχεδιασμό της ερευνητικής πρότασης, την αλλαγή της Συμβουλευτικής Επιτροπής και την παροχή σχετικής έγκρισης από το Τμήμα Γεωγραφίας, γεγονότα που ακολούθησε η προκήρυξη της υποτροφίας ΕΠΕΑΕΚ “Ηράκλειτος” και η επιτυχής εκ μέρους μου υποβολή σχετικής πρότασης.

Τέλος η εκπόνηση της διατριβής δεν θα είχε ολοκληρωθεί εάν δεν συνοδευόταν από την ηθική και πρακτική συμπαράσταση τεσσάρων μοναδικών ανθρώπων. Καθένας και καθεμία τους υποστήριξε με πολλούς τρόπους τη δουλειά μου, δίνοντας νόημα σε αυτή την προσπάθεια όταν εγώ το είχα χάσει. Όλοι τους επέδειξαν μεγάλη ανοχή στις διακυμάνσεις της διάθεσής μου και πίστεψαν: ο Κυριάκος Μελισουργός και η Κατερίνα Μελισουργού στο γιό τους, η Μυρτώ Αναστασοπούλου στο σύντροφό της και ο Μιχάλης Μαριόρας στο φίλο του. Με μεγάλη μου χαρά τους αφιερώνω αυτή τη δουλειά ως ελάχιστο αντίδωρο αφοσίωσης και αγάπης.

Αθήνα, Οκτώβριος 2008

Γ. Μ.

Περιεχόμενα

Πρόλογος	i
Περιεχόμενα	v
Κατάλογος Πινάκων	viii
Κατάλογος Σχημάτων	x
Κατάλογος Εικόνων	xii
Συντομογραφίες	xiii
Περίληψη	xiv
Περίληψη στα αγγλικά	xv

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ: ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ, ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΑΙ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ.....	1
--	---

ΜΕΡΟΣ Α. ΤΟΠΙΚΗ-ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΚΥΡΙΑ ΘΕΩΡΗΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ.....	15
2.1 Τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη και οικονομική γεωγραφία	16
2.2 Η απουσία του τουρισμού στις θεωρήσεις της τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης και της οικονομικής γεωγραφίας	38

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΕΣ ΠΤΥΧΕΣ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ..	45
3.1 Η παραγωγή του τουρισμού	46
3.2 Οι αναπτυξιακές πτυχές του τουρισμού	67

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. ΟΙ ΧΩΡΟΘΕΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΑΝΤΙΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΙΣ	75
4.1 Προς μια οριοθέτηση των βασικών εννοιών	76
4.2 Χώρος, συγκρούσεις και κοινωνικά κινήματα	80

ΜΕΡΟΣ Β. ΓΚΟΛΦ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΣΕ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΙΣΠΑΝΙΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΣΥΓΧΡΟΝΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΣΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΜΕΣΟΓΕΙΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΝΟΤΙΑΣ ΕΥΡΩΠΗΣ	89
5.1 Παλαιές και νέες γεωγραφίες του τουρισμού στη Μεσόγειο και στη Νότια Ευρώπη	91
5.2 Το γκολφ και ο παγκόσμιος τουρισμός του γκολφ	99
5.3 Οικιστικός τουρισμός και μετανάστευση των συνταξιούχων: η διεθνής διάσταση.....	115
 ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. ΓΚΟΛΦ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΣΤΗ COSTA DEL SOL ...	131
6.1 Ισπανία, Ανδαλουσία και η τουριστική εξέλιξη της Costa del Sol	134
6.2 Προσφορά και ζήτηση για τον τουρισμό του γκολφ.....	139
6.3 Τα γήπεδα γκολφ: τυπολογία, δειγματοληπτική έρευνα και οργανωτικές-οικονομικές πτυχές	151
6.4 Οικιστικός τουρισμός και η ανάπτυξη της β' κατοικίας.....	162
6.5 Η συνάρθρωση γηπέδων γκολφ και οικιστικών-ξενοδοχειακών συγκροτημάτων	171
6.6 Περιβαλλοντικές πτυχές των συγκροτημάτων γκολφ.....	185
6.7 Αναπτυξιακές πτυχές των συγκροτημάτων γκολφ.....	192
6.8 Γκολφ και χωροκοινωνικές αντιθέσεις	203
 ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7. ΓΚΟΛΦ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: ΤΑ ΣΥΝΘΕΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ ΓΚΟΛΦ	211
7.1 Η γεωγραφία της τουριστικής ανάπτυξης	212
7.2 Τα σύνθετα τουριστικά συγκροτήματα γκολφ	218
7.3 Φραγμοί, κρατικές ρυθμίσεις και αντιδράσεις για την υλοποίηση των επενδύσεων	245

ΜΕΡΟΣ Γ. Η ΣΧΕΔΙΑΖΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΤΟ ΚΑΒΟ ΣΙΔΕΡΟ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8. ΚΑΒΟ ΣΙΔΕΡΟ: ΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ Η ΠΡΟΤΑΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ.....	271
8.1 Μεθοδολογία αξιολόγησης των επιπτώσεων	275
8.2 Τουρισμός και τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη στο Νομό Λασιθίου	282
8.3 Η θέση και η πρόταση για την επένδυση	294
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9. Η ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΤΟ ΚΑΒΟ ΣΙΔΕΡΟ	317
9.1 Πολιτικές-κοινωνικές διαδικασίες και χωροκοινωνικές αντιθέσεις γύρω από την επένδυση.....	317
9.2 Χωρικός σχεδιασμός, η ένταξη της πρότασης και οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις.....	359
9.3 Οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις	396
9.4 Ανακεφαλαίωση.....	426

ΜΕΡΟΣ Δ. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΟΙΚΤΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ	435
10.1 Η αναδιάρθρωση του τουρισμού στη Μεσόγειο, τα σύνθετα τουριστικά συγκροτήματα γκολφ και η σχέση τους με την τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη	436
10.2 Η ανάδυση χωροκοινωνικών αντιθέσεων και συγκρούσεων.....	444
10.3 Ανοικτά ερωτήματα για τις θεωρήσεις οικονομικής γεωγραφίας και τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης.....	449

ΠΗΓΕΣ	457
Βιβλιογραφικές αναφορές	457
Συνεντεύξεις με προνομιακούς πληροφορητές	477
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ	
Παράρτημα 1.....	483
Παράρτημα 2.....	495

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 2.1	Διακρίσεις στις πολιτικές τοπικής και περιφερειακής ανάπτυξης.....	22
Πίνακας 5.1	Διεθνείς τουριστικές αφίξεις κατά χώρα προορισμού.....	93
Πίνακας 5.2	Διεθνείς τουριστικές εισπράξεις κατά χώρα προορισμού	93
Πίνακας 5.3	Παίκτες και γήπεδα γκολφ στον κόσμο, 2002.....	100
Πίνακας 5.4	Παίκτες στο διεθνή τουρισμό γκολφ, 1986.....	103
Πίνακας 5.5	Προορισμοί τουριστών γκολφ ευρωπαϊκών χωρών, 1993-2005.....	106
Πίνακας 5.6	Οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις ενός γηπέδου γκολφ.....	111
Πίνακας 5.7	Κατανομή τύπων επιφανειών σε ένα γήπεδο γκολφ	113
Πίνακας 5.8	Κατανάλωση νερού σύμφωνα με το είδος γηπέδου γκολφ στην Ανδαλουσία	114
Πίνακας 5.9	Η β' κατοικία και τα χωρο-χρονικά χαρακτηριστικά της.....	117
Πίνακας 5.10	Ιδεατοί τύποι χωρικών μορφών ανάπτυξης β' κατοικίας.....	117
Πίνακας 5.11	Η αγορά της ιδιοκτησίας διακοπών στις ΗΠΑ.....	125
Πίνακας 6.1	Αριθμός κλινών στη Costa del Sol, 1961-1990.....	138
Πίνακας 6.2	Χαρακτηριστικά γηπέδων γκολφ στην Ανδαλουσία.....	140
Πίνακας 6.3	Περιφερειακή κατανομή των γηπέδων γκολφ στην Ισπανία (Ιούλιος 2005).....	142
Πίνακας 6.4	Κατανομή σε νομούς (provincias) των γηπέδων γκολφ στην Ανδαλουσία, Ιούλιος 2005.....	142
Πίνακας 6.5	Κατανομή γύρων γκολφ στην Ανδαλουσία, 1993-2003	145
Πίνακας 6.6	Γύροι γκολφ στην Ανδαλουσία – ποσοστιαία κατανομή σε μήνες, 2001.....	148
Πίνακας 6.7	Κατηγορίες γηπέδων γκολφ στην Ανδαλουσία.....	152
Πίνακας 6.8	Ταξινόμηση γηπέδων γκολφ στην περιοχή της έρευνας πεδίου (Δυτική Costa del Sol), Ιούνιος 2006	156
Πίνακας 6.9	Χαρακτηριστικά κατηγοριών γηπέδων γκολφ κατά τύπο εκμετάλλευσης	158
Πίνακας 6.10	Έσοδα – έξοδα επιχείρησης γκολφ ανά τύπο εκμετάλλευσης στην Ισπανία, 2003.....	159
Πίνακας 6.11	Ευρωπαίοι κάτοικοι σε Ανδαλουσία και Málaga, 1991-2001.....	164
Πίνακας 6.12	Ποσοστιαία κατανομή οικιστικών τουριστών στην Ανδαλουσία σύμφωνα με την χώρα προέλευσης, 1999	166
Πίνακας 6.13	Μηνιαία κατανομή διανυκτερεύσεων από οικιστικούς τουρίστες στις ακτές της Ανδαλουσίας, 1999	167

Πίνακας 6.14 Καταλύματα στο Νομό της Málaga, 2003 (αριθμός κλινών).....	168
Πίνακας 6.15 Κατανάλωση νερού ανά κατηγορίες χρήσεων, 2001	189
Πίνακας 6.16 Η οικονομία της βιομηχανίας γκολφ στις ΗΠΑ και την Ισπανία, 2003	194
Πίνακας 6.17 Αριθμός θέσεων απασχόλησης στα γήπεδα γκολφ της Δυτικής Costa del Sol	199
Πίνακας 6.18 Σύγκριση άμεσων & έμμεσων επιπτώσεων οικιστικής και ξενοδοχειακής ανάπτυξης	203
Πίνακας 7.1 Υφιστάμενα γήπεδα γκολφ στην Ελλάδα, 2007.....	220
Πίνακας 7.2 Επενδύσεις σύνθετων τουριστικών συγκροτημάτων γκολφ: Σχέδια υπό εξέλιξη (στοιχεία Απριλίου 2008)	224
Πίνακας 7.3 Επενδύσεις σύνθετων τουριστικών συγκροτημάτων γκολφ: Σχέδια υπό διερεύνηση (στοιχεία Απριλίου 2008).....	227
Πίνακας 7.4 Ενδεικτική δραστηριοποίηση μεγάλων εταιρειών κατασκευών και ανάπτυξης & διαχείρισης ακινήτων στην Ελλάδα στον τομέα της παραθεριστικής κατοικίας.....	243
Πίνακας 7.5 Υπολογισμός ποσοστών επιχορήγησης για επενδυτικά σχέδια στον τομέα του τουρισμού	254
Πίνακας 7.6 Αντιδράσεις και κοινωνικές κινητοποιήσεις ενάντια στα γήπεδα γκολφ και τις μεγάλες τουριστικές επενδύσεις στην Ελλάδα	262
Πίνακας 8.1 Διανυκτερεύσεις σε κύρια τουριστικά καταλύματα, 1991-2006	282
Πίνακας 8.2 Εξέλιξη πληθυσμού, 1991-2006.....	283
Πίνακας 8.3 Παραγωγή & εισόδημα από βασικά γεωργικά προϊόντα στο Ν. Λασιθίου, 2004	286
Πίνακας 8.4 Εισόδημα κατά φορολογική δήλωση, 1994-2004	287
Πίνακας 8.5 Πληθυσμιακές μεταβολές στο Ν. Λασιθίου, 1981-2001.....	288
Πίνακας 8.6 Υπολογισμός μεγεθών δόμησης και κάλυψης στο Κάβο Σίδερο	306
Πίνακας 8.7 Τα τουριστικά χωριά στο Κάβο Σίδερο και η εξέλιξη του σχεδιασμού.....	310
Πίνακας 9.1 Η χρήση του νερού στο Κάβο Σίδερο	391
Πίνακας 9.2 Υδατικό δυναμικό υδρολογικής λεκάνης Παλαικάστρου	392
Πίνακας 9.3 Εκτίμηση συνολικής υδατοκατανάλωση Δήμου Ιτάνου για τα έτη 2000, 2005 και 2020 (πρόβλεψη) & υπογείου υδατικού δυναμικού.....	392
Πίνακας 9.4 Υπολογισμοί θέσεων άμεσης απασχόλησης στις υπηρεσίες στέγασης.....	406
Πίνακας 9.5 Θέσεις άμεσης απασχόλησης στο σύνολο του Έργου	407
Πίνακας 9.6 Ενδεικτική κατ' έτος κατανομή της απασχόλησης στο Έργο	409
Πίνακας 9.7 Απασχόληση και προέλευση προσωπικού σε 2 ξενοδοχεία της Χερσονήσου	411

Κατάλογος Σχημάτων

Σχήμα 2.1	Τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη, πόροι, τεχνολογίες, κοινωνικές σχέσεις και σωρευτική αιτιότητα	24
Σχήμα 2.2	Εννοιολογική γενεαλογία στη Νέα Περιφερειακότητα	34
Σχήμα 3.1	Πληθυσμιακή κινητικότητα στον χώρο και τον χρόνο.....	49
Σχήμα 5.1	Διεθνείς τουριστικές αφίξεις για το 2000 και η εξέλιξή τους από το 1970	94
Σχήμα 5.2	Πρόβλεψη διεθνών τουριστικών αφίξεων για το 2025.....	96
Σχήμα 6.1	Χάρτης της περιοχής της Costa del Sol	135
Σχήμα 6.2	Γήπεδα Γκολφ στην Ανδαλουσία	143
Σχήμα 6.3	Αριθμός γηπέδων στην Costa del Golf, χρονολογική εξέλιξη 1974-2006	143
Σχήμα 6.4	Μηνιαία κατανομή γύρων γκολφ και διανυκτερεύσεων σε ξενοδοχεία σε Costa del Golf και Málaga.....	149
Σχήμα 6.5	Πραγματική και μέγιστη πληρότητα στα γήπεδα γκολφ της Costa del Golf, 2001	149
Σχήμα 6.6	Γήπεδα Γκολφ στην Costa del Golf (2006)	153
Σχήμα 6.7	Εποχικότητα τουριστικών τομέων –ποσοστιαία κατανομή σε μήνες	205
Σχήμα 7.1	Ποσοστιαία μεταβολή δεικτών σχετικά με τον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα, 1991-2000 και 2000-2004	216
Σχήμα 7.2	Ποσοστό πληρότητας (μέσος όρος σε ετήσια βάση) στα ξενοδοχεία Ισπανίας, Ελλάδας και Πορτογαλίας, 1990-2004	217
Σχήμα 7.3	Υφιστάμενα γήπεδα γκολφ στην Ελλάδα, 2007.....	219
Σχήμα 7.4	Επενδύσεις σύνθετων τουριστικών συγκροτημάτων γκολφ στην Ελλάδα, 2007	231
Σχήμα 7.5	Τοπικές εστίες κοινωνικής κινητοποίησης ενάντια στα γήπεδα γκολφ και τις σχετικές επενδύσεις	256
Σχήμα 8.1	Ευρύτερος χάρτης του Ανατολικού Λασιθίου	272
Σχήμα 8.2	Η περιοχή του Κάβο Σίδερο	295
Σχήμα 8.3	Γενική διάταξη του συγκροτήματος Κάβο Σίδερο.....	303
Σχήμα 8.4	Ζώνες Ανάπτυξης και Γενικό Σχέδιο του χωριού Γκράντες	307
Σχήμα 9.1	Οι διαδικασίες κατά τα αρχικά στάδια του εγχειρήματος	327
Σχήμα 9.2	Η ένταξη του Έργου στις διαφορετικές χαρτογραφήσεις των χερσαίων τύπων οικοτόπων της περιοχής Natura	363

Σχήμα 9.3	Ζώνες χρήσεων γης στην περιοχή Natura& οι λοιπές χωρικές ρυθμίσεις στην περιοχή	365
Σχήμα 9.4	Προτεινόμενες ζώνες ΠΕΡΠΟ Νομού Λασιθίου	385
Σχήμα 9.5	Οι υδρολογικές λεκάνες στην ευρύτερη περιοχή του Έργου	390

Κατάλογος Εικόνων

Εικόνα 6.1	Γήπεδα γκολφ, συγκροτήματα κατοικιών και τα τοπία της αστικοποίησης στην Costa del Sol.....	133
Εικόνα 6.2	Χαρακτηριστικές διαφημιστικές πινακίδες σε κεντρικούς δρόμους της Costa del Sol.....	174
Εικόνα 6.3	Σύνθετο συγκρότημα γκολφ με κατοικίες και ξενοδοχείο	180
Εικόνα 6.4	Όψεις της αστικοποίησης της παράκτιας ζώνης: Δύο διαφορετικά παραδείγματα;	187
Εικόνα 6.5	Μαζική διαμαρτυρία ενάντια στην επένδυση γκολφ στο Κτήμα Los Merinos.....	208
Εικόνα 8.1	Χαρακτηριστικές φωτογραφίες της ευρύτερης περιοχής στο Κάβο Σίδερο	296
Εικόνα 8.2	Το τοπίο στην περιοχή του Έργου και η επέμβαση του γκολφ.....	296
Εικόνα 8.3	Φωτογραφίες χαρακτηριστικών θέσεων στην Έκταση	304

Συντομογραφίες

ΑΚ	Αστικός Κώδικας
ΑΕΠ	Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν
ΓΓ	Γενικός Γραμματέας
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΓΥΣ	Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού
ΔΕΚ	Διεύθυνση Εθνικών Κληροδοτημάτων
ΔΣ	Διοικητικό Συμβούλιο
ΕΔΣ	Ειδικό Διαχειριστικό Σχέδιο
ΕΚΒΥ	Ελληνικό Κέντρο Βιοτόπων Υγροτόπων
ΕΟΤ	Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού
ΕΠΜ	Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη
ΕΠΟΠ	Ένωση Πολιτών για την Οικολογία και το Περιβάλλον
ΕΣΥΕ	Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος
ΖΕΠ	Ζώνη Ειδικής Προστασίας
κ.κ.	κατά κεφαλήν
ΚΥΑ	Κοινή Υπουργική Απόφαση
ΜΠΕ	Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
ΝΑΛ	Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Λασιθίου
ΞΑΕ	Ξένες Άμεσες Επενδύσεις
ΞΕΕ	Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος
ΟΑΣ	Οργανισμός Ανάπτυξης Σητείας
ΟΟΣ	Οικολογική Ομάδα Σητείας
ΠΔ	Προεδρικό Διάταγμα
ΠΕΡΠΟ	Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης
ΠΕΧΠ	Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων
ΠΟΑΠΔ	Περιοχή Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων
ΠΟΠ	Προστατευόμενη Ονομασία Προέλευσης
ΠΟΤ	Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού
ΠΟΤΑ	Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης
ΠΠΕΑ	Προκαταρκτική Περιβαλλοντική Εκτίμηση και Αξιολόγηση
σ.σ.	σημείωση συντάκτη
ΣΕΠΟΧ	Σύνδεσμος Ελλήνων Πολεοδόμων και Χωροτακτών
ΣΕΤΕ	Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων
ΣτΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
ΣΧΟΟΑΠ	Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης
ΤΕΔΚ	Τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων
ΤΕΕ	Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας
ΤΚΣ	Τόπος Κοινοτικής Σημασίας
ΥΑ	Υπουργική Απόφαση
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης
χ.ημ.	χωρίς ημερομηνία

Περίληψη

Αντικείμενο της διατριβής αποτελεί η διερεύνηση της σχέσης ανάμεσα στην τοπική - περιφερειακή ανάπτυξη και τις μεγάλες επενδύσεις σε τουριστικά συγκροτήματα γκολφ. Η διερεύνηση βασίζεται στην ερευνητική στρατηγική της θεωρητικά ενημερωμένης εμπειρικής έρευνας πεδίου. Το θεωρητικό σκέλος της έρευνας αφορά: α) στις θεωρίες τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης, β) στις χωροκοινωνικές αντιθέσεις και συγκρούσεις που αναδεικνύουν το διακύβευμα της ανάπτυξης, γ) στον τουρισμό – και ιδιαίτερα στις όψεις της παραγωγής του – ως μία περιθωριοποιημένη θεματική εντός των περιφερειακών σπουδών και δ) στον τουρισμό του γκολφ και στον οικιστικό τουρισμό ως ιδιαίτερες τάσεις εντός της ευρύτερης αναδιάρθρωσης του τουρισμού στη Μεσόγειο. Η έρευνα πεδίου σε έναν πρωτοπόρο τουριστικό προορισμό, την Ισπανική Costa del Sol, εστιάζει στη συνάρθρωση γηπέδων γκολφ με οικιστικά-τουριστικά συγκροτήματα και αναλύει τις προϋποθέσεις και τις επιπτώσεις της συνάρθρωσης αυτής τόσο σε επίπεδο επιχείρησης όσο και σε επίπεδο προορισμού. Αποκαλύπτεται η εξάρτηση της ειδικής τουριστικής αγοράς του γκολφ από την αγορά του οικιστικού τουρισμού και του λεγόμενου “τουριστικού real estate”. Δημιουργείται έτσι ένα αναλυτικό πλαίσιο, το οποίο δύναται να εξηγήσει το πρόσφατο – και μερικώς διαφοροποιημένο σε σχέση με την Ισπανία – πρότυπο επενδυτικών προτάσεων σε συγκροτήματα γκολφ στην Ελλάδα αλλά και την αναποτελεσματική μέχρι σήμερα διείσδυσή του προτύπου αυτού στο ελληνικό τουριστικό τοπίο. Από το σύνολο των προτάσεων μελετάται σε βάθος η περίπτωση της σχεδιαζόμενης σύνθετης τουριστικής επένδυσης στο Κάβο Σίδερο (Ανατολικό Λασίθι). Η ανάλυση δείχνει ότι οι θετικές αναπτυξιακές επιπτώσεις αναμένεται να είναι ασθενέστερες από εκείνες που προβλέπουν οι φορείς και οι υποστηρικτές του εγχειρήματος λόγω των οικονομικών-οργανωτικών χαρακτηριστικών και της κλίμακας της επένδυσης. Συγχρόνως η μελέτη των χωροκοινωνικών αντιθέσεων και συγκρούσεων γύρω από την επένδυση, επαναφέροντας στο προσκήνιο μία “ξεχασμένη” παράμετρο στην ανάλυση των αναπτυξιακών διαδικασιών, αποκαλύπτει διαφοροποιημένα κοινωνικά συμφέροντα και συστήματα αξιών από τη μεριά των εμπλεκόμενων δρώντων υποκειμένων. Μέσα από τη σύγκρουση αναδεικνύονται η μειωμένη φερεγγυότητα του επενδυτικού εγχειρήματος καθώς και η αποσπασματική και μεροληπτική παρέμβαση κεντρικού και τοπικού κράτους. Συγχρόνως τονίζεται η σημασία της γεωγραφικής κλίμακας στη μελέτη της κοινωνικής διαμαρτυρίας που αρθρώνεται απέναντι σε αναπτυξιακές παρεμβάσεις.

ΛΕΞΕΙΣ-ΚΛΕΙΔΙΑ

Τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη, γκολφ, οικιστικός τουρισμός, real estate, χωροκοινωνικές αντιθέσεις/συγκρούσεις, περιπτώσιολογική έρευνα, Κρήτη, Κάβο Σίδερο, Κόστα ντελ Σολ.

Περίληψη στα αγγλικά (English summary)

Yorgos Melissourgos

Local-Regional Development and the Geography of Locational Conflicts: Two Case Studies of Tourism Development in Greece and Spain.

Thesis submitted to Harokopio University, Department of Geography, Athens, 2008.

Advisory Committee: P. M. Delladetsima, C. Hadjimichalis, S. Pesmazoglou.

The thesis deals with the relationship between local-regional development and large-scale golf resort investments, following the strategy of theoretically informed case study research. Key themes in the theoretical investigation are: a) theories of local and regional development, b) socio-spatial divisions and conflicts where development is at stake, c) tourism – and especially its supply side – as a neglected field of research within regional studies and d) golf tourism and residential tourism as special aspects within wider restructuring processes that govern Mediterranean tourism today. Fieldwork in Costa del Sol, an advanced tourism destination, focuses on the articulation of golf courses and tourist-residential complexes by examining causes and consequences of this articulation at both the level of the firm and that of the destination. One important finding is the dependence of the golf tourism market on the residential tourism market and thus the importance of the so-called “tourism real estate” industry. The case of Costa del Sol then works as a framework for understanding the current model of golf resorts investment proposals in Greece, a model that is partly differentiated from the one studied in Spain. At the same time the ‘success’ factors analysed in the Spanish case help explain the unsuccessful implementation of this kind of resorts in Greek tourism landscapes. The case of Cavo Sidero Golf Resort in Eastern Crete is further scrutinised and analysis shows that the positive development impacts of the proposed development are far weaker than it is anticipated by the investors and their supporters, due to the particular economic and organisational features as well as the scale of the project. On the other hand, analysing the socio-spatial conflict that emerged as a consequence of implementing the Cavo Sidero Resort brings to the fore a “neglected” aspect of the development processes, highlighting the social actors’ diversified interests and systems of values. The conflict reveals the highly questioned reliability of the project as well as the ad hoc and biased stance of central and local state. What is further emphasized is the importance of geographical scale in analysing social protest as a response to development initiatives.

KEY WORDS:

Local-regional development, golf, residential tourism, real estate, socio-spatial divisions/conflicts, case-study research, Crete, Cavo Sidero, Costa del Sol.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. Εισαγωγή: Αντικείμενο, μέθοδος και διάρθρωση της διατριβής

1.1 Το αντικείμενο της διατριβής

Ο τουρισμός αποτελεί μία δυναμική δραστηριότητα σε παγκόσμιο επίπεδο. Ο θετικός του ρόλος στη δημιουργία απασχόλησης και εισοδήματος και το γεγονός ότι συχνά παρουσιάζεται ως η μόνη ή/και η κύρια επιλογή σε ορισμένες περιοχές που “υστερούν” αναπτυξιακά έχουν συνδέσει τις τουριστικές δραστηριότητες με αυξημένες προσδοκίες τοπικής και περιφερειακής ανάπτυξης. Βέβαια η ευρεία γεωγραφική βάση της τουριστικής δραστηριότητας και η επίκλησή της ως “αναπτυξιακής ατμομηχανής” δεν αναιρεί τον άνισο χαρακτήρα της τουριστικής ανάπτυξης αλλά ούτε και τις αρνητικές της επιπτώσεις. Ορισμένοι τόποι και περιφέρειες στηρίζουν σε μεγάλο βαθμό την ευημερία τους στον τουρισμό ενώ άλλοι λιγότερο και δεν είναι πάντοτε ξεκάθαρη η χωροκοινωνική κατανομή ωφελειών και ζημιών ούτε και η διαχείρισή τους. Από την άλλη μεριά, η ποικιλία και η ετερογένεια που χαρακτηρίζουν τον τουριστικό τομέα, η σχέση του τελευταίου με άλλους τομείς καθώς και η ρύθμισή του από την μεριά του κράτους συνεπάγονται μία δραστηριότητα έντονα διαφοροποιημένη σε κλαδικό και γεωγραφικό επίπεδο.

Παρόλο που τα προαναφερόμενα χαρακτηριστικά είναι – σε μεγαλύτερο ή μικρότερο βαθμό – κοινά για το σύνολο των παραγωγικών δραστηριοτήτων, ο τουρισμός έχει ορισμένες ιδιαιτερότητες. Στην μεγάλη κλίμακα έχουμε μία δραστηριότητα εξ’ ορισμού διεθνοποιημένη, επομένως η αναπτυξιακή τροχιά ενός

τουριστικού τόπου είναι άρρηκτα και πάντοτε δεμένη με τις ιδιομορφίες της διεθνούς αγοράς, άρα και με τις ευκαιρίες και τους περιορισμούς που θέτει η τελευταία στο δεδομένο κάθε φορά χωρο-χρονικό πλαίσιο. Στην μικρή κλίμακα ιδιαιτερότητες όπως ο χαρακτήρας του φυσικού περιβάλλοντος ως τουριστικού πόρου, η σχέση τουρίστα και ντόπιου και η πολυπλοκότητα και συμπληρωματικότητα του τουριστικού προϊόντος συγκλίνουν σε ένα ιδιόμορφο και μοναδικό “σύντοπο” του τουρισμού, το οποίο διαφοροποιεί τον τελευταίο από τις λοιπές δραστηριότητες υπηρεσιών. Τα παραπάνω χαρακτηριστικά είναι κατ’ εξοχήν γεωγραφικά προσδιορισμένα και έτσι αναδεικνύουν την επιστημονική περιοχή της γεωγραφίας ως προνομιακό πεδίο έρευνας για την παραγωγή και κατανάλωση του τουρισμού.

Από την σκοπιά της παραγωγής, η διεθνής βιβλιογραφία της οικονομικής γεωγραφίας και των περιφερειακών σπουδών δεν έχει δώσει τόση σημασία στο τουριστικό φαινόμενο όση έχει δώσει σε άλλες δραστηριότητες όπως στη μεταποίηση, το εμπόριο και τις υπηρεσίες παραγωγού. Μάλιστα είναι ιδιαίτερη έντονη η απουσία της μελέτης του τουρισμού από το πλέον πρόσφατο ρεύμα των θεωρήσεων που στο αγγλο-σαξονικό περιβάλλον είναι γνωστές ως “Νέα Περιφερειακότητα” (New Regionalism). Το αμάλγαμα αυτών των προσεγγίσεων χαρακτηρίζεται από την εστίαση σε μη-κλασσικά οικονομικά χαρακτηριστικά, τα οποία μπορούν να ερμηνεύσουν το αναπτυξιακό φαινόμενο σε διάφορες κλίμακες. Θα περίμενε κανείς πως η ιδιαίτερη ματιά των θεωρήσεων αυτών – μια ματιά που στηρίζεται σε κοινωνικο-πολιτισμικά και θεσμικά, γεωγραφικά προσδιορισμένα χαρακτηριστικά – θα ήταν αρκούντως ευαίσθητη στις ιδιαιτερότητες της γεωγραφίας του τουρισμού και ιδιαίτερα της παραγωγής του, ωστόσο η εμπειρική και θεωρητική μελέτη του τουρισμού είναι σχετικά απύσχα.

Ομοίως, απύσχα σε μεγάλο βαθμό από την οπτική αυτή είναι η έννοια της κοινωνικής αντίθεσης και σύγκρουσης. Η κοινωνική αντίθεση αποτελεί θεμελιώδες στοιχείο της χωρο-πολιτισμικής ταυτότητας και όταν εκφράζεται σε κοινωνικό και πολιτικό επίπεδο αποτελεί μέρος του ρεπερτορίου των δρώντων κοινωνικών υποκειμένων. Γι’ αυτόν ακριβώς το λόγο θα περίμενε κανείς πως οι πρόσφατες θεωρήσεις στις περιφερειακές σπουδές θα αποκάλυπταν – μέσα από την εστίασή τους στα κοινωνικο-πολιτισμικά χαρακτηριστικά της οικονομικής ανάπτυξης και την δράση – την διάσταση της αντίθεσης (ή αλλιώς του μη ενιαίου κοινωνικού

υποκειμένου) στις διεργασίες της ανάπτυξης. Απεναντίας, όλες οι σχετικές έννοιες, όπως το κοινωνικό κεφάλαιο, η μάθηση, τα κοινωνικά δίκτυα κλπ μοιάζουν να αφήνουν στην άκρη το στοιχείο της κοινωνικής αντίθεσης και της σύγκρουσης.

Βέβαια, η αναπτυξιακή διαδικασία δεν οδηγεί πάντα σε κοινωνικές συγκρούσεις. Αυτό ωστόσο δεν σημαίνει πως απουσιάζουν κοινωνικές αντιθέσεις, οι οποίες ακόμα και σε λανθάνουσα μορφή δύνανται να ερμηνεύσουν αναπτυξιακά αποτελέσματα. Τη παρούσα διατριβή ενδιαφέρει περισσότερο μία συγκεκριμένη μορφή κοινωνικής αντίθεσης, η οποία αναπτύσσεται με αφορμή μία συγκεκριμένη αναπτυξιακή δράση και παίρνει τη μορφή της *χωροκοινωνικής σύγκρουσης*. Ο τονισμός του χώρου σε αυτή την έννοια έχει να κάνει με την ισχυρή παρουσία της γεωγραφικής διάστασης – και ιδιαίτερα της αναπτυξιακής – μέσα στο πρόβλημα που δημιουργεί την σύγκρουση και στις απαντήσεις που δίνονται στο πρόβλημα αυτό.

Έχει επίσης σημασία ότι χωροκοινωνικές αντιθέσεις εκδηλώνονται κυρίως σε περιοχές που βρίσκονται σε αναδιάρθρωση και που επαναδιαπραγματεύονται την θέση τους στον κοινωνικό και χωρικό καταμερισμό της εργασίας, εκεί δηλαδή όπου εμφανίζονται νέες και δυναμικές επενδυτικές πρωτοβουλίες ή/και όπου απαξιώνονται παλαιότερες. Κλασικά παραδείγματα τέτοιων περιοχών αποτελούν εκείνες της έντονης τουριστικής ανάπτυξης.

Στη τρέχουσα συγκυρία γίνεται ολοένα και περισσότερο λόγος για την ανάγκη εμπλουτισμού και διαφοροποίησης του τουριστικού προϊόντος, ειδικά σε ώριμους τουριστικούς προορισμούς. Συμβαδίζοντας με νέες τάσεις από την πλευρά της ζήτησης εμφανίζονται έτσι νέες απαιτήσεις για την παραγωγή, σχεδιάζονται νέα προϊόντα και επιχειρείται η εγκαθίδρυση νέων μορφών τουρισμού. Μία τέτοια ειδική μορφή τουρισμού είναι το *γκολφ*, το οποίο θεωρείται ως βασικό κομμάτι του λεγόμενου “ποιοτικού τουρισμού”, όντας διαδεδομένο σε ορισμένους τουριστικούς προορισμούς ενώ συγχρόνως παραμένει άγνωστο σε άλλους. Ανάμεσα στους δύο αυτούς πόλους, μία πλειάδα περιοχών εισέρχεται πρόσφατα σε τροχιά ανάπτυξης γηπέδων γκολφ.

Τέτοια περίπτωση αποτελεί και η Ελλάδα, η οποία βρίσκεται στα πρώιμα στάδια ανάπτυξης της μορφής αυτής, χαρακτηριζόμενη από σχετικά μικρό αριθμό υφιστάμενων γηπέδων αλλά και από πλήθος σχεδιαζόμενων επενδύσεων. Η διατριβή μας προτείνει ως αντικείμενο μελέτης την ειδική μορφή τουρισμού του γκολφ και το παραγωγικό κύκλωμα που σχετίζεται με αυτήν. Το γκολφ έχει

ιδιαίτερη σημασία καθώς: α) αποτελεί έναν τομέα που βρίσκεται στην αιχμή της τουριστικής αγοράς σε παγκόσμια κλίμακα, β) επενδύεται με υψηλές προσδοκίες ως προς τις θετικές οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις σε τοπικό-περιφερειακό επίπεδο και προκαλεί σημαντικές ρυθμιστικές παρεμβάσεις και γ) επισημαίνονται από περιβαλλοντικές οργανώσεις και άλλους φορείς ορισμένες σημαντικές αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Οι επενδυτικές προτάσεις στην Ελλάδα καλούνται σε πολλές περιπτώσεις να αντιμετωπίσουν κοινωνικές αντιδράσεις και κινητοποιήσεις που αναδύονται ενάντια στις σχετικές επιχειρηματικές πρωτοβουλίες. Οι εξελίξεις αυτές εντάσσονται στο γενικότερο πλαίσιο τόσο της οικονομικής και κοινωνικής σημασίας του τουρισμού σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο, όσο και στην πρόσφατη κρίση που αυτός διέρχεται.

Αντικείμενο της διατριβής αποτελεί η διερεύνηση των χαρακτηριστικών της παραγωγής του τουρισμού από την σκοπιά της οικονομικής γεωγραφίας και των περιφερειακών σπουδών. Πιο συγκεκριμένα, η διατριβή εστιάζει στην διπλή σχέση που έχουν οι επενδύσεις ενός συγκεκριμένου τμήματος της παραγωγής αυτής, το οποίο αφορά στο γκολφ και τα σχετικά τουριστικά συγκροτήματα, με την τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη και με την ανάδυση χωροκοινωνικών αντιθέσεων / συγκρούσεων.

1.2 Τα ερευνητικά ερωτήματα

Το κύριο ερευνητικό ερώτημα που θέτει η διατριβή είναι: Πως επηρεάζουν την τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη οι μεγάλες επενδύσεις σε τουριστικά συγκροτήματα γκολφ και πως μπορεί να ερμηνευθεί η (σε ορισμένες περιπτώσεις) ανάδυση χωροκοινωνικών αντιθέσεων / συγκρούσεων;

Προκειμένου να απαντηθεί το παραπάνω κύριο ερώτημα τίθενται ορισμένα υποερωτήματα:

- Ποια είναι τα χαρακτηριστικά του τουρισμού του γκολφ ως ειδικής τουριστικής αγοράς και πως σχετίζεται αυτός με άλλα τμήματα της ευρύτερης τουριστικής αγοράς;

- Ποια η σημασία του στα σύγχρονα τουριστικά τοπία και ποιος ο ρόλος του στην αναδιάρθρωση του τουρισμού σε παγκόσμια κλίμακα και ιδιαίτερα στη Μεσόγειο;
- Πώς αρθρώνεται από οργανωτική και γεωγραφική άποψη η παραγωγή του τουρισμού του γκολφ; Τι απαιτήσεις προκύπτουν για επιχειρήσεις και προορισμούς;
- Ποιες οι τοπικές-περιφερειακές οικονομικές, κοινωνικές, περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τη δημιουργία μεγάλων τουριστικών συγκροτημάτων γκολφ;

Η *βασική υπόθεση εργασίας* διαμορφώνεται ως εξής: Ο τουρισμός, ως κατεξοχήν διεθνοποιημένη δραστηριότητα, ενσωματώνεται σε συγκεκριμένους κάθε φορά τόπους, ο οποίοι αποτελούν κρίκους σε παγκόσμια δίκτυα παραγωγής. Σε κάθε έναν από αυτούς τους τόπους δημιουργείται μία δυναμική που συμβάλει στη διαμόρφωση διαφοροποιημένων τοπίων τοπικής και περιφερειακής ανάπτυξης ανάλογα με το είδος της τουριστικής δραστηριότητας, τις ενδο- και δια-κλαδικές διασυνδέσεις και την κλίμακά τους κλπ. Αυτό είναι το πλαίσιο μέσα στο οποίο εντάσσονται νέες επενδύσεις σε σύνθετα συγκροτήματα γκολφ. Ορισμένες φορές, η εγκαθίδρυση τέτοιων επενδύσεων συμβάλει στην ανάπτυξη χωρο-κοινωνικών συγκρούσεων, μέσα από τις οποίες τίθεται σε αμφισβήτηση ο ρόλος των συγκροτημάτων γκολφ στη τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη.

1.3 Η στρατηγική και η μεθοδολογία της έρευνας

Η ερευνητική στρατηγική της διατριβής είναι αυτή της *θεωρητικά ενημερωμένης εμπειρικής έρευνας πεδίου* (theoretically informed case study research). Αφετηρία της αποτελεί το γεγονός ότι η συζήτηση για τα γκολφ και τις σχετικές τουριστικές επενδύσεις δεν έχει εστιάσει σε ορισμένα κρίσιμα ζητήματα τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης που δεν μπορούν να συζητηθούν μόνο θεωρητικά αλλά απαιτούν έρευνα πεδίου. Τέτοια ήταν η ανάλυση ορισμένων όψεων της παραγωγής (π.χ. του αντικειμένου, της οργάνωσης και των φορέων των επενδυτικών εγχειρημάτων) και η ενθέκευση των επενδύσεων σε συγκεκριμένα χωροκοινωνικά

περιβάλλοντα (μέρος της οποίας είναι και οι αναπτυξιακές πτυχές). Κρίναμε έτσι πως η συζήτηση είχε δύο αδυναμίες: τη παραγνώριση ορισμένων σημαντικών θεμάτων και την ελλιπή σύνδεση του γενικού με το ειδικό.

Η διατριβή στοχεύει στην υπερπήδηση των παραπάνω αδυναμιών. Από τα δύο σκέλη της έρευνας, το θεωρητικό σκέλος αφορά στη συζήτηση που γίνεται στην ελληνική και διεθνή (κυρίως αγγλόφωνη) βιβλιογραφία των περιφερειακών σπουδών και των σπουδών τουρισμού σχετικά με την γεωγραφία του τουρισμού με έμφαση στην ανάλυση της παραγωγής του. Όπως θα αναπτύξουμε στα συγκεκριμένα Κεφάλαια, υπάρχει μία παράδοξη έλλειψη θεωρητικής ενασχόλησης με τον τουρισμό από την πλευρά των κυρίαρχων θεωριών της οικονομικής γεωγραφίας και της τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης. Η απουσία αυτή δημιουργήσε μία πρωτογενή δυσκολία στη διατριβή, για το ξεπέρασμα της οποίας εξακολουθούμε να διατηρούμε ανοικτά ερωτήματα και επιφυλασσόμαστε σε περαιτέρω μελλοντική έρευνα.

Το εμπειρικό σκέλος της έρευνας αφορά στην μελέτη δύο περιπτώσεων τουριστικής ανάπτυξης που βασίζεται στο γκολφ. Η πρώτη περίπτωση αφορά σε έναν καθιερωμένο τουριστικό προορισμό γκολφ, αυτόν της *Costa del Sol στην Ισπανική Ανδαλουσία*. Η δεύτερη περίπτωση έχει να κάνει με την ανάλυση μίας συγκεκριμένης επένδυσης γκολφ που προγραμματίζεται στην Ελλάδα, αυτή του *Κάβο Σίδερο στην Σητεία της Ανατολικής Κρήτης*. Κεντρική επιδίωξή μας ήταν η διερεύνηση ορισμένων κρίσιμων πτυχών της παραγωγής του τουριστικού γκολφ στην Ισπανία, έτσι ώστε να ολοκληρωθεί η δημιουργία ενός πλαισίου μέσω του οποίου θα μπορούν να εκτιμηθούν οι αναπτυξιακές πτυχές της επένδυσης στο Κάβο Σίδερο.

Η περιοχή της Costa del Sol είναι ένας από τους πρωτοπόρους τουριστικούς προορισμούς και αποτελεί την μεγαλύτερη και πιο φημισμένη συγκέντρωση γηπέδων γκολφ σε επίπεδο Μεσογείου. Τα γήπεδα γκολφ αποτελούν ήδη από την δεκαετία του 1990 ένα από τα βασικά στοιχεία του τουριστικού προϊόντος και κατέχουν εμβληματική θέση στην προώθηση του προορισμού, έτσι ώστε η Costa del Sol να αποκαλείται συχνά και *Costa del Golf*. Επίσης πρόκειται για μία περιοχή που μοιράζεται πολλά κοινά χαρακτηριστικά με την Ελλάδα σχετικά με την σημασία του τουρισμού στην τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη. Σημαντικό ρόλο για την επιλογή της περιοχής έπαιξαν δύο ακόμα παράγοντες: υφίσταται ένας ικανός

αριθμός από εμπειρικές μελέτες για τον τουρισμό του γκολφ και το γεγονός ότι ο συγγραφέας γνωρίζει την ισπανική γλώσσα.

Αντίστοιχα η περίπτωση του Κάβο Σίδερο αποτελεί την μία από τις δύο περισσότερο γνωστές επενδύσεις του είδους στην Ελλάδα (η δεύτερη είναι αυτή της Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης στη Μεσσηνία). Σε αντίθεση με τις περισσότερες επενδύσεις του είδους στη χώρα μας, το Κάβο Σίδερο βρίσκεται σε προχωρημένη φάση υλοποίησης: η έναρξη της εμπειρικής έρευνάς μας συνέπεσε χρονικά με την ολοκλήρωση της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, η οποία σήμανε την οριστικοποίηση του σχεδιασμού του έργου και αποτέλεσε για την διατριβή σημαντική πηγή πληροφόρησης. Καθοριστικό ρόλο έπαιξε η θετική ανταπόκριση από την μεριά του επενδυτή στο να μας επιτρέψει τόσο την πρόσβαση στην παραπάνω Μελέτη όσο και την διεξαγωγή συνεντεύξεων με στελέχη της εταιρείας. Τέλος, σημασία έχει το ότι η επενδυτική πρόταση αποτελεί αντιπροσωπευτικό παράδειγμα της νέας τάσης επενδύσεων στην Ελλάδα και το ότι γύρω από την επένδυση έχει δημιουργηθεί σημαντική συζήτηση και αντιδράσεις.

Η διεξαγωγή της έρευνας πεδίου στη Costa del Sol έγινε σε δύο φάσεις. Αρχικά έγινε πιλοτική έρευνα πεδίου στο διάστημα 12-22 Δεκεμβρίου 2005, η οποία περιλάμβανε επαφές με προνομιακούς πληροφορητές, συλλογή βιβλιογραφίας και κατανόηση του πεδίου έρευνας. Στη δεύτερη έρευνα πεδίου στη περιοχή (29 Μαΐου έως 10 Ιουνίου 2006), εκτός από συλλογή επιπλέον βιβλιογραφίας και συνεντεύξεις με πληροφορητές, έγιναν συστηματικές επισκέψεις και συνεντεύξεις με πληροφορητές – διευθυντές γηπέδων γκολφ σε επιλεγμένο δείγμα 11 επιχειρήσεων γκολφ με χρήση ημι-δομημένου ερωτηματολογίου¹.

Συνολικά στις δύο μεταβάσεις σε Costa del Sol, Μάλαγα και Σεβίλη έγιναν συνεντεύξεις με 30 προνομιακούς πληροφορητές². Αυτοί προέρχονται από επιχειρήσεις γκολφ (12), επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών σχετικά με το γκολφ (5) και σχετικά με τον τουρισμό (2), την δημόσια διοίκηση (3)³, τις τοπικές οικολογικές ομάδες (3), το πανεπιστήμιο (2) και μελετητικά γραφεία (3). Οι συνομιλητές μας επιλεχθήκαν με γνώμονα την σχέση τους με το υπό μελέτη αντικείμενο. Αρχικά προσεγγίστηκε ένας μικρός αριθμός πληροφορητών με βάση την διαθέσιμη

¹ Βλ. αναλυτικά στο Κεφάλαιο 6.3 για την μεθοδολογία της έρευνας στην Ισπανία.

² Βλ. σχετικά στη λίστα των συνεντεύξεων στις Πηγές της διατριβής.

³ Περιλαμβάνονται ο διευθυντής και ο υποδιευθυντής της Διεύθυνσης Χωροταξίας και Πολεοδομίας της Ανδαλουσιανής Περιφερειακής Αυτοδιοίκησης.

πληροφορία από την βιβλιογραφία και το διαδίκτυο. Στη συνέχεια ζητήθηκε από τους πληροφορητές να υποδείξουν άλλα πρόσωπα με γνώση στα επιμέρους ειδικά θέματα που ενδιαφέρουν τη διατριβή.

Πρωτογενή στατιστικά δεδομένα συλλέχθηκαν από τις διαδικτυακές υπηρεσίες του Εθνικού και του Ανδαλουσιανού Ινστιτούτο Στατιστικής και η ισπανόφωνη βιβλιογραφία αναζητήθηκε σε 5 ακαδημαϊκές βιβλιοθήκες⁴. Πολλοί από τους προνομιακούς πληροφορητές μας παραχώρησαν αδημοσίευτες μελέτες και άλλο υποστηρικτικό υλικό, ενώ πολλές πηγές (ιδίως για την δράση των οικολογικών ομάδων) ήταν διαθέσιμες στο διαδίκτυο.

Από την έρευνα πεδίου στην Costa del Sol προέκυψαν σημαντικά συμπεράσματα για το αντικείμενο, τους φορείς και την οργάνωση των συγκροτημάτων γκολφ, για τις αναπτυξιακές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις τους καθώς επίσης και για την κοινωνική αντίδραση που υπάρχει σχετικά με τα γκολφ. Το σημαντικότερο όμως εύρημα της έρευνας πεδίου στην Costa del Sol ήταν η ανάπτυξη του *τουριστικού real estate*, το οποίο οδήγησε στην αλλαγή των αρχικών ερευνητικών στόχων αυτής της διατριβής. Όπως θα δούμε στη συνέχεια, το *τουριστικό real estate* αφορά στη περίπτωση μας στη συνάρθρωση των γηπέδων γκολφ με οικιστικά συγκροτήματα παραθεριστικής κατοικίας και κατά συνέπεια στην ανάδειξη της σημασίας του λεγόμενου *οικιστικού τουρισμού*, μία ορισμένη εκδοχή του οποίου εισάγεται σήμερα στην Ελλάδα με ειδικά νομοθετήματα. Με άλλα λόγια, η έρευνα πεδίου έπαιξε καθοριστικό ρόλο στην διαμόρφωση του συνολικού τελικού αντικειμένου της διατριβής, παρόλο που δεν υπήρξε τελικά, εξαιτίας χρονικών και οικονομικών περιορισμών, μία ριζική μετατόπιση της εστίασης προς το τουριστικό *real estate*.

Η έρευνα πεδίου στην Ελλάδα (Αθήνα και Κρήτη) ξεκίνησε το Νοέμβριο του 2005 και ολοκληρώθηκε τον Απρίλιο του 2008. Το μεγάλο χρονικό εύρος δικαιολογείται από το πολυδιάστατο και σε διαρκή εξέλιξη αντικείμενο της έρευνας σε ό,τι αφορά σε δράσεις και αντιδράσεις τόσο γύρω από το σύνολο των επενδύσεων όσο και γύρω από την συγκεκριμένη επένδυση στη Σητεία. Η επιτόπια έρευνα στη

⁴ Αυτές είναι: η Βιβλιοθήκη του Τμήματος Οικονομικών και η Γενική Βιβλιοθήκη στο Πανεπιστήμιο της Σεβίλλης και η Γενική Βιβλιοθήκη, η Βιβλιοθήκη Τμήματος Τουρισμού και η Βιβλιοθήκη του Τμήματος Οικονομικών στο Πανεπιστήμιο της Μάλαγα.

Κρήτη έγινε κατά την διάρκεια δύο επισκέψεων (23-28 Ιουλίου και 7-13 Δεκεμβρίου 2006).

Η διεξαγωγή της έρευνας περιλάμβανε: α) την αποδελτίωση του ημερησίου εθνικού και τοπικού τύπου σχετικά με το αντικείμενο της έρευνας, η οποία έγινε κυρίως με την χρήση του διαδικτύου, β) την αναζήτηση βιβλιογραφικών πηγών σε βιβλιοθήκες της Αθήνας και της Κρήτης⁵, γ) τη παρακολούθηση ημερίδων και συνεδρίων σχετικά με το αντικείμενο της έρευνας⁶ και τέλος δ) την διεξαγωγή συνεντεύξεων με προνομιακούς πληροφορητές σε Αθήνα, Σητεία και Ηράκλειο.

Οι προνομιακοί πληροφορητές επιλέχθηκαν με κριτήρια και μέθοδο όπως στην περίπτωση της έρευνας στην Ισπανία. Συνολικά έγιναν συνεντεύξεις με 59 πληροφορητές (σε πολλές περιπτώσεις ορισμένοι πληροφορητές προσεγγίστηκαν παραπάνω από μία φορά). Οι πληροφορητές προέρχονται από την κεντρική δημόσια διοίκηση και συναφείς οργανισμούς (7), την τοπική αυτοδιοίκηση και σχετικούς φορείς καθώς και την τοπική κοινωνία στη Κρήτη (4), τις επενδύτριες εταιρείες (8) και ορισμένες επιχειρήσεις και φορείς που αποτελούν μέρος του γενικότερου επενδυτικού τοπίου (5). Επίσης έγιναν συνεντεύξεις με 14 ειδικούς επιστήμονες (πανεπιστημιακούς και μελετητές), με 11 εκπροσώπους περιβαλλοντικών ομάδων και άλλων συλλογικοτήτων και με 10 επιχειρηματίες του τουριστικού τομέα.

1.4 Η διάρθρωση της διατριβής

Το κύριο σώμα της διατριβής – εκτός της Εισαγωγής – κατανέμεται σε τέσσερα Μέρη και δέκα Κεφάλαια και συνοδεύεται από εκτενή κατάλογο πηγών και δύο Παραρτήματα.

Το Α' Μέρος περιλαμβάνει τη θεωρητική συζήτηση και αποτελείται από τρία Κεφάλαια. Στο Κεφάλαιο 2 αναπτύσσονται ορισμένα κύρια ζητήματα σχετικά με την έννοια και τις θεωρίες της τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης και αναλύεται η

⁵ Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Πάντειο Πανεπιστήμιο, ΑΣΟΕ, ΤΕΕ, ΕΚΚΕ, ΤΕΙ Ηρακλείου.

⁶ Περιλαμβάνονται οι ημερίδες που οργάνωσε η ΟικοΚρήτη (το Παγκρήτιο Δίκτυο των Οικολογικών Οργανώσεων) για τα γήπεδα γκολφ και τις μεγάλες επενδύσεις στο Ρέθυμνο (Μάιος 2005) και το Ηράκλειο (Δεκέμβριος 2006), η ημερίδα για τις μεγάλες τουριστικές επενδύσεις που οργάνωσαν τοπικοί φορείς της Ανατολικής Κρήτης στη Σητεία (Ιανουάριος 2006) και τα δύο συνέδρια για την παραθεριστική κατοικία του περιοδικού Tourism & Property (Μάιος 2007 και Φεβρουάριος 2008).

περιθωριακή θέση του τουρισμού μέσα στην σχετική συζήτηση. Το *Κεφάλαιο 3* εστιάζει στην παραγωγή και τις αναπτυξιακές πτυχές του τουρισμού, επιχειρώντας μία συνοπτική επισκόπηση της θεώρησης των τουριστικών δραστηριοτήτων μέσα από την οπτική της οικονομικής γεωγραφίας και των περιφερειακών σπουδών. Το *Κεφάλαιο 4* διαπραγματεύεται μία ξεχασμένη ίσως παράμετρο των αναπτυξιακών διαδικασιών, αυτή των χωροκοινωνικών αντιθέσεων και συγκρούσεων.

Τα επόμενα δύο Μέρη της διατριβής αφορούν στην έρευνα πεδίου. Στο *Β' Μέρος* εξετάζονται οι δύο ειδικές περιοχές του γκολφ και του οικιστικού τουρισμού ως οι κύριοι θεματικοί άξονες της εμπειρικής διερεύνησης. Η ανάλυση γίνεται κατ' αρχήν στο επίπεδο της Μεσογείου και ιδιαίτερα σε αυτό της Νότιας Ευρώπης (*Κεφάλαιο 5*). Εξετάζονται οι παλαιές και νέες γεωγραφίες του τουρισμού και επισημαίνονται οι τρέχουσες τάσεις αναδιάρθρωσης. Συγχρόνως αναλύονται σε γενικό επίπεδο τα δύο κύρια θέματα του γκολφ και του οικιστικού τουρισμού και αναδεικνύεται η κεντρική τους θέση στην αναδιάρθρωση του τουρισμού.

Στη συνέχεια μελετάται η περίπτωση της Costa del Sol (*Κεφάλαιο 6*), ενός προορισμού του οποίου η εξέλιξη στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό στην εγκαθίδρυση των δύο ειδικών αγορών του γκολφ και του οικιστικού τουρισμού. Η εμπειρική έρευνα εστιάζει στην οργανωτική και γεωγραφική συνάρθρωση των δύο παραπάνω τομέων και στις αναπτυξιακές πτυχές αυτής της συνάρθρωσης, συμπεριλαμβανομένων των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και της ανάδυσης κοινωνικών αντιδράσεων.

Το *Κεφάλαιο 7* παρακολουθεί την εντυπωσιακή τάση των νέων επενδύσεων σε τουριστικά συγκροτήματα γκολφ στην Ελλάδα. Σκιαγραφείται το πλαίσιο της ανάπτυξης του τουρισμού και της σημασίας που αποδίδεται σε αυτόν για την τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη. Μέσα στο πλαίσιο αυτό και με βάση τα δεδομένα που παρουσιάστηκαν στα προηγούμενα Κεφάλαια γίνεται η προσέγγιση των επενδυτικών προτάσεων, εξετάζονται τα εμπόδια και η κρατική αρωγή για την υλοποίησή τους και επισημαίνεται η ανάδυση κοινωνικών αντιδράσεων.

Αντικείμενο του *Γ' Μέρους* είναι η σχεδιαζόμενη επένδυση στο Κάβο Σίδερο. Η ανάλυση της γίνεται σε δύο επιμέρους Κεφάλαια. Στο *Κεφάλαιο 8* παρουσιάζεται αρχικά μία μεθοδολογία για την αξιολόγηση της επένδυσης. Στη συνέχεια αναλύεται το αντικείμενο της επένδυσης και τα κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά της περιοχής στην οποία χωροθετείται η επένδυση. Επισημαίνεται

πως τα φυσικά και ανθρωπογενή γεωγραφικά χαρακτηριστικά της περιοχής αποτελούν καθοριστικό παράγοντα για την χωροθετική επιλογή του επενδυτή και συγχρόνως αποτελούν κεντρικό αντικείμενο του λόγου που αρθρώνεται για την υποστήριξη του έργου.

Το *Κεφάλαιο 9* διερευνά την υλοποίηση και τις επιπτώσεις της επένδυσης. Αναλύεται το ιστορικό των δράσεων γύρω από την επένδυση, ο ρόλος όλων των εμπλεκόμενων δρώντων υποκειμένων και οι αντιθέσεις-συγκρούσεις που προκύπτουν. Το σύνολο των διαδικασιών αυτών φωτίζει την διερεύνηση των επιπτώσεων της επένδυσης. Εδώ δίνεται έμφαση στις χωρικές, περιβαλλοντικές και αναπτυξιακές πτυχές του εγχειρήματος και παρουσιάζονται κριτικά οι θεωρήσεις που βλέπουν την επένδυση είτε ως “ευλογία” είτε ως “καταστροφή”.

Το *Δ’ Μέρος* της διατριβής αποτελεί η συμπερασματική θεώρηση (*Κεφάλαιο 10*). Εδώ επιχειρείται η σύνθεση του θεωρητικού και του εμπειρικού σκέλους της διατριβής, η οποία εστιάζει κατ’ αρχήν στα ζητήματα που προκύπτουν για τις θεωρήσεις τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης από την μελέτη του τουρισμού και δευτερευόντως από την ενσωμάτωση της παραμέτρου των χωροκοινωνικών αντιθέσεων και συγκρούσεων. Τα ζητήματα αυτά θα αποτελέσουν τους κύριους άξονες πάνω στους οποίους θα στηριχθεί και η ανάδραση για την θεωρία από την εμπειρική μας έρευνα. Υποστηρίζεται πως ανάλυση των επενδύσεων σε σύνθετα τουριστικά συγκροτήματα γκολφ αναδεικνύει καίριες πτυχές της γεωγραφικής αναδιάρθρωσης του τουρισμού που με την σειρά της συντελεί στη διαμόρφωση διακυβευόμενων τοπίων τοπικής και περιφερειακής ανάπτυξης. Προκύπτουν έτσι ορισμένα κρίσιμα ανοικτά ερωτήματα τόσο σε θεωρητικό όσο και σε εμπειρικό επίπεδο.

Υπάρχει τέλος αναλυτικός κατάλογος Πηγών και δύο Παραρτήματα. Οι *Πηγές* περιλαμβάνουν τις βιβλιογραφικές αναφορές και τους προνομιακούς πληροφορητές της έρευνας πεδίου. Στα *Παραρτήματα* έχουν συγκεντρωθεί πρόσθετα δεδομένα (όπως στατιστικά στοιχεία, το ερωτηματολόγιο της έρευνας στις επιχειρήσεις γκολφ της Costa del Sol, το χρονολόγιο της επένδυσης στη Κρήτη κ.α.), τα οποία αφορούν στις έρευνες πεδίου. Η συγκέντρωση των δεδομένων στα Παραρτήματα κρίθηκε αναγκαία έτσι ώστε να μην διακόπτεται η ροή του κειμένου στα αντίστοιχα Κεφάλαια. Το *Παράρτημα 1* αφορά στην εμπειρική έρευνα της Costa del Sol και

αντιστοιχεί στο Κεφάλαιο 6, ενώ το *Παράρτημα 2* αντιστοιχεί στα Κεφάλαια 8 και 9 της εμπειρικής έρευνας στο Κάβο Σίδερο.

ΜΕΡΟΣ Α.

ΤΟΠΙΚΗ-ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. Κύρια θεωρητικά ζητήματα

Είναι αδιαμφισβήτητο το γεγονός ότι ο τουρισμός αποτελεί οικονομική δραστηριότητα παγκόσμιας σημασίας και εμβέλειας – είναι ελάχιστες οι περιοχές του κόσμου, όπου δεν συναντάς έστω και μία μικρή τουριστική δραστηριότητα. Ωστόσο υπάρχει εντυπωσιακή παραγνώριση της σημασίας του, ιδίως στην αγγλόφωνη βιβλιογραφία της οικονομικής γεωγραφίας και της τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης. Στα σχετικά και πλέον αποδεκτά από τους ακαδημαϊκούς κύκλους εγχειρίδια ο τουρισμός είναι απών, ενώ συγχρόνως η σημαντική πρόοδος που επιτελείται στο διακριτό πεδίο των τουριστικών σπουδών διαφοροποιείται σε μεγάλο βαθμό από τις τρέχουσες ερευνητικές ατζέντες των περιφερειακών σπουδών. Η απουσία του τουρισμού στις συζητήσεις των περιφερειακών σπουδών θα εξεταστεί στο δεύτερο μέρος του Κεφαλαίου, αφού προηγηθεί η εξέταση ορισμένων κύριων ζητημάτων στο πεδίο της τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης και της οικονομικής γεωγραφίας.

2.1 Τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη και οικονομική γεωγραφία

Η τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη και η οικονομική γεωγραφία αποτελούν δύο αλληλένδετους και αλληλοκαλυπτόμενους τομείς έρευνας μέσα στην ευρύτερη επιστημονική περιοχή της ανθρωπογεωγραφίας. Το αντικείμενό τους είναι η οικονομική ανάπτυξη στο χώρο, η μελέτη της οποίας διαφοροποιείται από την αντίστοιχη π.χ. των οικονομικών σε μία κρίσιμη παράμετρο: Χώρος και οικονομία αποτελούν ισότιμες παραμέτρους στην εξέταση των κοινωνικών φαινομένων, αντίθετα με μία συμβατική προσέγγιση που αντιλαμβάνεται το χώρο ως απλό υποδοχέα των δραστηριοτήτων παραγωγής και κατανάλωσης, ο οποίος στη καλύτερη περίπτωση επιδρά στην οικονομία μέσω πληθυσμιακών κατανομών και διαμόρφωσης του κόστους μεταφορών. Εξάλλου αυτή είναι και η συμβολή της ανθρωπογεωγραφίας στις κοινωνικές επιστήμες ως προς το διακυβευόμενο αυτόνομο του χωρικού: Τα κοινωνικά φαινόμενα δεν έχουν απλά μία χωρική διάσταση, αλλά ο χώρος αποτελεί δομικό χαρακτηριστικό των κοινωνικών φαινομένων. Ή – για να το πούμε αλλιώς – ο χώρος δεν είναι απλά το αποτέλεσμα των κοινωνικών φαινομένων, αλλά είναι και μέρος της ερμηνείας τους (Massey, 1984).

Ωστόσο η οικονομική γεωγραφία και η τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη μπορούν να διακριθούν ως προς τον πυρήνα του ερευνητικού τους αντικειμένου. Η οικονομική γεωγραφία εστιάζει περισσότερο στην περιγραφή και ερμηνεία της οργάνωσης στο χώρο των οικονομικών δραστηριοτήτων και συστημάτων, ενώ η τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη εστιάζει αφενός στις χωρικές και αναπτυξιακές επιπτώσεις αυτής της οργάνωσης και αφετέρου εισάγει την έννοια της προγραμματισμένης παρέμβασης με αναπτυξιακούς στόχους, προϋποθέτοντας την ύπαρξη κάποιων πολιτικών από την πλευρά της διοίκησης. Όμως μία τέτοια διάκριση έχει νόημα μόνο προσωρινά, καθώς τόσο το ζήτημα των επιπτώσεων είναι αλληλένδετο με το *πού* και το *γιατί* της ανάπτυξης οικονομικής δραστηριότητας, όσο και γιατί η ανάλυση των επιπτώσεων προϋποθέτει (ανάμεσα σε άλλα) την μελέτη της οργάνωσης των οικονομικών δρώντων¹.

¹ Βλέπε τις διαφορετικές προσεγγίσεις σχετικά με την οριοθέτηση και το αντικείμενο των επιστημονικών περιοχών στα Dicken και Lloyd (1990), Kitchin και Tate (2000), Σαουντζάκη και Σκορδίλη (2002), Σκορδίλη και Χατζημιχάλης (2006).

Μία άλλη διάκριση θα έκανε λόγο για τον περιορισμό του *κοινωνικού* σε *οικονομικό* μέσα στην οικονομική γεωγραφία, ενώ ένας τέτοιος περιορισμός θα ήταν σαφώς περισσότερο ελαστικός στην τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη. Ωστόσο μία τέτοια προσέγγιση παραβλέπει δύο κρίσιμα στοιχεία. Κατ' αρχήν πώς το οικονομικό και το κοινωνικό δεν έχουν καθόλου σαφή όρια, όπως μας διδάσκει η σύγχρονη συζήτηση για τη σχετικότητα του κυρίαρχου επιστημολογικού παραδείγματος στις οικονομικές επιστήμες και τη μεταφορά του στην οικονομική γεωγραφία (βλ. σχετικά Wills και Lee, 1997· Crang, 1997). Και στη συνέχεια πως η έννοια της ανάπτυξης δεν αποτελεί την διεύρυνση της ερευνητικής ματιάς από το χωρο-οικονομικό προς το ευρύτερο κοινωνικό, αλλά αντίθετα αποτελεί αντικείμενο και άλλων περιοχών όπως της κοινωνιολογίας και των πολιτικών επιστημών και όχι μόνο της γεωγραφίας.

2.1.1 Η έννοια και το αντικείμενο της ανάπτυξης

Στην καθημερινή γλώσσα η *έννοια της ανάπτυξης* έχει καταλήξει να ταυτίζεται με τη δημιουργία νέου πλούτου σε μία ορισμένη περιοχή κατά τη διάρκεια μίας ορισμένης χρονικής περιόδου. Πρόκειται για ένα μέγεθος που συνήθως προσδιορίζεται ποσοτικά με τη μέτρηση του ΑΕΠ ή του εισοδήματος και που αντιστοιχεί στην *έννοια της μεγέθυνσης*. Αμέσως εμφανίζονται δύο προβλήματα. Πρώτο, υφίσταται μία σημαντική λογική και ποιοτική διαφοροποίηση ανάμεσα σε *μεγέθυνση* και *ανάπτυξη*. Στην πρώτη η δημιουργία νέου πλούτου θεωρείται ως αυτοσκοπός, ενώ στην ανάπτυξη η δημιουργία πλούτου θεωρείται μέσο για την επίτευξη ενός σκοπού, ο οποίος τίθεται σε γενικές γραμμές ως η αύξηση της ανθρώπινης ευημερίας. Σύμφωνα με την κλασική πλέον προσέγγιση του Seers (1969), ο σκοπός της ανάπτυξης είναι η μείωση της φτώχειας, της ανισότητας και της ανεργίας. Για τον Sen (1999), η ανάπτυξη έχει να κάνει με την επαύξηση των δυνατοτήτων στη ζωή ενός ανθρώπου που αφορούν σε αγαθά, όπως καλή υγεία, διατροφή, στέγαση, πρόσβαση στην εκπαίδευση, ευτυχία, αυτοεκτίμηση και ασφάλεια.

Το δεύτερο πρόβλημα αφορά στον ίδιο το δείκτη ΑΕΠ μιας περιοχής ή κατά κεφαλή. Αυτός θεωρείται πλέον ιδιαίτερα αναξιόπιστος γιατί μετρά μία μόνο πτυχή

των οικονομικών δραστηριοτήτων, αδιαφορεί για τα ποιοτικά χαρακτηριστικά της ανάπτυξης, δεν λαμβάνει υπόψη τις όποιες αρνητικές εξωτερικότητες και αγνοεί τις άτυπες οικονομικές δραστηριότητες (βλ. και Ροβολής κ.α., 2004)².

Η ανάπτυξη αποτελεί μία σχετικά πρόσφατη έννοια και – όπως συμβαίνει με κάθε εννοιολογικό εργαλείο στις κοινωνικές επιστήμες – είναι γεωγραφικά, χρονικά και πολιτικά προσδιορισμένη. Με την σημασία που αποδίδουμε σήμερα στον όρο, η ανάπτυξη εμφανίζεται στην ευρωπαϊκή σκέψη και πρακτική από τα τέλη του 19^{ου} αιώνα ως απάντηση στα προβλήματα που αντιμετώπιζε τότε η βρετανική και η γαλλική αποικιοκρατία, τα οποία εντείνονται στη συνέχεια κατά την διάρκεια του Μεσοπολέμου. Στην ίδια κατεύθυνση, οι ακόμα μεγαλύτερες προσκλήσεις που αντιμετωπίζει ο δυτικός κόσμος μετά την λήξη του Β' Παγκοσμίου Πολέμου (ανασυγκρότηση ευρωπαϊκών κρατών, ανταγωνισμός μεταξύ “Πρώτου” και “Δεύτερου Κόσμου”, νέες οικονομικές και πολιτικές σχέσεις με τον “Τρίτο Κόσμο”) θα οδηγήσουν στην καθιέρωση της έννοιας της ανάπτυξης στα τέλη της δεκαετίας του 1940 (Watts, 2000).

Κύρια χαρακτηριστικά του αναπτυξιολογισμού (developmentalism) που παραμένει σε ισχύ μέχρι και τη δεκαετία του 1970, είναι οι κεϋνσιανές αναδιανεμητικές πολιτικές του κράτους πρόνοιας, οι “από τα πάνω” πολιτικές χωροταξικού προγραμματισμού σε εθνικό επίπεδο και τέλος η εγκαθίδρυση της πολιτικής και επιστημονικής ιδεολογίας της προόδου, του εκσυγχρονισμού και των διαδοχικών σταδίων ανάπτυξης για όλες τις περιοχές της υφελίου, στοιχεία που θεμελιώνονταν εμπειρικά στα θετικά και γρήγορα αποτελέσματα της καπιταλιστικής ανάπτυξης στο δυτικό κόσμο (Pike κ.α., 2006). Η προώθηση της ανάπτυξης θεωρήθηκε ως “μία τεχνική άσκηση οικονομικού προγραμματισμού” (Coe κ.α., 2007: 50).

Ήδη μέσα στην ίδια χρονική περίοδο αλλά και στη συνέχεια διακρίνεται μία σειρά διαδοχικών μετατοπίσεων του κέντρου βάρους της έννοιας της ανάπτυξης (Mabogunje, 1989· Χατζημιχάλης, 1992 και 2006). Στην αρχή η ανάπτυξη ταυτιζόταν μόνο με την οικονομική μεγέθυνση, όμως ήδη από τα μέσα της δεκαετίας

² Για τους λόγους αυτούς διεθνείς οργανισμοί και ερευνητές έχουν προτείνει σύνθετους δείκτες, στους οποίους συμμετέχει και το ΑΕΠ. Για παράδειγμα έχει τύχει ευρείας αποδοχής ο προτεινόμενος από τον ΟΗΕ Δείκτης Ανθρώπινης Ανάπτυξης (Human Development Index), στον οποίο συντίθενται το ΑΕΠ, το προσδόκιμο ζωής κατά τη γέννηση και η εκπαίδευση (εγγράμματοι ενήλικες και συμμετοχή σπουδαστών στον πληθυσμό σχολικής ηλικίας). Για το δείκτη αυτό καθώς και για άλλους δείκτες που χρησιμοποιεί ο ΟΗΕ βλέπε στο UNDP (2007).

του 1950 η έμφαση μετατοπίστηκε από τους μακρο-οικονομικούς δείκτες στις διαρθρωτικές αλλαγές και συγχρόνως από το οικονομικό στο κοινωνικό πεδίο (εκπαίδευση, υγεία). Κατά τα τέλη της επόμενης δεκαετίας εισήχθη το θέμα της αναδιανομής, καθώς διαπιστωνόταν η χαμηλή επίδοση των λιγότερο ανεπτυγμένων χωρών στη βελτίωση των συνθηκών ζωής. Την ίδια περίπου περίοδο (δεκαετία 1960) έχουμε και μία μετατόπιση χωρικής κλίμακας στις ανεπτυγμένες χώρες, κατά την οποία παράλληλα με τη θέση των μακρο-οικονομικών και κοινωνικών πολιτικών σε εθνικό επίπεδο εμφανίζεται και το ενδιαφέρον στην περιφερειακή κλίμακα, θεωρώντας ότι οι παρατηρούμενες περιφερειακές ανισότητες μπορούν να αντιμετωπιστούν μέσω του δια-περιφερειακού προγραμματισμού, των στοχευμένων δημοσίων επενδύσεων και των οικονομικών κινήτρων για ιδιωτικές επενδύσεις.

Από τα μέσα της δεκαετίας του 1970 μία σειρά από σημαντικές αλλαγές συνέβαλαν στην περαιτέρω εξέλιξη του όρου της ανάπτυξης και της γεωγραφικής της αναφοράς. Τέτοιες αλλαγές ήταν η σημαντική πτώση στους μακροοικονομικούς ρυθμούς μεγέθυνσης, η σταδιακή συρρίκνωση του κράτους πρόνοιας, η εγκαθίδρυση νεοφιλελεύθερων πολιτικών απελευθέρωσης των αγορών και αργότερα η οικονομική ολοκλήρωση περιφερειακών αγορών και η διεύρυνση και εντατικοποίηση των παγκόσμιων εμπορικών σχέσεων (Pike κ.α., 2006). Είναι σε αυτή την περίοδο που δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στην *κάλυψη βασικών αναγκών* (από τροφή και στέγη μέχρι δημοκρατία) ως κεντρικής παραμέτρου της ανάπτυξης, διερευνώνται οι μη οικονομικοί αναπτυξιακοί παράγοντες και προτείνονται – χωρίς επιτυχία – εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης (Cypher και Dietz, 1997· Χατζημιχάλης, 2006).

Στον παραπάνω προσδιορισμό της έννοιας της ανάπτυξης θα προστεθεί αργότερα (δεκαετία 1990) και η έννοια της *αειφορίας* (sustainability). Η *αειφορική ανάπτυξη* εμφανίζεται για πρώτη φορά ως όρος στις αρχές της δεκαετίας του 1980 και καθιερώνεται στο τέλος της ίδιας δεκαετίας με την Έκθεση Brundtland (WCED, 1987· Βασενχόβεν, 1996· Σαπουντζάκη και Σκορδίλη, 2002). Η τελευταία ορίζει την αειφορική ανάπτυξη ως την “ανάπτυξη που ικανοποιεί τις ανάγκες του παρόντος χωρίς να αδυνατίζει την ικανότητα των μελλοντικών γενιών να ικανοποιήσουν τις δικές τους”. Τόσο αυτός όσο και άλλοι ορισμοί εμπεριέχουν τρεις βασικές και αναπόσπαστες διαστάσεις της αειφορίας: την προστασία του περιβάλλοντος, την οικονομική αποδοτικότητα και τη συγχρονική και διαχρονική κοινωνική δικαιοσύνη (Μπριασούλη, 1997). Η εισαγωγή της έννοιας της αειφορίας αποτέλεσε συγχρόνως

και μία κριτική προς τις προηγούμενες αναπτυξιακές θεωρίες και πρακτικές, στις οποίες το περιβάλλον αντιμετωπιζόταν ως μία εξωτερικότητα και αγνοούνταν τα οικολογικά όρια που έθετε η οικονομική διεύρυνση.

Η αειφορία θα αποτελέσει έκτοτε τον κυρίαρχο προσδιορισμό της έννοιας της ανάπτυξης και αναπόσπαστο κομμάτι κάθε αναπτυξιακής παρέμβασης. Τη δεκαετία του 1990 καθιερώνεται στο δυτικό κόσμο ο όρος της *αειφόρου τοπικής ανάπτυξης* που αποτελεί εξέλιξη της έννοιας της *τοπικής ανάπτυξης*. Η τελευταία είχε εμφανιστεί περίπου στις αρχές της προηγούμενης δεκαετίας, εκφράζοντας την “από τα κάτω” προσέγγιση στις αναπτυξιακές θεωρίες και πολιτικές καθώς και την εστίαση σε μικρότερες από την περιφερειακή χωρικές κλίμακες ως απόρροια των νέων και διαφοροποιημένων δυνατοτήτων παρέμβασης του αποκεντρωμένου κράτους (Keating, 1998). Συγχρόνως αποτελούσε απόρροια της εμφάνισης έντονων αναπτυξιακών προβλημάτων (αποβιομηχάνιση, ανεργία, νέος καταμερισμός εργασίας) και διεύρυνσης των περιφερειακών ανισοτήτων, τα οποία είχαν διαφοροποιημένα τοπικά χαρακτηριστικά (Hudson, 1994· Massey, 1995).

Στην παραπάνω σύντομη αναφορά στην ιστορική εξέλιξη της έννοιας της ανάπτυξης φάνηκε ο κοινωνικός και χρονικός προσδιορισμός της έννοιας αλλά και η σταδιακή εννοιολογική της διεύρυνση, έτσι ώστε να συμπεριληφθούν εκτός των (στενά ιδωμένων) οικονομικών και οι κοινωνικές, πολιτικές, πολιτισμικές και οικολογικές διαστάσεις. Επίσης φάνηκε η σταδιακή μετατόπιση της γεωγραφικής κλίμακας αναφοράς των αναπτυξιακών διαδικασιών “προς τα κάτω”. Το τελευταίο έχει ιδιαίτερη σημασία στη θεώρηση της ανάπτυξης κατά τις τελευταίες δεκαετίες, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι η ανάπτυξη έπαυσε να αποτελεί κοινωνική πρακτική που εξελίσσεται σε μεγαλύτερες κλίμακες (εθνική και υπερεθνική), τόσο στις δυτικές οικονομίες όσο και στις λιγότερο ανεπτυγμένες χώρες. Είναι όμως κυρίως στις πρώτες όπου η παρατηρούμενη διαφοροποιημένη ανάπτυξη στις διάφορες χωρικές κλίμακες ανέδειξε το περιφερειακό και το τοπικό ως προνομιακά πεδία αναφοράς.

Αυτό που δεν φάνηκε στην παραπάνω αναδρομή είναι ότι η τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη αφορά με διαφορετικό και άνισο τρόπο στα ποικίλα υποκείμενα της αναπτυξιακής διαδικασίας, είτε πρόκειται για κοινωνικές κατηγορίες ανθρώπων είτε για χωροκοινωνικές οντότητες (από τη γειτονιά και την πόλη ως την εθνική και τη διεθνή κλίμακα) (Pike κ.α., 2006). Η *άνιση ανάπτυξη* έχει προσελκύσει το ενδιαφέρον των οικονομολόγων και κοινωνιολόγων από τη δεκαετία

του 1960 και των γεωγράφων και περιφερειολόγων από τα τέλη της ίδιας δεκαετίας και υπήρξε το προνομιακό πεδίο της μαρξιστικής κριτικής (Harvey, 1982· Holland, 1976· Smith, 1984). Υποστηρίχθηκε ότι η άνιση ανάπτυξη είναι εγγενής στο οικονομικό σύστημα της αγοράς και όχι αποτέλεσμα της κακής λειτουργίας του. Οι οικονομικές δραστηριότητες συγκεντρώνονται στο χώρο, ακριβώς λόγω ανταγωνισμού (αξιοποίηση οικονομιών κλίμακας και συγκέντρωσης) με αποτέλεσμα η διαδικασία αυτή να δημιουργεί “κερδισμένες” και “χαμένες” περιφέρειες. Η ανισότητα μεταξύ τόπων και περιφερειών έχει την τάση να διευρύνεται, όμως συχνά επιτυχείς κρατικές παρεμβάσεις αλλά και σε ειδικές περιπτώσεις οι ίδιες οι δυνάμεις της αγοράς μπορούν προσωρινά να αντιστρέψουν τη τάση αυτή και να έχουμε περιορισμό των ανισοτήτων. Οι παρατηρήσεις αυτές ώθησαν τους κεϋνσιανούς να εφαρμόσουν πολιτικές μείωσης των περιφερειακών ανισοτήτων προωθώντας επιλογές χωρικής αναδιανομής.

Επιπλέον μία χωρικά στοχευμένη αναπτυξιακή παρέμβαση επιδρά με διαφορετικό τρόπο στα διάφορα κοινωνικά υποκείμενα ευνοώντας ορισμένες κοινωνικές ομάδες και συγχρόνως περιθωριοποιώντας άλλες. Αυτό αναδεικνύει και τη σημασία της ιδεολογίας και της πολιτικής τόσο στην “ανάγνωση” των αναπτυξιακών ζητημάτων όσο και στη νομιμοποίηση των παρεμβάσεων (Χατζημιχάλης και Γκέκας, 2001). Από αυτή την άποψη οι προγραμματισμένες ή μη αναπτυξιακές διαδικασίες αποτελούν *πεδίο διαμόρφωσης κοινωνικών αντιθέσεων* ανάμεσα στα δρώντα κοινωνικά υποκείμενα σε αλληλεξαρτώμενες γεωγραφικές κλίμακες, συμπεριλαμβανομένου του κράτους, του κεφαλαίου, της εργασίας και της κοινωνίας των πολιτών. Οι σχέσεις αυτές κυμαίνονται από την αδιαφορία και τη συναίνεση μέχρι την αντιπαλότητα και την σύγκρουση με έντονες χωρικές αναφορές³.

Ένα δεύτερο σημαντικό χαρακτηριστικό που δεν φάνηκε παραπάνω είναι η ποικιλία και η ετερογένεια, η οποία χαρακτηρίζει το ρεπερτόριο των πολιτικών τοπικής και περιφερειακής ανάπτυξης δεδομένης της διαφοροποίησης των σημασιών που λαμβάνει σήμερα η έννοια της τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης καθώς και του πολιτικού πλαισίου μέσα στο οποίο εντάσσονται οι σχετικές πολιτικές. Όπως φαίνεται στον Πίνακα 2.1 (ο οποίος διαβάζεται οριζοντίως κατά γραμμές και όχι

³ Τα θέματα αυτά θα μας απασχολήσουν περισσότερο στο 4^ο Κεφάλαιο.

κατακόρυφα), για κάθε διαφορετική διάσταση των πολιτικών τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης υφίστανται οι διακρίσεις που αποτυπώνονται στη 2^η και 3^η στήλη και εκφράζουν τα ακραία όρια του εύρους κάθε διάστασης (Pike κ.α., 2006). Οι διακρίσεις του Πίνακα είναι ακραία διπολικές και φυσικά υπάρχουν πολλές ενδιάμεσες εκφάνσεις και συνδυασμοί τους. Για παράδειγμα στη διάσταση “κατεύθυνση της πολιτικής για τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη” θα μπορούσε να υπάρχει συνδυασμός πολιτικών “από τα πάνω” και “από τα κάτω”, στη διάσταση “εστίαση” συνδυασμός εξωγενούς και ενδογενούς ανάπτυξης κ.ο.κ..

Πίνακας 2.1

Διακρίσεις στις πολιτικές
τοπικής και περιφερειακής ανάπτυξης

Διάσταση πολιτικής	Διάκριση πολιτικής	
προσέγγιση	απόλυτη	σχετική
αυτονομία	τοπική, περιφερειακή	εθνική, υπερεθνική
κατεύθυνση	από τα πάνω	από τα κάτω
έμφαση	δυνατή	αδύνατη
εστίαση	εξωγενής	ενδογενής
θεσμικός πρωταγωνιστής	κράτος	αγορά
σχέσεις ανάμεσα σε περιοχές	ανταγωνιστικές	συνεργατικές
μέτρα	"σκληρά"	"μαλακά"
υποκείμενα	άνθρωποι	τόποι
ρυθμός	γρήγορος	αργός
κλίμακα	μεγάλη	μικρή
χωρική εστίαση	τοπική	περιφερειακή
αειφορία	δυνατή	αδύνατη

Πηγή: προσαρμογή από Pike κ.α., 2006: 39.

Το ρεπερτόριο αυτό συνδέεται όχι μόνο με τα κοινωνικά και ιδεολογικά ζητήματα που εθίγησαν προηγουμένως αλλά και με τα κλασικά ερωτήματα, όπως αυτό της ανάπτυξης της ή στην περιφέρεια (αποτυπώνεται στον Πίνακα με τη διάκριση ανάμεσα στην απόλυτη ανάπτυξη της και τη σχετική ανάπτυξη στην περιφέρεια) ή αυτό των ποσοτικών έναντι των ποιοτικών παραμέτρων και της αλληλοσυσχέτισής τους στην αναπτυξιακή διαδικασία και παρέμβαση.

Τέλος αυτό που επίσης δεν φάνηκε κατά την ιστορική αναδρομή είναι η συγκρότηση και εξέλιξη των διαφόρων θεωριών τοπικής και περιφερειακής ανάπτυξης. Η εξελικτική πορεία της έννοιας της ανάπτυξης, το ρεπερτόριο των αναπτυξιακών παρεμβάσεων αλλά και οι πολιτικές και ιδεολογικές πτυχές της συνδέονται άμεσα με τα θεωρητικά εργαλεία που υποστηρίζουν οποιεσδήποτε

πρακτικές και παρεμβάσεις. Οι βασικές θεωρητικές προσεγγίσεις αποτελούν το αντικείμενο των επόμενων ενότητων.

2.1.2 Θεωρητικές προσεγγίσεις στην τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη

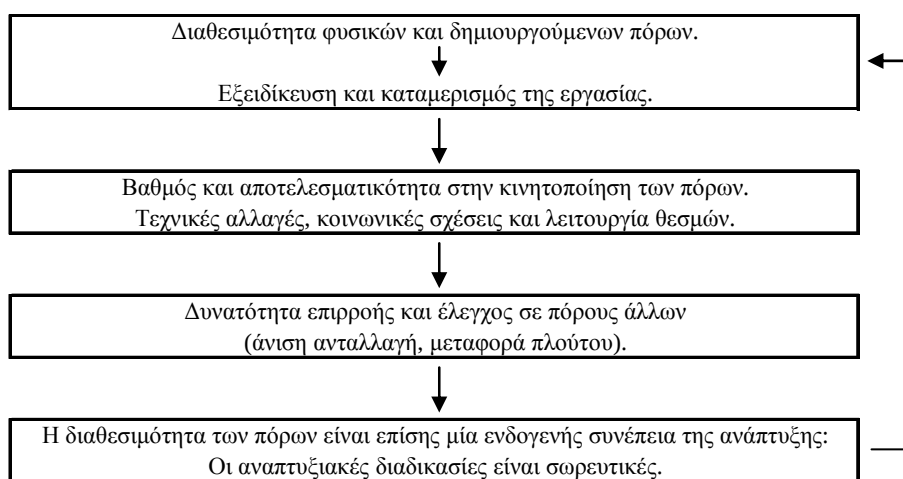
Υφίστανται πολλές προσεγγίσεις σχετικά με την περιοδολόγηση των θεωριών περιφερειακής και τοπικής ανάπτυξης (βλ. ενδεικτικά Soja, 1989· Χατζημιχάλης, 1992· Armstrong και Taylor, 2000· Λαμπριανίδης, 2001· Καυκαλάς, 2004· Θωΐδου, 2005· Pike κ.α., 2006). Κάθε προσέγγιση προβαίνει σε μία διαφορετική (εσωτερική και εξωτερική) οριοθέτηση του συνολικού πεδίου των θεωριών ακολουθώντας μία διαφορετική “μεθοδολογία” αποτίμησης των επιμέρους θεωρητικών συμβολών. Ωστόσο ο βαθμός διαφοροποίησης των αναδρομών αυτών είναι μικρός σε σχέση με τον αντίστοιχο που χαρακτηρίζει τις ίδιες τις θεωρίες περιφερειακής ανάπτυξης, όπως θα δούμε παρακάτω.

Θα μπορούσαμε όμως να ισχυριστούμε ότι υφίσταται ένας κοινός άξονας *τεσσάρων ομάδων παραγόντων* που δύνανται να ερμηνεύσουν, σε αφαιρετικό επίπεδο, τις αναπτυξιακές διαδικασίες σε έναν τόπο ή σε μία περιφέρεια. Σε κάθε μία από αυτές τις ομάδες παραγόντων δίνεται διαφορετική έμφαση από κάθε ομάδα θεωριών περιφερειακής ανάπτυξης και συγχρόνως κάθε ομάδα ερμηνεύει στη βάση ετερογενών θεωρητικών παραδοχών την αλληλεπίδραση των παραγόντων μεταξύ τους. Όπως φαίνεται στο Σχήμα 2.1 (βασίζεται στην οπτική του Dunford, υπό έκδοση), η πρώτη ομάδα παραγόντων περιλαμβάνει τη *διαθεσιμότητα πόρων* που επηρεάζει την εξειδίκευση κάθε χωρο-κοινωνικής οντότητας και τη θέση της στον *κοινωνικό και χωρικό καταμερισμό της εργασίας*.

Η τοπική-περιφερειακή διαθεσιμότητα πόρων δεν περιορίζεται στους φυσικούς πόρους (π.χ. γη, υπέδαφος, κλίμα, οικολογικά δεδομένα, σχετική γεωγραφική θέση κ.α.) αλλά περιλαμβάνει και τους δημιουργημένους από την κοινωνία πόρους, όπως π.χ. διαθέσιμο κεφάλαιο, τεχνολογία, εξειδίκευση εργατικού δυναμικού, επιχειρηματικότητα κλπ. Η προσέγγιση αυτή ξεπερνά τους περιορισμούς των θεωριών που βασίζονταν στα *συγκριτικά πλεονεκτήματα* μίας περιοχής (τύπου Ricardo) και αναδεικνύει τα *κατασκευασμένα / δημιουργημένα πλεονεκτήματα*, τα οποία σήμερα αποτελούν τους κύριους προγραμματικούς στόχους στα πλαίσια των

οικονομιών γνώσης (knowledge economies). Από το συνδυασμό των χρησιμοποιούμενων πόρων (φυσικών και κατασκευασμένων) μιας περιφέρειας και ενός τόπου προκύπτει η εξειδίκευση του τοπικού παραγωγικού συστήματος και μέσω αυτής η ένταξή του σε έναν εθνικό και υπερεθνικό κοινωνικό και γεωγραφικό καταμερισμό της εργασίας.

Σχήμα 2.1 Τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη, πόροι, τεχνολογίες, κοινωνικές σχέσεις και σωρευτική αιτιότητα



Πηγή: προσαρμογή από Dunford, υπό έκδοση.

Η δεύτερη ομάδα έχει να κάνει με το *βαθμό και την αποτελεσματικότητα της χρήσης των παραπάνω πόρων*, τα οποία σχετίζονται με το κοινωνικό και θεσμικό πλαίσιο μέσα στο οποίο γίνεται η κινητοποίηση των πόρων καθώς και με το ευρύτερο πλαίσιο που σε εθνικό και παγκόσμιο επίπεδο επιτρέπει το ξεδίπλωμα των αναπτυξιακών διαδικασιών. Αυτό σημαίνει ότι η ύπαρξη φυσικών ή/και δημιουργημένων πόρων είναι μία αναγκαία αλλά όχι και ικανή συνθήκη για τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη. Χρειάζεται μία αποδοτική, κοινωνικά δίκαιη και οικολογικά ευαίσθητη αξιοποίησή τους. Για το σκοπό αυτό απαιτείται η κατάλληλη τεχνολογία, ένα δίκτυο κοινωνικών σχέσεων που να εξασφαλίζει την δίκαιη κατανομή κερδών και ζημιών, μία συνεχή μέριμνα για αειφορία στην αξιοποίηση των πόρων και ένα σύνολο δημοκρατικών θεσμών που να ρυθμίζει τα παραπάνω. Τεχνολογία, κοινωνικές σχέσεις, αειφορία και θεσμοί δεν είναι ουδέτερες

συνιστώσες αλλά το αποτέλεσμα έντονων αντιθέσεων και συγκρούσεων, γι' αυτό και αποτελούν κατ' εξοχήν πολιτικά διακυβεύματα.

Η τρίτη ομάδα παραγόντων εισάγει τις δυνατότητες που έχει μία περιφέρεια να ελέγξει και να μεταφέρει πόρους από άλλες περιφέρειες. Στο σημείο αυτό ιδιαίτερη σημασία έχουν οι σχέσεις εξουσίας και η σχετική θέση της περιφέρειας μέσα σε ευρύτερους χωρο-οικονομικούς σχηματισμούς αλλά και στο διεθνή καταμερισμό της εργασίας. Δεν υφίστανται σήμερα, την εποχή της παγκοσμιοποίησης, τόποι και περιφέρειες που βασίζονται στην αυτάρκεια και εσωστρέφεια για την ανάπτυξή τους. Θα λέγαμε μάλιστα ότι στην πραγματικότητα η ανάπτυξη που βασίζεται αποκλειστικά στην αξιοποίηση τοπικών και μόνο πόρων δεν υπήρξε ποτέ. Το πρόβλημα εντοπίζεται στις δυνατότητες που έχουν ορισμένες περιφέρειες – φυσικά μέσω των κοινωνικών δρώντων σε αυτές αφού μία περιφέρεια ή ένας τόπος δεν υφίστανται ως κοινωνικά υποκείμενα – να αντλήσουν πόρους και πλούτο από άλλες. Αυτό μπορεί να γίνει με πολλούς τρόπους, από τις εμπολέμες συρράξεις, την αυταρχική επιβολή φόρων και την κλοπή μέχρι την άνιση ανακατανομή των δημοσίων εσόδων, τις μετακινήσεις ικανών ατόμων και τέλος την *άνιση ανταλλαγή* που εισήγαγε ως ερμηνεία της άνισης ανάπτυξης ο Emmanuel (1972) και επεξεργάστηκε σε γεωγραφική-περιφερειακή κλίμακα για τη Νότια Ευρώπη μέσω της *γεωγραφικής μεταφοράς της αξίας* ο Hadjimichalis (1987).

Στην τέταρτη, τέλος, ομάδα αναγνωρίζεται ότι η διαθεσιμότητα των πόρων δεν αποτελεί μόνο προϋπόθεση αλλά και συνέπεια των αναπτυξιακών διαδικασιών και από αυτή την άποψη η ανάπτυξη είναι ενδογενής, υπόκειται σε εξάρτηση διαδρομής (path dependency) και είναι σωρευτική. Η διαθεσιμότητα πόρων, η αποδοτική χρήση τους και η μεταφορά πόρων από άλλες περιφέρειες δημιουργούν νέες δυνατότητες ανάπτυξης σε μία συγκεκριμένη περιφέρεια που εσωτερικεύει – τρόπον τινά – τα θετικά ή τα αρνητικά αποτελέσματα της όλης διαδικασίας. Η διαδικασία αυτή είναι σωρευτική και από ένα σημείο και μετά αυτό-προωθητική λειτουργώντας σε μία σπείρα: με θετικά αποτελέσματα προς τα πάνω (με δυνατότητες επιπλέον ανάπτυξης και ευημερίας) και με αρνητικά προς τα κάτω (αναπαράγοντας την περιθωριοποίηση και τη φτώχεια).

Ανακεφαλαιώνοντας θα μπορούσε να ισχυριστεί κανείς ότι σε ιδανικές συνθήκες ένας τόπος ή μία περιφέρεια αναπτύσσεται με επιτυχία, όταν όλα τα παραπάνω υφίστανται με θετικό πρόσημο. Δηλαδή όταν υφίστανται τοπικοί φυσικοί

και δημιουργημένοι πόροι· όταν αυτοί αξιοποιούνται αποδοτικά, κοινωνικά δίκαια και σε συνθήκες αειφορίας· όταν λειτουργούν ικανοποιητικά και δημοκρατικά οι τοπικοί-περιφερειακοί θεσμοί και οι ρυθμίσεις· όταν η μεταφορά πλούτου από άλλες περιφέρειες γίνεται χωρίς βία και σε συνθήκες ισονομίας και, τέλος, όταν η σωρευτική διαδικασία της ανάπτυξης είναι θετικά προωθητική “προς τα πάνω” και ελέγχονται κοινωνικά οι πάσης φύσεως εξωτερικότητες.

Φυσικά τέτοιες συνθήκες δεν υφίστανται στο σύστημα της αγοράς, γι’ αυτό και έχουμε την άνιση ανάπτυξη και τις πολλαπλές αρνητικές συνθήκες σε κάθε μία από τις παραπάνω τέσσερις ομάδες παραγόντων. Δεν παύουν όμως να είναι ένας χρήσιμος οδηγός για έλεγχο της υπάρχουσας κατάστασης σε μία περιφέρεια και για την εκτίμηση των επιπτώσεων από αλλαγές στο μέλλον. Στη συνέχεια γίνεται μία σύντομη περιγραφή των βασικών θεωρητικών προσεγγίσεων περιφερειακής και τοπικής ανάπτυξης και συγχρόνως μία προσπάθεια συσχέτισής τους με το παραπάνω Σχήμα 2.1. Η περιγραφή είναι σύντομη λόγω της ύπαρξης δεκάδων αντίστοιχων.

2.1.3 Θεωρίες περιφερειακής εξισορρόπησης

Το πρώτο ρεύμα θεωρητικών προσεγγίσεων και πρακτικών εφαρμογών είναι αυτό των *νεοκλασικών θεωριών σύγκλισης*. Εδώ περιλαμβάνονται τρεις επιμέρους ομάδες θεωριών: του *διαπεριφερειακού εμπορίου*, της *μεγέθυνσης* και της *περιφερειακής ισορροπίας*. Η πρώτη θεωρεί ότι το εμπόριο λειτουργεί με βάση τα συγκριτικά πλεονεκτήματα κάθε περιοχής και την ίση ανταλλαγή. Οι εξαγωγές τροφοδοτούν την τοπική συσσώρευση και οδηγούν μακροπρόθεσμα στη μείωση των περιφερειακών ανισοτήτων. Στο δεύτερο μοντέλο της οικονομικής μεγέθυνσης η αύξηση της παραγωγικής ικανότητας μίας περιοχής εξαρτάται από το ρυθμό μεγέθυνσης των τριών συντελεστών παραγωγής (κεφαλαίου, εργασίας και τεχνολογίας) που με τη σειρά του βασίζεται σε παράγοντες, όπως το διαθέσιμο επενδυτικό κεφάλαιο, η μετανάστευση, η εισροή καινοτομιών και η εκπαίδευση (Pike κ.α., 2006: 62-66). Οι νεοκλασικές θεωρίες περιφερειακής σύγκλισης υποστηρίζουν ότι μακροπρόθεσμα οι περιφερειακές ανισότητες μειώνονται, επειδή οι συντελεστές παραγωγής μετακινούνται στις περιοχές εκείνες όπου υφίστανται μεγαλύτερες αποδόσεις (το κεφάλαιο από τις περισσότερες προς τις λιγότερο

ανεπτυγμένες περιφέρειες και αντίστροφα η εργασία) (Armstrong και Taylor, 2000: 140-143).

Τα νεοκλασικά μοντέλα υπονοούν ότι η περιφερειακή ανάπτυξη εξαρτάται από τη διαθεσιμότητα πόρων (βλ. παραπάνω Πίνακα 2.1). Συγχρόνως αγνοούν τη μεταφορά πλούτου από άλλες περιοχές και τις αρνητικές εξωτερικότητες της ανάπτυξης, ενώ η σημασία που αποδίδουν σε θεσμικούς και κοινωνικούς παράγοντες περιορίζεται στην παραδοχή ότι η περιφερειακή σύγκλιση επιτυγχάνεται μέσω της ελεύθερης λειτουργίας της αγοράς. Επίσης βασίζονται σε τυπικές θεωρητικές παραδοχές της νεοκλασικής οικονομικής θεωρίας, όπως ελεύθερο ανταγωνισμό, διάχυση και ελεύθερη πρόσβαση στην τεχνολογία, ελεύθερη πληροφόρηση, απόλυτη ευελιξία των τιμών και μηδενικό κόστος μετακίνησης των συντελεστών παραγωγής (δηλ. τέλεια κινητικότητα), σταθερές αποδόσεις κλίμακας και ίδιες συναρτήσεις παραγωγής σε όλες τις περιφέρειες (Armstrong και Taylor, 2000· Holland, 1976). Οι παραδοχές αυτές έχουν χαρακτηριστεί σε θεωρητικό επίπεδο ως μη ρεαλιστικές (Martin και Sunley, 1998) και συγχρόνως δεν έχουν τύχει της ανάλογης εμπειρικής επιβεβαίωσης (Armstrong και Taylor, 2000). Παραμένουν ωστόσο ισχυρές μέχρι σήμερα γιατί με την ιδεολογική κυριαρχία του νεοφιλελευθερισμού υποστηρίζουν θεωρητικά μία σειρά προτύπων (μοντέλων) που μετρούν την περιφερειακή σύγκλιση και τις σχέσεις ανταλλαγής και ανάπτυξης μεταξύ περιφερειών.

2.1.4 Θεωρίες περιφερειακής ανισορροπίας

Τη σημαντικότερη κριτική στις νεοκλασικές θεωρίες ασκεί το ρεύμα των *κεϋνσιανών θεωριών* που αναπτύσσεται σχεδόν ταυτόχρονα με τις πρώτες. Η *θεωρία της εξαγωγικής βάσης* μοιράζεται πολλά κοινά σημεία με την προαναφερόμενη θεωρία του διαπεριφερειακού εμπορίου, διαφοροποιείται όμως από αυτήν, καθώς οι παραγωγικοί συντελεστές αντιμετωπίζονται περισσότερο δυναμικά και στο ότι απεμπολείται η παραδοχή της ίσης ανταλλαγής. Ομοίως τα *μοντέλα Harrod-Domar* αρνούνται την ύπαρξη του αυτοεξισορροπητικού μηχανισμού της αγοράς. Και τα δύο μοντέλα μοιράζονται την παραδοχή ότι η ανάπτυξη μπορεί να

καθοδηγείται και από τη ρύθμιση της ζήτησης και την απαίτηση ενός είδους κρατικής παρέμβασης (Holland, 1976· Χατζημιχάλης, 1992).

Τις παραδοχές αυτές, όπως και τις γενικότερες αρχές των κεϋνσιανών οικονομικών, υιοθετούν και οι *θεωρίες για τη διαδικασία πόλωσης* (Soja, 1989). Σύμφωνα με αυτές η ελεύθερη λειτουργία της αγοράς συντελεί στην ενίσχυση των περιφερειακών ανισοτήτων, καθώς η πόλωση στο χώρο (βιομηχανίας, πληθυσμού, κατανάλωσης) τροφοδοτείται από τους παραγωγικούς συνελεστές που εισρέουν στις ήδη ανεπτυγμένες περιοχές από τις λοιπές περιφέρειες. Για τον Hirschman (1958), η πόλωση κυριαρχεί στα πρώτα στάδια της οικονομικής ανάπτυξης, όμως κατόπιν η τελευταία διαχέεται προς τα κάτω. Σημασία έχουν οι “προς τα πίσω” και οι “προς τα μπρος” διασυνδέσεις της παραγωγής (forward and backward linkages) που διαμορφώνουν συγκεκριμένες κατευθύνσεις για τις αναπτυξιακές διαδικασίες, οι οποίες προσδιορίζονται από τις οικονομίες κλίμακας και το μέγεθος της αγοράς (Καυκαλάς, 2004).

Οι ίδιες θεωρητικές παραδοχές υφίστανται και στην συμβολή του Myrdal (1957), στον οποίο οφείλεται και ο τονισμός της διαδικασίας πόλωσης ως μίας *κυκλικής και σωρευτικής διαδικασίας*. Σε αντίθεση με τον Hirschman, ο Myrdal προβαίνει στη διατύπωση μίας θεωρίας, σύμφωνα με την οποία τα σωρευτικά αποτελέσματα δεν αφορούν μόνο στα αρχικά στάδια της ανάπτυξης. Για τον ίδιο, η δυνατότητα αντιστροφής της διαδικασίας πόλωσης εξαρτάται από τη σχετική σημασία των *κεντρομόλων δυνάμεων* που συντελούν στη συγκέντρωση της ανάπτυξης στις ήδη αναπτυγμένες περιοχές (λόγω εσωτερικών και εξωτερικών οικονομιών κλίμακας, πλεονεκτήματος αρχικής έναρξης και αποτυχιών της αγοράς) έναντι των *φυγόκεντρων δυνάμεων* που οδηγούν στη διάχυση της ανάπτυξης προς τις λιγότερο αναπτυγμένες περιοχές (για την εγκαθίδρυση της οποίας απαιτείται η άσκηση εξισορροπητικών πολιτικών). Η εξάλειψη των αρνητικών αποτελεσμάτων της κυκλικής και σωρευτικής διαδικασίας, σύμφωνα με τον Myrdal, μπορεί να γίνει μόνο με τη θετική παρέμβαση του κράτους.

Συγγενής με τις θεωρίες των Hirschman και Myrdal είναι και η θεωρία των *πόλων ανάπτυξης* του Perroux (1952, 1955/1992). Ένας πόλος ανάπτυξης αποτελείται από μία βασική (προωθητική) βιομηχανία ή κλάδο που έχει σημαντικές διασυνδέσεις με άλλες βιομηχανίες και κλάδους και εκμεταλλεύεται εξωτερικές οικονομίες κλίμακας. Αν και ο Perroux αναφέρεται σε έναν οικονομικό και όχι

γεωγραφικό χώρο, η μετέπειτα εφαρμογή της θεωρίας του από τον Boudeville (1966) πρόσθεσε μία χωρική διάσταση στους πόλους ανάπτυξης. Θεωρείται ότι έτσι αλλοιώθηκε η αρχική θεωρία και μετατράπηκε σε ένα είδος δόγματος πόλων ανάπτυξης, σύμφωνα με το οποίο η απλή χωροθέτηση ενός τέτοιου πόλου σε μία καθυστερημένη περιφέρεια οδηγεί αυτόματα στην περιφερειακή ανάπτυξη. Το δόγμα αυτό αποτέλεσε μία σημαντική προγραμματική κατεύθυνση και κυριάρχησε σε πολλές περιοχές του κόσμου για τουλάχιστον δύο δεκαετίες (1950-1960). Ωστόσο είχε αδύναμα θεωρητικά θεμέλια και έτυχε περιορισμένης επιτυχίας κατά την εφαρμογή του (Χατζημιχάλης, 1992· Λαμπριανίδης, 2001). Οι θεωρίες της περιφερειακής ανισορροπίας είναι σαφώς ρεαλιστικότερες από τις νεοκλασικές, εισήγαγαν την έννοια της σωρευτικής αιτιότητας και έδωσαν ιδιαίτερη σημασία στην προγραμματισμένη παρέμβαση του κράτους. Δεν προχώρησαν όμως σε μία ανάλυση των τοπικών θεσμών, αγνόησαν και αυτές την οικολογική διάσταση και έδωσαν περιορισμένη σημασία στα δημιουργημένα πλεονεκτήματα (βλ. Πίνακα 2.1).

2.1.5 Άνιση περιφερειακή ανάπτυξη και πολιτική οικονομία του χώρου

Οι σημαντικές αλλαγές στην παγκόσμια οικονομική σκηνή από τα μέσα της δεκαετίας του 1970 κι έπειτα οδήγησαν στην ανάπτυξη ενός ρεύματος κριτικών θεωρήσεων απέναντι στα μέχρι τότε αναπτυξιακά δόγματα. Οι λεγόμενοι θεωρητικοί της υπανάπτυξης αμφισβήτησαν τις δομικές δυνατότητες που ο καπιταλισμός επιφυλάσσει για την ανάπτυξη του Τρίτου Κόσμου. Ο A. Frank (1967) μίλησε για την αναπαραγωγή της δομικής εξάρτησης της περιφέρειας από το κέντρο αναπτύσσοντας τη θεωρία της ανάπτυξης της υπανάπτυξης. Αντίστοιχα ο A. Emmanuel (1972) με τη θεωρία της άνισης ανταλλαγής αποκάλυψε τους μηχανισμούς που βρίσκονται πίσω από την εξάρτηση αυτή μέσω των άνισων όρων του διεθνούς εμπορίου.

Από μία συγγενή μαρξιστική οπτική αλλά αναφερόμενοι σε άλλες κλίμακες και περιβάλλοντα Γάλλοι φιλόσοφοι και κοινωνιολόγοι, οι οποίοι διερεύνησαν τα χωρικά ζητήματα της εργασίας και της πόλης, όπως οι H. Lefebvre και M. Castells έδωσαν μία νέα διάσταση στις έννοιες του χώρου και της ανάπτυξης. Ωστόσο η μεταφορά της προβληματικής τόσο από το πεδίο της διεθνούς οικονομικής

ανάπτυξης όσο και από εκείνο της κοινωνιολογίας της πόλης στο επίπεδο της περιφέρειας θα εδραιωθεί λίγο αργότερα. Σε αυτό το σημείο καθοριστική στάθηκε η συμβολή των Mandel, Holland, Lipietz και Harvey, οι οποίοι για πρώτη φορά άσκησαν μία ολοκληρωμένη κριτική στις νεοκλασικές και κεϋνσιανές απόψεις για την περιφερειακή ανάπτυξη. Και οι τέσσερις (Mandel, 1975· Holland, 1976· Lipietz, 1977· Harvey, 1982), μέσα από διαφορετικές αναλυτικές αφετηρίες και διαδρομές απέδειξαν ότι οι περιφερειακές ανισότητες και η διεύρυνσή τους αποτελούν εγγενείς διαδικασίες στο σύγχρονο καπιταλισμό.

Με αφετηρία την ανάλυση της διαδικασίας συσσώρευσης, οι παραπάνω εργασίες περιγράφουν τις επιλεκτικές γεωγραφικές στρατηγικές του κεφαλαίου, το οποίο επιλέγει πάντα περιφέρειες με τις υψηλότερες δυνατότητες κερδών. Αυτή η διαδικασία, σύμφωνα με τον Harvey, δημιουργεί για ένα χρονικό διάστημα μία *χωρική παγίωση* (spatial fix) που απαξιώνεται για να υπάρξει αλλού ή στην ίδια περιφέρεια ένας νέος κύκλος επενδύσεων αναπαράγοντας έτσι τα τοπία της άνισης ανάπτυξης. Για την υποστήριξη των διαδικασιών συσσώρευσης κατασκευάζονται σταθερές και άυλες υποδομές τις περισσότερες φορές από το κράτος και τις τοπικές αυτοδιοικήσεις. Η κατανομή στο χώρο αυτών των υποδομών, μέσω των δημοσίων επενδύσεων, δημιουργεί και αυτή μία χωρική παγίωση (με τα ίδια συμπτώματα απαξίωσης έπειτα από χρόνια), αλλά συμβάλλει επίσης στην αναπαραγωγή των περιφερειακών ανισοτήτων. Οι προσεγγίσεις αυτές συχνά κατηγορήθηκαν για τη γενική και μακροσκοπική ερμηνεία της άνισης περιφερειακής ανάπτυξης και την υπερβολική έμφαση που έδωσαν στην οικονομία εστιάζοντας κυρίως στις μεγάλες βιομηχανίες του ανεπτυγμένου καπιταλισμού (Amin και Thrift, 1994). Επίσης σε σχέση με τους παράγοντες του Σχήματος 2.1 αγνοούν τα οικολογικά δεδομένα, τις κοινωνικές αντιθέσεις πέρα από την κλασσική του κεφαλαίου/εργασίας, τη λειτουργία των θεσμών σε τοπικό επίπεδο.

Παράλληλα με τους παραπάνω διανοητές και στο πλαίσιο πάντοτε της πολιτικής οικονομίας, ορισμένοι άλλοι όπως οι D. Massey (1979, 1995) και A. Bagnasco (1977) ενδιαφέρονται περισσότερο για το ειδικό και διερευνούν την αναδιάρθρωση της βιομηχανικής παραγωγής και τις τοπικές αγορές εργασίας δίνοντας έμφαση στις μικρο-κοινωνικές σχέσεις και στο κοινωνικό φύλο. Οι εργασίες τους θα συντελέσουν σε αυτό που αργότερα θα ονομαστεί *σχολή του χωρικού καταμερισμού της εργασίας*. Με τον όρο αυτό η Massey αναφέρεται στη

θέση της κάθε περιφέρειας μέσα στο διεθνή (και υπό ριζικό μετασχηματισμό τότε) καταμερισμό της εργασίας με βάση την εκάστοτε κυρίαρχη παραγωγική δραστηριότητα και το σύστημα ρύθμισης και μελετά τις δραστικές αλλαγές στις βρετανικές περιφέρειες από την αποβιομηχάνιση. Αντίστοιχα ο Bagnasco αποκαλύπτει το δυναμισμό των περιφερειών “ενδιάμεσης ανάπτυξης” στην Κεντρική και Βορειο-Ανατολική (“Τρίτη”) Ιταλία αναλύοντας τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις, τα τοπικά δίκτυα εξωπορισμού, την πολυαπασχόληση, την άτυπη οικονομία και το κοινωνικο-πολιτικό πλαίσιο της ανάπτυξης (Βαΐου και Χατζημιχάλης, 1992: 20-21· Σκορδίλη, 2007).

Λίγο αργότερα την περίοδο της κρίσης του φορντιστικού προτύπου ρύθμισης (δεκαετία 1980), η συζήτηση θα στραφεί με μεγαλύτερη ένταση στην τοπική κλίμακα και θα κυριαρχήσουν τα θέματα της “ανάπτυξης από τα κάτω” και της “τοπικής ανάπτυξης”. Η *ανάπτυξη από τα κάτω* αποτέλεσε μία απάντηση στην από τα πάνω συγκεντρωτική και αναποτελεσματική κρατική ρύθμιση. Οι προτάσεις της (π.χ. συμμετοχικές διαδικασίες, αλλαγή μεθόδων και επιλεκτικές παρεμβάσεις) έχουν δεχτεί κριτική, επειδή υποτιμούν τα τοπικά διαρθρωτικά προβλήματα και τις σχέσεις ανάμεσα στην τοπική και την ευρύτερη κλίμακα καθώς και τις διαδικασίες συσσώρευσης σε παγκόσμια κλίμακα (Χατζημιχάλης, 1992: 21). Άλλο σημείο κριτικής αφορά στην απόδοση της δυνατότητας αυτοδυναμίας μόνο σε εκείνες τις περιφέρειες που αποτελούν σημαντικούς κόμβους στο διεθνή καταμερισμό της εργασίας (Friedmann, 1986/1992).

Οι θεωρήσεις για την *τοπική ανάπτυξη* εμφανίζονται κατά τη δεκαετία του 1980 όχι ως μία συνεκτική θεωρία αλλά ως παράθεση επιτυχημένων παραδειγμάτων καταπολέμησης της ανεργίας σε διάφορες περιοχές του κόσμου. Οι πολιτικές εφαρμογής τοπικής ανάπτυξης βασίζονται σε παρόμοιες υποθέσεις με την ανάπτυξη “από τα κάτω”, αφορούν στην ενίσχυση τοπικών πρωτοβουλιών έναντι των κεϋνσιανών κρατικών ρυθμίσεων ή των από τα πάνω μεγάλων παρεμβάσεων της εποχής του φορντισμού και είχαν δύο εκδοχές. Η πρώτη ήταν φιλελεύθερη και μετέφερε τις παλαιές υποχρεώσεις του κράτους πρόνοιας χωρίς αντίστοιχους πόρους “προς τα κάτω” (προς τις τοπικές αυτοδιοικήσεις), ενώ συγχρόνως πριμοδοτούσε τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις ως εναλλακτικούς εταίρους στην καπιταλιστική ανάπτυξη. Η δεύτερη ήταν στο πλαίσιο της πολιτικής οικονομίας και σε συνδυασμό με κάποιο προοδευτικό δήμο ή περιφέρεια, δεν υποκαθιστούσε τις υποχρεώσεις του

κεντρικού κράτους και αντιμετώπιζε τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις το ίδιο κριτικά όπως και τις μεγάλες. Αναγνώριζε όμως τον αναπτυξιακό δυναμισμό ορισμένων τοπικών παραγωγικών συστημάτων, χωρίς να παραγνωρίζει τις (τυπικές και άτυπες) κοινωνικές σχέσεις εκμετάλλευσης που τα στήριζαν (βλ. Garofoli, 1992· Βαΐου και Χατζημιχάλης, 2002).

Κατά την επόμενη δεκαετία (1990) σχηματοποιήθηκε μία θεωρητική υπόσταση για τις προσεγγίσεις αυτές που περιλαμβάνει δύο διακριτές και ετερογενείς κατευθύνσεις. Η πρώτη αντιστοιχεί στην φιλελεύθερη εκδοχή και προέρχεται από τους οικονομολόγους, οι οποίοι δείχνουν ένα ανανεωμένο ενδιαφέρον για τη χωρική διάσταση των οικονομικών φαινομένων. Ουσιαστικά πρόκειται για τα διάφορα ρεύματα των επεκτεινόμενων νεοκλασικών θεωριών, όπου περιλαμβάνονται η θεωρία της ενδογενούς μεγέθυνσης και τα γεωγραφικά οικονομικά (Pike κ.α., 2006: 102-108). Η ενδογενής μεγέθυνση βασίζεται στην ενσωμάτωση στο υπόδειγμα της μεγέθυνσης ορισμένων κρίσιμων παραγόντων που μέχρι τότε θεωρούνταν ως εξωγενείς (τεχνολογική αλλαγή και καινοτομία) (βλ. Armstrong και Taylor, 2000).

Τα γεωγραφικά οικονομικά ενσωματώνουν στο κλασικό υπόδειγμα του συγκριτικού πλεονεκτήματος και της βιομηχανικής εξειδίκευσης και άλλες παραδοχές, όπως αυξανόμενες αποδόσεις κλίμακας και ατελή ανταγωνισμό. Υποστηρίζεται ότι τέτοιοι παράγοντες μπορούν να εξηγήσουν τις διαφοροποιημένες χωρικές συγκεντρώσεις και αναπτυξιακές τροχιές (Krugman, 1991, 1997). Η προσέγγιση αυτή (σύμφωνα με το Σχήμα 2.1) δίνει μεγάλη έμφαση στους τοπικούς φυσικούς και κατασκευασμένους πόρους και στην αποτελεσματική κινητοποίησή τους, στις τεχνικές καινοτομίες και στους τοπικούς θεσμούς, αγνοεί όμως τα προβλήματα αειφορίας, τις κοινωνικές σχέσεις, τη μεταφορά πλούτου από άλλες περιοχές και το ρόλο του κεντρικού κράτους.

Η δεύτερη θεωρητική προσέγγιση για την τοπική ανάπτυξη αφορά μία τελείως διαφορετική αντίληψη της έννοιας της ενδογενούς ανάπτυξης που προέρχεται κυρίως από οικονομολόγους, κοινωνιολόγους και γεωγράφους με ευρωπαϊκές εμπειρίες. Συχνά, αλλά όχι πάντα, αντιστοιχεί με προσεγγίσεις στο πλαίσιο της πολιτικής οικονομίας και του λεγόμενου “τρίτου δρόμου” (βλ. παρακάτω). Για τον Garofoli (2002: 229), η ενδογενής ανάπτυξη σημαίνει την ικανότητα α) μετασχηματισμού του κοινωνικού και οικονομικού συστήματος σε τοπικό επίπεδο,

β) θετικής αντίδρασης σε εξωτερικές προκλήσεις και γ) εισαγωγής ειδικών μορφών κοινωνικής ρύθμισης. Εδώ η ανάλυση των οικονομικών παραγόντων συνοδεύεται από μία ιδιαίτερη έμφαση στο κοινωνικό πλαίσιο, όπου αυτοί λειτουργούν και γίνεται αποδεκτή η κρισιμότητα της διαντίδρασης ανάμεσα σε ενδογενείς και εξωγενείς παράγοντες. Μία τέτοια οπτική μοιράζονται πολλές σύγχρονες θεωρητικές προσεγγίσεις, οι οποίες συνηθίζεται να ομαδοποιούνται κάτω από τον τίτλο της “Νέας Περιφερειακότητας”.

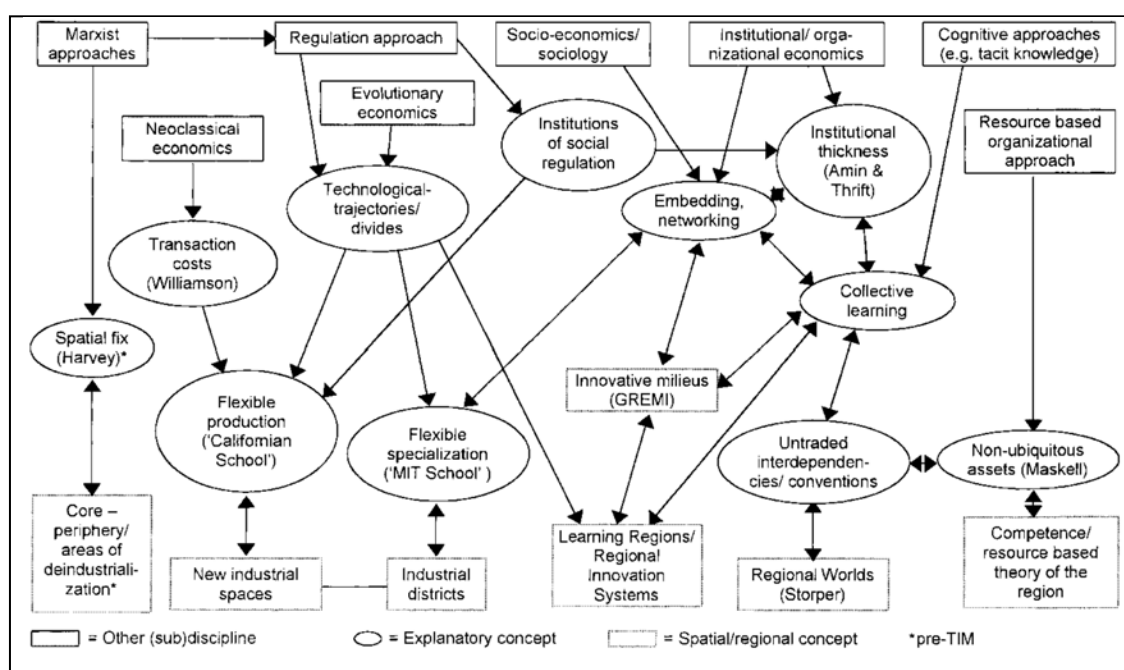
2.1.6 Η Νέα Περιφερειακότητα

Η *Νέα Περιφερειακότητα* (New Regionalism) δεν είναι μία ενιαία και συνεκτική ομάδα προσεγγίσεων. Αντίθετα αποτελεί ένα αμάλγαμα θεωρήσεων που προέρχεται από πλειάδα επιστημονικών περιοχών και παραδόσεων. Οι προσεγγίσεις αυτές μοιράζονται μία κοινή παραδοχή σχετικά με την αυξημένη σημασία της περιφέρειας, δηλ. μίας χωροκοινωνικής ενότητας υπο-εθνικής κλίμακας η οποία κατευθύνει την οικονομική ανάπτυξη στο σύγχρονο παγκοσμιοποιημένο περιβάλλον.

Για τον Storper (1995), η περιφέρεια είναι η έδρα (loci) των “μη-εμπορεύσιμων αλληλεξαρτήσεων” που περιλαμβάνουν αγορές εργασίας, δημόσιους θεσμικούς οργανισμούς και κανόνες δράσης, εθίμων, κατανόησης και αξιών. Κατ’ αυτό τον τρόπο η περιφέρεια θεωρείται ως η βάση της οικονομικής και κοινωνικής ζωής. Ανάλογη είναι και η οπτική του Scott (1996, 1998) που αντιλαμβάνεται τις περιφέρειες ως τις βασικές μηχανές της ανάπτυξης στη νέα παγκόσμια οικονομική τάξη, ενώ για τους Amin και Thrift (1994), εκείνες οι περιφέρειες που χαρακτηρίζονται από την λεγόμενη “θεσμική πυκνότητα” (institutional thickness) έχουν τις καλύτερες αναπτυξιακές προοπτικές. Τέλος η Νέα Περιφερειακότητα μπορεί να θεωρηθεί ως εκείνο το πεδίο της ανάλυσης που δυνητικά οδηγεί σε έναν “τρίτο δρόμο” στην περιφερειακή πολιτική και πρακτική, ανάμεσα στον παλαιότερο κρατικισμό και τον τρέχοντα νεοφιλελευθερισμό (Cooke και Morgan, 1998).

Εκτός από την εστίαση στην περιφερειακή κλίμακα, οι προσεγγίσεις της Νέας Περιφερειακότητας συμφωνούν ότι ο δυναμισμός ορισμένων συγκεκριμένων περιοχών δεν μπορεί να ερμηνευθεί με τις έννοιες του συγκριτικού πλεονεκτήματος και των φυσικών πόρων, ούτε και από την ελεύθερη ανάπτυξη των δυνάμεων της

αγοράς ή τον χωρικό κεϋνσιανισμό. Αντίθετα οι ερμηνείες που δίνονται αφορούν σε μία θεσμική οπτική πάνω στην περιφερειακή οικονομική ανάπτυξη, όπου οι γεωγραφικές ερμηνείες στηρίζονται στο εννοιολογικό οπλοστάσιο της οικονομικής κοινωνιολογίας, της εξελικτικής και γνωσιακής ψυχολογίας και των θεσμικών οικονομικών. Την πολύπλοκη γενεαλογία των προσεγγίσεων της Νέας Περιφερειακότητας αποτυπώνει ενδεικτικά ο Lagendijk (2003) στο Σχήμα 2.2.



Σχήμα 2.2
Εννοιολογική γενεαλογία στη Νέα Περιφερειακότητα
(Πηγή: Lagendijk, 2003: 722).

Από το διάγραμμα γίνονται φανερές οι πολλαπλές καταβολές των ερμηνειών που συγκροτούν τη Νέα Περιφερειακότητα. Οι περισσότερες ξεκινούν από την οικονομική κοινωνιολογία, τα θεσμικά οικονομικά και τις γνωσιακές προσεγγίσεις, ενώ πολύ λίγες εκκινούν από την πολιτική οικονομία και τη σχολή της ρύθμισης. Περιγραφικοί όροι “επιτυχημένων” περιφερειών, όπως “νέοι βιομηχανικοί χώροι”, “βιομηχανικές περιοχές” ή “περιοχές – βιομηχανικά συστήματα” (industrial districts) και “περιφέρειες γνώσης και μάθησης” (learning regions) έχουν ελάχιστη ή καθόλου σχέση με προσεγγίσεις της πολιτικής οικονομίας (βλ. και Hadjimichalis, 2006).

Σύμφωνα με τον Φουτάκη (2004), η κατεύθυνση της Νέας Περιφερειακότητας έχει τέσσερις βασικές θεωρητικές αναφορές:

- i. Την *ευέλικτη εξειδίκευση*. Η θεωρητική αυτή προσέγγιση βασίζεται στη συνδρομή της θεωρίας της ρύθμισης σχετικά με το πέρασμα από το φορντιστικό στο μετα-φορντιστικό μοντέλο ανάπτυξης. Με την εργασία των Piore και Sabel (1984) αποκρυσταλλώνεται ένα νέο πρότυπο τοπικού παραγωγικού συστήματος, όπου αναδεικνύεται η τάση κάθετης από-ολοκλήρωσης της παραγωγής, οι στενές σχέσεις εισροών-εκροών ανάμεσα σε ΜΜΕ σε τοπικό επίπεδο και ο σημαντικός ρόλος της οικονομίας της γνώσης. Επαναπροσεγγίζονται η μαρσαλιανή έννοια της βιομηχανικής περιοχής (ρόλος των εξωτ. οικονομιών συγκέντρωσης) και εξυμνούνται οι σχετικές παραδειγματικές χωρικές συγκεντρώσεις σε Τρίτη Ιταλία, Αγγλία (Cambridge), ΗΠΑ (Route 128, Silicon Valley) και Γερμανία (Baden-Württemberg).
- ii. Το *κόστος συναλλαγών*. Η μείωσή του αποτελεί το βασικό λόγο για τη χωρική συγκέντρωση της από-ολοκληρωμένης παραγωγής ως εναλλακτικής στην κάθετη ολοκλήρωση και την εκμετάλλευση οικονομιών κλίμακας και εύρους. Η γεωγραφική διάσταση στη θεωρία του κόστους συναλλαγών εισήχθη από τη λεγόμενη Σχολή της Καλιφόρνιας που ερμήνευσε τις τάσεις χωροθέτησης διαφόρων κλάδων παραγωγής (βλ. Scott, 1988).
- iii. Την *οικονομία της γνώσης*. Σχετίζεται με την αυξανόμενη σημασία της γνώσης και της μάθησης ως παραγόντων δημιουργίας του ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος της καινοτομίας, ιδιαίτερα σε ορισμένους κλάδους έντασης τεχνολογίας, όπου η παρατηρούμενη χωρική συγκέντρωση δεν συνοδεύεται από σημαντικές ενδο-κλαδικές συνδέσεις. Η γεωγραφική εγγύτητα αναδεικνύεται σε κρίσιμη παράμετρο για τη μεταφορά της μη κωδικοποιημένης γνώσης.
- iv. Το *κοινωνικό κεφάλαιο*. Το κατά Putnam (1993: 167) κοινωνικό κεφάλαιο αναφέρεται σε στοιχεία της κοινωνικής οργάνωσης (δίκτυα, πρότυπα συμπεριφοράς, κοινωνική εμπιστοσύνη) που προάγουν το συντονισμό και τη συνεργασία. Η διαθεσιμότητα κοινωνικού κεφαλαίου σε μία

περιοχή έναντι μίας άλλης δύναται να ερμηνεύσει υψηλότερα επίπεδα οικονομικής ανάπτυξης.

Η Νέα Περιφερειακότητα έχει προκαλέσει έντονες αντιπαραθέσεις στις σύγχρονες περιφερειακές σπουδές. Έχει υποστηριχθεί ότι υφίσταται πλέον μία παράδοση “θολών εννοιών” που αφορά σε μεγάλο μέρος του συνόλου των νέων θεωρήσεων και των προτάσεων πολιτικής (Markusen, 1999). Ορισμένα από τα αναλυτικά εργαλεία του κυρίου ρεύματος είναι υπερτονισμένα (Hudson, 1996) ή χαρακτηρίζονται από υπερβολική σημασιολογική ενότητα (superficial semantic unity, Moualert και Sekia, 2003). Ορισμένες εμπειρικές μελέτες κρίνεται ότι παραθεωρούν εμπειρικές πραγματικότητες που συνυπάρχουν με τις αναλυόμενες και διαφορετικές μελέτες που προσεγγίζουν συγκεκριμένες περιπτώσεις δεν συμφωνούν ως προς το τι πραγματικά συμβαίνει (Lovering, 1999· Markusen, 1999). Όλα αυτά συμβάλλουν στη δημιουργία ενός χάσματος ανάμεσα στις περιφέρειες ενός ιδεατού τύπου και σε εκείνες που αποτελούν την εμπειρική πραγματικότητα. Αυτό συνδέεται είτε με την προνομιακή θέση της διατύπωσης πολιτικών απέναντι στην ενδελεχή ανάλυση (Lovering, 1999), είτε με τη δημιουργία μίας αποστασιοποιημένης πολιτικής (Markusen, 1999).

Επίσης ασκείται κριτική για τον υπερτονισμό του ρόλου της γεωγραφικής εγγύτητας έναντι του ρόλου των επιχειρηματικών συνδέσεων σε δια-περιφερειακό επίπεδο (Amin και Robins, 1990· Markusen, 1996) και άλλων μορφών εγγύτητας όπως η γνωσιακή, η οργανωτική, η κοινωνική και η θεσμική (Boschma, 2005). Γίνεται διάγνωση ενός είδος χωρικού φετιχισμού, στο πλαίσιο του οποίου οι γεωγράφοι συχνά αντικαθιστούν με ευκολία το “κοινωνικό” με το “χωρικό” (Lagendijk, 2003). Σημαντική είναι επίσης η παραγνώριση της σημασίας του εθνικού κράτους ως κεντρικού ρυθμιστή της τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης, ο οποίος εξακολουθεί να είναι ο βασικός δρώντας στον διεθνή καταμερισμό της εργασίας παρά τις θεωρήσεις που τον υποτιμούν. Τέλος στις προσεγγίσεις της Νέας Περιφερειακότητας η χρήση των εννοιών του κοινωνικού κεφαλαίου και της εμπιστοσύνης θεωρούνται προβληματικές ως προς τις θεωρητικές τους βάσεις, ενώ συγχρόνως αποπολιτικοποιούν την διαδικασία ανάπτυξης (Hadjimichalis, 2006).

Παρά τις παραπάνω κριτικές, η Νέα Περιφερειακότητα εξακολουθεί να αποτελεί μέχρι σήμερα την κυρίαρχη εκδοχή για τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη στις “ανεπτυγμένες χώρες”, ιδίως σ’ εκείνες που είχαν γνωρίσει την κρίση του

φορντισμού. Αποτελεί, σύμφωνα με τους Hudson και Hadjimichalis (2007), τη “νέα ορθοδοξία” στις περιφερειακές σπουδές έχοντας εισάγει πολλά νέα θετικά στοιχεία, αγνοώντας όμως κάποια άλλα εξίσου σημαντικά.

Ανακεφαλαιώνοντας τη σύντομη αυτή περιοδολόγηση και προσπαθώντας να ακολουθήσουμε τις ομάδες των τεσσάρων παραγόντων του Σχήματος 2.1, μπορούμε να εντοπίσουμε τα παρακάτω πέντε σημεία:

- i. Σε όλες τις προσεγγίσεις – από τις θεωρίες περιφερειακής εξισορρόπησης μέχρι τη Νέα Περιφερειακότητα – σπάνια συναντούμε μία πλήρη και ισότιμη κάλυψη όλων των παραγόντων. Κάποιες προσεγγίσεις είναι περισσότερο ισχυρές σε έναν παράγοντα ενώ κάποιες άλλες σε άλλον.
- ii. Παρά το γεγονός της ιστορικής εξέλιξης των προσεγγίσεων, η οποία σχετίζεται κάθε φορά με τη συγκυρία και το συσχετισμό των πολιτικών δυνάμεων (π.χ. κυριαρχία σοσιαλδημοκρατίας, κυριαρχία νεοφιλελευθερισμού), ποτέ μία ορισμένη προσέγγιση δεν εγκαταλείφθηκε εντελώς για να αντικατασταθεί από νεότερη. Για παράδειγμα ακόμα και σήμερα χρησιμοποιούνται επιχειρήματα περιφερειακής εξισορρόπησης μαζί με κρατικές ενισχύσεις, οι πόλοι ανάπτυξης αναβιώνουν μαζί με προσεγγίσεις για τις περιφέρειες μάθησης κ.ο.κ..
- iii. Η εκάστοτε “νέα ορθοδοξία” παρουσιάζεται επιθετικά από τους εμπνευστές της ως ικανή να λύσει όλα τα προβλήματα των προηγούμενων. Όμως η πραγματικότητα είναι πιο ισχυρή από τις θεωρίες και συχνά οι κυβερνήσεις και οι τοπικές / περιφερειακές αυτοδιοικήσεις προσφεύγουν στη χρήση παλαιότερων πρακτικών είτε γιατί αγνοούν τις νέες θεωρίες είτε γιατί η “νέα ορθοδοξία” δεν μπορεί να εφαρμοστεί παντού.
- iv. Όλες οι προσεγγίσεις που αναλύθηκαν (με εξαίρεση τα περί τοπικής ανάπτυξης) προέρχονται από Βορειο-Κεντρο-Ευρωπαϊκές εμπειρίες και τις αντίστοιχες από τις ΗΠΑ και δυστυχώς μεταφέρονται άκριτα και εκτός πλαισίου διεθνώς. Εμφανίζονται έτσι προφανείς στρεβλώσεις που δεν οφείλονται πάντα στις προσεγγίσεις καθαυτές (χωρίς να υποτιμούνται τα εγγενή τους προβλήματα) αλλά και στον τρόπο που αυτές εφαρμόζονται.

- v. Σε συνέχεια των παραπάνω, όλες οι προσεγγίσεις βασίζονται στην εξέλιξη του φορντισμού προς τον μεταφορντισμό. Δηλαδή στη σταδιακή απαξίωση της μεγάλης, βαρειάς βιομηχανίας, της πλήρους απασχόλησης, του κράτους πρόνοιας, της συνδικαλισμένης εργασίας και στη μετάβαση σε μία μετα-βιομηχανική κοινωνία. Στο πλαίσιο αυτό δεν υπάρχει χώρος για προσεγγίσεις που ακολουθούν άλλες “αναπτυξιακές διαδρομές” και εντάσσονται με διαφορετικά δεδομένα στο διεθνή καταμερισμό της εργασίας. Δεν είναι τυχαίο λοιπόν που ο τουρισμός δεν βρήκε ποτέ τη θέση του σε κάποια από τις παραπάνω θεωρήσεις. Αυτό είναι το αντικείμενο του επομένου Υποκεφαλαίου.

2.2 Η απουσία του τουρισμού από τις θεωρήσεις της τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης και της οικονομικής γεωγραφίας

2.2.1 Η θέση του τουρισμού στο κύριο ρεύμα των περιφερειακών σπουδών

Από την παραπάνω σύντομη περιοδολόγηση έγινε φανερή η έμφαση των θεωριών στη μεταποίηση και τα σχετικά με αυτή θέματα. Η παραγνώριση του θεματικού πεδίου του τουρισμού στο κύριο ρεύμα των περιφερειακών σπουδών και στις πολιτικές τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης – ιδίως στους αγγλόφωνους κύκλους – είναι εντυπωσιακή. Για παράδειγμα σε τρεις ευρύτατα αποδεκτές συλλογές κειμένων και διδακτικών εγχειριδίων οικονομικής γεωγραφίας των Lee και Wills (1997), Sheppard και Barnes (2000) και Barnes κ.α. (2004) δεν υπάρχει ούτε μια αναφορά στον τουρισμό, ενώ το ίδιο συμβαίνει και στην πρόσφατη συλλογή κειμένων των Tickell κ.α. (2007). Ακόμα και στο περισσότερο αποκλειστικό πεδίο των υπηρεσιών ο τουρισμός απουσιάζει από σημαντικά έργα, όπως αυτό του Daniels (1993). Στο *Economic Geography* και στο *Regional Studies*, δύο από τα κυριότερα επιστημονικά περιοδικά στους τομείς της οικονομικής γεωγραφίας και των περιφερειακών σπουδών, δημοσιεύονται μόλις ένα και δύο άρθρα αντίστοιχα με αντικείμενο τον τουρισμό κατά την περίοδο 2000-2005, σύμφωνα με την D. Che (αναφέρεται στο Ioannides, 2006: 81).

Η υποβάθμιση της σημασίας του τουρισμού συναντάται και στο σημαντικό εγχειρίδιο οικονομικής γεωγραφίας του Peter Dicken *Global Shift* (2003) που στις διαδοχικές του εκδόσεις περιλαμβάνει την ανάλυση ενός σημαντικού αριθμού οικονομικών κλάδων παγκόσμιας σημασίας (για τους οποίους βλ. Σκορδίλη, 2005) αλλά όχι του τουρισμού. Το ίδιο ισχύει για σημαντικά εγχειρίδια περιφερειακής ανάλυσης και πολιτικής. Σε εκείνο των Armstrong και Taylor (2000) οι θεωρητικές και εμπειρικές διερευνήσεις δεν περιλαμβάνουν τον τουρισμό. Στο πρόσφατα εκδοθέν εγχειρίδιο των Pike κ.α. (2006) οι μόνες αναφορές στον τουρισμό είναι γενικές και αφορούν σε παραδειγματικές μελέτες περίπτωσης (Ισπανία, Μεξικό), ενώ συγχρόνως ο τουρισμός ως οικονομική δραστηριότητα δεν εμφανίζεται ποτέ στο επίπεδο της θεωρίας και των προτεινόμενων πολιτικών. Παρόμοια σιωπή αποκαλύπτεται και στο περιεχόμενο αντίστοιχων ελληνικών εγχειριδίων, όπως αυτών του Λαμπριανίδη (2002) και του Κουρλιούρου (2001) και στις ειδικές συλλογές κειμένων των Γετίμη κ.α. (1994), Ανδρικοπούλου και Καυκαλά (2000) και Πετράκου και Ψυχάρη (2004).

Επομένως θα μπορούσε κανείς να υποστηρίξει ότι μέσα στην πολυφωνία των επιστημονικών παραδόσεων και τη διεπιστημονικότητα που διακρίνουν τις περιφερειακές σπουδές η ματιά του ευρύτερου πεδίου της οικονομικής γεωγραφίας συρρικνώνεται στα όρια του ειδικότερου πεδίου της βιομηχανικής γεωγραφίας. Επιπλέον πρέπει να τονιστεί ότι η σιωπή για τον τουρισμό στα προαναφερόμενα σημαντικά αγγλόφωνα (αλλά και ελληνικά) βιβλία αποκτά ιδιαίτερη σημασία δεδομένου του εύρους των θεμάτων που καλύπτουν και επειδή αντικατοπτρίζουν τις σύγχρονες συζητήσεις στο πεδίο των περιφερειακών σπουδών την τελευταία δεκαετία. Άλλωστε τα αγγλόφωνα, λόγω της κυρίαρχης αγγλικής γλώσσας, διαμορφώνουν την ατζέντα σε διεθνές επίπεδο. Αυτή η παραγνώριση έρχεται σε αντίθεση με τη σημασία που έχουν αποκτήσει οι τουριστικές δραστηριότητες κατά τις τελευταίες 4 δεκαετίες. Οι μετακινήσεις εκατομμυρίων τουριστών σε όλο τον κόσμο και οι αντίστοιχες τουριστικές δαπάνες και επενδύσεις μοιάζει να μην προσεγγίζονται ως “κύριες και κανονικές” οικονομικές δραστηριότητες και ως εκ τούτου να μην προσελκύουν το ενδιαφέρον των οικονομικών γεωγράφων.

Επιπλέον ο τουρισμός αποτελεί ένα δυναμικό τομέα “εξαγωγών” και για τις μεγάλες παγκόσμιες πόλεις αλλά και σε φημισμένες παλαιότερες βιομηχανικές περιφέρειες. Ωστόσο η πλειοψηφία των σύγχρονων εμπειρικών μελετών σε περιοχές

όπως το Λονδίνο, το Παρίσι, η Νέα Υόρκη, η Τρίτη Ιταλία και η Καταλωνία εξακολουθεί να δίνει σημασία σε άλλες δραστηριότητες και παράλληλα να παραγνωρίζει τον τουρισμό, ενώ αυτός συμβάλει καθοριστικά στην τοπική οικονομική ανάπτυξη. Για παράδειγμα, με την εξαίρεση της S. Sassen (1991, 1994), στη βιβλιογραφία για τις παγκόσμιες πόλεις ο τουρισμός και η συμβολή του στην παγκοσμιοποίηση των πόλεων προσελκύει ελάχιστο ενδιαφέρον (βλ. π.χ. Knox και Taylor, 1995· Clark, 1996· Soja, 2000), ακόμα και όταν το αντικείμενο της έρευνας είναι η λεγόμενη πολιτισμική βιομηχανία (π.χ. Scott 2000), κυριότερο κομμάτι της οποίας είναι ο τουρισμός.

Αυτό όμως δεν σημαίνει ότι δεν έχει υπάρξει σημαντική ερευνητική δραστηριοποίηση εντός του πλαισίου των τουριστικών σπουδών από τη σκοπιά της οικονομικής γεωγραφίας και της τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης. Κατά την τελευταία δεκαετία καθοριστική ήταν η συμβολή του Ioannides (1995), ο οποίος θεμελιώνει μία καινοτόμο ερευνητική ατζέντα σχετικά με την ενδυνάμωση των δεσμών ανάμεσα σε τουρισμό και οικονομική γεωγραφία. Προτείνονται ως κύριοι ερευνητικοί άξονες οι πολυδιάστατες αλλαγές στο διεθνές σύστημα παραγωγής τουρισμού, η δυναμική των νέων εταιρικών στρατηγικών αναδιάρθρωσης και η συμβολή των τοπικών δρώντων υποκειμένων στην διαμόρφωση των οικονομικών τοπίων τουρισμού.

Στην ατζέντα αυτή βασίζεται και η συλλογή *The Economic Geography of the Tourist Industry* που επιμελούνται οι Ioannides και Debbage (1998α). Την ίδια ατζέντα έχει υιοθετήσει – με άμεσο ή έμμεσο τρόπο – σημαντικός αριθμός μεταγενέστερων εργασιών που στο σύνολό τους σκοπεύουν στη διερεύνηση σημαντικών πτυχών της σχέσης ανάμεσα στον τουρισμό και στην οικονομική γεωγραφία (π.χ. Agarwal κ.α., 2000· Hjalager, 2000· Agarwal, 2002). Των Ioannides και Debbage είχε προηγηθεί το εξίσου σημαντικό βιβλίο των Shaw και Williams *Critical Issues in Tourism* (1994 και δεύτερη έκδοση το 2002) που θέτει επίσης με ιδιαίτερη έμφαση το ίδιο ζήτημα και συγχρόνως επανατοποθετεί τη μελέτη της γεωγραφίας του τουρισμού σε παρόμοιους άξονες με εκείνους της κύριας τρέχουσας συζήτησης, σε αντίθεση με άλλες περισσότερο “συμβατικές” προσεγγίσεις της γεωγραφίας του τουρισμού (π.χ. Pearce, 1989 και 1995· Hall και Page, 2002). Το ίδιο αντισυμβατικές χαρακτηρίζονται και ορισμένες προγενέστερες

μελέτες όπως των R. A. Britton (1978) και S. Britton (1982 και 1991)⁴, του Debbage (1990) και του Urry (1990). Οι Shaw και Williams θα εκδώσουν αργότερα νέο βιβλίο (*Tourism and Tourism Spaces*, 2004), όπου επιχειρείται η διερεύνηση του τουρισμού υπό μία ευρεία σκοπιά πολιτικής οικονομίας και συμπεριλαμβάνονται θέματα όπως η αλληλοσυσχέτιση παραγωγής και κατανάλωσης, η εφαρμογή της θεωρίας της ρύθμισης κ.α..

Από όλα τα παραπάνω προκύπτει το συμπέρασμα πως ο τουρισμός δεν αποτελεί μέρος του κύριου σώματος στις ερευνητικές ατζέντες της οικονομικής γεωγραφίας και των περιφερειακών σπουδών, ιδίως στην αγγλόφωνη τρέχουσα συζήτηση. Συγχρόνως και παρά την σημαντική πρόοδο που σημειώνεται στις τουριστικές σπουδές, έχει υπάρξει μικρότερη πρόοδος στην θεωρητική και εμπειρική μελέτη της παραγωγής του τουρισμού σε σχέση με άλλες πτυχές του τουριστικού φαινομένου όπως π.χ. τις κοινωνικές επιπτώσεις ή το ζήτημα της αειφορίας. Τίθεται έτσι το σημαντικό ερώτημα του πως και γιατί έχει προκύψει η περιθωριακή θέση του τουρισμού.

2.2.2 Ερμηνεύοντας την περιθωριακή θέση του τουρισμού

Προσπαθώντας να απαντήσει στο παραπάνω ερώτημα, η διεθνής βιβλιογραφία παρέχει ένα πλήθος επιχειρημάτων. Για τους Ioannides και Debbage (1998β) εντοπίζεται μία θεωρητική μεροληψία, σύμφωνα με την οποία η μεταποίηση και οι σχετιζόμενες με αυτήν υπηρεσίες παραγωγού θεωρούνται ως οι βασικότερες πηγές της δημιουργίας πλούτου. Έπειτα δεν είναι χωρίς προβλήματα η κατηγοριοποίηση του τουρισμού στον τομέα των υπηρεσιών εν γένει και ειδικότερα η ταξινόμησή του στις υπηρεσίες καταναλωτή (Debbage και Daniels, 1998). Αυτό συνδέεται με την αδυναμία των κλασικών στατιστικών μεθόδων να συλλάβουν επαρκώς την πλήρη εικόνα της τουριστικής παραγωγής (Smith, 1998).

Επίσης σημαντικό ρόλο παίζουν η περιορισμένη χρήση της τεχνολογίας και τα χαμηλά επίπεδα παραγωγικότητας που αποδίδονται στον τουρισμό, αλλά και οι ιδιαιτερότητες της αγοράς εργασίας, όπως χαμηλή εξειδίκευση και γυναικεία, εποχιακή, μερική και οικογενειακή απασχόληση (Shaw και Williams, 2002). Ο

⁴ Τα Britton (1978) και Britton (1991) αναφέρονται στο Ioannides, 1995: 58-59.

τουρισμός χαρακτηρίζεται από χωρο-χρονική σύμπτωση κατανάλωσης και παραγωγής (που έχει να κάνει με τις σχέσεις ανάμεσα σε επισκέπτες και ντόπιους και ανάμεσα σε τουρισμό και περιβάλλον), από την ενσωμάτωση της ποιότητας των προσφερόμενων υπηρεσιών στην τουριστική εμπειρία και από την πολυπλοκότητα των τουριστικών προϊόντων (Agarwal κ.α., 2000: 242). Τα στοιχεία αυτά δεν εντάσσονται στα “κλασικά” πρότυπα της εκμετάλλευσης πρώτων υλών, της γεωργίας, της βιομηχανίας και εν μέρει των υπηρεσιών, με τα οποία έχουν ασχοληθεί οι κυρίαρχες θεωρίες οικονομικής γεωγραφίας και περιφερειακής ανάπτυξης⁵.

Στα παραπάνω πρέπει να προσθέσουμε έναν ακόμα ισχυρό λόγο που μπορεί να εξηγήσει τη χαμένη σύνδεση και ο οποίος δεν αναφέρεται από τη βιβλιογραφία. Πρόκειται για την ύστερη ανάπτυξη του τουρισμού ως διεθνοποιημένης δραστηριότητας σε σχέση με άλλους οικονομικούς κλάδους και ειδικά τη μεταποίηση⁶. Αυτή η χρονική ανισομέρεια είναι πιθανό να έχει επιδράσει ιστορικά στην οριοθέτηση και εγκαθίδρυση των επιστημονικών περιοχών μέσα στις επιμέρους ακαδημαϊκές παραδόσεις του δυτικού κόσμου. Δεν είναι έτσι τυχαίο που η ακαδημαϊκή εγκαθίδρυση της οικονομικής γεωγραφίας και των περιφερειακών σπουδών γίνεται σε χώρες, οι οποίες είχαν όχι μόνο σημαντική βιομηχανική παραγωγή αλλά και πρωταγωνιστικό οικονομικό και πολιτικό ρόλο στη διαρκή αναμόρφωση του παγκόσμιου καταμερισμού εργασίας, τόσο παλαιότερα όσο και σήμερα. Ίσως έτσι να εξηγείται η (σχεδόν) ταύτιση της οικονομικής με τη βιομηχανική γεωγραφία και ακολούθως η πρόσφατη ανάδειξη συγκεκριμένων υπηρεσιών παραγωγού όπως τα χρηματοπιστωτικά στην τρέχουσα συζήτηση.

Επιπλέον τουριστικές δραστηριότητες με την πρόδηλη μορφή ενός τοπικού παραγωγικού συστήματος είχαν κυρίως οι χώρες προορισμού της “ζώνης του ήλιου” και όχι οι βιομηχανοποιημένες χώρες του βορρά. Αυτή η διάκριση στο διεθνή καταμερισμό της εργασίας είναι πιθανό να εξηγεί το καθυστερημένο ενδιαφέρον από τους “βόρειους” για τη συμβολή του τουρισμού στην περιφερειακή ανάπτυξη. Τέλος σημαντικό μέρος της ερμηνείας για την επιστημονική αδιαφορία για τον

⁵ Μία περισσότερο λεπτομερής παρουσίαση της σχετικής συζήτησης θα λάβει χώρα στο επόμενο κεφάλαιο.

⁶ Το επιχείρημα αυτό διατυπώθηκε από την Σ. Σκορδίλη σε μία παρουσίαση του θεωρητικού μέρους της διατριβής στα πλαίσια των άτυπων Σεμιναρίων για Υποψήφιους Διδάκτορες (ΕΜΠ – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο).

τουρισμό πρέπει να έπαιξαν και τα ειδικά οικονομικά, κοινωνικά και γεωγραφικά χαρακτηριστικά του τουριστικού κλάδου. Οι μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις, οι άτυπες παραγωγικές και εργασιακές σχέσεις, η χαμηλή εξειδίκευση, η εποχικότητα και η πολυαπασχόληση, η κυριαρχία των εργαζομένων γυναικών, η έννοια της “εξυπηρέτησης του ελεύθερου χρόνου των εργαζομένων του βορρά” κ.ο.κ. έθεσαν – κατά τη γνώμη μας – τον τουρισμό εκτός των ενδιαφερόντων των “βόρειων” οικονομικών γεωγράφων.

Μία τέτοια ιστορική και γεωγραφική ερμηνεία πρέπει να συμπληρωθεί και με την πρόσφατη ανεξαρτητοποίηση των τουριστικών σπουδών ως αυτόνομης επιστημονικής περιοχής μέσα σε έναν επίσης μεταβαλλόμενο ακαδημαϊκό καταμερισμό της εργασίας. Η ανεξαρτητοποίηση αυτή συμβαδίζει με την εμφάνιση των μελετών οικονομικής γεωγραφίας του τουρισμού στα ειδικευμένα περιοδικά του τουρισμού και όχι σε εκείνα της οικονομικής γεωγραφίας. Επίσης έπαιξε ρόλο το γεγονός ότι οι ειδικευμένες εκδόσεις ειδικών για τον τουρισμό επιστημονικών περιοδικών παρουσιάζουν αύξηση από τη δεκαετία του 1990 κι έπειτα (βλ. σχετικά στο Hall κ.α., 2004).

Από αυτή την άποψη, μπορεί κανείς να υποθέσει ότι η ανάδυση της ερευνητικής ατζέντας για μία νέα σχέση ανάμεσα σε τουρισμό και περιφερειακές σπουδές συμπίπτει με την αυξανόμενη ακαδημαϊκή σημασία και την αυτονόμηση των τουριστικών σπουδών. Επομένως οι τουριστικές και όχι οι περιφερειακές σπουδές έδωσαν το έναυσμα για την πρόσφατα ανανεωμένη ματιά της οικονομικής γεωγραφίας στον τουρισμό δεδομένου και του προγενέστερου αποκλεισμού του τελευταίου από τα κυρίαρχα ρεύματα των περιφερειακών σπουδών.

Τέλος παραμένει ανοικτό το ερώτημα του κατά πόσο το σύνολο των ιδιαιτεροτήτων που χαρακτηρίζουν τον τουρισμό δύναται να αποτρέψει την κριτική εφαρμογή των αναλυτικών προσεγγίσεων, οι οποίες αποτελούν καταξιωμένες πρακτικές στις σύγχρονες περιφερειακές σπουδές. Για παράδειγμα αυτό που διακρίνει τον τουρισμό από άλλες δραστηριότητες υπηρεσιών είναι η κατανάλωση-σε-συγκεκριμένο-πλαίσιο (contextualised consumption): Δεν έχει νόημα ο διαχωρισμός του πυρήνα των τουριστικών προϊόντων από το πλαίσιό τους δεδομένης της εκτενούς χρονικής διάρκειας και της αποκλειστικότητας της τουριστικής εμπειρίας (Gordon και Goodall, 2000). Σε ό,τι αφορά τη γεωγραφία, αυτό σημαίνει ότι ο τουρισμός είναι

“διακριτός κυρίως λόγω του κεντρικού ρόλου που έχει ένα ευρύ σύνολο χαρακτηριστικών του τόπου στην διαδικασία παραγωγής του, όμως [...] η αυξανόμενη σημασία αυτής της σχέσης σε πολλές άλλες δραστηριότητες τονίζει την πολύ μεγαλύτερη σημασία της κατανόησης [...] ορισμένων ιδιαίτερων χαρακτηριστικών των τουριστικών τόπων και τις διαδικασίες που ενέχονται στην ανάπτυξή τους” (Gordon και Goodall, 2000: 291).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. Παραγωγή και αναπτυξιακές πτυχές του τουρισμού

Όπως είδαμε στο προηγούμενο Κεφάλαιο, η συζήτηση σχετικά με την μελέτη του τουρισμού από την σκοπιά της οικονομικής γεωγραφίας και των περιφερειακών σπουδών έχει ανανεωθεί σε μεγάλο βαθμό κατά τα τελευταία χρόνια. Αυτό που πλέον διαφοροποιεί την συζήτηση είναι η θεώρηση του τουρισμού υπό το πρίσμα μίας νέας ερευνητικής ατζέντας, η οποία αφορά στην ανάλυση της παραγωγής του τουρισμού. Στόχος είναι η διερεύνηση ορισμένων όψεων της παραγωγής αυτής που πολλές φορές παραγνωρίζονται τόσο σε εμπειρικό όσο και (κυρίως) σε θεωρητικό επίπεδο, ενώ αποτελούν καθιερωμένους ερευνητικούς άξονες στην γεωγραφική ανάλυση άλλων κλάδων. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο εξετάζονται στο παρόν Κεφάλαιο ορισμένες κρίσιμα ζητήματα της παραγωγής του τουρισμού και διερευνάται η σχέση ανάμεσα σε τουρισμό και τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη.

3.1 Η παραγωγή του τουρισμού

3.1.1 Τουρισμός, αναψυχή, κινητικότητα και χωρική κλίμακα

Ο ορισμός των κύριων εννοιών στη μελέτη του τουριστικού φαινομένου αποτελεί μία συνεχή πρόκληση. Και δεν μπορεί κανείς παρά να συμφωνήσει με τους Hall και Page (2002: 3) πως: “δεν είναι δυνατός ένας καθολικά αποδεκτός ορισμός για την αναψυχή, τον τουρισμό και την ψυχαγωγία. Οι ορισμοί θα αλλάζουν σύμφωνα με τον σκοπό και το πλαίσιο τους. Ορίζουν τους ‘κανόνες του παιχνιδιού’ ή την ‘εμπλοκή’ στη συζήτηση, την επιχειρηματολογία και την έρευνα”. Κάπως έτσι έχει τροφοδοτηθεί μία ενδιαφέρουσα συζήτηση στις κοινωνικές επιστήμες, όπου οι επιμέρους συμβολές αντικατοπτρίζουν την διαφορετικότητα των πλαισίων έρευνας και των επιστημονικών παραδόσεων στην μελέτη του τουρισμού. Τρεις είναι οι άξονες της εννοιολογικής διερεύνησης του τουρισμού που θα μας απασχολήσουν εδώ: ο πρώτος έχει να κάνει με την σχέση ανάμεσα σε *τουρισμό* και *αναψυχή*, ο δεύτερος με την σχέση *τουρισμού* και *κινητικότητας* και ο τρίτος με τη σχέση *τουρισμού* και *χωρο-κοινωνικής κλίμακας*.

Αναψυχή, ψυχαγωγία και τουρισμός είναι έννοιες αλληλοσχετιζόμενες, και εν πολλοίς αλληλο-καλυπτόμενες. Στις περισσότερες προσεγγίσεις, τουρισμός και ψυχαγωγία (recreation) περιέχονται στην ευρύτερη έννοια της αναψυχής (leisure), ο προσδιορισμός της οποίας κινείται σε τρεις άξονες (Cloke, 2000· Shaw και Williams, 2002). Κατ’ αρχήν, εξισώνεται με τον διαθέσιμο ελεύθερο χρόνο της καθημερινής ζωής, αυτόν που απομένει πέρα από τον χρόνο που αφιερώνεται στην εργασία, τις βιολογικές ανάγκες και άλλες υποχρεώσεις. Έπειτα, η αναψυχή μπορεί να είναι οι συγκεκριμένες δραστηριότητες που οδηγούν στην ξεκούραση, στην διασκέδαση, ή και την έξαψη και την αναζωογόνηση. Τέλος, η αναψυχή είναι μία νοοτροπία, ή αλλιώς μία εμπειρία. Εδώ, σημασία αποδίδεται περισσότερο στην αντίληψη των σχετικών δραστηριοτήτων και την υποκειμενική απόδοση νοήματος στον χρόνο και τον τρόπο που αυτός αξιοποιείται, και λιγότερο στον χρόνο και τις δραστηριότητες καθαυτές.

Ο δεύτερος από τους παραπάνω ορισμούς προσιδιάζει σε μεγάλο βαθμό και στην περίπτωση της ψυχαγωγίας. Σε αντίθεση με τα πολλαπλά νοήματα της έννοιας της αναψυχής, η ψυχαγωγία αφορά κατά κύριο λόγο στις δραστηριότητες που

αναλαμβάνει κάποιος ή κάποια εθελοντικά και με σκοπό την προσωπική ευχαρίστηση και απόλαυση, μέσα σε ένα χρονικό διάστημα ελεύθερο από υποχρεώσεις (Butler κ.α., 1998· Cloke, 2000), άρα – θα λέγαμε – μέσα στο χρονικό πλαίσιο της αναψυχής.

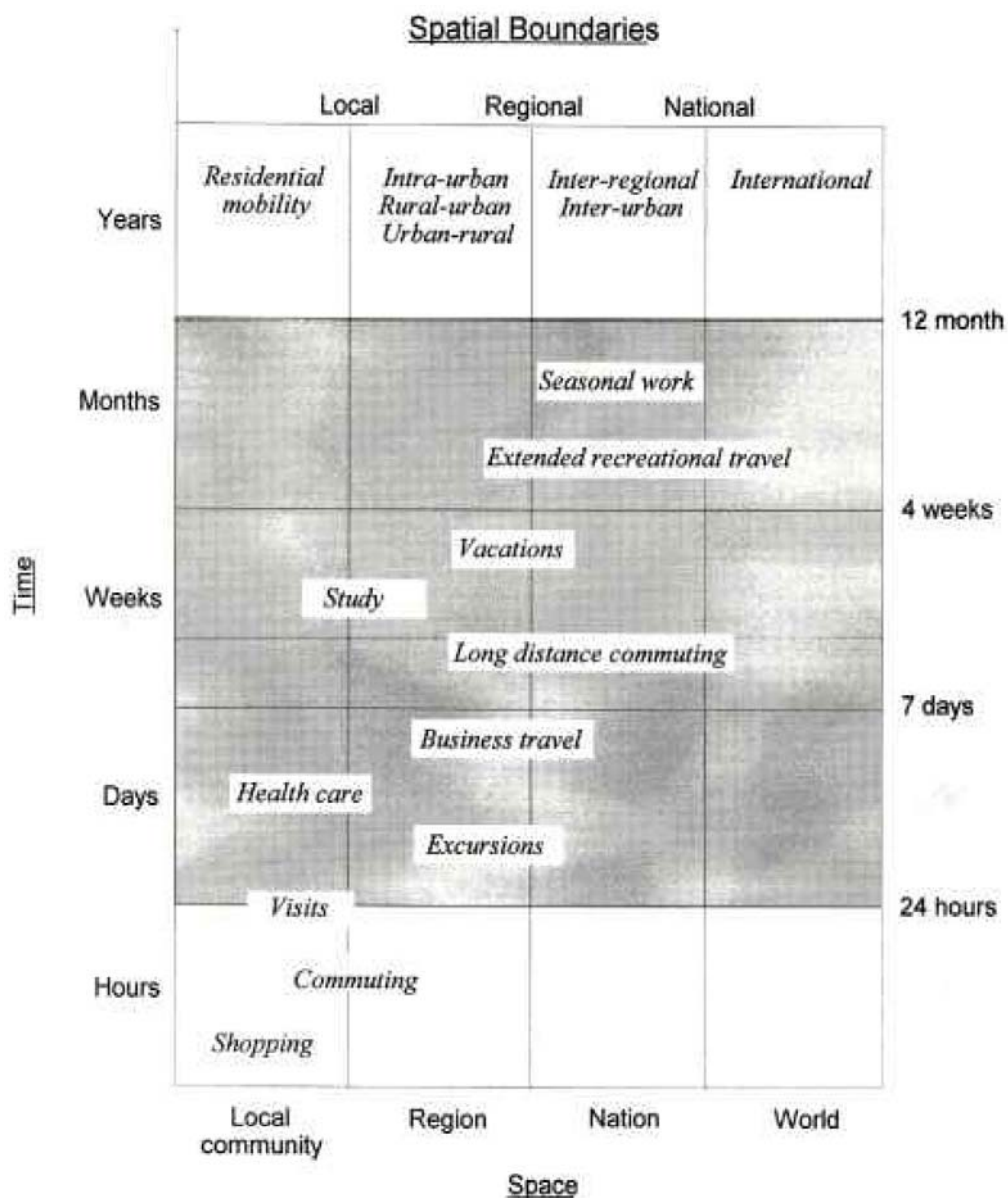
Τώρα, ο τουρισμός διαφοροποιείται εννοιολογικά από την ψυχαγωγία, καθώς περιλαμβάνει αξιωματικά την έννοια του ταξιδιού. Στον καθιερωμένο για λόγους στατιστικής ορισμό του τουρίστα, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού (ΠΟΤ) αναφέρεται στον τουρισμό ως το σύνολο των δραστηριοτήτων ενός ανθρώπου “... που ταξιδεύει και διαμένει σε μέρη εκτός του συνήθους περιβάλλοντός του για χρονικό διάστημα μικρότερο του ενός έτους, όπου ο πρωταρχικός σκοπός του ταξιδιού είναι άλλος από την ανάληψη δραστηριότητας αμειβόμενης στα επισκέψιμα μέρη” (UN και WTO, 1994: 7). Στον παραπάνω ορισμό περιλαμβάνονται και τα επαγγελματικά ταξίδια, θεωρώντας πως πρόκειται για εργασία αμειβόμενη στον τόπο προέλευσης. Όμως κατά τα άλλα, πρόκειται για ταξίδια με “σκοπό την αναψυχή ή για άλλο λόγο” (ο.π., 5), συμπεριλαμβάνοντας λόγους υγείας, σπουδών, επισκέψεις σε συγγενείς και φίλους κ.α. (βλ. και UN και WTO, 2006).

Ο ευρύς και γενικά αποδεκτός στους ακαδημαϊκούς κύκλους ορισμός του τουριστικού φαινομένου από τον ΠΟΤ διαφοροποιεί τον τουρισμό από άλλες ανθρώπινες δραστηριότητες μετακίνησης τόσο ως προς την χωρο-χρονική του διάσταση (μετακίνηση από τον τόπο μόνιμης διαμονής και δραστηριοποίησης που διαρκεί λιγότερο από ένα έτος), όσο και ως προς τον εξατομικευμένο λόγο που βρίσκεται πίσω από το ταξίδι (αναψυχή, επαγγελματικά ταξίδια, υγεία κ.α.). Μαζί, τα δύο αυτά κριτήρια προσδιορίζουν το τουριστικό φαινόμενο ως μία μη μόνιμη μετακίνηση περιορισμένης χρονικά διάρκειας, που αφορά στο ταξίδι από – και την επιστροφή σε – έναν μόνιμο τόπο διαμονής (το “σπίτι” στην μικρότερη κλίμακα), με κίνητρο άλλο από την αναζήτηση εργασίας στον προορισμό. Κατ’ αυτό το τρόπο, θα μπορούσαμε να πούμε πως ο τουρισμός τοποθετείται εννοιολογικά στον αντίποδα της μετανάστευσης, θεωρώντας πως η τελευταία αποτελεί κάποιου βαθμού μόνιμη μετακίνηση.

Δύο ζητήματα προκύπτουν από μία τέτοια οπτική, τα οποία μάλιστα είναι θεωρητικά αλληλένδετα. Το πρώτο έχει να κάνει με την προβληματική θεωρητική υπόσταση του τουρισμού, η οποία έρχεται αντιμέτωπη με την αυθαίρετη θέσπιση χρονικών ορίων, τη πολλαπλότητα των εξατομικευμένων κινήτρων για τον

τουρισμό, αλλά και πρακτικούς περιορισμούς (π.χ. δήλωση κύριας κατοικίας στο νομικό και στατιστικό σύστημα κάθε χώρας) που αδυνατίζουν θεωρητικά την έννοια της μονιμότητας (Williams και Hall, 2000).

Το δεύτερο ζήτημα αφορά στην *μελέτη του τουρισμού ως κινητικότητα* και στην σχέση του με άλλους τύπους των πληθυσμιακών μετακινήσεων. Σύμφωνα με τους Bell και Ward (2000: 88), ο τουρισμός “αντιπροσωπεύει μία μορφή κυκλικής μετακίνησης [circulation] ή προσωρινής πληθυσμιακής μετακίνησης. Προσωρινές μετακινήσεις και μόνιμη μετανάστευση, με τη σειρά τους, αποτελούν μέρος του ίδιου συνεχούς της πληθυσμιακής κινητικότητας στο χρόνο και το χώρο”. Το συνεχές αυτό (βλ. Σχήμα 3.1) έχει στο ένα του άκρο δραστηριότητες όπως τα ψώνια και τις καθημερινές μετακινήσεις στη δουλειά (commuting) και στο άλλο άκρο τις ποικίλες μορφές μόνιμης μετανάστευσης. Προσωρινή κινητικότητα και μόνιμη μετανάστευση διακρίνονται στη βάση ορισμένων κύριων χαρακτηριστικών: Στην προσωρινή κινητικότητα, και κατ’ αντιδιαστολή με την μόνιμη μετανάστευση, η έννοια της μόνιμης κατοικίας έχει μικρότερη βαρύτητα, αντίθετα με την έννοια της επιστροφής στο “σπίτι”. Η διάρκεια της παραμονής ποικίλει, η κίνηση αποκτά χαρακτήρα επανάληψης, και υφίσταται ποικιλία ως προς την εποχικότητα (οπ.π., σελ. 90). Τέλος, η διάκριση που έχει εφαρμοστεί στο πεδίο της μόνιμης μετανάστευσης ανάμεσα σε κινήσεις που οδηγούνται από την παραγωγή και σε κινήσεις που οδηγούνται από την κατανάλωση μπορεί εξίσου να εφαρμοστεί και στη προσωρινή κινητικότητα.



Σχήμα 3.1
Πληθυσμιακή κινητικότητα στο χώρο και το χρόνο
(Πηγή: Bell και Ward, 2000: 92).

Πέρα από το μωσαϊκό των κινήσεων που αποτυπώνεται στατικά στην χωρο-χρονική μήτρα των Bell και Ward υφίσταται και μία δυναμική ανάμεσα στις διάφορες κατηγορίες της προσωρινής κινητικότητας, αλλά και ανάμεσα σε αυτές και τις αντίστοιχες της μόνιμης μετανάστευσης. Ο τουρισμός παίζει έναν σημαντικό ρόλο στη δυναμική αυτών των σχέσεων, και μάλιστα υφίστανται αιτιακές σχέσεις ανάμεσα στον τουρισμό και την μετανάστευση, καθώς η μετανάστευση δημιουργεί

τουριστικές ροές, αλλά και ροές μετανάστευσης δημιουργούνται από τον τουρισμό (Williams και Hall, 2000). Η μετανάστευση οδηγεί στην δημιουργία τουριστικών ροών μέσω της γεωγραφικής επέκτασης των δικτύων φιλίας και συγγένειας, είτε αυτό αφορά στην επισκεψιμότητα στους τόπους προορισμού, είτε στους μετανάστες ως τουρίστες στον τόπο προέλευσής τους. Σε κάθε περίπτωση τα κίνητρα πίσω από αυτόν τον τουρισμό του τύπου επίσκεψη-σε-συγγενείς-και φίλους κυμαίνονται από την ανάγκη επανασύνδεσης και ανανέωσης κοινωνικών δεσμών μέχρι την παροχή καταλύματος σε ταξίδια αναψυχής. Από την άλλη μεριά, ο τουρισμός προκαλεί κύματα μετανάστευσης εργασίας, όταν οι τοπικές αγορές εργασίας αδυνατούν να καλύψουν την σχετική ζήτηση. Συγχρόνως, ο τουρισμός μπορεί να ενεργεί ως μία διαδικασία αναζήτησης προορισμού για ποικίλα είδη μετανάστευσης. Παρόλο που αυτές η “συμβιωτικές σχέσεις” ανάμεσα σε μετανάστευση και τουρισμό δεν αποτελούν κάτι νέο στις κοινωνικές επιστήμες, είναι η σχετικά πρόσφατη εντατικοποίηση και η επέκτασή τους που χρήζουν ιδιαίτερης προσοχής στις μέρες μας (Williams και Hall, 2000).

Το τρίτο ζήτημα αφορά στη σχέση *τουρισμού και χωροκοινωνικής κλίμακας*. Η κινητικότητα στον χώρο των τουριστών θέτει θέματα *κλίμακας* από το παγκόσμιο στο τοπικό και αντίστροφα, όπως δείχνει και το Σχήμα 3.1. Ο τουρισμός ως οικονομική δραστηριότητα – με δεδομένη τη σημασία των διεθνών έναντι των εγχώριων ροών – είχε ενσωματωμένα από την αρχή της εμφάνισής του τα χαρακτηριστικά της παγκοσμιότητας ή καλύτερα της άρθρωσης παγκόσμιου-τοπικού. Σε αυτό ακριβώς το σημείο είναι που ο τουρισμός διαφέρει από άλλες οικονομικές δραστηριότητες που “άρχισαν” σε τοπική-περιφερειακή κλίμακα και μετά διεθνοποιήθηκαν, όπως η γεωργία και η μεταποίηση. Από αυτή την άποψη, ο τουρισμός προσομοιάζει περισσότερο με το εμπόριο που, όπως μας θυμίζει ο F. Braudel, ήταν από τη φύση του και από την αρχή παγκόσμιο.

Η παγκοσμιότητα στον τουρισμό δεν αφορά μόνο στην κλίμακα των μετακινήσεων των τουριστών. Αφορά εξίσου στην κλίμακα της άρθρωσης του παραγωγικού συστήματος που βρίσκεται πίσω από τις ποικίλες κινητικότητες. Όπως θα δούμε παρακάτω, τόσο η οργανωτική συνάρθρωση διακριτών κόμβων παραγωγής (π.χ. κατά την “συναρμολόγηση” ενός πακέτου διακοπών) όσο και η δραστηριοποίηση στην ευρύτερη τουριστική αγορά κυρίαρχων οικονομικών δρώντων υποκειμένων (π.χ. ξενοδοχειακές αλυσίδες) λαμβάνει χώρα στο παγκόσμιο

επίπεδο. Στο ίδιο επίπεδο δρουν και ορισμένοι υπερεθνικοί οργανισμοί (π.χ. Διεθνής Τράπεζα, Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, Ευρ. Ένωση), οι πολιτικές των οποίων επηρεάζουν την ανάπτυξη των τουριστικών δραστηριοτήτων.

Ωστόσο το ρυθμιστικό πλαίσιο του τουρισμού διαμορφώνεται σε πολύ μεγαλύτερο βαθμό στην εθνική κλίμακα, τόσο με άμεσο όσο και με έμμεσο τρόπο. Παραδείγματα αποτελούν οι διακανονισμοί για βίξες και τουριστικό συνάλλαγμα, το κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας των επιχειρήσεων και της αγοράς εργασίας, τα επενδυτικά κίνητρα, οι δημόσιες επενδύσεις, η φορολογία κ.ο.κ. (βλ. Shaw και Williams, 2004: 36-51). Επιπρόσθετα, το κράτος έχει δύο ειδικούς ρόλους: αυτό του ιδιοκτήτη-διαχειριστή τουριστικών εγκαταστάσεων και εκείνο του φορέα προώθησης του “εθνικού” τουριστικού προϊόντος. Τα παραπάνω αναδεικνύουν την συνεχιζόμενη σημασία της εθνικής κλίμακας στην διαμόρφωση του γενικότερου (και όχι μόνο αυτού που αφορά στον τουρισμό) ρυθμιστικού πλαισίου. Αυτό έρχεται σε αντίθεση με ορισμένες προσεγγίσεις που αναπτύσσονται στο πλαίσιο της συζήτησης για την παγκοσμιοποίηση (βλ. σχετικά στο Held και McGrew, 2000) και τη Νέα Περιφερειακότητα (βλ. στο προηγούμενο Κεφάλαιο) και οι οποίες κάνουν λόγο για τον δραστικό περιορισμό του κράτους και την μεταφορά εξουσίας “προς τα πάνω” (προς υπερεθνικούς φορείς) και “προς τα κάτω” (στο περιφερειακό επίπεδο).

Η περιφέρεια, όπως είδαμε και στις θεωρίες της Νέας Περιφερειακότητας, αποτελεί την ουσιαστική κλίμακα αναφοράς των νέων οικονομικών δραστηριοτήτων. Για τον τουρισμό – ίσως περισσότερο απ’ ότι για την μεταποίηση – η περιφέρεια αποτελεί τον ουσιαστικότερο πόρο, επειδή τα φυσικά, οικολογικά και κοινωνικο-πολιτισμικά της χαρακτηριστικά αποτελούν την αρχική προϋπόθεση για την ανάπτυξη κάθε τουριστικού προορισμού. Θεωρείται επίσης πως σε περιφερειακή κλίμακα ολοκληρώνονται οι συνδέσεις ανάμεσα σε επιμέρους τομείς της παραγωγής του τουρισμού (Milne και Ateljevic, 2001). Συγχρόνως, έχει μεγάλη σημασία η φήμη και το όνομα-μάρκα (brand name) του τουριστικού προορισμού που αναπτύσσονται σε περιφερειακό επίπεδο. Έχουμε έτσι συνολικά μία τυπική περίπτωση εφαρμογής του συνδυασμού φυσικών και κατασκευασμένων πλεονεκτημάτων, όπως είδαμε στο προηγούμενο Κεφάλαιο.

3.1.2 Το τουριστικό προϊόν

Είναι πλέον αποδεκτό στις σπουδές του τουρισμού πως ως γενικό (generic) τουριστικό προϊόν πρέπει να θεωρείται η συνολική τουριστική εμπειρία (Gordon και Goodall, 2000· Judd, 2006), αντανακλώντας έτσι την φύση του τουρισμού ως υπηρεσίας (Debbage και Daniels, 1998). Η τουριστική εμπειρία αποτελείται από το σύνολο των πτυχών του ταξιδιού που βιώνει ο επισκέπτης. Σε αυτές ανήκουν πράγματα, υπηρεσίες, τόποι, άνθρωποι και ιδέες. Ορισμένα από αυτά τα “αντικείμενα” της τουριστικής εμπειρίας είναι εμπορεύσιμα (π.χ. το κρεβάτι σε ένα ξενοδοχείο), ενώ άλλα όχι (π.χ. το να κοιτάς το ηλιοβασίλεμα). Ορισμένα είναι απτά και άλλα είναι μη-απτά. Ορισμένα είναι υπηρεσίες, και άλλα είναι φυσικά αντικείμενα. Κάποια παράγονται από τον ιδιωτικό τομέα και άλλα από τον δημόσιο. Και το κυριότερο: άλλα απευθύνονται ειδικά στην τουριστική ενώ άλλα σε μία ευρύτερη αγορά. Οι παραπάνω γενικοί χαρακτηρισμοί για το τουριστικό προϊόν παράγουν και ένα πλήθος αλληλοσυσχετίσεων. Για παράδειγμα, ορισμένα φυσικά αντικείμενα μπορεί να εμπεριέχονται στην παροχή υπηρεσιών και ο βαθμός της εμπορευματοποίησης τους να ποικίλει ανάλογα με το συγκεκριμένο κάθε φορά προϊόν και την χωροκοινωνική ενθάρτυση των τουριστικών δραστηριοτήτων στο ευρύτερο κοινωνικο-οικονομικό πλαίσιο (Shaw και Williams, 2002).

Ωστόσο μέχρι τώρα μιλάμε από την μεριά της κατανάλωσης, και προσπαθούμε να ορίσουμε το τουριστικό προϊόν – και κατ’ επέκταση τον τουρισμό – με βάση του τι καταναλώνει ο τουρίστας. Έτσι ο τουρισμός ορίζεται ως “το σύνολο των παραγωγικών δραστηριοτήτων που άμεσα παρέχουν προϊόντα και υπηρεσίες ώστε να διευκολύνουν δραστηριότητες εργασίας, ευχαρίστησης [pleasure] και αναψυχής μακριά από το περιβάλλον του σπιτιού” (Smith, 1988: 183). Σύμφωνα με την οπτική του Leiper (1990), είναι σαν να ορίζουμε τον κλάδο των υπηρεσιών υγείας από το ποιος είναι άρρωστος.

Αυτό είναι και το κυριότερο ζήτημα στην οικονομική ανάλυση του τουρισμού και συγκεκριμένα στην προσπάθειά να οριοθετηθούν ο ή οι “τουριστικοί κλάδοι” και η “τουριστική αγορά”. Η στατιστική αποτύπωση – και άρα η μέτρηση του μεγέθους – του τουρισμού αποτελεί μία πρόκληση, αφού ο τουρισμός καθαυτός δεν εμφανίζεται ως αυτόνομη κατηγορία στα στατιστικά συστήματα. Ακόμα και η πλέον πρόσφατη και αποδεκτή μέθοδος στατιστικής απεικόνισης εδράζεται και πάλι

σε παραδοχές και μετρήσεις σχετικά με την ζήτηση του τουρισμού, στην προσπάθεια να οριοθετηθεί η προσφορά. Η μέθοδος αυτή είναι ο Δορυφορικός Λογαριασμός Τουρισμού (Tourism Satellite Account) που – βασιζόμενος στα στοιχεία των Εθνικών Λογαριασμών – αποσκοπεί στο να προσδιορίσει το ποσοστό της παροχής που αντιστοιχεί στην τουριστική ζήτηση έτσι ώστε να αποσαφηνιστεί ποιο είναι το κομμάτι εκείνο της συνολικής παραγωγής σε μία πλειάδα παραγωγικών κλάδων που μπορούμε να αποκαλέσουμε ως παραγωγή του τουρισμού (βλ. ενδεικτικά Smith, 1998· CEC κ.α., 2001).

Τίθενται έτσι κρίσιμα ζητήματα ορισμών, θεωρητικών καταβολών και μεθοδολογικής αποτελεσματικότητας. Η συζήτηση για το κατά πόσο ο τουρισμός μπορεί να θεωρηθεί ως βιομηχανία ή κλάδος (industry) άνοιξε με τις αλληλοσυσχετιζόμενες συμβολές των Smith (1988, 1991, 1993, 1994) και Leiper (1979, 1990). Ο Smith (1998) συμπεραίνει πως ο τουρισμός πρέπει να θεωρείται ως ένας σύνθετος ή συνθετικός κλάδος (synthetic/matrix/composite industry). Για τον Wilson (1998) οι απόπειρες οριοθέτησης του τουριστικού “κλάδου” και της σχετικής “αγοράς” θα εξαρτώνται κάθε φορά από τις παραδοχές που γίνονται καθώς δεν υφίσταται τουριστικός κλάδος ή τουριστική αγορά με εννοιολογική σαφήνεια όπως γίνεται σε άλλες παραγωγικές δραστηριότητες. Γι’ αυτό και οι Sinclair και Stabler (1997), συμφωνώντας ως προς το αδύνατο της ολιστικής προσέγγισης της παραγωγής του τουρισμού, κάνουν λόγο για τον τουρισμό ως μία συλλογή κλάδων και αγορών. Δικαιολογώντας το παραπάνω, οι ίδιοι μελετητές προσφέρουν μία συμπαγή εικόνα για την προσφορά του τουρισμού (οπ.π., σελ. 58, προσαρμογή του συγγραφέα):

“Η προσφορά του τουρισμού είναι ένα πολύπλοκο φαινόμενο εξαιτίας τόσο της φύσης του προϊόντος όσο και της διαδικασίας παροχής του. Κατ’ αρχήν δεν μπορεί να αποθηκευτεί· δεν μπορεί να εξεταστεί πριν από την αγορά του· είναι αναγκαίο να ταξιδέψει κανείς ώστε να το καταναλώσει· εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την κινητοποίηση φυσικών και ανθρωπογενών πόρων· και απαιτείται ένας αριθμός από συστατικά μέρη που μπορεί να αποκτηθούν ξεχωριστά ή από κοινού και τα οποία καταναλώνονται διαδοχικά. Πρόκειται για ένα σύνθετο προϊόν που περιλαμβάνει μεταφορά, στέγαση, σίτιση, φυσικούς πόρους, διασκέδαση και άλλες εξυπηρετήσεις και υπηρεσίες όπως καταστήματα και τράπεζες, ταξιδιωτικά γραφεία και tour operator. Πολλές επιχειρήσεις εξυπηρετούν επίσης άλλους

κλάδους και τμήματα κατανάλωσης, εγείροντας έτσι το ερώτημα του κατά πόσο οι παραγωγοί μπορεί να θεωρούνται κυρίως ως παραγωγοί τουρισμού”.

Παρόλη την πολυπλοκότητα και συνθετότητα του τουρισμού, η γεωγραφική διάσταση της σύμπτωσης προσφοράς και ζήτησης έχει μεγάλη σημασία. Η συνολική τουριστική εμπειρία (με εξαίρεση το τμήμα της που αφορά στη διαφήμιση ενός προορισμού και το ταξίδι προς αυτόν) βιώνεται σε αποκλειστικό χωρο-χρονικό πλαίσιο· υπάρχει δηλαδή η χωρική και χρονική σύμπτωση παραγωγής-κατανάλωσης του τουριστικού προϊόντος σε έναν τόπο και επιπρόσθετα η ενσωμάτωση του ίδιου του τόπου ως συστατικού της τουριστικής υπηρεσίας και εμπειρίας. Αυτή είναι η έννοια της χωρικής παγίωσης (spatial fixity) κατά Urry (1990: 40), η οποία (μπορεί να θεωρηθεί ότι) βασίζεται αλλά και επεκτείνει την έννοια της χωρικής παγίωσης κατά Harvey (spatial fix).

Στον τουρισμό η χωρική παγίωση είναι ίσως πιο σημαντική σε σχέση με άλλες παραγωγικές και καταναλωτικές δραστηριότητες. Σε αυτές τα προϊόντα παράγονται σε ένα τόπο αλλά μπορούν να καταναλωθούν εκατοντάδες χιλιόμετρα μακριά από αυτόν (π.χ. κρασιά) ή – σε άλλες περιπτώσεις – υφίσταται μια παγκόσμια αλυσίδα παραγωγής αξίας κατανεμημένη σε πολλούς τόπους (π.χ. αυτοκίνητα, ρούχα, ηλεκτρονικά κ.α.). Φυσικά και στην περίπτωση του τουρισμού έχουμε εισαγωγές προϊόντων και υπηρεσιών για να καταναλωθούν σε ένα τουριστικό προορισμό (βλ. παρακάτω). Όμως αυτά δεν καταναλώνονται ως ανεξάρτητα προϊόντα / υπηρεσίες (π.χ. τα κρεβάτια ενός ξενοδοχείου) αλλά ως αναπόσπαστα τμήματα της συνολικής τοπικής τουριστικής εμπειρίας. Η παρατήρηση αυτή ισχύει πολύ περισσότερο για τους σταθερούς φυσικούς πόρους μιας περιοχής, οι οποίοι μέχρι την έλευση του τουρισμού είχαν μια συμβολική, ή/και μια αξία χρήσης και οι οποίοι τώρα αποκτούν ανταλλακτική αξία μέσω της τουριστικής “αξιοποίησης”, δηλαδή όταν αποτελέσουν αντικείμενο της τουριστικής εμπειρίας και συγχρόνως αντικείμενο του κυκλώματος παραγωγής του τουρισμού.

Για να επιτευχθεί αυτή η ταυτόχρονη παραγωγή-κατανάλωση του τουριστικού προϊόντος σε ένα τόπο απαιτείται, όπως είδαμε, η άρθρωση του παγκόσμιου με το τοπικό με τη συμβολή του εθνικού και περιφερειακού επιπέδου. Ειδικά όμως σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο απαιτείται εκτός από την εργασία: α) ένα σύνολο σταθερών υλικών υποδομών (ξενοδοχεία, εστιατόρια, δρόμοι, λιμάνια, αεροδρόμια

κλπ) από τις οποίες άλλες είναι ιδιωτικές και άλλες δημόσιες, και β) η ένταξη των σταθερών φυσικών πόρων στη τουριστική αγορά που στη πλειοψηφία τους είναι δημόσιοι. Και τα δύο χαρακτηρίζονται από χωρική παγίωση, έτσι ώστε η πιθανή απαξίωσή τους σε βάθος χρόνου, λόγω π.χ. τεχνολογικής αλλαγής, μη-αειφορικής εκμετάλλευσης, τουριστικής συμφόρησης κ.α., να συμβάλει με τη σειρά της σε κοινωνική και οικονομική περιφερειακή/τοπική κρίση.

Αυτή είναι μια ακόμη διαφορά ως προς άλλες οικονομικές δραστηριότητες: η κρίση στον τουρισμό αφορά στη χρονο-χωρική σύμπτωση παραγωγής-κατανάλωσης και μπορεί, όταν υφίσταται υψηλός βαθμός εξειδίκευσης στον τουρισμό χωρίς άλλες αναπτυξιακές επιλογές, να οδηγήσει στην απαξίωση ενός τόπου. Υφίσταται, τέλος, μια ακόμη διαφορά ως προς την ιδιοκτησία, τη χρήση και τη συμβολική αξία σταθερών υποδομών και φυσικών πόρων, η οποία δημιουργεί συχνά περιφερειακές αντιθέσεις και συγκρούσεις, όταν μερίδες του κεφαλαίου επιδιώκουν τη τουριστική “ανάπτυξη” μια περιοχής απαιτώντας την ιδιωτικοποίηση/ιδιόχρηση δημόσιων πόρων ή όταν σε περιόδους κρίσης, έπειτα από την απαξίωση τουριστικών προορισμών, άλλες μερίδες του κεφαλαίου εγκαταλείπουν τις επενδύσεις τους, αφήνοντας πίσω τους ερείπια ξενοδοχείων, κατεστραμμένες ακτές και αποψιλωμένα δάση.

3.1.3 Τουρισμός και επιχειρήσεις

Η προαναφερόμενη πολυπλοκότητα, ετερογένεια και συνθετότητα του τουριστικού προϊόντος συνοδεύεται και από μία αντίστοιχη δομή σε ό,τι αφορά στις επιχειρήσεις που παράγουν τα επιμέρους προϊόντα. Πρόκειται για οικονομικούς φορείς που δραστηριοποιούνται σε ένα ευρύ φάσμα κλάδων με ετερογενή μεγέθη, δομές και σχετικές αγορές. Το φάσμα αυτό προσδιορίζεται ενδεικτικά από τις δύο ακραίες περιπτώσεις του διεθνούς κλάδου των αερομεταφορών και των οικογενειακών επιχειρήσεων λιανεμπορίου σουβενίρ. Μικρομεσαίες επιχειρήσεις μπορούν και δρουν σε ανταγωνιστικές αγορές με χαμηλά εμπόδια εισόδου, ευνοούμενες και από τον “συνδυασμό ανάμεσα σε χωρο-χρονική σύμπτωση [παραγωγής και κατανάλωσης] και σε μικρής κλίμακας ή τοπικά προσδιορισμένες αγορές” (Shaw και Williams, 2004: 55). Στον αντίποδα, μεγάλες και

διεθνοποιημένες επιχειρήσεις είναι οργανισμοί έντασης κεφαλαίου και τεχνολογίας, με εσωτερικούς κάθετους καταμερισμούς εργασίας φορντιστικού τύπου και υψηλό επίπεδο εξειδίκευσης. Στις περιπτώσεις αυτές η αδιαιρετότητα του κεφαλαίου (indivisibility of capital) σχετίζεται με την επίτευξη οικονομιών κλίμακας και εύρους.

Γενικά, μπορεί να θεωρηθεί πως οι δομές της αγοράς δεν είναι ομοιογενείς σε κάθε τουριστικό υπο-κλάδο, καθώς υφίστανται περιθώρια ανταγωνισμού παράλληλα με τις κυρίαρχες δομές του ολιγοπωλίου και του μονοπωλιακού ανταγωνισμού. Όπως υποστηρίζουν οι Sinclair και Stabler (1997: 86), "... παρόλο που μεγάλες εταιρίες βασίζονται σε οικονομίες κλίμακας και κυριαρχούν σε ορισμένες αγορές, αυτό δεν αποκλείει πολλές μικρές επιχειρήσεις από το να πετυχαίνουν στις ίδιες αγορές". Έτσι, εταιρίες μικρού μεγέθους και πολυεθνικές μπορεί να δραστηριοποιούνται πλάι-πλάι όχι μόνο σε συγκεκριμένους κλάδους αλλά και να συμπίπτουν γεωγραφικά σε κοινές περιοχές.

Με δεδομένη την κυρίαρχη μορφή του μαζικού τουρισμού, οι αποκαλούμενοι και ως τουριστικοί ενδιάμεσοι (intermediaries) κατέχουν κεντρικό ρόλο στο κύκλωμα παραγωγής, καθώς διαμορφώνουν και ελέγχουν τις τουριστικές ροές (Ioannides, 1998). Κατ' αυτό τον τρόπο, είναι σε θέση να προσδιορίζουν το επίπεδο της ζήτησης στους τουριστικούς προορισμούς. Αγοράζοντας "χοντρικής" από μεμονωμένους παρόχους στους προορισμούς, οι tour operator πετυχαίνουν χαμηλές τιμές και συμπιέζουν το περιθώριο κέρδους. Επιπλέον, προβαίνοντας στην σύνδεση επιμέρους υπηρεσιών κατά την συγκρότηση του πακέτου διακοπών, αποκτούν έναν στρατηγικό ρόλο συντονιστή για τις γηγενείς, αυτόνομες επιχειρήσεις. Έτσι οι διασυνδέσεις της παραγωγής στον προορισμό καθορίζονται περισσότερο από τους tour operator παρά από τις ντόπιες επιχειρήσεις (Hjalager, 2000).

Η γενικότερη εικόνα της άρθρωσης των παγκόσμιων δικτύων παραγωγής τουρισμού κυριαρχείται από τις στρατηγικές επιλογές των διεθνοποιημένων επιχειρήσεων. Η διεθνοποίηση και συνεχής γεωγραφική επέκταση της δραστηριοποίησης των τελευταίων (ξενοδοχειακές αλυσίδες, αερομεταφορές μεγάλοι tour operator) καθοδηγήθηκε κατά την περίοδο της εγκαθίδρυσης του μαζικού τουρισμού από τον επίτευξη ελέγχου μεγάλου μεριδίου της αγοράς, την εκμετάλλευση οικονομιών κλίμακας και τις ολιγοπωλιακές δομές αγοράς μέσα από διαδικασίες οριζόντιας και (σε μικρότερο βαθμό) κάθετης ολοκλήρωσης (Ioannides,

1995). Το κυρίαρχο τουριστικό προϊόν ήταν το τυποποιημένο, αυστηρά καθοριζόμενο και μαζικά προωθούμενο πακέτο διακοπών.

Συγχρόνως όμως αναπτύσσονται στρατηγικές όπως διαφοροποίηση προϊόντος και υπερ-τμηματοποίηση μάρκας¹ από ξενοδοχειακές αλυσίδες, εξωπορισμούς δραστηριοτήτων, εντατικοποίηση της χρήσης νέων τεχνολογιών και δημιουργία στρατηγικών συνεργασιών (Ioannides και Debbage, 1998β). Οι διαδικασίες κάθετης ολοκλήρωσης δεν παίρνουν κατ' ανάγκη τη μορφή της άμεσης ιδιοκτησίας, καθώς π.χ. στον ξενοδοχειακό κλάδο προκρίνεται η πρακτική της σύναψης συμβολαίων διαχείρισης (contractual management) ή αυτή του branding που αποτελεί μία μορφή franchise (Clancy, 1998). Σε άλλες περιπτώσεις την διαφοροποίηση προϊόντος σε οριζόντιο επίπεδο συνοδεύει και η *διαγώνια ενσωμάτωση* δραστηριοτήτων που είναι συμπληρωματικές ως προς το κύριο προϊόν (για παράδειγμα σε ξενοδοχειακά συγκροτήματα κατασκευάζονται αθλητικές και συνεδριακές εγκαταστάσεις ή και – όπως θα δούμε παρακάτω – αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα και δεύτερη κατοικία). Άλλες στρατηγικές μπορεί να ακολουθούνται από τις μικρές επιχειρήσεις, π.χ. αναβάθμιση ποιότητας υπηρεσιών και προώθηση της μικρής, “ιδιαιτέρης” κλίμακας και ειδικών περιβαλλοντικών, αρχιτεκτονικών ή gourmet χαρακτηριστικών όπως στα boutique hotels κλπ.

Το εάν και κατά πόσο η υιοθέτηση των παραπάνω στρατηγικών – ιδίως από τις μεγάλες διεθνοποιημένες επιχειρήσεις – σημαίνει τον δραστικό περιορισμό ή και την εγκατάλειψη του μοντέλου του μαζικού τουρισμού αποτελεί ένα από τα κυριότερα θέματα της τρέχουσας συζήτησης. Πολλοί μελετητές (π.χ. Poon, 1988) υποστηρίζουν ότι η εισαγωγή ευέλικτων πρακτικών στην παραγωγή αντιστοιχεί στην διαμόρφωση νέων, ευέλικτων και εξατομικευμένων τουριστικών προϊόντων, σε αντίθεση με το τυποποιημένο προϊόν του μαζικού τουρισμού. Με τη σειρά τους τα προϊόντα αυτά ανταποκρίνονται σε νέες γενικευμένες τάσεις της ζήτησης, οι οποίες διαφοροποιούνται σε μεγάλο βαθμό από τις απαιτήσεις του μαζικού τουρίστα.

Άλλοι μελετητές έχουν μία περισσότερο κριτική στάση απέναντι στις αλλαγές αυτές. Για τους Ioannides και Debbage (1998β) η παραγωγή του τουρισμού διακρίνεται από την γεωγραφική και ιστορική συνύπαρξη προ-φορντιστικών, φορντιστικών και μετα-φορντιστικών χαρακτηριστικών· έτσι δεν μπορεί να υπάρξει

¹ Brand super-segmentation: δημιουργία διαφορετικών αλυσίδων από μία μητρική εταιρεία οι οποίες αντιστοιχούν σε διαφορετικά προϊόντα και τμήματα της αγοράς.

μία ξεκάθαρη χρονολογική ομαδοποίηση και άρα η διαπίστωση ενός περάσματος από μία ορισμένη κυρίαρχη μορφή σε μία άλλη. Από αυτή την άποψη ο τουριστικός τομέας μπορεί να χαρακτηριστεί ως *νέο-φορντιστικός* “καθώς επιδεικνύει ποικίλους βαθμούς ενίσχυσης της ευελιξίας μέσα στο πλαίσιο τόσο των προ-φορντιστικών οργανισμών και θεσμών όσο και των κυρίαρχων φορντιστικών στοιχείων” (οπ.π., σελ. 119).

Με την παραπάνω οπτική συμφωνούν και οι Shaw και Williams (2002: 242-243), υποστηρίζοντας ότι τα πακέτα διακοπών έχουν γίνει πιο ευέλικτα, προσφέροντας τώρα πλέον περισσότερες εναλλακτικές επιλογές ως προς τον τύπο καταλύματος, ταξιδιού και δραστηριοτήτων στον προορισμό. Κάτι τέτοιο δεν συνηγορεί υπέρ του περιορισμού του μαζικού τουρισμού αλλά καταδεικνύει, στην περίπτωση κυρίως των ανεπτυγμένων χωρών, το πέρασμα από τον μαζικό τουρισμό προς την μαζική παραγωγή τουρισμού (*high volume tourism production*). Συγχρόνως, αναγνωρίζεται ότι υφίστανται ακόμα οι συνθήκες για κοινωνική και γεωγραφική επέκταση του μαζικού τουρισμού (ιδίως στην Ανατολική Ευρώπη και στις λιγότερο ανεπτυγμένες χώρες) και επισημαίνεται ότι η στασιμότητα ή και πτώση σε ορισμένους κλασικούς προορισμούς μαζικού τουρισμού δεν πρέπει να ταυτίζεται με την γενική στασιμότητα και πτώση του μαζικού τουρισμού.

3.1.4 Δίκτυα παραγωγής και εξωτερικότητες

Σε επίπεδο προορισμού, ο συνδυασμός επιμέρους και ετερογενών προϊόντων που παρέχονται από διαφορετικές επιχειρήσεις και απευθύνονται στην τουριστική αγορά αποτελεί τον πρωταρχικό λόγο για την χωρική συγκέντρωση των επιχειρήσεων στο επίπεδο του προορισμού. Αυτό είναι ένα είδος *shopping externality* (O’Sullivan, 2003), η χωρική κλίμακα της οποίας μπορεί να διαφοροποιείται ανάλογα με τον βαθμό της τουριστικής ανάπτυξης ενός τόπου, το μέγεθος της αστικοποίησης και τον τύπο του ταξιδιού.

Ένα ενδιαφέρον ερώτημα είναι το κατά πόσο οι χωρικά γειτνιάζουσες και ετερογενείς επιχειρήσεις μοιράζονται και κάποιο άλλο είδος εγγύτητας πέρα από την φυσική, δεδομένου του τοπικού ανταγωνισμού ανάμεσα σε επιχειρήσεις του ίδιου υποκλάδου αλλά και της συμπληρωματικότητας ανάμεσα σε επιχειρήσεις

διαφορετικών υποκλάδων. Αυτό σχετίζεται άμεσα και με το είδος και την ένταση των παραγωγικών διασυνδέσεων “προς τα πίσω” και “προς τα μπρος” των επιχειρήσεων.

Οι περισσότερες μελέτες συμφωνούν στο ότι ο ενδο-κλαδικός ανταγωνισμός σε τοπικό επίπεδο δεν αποκλείει την συνεργασία, ωστόσο η τελευταία λαμβάνει χώρα σε έκτακτες περιπτώσεις και δεν αποτελεί επιδιωκόμενη τακτική. Για παράδειγμα, τα ελληνικά ξενοδοχεία, έχοντας πετύχει την μέγιστη πληρότητα, κατευθύνουν νέους πελάτες προς διπλανές επιχειρήσεις, ενώ συγχρόνως δεν συνεργάζονται παρά ελάχιστα σε θέματα όπως η διαφήμιση, οι προμήθειες και η συντήρηση (ΙΤΕΠ, 2000: 46-48). Σε ό,τι αφορά στις δια-κλαδικές συνδέσεις μέσα στον τουριστικό τομέα αυτές εμφανίζονται ιδιαίτερα αδύναμες και πολλές φορές επικαθορίζονται από εξωτερικό έλεγχο. Περισσότερο σημαντικές είναι οι δια-κλαδικές συνδέσεις «προς τα πίσω» με παραγωγικές δραστηριότητες που δεν ανήκουν στον τομέα του τουρισμού. Τις περισσότερες φορές οι διασυνδέσεις αυτές έχουν την μορφή των απλών εμπορικών σχέσεων και δεν παίρνουν κάποια ιδιαίτερη μορφή οργάνωσης (βλ. στο επόμενο Υποκεφάλαιο).

Όμως εκτός από αυτές τις εμπορικές σχέσεις, καίρια σημασία στην διαμόρφωση του τοπικής αλυσίδας παραγωγής του τουρισμού έχει ένα πλήθος από μη εμπορεύσιμες αλληλεξαρτήσεις όπως η διάχυση της πληροφορίας, η φήμη του προϊόντος, η διαθεσιμότητα εργασίας και η αίσθηση του τόπου (*ambience of place*) (Gordon και Goodall, 2000). Αυτές θεωρούνται και ως καθαρές οικονομίες συγκέντρωσης (Gordon και McCann, 2000), καθώς δημιουργούνται αυθόρμητα και είναι διαθέσιμες σε όλους σε μία περιοχή.

Αντίθετα όμως με τις περισσότερες οικονομίες συγκέντρωσης, εδώ υφίσταται το πρόβλημα του *free-riding*, που είναι πιθανό να οδηγήσει, όπως υποστηρίζουν οι Gordon και Goodall (2000: 297), σε “υπο-επένδυση στην ανάπτυξη του ανθρώπινου κεφαλαίου, στη διατήρηση της ποιότητας και στη προώθηση του προϊόντος”. Οι καθαρές οικονομίες κλίμακας είναι δύσκολο να μετρηθούν και να ελεγχθούν. Ακόμα πιο σημαντικό είναι το γεγονός πως η εξέλιξη ενός τουριστικού προορισμού μπορεί να ξεπεράσει το βέλτιστο επίπεδο, και έτσι οι θετικές οικονομίες συγκέντρωσης να μετατραπούν σε αρνητικές οικονομίες (*diseconomies of scale*), όπως είδαμε προηγουμένως. Πιέσεις στην φέρουσα ικανότητα, ρύπανση και συμφόρηση μπορεί να οδηγήσουν σε από-συγκέντρωση (*degglomeration*) ή προσέλκυση ζήτησης

χαμηλότερου επιπέδου και άρα σε σταδιακή απαξίωση του προορισμού. Δεδομένης της σημασίας του τόπου στις διαδικασίες της τουριστικής κατανάλωσης, οι παραπάνω αρνητικές συνέπειες γίνονται άμεσα αντιληπτές από τον τουρίστα και αυτό είναι ένα ακόμα χαρακτηριστικό που διαφοροποιεί τον τουρισμό από άλλες δραστηριότητες (Σπιλάνης, 2000).

3.1.5 Απασχόληση και αγορές εργασίας

Συμβαδίζοντας με την οργανωτική και τομεακή ποικιλομορφία, η απασχόληση στον τουρισμό είναι “τόσο ετερογενής όσο και οι επιμέρους υπο-τομείς που συνολικά αποτελούν το σύμπλεγμα της τουριστικής παραγωγής” (Shaw και Williams, 2002: 171). Ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά της αγοράς εργασίας στον τουρισμό είναι η περιορισμένη δυνατότητα για υποκατάσταση της εργασίας από το κεφάλαιο, παρόλο που ορισμένες τεχνολογικές καινοτομίες συμβάλουν σε μία μερική υποκατάσταση². Ακολουθως, υφίστανται διστικές δομές (dual structures), που περιλαμβάνουν “κεντρικούς” και “περιφερειακούς” εργαζόμενους. Οι πρώτοι απολαμβάνουν σταθερής και πλήρους απασχόλησης, ασφάλισης, υψηλών σχετικά απολαβών και εξασκούν λειτουργική ευελιξία. Οι δεύτεροι ανήκουν σε διάφορες κατηγορίες απασχόλησης ανάλογα με το φύλο, την εθνικότητα, το επίπεδο ασφάλισης, την μισθολογική κατηγορία, την (μεσαίου και χαμηλού επιπέδου) εξειδίκευση και την προϋπηρεσία. Επίσης είναι μεγάλης σημασίας η οικογενειακή απασχόληση και η αυτό-απασχόληση, αποτελώντας για τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις τον κυρίαρχο τρόπο ανταπόκρισης στις περιοδικότητες της ζήτησης. Τέλος, υπάρχει υψηλή τμηματοποίηση της αγοράς εργασίας, ειδικά από την άποψη τη φυλετική, την εθνοτική και αυτή του κοινωνικού φύλου (για την Ελλάδα βλ. Karamessini κ.α., 2006).

Αναφερόμενοι στα κρίσιμα σημεία της σχετικής συζήτησης, οι Shaw και Williams (2004) ανακεφαλαιώνουν την κριτική για το διστικό μοντέλο. Εμπειρικές μελέτες έχουν δείξει πως σε πολλές περιπτώσεις οι περιφερειακοί εργαζόμενοι απολαμβάνουν τα περισσότερα ή και όλα τα προνόμια των κεντρικών

² Για παράδειγμα οι φούρνοι μικροκυμάτων και τα πλυντήρια πιάτων στον κλάδο της σίτισης ή τα Ηλεκτρονικά Συστήματα Κρατήσεων (Computer Reservation Systems) στις μεταφορές και τους ενδιάμεσους.

εργαζομένων. Επίσης σε πολλές περιπτώσεις η λειτουργική ευελιξία δεν αφορά μόνο στους “κεντρικούς” εργαζόμενους. Ακολουθώντας, το φύλο επικαθορίζει την γυναικεία απασχόληση με τρεις αλληλοσυνδεόμενους τρόπους: α) υποτίθεται πως ορισμένα πόστα προσδιορίζονται ειδικά για γυναίκες επειδή βρίσκονται χαμηλά στην μισθολογική κλίμακα ή επειδή η μερική απασχόληση που σχετίζεται με αυτά αντιστοιχεί στον διπλό ρόλο της γυναίκας σε σπίτι και δουλειά³, β) ορισμένες θέσεις εργασίας σχετίζονται ρητά ή άρρητα με την σεξουαλικότητα και σχετικές συμπεριφορές, και γ) υφίσταται μία αντανάκλαση στην αγορά εργασίας του ρόλου της γυναίκας-νοικοκυράς, τέτοια που να δικαιολογεί την κυριαρχία της γυναικείας απασχόλησης σε θέσεις όπως π.χ. καθαριότητα.

Η μετανάστευση αποτελεί κεντρικό χαρακτηριστικό των αγορών εργασίας στον τουρισμό, καθώς εσωτερικοί και ξένοι μετανάστες είναι απαραίτητοι για την διαθεσιμότητα εργατικών χεριών, δεδομένης της εποχιακής ζήτησης αλλά και της πιθανής αναντιστοιχίας ανάμεσα σε τοπικά προσδιορισμένη προσφορά και ζήτηση για θέσεις που απαιτούν εξειδίκευση. Αυτό σχετίζεται και με εργασιακές ιεραρχίες ανάμεσα στους διεθνείς μετανάστες που εξυπηρετούν τον τουρισμό, οι οποίοι χωρίζονται σε τρεις ομάδες (King, 1995): Τα στελέχη που κατέχουν θέσεις ειδίκευσης, όσοι κατέχουν ενδιάμεσα πόστα (π.χ. ξεναγοί) και οι ανειδίκευτοι. Μισθοί και συνθήκες εργασίας διαφέρουν ανάμεσα σε αυτές τις ομάδες, όπως επίσης διαφέρει η προέλευση των σχετικών ροών. Την μετανάστευση που σχετίζεται με την παραγωγή του τουρισμού χαρακτηρίζει επίσης ένας κατά φύλο καταμερισμός της εργασίας. Συνολικά, μπορούμε να πούμε ότι ο κατακερματισμός στην αγορά εργασίας ενισχύεται από την μετανάστευση και, δεδομένων των προαναφερόμενων καταμερισμών και της τμηματοποίησης της αγοράς, η μετανάστευση συντελεί στην μείωση του κόστους της εργασίας (Williams και Hall, 2000).

Η αριθμητική ευελιξία που χαρακτηρίζει την απασχόληση στον τουρισμό συμβάλει αρνητικά στην δημιουργία μίας σταθερής και ολοκληρωμένης αγοράς εργασίας σε τοπικό επίπεδο. Αυτό μπορεί να σχετιστεί με τα μειωμένα επίπεδα πίστης προς την επιχείρηση και άρα σχέσεις χαμηλής εμπιστοσύνης, που με την σειρά τους αυξάνουν το κόστος ελέγχου και διαχείρισης μέσα στην επιχείρηση και

³ Αυτή είναι μία αντρικά κατασκευασμένη άποψη, καθώς έρευνες για την αγορά εργασίας που εστιάζουν στον κατά φύλο καταμερισμό και τις πρακτικές του έχουν δείξει πως από αιτιακή άποψη συμβαίνει ακριβώς το αντίθετο (βλ. π.χ. Βαϊού και Χατζημιχάλης, 2002).

μαζί εξασθενούν το δέσιμο με τον τόπο, προκαλώντας καιροσκοπική συμπεριφορά. Παρόλη τη σχετική συζήτηση για την σημασία του ανθρώπινου κεφαλαίου στην διαμόρφωση των αγορών εργασίας, μελέτες για τον τουρισμό δείχνουν πως τυπικά προσόντα και εκπαίδευση κυμαίνονται σε σχετικά χαμηλά επίπεδα (εξαιρουμένων των αναλογικά μικρών απαιτήσεων ειδίκευσης που αφορούν σε διευθυντικές θέσεις και μεγάλου μεγέθους εταιρίες). Λιγότερο τυπικά προσόντα αποκτούν μεγάλη σημασία για την παροχή της υπηρεσίας “τουρισμός”. Για παράδειγμα, η γνώση ξένων γλωσσών ή προσόντα που αφορούν στην πρόσωπο-με-πρόσωπο επικοινωνία έχουν καθοριστική σημασία για την ποιότητα της παρεχόμενης υπηρεσίας. Ωστόσο, η ποιότητα στις υπηρεσίες σχετίζεται με τις δραστηριότητες πρώτης γραμμής, και επομένως εσωτερικοί (τεχνικοί) καταμερισμοί της εργασίας επιτρέπουν την άσκηση μεγαλύτερης ευελιξίας στις “αθέατες” δουλειές, εκεί όπου συναντά κανείς ανειδίκευτη απασχόληση γυναικών και μεταναστών. Έτσι, τα επίπεδα αμοιβών, εργασιακής ασφάλειας και οι συνθήκες εργασίας διαφοροποιούνται για τις επιμέρους ομάδες εργαζομένων.

Από την άλλη μεριά, στις μεγάλες επιχειρήσεις εκτιμάται πως υπάρχει μικρότερη εναλλαγή εργαζομένων (job turnover), που οδηγεί σε μεγαλύτερο βαθμό εταιρικής πίστης. Εδώ, η λειτουργική ευελιξία επιφέρει συσσώρευση ικανοτήτων και γνώσης, η οποία μπορεί να θεωρηθεί όχι μόνο ως εξατομικευμένο χαρακτηριστικό αλλά και ως περιφερειακό στοιχείο του ενεργητικού, δεδομένης και της κινητικότητας των εξειδικευμένων εργαζομένων (Hjalager, 2000). Η κινητικότητα αυτή μπορεί να είναι αισθητά μειωμένη στο επίπεδο του τουριστικού προορισμού, δεδομένων ορισμένων παραγόντων όπως η κυριαρχία των ΜΜΕ και ο οικογενειακός τους χαρακτήρας.

Η κυριαρχία των ΜΜΕ στον προορισμό σχετίζεται άμεσα με το θέμα της μικρής και ντόπιας επιχειρηματικότητας. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, οι χαμηλοί περιορισμοί εισόδου σε υπο-κλάδους όπως τα μικρά ξενοδοχεία, οι υπηρεσίες σίτισης, το λιανεμπόριο των σουβενίρ κ.α. δημιουργούν ευκαιρίες για την ανάπτυξη της ντόπιας μικρο-επιχειρηματικότητας που στοχεύει στην τουριστική αγορά. Από την άποψη της αγοράς εργασίας, σημασία έχει εδώ η οικογενειακή απασχόληση και η αυτό-απασχόληση, καθώς και οι μη-υλικές απολαβές που έχουν να κάνουν με το κοινωνικό στάτους της ανεξάρτητης επιχειρηματικής δραστηριοποίησης (Shaw και Williams, 2002). Σε αυτό το επίπεδο οι τοπικοί κοινωνικοί δεσμοί σχετίζονται με

μεγαλύτερη προσήλωση στον τόπο και με την ανάπτυξη σχέσεων εμπιστοσύνης και αμοιβαιότητας.

3.1.6 Τεχνολογία, μάθηση, καινοτομία

Τεχνολογία, μάθηση και καινοτομία αποτελούν κεντρικές έννοιες της οικονομικής γεωγραφίας και της Νέας Περιφερειακότητας. Αφορούν όλες στην γενική έννοια της γνώσης, στον τρόπο που αυτή αποκτιέται (μάθηση), στον καθοριστικό ρόλο της ως συντελεστή της παραγωγής (τεχνολογία) κατά την δημιουργία νέων προϊόντων και διαδικασιών παραγωγής (καινοτομία).

Η γνώση διακρίνεται σε ρητή ή κωδικοποιημένη (γνωρίζω-τι και γνωρίζω-γιατί) και σε άρρητη ή μη-κωδικοποιημένη (γνωρίζω-πως και γνωρίζω-ποιόν)⁴ (Ernst και Lundvall, 1997). Η κωδικοποιημένη γνώση είναι απτή (tangible) και μπορεί να έχει τη μορφή επιστημονικού κειμένου ή πατέντας και να ενσωματώνεται σε αντικείμενα (π.χ. μηχανολογικός εξοπλισμός). Η μη-κωδικοποιημένη γνώση, όντας μη-απτή, είναι αυτή που “παραμένει στο κεφάλι του τεχνικού και ερευνητικού προσωπικού” στην παραγωγή (Malecki, 1997: 58) και συνίσταται σε ένα σύνολο συμπεριφορών, διαδικασιών και καθημερινής ρουτίνας (Φουτάκης, 2004: 51).

Ενώ η κωδικοποιημένη γνώση μπορεί να μεταφερθεί ως πληροφορία σε μεγάλες αποστάσεις, η παραγωγή και η διάχυση της μη-κωδικοποιημένης γνώσης προϋποθέτει κοινωνική διαντίδραση, που με την σειρά της αναδεικνύει το ζήτημα της εγγύτητας. Η γεωγραφική εγγύτητα αποτελεί αναγκαία συνθήκη για την πρόσωπο-με-πρόσωπο επικοινωνία και την διαδραστική και συσσωρευτική μάθηση, και μπορεί να εξηγήσει φαινόμενα χωρικής συγκέντρωσης σε διαδικασίες καινοτομίας. Ωστόσο δεν αρκεί από μόνη της η χωρική γειτνίαση, καθώς άλλες μορφές εγγύτητας . Έχουν έτσι διατυπωθεί περισσότερο αναλυτικές κατηγορίες για την έννοια της εγγύτητας όπως κοινωνική, γνωσιακή, οργανωτική κ.α. (Boschma, 2005· Blanc και Sierra, 1999).

Η σημασία των παραπάνω εννοιών και παραμέτρων στη μελέτη της παραγωγής του τουρισμού είναι πολύ περιορισμένη. Είναι προφανές βέβαια πως

⁴ Οι εδώ αναφερόμενοι όροι αποτελούν μετάφραση των explicit - codified, tacit - uncoded, know-what, know-why, know-how know-who αντίστοιχα.

κανείς δεν περιμένει να βρει δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης (R&D) στην κουζίνα ενός εστιατορίου ή σε μία ξενοδοχειακή πανσιόν⁵. Ο τουρισμός δεν μπορεί να θεωρηθεί ως τομέας έντασης γνώσης, διότι οι σχετικές τεχνολογικές ικανότητες δεν ανήκουν στον χώρο της επιστημονικής γνώσης υψηλής αξίας, αλλά και γιατί η εκμετάλλευση της γνώσης δεν παράγει νέα γνώση. Στις περισσότερες εκφάνσεις της παραγωγής του ο τουρισμός χρησιμοποιεί την γνώση αλλά δεν παράγει γνώση, όπως π.χ. συμβαίνει με τη σύγχρονη βιομηχανία τροφίμων (Cooke, 2002: 4). Αυτό βέβαια αφορά περισσότερο σε ορισμένα τμήματα της αλυσίδας παραγωγής του τουρισμού και όχι σε άλλα όπου κυριαρχούν οι μεγάλες διεθνοποιημένες επιχειρήσεις, οι οποίες είναι έντασης κεφαλαίου και γνώσης, στηριζόμενες είτε στην εισροή τεχνολογίας (π.χ. αερομεταφορές) είτε σε πολύπλοκες διαδικασίες αναζήτησης και συντονισμού (π.χ. tour operator).

Στο επίπεδο της επιχείρησης, η μάθηση και η αβεβαιότητα ποικίλου στα διάφορα μεγέθη και κλάδους, και επίσης διαφοροποιούνται ανάλογα με το δυναμισμό του εκάστοτε γεωγραφικού πλαισίου. Οι μεγάλες διεθνοποιημένες επιχειρήσεις, για τις οποίες η παραγωγή και η προώθηση ενσωματώνουν υψηλό ρίσκο και κόστος τεχνολογίας, μάθηση και αβεβαιότητα έχουν να κάνουν με την επίτευξη οικονομιών κλίμακας σε συνθήκες διεθνούς ανταγωνισμού (που επιτρέπουν συμπίεσμένα περιθώρια κέρδους και απαιτούν υψηλά μερίδια αγοράς), με την αναπαραγωγή και την ενίσχυση της ικανότητας για καινοτομία και προσαρμογή στις αλλαγές της αγοράς, με την εξασφάλιση του ελέγχου στην ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών και τέλος με τις αποδόσεις των επενδύσεων σε τεχνολογία και προώθηση.

Απεναντίας, για μία MME η αβεβαιότητα έχει να κάνει με την διαχείριση του εσωτερικού καταμερισμού της εργασίας (ιδίως στο πλαίσιο της αυτο- και πολύ-απασχόλησης και της οικογενειακής εργασίας, όπου το αντικείμενο του συντονισμού εκτείνεται πέραν της επιχείρησης), αλλά και με την προσαρμογή σε μικρές και μεγάλες αλλαγές της ζήτησης (απαιτήσεις πελατών, περιοδικότητα) έτσι ώστε να βελτιώσει την σχετική της θέση στην τοπική ανταγωνιστική αγορά. Για την επίτευξη του στόχου αυτού, η MME δεν χρειάζεται να καταφύγει στην άσκηση

⁵ Αυτό βέβαια δεν σημαίνει ότι δεν επιβραβεύονται π.χ. οι γαστριμαργικές καινοτομίες διαφόρων chef εστιατορίων ή οι διακοσμητικές καινοτομίες σε μία πανσιόν. Η παρατήρηση αφορά στις δραστηριότητες R&D όπως τις χρησιμοποιεί η βιβλιογραφία.

καινοτόμων μεθόδων management, αλλά αρκεί να εστιάσει σε απλές και καθημερινές ικανότητες που, βασιζόμενες σε προηγούμενη εμπειρία, επιτρέπουν μεγαλύτερη αποτελεσματικότητα στην λειτουργική διαχείριση και προσαρμοστικότητα στις μεταβαλλόμενες απαιτήσεις της ζήτησης.

Οι μικρές επιχειρήσεις μπορεί έτσι να είναι λιγότερο καινοτόμες (με την τυπική έννοια του όρου), μπορούν όμως να αρθρώσουν μία στρατηγική για την αντιμετώπιση των καθημερινών προβλημάτων (copying strategy) που περιλαμβάνει μεταξύ άλλων την μίμηση βραχυπρόθεσμων καινοτομιών που σε τοπικό επίπεδο εισάγουν ορισμένοι πρωτοπόροι, και ιδιαίτερα οι επιχειρήσεις που μέσω ενδο-τομεακών και υπερ-τοπικών διασυνδέσεων (π.χ. σχέσεις ντόπιων ξενοδόχων με tour operator) μπορούν να εισάγουν ντιζάιν και γνώσεις διαχείρισης και τεχνολογίας. Η πυκνότητα σε τέτοιες εξωτερικές δοσοληψίες καθορίζεται σε μεγάλο βαθμό από δια-εταιρική εξάρτηση. Έτσι θα περίμενε κανείς μεγαλύτερες ροές πληροφορίας ως αποτέλεσμα π.χ. κάθετης ολοκλήρωσης ή κάποιας οργανωτικής μορφής διασύνδεσης «προς τα πίσω». Επαναλαμβανόμενες συνεργασίες ανάμεσα σε επιχειρήσεις που απαρτίζουν διακριτούς κόμβους στο διεθνές δίκτυο παραγωγής οδηγούν στη σύναψη σχέσεων εμπιστοσύνης, εκεί όπου η οργανωτική ή/και η πολιτισμική εγγύτητα αποτελεί αναγκαία συνθήκη για την επαγγελματική επιτυχία.

Η μίμηση-ως-μάθηση θεωρείται ίσως ως κατώτερη μορφή μάθησης (παρόλο που έχει εντοπιστεί ακόμα και σε παραγωγικές περιοχές υψηλής τεχνολογίας). Εξάλλου, όπως υποστηρίζουν οι Maskell και Malmberg (1999: 169), η “μάθηση μέσω της εμπειρίας, με δοκιμή-και-λάθος και με επανάληψη αντιπροσωπεύουν μικρές βελτιώσεις που συσσωρεύονται στον χρόνο και σταδιακά οδηγούν σε νέους και καλύτερους τρόπους για να γίνονται τα πράγματα”. Είναι προφανές πως εδώ μιλούμε για την άρρητη γνώση και τον τρόπο που αυτή διαχέεται.

Μεγάλο ρόλο στην προαναφερόμενη τοπική και άτυπη κυκλοφορία της γνώσης παίζει η απουσία της πατέντας στον τουρισμό. Με τη σειρά του, αυτό οδηγεί στο να είναι οι καινοτομίες “στον αέρα”, και παρόλο που η οικειοποίηση του πλεονεκτήματος από τις μικρές επιχειρήσεις μπορεί να οδηγήσει σε μία γενικότερη βελτίωση των ικανοτήτων του προορισμού, αυτή η ενέργεια free-riding απαξιώνει το συγκριτικό πλεονέκτημα των επιχειρήσεων που συνειδητά καινοτομούν. Η Hjalager (2002) αναφέρει πως αυτό αποτελεί λόγο για τους πρωτοπόρους σε κάθε κλάδο για την αδιάκοπη στόχευσή τους στην καινοτομία. Η ίδια κάνει λόγο για τέσσερις

τύπους καινοτομίας στον τουρισμό, συνδέοντας τις μεταβλητές της διατήρησης/διακοπής υφιστάμενων δεξιοτήτων και υφιστάμενων διασυνδέσεων. Το μοντέλο αυτό είναι σημαντικό για μία αρχική θεωρητική προσέγγιση της έννοιας της καινοτομίας στον τουρισμό, παρόλο που είναι στατικού και περιγραφικού χαρακτήρα.

Τέλος, η τεχνολογία πληροφορίας και επικοινωνίας ως καινοτομία προϊόντος στην βιομηχανία υψηλής τεχνολογίας επιφέρει μία καινοτομία διαδικασίας στον τουρισμό (Gordon και McCann, 2005). Οι επιπτώσεις της συμβολής της τεχνολογίας αποτελούν αντικείμενο γόνιμης συζήτησης. Από την μια πλευρά, η εξατομικευμένη πρόσβαση στην πληροφορία που επιτρέπει το διαδίκτυο αυξάνει την διακριτική δυνατότητα του καταναλωτή και έτσι περιορίζει τις δραστηριότητες μεσολάβησης (π.χ. tour operator), καθιστώντας εφικτή την προώθηση και εμπορία των τουριστικών προϊόντων έξω από τα καθιερωμένα κυκλώματα. Από την άλλη, το υψηλό κόστος συμμετοχής στα παγκόσμια Συστήματα Κρατήσεων (CRS), εκπορευόμενο από τον μονοπωλιακό έλεγχο σε αυτό των διεθνικών αλυσίδων που το σχεδίασαν και το λειτουργούν, ενισχύει τις υφιστάμενες δομές του ευέλικτου μαζικού τουρισμού. Στο ίδιο συμβάλλει και η ανάσχεση από την πλευρά της ζήτησης ως προς την υποκατάσταση από το internet της σχέσης με το τουριστικό γραφείο που στηρίζεται στον περιορισμό του κόστους και την φήμη (Milne και Gill, 1998). Συμπληρωματικά, η τυπική (unsophisticated) χρήση του διαδικτύου από τοπικούς προμηθευτές θεωρείται πως επιφέρει ελάχιστες αλλαγές στο κύκλωμα διανομής.

3.2 Οι αναπτυξιακές πτυχές του τουρισμού

3.2.1 Η σχέση ανάμεσα σε τουρισμό και τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη

Υφίστανται ποικίλες προσεγγίσεις σχετικά με την μελέτη της σχέσης ανάμεσα σε τουρισμό και τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη. Οι προσεγγίσεις αυτές διαφοροποιούνται ως προς τα θεωρητικά εργαλεία και την μέθοδο που χρησιμοποιούν, τις πτυχές της τουριστικής δραστηριότητας και τις αναπτυξιακές όψεις που λαμβάνουν υπόψη καθώς και την χωρική κλίμακα αναφοράς. Στην παρούσα ενότητα θα επικεντρώσουμε στις οικονομικές αναπτυξιακές πτυχές και στην τοπική-περιφερειακή κλίμακα.

Όπως συμβαίνει σε κάθε οικονομική δραστηριότητα, οι οικονομικές επιπτώσεις διακρίνονται σε *άμεσες*, *έμμεσες* και *παρακινηθείσες* (Armstrong και Taylor, 2000: 7-8· Ennew, 2003: 3-5). Οι πρώτες είναι οι επιπτώσεις που δημιουργεί άμεσα σε μία ορισμένη περιοχή μία νέα δαπάνη (στην περίπτωσή μας μία τουριστική επένδυση ή η τουριστική κατανάλωση). Αφορούν στη δημιουργία εισοδήματος για επιχειρήσεις και νοικοκυριά και στην δημιουργία απασχόλησης και φορολογικών εσόδων. Οι έμμεσες επιπτώσεις αφορούν στις εισροές της παραγωγικής διαδικασίας και σχετίζονται με τις δαπάνες των τουριστικών επιχειρήσεων σε άλλες επιχειρήσεις, νοικοκυριά και το κράτος (φόροι) για την προμήθεια αγαθών και υπηρεσιών. Πρόκειται για τις αποκαλούμενες διασυνδέσεις της παραγωγής “προς τα πίσω”. Τέλος, οι δαπάνες για την αγορά αγαθών και υπηρεσιών από εκείνους που εργάζονται στις τουριστικές επιχειρήσεις προς άλλες επιχειρήσεις, νοικοκυριά και το κράτος δημιουργούν τις παρακινηθείσες επιπτώσεις. Οι διαδοχικοί γύροι των δαπανών μέσα στο σύνολο της οικονομίας αντιστοιχούν στο *πολλαπλασιαστικό αποτέλεσμα* των αρχικών (άμεσων) δαπανών.

Ο βαθμός στον οποίο τόσο οι διασυνδέσεις της παραγωγής όσο και η κατανάλωση των νοικοκυριών αφορούν στο τοπικό ή περιφερειακό επίπεδο αντιστοιχεί στην τοπική-περιφερειακή κλίμακα των πολλαπλασιαστικών αποτελεσμάτων. Έτσι, στην περίπτωση που υφίστανται σημαντικές *διαρροές* (leakages) στις διασυνδέσεις της παραγωγής προς την εθνική και υπερεθνική κλίμακα (εισαγωγές προϊόντων), στην περίπτωση όπου το παραγόμενο εισόδημα δαπανάται σε άλλη περιοχή λόγω εποχικής ή μόνιμης μετακίνησης ή λόγω

εξωτερικού ελέγχου/ιδιοκτησίας, ή τέλος όταν οι τοπικές δαπάνες αφορούν σε εισαγόμενα προϊόντα, τότε τα πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα σε τοπική και περιφερειακή κλίμακα είναι περιορισμένα.

Οι διαρροές μπορούν να διακριθούν σε εσωτερικές, εξωτερικές και μη εμφανείς (Díaz, 2001). Οι *εσωτερικές διαρροές* σχετίζονται με τις εισαγωγές αγαθών και υπηρεσιών και σημαίνουν τον περιορισμό των διασυνδέσεων «προς τα πίσω» και προς τα μπρος της τουριστικής παραγωγής σε τοπική-περιφερειακή κλίμακα. Υπολογίζεται πως οι διαρροές αυτού του τύπου κυμαίνονται σε ποσοστά 10-20% των ακαθάριστων τουριστικών εσόδων για τις ανεπτυγμένες χώρες και 40-50% για τις μικρού μεγέθους λιγότερο ανεπτυγμένες χώρες. Οι *εξωτερικές διαρροές* αφορούν στο ποσοστό της συνολικής προστιθέμενης αξίας που δεν καταλήγει στον προορισμό εξαιτίας των διαύλων εμπορευματοποίησης (η αξία που παρακρατείται από τους ενδιάμεσους). Στις λιγότερο ανεπτυγμένες χώρες μπορεί να φτάσει και στο 75% της συνολικής αξίας. Τέλος οι *μη εμφανείς διαρροές* αντιστοιχούν στην επιδείνωση ή την καταστροφή των πόρων και εκφράζουν το μακροπρόθεσμο κόστος ευκαιρίας της τουριστικής ανάπτυξης.

Μία ευρέως αποδεκτή μέθοδος για τον υπολογισμό των οικονομικών επιπτώσεων είναι η χρήση πολλαπλασιαστών (με βάση το κεϋνσιανό μοντέλο ή το μοντέλο εισροών-εκροών), με τους οποίους υπολογίζεται η αναλογία της δημιουργούμενης απασχόλησης ή εισοδήματος προς την αρχική μεταβολή στα τουριστικά έξοδα ή τις επενδύσεις (βλ. Sinclair και Stabler, 1997: 140-142). Σε πολλές περιπτώσεις γίνεται χρήση των πολλαπλασιαστών προκειμένου να υπολογιστεί η οικονομική σημασία του τουριστικού τομέα σε εθνικό κυρίως επίπεδο. Οι σημαντικές διαφορές στις τιμές των πολλαπλασιαστών που εντοπίζονται ανάμεσα στις διάφορες χώρες αποδίδονται στην διαφοροποιημένη ικανότητα των εθνικών οικονομιών να τροφοδοτούν την τουριστική αγορά (παράμετρος που συσχετίζεται με το μέγεθος των οικονομιών) ή στα καταναλωτικά πρότυπα των τουριστών (βλ. τις σχετικές ανασκοπήσεις στα Meyer, 2006: 8-10· Ανδριώτης, 2005: 216-218). Αυτό σχετίζεται με δύο κρίσιμα θέματα. Το πρώτο είναι πως η γεωγραφική κλίμακα έχει σημασία, καθώς σε περιφερειακή κλίμακα θα υφίστανται περισσότερες διαρροές σε σχέση με την εθνική κλίμακα. Το δεύτερο θέμα είναι πως λόγω της ετερογένειας του τουριστικού τομέα οι πολλαπλασιαστές θα πρέπει να υπολογίζονται ξεχωριστά για τα επιμέρους τμήματα του τομέα και όχι συνολικά,

καθώς κάθε τύπος τουριστικής δραστηριότητας έχει διαφορετικές επιδόσεις (βλ. παρακάτω).

Υφίστανται μερικές ακόμα σημαντικές αδυναμίες στην χρήση των πολλαπλασιαστών. Οι Sinclair και Stabler (ο.π.) επισημαίνουν πως η συγκριτική θεώρηση των τιμών του πολλαπλασιαστή πρέπει να συνοδεύεται και από τη θεώρηση του συνολικού μεγέθους του πολλαπλασιαστικού αποτελέσματος, καθώς υψηλές τιμές πολλαπλασιαστή ενδέχεται να αντιστοιχούν σε χαμηλές τιμές π.χ. παραγόμενου εισοδήματος. Οι ίδιοι τονίζουν πως η χρήση πολλαπλασιαστών, παρόλο που αποκαλύπτει τις διακλαδικές διασυνδέσεις, δεν θίγει το θέμα της διανομής του παραγόμενου πλούτου, οπότε στη συνολική εικόνα δεν εμφανίζονται αποτελέσματα που μπορεί να είναι λιγότερο ή και καθόλου ευνοϊκά για ορισμένες κοινωνικές ομάδες των οποίων η ευημερία δεν εξαρτάται ή βρίσκεται σε ανταγωνιστική σχέση με τον τουρισμό.

Επίσης η προσέγγιση εισροών-εκροών συνοδεύεται από ορισμένα προβλήματα (Armstrong και Taylor, 2000: 56-58): Οι πίνακες εισροών-εκροών κατασκευάζονται για συγκεκριμένη χρονική περίοδο και άρα απαιτούν συνεχή ενημέρωση· υποθέτουν ότι υφίστανται σταθερές αποδόσεις κλίμακας, καθώς οι αποδόσεις κλίμακας δεν είναι εύκολο να υπολογιστούν για τους επιμέρους κλάδους· υποθέτουν επίσης ότι υφίστανται οι ίδιες συναρτήσεις παραγωγής σε όλες τις περιφέρειες για τον ίδιο κλάδο· και τέλος θεωρούν πως δεν υφίστανται περιορισμοί στην προσφορά των συντελεστών παραγωγής.

Εκτός από τα εγγενή θεωρητικά προβλήματα ένα επιπλέον βασικό πρόβλημα των πολλαπλασιαστών και των πινάκων εισροών-εκροών είναι τα ίδια τα στατιστικά στοιχεία που απαιτούνται για την κατασκευή και τη χρήση τους. Σπάνια υπάρχουν τέτοια στοιχεία σε περιφερειακό επίπεδο και με χρονική ενημέρωση. Έτσι συχνά οι μελετητές οδηγούνται σε ένα σοβαρό λάθος: τη χρήση πολλαπλασιαστών που έχουν υπολογιστεί για άλλες περιοχές ή χώρες και για άλλες χρονικές περιόδους, μέθοδος που οδηγεί σε λανθασμένες υποθέσεις-προτάσεις για τις αναπτυξιακές επιπτώσεις μίας τουριστικής επένδυσης.

Σε κάθε περίπτωση οι οικονομικές επιπτώσεις από την ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων συναρτώνται με τις ποσοτικές και ποιοτικές διαστάσεις των διασυνδέσεων της παραγωγής σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο. Οι τελευταίες θα

εξαρτώνται όχι μόνο από τα χαρακτηριστικά του οικονομικού συστήματος του προορισμού αλλά και από τον τύπο και το μέγεθος των τουριστικών επιχειρήσεων.

Σε ό,τι αφορά στον τύπο των επιχειρήσεων, η βιβλιογραφία για τους πολλαπλασιαστές έχει δείξει πως υφίστανται σημαντικές διαφοροποιήσεις ανά τύπο εξόδων (π.χ. ανά τύπο καταλύματος). Εδώ παίζουν ρόλο το επίπεδο των αρχικών εξόδων, η τοπική ή μη ιδιοκτησία των επιχειρήσεων και η ποσοστιαία κατανομή των συνολικών εξόδων ανά είδος δραστηριότητας (Mathieson και Wall, 1982: 68-75· Armstrong και Taylor, 2000: 15-16).

Όσον αφορά στο μέγεθος των επιχειρήσεων, έρευνες σε αναπτυσσόμενες χώρες (Rodenburg, 1989 στο Μπαλί) και σε ανεπτυγμένες χώρες (Andriotis, 2000 και Παπαδάκη-Τζεδάκη, 1997 στην Κρήτη) δείχνουν πως όσο μεγαλώνει το μέγεθος της ξενοδοχειακής επιχείρησης τόσο οι «προς τα πίσω» συνδέσεις της παραγωγής κατά την κατασκευή και λειτουργία εξελίσσονται σε εθνική και υπερεθνική κλίμακα και όχι σε τοπική-περιφερειακή. Αυτό εξηγείται με την επίτευξη οικονομιών κλίμακας κατά την προμήθεια μεγάλου όγκου εισροών, δυνατότητα που δεν προσφέρεται στις μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις. Σχετικά με την προμήθεια αγροτικών προϊόντων – η οποία θεωρείται ως μία από τις βασικές διασυνδέσεις «προς τα πίσω» σε τοπικό επίπεδο – η υπερίσχυση των διασυνδέσεων σε διεθνή κλίμακα σχετίζεται και με την εθνικότητα της ιδιοκτησίας-διαχείρισης και με την κατηγορία του ξενοδοχείου: Ξένης ιδιοκτησίας και υψηλής κατηγορίας ξενοδοχεία τείνουν στο να μην κάνουν χρήση της τοπικής αγροτικής παραγωγής είτε επειδή η ποιότητα και ποσότητα της τελευταίας δεν ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της επιχείρησης είτε γιατί υφίστανται διαμορφωμένες εμπορικές σχέσεις με εξωτερικούς προμηθευτές καθώς και σημαντική μείωση κόστους (Meyer, 2006).

3.2.2 Τουρισμός, περιβάλλον και αειφορία

Το περιβάλλον αποτελεί έναν αναγκαίο πόρο στην ανάπτυξη των τουριστικών δραστηριοτήτων. Τόσο το φυσικό όσο και το ανθρωπογενές περιβάλλον αποτελούν βασικά στοιχεία συγκρότησης του τουριστικού προϊόντος, με την μεταξύ τους βαρύτητα να διαφοροποιείται ανάλογα με το συγκεκριμένο προϊόν (π.χ. το φυσικό

περιβάλλον έχει μεγαλύτερη σημασία στους καλοκαιρινούς προορισμούς του ήλιου και της θάλασσας ενώ μπορεί να κατέχει περιφερειακή θέση στον τουρισμό πόλης).

Η σημασία του περιβάλλοντος ως εισροής για την παραγωγή του τουρισμού, σε συνδυασμό με την εγκαθίδρυση της περιβαλλοντικής προβληματικής στον δυτικό κόσμο, έχουν οδηγήσει ήδη από την δεκαετία του 1970 στην μελέτη της σχέσης ανάμεσα σε τουρισμό και περιβάλλον (Mathieson και Wall, 1982). Στην διερεύνηση της σχέσης αυτής κυριαρχεί η θεματική των *περιβαλλοντικών επιπτώσεων του τουρισμού*. Γίνεται αντιληπτό πως τα σημαντικά οικονομικά πλεονεκτήματα της τουριστικής ανάπτυξης σε διάφορες χωρικές κλίμακες συνοδεύονται από σημαντικό περιβαλλοντικό κόστος, το οποίο επηρεάζει όχι μόνο τον μόνιμο πληθυσμό στον προορισμό αλλά και την καταναλωτική συμπεριφορά των τουριστών. Στην πλούσια σήμερα βιβλιογραφία μπορεί κανείς να ξεχωρίσει διάφορες υπο-κατηγορίες επιπτώσεων, για παράδειγμα στα φυσικά οικοσυστήματα και την βιοποικιλότητα, στην ρύπανση υδάτων-αέρα-εδάφους και στο τοπίο σε ό,τι αφορά στο φυσικό περιβάλλον (βλ. αναλυτικά σε Mathieson και Wall, 1982: 93-132· Κοκκώσης και Τσάρτας, 2001: 147-180). Το είδος και ο βαθμός των επιπτώσεων εξαρτώνται από τα ιδιαίτερα σε κάθε περίπτωση χαρακτηριστικά της τουριστικής ανάπτυξης (τύπος δραστηριότητας, κοινωνικο-οικονομικά και συμπεριφορικά γνωρίσματα της ζήτησης, ένταση και χωρο-χρονική κατανομή των χρήσεων, συνδέσεις με άλλες δραστηριότητες) και από τα χαρακτηριστικά της υπό μελέτη περιοχής, συμπεριλαμβανομένου του ρόλου του κράτους και του θεσμικού πλαισίου (Briassoulis και van der Straaten, 2000).

Ορισμένα κρίσιμα ζητήματα σχετικά με την μελέτη των επιπτώσεων του τουρισμού έχουν να κάνουν με τα θεωρητικά και μεθοδολογικά εργαλεία που χρησιμοποιούνται. Η Briassoulis (2000) αναφέρεται σχετικά στην συνθετότητα και χρονική μεταβολή των κρίσιμων συστατικών της παραγωγής του τουρισμού που δεν επιτρέπει την οριοθέτηση των επιπτώσεων που οφείλονται αποκλειστικά στον τουρισμό σε σχέση με άλλες δραστηριότητες. Η ίδια (Briassoulis, 2002) κάνει λόγο για την ιδιότητα των τουριστικών πόρων ως *πόρων κοινής δεξαμενής* (common pool resources), η εκμετάλλευση των οποίων από ορισμένους χρήστες μειώνει την ποσότητα που διατίθεται σε άλλους, ενώ συγχρόνως είναι δύσκολος ή και αδύνατος ο αποκλεισμός άλλων χρηστών από την χρήση τους. Αυτό σημαίνει πως οι πόροι αυτοί υπόκεινται σε υπερβολική και εντατική χρήση και δεν υπάρχει κίνητρο για την

επένδυση στην διατήρηση ή την βελτίωσή τους (το ζήτημα του free-riding). Τέλος, ένα τρίτο ζήτημα έχει να κάνει με την σχετική σημασία των περιβαλλοντικών πόρων. Ο Butler (2000) διατυπώνει έναν προβληματισμό σχετικά με το κατά πόσο οι περιβαλλοντικοί παράγοντες διατηρούν την σημασία τους για την εδραίωση και μεγέθυνση ενός προορισμού μετά τα αρχικά στάδια ανάπτυξης, σε σχέση με άλλους παράγοντες όπως η τιμή, η ανάπτυξη υποδομών, η ύπαρξη μίας κρίσιμης μάζας τουριστών και το marketing.

Η συζήτηση για τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις του τουρισμού έχει πλέον λάβει μία διαφορετική τροπή σε σχέση με παλαιότερα. Κατά την δεκαετία του 1990 εγκαθιδρύεται μία ευρύτερη θεματική προσέγγιση γύρω από την *αιφορική τουριστική ανάπτυξη*, εντασσόμενη στο ευρύτερο πλαίσιο της σημασίας που αποκτά η αειφορία στις θεωρητικές συζητήσεις και τις πολιτικές (βλ. παραπάνω στο Κεφ. 2.1). Η αειφορική θεώρηση αποσκοπεί όχι μόνο στο τονισμό της περιβαλλοντικής διάστασης μέσα στην τουριστική ανάπτυξη αλλά στην ολιστική προσέγγιση των περιβαλλοντικών, οικονομικών και κοινωνικών πτυχών. Σύμφωνα με παλαιότερο ορισμό του ΠΟΤ (WTO, 2001, αναφέρεται στο Liu, 2003: 460), “[η] αειφορική τουριστική ανάπτυξη ικανοποιεί τις ανάγκες των παρόντων τουριστών και των περιοχών προορισμού ενώ συγχρόνως προστατεύει και επαυξάνει τις ευκαιρίες για το μέλλον”. Υφίστανται πολλές ακόμα παρόμοιες προσεγγίσεις σχετικά με τον ορισμό της αειφορικής τουριστικής ανάπτυξης των οποίων η γενικότητα, η ευκολία απόδοσης πολλαπλών ερμηνειών, η ανεπάρκεια ως προς την ισόρροπη προσέγγιση της περιβαλλοντικής-οικονομικής-κοινωνικής διάστασης και η αναποτελεσματικότητα ως προς την πρακτική εφαρμογή συχνά αντιμετωπίζονται από την βιβλιογραφία ως παράγοντες που συντελούν στην αποδυνάμωση της έννοιας (βλ. ενδεικτικά Briassoulis, 2000 και 2001· Vera και Ivars, 2003· Stabler, 1997).

Ωστόσο αυτή ακριβώς η γενικότητα και αοριστία του ορισμού του αειφορικού τουρισμού επέτρεψε στην έννοια να γίνει καθολικά αποδεκτή και να αποτελεί το αντικείμενο του κυρίαρχου λόγου του συνόλου των κοινωνικών υποκειμένων που εμπλέκονται στην παραγωγή και κατανάλωση του τουρισμού. Συχνά η αειφορία γίνεται μία εύπλαστη μπάλα την οποία ο καθένας ερμηνεύει σύμφωνα με τις ανάγκες του. Κατ’ αρχήν η ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής διάστασης, σε συνδυασμό με τις παρατηρούμενες αρνητικές επιπτώσεις του μαζικού τουρισμού σε επίπεδο προορισμού, προσέφερε στην ίδια την τουριστική βιομηχανία και τις θεσμικές

οργανώσεις της ένα ιδεολογικό εργαλείο που θα επέτρεπε την αναπαραγωγή ή και την προσαρμογή των προτύπων μεγέθυνσης του “κλάδου”. Συγκεκριμένα ο τελευταίος εξίσωσε την αιφορία με την (οικονομική) βιωσιμότητα, προσδοκώντας στην διατήρηση των συνθηκών κερδοφορίας (Stabler, 1997). Έπειτα η ανάδυση του θέματος της αιφορίας συνέπεσε χρονικά με – και συγχρόνως ενσωμάτωσε (με ποικίλους τρόπους και αποτελέσματα) – την ανάδυση νέων τουριστικών προϊόντων και την σταδιακή μεταβολή στα πρότυπα της ζήτησης.

Έτσι, έννοιες όπως *εναλλακτική, υπεύθυνη, από τα κάτω και ήπια* τουριστική ανάπτυξη απέκτησαν κεντρική σημασία και θεωρήθηκαν το νέο οπλοστάσιο στο λεξιλόγιο του τουρισμού. Σε πολλές περιπτώσεις ο αιφορικός τουρισμός ταυτίζεται με τις εναλλακτικές μορφές τουρισμού και θεωρείται αντίθετος με τον μαζικό τουρισμό. Τονίζεται η σημασία της συμμετοχής των τοπικών κοινωνικών υποκειμένων στη λήψη αποφάσεων και η ανάπτυξη διασυνδέσεων της παραγωγής σε τοπικό επίπεδο (βλ. Τσάρτας, 1996β· Ανδριώτης, 2005)⁶.

Αντιθέτως, άλλες προσεγγίσεις ασκούν σημαντική κριτική στην έννοια της αιφορικής τουριστικής ανάπτυξης και στην αποδοχή της. Για τον Wall (1997), ο αιφορικός τουρισμός δεν συνεπάγεται αυτόνομα και την αιφορική ανάπτυξη, καθώς οι τουριστικές δραστηριότητες βρίσκονται εξ ορισμού σε ανταγωνιστική σχέση με άλλες δραστηριότητες σε τοπικό επίπεδο. Σε ορισμένες περιπτώσεις η ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού αποκτά οργανωτικά χαρακτηριστικά που προσιδιάζουν σε αυτά του μαζικού τουρισμού (van Treeck και Schuhmacher, 1998) ή απαιτεί ορισμένες προϋποθέσεις προκειμένου να είναι αιφορική (Wall, 1997).

Επίσης δεν είναι σπάνια η υιοθέτηση περιβαλλοντικών πρακτικών από διεθνείς αλυσίδες ξενοδοχείων ή εταιρείες τσάρτερ, οι οποίες αποφέρουν περιβαλλοντικά και κοινωνικά οφέλη σε τοπικό επίπεδο (Lück, 2002). Αυτό μπορεί να εξηγηθεί και από την ανάπτυξη εσωτερικών οικονομιών κλίμακας, οι οποίες επιτρέπουν την χρηματοδότηση περιβαλλοντικών πρακτικών (Weaver, 2001). Επισημαίνεται πως

⁶ Ενδεικτικός για αυτή την οπτική είναι ο ορισμός που δίνει ο Τσάρτας στην *τουριστική αιφορική ανάπτυξη* (1996β: 171): “Τουριστική ανάπτυξη που επιδιώκει την παράλληλη και ισόρροπη ανάπτυξη όλων των κλάδων της τοπικής οικονομίας και σέβεται τις πολιτισμικές ιδιαιτερότητες της περιοχής. Δίνει σημασία στην προστασία του περιβάλλοντος και στη χρήση των τοπικών πλουτοπαραγωγικών πηγών αλλά και του ντόπιου εργατικού δυναμικού. Επιτυγχάνεται με την ανάπτυξη ειδικών, νέων και εναλλακτικών μορφών τουρισμού και την προσέλκυση ‘υπεύθυνων’ τουριστών. Στοχεύει στην ήπια και ανατροφοδοτούμενη ανάπτυξη”.

οι ήπιες και εναλλακτικές μορφές τουρισμού μπορεί να έχουν σημαντικές αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις καθώς αναπτύσσονται σε περιοχές με αυξημένη οικολογική ευαισθησία, ενώ συγχρόνως αμφισβητείται η σημασία τους ως εναλλακτικών προτύπων τουριστικής ανάπτυξης σε τοπικό επίπεδο σε ό,τι αφορά στα οικονομικά οφέλη που προσπορίζεται ο ντόπιος πληθυσμός (Liu, 2003). Πάνω στο τελευταίο θέμα οι Mowforth και Munt (1998, αναφέρεται στο Ioannides κ.α., 2001: 4) σχολιάζουν πως οι αποκαλούμενες νέες μορφές αειφορικού τουρισμού όπως ο οικοτουρισμός και ο αγροτουρισμός δεν αναμένεται να αλλάξουν τις υφιστάμενες δομές εξωγενούς ελέγχου πολλών τουριστικών προορισμών από διεθνή οικονομικά υποκείμενα (π.χ. διεθνείς εταιρείες αερομεταφορών και tour operator).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. Οι χωροθετικές και χωροκοινωνικές αντιθέσεις και συγκρούσεις

Στις θεωρίες οικονομικής γεωγραφίας και τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης – με εξαίρεση εκείνες που προέρχονται από την πολιτική οικονομία του χώρου – απουσιάζουν έννοιες όπως χωροθετικές αντιθέσεις και συγκρούσεις γύρω από τα διακυβεύματα της ανάπτυξης. Στο ένα άκρο οι νεοφιλελεύθερες θεωρήσεις υποστηρίζουν την αυτορύθμιση που προσφέρει η αγορά στους κατά τ' άλλα επιθυμητούς ανταγωνισμούς. Στο άλλο άκρο οι κεϋνσιανού-παρεμβατικού τύπου θεωρήσεις υποστηρίζουν ότι το κράτος (κεντρικό ή περιφερειακό) παρεμβαίνει περιορίζοντας αντιθέσεις προς όφελος όλων των κοινωνικών δρώντων. Και στις δύο προσεγγίσεις απουσιάζει ένα θεωρητικό ενδιαφέρον για θέματα εξω-οικονομικών και εξω-θεσμικών δυνάμεων και εξουσιών που συχνά είναι παρούσες στις διαδικασίες τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης. Παρουσιάζεται λοιπόν ένα ενδιαφέρον κενό μεταξύ αυτών που συμβαίνουν στην εμπειρία και αυτών λαμβάνουν υπόψη τους οι κυρίαρχες θεωρίες.

4.1 Προς μια οριοθέτηση των βασικών εννοιών

Όπως φάνηκε στην εισαγωγή (Κεφάλαιο 1), η *έννοια της χωροθετικής αντίθεσης* αποτέλεσε μία προσωρινή εννοιολογική κατασκευή που αρθρώθηκε κατά τα πρώτα στάδια της θεωρητικής διερεύνησης της παρούσας διατριβής. Όμως τόσο η μεταγενέστερη εμβάθυνση σε ζητήματα της θεωρίας όσο και οι απαιτήσεις που έθετε για τη θεωρία η εμπειρική έρευνα πεδίου συντέλεσαν σε μία επαναπροσέγγιση της έννοιας. Η αρχική αντίληψη ήταν ότι ο όρος “χωροθετική αντίθεση” αντιστοιχούσε στον αγγλικό όρο *locational conflict* επιχειρώντας να αντικαταστήσει τον ειδικότερο όρο της σύγκρουσης με τον ευρύτερο – όπως φαινόταν τότε στον συγγραφέα – όρο της αντίθεσης. Ο όρος χρησιμοποιείται στην αγγλόφωνη βιβλιογραφία για να περιγράψει τις συγκρούσεις που αναφύονται στις χωροθετήσεις νέων χρήσεων (π.χ. νέο εργοστάσιο, νέες υποδομές) ή στις αλλαγές υφισταμένων (π.χ. πιέσεις gentrification σε περιοχή κατοικίας χαμηλών εισοδημάτων). Ένα δεύτερο πρόβλημα ήταν η μετάφραση του όρου *locational* ως χωροθετικό, έννοια που παραπέμπει στο θέμα της εδαφικής χωροθέτησης και όχι σε ευρύτερα προβλήματα χώρου και άρα περιορίζει μία γενικότερη γεωγραφική-αναπτυξιακή προσέγγιση, όπως θα φανεί αμέσως παρακάτω.

Τη χωροθετική αντίθεση ως όρο θα αντικαταστήσει εδώ η *χωροκοινωνική αντίθεση / σύγκρουση*. Η ταυτόχρονη χρήση των εννοιών *αντίθεση / σύγκρουση* υποδηλώνει τα δύο άκρα μίας σχέσης που μπορεί να αποτυπωθεί σε μία ευρεία γκάμα μορφών συμπεριφοράς, από τη μη-λεκτική αντιπαράθεση ή την απλή έγγραφη διαμαρτυρία μέχρι τη βίαιη, ενσώματη σύγκρουση. Η αντίθεση / σύγκρουση νοείται ως “μία εναντιωματική σχέση ανάμεσα σε κοινωνικά υποκείμενα, τα οποία επιζητούν τον έλεγχο ενός κοινού διακυβεύματος” (della Porta και Diani, 1999: 15). Στο διακύβευμα αυτό ο *χώρος* κατέχει μία κεντρική θέση, ωστόσο δεν μιλάμε για χωρική αλλά για χωροκοινωνική αντίθεση / σύγκρουση με την έννοια της αμφίδρομης εννοιολογικής σχέσης ανάμεσα στο χωρικό και το κοινωνικό (η “κοινωνικο-χωρική διαλεκτική” του Soja, 1989: 78). Δεν είναι οι χώροι που συγκρούονται αλλά τα κοινωνικά υποκείμενα, τα οποία έχουν κάποια σχέση με το χώρο και νοούνται μέσα στην παραπάνω διαλεκτική.

Η σύγκρουση αποτελεί μορφή κοινωνικής δράσης που εκφράζει και εδράζεται πάνω σε μία κοινωνική αντίθεση (ή αλλιώς *διαχωρισμό* - division). Εδώ ανήκουν οι

ταξικές αντιθέσεις (ενδο- και δια-ταξικές), οι αντιθέσεις κατά φύλο, εθνότητα κλπ. Στο βαθμό που οι αντιθέσεις αυτές είναι χωρικά προσδιορισμένες, δηλαδή εκκινούν από ή και από προβλήματα οργάνωσης του χώρου, μπορούμε να μιλάμε για χωροκοινωνικές αντιθέσεις. Επομένως οι χωροκοινωνικές αντιθέσεις, στην ευρεία έννοια του όρου, είναι κοινωνικές αντιθέσεις που εκφράζονται στον χώρο ή προέρχονται από χωρικές διαφοροποιήσεις.

Η αναφορά στο χώρο γίνεται εδώ και με τις τρεις του διαστάσεις ή προσεγγίσεις (Harvey, 2005· βλ. επίσης Harvey, 1973· Lefebvre, 1977· Soja, 1989). Η πρώτη, ο *απόλυτος χώρος*, αφορά στην υλική υπόσταση, στην Ευκλείδεια γεωμετρία μιας περιοχής, στη συγκεκριμένη γεωγραφική θέση, στα χαρακτηριστικά του φυσικού τοπίου. Η δεύτερη, ο *σχετικός χώρος*, αφορά στο δυναμικό και μεταλλασόμενο χωροκοινωνικό πλαίσιο, στη σχετική γεωγραφική θέση που αλλάζει επειδή σχετίζεται με άλλες γεωγραφικές θέσεις, στις ροές ανθρώπων-κεφαλαίων-πληροφορίας, σε αντιλήψεις και εικόνες που κατασκευάζονται για ένα τόπο. Ο *σχεσιακός χώρος* – η τρίτη διάσταση – αφορά στις διαδικασίες που ορίζουν έναν χώρο, δεδομένου ότι δεν υπάρχει χώρος έξω από τις διαδικασίες που τον ορίζουν. Σε αυτή την περίπτωση έχουν σημασία οι κοινωνικές, πολιτισμικές και πολιτικές σχέσεις-κατηγορίες, οι απαγορεύσεις και οι έλεγχοι που αυτές επιβάλλουν, οι νομοθετικές ρυθμίσεις οι οποίες φτιάχνουν χώρους. Το ίδιο ισχύει για τις επιθυμίες και τις μνήμες που φτιάχνουν φαντασιακούς χώρους κ.ο.κ..

Αυτές οι τρεις διαστάσεις / προσεγγίσεις του χώρου *υπάρχουν και λειτουργούν συγχρόνως* και διαπλέκονται η μία με την άλλη. Όμως τα κοινωνικά υποκείμενα – τα άτομα, οι οργανώσεις, οι επιχειρήσεις, το κράτος, η τοπική αυτοδιοίκηση, η εκκλησία – συχνά απομονώνουν συνειδητά ή ασυνείδητα ορισμένες μόνο από τις παραπάνω διαστάσεις / προσεγγίσεις, προωθώντας διαφορετικές προτεραιότητες και εκφράζοντας διαφορετικά συστήματα αξιών. Αυτή η διαδικασία έχει συχνά ως αποτέλεσμα την ανάδυση χωροκοινωνικών αντιθέσεων και συγκρούσεων. Για παράδειγμα η προσέγγιση μίας περιοχής ως οικόπεδο για βιομηχανική ή τουριστική αξιοποίηση από μία επιχείρηση ή το κράτος μπορεί να συγκρουστεί με τις μνήμες και τους συμβολισμούς που έχει αυτός ο χώρος για μία ορισμένη κοινωνική ομάδα και τότε να αναδυθεί μία δια-ταξική χωροκοινωνική αντίθεση / σύγκρουση. Στο ίδιο παράδειγμα ο χώρος ως οικόπεδο αντιστοιχεί στον απόλυτο χώρο, η μετατροπή του σε εργοστάσιο ή ξενοδοχείο αντιστοιχεί στο σχετικό χώρο και οι πιθανές

νομοθετικές ρυθμίσεις που υποστηρίζουν αυτή την αλλαγή καθώς και οι συμβολισμοί και οι μνήμες που περιέχει ο προς ανάπτυξη χώρος αντιστοιχούν στον σχεσιακό χώρο.

Στο παραπάνω παράδειγμα μπορεί να αναδυθούν συγκρούσεις και ενδο-ταξικού χαρακτήρα μεταξύ διαφορετικών επιχειρήσεων, αν θεωρηθεί ότι η μετατροπή της συγκεκριμένης περιοχής σε βιομηχανία ή τουριστική εγκατάσταση δημιουργεί προβλήματα κερδοφορίας σε άλλες επιχειρήσεις. Στην περίπτωση αυτή δεν αμφισβητείται η προσέγγιση του χώρου ως οικοπέδου αλλά η αλλαγή των σχέσεων που το διέπουν, έχουμε δηλαδή την έκφραση μίας χωροκοινωνικής σύγκρουσης στο ίδιο πλαίσιο αξιών αλλά με διαφορετικές προτεραιότητες,

Οι κοινωνικές και χωροκοινωνικές αντιθέσεις και συγκρούσεις δεν είναι ένα θέμα άγνωστο στις κριτικές θεωρήσεις τοπικής και περιφερειακής ανάπτυξης που αναπτύχθηκαν κατά τις δεκαετίες 1970-1980 και αφορούσαν στην πολιτική οικονομία του χώρου. Δεν θα μπορούσε άλλωστε να ήταν διαφορετικά καθώς οι θεωρήσεις αυτές υιοθετούσαν μία μαρξιστική οπτική, βασικό σημείο εκκίνησης της οποίας είναι η πάλη των τάξεων και η ανάδειξη της σημασίας της δύναμης και της εξουσίας στη γεωγραφική αλλαγή. Κεντρική υπόθεση των θεωριών που προέρχονται από αυτή τη σχολή είναι η διαπίστωση του εγγενούς συγκρουσιακού χαρακτήρα των διαδικασιών τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης και της συνεχούς παρέμβασης εξω-οικονομικών και εξω-θεσμικών παραγόντων. Σε αυτό το σημείο διαφέρουν ουσιαστικά από τον αναπτυξιολογισμό των δεκαετιών του 1960 και 1970, από τις θεωρίες αυτοεξισορρόπησης και από αυτές της περιφερειακής ανισορροπίας αλλά και από τη Νέα Περιφερειακότητα. Η τελευταία παρά τις περισσότερες ολοκληρωμένες και εκλεπτυσμένες προσεγγίσεις της σε θέματα θεσμών και διακυβέρνησης, αγνοεί σε σημαντικό βαθμό τα θέματα εξουσίας, δύναμης και εξω-θεσμικών παρεμβάσεων.

Οι ταξικές αντιθέσεις αποτέλεσαν βασική συνιστώσα σε μελέτες όπως αυτές των Harvey (1973) και Castells (1977), οι οποίες περιέγραψαν την προσωρινή ταύτιση συμφερόντων εργατών και βιομηχάνων σε τοπικό επίπεδο για τη στήριξη βιομηχανικών εργοστασίων που κινδύνευαν να κλείσουν (Harvey) ή τις κινητοποιήσεις σε γειτονίες του Παρισιού για την υποστήριξη του δικαιώματος στην κατοικία και σε καλύτερες κοινωνικές, αστικές υποδομές (Castells). Την ίδια σε γενικές γραμμές οπτική και την έμφαση στις κοινωνικές αντιθέσεις / συγκρούσεις θα

επιδείξουν στη συνέχεια πολλές συμβολές, παρόλη την ποικιλία τους ως προς τις θεωρητικές τους αφετηρίες, τις μεθόδους έρευνας και τη χωρική τους εστίαση (βλ. ενδεικτικά Massey, 1984, 1994· Castells, 1983· Hadjimichalis, 1987). Μόνο που τώρα τον πρωταγωνιστικό ρόλο των ταξικών αντιθέσεων και συγκρούσεων συνεπικουρούν και άλλες αναλυτικές κατηγορίες όπως το φύλο, ενώ συγχρόνως αποκαλύπτεται η σημασία τριών θεμάτων: α) των χωροκοινωνικών συγκρούσεων ως πολιτικής πάλης (ανάδυση κοινωνικών κινητοποιήσεων, περιφερειακών κινημάτων και κινημάτων πόλης), β) της χωρικής διαφοροποίησης ως αιτίας αντιθέσεων και γ) του τόπου και της περιφέρειας ως στοιχείου συγκρότησης της ταυτότητας των συγκρουόμενων κοινωνικών υποκειμένων. Οι ριζοσπαστικές αυτές θεωρήσεις ανέδειξαν τις χωροκοινωνικές αντιθέσεις και συγκρούσεις ως μία από τις καθοριστικές παραμέτρους της άνισης ανάπτυξης σε διάφορες χωρικές κλίμακες. Σύμφωνα με τα μαθήματα από τις θεωρήσεις αυτές, η ίδια η τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη αποτελεί διακύβευμα ανάμεσα σε συγκρουόμενα κοινωνικά συμφέροντα.

Ωστόσο είναι τελείως διαφορετική η θέση που κατέχει στις πρόσφατες κυρίαρχες θεωρήσεις η παράμετρος της αντίθεσης και της σύγκρουσης. Ειδικά στο ρεύμα των θεωρήσεων που είναι γνωστές ως Νέα Περιφερειακότητα δεν λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία της αντίθεσης και της σύγκρουσης. Κατ' ουσίαν δύο είναι οι κύριες αδυναμίες σύμφωνα με τον Hadjimichalis (2006): α) αποσιωπούνται κρίσιμες κοινωνικές παράμετροι στην ανάλυση των χωροκοινωνικών διαδικασιών και έτσι έχουμε περάσει από την κοινωνία που καθοδηγείται από τις συγκρούσεις και τις διεκδικήσεις σε μία κοινωνία που είναι απαλλαγμένη από συγκρούσεις· έτσι από-κοινωνικοποιείται το χωρικό την ίδια στιγμή που αυτό εξυμνείται ως χωροκοινωνικό και ως αυτόνομο υποκείμενο της ανάπτυξης, β) λησμονείται το γεγονός ότι στις αναπτυξιακές διαδικασίες υπάρχουν κερδισμένοι και χαμένοι ακόμα και αν αυτοί δεν διαφοροποιούνται γεωγραφικά, δηλ. ακόμα και όταν αποτελούν κοινωνικά υποκείμενα σε “επιτυχημένα” παραδείγματα τοπικής και περιφερειακής ανάπτυξης (βλ. π.χ. το κοινωνικό κόστος στις περιοχές ευέλικτης εξειδίκευσης της Τρίτης Ιταλίας).

4.2 Χώρος, συγκρούσεις και κοινωνικά κινήματα

Όπως είδαμε παραπάνω, οι χωροκοινωνικές αντιθέσεις και συγκρούσεις είναι κοινωνικές συμπεριφορές και δράσεις που εκφράζονται στον χώρο ή που προέρχονται από χωρικές διαφοροποιήσεις. Ειδικά στη δεύτερη περίπτωση έχει σημασία να εξετάσει κανείς πώς η ίδια η χωρική ανάπτυξη εμπεριέχει ορισμένα στοιχεία που δημιουργούν χωροκοινωνικές αντιθέσεις και συγκρούσεις. Οι Cox και Johnston (1982) αναδεικνύουν τη βαρύτητα που έχουν οι εξωτερικότητες και η γεωπρόσδοος κατά την παραγωγή και αναπαραγωγή των χωρικών διαφοροποιήσεων, στοιχεία τα οποία διαμεσολαβούνται από τον κρίσιμο ρόλο των θεσμών και από τις εμπλεκόμενες επιχειρήσεις, ιδιώτες και κοινωνικές ομάδες (interest groups). Σε ό,τι αφορά στις τελευταίες, στις αναφερόμενες από τους Cox και Johnston μελέτες περίπτωσης διαφαίνεται ότι σημαντικό ρόλο δεν παίζουν μόνο οι δια-ταξικές συγκρούσεις αλλά και οι ενδο-ταξικές, με την έννοια της υπεράσπισης συγκρουόμενων συμφερόντων ανάμεσα σε κοινωνικές ομάδες ή ανάμεσα σε επιχειρήσεις.

Μπορεί να ισχυριστεί κανείς ότι οι συγκρούσεις ανάμεσα σε επιχειρήσεις έχουν ιδιαίτερη σημασία, δεδομένου ότι η ανάπτυξη επιχειρηματικής δραστηριότητας απαιτεί γενικές και ειδικές – ανάλογα με την περίπτωση – ρυθμίσεις, οι οποίες προϋποθέτουν ένα ιδιαίτερο πλέγμα σχέσεων με την εκάστοτε διοίκηση και την πολιτική εξουσία. Το πλέγμα αυτό θα εξαρτάται από το γενικότερο θεσμικό περιβάλλον (βλ. παραμέτρους όπως λογοδοσία, συγκεντρωτισμός αλλά και τις ειδικές πελατειακές σχέσεις που αναπτύσσονται παράλληλα με το τυπικό θεσμικό περιβάλλον) και θα αντικατοπτρίζει άνισες σχέσεις εξουσίας (π.χ. προνομιακή πρόσβαση σε κέντρα λήψης αποφάσεων). Οι αντιθέσεις και συγκρούσεις μέσα στις σχέσεις αυτές θα είναι τις περισσότερες φορές αφανείς. Μάλιστα δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις όπου οι επιχειρηματικές (ενδο-ταξικές) αντιθέσεις / συγκρούσεις εκφράζονται μέσω διαρροών στα μέσα μαζικής ενημέρωσης ή/και υποκινούμενων εκδηλώσεων διαμαρτυρίας με συμμετοχή εργαζομένων και πολιτών.

Έναντι της παραπάνω δράσης των επιχειρήσεων και των σχέσεων ανάμεσα σε επιχειρήσεις και κράτος, μεγαλύτερη σημασία έχει δοθεί στη μελέτη της κοινωνικής κινητοποίησης ως δράσης που αναδεικνύει αντιθέσεις και συγκρούσεις. Ως υποκείμενα των κινητοποιήσεων αναγνωρίζονται τα *κοινωνικά κινήματα*, παρόλο

που στη σχετική συζήτηση υφίστανται διαφορετικές προσεγγίσεις σχετικά με την οριοθέτηση της αναλυτικής αυτής κατηγορίας έναντι άλλων συλλογικών δράσεων. Για τους della Porta και Diani, τα κοινωνικά κινήματα ορίζονται ως άτυπα δίκτυα που βασίζονται σε κοινές πεποιθήσεις και αλληλεγγύη και τα οποία κινητοποιούνται γύρω από συγκρουσιακά θέματα μέσω της χρήσης ποικίλων μορφών διαμαρτυρίας (1999: 13-16). Οι μορφές διαμαρτυρίας περιλαμβάνουν ένα ευρύ φάσμα δράσεων, όπου στο ένα άκρο περιλαμβάνεται η ήπια εξω-θεσμική πολιτική δραστηριοποίηση (π.χ. συλλογή υπογραφών και κατάθεση αιτήσεων) και στο άλλο οι δραστηριότητες βίας (π.χ. ενσώματη διαδήλωση, αποκλεισμοί χώρων και καταλήψεις κλπ – βλ. και Dalton, 1988).

Τα κοινωνικά κινήματα διαφέρουν από άλλες μορφές συλλογικής δράσης όπως ασυνεχή γεγονότα διαμαρτυρίας, ομάδες πίεσης και πολιτικούς συνασπισμούς (della Porta και Diani, 1999: 17-19). Σύμφωνα με τον A. Touraine (1981), η δύναμη των κοινωνικών κινημάτων προέρχεται από τη σχέση τους με τη κοινωνία των πολιτών. Όταν η κοινωνία των πολιτών δεν έχει αναπτύξει ισχυρούς δημοκρατικούς δεσμούς αλληλεγγύης, εμπιστοσύνης, συμμετοχικής δράσης και ενδιαφέροντος για τα κοινά, τα κοινωνικά κινήματα – σύμφωνα με το Touraine – είναι βραχύβια και συχνά με αντιδραστικά αιτήματα.

Ο E. Laclau (1977), ακολουθώντας μία αντίστοιχη λογική με αυτή του Touraine, περιγράφει τα κοινωνικά κινήματα ως “λαϊκο-δημοκρατικές μορφές πάλης” που βασίζονται σε δια-ταξικές οργανώσεις πολιτών, οι οποίες με τις δράσεις τους “πολιτικοποιούν” τοπικά γεγονότα (πράξεις ή παραλείψεις) και τα κάνουν ευρύτερα γνωστά. Η διαδικασία πολιτικοποίησης ενός τοπικού χωροκοινωνικού προβλήματος είναι πολύ σημαντική, γιατί έτσι η κοινωνία των πολιτών αναδύεται ως εκφραστής αιτημάτων και άρα ως ένας εν δυνάμει συνομιλητής, τον οποίο “είχαν ξεχάσει” οι θεσμοθετημένοι φορείς εξουσίας και οι επιχειρήσεις.

Σε αυτή την κατεύθυνση κινούνται και οι απόψεις του M. Castells (1983) για τα κινήματα πόλης, τα οποία αρθρώνονται με άτυπους οργανωτικούς θεσμούς σε τρία παράλληλα μέτωπα: συλλογική κατανάλωση, πολιτισμικές ταυτότητες και πολιτική αυτοδιαχείριση. Σε νεώτερες εργασίες του ο Castells (2004: 3) διατυπώνει έναν ευρύτερο ορισμό, σύμφωνα με τον οποίο τα κοινωνικά κινήματα είναι κάθε σκόπιμη συλλογική δράση της οποίας το (νικηφόρο ή μη) αποτέλεσμα μετασχηματίζει τις αξίες και τους θεσμούς της κοινωνίας.

Τέλος στην τυπολογία των κινητοποιήσεων έχουν σημασία δύο ακόμα αναλυτικές διακρίσεις (Hadjimichalis, 1994: 243-245). Η πρώτη αφορά σε *ενσωματωμένες* και *μη ενσωματωμένες* κινητοποιήσεις, όπου στις πρώτες επιδιώκεται η επίλυση της σύγκρουσης εντός του υφισταμένου πλαισίου αρχών και κανόνων. Η δεύτερη διάκριση διαχωρίζει τις *αμυντικές κινητοποιήσεις* έναντι των *επιθετικών*, με τις πρώτες να περιλαμβάνουν την αντίδραση ενάντια σε συγκεκριμένες παρεμβάσεις που απειλούν κοινωνικά κεκτημένα και τις δεύτερες να σχετίζονται με αιτήματα συγκεκριμένων αλλαγών.

Εδώ έχει ενδιαφέρον η πρόβλεψη και η θεσμοθέτηση παρεμβάσεων από την κοινωνία των πολιτών σε διάφορα επίπεδα χωρικού προγραμματισμού. Όπως είδαμε προηγουμένως, τα κοινωνικά κινήματα αποτελούν *ad hoc*, αυτόνομες μορφές δράσεις των πολιτών. Ως εκ τούτου δεν μπορούν παρά να αντιπροσωπεύουν μόνο τον εαυτό τους και για όσο καιρό διαρκεί μία κινητοποίηση. Υπάρχουν όμως και άλλες συλλογικότητες της κοινωνίας των πολιτών που συγκροτούνται στη βάση ενός μόνιμου κοινού ενδιαφέροντος, π.χ. οικολογικές οργανώσεις, σύλλογοι προστασίας μίας ιστορικής περιοχής κ.ο.κ., ανεξάρτητα από το εάν ένας τόπος δέχεται πιέσεις για αλλαγή. Στις περιπτώσεις αυτές δεν έχουμε κοινωνικό κίνημα με την έννοια που αναλύσαμε μέχρι τώρα.

Ένας άλλος σημαντικός άξονας αφορά στα αίτια που προκαλούν κοινωνικές κινητοποιήσεις και χωροκοινωνικές συγκρούσεις. Εδώ οι παράμετροι του χώρου και της γεωγραφικής κλίμακας είναι καθοριστικοί. Η τοπική αντίδραση απέναντι σε εξωγενείς και από τα πάνω δράσεις αποτελεί τη συνηθέστερη θεματική κατηγορία μελέτης (βλ. ενδεικτικά Kousis, 1998· Hadjimichalis, 1994). Οι δράσεις αυτές γίνονται αντιληπτές από την τοπική κοινωνία ως απειλές και αφορούν τόσο σε ιδιωτικές όσο και σε δημόσιες παρεμβάσεις. Στις περισσότερες περιπτώσεις το διακύβευμα της σύγκρουσης είναι οι *τοπικοί πόροι* και η αλλαγή στο υφιστάμενο καθεστώς διατήρησης και αξιοποίησής τους.

Όπως σημειώσαμε και στο Κεφάλαιο 4.1, οι τοπικοί πόροι για τον τοπικό πληθυσμό (αλλά και για μη-τοπικούς διανοούμενους και κοινωνικές οργανώσεις) αποτελούν ταυτόχρονα στοιχεία του σχετικού και του σχεσιακού χώρου, εμπεριέχουν και εμπεριέχονται στην τοπική ιστορική μνήμη και τους τοπικούς συμβολισμούς, αποτελούν μέρος της ταυτότητας των κινητοποιούμενων και εκφράζονται μέσω συγκεκριμένων αναπαραστάσεων. Η αξιοποίηση των τοπικών

πόρων από επιχειρήσεις ή το κράτος – η οποία συνήθως αφορά σε μία βίαιη αλλαγή σημαντικής έκτασης / έντασης – συχνά προσκρούει στα παραπάνω στοιχεία. Τότε μπορούν να αναδυθούν κινητοποιήσεις ως αποτέλεσμα χωροκοινωνικών αντιθέσεων / συγκρούσεων. Μερικά χαρακτηριστικά παραδείγματα στη χώρα μας αποτελούν οι κινητοποιήσεις ενάντια σε επενδυτικές πρωτοβουλίες εκβιομηχάνισης που έχουν μελετήσει οι Βαΐου και Χατζημιχάλης (1979). Στη μελέτη τους έχει ιδιαίτερη σημασία η αποσαφήνιση ορισμένων αναλυτικών κατηγοριών στην προσέγγιση των κινητοποιήσεων. Τέτοιες κατηγορίες είναι το διακύβευμα της σύγκρουσης και τα υποκείμενα που βρίσκονται πίσω από αυτήν, τα αιτήματα, ο τρόπος οργάνωσης και οι ενέργειες της κινητοποίησης καθώς και τα δίκτυα υποστήριξης της κινητοποίησης και τα αποτελέσματά της.

Η εξωγενής παρέμβαση που συμβάλει στην ανάδυση μίας “από τα κάτω” αντίδρασης μπορεί να αφορά σε έναν από τους δύο παρακάτω άξονες ή στον συνδυασμό τους, ανάλογα με τη θεματική εστίαση που κάνουν οι αντιδρώντες: στην αξιοποίηση τοπικών πόρων (π.χ. εκμετάλλευση ορυκτού πλούτου) ή στη δημιουργία από την αξιοποίηση αυτή αρνητικών εξωτερικοτήτων. Σε κάθε περίπτωση δημιουργούνται σημαντικές άμεσες ή έμμεσες αλλαγές στο φυσικό περιβάλλον και το τοπικό κοινωνικό και οικονομικό σύστημα, η ποιοτική και ποσοτική διάσταση των οποίων συναρτάται τόσο με τα χαρακτηριστικά του τόπου υποδοχής όσο και με το χαρακτήρα και το μέγεθος της παρέμβασης. Σε πολλές περιπτώσεις οι φορείς και οι υποστηρικτές των παρεμβάσεων αντιμετωπίζουν τις τοπικές αντιδράσεις θέτοντας το ψευδοδίλλημα “ανάπτυξη ή περιβάλλον”, δηλαδή προβάλλοντας τις θετικές οικονομικές επιπτώσεις της επέμβασης ως αντίβαρο στις αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις.

Τοπικές αμυντικές κινητοποιήσεις ενάντια σε προτάσεις χωροθέτησης νέων δραστηριοτήτων χαρακτηρίζονται ως αντιδράσεις τύπου *NIMBY* (not in my back yard) και οι σχετικές συγκρούσεις ως “χωροθετικές συγκρούσεις” (locational conflicts) (Lake, 1987). Οι τοπικές αντιδράσεις σκοπεύουν στην αποτροπή χωροθέτησης εγκαταστάσεων με σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις (π.χ. χώροι ταφής απορριμάτων, εγκαταστάσεις απόθεσης τοξικών αποβλήτων, θερμικοί ή πυρηνικοί σταθμοί ηλεκτρικής ενέργειας) ή με σημαντικές κοινωνικές επιπτώσεις (φυλακές, ιδρύματα, κοινωνική κατοικία). Ορισμένες φορές αναγνωρίζεται από τους αντιδρώντες η αναγκαιότητα των εγκαταστάσεων αυτών, ωστόσο δεν γίνεται

αποδεκτή η χωροθέτησή τους. Αναδεικνύεται έτσι μία σύγκρουση σχετικά με την χωρική κλίμακα στην οποία κατανέμεται το κόστος και η ωφέλεια από συγκεκριμένες παρεμβάσεις.

Σε πολλές περιπτώσεις η αντίδραση τύπου NIMBY θεωρείται ως συνώνυμη της μη ορθολογικής και εγωιστικής συμπεριφοράς που βασίζεται σε ελλιπή πληροφόρηση και γίνεται λόγος για το φαινόμενο του NIMBY ως συνδρόμου. Ωστόσο τονίζεται ότι οι αντιδράσεις μπορεί να βασίζονται σε ορθολογικές εκτιμήσεις με βάση επαρκή πληροφορία, μπορεί δε να αναδύονται εξαιτίας του αποκλεισμού από ενημέρωση και λήψη αποφάσεων ή παρελθόντων και “από τα πάνω” δράσεων οικονομικής και περιβαλλοντικής περιθωριοποίησης. Σε κάθε περίπτωση η ανάδυση τέτοιων αντιδράσεων επανατροφοδοτεί τον προβληματισμό για τις δυνατότητες της τεχνολογίας, τους πολιτικούς μηχανισμούς συμμετοχής-νομιμοποίησης-ρύθμισης, τη σχέση τοπικού-υπερτοπικού και τη σχέση κράτους-επιχειρήσεων-τοπικής κοινότητας (O’Looney, 1995· McAvoy, 1999· Burningham, 2000).

Τέλος έχει σημασία η θεματική του τουρισμού ως πεδίου εμφάνισης χωροκοινωνικών αντιθέσεων και συγκρούσεων. Καθοριστικό ρόλο διαδραματίζει η περιβαλλοντική διάσταση των τουριστικών δραστηριοτήτων. Έχουμε ήδη αναλύσει στα προηγούμενα κεφάλαια τη σημασία του περιβάλλοντος ως εισροής στην παραγωγική διαδικασία καθώς και την σημασία των περιβαλλοντικών πόρων ως κοινών πόρων. Τα χαρακτηριστικά αυτά εξηγούν τη θέση του περιβάλλοντος ως διακυβεύματος σε κοινωνικές κινητοποιήσεις που σχετίζονται με τον τουρισμό.

Παρόλου που ορισμένες κοινωνιολογικές κυρίως προσεγγίσεις δείχνουν ότι οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τις τουριστικές δραστηριότητες γίνονται από νωρίς αντιληπτές από τις τοπικές κοινωνίες και αξιολογούνται ως αρνητικές (βλ. π.χ. Tsartas, 1992· Τσάρτας 2003α), η εμφάνιση κοινωνικής κινητοποίησης ή άλλης συλλογικής δράσης ενάντια στον τουρισμό δεν αποτελεί συνηθισμένο φαινόμενο στον τουριστικά ανεπτυγμένο Ευρωπαϊκό Νότο παρόλη την εξειδίκευση της μακρο-περιφέρειας αλλά και το μέγεθος των περιβαλλοντικών προβλημάτων (Kousis, 2000). Αυτό οφείλεται στα χαρακτηριστικά της τουριστικής ανάπτυξης και την εξάρτηση της τοπικής απασχόλησης και επιχειρηματικότητας από τον τουρισμό σε πολλές περιοχές. Ωστόσο σε ορισμένες περιπτώσεις οι αρνητικές οικονομικές επιπτώσεις της περιβαλλοντικής υποβάθμισης – και άρα διακύβευσης της

τουριστικής ανάπτυξης – συνέβαλλαν στην ανάδυση διαμαρτυρίας (Kousis, 2003 για την περίπτωση της Ελλάδας· βλ. και Κούση, 2000). Δεν είναι έτσι άγνωστη η ανάληψη δράσεων για την προστασία και διατήρηση του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος έναντι της υποβάθμισής του από δραστηριότητες που ανταγωνίζονται τον τουρισμό, υφίστανται όμως και κινητοποιήσεις που κατευθύνονται ενάντια στον τουρισμό και αποσκοπούν στην προστασία του περιβάλλοντος από τουριστικές δραστηριότητες (Kousis, 2000: 471).

ΜΕΡΟΣ Β.

ΓΚΟΛΦ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΣΕ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΙΣΠΑΝΙΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. Σύγχρονα ζητήματα στον τουρισμό της Μεσογείου και της Νότιας Ευρώπης

Όπως είδαμε στην Εισαγωγή της εργασίας (βλ. Κεφάλαιο 1), η εμπειρική διερεύνηση της σχέσης ανάμεσα στον τουρισμό και την τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη αφορά στην περιπτωσιολογική μελέτη μίας συγκεκριμένης τουριστικής επένδυσης στην Ελλάδα. Αυτή λόγω του μεγέθους και της σημασίας της αποτελεί ένα από τα εμβληματικά έργα της τελευταίας δεκαετίας, ενώ συγχρόνως εντάσσεται σε ένα σύνολο επενδύσεων που αποτελούν πρόσφατους στόχους προγραμματισμού σε εθνικό επίπεδο.

Τις νέες αυτές πρωτοβουλίες του ιδιωτικού τομέα χαρακτηρίζουν ορισμένα στοιχεία που τις διαφοροποιούν σε σχέση με τις συμβατικές επενδύσεις στον τομέα του τουρισμού. Δεν πρόκειται μόνο για το μεγάλο μέγεθός τους αλλά κυρίως για τον καινοτόμο συνδυασμό της παραγωγής – υπό την στέγη μίας επιχείρησης και ενός έργου – ενός εύρους τουριστικών προϊόντων, στο οποίο ξεχωρίζουν οι ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις πολυτελείας, τα γήπεδα γκολφ και οι τουριστικές κατοικίες. Ιδιαίτερα τα δύο τελευταία προϊόντα, δηλ. το γκολφ ως ειδική μορφή τουρισμού και ειδική τουριστική αγορά (niche market) και η τουριστική κατοικία ως το προϊόν της επίσης ιδιαίτερης αγοράς του *οικιστικού τουρισμού*, αποτελούν σημεία αιχμής στην παγκόσμια και την μεσογειακή τουριστική σκηνή σήμερα. Επιπλέον ο προαναφερόμενος συνδυασμός της παραγωγής τους παραπέμπει στην έννοια του

ολοκληρωμένου τουριστικού συγκροτήματος που επίσης βρίσκεται στην αιχμή των επενδύσεων στον τουριστικό τομέα σε παγκόσμιο επίπεδο.

Τα παραπάνω χαρακτηριστικά αποτελούν αντικείμενο ενός προτύπου τουριστικής ανάπτυξης που είναι σε μεγάλο βαθμό άγνωστο στην Ελλάδα. Ωστόσο αποτελούν ένα σχετικά καθιερωμένο αντικείμενο στην πρωτοπόρο τουριστική αγορά της Ισπανίας. Επομένως η εμπειρική διερεύνηση μίας συγκεκριμένης περιοχής στον ισπανικό νότο που γίνεται στο Κεφάλαιο 6 επιτρέπει την κατανόηση του ιδιαίτερου αυτού προτύπου που εισέρχεται στη χώρα μας σήμερα. Όμως η ανάλυση της ισπανικής περίπτωσης προϋποθέτει την ένταξή της σε ένα ευρύτερο πλαίσιο, το οποίο αφορά τόσο στα γενικότερα χαρακτηριστικά της μεσογειακής τουριστικής αγοράς όσο και στις ιδιαιτερότητες των δύο επιμέρους θεματικών του γκολφ και του οικιστικού τουρισμού. Η σκιαγράφηση αυτού του πλαισίου αποτελεί το αντικείμενο του παρόντος Κεφαλαίου.

5.1 Παλαιές και νέες γεωγραφίες του τουρισμού στη Μεσόγειο και στη Νότια Ευρώπη

Η Μεσόγειος είναι ένας παραδοσιακός τουριστικός προορισμός ήδη από τον 19^ο αιώνα, όταν οι εύποροι αστοί της Βόρειας και Κεντρικής Ευρώπης αναζητούσαν διεξόδους προς το εύκρατο μεσογειακό κλίμα, τις παραλίες της Κυανής Ακτής και τα μνημεία της κλασικής αρχαιότητας και της αναγέννησης. Τα χαρακτηριστικά του ευρωπαϊκού τουρισμού με προορισμό τη Μεσόγειο εκείνης της περιόδου ήταν οι μικροί αριθμοί των επισκεπτών, η ανώτερη ταξική τους προέλευση, η συγκέντρωση τους σε ορισμένες μόνο περιοχές και η άμεση συσχέτιση του ταξιδιού με τον πολιτισμό και τα μνημεία των μεσογειακών χωρών (Urry, 1990· Williams, 1997).

Οι εξελίξεις μέχρι τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο δεν άλλαξαν σημαντικά τα παραπάνω χαρακτηριστικά, εκτός από την αύξηση του αριθμού των επισκεπτών. Αυτό όμως που ονομάζουμε σήμερα “μεσογειακό τουρισμό” είναι μία μεταπολεμική υπόθεση που γνώρισε την άνθησή της κατά τις δεκαετίες του 1950 και 1960, έφθασε σε ωριμότητα τα επόμενα είκοσι χρόνια (1970-1980) και συνεχίζει μέχρι σήμερα να αποτελεί μία από τις κυρίαρχες – σε ορισμένες περιοχές την κυρίαρχη – δραστηριότητα στη Μεσόγειο. Οι κινητήριες δυνάμεις πίσω από αυτές τις εξελίξεις ήταν, πρώτο, η εγκαθίδρυση του ευρωπαϊκού κοινωνικού μοντέλου, στα πλαίσια του οποίου καθιερώθηκε η διευρυμένη άδεια των εργαζομένων. Η κοινωνική αυτή κατάκτηση, μαζί με την άνοδο των εισοδημάτων, επέτρεψε σε εκατομμύρια εργαζόμενους/ες να μετακινούνται κάθε καλοκαίρι μαζικά. Δεύτερο, η μαζική μετακίνηση κατευθύνθηκε σε προορισμούς της Μεσογείου, οι οποίοι εκτός από το τρίπτυχο “ήλιος, παραλία, θάλασσα” ήταν σχετικά κοντά και ήταν – τότε – σχετικά φθηνοί και αυθεντικοί.

Κάθε περιοχή της Μεσογείου διηγείται – αν και με διαφορετική ίσως ένταση και σε διαφορετική χρονική στιγμή – την ίδια ιστορία: πώς ένα μικρό, παραθαλάσσιο χωριό εξελίχθηκε με γρήγορους ρυθμούς σε τουριστικό θέρετρο πανευρωπαϊκής έλξης· πώς το φυσικό μεσογειακό τοπίο οικοδομήθηκε με καταλύματα διαφόρων τύπων και πυκνοτήτων, έτσι ώστε να στεγάσει τους επισκέπτες· και τέλος πώς οι γεωργοί και οι ψαράδες των πρώτων μεταπολεμικών δεκαετιών εξελίχθηκαν σε επιχειρηματίες του τουρισμού.

Η εξέλιξη της γεωγραφικής κατανομής του διεθνούς μαζικού τουρισμού στο επίπεδο της Μεσογείου υπακούει σε ένα μοντέλο επέκτασης, σύμφωνα με το οποίο ο τουρισμός αρχίζει από ορισμένες χώρες και συγκεκριμένες περιφέρειες και τόπους, απ' όπου στη συνέχεια επεκτείνεται σταδιακά. Αρχίζοντας από την γαλλική και την ιταλική Ριβιέρα στα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια, ο μαζικός τουρισμός εξαπλώνεται στην Ισπανία (δεκαετία 1950), για να ακολουθήσουν τα αμέσως επόμενα χρόνια Πορτογαλία, Μάλτα, Ελλάδα και Κύπρος. Τουρκία και ορισμένες χώρες της βόρειας Αφρικής – κυρίως Μαρόκο και Τυνησία – ακολουθούν από τα τέλη της δεκαετίας του 1970 και μετά (Williams, 1997).

Η Νότια-Μεσογειακή Ευρώπη είναι μία από τις σημαντικότερες τουριστικές μακρο-περιφέρειες στον κόσμο ως προς τις διεθνείς τουριστικές αφίξεις. Σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού (WTO, 2006), κατέχει το 20% σε παγκόσμιο επίπεδο και το 1/3 του συνόλου των αφίξεων στην Ευρώπη. Το 2004 οι Νοτιοευρωπαϊκοί και Μεσογειακοί προορισμοί δέχτηκαν 149 εκατομμύρια αφίξεις, σημειώνοντας αύξηση 2% σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά. Παρά το γεγονός ότι συγκροτείται από ώριμους προορισμούς, η ελκτικότητα της μακρο-περιφέρειας συνεχίζεται με τη στήριξη χωρών όπως η Τουρκία, η Κροατία και η Ισπανία, ενώ άλλοι προορισμοί όπως Ιταλία, Πορτογαλία και Νότια Γαλλία είχαν αρνητικές επιδόσεις και στασιμότητα όπως η Ελλάδα.

Ως προς τις εισπράξεις, το 2004 σε επίπεδο μακρο-περιφέρειας παρατηρήθηκε μικρή αύξηση, αλλά το 73% των εισπράξεων προήλθε από τρεις χώρες: Ισπανία με 36 δις ευρώ, Ιταλία με 29 δις και Τουρκία με 13 δις ευρώ. Το 2004 οι Ολυμπιακοί Αγώνες στην Ελλάδα και το Ευρωπαϊκό Πρωτάθλημα Ποδοσφαίρου στην Πορτογαλία βοήθησαν τις δύο αυτές χώρες να αυξήσουν σημαντικά τα τουριστικά τους έσοδα. Ως προς τις κατά κεφαλή εισπράξεις, οι χώρες με τις καλύτερες επιδόσεις ήταν κατά σειρά η Κύπρος, η Μάλτα και η Κροατία, ενώ Ελλάδα και Ισπανία είχαν επιδόσεις μεγαλύτερες του μέσου όρου της μακρο-περιφέρειας (WTO, 2006). Τα παραπάνω παρουσιάζονται στους Πίνακες 5.1 και 5.2, όπου αποτυπώνονται τα τελευταία στατιστικά δεδομένα για τις αφίξεις και τις εισπράξεις. Στο Σχήμα 5.1 απεικονίζονται οι αφίξεις στους μεσογειακούς προορισμούς το 2000 καθώς και ο συντελεστής αύξησης για την περίοδο 1970-2000.

Πίνακας 5.1 Διεθνείς τουριστικές αφίξεις κατά χώρα προορισμού

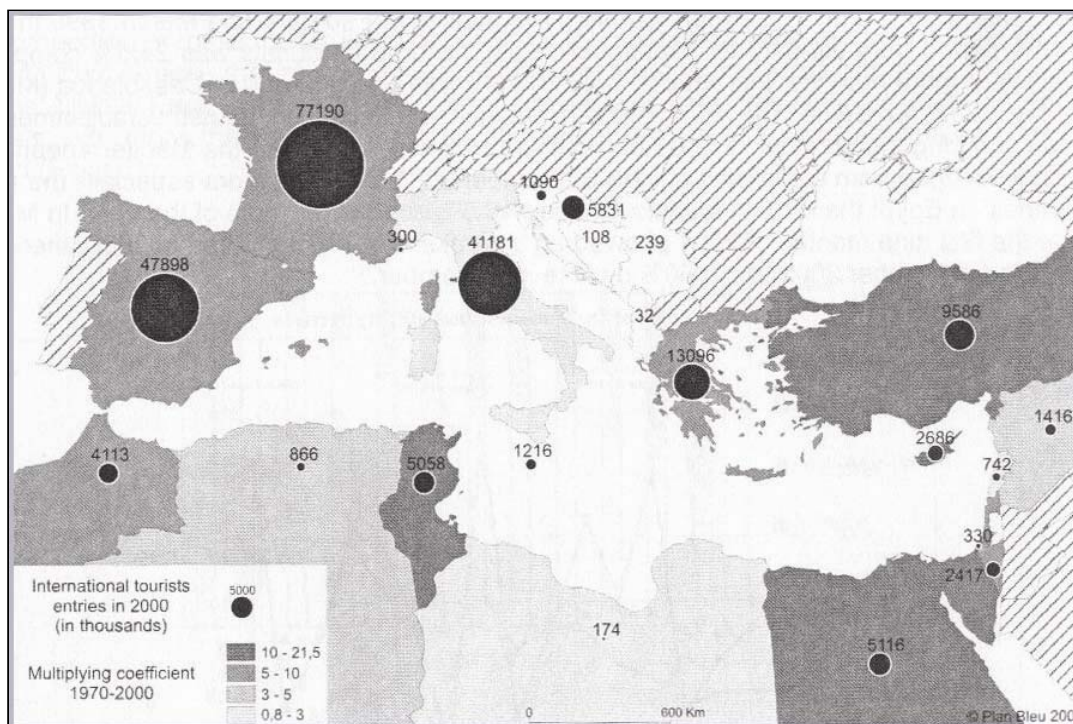
	Διεθνείς τουριστικές αφίξεις (χιλ.)			Ποσοστό αγοράς στην Ευρώπη (%)			Μέση ετήσια μεγέθυνση (%)	
	1990	2000	2004	1990	2000	2004	1990-2000	2000-2004
Νότια-Μεσογειακή Ευρώπη	93.907	140.756	149.447	35,6	35,7	35,3	4,1	1,5
Αλβανία	30	32	42	0,0	0,0	0,0	0,6	7,0
Ανδόρα		2.949	2.791					-1,4
Βοσνία-Ερζεγοβίνη		171	190		0,0	0,0		2,7
Ελλάδα	8.873	13.096	13.271	3,4	3,3	3,1	4,0	0,3
Ισπανία	34.085	47.898	52.430	12,9	12,2	12,4	3,5	2,3
Ισραήλ	1.063	2.417	1.506	0,4	0,6	0,4	8,6	-11,2
Ιταλία	26.679	41.181	37.071	10,1	10,5	8,8	4,4	-2,6
Κροατία		5.831	7.912		1,5	1,9		7,9
Κύπρος	1.561	2.686	2.349	0,6	0,7	0,6	5,6	-3,3
Μάλτα	872	1.216	1.156	0,3	0,3	0,3	3,4	-1,3
ΠΓΔΜ		224	165		0,1	0,0		-7,3
Πορτογαλία	8.020	12.097	11.617	3,0	3,1	2,7	4,2	-1,0
Πρώνη Γιουγκοσλαβία	7.880			3,0				
Σαν Μαρίνο	45	43	42	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,6
Σερβία-Μαυροβούνιο		239	580		0,1	0,1		24,8
Σλοβενία		1.090	1.499		0,3	0,4		8,3
Τουρκία	4.799	9.586	16.826	1,8	2,4	4,0	7,2	15,1

Πηγή: WTO, 2006: 60.

Πίνακας 5.2 Διεθνείς τουριστικές εισπράξεις κατά χώρα προορισμού

	Διεθνείς τουριστικές εισπράξεις (εκατ.)			Ποσοστό αγοράς στην Ευρώπη (%)			έσοδα κατ' άφιξη	έσοδα κατά κεφαλή
	1990	2000	2004	1990	2000	2004	(€)	(€)
Νότια-Μεσογειακή Ευρώπη	40.369	101.130	106.775	35,3	40,2	40,3	715	479
Αλβανία	3	421	591	0,0	0,2	0,2	14.070	167
Βοσνία-Ερζεγοβίνη		252	394		0,1	0,1	2.065	91
Ελλάδα	2.032	9.981	10.348	1,8	4,0	3,9	780	972
Ισπανία	14.515	32.446	36.376	12,7	12,9	13,7	695	903
Ισραήλ	1.097	4.426	1.914	1,0	1,8	0,7	1.270	309
Ιταλία	12.924	29.767	28.665	11,3	11,8	10,8	775	494
Κροατία		3.012	5.506		1,2	2,1	695	1.224
Κύπρος	988	2.102	1.685	0,9	0,8	0,6	715	2.172
Μάλτα	389	660	628	0,3	0,3	0,2	545	1.582
ΠΓΔΜ		41	58		0,0	0,0	350	28
Πορτογαλία	2.792	5.677	6.307	2,4	2,3	2,4	545	599
Πρώνη Γιουγκοσλαβία	2.178			1,9				
Σερβία-Μαυροβούνιο		32			0,0		370	16
Σλοβενία		1.044	1.311		0,4	0,5	875	652
Τουρκία	2.533	8.268	12.773	2,2	3,3	4,8	760	185

Πηγή: WTO, 2006: 61.



Σχήμα 5.1

Διεθνείς τουριστικές αφίξεις για το 2000 και η εξέλιξή τους από το 1970
(Πηγή: UNEP/MAP/Blue Plan, 2005: 8)

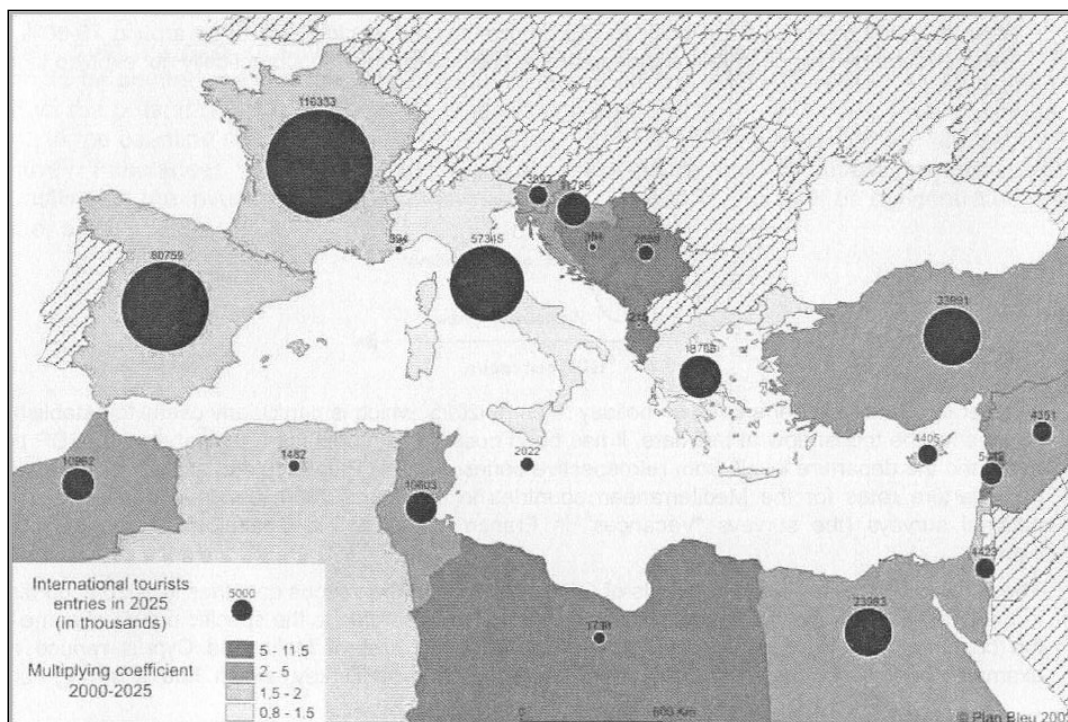
Το αποτέλεσμα της τουριστικής ανάπτυξης σε περιφερειακό επίπεδο είναι κάθε άλλο παρά ομοιογενές. Η πρωτοκαθεδρία του προϊόντος “ήλιος και θάλασσα” σημαίνει τη χωρική συγκέντρωση του τουρισμού στις παράκτιες και νησιωτικές περιοχές (Apostolopoulos κ.α., 2001). Σύμφωνα με το Blue Plan του ΟΗΕ για τη Μεσόγειο, κατά τη δεκαετία του 1990 το 53% των αφίξεων στην Μεσόγειο συγκεντρώθηκε στις ακτές (σε βάθος μέχρι 2 χιλιόμετρα), οι οποίες αντιπροσωπεύουν μόνο το 13% της έκτασης των Μεσογειακών χωρών (UNEP/MAP/Blue Plan, 2005: 9). Η εικόνα της συνεπαγόμενης πόλωσης ολοκληρώνεται με τα σημαντικά ποσοστά ζήτησης που μοιράζονται ορισμένα μεγάλα αστικά κέντρα (Valenzuela, 1991· Leontidou, 1991). Επίσης εκτός από την χωρική πόλωση, το κυρίαρχο μεσογειακό τουριστικό προϊόν συνοδεύεται από οξυμένη εποχική πόλωση, όπου στην διάρκεια των καλοκαιρινών μηνών ταυτίζεται η διαθεσιμότητα της αξιοποίησης των κύριων τουριστικών πόρων με την εποχική κατανομή της ζήτησης για διακοπές στις χώρες προέλευσης.

Η συμβολή του τουρισμού ως αθέατου εξαγωγικού τομέα στη βελτίωση των μακροοικονομικών μεγεθών σε εθνικό επίπεδο, καθώς και το παράθυρο ευκαιρίας που δημιουργούσε ως δυναμική αγορά με σημαντική συμβολή στη δημιουργία εισοδήματος και απασχόλησης σε τοπικό επίπεδο και ιδιαίτερα σε λιγότερο ευνοημένες περιοχές, αποτελούσαν τους κυριότερους λόγους πίσω από τη κοινή πορεία τουριστικής και περιφερειακής ανάπτυξης.

Ωστόσο η χρυσή τριακονταετία του μεσογειακού τουρισμού που αρχίζει γύρω στο 1960 έχει πλέον παραχωρήσει τη θέση της σε έναν έντονο προβληματισμό σχετικά με τη δυναμική του τομέα. Ήδη από τα τέλη της δεκαετίας του 1980 εμφανίζονται έντονα σημεία κόπωσης στους κλασικούς μεσογειακούς προορισμούς που γίνονται περισσότερο έντονα μετά το 2000. Ως βασικά προβλήματα εντοπίζονται:

- *Η υποβάθμιση (μερική ή ολική) του φυσικού και κτισμένου περιβάλλοντος* (αλλοίωση τοπίου, υψηλές πυκνότητες δόμησης, υπερκορεσμός φυσικών και ανθρωπογενών υποδοχέων, ρύπανση). Αυτό σημαίνει τη μετατροπή των θετικών εξωτερικοτήτων που χρησιμοποιεί ως πόρους η τουριστική ανάπτυξη σε αρνητικές εξωτερικότητες, οι οποίες υποβαθμίζουν το ίδιο το τουριστικό προϊόν.
- *Η μείωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος.* Αυτή οφείλεται στην αύξηση του κόστους παραγωγής ως συνάρτηση της οικονομικής ανάπτυξης των Νοτιο-Ευρωπαϊκών κυρίως χωρών και σε ιδιαίτερες μακρο-συνθήκες όπως η εισαγωγή του ενιαίου ευρωπαϊκού νομίσματος. Επίσης οφείλεται στην εντατικοποίηση του ανταγωνισμού ως συνδυασμού μιας σειράς παραγόντων, όπως η ανάδυση νέων προορισμών σε ενδο- και διά- μακρο-περιφερειακή κλίμακα και η παροχή ελάχιστα διαφοροποιημένου προϊόντος και του εξωτερικού ελέγχου της αγοράς.
- *Ο περιορισμός στις χώρες προέλευσης (Βόρεια και Κεντρική Ευρώπη) των θέσεων σταθερής απασχόλησης, του χρόνου διακοπών και του διαθέσιμου εισοδήματος, σε συνδυασμό με το γενικότερο περιορισμό του κράτους πρόνοιας, θέτει προκλήσεις στην κυριαρχία του μαζικού προτύπου από την άποψη της ζήτησης και των καταναλωτικών προτύπων.* Ο τουρίστας είναι πλέον περισσότερο απαιτητικός, αναζητεί καλύτερη σχέση

ποιότητας-τιμής, διαθέτει μικρότερο χρόνο για διακοπές αλλά και συσσωρευμένη τουριστική εμπειρία.



Σχήμα 5.2

Πρόβλεψη διεθνών τουριστικών αφίξεων για το 2025
(Πηγή: UNEP/MAP/Blue Plan, 2005: 15)

Ωστόσο οι τάσεις αυτές δεν επιτρέπουν να μιλήσουμε για μία συνολική κρίση στο μεσογειακό τουρισμό. Άλλωστε οι προβλέψεις του WTO και του Bleu Plan για το 2025 (όπως αναφέρονται στο UNEP/MAP/Blue Plan, 2005: 14-15 και αποτυπώνονται στο Σχήμα 5.2) είναι κάθε άλλο παρά απαισιόδοξες. Στο Σχήμα φαίνεται η δυναμική παρουσία των Βορειοαφρικανικών χωρών, της Τουρκίας και των χωρών της πρώην Γιουγκοσλαβίας και της Αλβανίας, καθώς και οι μικρές αυξητικές τάσεις στους παλαιούς προορισμούς (Ιταλία, Ελλάδα, Ισπανία)¹. Επιτρέπουν όμως να διακρίνουμε τις διαφοροποιημένες στρατηγικές αντιμετώπισης των τάσεων αυτών από επιχειρήσεις, περιοχές και κρατικές πολιτικές. Έτσι τέσσερις μοιάζουν να είναι οι κυρίαρχες στρατηγικές για τη διαφαινόμενη αναδιάρθρωση της

¹ Οι προβλέψεις αυτές έχουν γίνει πριν από τις τρομοκρατικές επιθέσεις σε Αλγερία, Μαρόκο, Τυνησία και πριν τη δραματική άνοδο των τιμών του πετρελαίου.

παραγωγής του τουρισμού (Apostolopoulos κ.α., 2001· Shaw και Williams, 2002, 2004· Ioannides και Holcomb, 2003· Karamessini κ.α., 2006):

- *Διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος.* Αφορά στην ανάπτυξη ειδικών αγορών (niche markets) και στην συμπληρωματικότητα που οφείλει να χαρακτηρίζει το κυρίαρχο προϊόν του ήλιου και της θάλασσας με ειδικές μορφές τουρισμού (πολιτιστικός, οικολογικός, θεματικός, αθλητικός, συνεδριακός κλπ). Περιλαμβάνεται η ανάγκη για νέες επενδύσεις που θα στοχεύουν σε πολυτελείς ειδικές αγορές, έτσι ώστε να υπάρξει μετατόπιση του ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος από την τιμή στην ποιότητα υπηρεσιών και περιβάλλοντος. Στόχος είναι τα υψηλότερα κατά κεφαλή έξοδα του τουρίστα, η επιμήκυνση της χρονικής διάρκειας των επισκέψεων και η επαναληψιμότητα του ταξιδιού. Εδώ εντάσσεται επίσης και η διεύρυνση της παραδοσιακής τουριστικής αγοράς, έτσι ώστε να συμπεριλάβει νέα πρότυπα κινητικότητας και κατανάλωσης, όπως η δεύτερη (τουριστική) κατοικία.
- *Αναβάθμιση της ποιότητας του προϊόντος τόσο σε επίπεδο επιχείρησης όσο και σε επίπεδο προορισμού.* Αποδίδεται μεγάλη σημασία στη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος και στην αρχιτεκτονική ποιότητα των εγκαταστάσεων, στον έλεγχο της ρύπανσης, στην αναβάθμιση των τεχνικών υποδομών. Απαίτηση για ενίσχυση του ανθρωπίνου κεφαλαίου (ως μέσου για την αναβάθμιση των υπηρεσιών) αλλά και για πρωτοβουλίες θεσμικού χαρακτήρα ενάντια στον κατακερματισμό του κλάδου.
- *Περιορισμός του κόστους λειτουργίας, με έμφαση στο κόστος εργασίας,* με δεδομένα την χαράκτηρα έντασης εργασίας των τουριστικών υπηρεσιών και τον αυξανόμενο ανταγωνισμό με βάση τις τιμές στο συμβατικό κομμάτι της μεσογειακής αγοράς του μαζικού τουρισμού. Περιλαμβάνει την ενίσχυση της ευελιξίας (αριθμητικής και λειτουργικής) και της τμηματοποίησης της αγοράς εργασίας (απασχόληση οικον. μεταναστών, άτυπη-μερική-επισφαλής απασχόληση κ.α.).
- *Γεωγραφική και οργανωτική αναδιάρθρωση.* Αφορά στην εκμετάλλευση νέων περιοχών, στις οποίες αφενός διατίθενται οι αναγκαίοι πόροι (περιβάλλον, τεχνικές υποδομές) και αφετέρου δεν παρατηρούνται

φαινόμενα κορεσμού και αρνητικών εξωτερικοτήτων. Σε ορισμένες περιπτώσεις η δημιουργία νέων και συμπληρωματικών τουριστικών προϊόντων συνδυάζεται με τη χωρική συγκέντρωση προς εκμετάλλευση εξωτερικών οικονομιών κλίμακας. Σε άλλες περιπτώσεις η συγκέντρωση αυτή αφορά και σε ιδιοκτησιακές-οργανωτικές πτυχές· εδώ η συγκέντρωση και ολοκλήρωση επιμέρους προϊόντων σχετίζεται με τα πλεονεκτήματα της άσκησης κεντρικού οικονομικού και περιβαλλοντικού ελέγχου και με τη δημιουργία εσωτερικών αυτή τη φορά οικονομιών κλίμακας και εύρους.

Είναι προφανές ότι οι παραπάνω στρατηγικές αφορούν με διαφορετικό τρόπο σε κάθε επιμέρους τμήμα του τουρισμού. Αυτό οφείλεται στην ετερογένεια του τομέα λόγω τόσο των χαρακτηριστικών του τελικού τουριστικού προϊόντος ως μίγματος διακριτών αγαθών και υπηρεσιών όσο και της ποικιλίας των τύπων επιχειρήσεων που συμβάλουν στην παραγωγική αλυσίδα του τουρισμού (διαφορετικά μεγέθη, κλάδος δραστηριοποίησης, κλίμακες ανταγωνισμού κλπ). Επίσης οφείλεται στα χαρακτηριστικά ορισμένων τουριστικών πόρων ως εξωτερικοτήτων, των οποίων η παροχή και ο έλεγχος αποτελούν αντικείμενο δημόσιας ρύθμισης, απ' όπου προκύπτει και ο κεντρικός ρόλος του κράτους (βλ. σχετικά στο Κεφάλαιο 3).

Ως συνέπεια οι επιμέρους στρατηγικές αναδιάρθρωσης που αναφέρθηκαν παραπάνω αποτελούν αντικείμενο δράσης τόσο ιδιωτικών όσο και κρατικών φορέων και αρχών. Μπορούν επίσης να εφαρμόζονται είτε η κάθε μία αυτόνομα είτε σε συνδυασμό, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά και το πεδίο δραστηριοποίησης του κάθε φορέα και να αφορούν σε διάφορες χωρικές κλίμακες. Γίνεται φανερό έτσι ότι το εμπειρικό αποτέλεσμα είναι μία εκτεταμένη τυπολογία δράσεων που προκύπτει από το συνδυασμό των επιμέρους στρατηγικών αναδιάρθρωσης και την εμπλοκή σε αυτές πολλών και ετερογενών κοινωνικών υποκειμένων.

Μέσα στο παραπάνω πλαίσιο των τρεχουσών αλλαγών στην τουριστική σκηνή της Μεσογείου θα μελετήσουμε δύο διακριτά θεματικά πεδία που σχετίζονται με τις τάσεις αναδιάρθρωσης της παραγωγής του τουρισμού. Το πρώτο αφορά στο γκολφ ως ειδική μορφή τουρισμού και το δεύτερο στον οικιστικό τουρισμό. Όπως θα φανεί στα επόμενα δύο Υποκεφάλαια, τα δύο αυτά πεδία αποτελούν σημεία αιχμής στη σημερινή αναδιάρθρωση του τουρισμού στη Μεσόγειο.

5.2 Το γκολφ και ο παγκόσμιος τουρισμός του γκολφ

5.2.1 Γενικά στοιχεία για το γκολφ

Το γκολφ είναι ένα άθλημα με ιστορία τεσσάρων αιώνων. Πρόγονός του θεωρείται το παιχνίδι που έπαιζαν οι ψαράδες στις ακτές της Σκωτίας, οι οποίοι τελειώνοντας την καθημερινή τους ασχολία προσπαθούσαν να χτυπήσουν μικρές σε διαστάσεις πέτρες με τη βοήθεια ενός κομματιού ξύλου. Σταδιακά το χόμπυ αυτό εξελίχθηκε και στη σημερινή μορφή του το συναντάμε τα τελευταία 100-150 χρόνια.

Περιγράφοντάς το συνοπτικά, το γκολφ συνίσταται στο χτύπημα της μπάλας από τον παίκτη με τη βοήθεια ενός ειδικού μαστιγιού, έτσι ώστε αυτή να καταλήξει διαδοχικά σε μία σειρά από τρύπες που βρίσκονται σε ένα ειδικά διαμορφωμένο γήπεδο. Το τυπικό γήπεδο του γκολφ αριθμεί 18 τέτοιες τρύπες που προσδιορίζουν και τις σχετικές 18 διαδρομές. Κάθε διαδρομή αποτελείται από την αφετηρία (tee), το διάδρομο (fairway / calle) και το χώρο γύρω από την τρύπα (green). Στα τρία αυτά πεδία, το γήπεδο έχει ειδική διαμόρφωση από γρασίδι.

Το γκολφ αποτελεί μία αφορμή για κοινωνική συναναστροφή, αν λάβουμε υπόψη πως το συντριπτικά μεγαλύτερο ποσοστό χρόνου μέσα σε έναν γύρο καταλαμβάνουν όχι τα χτυπήματα καθαυτά, αλλά το περπάτημα και η κουβέντα ανάμεσα στους παίκτες. Επίσης πέρα από το χρόνο που καταλαμβάνει το ίδιο το παιχνίδι, κοινωνικές συναναστροφές λαμβάνουν χώρα και κατά το διάστημα πριν και μετά το παιχνίδι – αυτό άλλωστε είναι και το νόημα της λέσχης (golf club). Εκείνοι που ασχολούνται με το άθλημα είναι συνήθως μεσαίου και ανωτέρου εισοδηματικού επιπέδου πολλές φορές σημαίνοντα πρόσωπα της πολιτικής και επιχειρηματικής σκηνής. Είναι φανερό ότι ένα παιχνίδι γκολφ αποτελεί πολλές φορές μια καλή ευκαιρία για σύναψη και εξέλιξη επαγγελματικών και κοινωνικών επαφών μεταξύ των μελών της ανώτερης κοινωνικής τάξης.

Δεν είναι τυχαίο το γεγονός ότι έρευνα της Guideline Research & Consulting σε διεθνή στελέχη των ΗΠΑ αποκάλυψε ότι σε ποσοστό 43% οι μεγαλύτερες επιχειρηματικές συμφωνίες “κλείνονται” σε γήπεδα γκολφ². Στην ίδια έρευνα, περισσότεροι από τους μισούς συνεντευξιαζόμενους είπαν ότι – προκειμένου για πιο

² http://www.hotel-online.com/News/PR2002_2nd/Jun02_HOTGolf.html, πρόσβαση 30 Μαΐου 2006.

στενή γνωριμία με επαγγελματικούς συνεργάτες – το γκολφ είναι πολύ καλύτερο από ένα επαγγελματικό δείπνο και τη συναναστροφή σε ένα μπαρ ή σε επαγγελματικό ταξίδι. Στα αμερικάνικα βιβλιοπωλεία κυκλοφορούν βιβλία μαζικής κατανάλωσης με τίτλους όπως *Golf and the Game of Leadership: An 18-hole Guide for Success in Business and in Life* (D. E. McHugh, Amacom, 2004), *Conscious Golf: The Three Secrets of Success in Business, Life and Golf* (G. Hendricks, Rodale, 2003), τα οποία εκφράζουν συγχρόνως τη δημοφιλία του αθλήματος στην Αμερική αλλά και την άμεση σχέση του με τον επαγγελματικό τομέα τόσο ως κοινωνική πρακτική όσο και από πλευρά ψυχολογική. Πολλοί από τους προνομιακούς πληροφορητές της έρευνάς μας σε Ελλάδα και Ισπανία τόνισαν τη σπουδαιότητα της εξάσκησης του αθλήματος για τη σύναψη επαγγελματικών σχέσεων. Τέλος ενδεικτικό για την κοινωνική αλλά και την οικονομική σημασία του γκολφ είναι το γεγονός ότι ο πιο ακριβοπληρωμένος αθλητής του κόσμου σύμφωνα με το περιοδικό *Forbes* είναι ένας παίκτης γκολφ, ο Αμερικανός Tiger Woods (περιοδ. *Golf & Tourism in Greece*, τ. 34: 34).

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία, το άθλημα του γκολφ παγκοσμίως αφορά σε περίπου 60 εκ. εγγεγραμμένους παίκτες και 31 χιλ. γήπεδα. Όπως δείχνει ο Πίνακας 5.3, στην παγκόσμια σκηνή κυριαρχούν οι Η.Π.Α. και ακολουθούν οι περιοχές της Ιαπωνίας, του Καναδά και της Μεγ. Βρετανίας.

Πίνακας 5.3**Παίκτες και γήπεδα γκολφ στον κόσμο, 2002**

	παίκτες	%	γήπεδα	%	παίκτες / γήπεδο	παίκτες / 1000 κατοίκους
Η.Π.Α.	26.700.000	44,4	15.828	50,2	1.687	93
Ιαπωνία	15.356.000	25,5	2.422	7,7	6.340	121
Καναδάς	4.859.000	8,1	2.400	7,6	2.025	152
Αγγλία	863.357	1,4	1.896	6,0	455	15*
Σουηδία	574.471	1,0	449	1,4	1.279	64
Αυστραλία	483.752	0,8	1.748	5,5	277	25
Γερμανία	428.076	0,7	633	2,0	676	5
Γαλλία	325.229	0,5	531	1,7	612	5
Σκωτία	263.600	0,4	536	1,7	492	27*
Ιρλανδία	253.900	0,4	407	1,3	624	65
Ισπανία	220.093	0,4	260	0,8	847	5
λοιπές χώρες	9.778.327	16,3	4.406	14,0		
Σύνολο	60.105.805	100,0	31.516	100,0	1.907	

Πηγή: επεξεργασία του συγγραφέα με βάση το Paniza, 2005: 133. Πληθυσμός 2002 από US Census Bureau.

* υπολογισμός του συγγραφέα με βάση τα στοιχεία της EGA (2006).

Η ασυμμετρία στον Πίνακα 5.3 σχετικά με την παγκόσμια ζήτηση και προσφορά είναι έντονη. Σχεδόν το ήμισυ της παγκόσμιας ζήτησης απαντιέται σε μία μόνο χώρα, τις Ηνωμένες Πολιτείες. Η δεύτερη στην ιεράρχηση χώρα – η Ιαπωνία – καλύπτει το 1/4 και ο Καναδάς (3^{ος} στην κατάταξη) το 1/12, αφήνοντας σε μία ομάδα μικρού αριθμού χωρών το υπόλοιπο μέρος του ζήτησης που μοιράζεται σε μικρά αλλά άξια λόγου ποσοστά (κυμαινόμενα από 0,8 μέχρι 0,4%). Η Μεγ. Βρετανία, γενέτειρα του αθλήματος, βρίσκεται μόλις στην 4^η θέση. Συνολικά οι τέσσερις πρώτες στην κατάταξη χώρες αντιπροσωπεύουν το 79,5% της παγκόσμιας ζήτησης. Μεγάλες αντιθέσεις χαρακτηρίζουν και την τελευταία στήλη του Πίνακα, που εκφράζει τη δημοφιλία του αθλήματος. Καναδάς, Ιαπωνία και ΗΠΑ είναι οι χώρες όπου το γκολφ είναι περισσότερο διαδεδομένο, ενώ από τις χώρες της Ευρώπης ξεχωρίζουν η Ιρλανδία και η Σουηδία.

Παρόμοιας έντασης ασυμμετρία χαρακτηρίζει και την προσφορά του γκολφ. Η ιεράρχηση των χωρών παραμένει περίπου η ίδια, όμως η ποσοστιαία συμμετοχή κάθε χώρας στην παγκόσμια αγορά από τη μεριά της ζήτησης είναι διαφορετική από εκείνη της προσφοράς. Για παράδειγμα η Ιαπωνία φιλοξενεί περίπου τριπλάσιο αριθμό παικτών από τον Καναδά ενώ ο αριθμός γηπέδων στις δύο αυτές χώρες είναι σχεδόν ο ίδιος. Δείκτης αυτής της αναντιστοιχίας που χαρακτηρίζει προσφορά και ζήτηση σε παγκόσμιο επίπεδο είναι η αξιοσημείωτη διαφοροποίηση που παρουσιάζει η αναλογία παικτών ανά γήπεδο, η οποία κυμαίνεται από 277 έως 6.340 παίκτες. Η μεγάλη αυτή απόκλιση γεννά εύλογα ερωτήματα σχετικά με την ομοιογένεια των στατιστικών στοιχείων και τα χαρακτηριστικά της άσκησης του αθλήματος στα επιμέρους εθνικά πλαίσια από την πλευρά της ζήτησης και της προσφοράς, θέτοντας σε αμφισβήτηση την αξιοπιστία γενικών παραδοχών οργανωτικού και μικρο-οικονομικού χαρακτήρα σχετικά με τις επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στο γκολφ³.

Εξετάζοντας τη χρονική εξέλιξη του αθλήματος στις ευρωπαϊκές χώρες με βάση τα στατιστικά στοιχεία της Ευρωπαϊκής Ομοσπονδίας Γκολφ (EGA, 2006 – βλ. Πίνακα Π.1.6 στο Παράρτημα 1), παρατηρούμε ότι η αύξηση της ζήτησης του

³ Για παράδειγμα πώς θα μπορούσε κανείς να εκτιμήσει μία βέλτιστη αναλογία παικτών ανά γήπεδο που να σχετίζεται με τη βιωσιμότητα του γηπέδου και άρα να θέσει ορισμένες νόρμες για την οργάνωση της προσφοράς; Είναι δυνατόν η εικονιζόμενη υπερ-προσφορά σε γήπεδα της Αυστραλίας να αφορά στην ίδια παραγωγική δραστηριότητα με αυτή που αναπτύσσεται στα υπερ-κορεσμένα γήπεδα της Ιαπωνίας;

γκολφ αφορά κατά κύριο λόγο στην περίοδο 1985-1995 και ιδιαίτερα στην πρώτη πενταετία⁴. Ήταν τότε που στις περισσότερες χώρες οι εγγεγραμμένοι παίκτες αυξάνονται με σημαντικούς ρυθμούς: Κατά την πενταετία 1985-1990 τα ποσοστά αύξησης σε χώρες όπως η Φιλανδία και η Σουηδία είναι 274% και 137% αντίστοιχα, ενώ κατά την αμέσως επόμενη πενταετία (1990-1995) τα ηνία της μεγέθυνσης παίρνουν χώρες όπως η Ολλανδία και η Δανία. Την αύξηση της ζήτησης ακολουθεί και η αύξηση των εγκαταστάσεων, καθώς μέχρι τα μέσα της δεκαετίας του 1990 η εξέλιξη στον αριθμό των γηπέδων χαρακτηρίζεται επίσης από σημαντικές τάσεις μεγέθυνσης. Οι παραπάνω ρυθμοί οδήγησαν σε υπερεκτιμήσεις σχετικά με την προβλεπόμενη τότε ανάπτυξη του αθλήματος: υπολογίστηκε ότι με βάση τις μεταβολές της δεκαετίας του 1980, ο συνολικός αριθμός παικτών στον κόσμο θα ανερχόταν στα 180 – 200 εκατομμύρια κατά το έτος 2000, όμως στη συνέχεια η σχετική πτώση των υψηλών ρυθμών μεγέθυνσης στις αρχές της δεκαετίας του '90 μείωσε τις προβλέψεις σε 70 – 80 εκατομμύρια (Priestley, 1995: 205-206). Ωστόσο ο Πίνακας 5.3 δείχνει ότι ο πραγματικός αριθμός για το 2002 είναι ακόμα χαμηλότερος (60 εκ. παίκτες).

Ένα σημαντικό στοιχείο για την άσκηση του αθλήματος – το οποίο μάλιστα δεν αποτυπώνεται στις παραπάνω στατιστικές – είναι ότι το γκολφ δεν αποτελεί μόνο μία δραστηριότητα αναψυχής σε τοπικό επίπεδο. Συγχρόνως αποτελεί ένα ιδιαίτερο κίνητρο για ταξίδια σε εθνική ή υπερεθνική κλίμακα. Ο συνεπαγόμενος τουρισμός του γκολφ αποτελεί το αντικείμενο της ενότητας που ακολουθεί.

5.2.2 Ο τουρισμός του γκολφ

Σύμφωνα με τους Bull και Weed (1999), το γκολφ είναι μία από τις επιμέρους αγορές που απαρτίζουν τον τουρισμό των σπορ ως ειδική αγορά τουρισμού (niche market) (1999: 143). Ο τουρισμός των σπορ (ή αθλητικός τουρισμός) αποκτά ολοένα και μεγαλύτερη σημασία, διότι αυξάνονται τα ποσοστά συμμετοχής στα σπορ γενικά (όπ.π.) και συγχρόνως αυξάνεται ο τουρισμός των σπορ. Ήδη από τα μέσα της δεκαετίας του 1970 έρευνα στις αερογραμμές των ΗΠΑ δείχνει πως το 1/3

⁴ Η πενταετία αυτή είναι και η πρώτη για την οποία διατίθενται συγκριτικά στατιστικά στοιχεία σε ευρωπαϊκό επίπεδο.

του συνόλου των επιβατών ήταν τουρίστες των σπορ (αναφέρεται στο Gibson, 1998: 157). Αρκετά χρόνια αργότερα, ο Βρετανικός Οργανισμός Τουρισμού σε έρευνά του το 1990, διαπίστωσε ότι 1 στα 5 ταξίδια τουρισμού έχει ως πρωταρχικό κίνητρο την άσκηση κάποιου σπορ, ενώ 1 στα 2 ταξίδια περιλαμβάνει συμμετοχή σε κάποιο άθλημα (αναφέρεται στο Bull και Weed, 1999: 144).

Όπως ο αθλητικός τουρισμός περιλαμβάνει τόσο τον συμμετοχικό τουρισμό όσο και τον τουρισμό του θεάματος, έτσι και για τον τουρισμό του γκολφ οφείλει κανείς να διακρίνει τις δύο αυτές κατηγορίες. Σύμφωνα με τον Amorós (2003: 45), ο τουρισμός του γκολφ ορίζεται ως:

“... Οι ροές των ανθρώπων οι οποίοι μετακινούνται από έναν τόπο σε άλλον, διανυκτερεύοντας εκτός του τόπου κατοικίας τους, κινητοποιούμενοι από την επιθυμία να απολαύσουν την πρακτική του γκολφ ή να παρευρεθούν ως θεατές σε αγώνες γκολφ, διεθνούς συνήθως χαρακτήρα”.

Πίνακας 5.4 Παίκτες στο διεθνή τουρισμό γκολφ, 1986

χώρες προέλευσης	αριθμός τουριστών γκολφ	% επί των παικτών γκολφ
Ηνωμένο Βασίλειο	161.000	6,2
Σκανδιναβικές χώρες	62.000	39,5
Γερμανία	47.000	61,0
Γαλλία	24.000	31,6
Η.Π.Α. / Καναδάς	110.000	1,7
Ιαπωνία	35.000	2,9

Πηγή: Priestley, 1995: 212.

Η εργασία μας επικεντρώνεται περισσότερο στο συμμετοχικό τουρισμό του γκολφ, δηλ. τον τουρισμό που αφορά στους τουρίστες, οι οποίοι εξασκούν το άθλημα⁵. Το ποσοστό των παικτών γκολφ που πραγματοποιούν τουρισμό γκολφ σε διεθνές επίπεδο ποικίλει ανάμεσα στις χώρες, όπου το άθλημα είναι διαδεδομένο (βλέπε ενδεικτικά το εύρος των τιμών στη δεξιά στήλη του Πίνακα 5.4). Ως μακρο-περιφέρεια προέλευσης, στα μέσα της δεκαετίας του '80 τα ηνία κρατά η Ευρώπη, και ανάμεσα στις χώρες της τελευταίας οι μεγαλύτερες τουριστικές ροές

⁵ Οι αγώνες γκολφ ως μεγάλα αθλητικά γεγονότα αποτελούν ένα ιδιαίτερο κομμάτι της βιβλιογραφίας που θεματικά ανήκει στο πεδίο των mega events. Παρόλο που οι αγώνες έχουν σημασία για την προώθηση του αθλήματος, την διαφήμιση συγκεκριμένων εγκαταστάσεων και τη συμβολή τους στην τοπική ανάπτυξη, δεν θα μας απασχολήσουν αναλυτικά εδώ.

προέρχονται από το Ην. Βασίλειο, παρόλο που το ποσοστό των τουριστών μέσα στο σύνολο των αθλητών γκολφ είναι σχετικά πολύ μικρότερο από ότι σε άλλες χώρες. Τα ακόμα μικρότερα ποσοστά των Η.Π.Α. και Καναδά στις παγκόσμιες ροές μπορούν να ερμηνευθούν από το μέγεθος των χωρών αυτών που δύναται να εξηγήσει τη σημασία του εσωτερικού – έναντι του διεθνούς – τουρισμού γκολφ⁶. Το χαμηλό ποσοστό τουριστών γκολφ στην Ιαπωνία εξηγείται από την περιορισμένη συμμετοχή της χώρας στον τουρισμό γενικά, αλλά και από τις μακρινές αποστάσεις που πρέπει να διανύσουν οι Ιάπωνες προκειμένου να φτάσουν σε έναν προορισμό γκολφ (Priestley, 1995: 212)⁷.

Σε ευρωπαϊκό επίπεδο, τις κύριες χώρες προέλευσης για τον τουρισμό του γκολφ αποτελούν το Ηνωμένο Βασίλειο, η Γερμανία, η Σουηδία και η Γαλλία. Ο Πίνακας 5.5 παρουσιάζει την απόλυτη και ποσοστιαία κατανομή των τουριστών γκολφ για τις χώρες αυτές, καθώς και την ιεράρχηση των προορισμών για κάθε μία. Παρατηρούμε ότι με εξαίρεση τη Γερμανία, ο σχετικός τουρισμός αφορά σχεδόν κατά το ήμισυ στην εθνική αγορά των χωρών. Σχετικά με τις διεθνείς ροές, εξαιρουμένων των Η.Π.Α. το σύνολο των προορισμών αποτελούν χώρες της Ευρώπης, ενώ τις πρώτες θέσεις καταλαμβάνουν χώρες του ευρωπαϊκού νότου με κυριότερες την Ισπανία και την Πορτογαλία.

Για την Priestley (1995), η παγκόσμια ζήτηση για τον τουρισμό του γκολφ διακρίνεται σε τρεις επιμέρους κατηγορίες. Η πρώτη αφορά στους παίκτες, οι οποίοι πραγματοποιούν ένα είδος “προσκυνήματος” στη γενέτειρα του αθλήματος, τη Μεγ. Βρετανία. Καθώς η ατμόσφαιρα και η ιστορικότητα των εκεί γηπέδων είναι δύσκολο να αναπαραχθεί σε άλλους προορισμούς, εικάζεται ότι οι ροές των τουριστών αυτού του είδους θα διατηρηθούν στο μέλλον μην προτιμώντας εναλλακτικούς, υποκατάστατους προορισμούς. Η δεύτερη κατηγορία έχει να κάνει με τις “οικονομικές” διακοπές γκολφ. Οι τουρίστες του γκολφ (και ειδικότερα οι Άγγλοι και οι Ιρλανδοί), θεωρώντας δεδομένο το σχετικά χαμηλό επίπεδο κόστους του παιχνιδιού στις βρετανικές νήσους, αναζητούν προορισμούς διακοπών όπου το κόστος εξάσκησης του αθλήματος να είναι εξίσου μικρό, ειδικά εάν τα γήπεδα του

⁶ Σε ό,τι αφορά στις ΗΠΑ, η Εθνική Ομοσπονδία Γκολφ εκτιμά πως το 15% των γύρων σε εθνικό επίπεδο παίζεται κατά την διάρκεια ταξιδιών (αναφέρεται στο Stynes κ.α., 2000: 1).

⁷ Δυστυχώς δεν υπάρχουν περισσότερα αναλυτικές πληροφορίες σχετικά με τον τουρισμό του γκολφ για τις μακρο-περιφέρειες της Β. Αμερικής και της Αν. Ασίας.

προορισμού δεν συνοδεύονται από παγκόσμια καλή φήμη και αν οι διακοπές του γκολφ για αυτούς είναι δευτερεύουσες ή έξτρα διακοπές.

Σε αυτή την περίπτωση, το σχετικά χαμηλό επίπεδο τιμών (αλλά και οι σχετικές εκπτώσεις στο πλαίσιο των οργανωμένων πακέτων διακοπών) που προσφέρουν προορισμοί όπως η Ισπανία και η Πορτογαλία, καθιστούν τις τελευταίες δημοφιλείς προορισμούς για τους Βρετανούς τουρίστες. Την τρίτη κατηγορία αποτελούν οι “διακοπές γκολφ με γαρνίρισμα πολυτελείας” (Priestley, 1995: 216). Πρόκειται για τον αποκαλούμενο “ποιοτικό τουρισμό του γκολφ”, στον οποίο μετέχουν τόσο Βρετανοί, αλλά κυρίως και άλλοι Ευρωπαίοι, Αμερικανοί και Ιάπωνες τουρίστες, οι οποίοι είναι διατεθειμένοι να υποστούν το υψηλότερο σχετικά κόστος της άσκησης του αθλήματος, επειδή είναι συνηθισμένοι στα υψηλά επίπεδα τιμών στις πατρίδες τους.

Πίνακας 5.5 Προορισμοί τουριστών γκολφ ευρωπαϊκών χωρών, 1993-2005

ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΙ	Ην. Βασίλειο (%)					% 1993-2005*	Ην. Βασίλειο (#)	
	*1993	*2003	*2005	**1993	**2005		1993	2003
Ην. Βασίλειο				38,9	48,0		167.195	
Ισπανία	24,1	30,7	30,8	14,7	16,0	27,5	63.263	77.763
Πορτογαλία	34,5	18,6	19,2	21,1	10,0	-44,2	90.376	47.114
Γαλλία	10,3	13,7	13,5	6,3	7,0	30,1	27.113	34.702
Η.Π.Α.	17,2	11,0	11,5	10,5	6,0	-33,1	45.188	27.863
Ιρλανδία	13,8	9,7	9,6	8,4	5,0	-30,3	36.150	24.570
λοιποί	0,0	16,3	15,4	0,0	8,0		0	41.288
σύνολο	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	σύνολο εξερχόμενου	262.090	253.300

ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΙ	Γερμανία (%)					% 1993-2005*	Γερμανία (#)	
	*1993	*2003	*2005	**1993	**2005		1993	2003
Γερμανία				7,0	7,0		12.824	
Ισπανία	21,2	36,0	35,8	19,8	33,5	68,2	36.336	82.440
Πορτογαλία	11,3	12,4	12,0	10,5	11,2	6,2	19.237	28.396
Η.Π.Α.	31,2	7,5	7,5	29,1	7,0	-76,1	53.435	17.175
Μαρόκο	***	6,3	6,4		6,0			14.427
Τυνησία	***	5,4	5,3		5,0			12.366
Τουρκία	***	4,6	5,3		5,0			10.534
Ν. Αφρική	***	4,2	4,3		4,0			9.618
λοιποί	36,3	23,6	23,5	33,7	22,0		61.985	54.044
σύνολο	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	σύνολο εξερχόμενου	170.993	229.000

ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΙ	Σουηδία (%)					% 1993-2005*	Σουηδία (#)	
	*1993	*2003	*2005	**1993	**2005		1993	2003
Σουηδία				15,2	52,0		17.865	
Ισπανία	28,6	31,0	30,6	24,2	15,0	7,1	28.585	61.721
Η.Π.Α.	9,5	10,1	10,2	8,1	5,0	7,1	9.528	20.109
Ιρλανδία	***	9,9	10,2	0,0	5,0			19.711
Ταϊλάνδη	***	8,4	8,2	0,0	4,0			16.724
Πορτογαλία	6,0	4,6	***	5,1			5.955	9.159
Γαλλία	8,3	4,0	***	7,1			8.337	7.964
Ιταλία	***	***	6,1	0,0	3,0			
λοιποί	47,6	32,0	34,7	40,4	17,0		47.640	63.712
σύνολο	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	σύνολο εξερχόμενου	100.045	199.100

ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΙ	Γαλλία (%)					% 1993-2005*	Γαλλία (#)	
	*1993	*2003	*2005	**1993	**2005		1993	2003
Γαλλία				68,7	58,0		64.099	
Μαρόκο	***	29,1	28,6	0,0	12,0			26.510
Ισπανία	36,0	25,6	26,2	11,2	11,0	-27,2	10.489	23.322
Η.Π.Α.	20,0	9,0	9,5	6,2	4,0	-52,4	5.827	8.199
Τυνησία	***	8,5	9,5	0,0	4,0			7.744
Σκωτία	***	8,3	7,1	0,0	3,0			7.561
λοιποί	44,0	19,5	19,0	13,8	8,0		12.821	17.765
σύνολο	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	σύνολο εξερχόμενου	29.137	91.100

Υπόμνημα: *εξερχόμενος τουρισμός **εξερχόμενος και εγχώριος τουρισμός.

*** περιλαμβάνονται στους λοιπούς προορισμούς.

Πηγή: στοιχεία 1993: Priestley, 1995: 218. στοιχεία 2003: Turespaña, 2003: 31.

στοιχεία 2005: Ramón Dávila & GDT, 2005: 19-21.

Η εξάσκηση του αθλήματος του γκολφ δεν είναι πάντοτε το κύριο κίνητρο για τις διακοπές του γκολφ, όπως θα δούμε αναλυτικότερα παρακάτω, σχετικά με τα χαρακτηριστικά της ζήτησης τουρισμού γκολφ στην Ισπανία. Ένα ποσοστό από τους τουρίστες του γκολφ επιλέγει τον προορισμό του με βάση χαρακτηριστικά όπως ψυχαγωγία και αναψυχή, ή επίσκεψη σε συγγενείς και φίλους. Ακόμα σε ορισμένα κοινωνικά πλαίσια η άσκηση του γκολφ είναι συνδεδεμένη με την επαγγελματική πρακτική: συνάδελφοι και συνέταιροι διευρύνουν τις επαγγελματικές τους σχέσεις παίζοντας γκολφ κατά τη διάρκεια επαγγελματικών ταξιδιών.

Ισχυρό ρόλο στην επιλογή του χρόνου για τις διακοπές γκολφ έχουν τα χαρακτηριστικά του κλίματος. Στις χώρες της Βόρειας Ευρώπης που ταυτίζονται με τις χώρες ανάπτυξης του αθλήματος, η εξάσκηση του γκολφ είναι δύσκολη ή και αδύνατη για ένα μεγάλο διάστημα των χειμερινών μηνών. Έτσι ο διεθνής τουρισμός του γκολφ ταυτίζεται με τη δυνατότητα άσκησης του αθλήματος και οι παίκτες επιλέγουν προορισμούς σε εύκρατα κλίματα ιδίως κατά τη διάρκεια του χειμώνα. Κατά τους καλοκαιρινούς μήνες η ζήτηση μειώνεται κατά πολύ, όχι μόνο διότι οι κλιματολογικές συνθήκες επιτρέπουν την πρακτική του αθλήματος στην χώρα προέλευσης, αλλά και επειδή οι συνθήκες σε χώρες προορισμού της εύκρατης ζώνης δεν επιτρέπουν την ευχάριστη διεξαγωγή του σπορ (ισχυρή ηλιοφάνεια, υψηλές θερμοκρασίες) (Priestley, 1995: 218-219).

Επομένως η υψηλή περίοδος για τη ζήτηση τουρισμού γκολφ εντοπίζεται τους χειμερινούς μήνες. Καθώς όμως η περίοδος αυτή δεν ταυτίζεται με το χρόνο των κυρίως διακοπών που είναι το καλοκαίρι, πολλοί παίκτες επιλέγουν να κάνουν συμπληρωματικές διακοπές, διάρκειας 4-7 ημερών, προκειμένου να εξασκήσουν το άθλημά τους. Όπως θα φανεί παρακάτω για τον ισπανικό τουρισμό, ένα μεγάλο ποσοστό παικτών (21-55%) ταξιδεύει όχι με την οικογένειά του αλλά με φίλους. Επίσης, από την άποψη της ηλικιακής δομής, ο τουρισμός του γκολφ απευθύνεται κατά πλειοψηφία σε ανθρώπους άνω των 50 ετών, και συνεπώς χαρακτηρίζεται από τις ιδιαιτερότητες που αφορούν σε αυτό το κομμάτι της ζήτησης.

Τέλος μπορεί να μην είναι το ίδιο το γκολφ το πρωταρχικό κίνητρο πίσω από τις σχετικές διακοπές, αλλά η εμπειρία που σχετίζεται με αυτό. Αυτό το είδος αθλητικού τουρισμού αποκαλείται από τους Weed και Bull (2004: 64-68) ως “η συσχετιζόμενη εμπειρία” (associated experience) και στην περίπτωση του γκολφ

καλείται επίσης ως η 19^η οπή⁸. Η τελευταία συνδέεται με τις επαγγελματικές πρακτικές που προαναφέραμε, μπορεί όμως και να αφορά στην εικόνα του στυλ ζωής που έχει δημιουργηθεί γύρω από το γκολφ. Όπως αναφέρουν οι Weed και Bull (2004: 68):

“Η εικόνα ενός πολυτελούς, με εξοχικό στυλ ξενοδοχείου, λουσμένου στη λιακάδα, με θέα σε ένα γραφικό γήπεδο γκολφ, αποτελεί για πολλούς συμμετέχοντες ισχυρό κίνητρο «κύρους και γοήτρου», αλλά επίσης αποτελεί έναν εύκολο τρόπο για την «εξαγορά» ενός επιθυμητού στυλ ζωής, ακόμα και αν πρόκειται για λίγες μόνο μέρες το χρόνο”.

Από την πλευρά της ζήτησης στον προορισμό, τον τουρισμό του γκολφ χαρακτηρίζουν ορισμένα στοιχεία. Κατ’ αρχήν, ο τουρίστας και η τουρίστρια γκολφ επιζητούν την εναλλαγή γηπέδων κατά τη διάρκεια της παραμονής τους σε έναν προορισμό, έτσι ώστε να μπορούν να συγκρίνουν τα διαθέσιμα γήπεδα, να διαφοροποιούν και να επαναλαμβάνουν το παίξιμό τους κατά το δοκούν (Borrego, 2002: 93). Συνέπεια του χαρακτηριστικού αυτού είναι ότι η καθιέρωση ενός τουριστικού προορισμού ως προορισμού γκολφ προϋποθέτει τη χωρική εγγύτητα δύο ή τριών τουλάχιστον γηπέδων (Priestley, 2006) και σε τέτοια απόσταση μεταξύ τους, ώστε να επιτρέπει την ημερήσια μετακίνηση του τουρίστα από το μέρος διαμονής του προς το γήπεδο και αντίστροφα.

Έπειτα σημασία έχουν τα φυσικά χαρακτηριστικά και ο σχεδιασμός του γηπέδου. Σύμφωνα με την Borrego (2002: 93), το γήπεδο δεν πρέπει να είναι τόσο πολύπλοκο, ώστε να δυσκολεύει την πρακτική του αθλήματος, καθώς αυτό θα απογοήτευε τον παίκτη και θα του δημιουργούσε απροθυμία να επαναλάβει την επίσκεψη τους στο συγκεκριμένο γήπεδο, ή ακόμα-ακόμα και να τερματίσει το γύρο του κατά την πρώτη του επίσκεψη. Αυτό συνεπάγεται και έναν ορισμένο χειρισμό για το σχεδιασμό του γηπέδου που απευθύνεται στον τουρίστα γκολφ.

Στην κλίμακα της Μεσογείου, η χωροθέτηση των γηπέδων γκολφ αποτυπώνει τις δύο προαναφερόμενες λογικές ζήτησης. Από τη μία πλευρά, υπακούοντας στην εσωτερική ζήτηση για την άσκηση του αθλήματος τα γήπεδα γκολφ εντοπίζονται σε περιστατικά τοπία. Από την άλλη, τα γήπεδα που καλύπτουν τη ζήτηση του διεθνούς τουρισμού του γκολφ δεν εμφανίζουν ανάλογη χωροθετική εξάρτηση από μεγάλα

⁸ Ο χαρακτηρισμός αυτός προκύπτει από τον αριθμό των 18 οπών ενός τυπικού γηπέδου γκολφ. Πέρα από το γκολφ, η “συσχετιζόμενη εμπειρία” χαρακτηρίζει και τον τουρισμό του σκι, όπου η ανάλογη έννοια είναι η “μετά το σκι εμπειρία” (après-ski experience).

αστικά κέντρα. Αντίθετα η χωροθέτησή τους αφορά σε καθιερωμένους τουριστικούς προορισμούς της Μεσογείου. Στην Ισπανία παραδείγματα αποτελούν τα Κανάρια Νησιά και οι Βαlearίδες, οι ακτές της Murcia, του Alicante, της València και πρόσφατα του Cádiz, ενώ ξεχωρίζουν με την υψηλή πυκνότητα εγκαταστάσεων η Costa del Sol στην Málaga και η ευρύτερη περιοχή της Βαρκελώνης (Costa Brava). Στην Πορτογαλία η μεγαλύτερη συγκέντρωση γηπέδων είναι στο Algarve (τη νοτιότερη περιφέρεια της χώρας).

Ο συγκερασμός της αναδιάρθρωσης της τουριστικής ανάπτυξης και της εξάπλωσης του τουρισμού του γκολφ έχει πρόσφατα προκαλέσει την ανάδυση νέων χωρών και περιφερειών ως προορισμών για τον τουρισμό του γκολφ. Κατασκευάζονται νέα γήπεδα σε πρώην Γιουγκοσλαβία, Αίγυπτο, Μαρόκο, Τουρκία και Κύπρο και η τάση αυτή παρασύρει τα τελευταία χρόνια και την Ελλάδα.

5.2.3 Γκολφ και περιβαλλοντικές επιπτώσεις

Όπως είδαμε, το γήπεδο γκολφ αποτελεί μία ειδικά διαμορφωμένη έκταση πρασίνου, επιφάνειας τουλάχιστον 500 στρεμμάτων, καθώς και μία σειρά βοηθητικών κτισμάτων που το είδος και το μέγεθός τους ποικίλει ανάλογα με το είδος του γηπέδου (club house, αποθηκευτικοί χώροι κα). Έτσι οι επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον ενός γηπέδου γκολφ απορρέουν κυρίως από την κατασκευή και λειτουργία αυτής της μεγάλης σε επιφάνεια έκτασης πρασίνου. Για την εξέταση των επιπτώσεων αυτών θα κινηθούμε σε δύο κατευθύνσεις: α) η φυτοκάλυψή με γκαζόν – που αποτελεί το κύριο χαρακτηριστικό του γηπέδου – συνοδεύεται από ορισμένες σταθερές επιπτώσεις που ισχύουν σε διαφορετικό βαθμό για κάθε γήπεδο και β) το γήπεδο εντάσσεται σε ένα ήδη διαμορφωμένο φυσικό περιβάλλον, το οποίο έτσι μεταλλάσσεται (σε μικρό ή μεγάλο βαθμό), αλλά και συγχρόνως καθορίζει σε σημαντικό βαθμό επιμέρους τεχνικά χαρακτηριστικά του γηπέδου.

Παράλληλα πρέπει να τονιστεί ότι τα ιδιαίτερα ποιοτικά και ποσοτικά χαρακτηριστικά των περιβαλλοντικών επιπτώσεων είναι άμεσα συναρτημένα από την διαθέσιμη γεω-τεχνολογία που χρησιμοποιείται σε κάθε γήπεδο και ότι η επιλογή και χρήση της τεχνολογίας αυτής είναι ένα σύνθετο τεχνικο-οικονομικό ζήτημα. Επομένως μία γενική προσέγγιση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ενός

συγκεκριμένου γηπέδου γκολφ ισορροπεί ανάμεσα σε γενικές παραδοχές και νόρμες και από την άλλη στις ιδιαιτερότητες κάθε περίπτωσης⁹.

Ένα ακόμα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό του γηπέδου γκολφ είναι πως τα μορφολογικά χαρακτηριστικά του γηπέδου ανταποκρίνονται σε ένα πρότυπο, το οποίο αφενός εξελίσσεται χρονικά και αφετέρου επιτρέπει ορισμένες παραλλαγές. Σε κάθε περίπτωση όμως, μπορούμε να ισχυριστούμε ότι υφίσταται ένα παγκόσμιο πρότυπο γηπέδου, το οποίο ιστορικά εξελίχθηκε και διαμορφώθηκε σε ορισμένες περιφέρειες του κόσμου (Σκωτία, Μεγ. Βρετανία και έπειτα ΗΠΑ). Η παγκόσμια διάδοση του αθλήματος σήμανε όχι μόνο την παγκόσμια εγκαθίδρυση κοινών κανόνων παιχνιδιού και συνακόλουθων προτύπων σχεδιασμού του γηπέδου, αλλά και την εξάπλωση της αρχετυπικής μορφής γηπέδου, δηλαδή τη μετάγχιση συγκεκριμένων φυσικο-περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών εν αγνοία του περιβάλλοντος υποδοχής.

Αυτό είναι ιδιαίτερα εμφανές στη θεώρηση του γηπέδου γκολφ ως δημιουργίας ενός “τεχνητού-φυσικού” τοπίου. Πρόκειται για μία ποιοτική, πολιτισμικά προσδιορισμένη αλλαγή, η οποία αποκτά μεγαλύτερη σημασία λόγω της μεγάλης κλίμακας παρέμβασης που συνεπάγεται. Η εικόνα των εκατοντάδων στρεμμάτων χλοοτάπητα που ενδεχομένως θεωρείται ενδημική σε βόρεια, ψυχρά κλίματα με μεγάλες περιόδους βροχοπτώσεων και μικρή ηλιοφάνεια, πρέπει να αναπαραχθεί σε κάθε γωνιά του πλανήτη, εκεί όπου επιζητείται η εγκαθίδρυση του αθλήματος. Ορισμένοι μελετητές (π.χ. Espejo, 2004, Escorza, 2001) βλέπουν το γκολφ ως ευκαιρία για αναβάθμιση τοπικών συνόλων, ιδιαίτερα σε υποβαθμισμένες ή χωρίς ιδιαίτερη αξία αστικές και περιαστικές περιοχές. Εκεί το γκολφ, όντας μία “πράσινη όαση”, θεωρείται ότι συμβάλλει στην αισθητική ή και τη λειτουργική αναβάθμιση του περιβάλλοντος. Το ίδιο ισχύει και σε περιπτώσεις χωροθέτησης ενός γηπέδου σε περιοχές της υπαίθρου με περιορισμένη γεωργική δραστηριότητα λόγω μειωμένης γονιμότητας του εδάφους, δυσκολιών άρδευσης κλπ. Ωστόσο το τοπίο γκολφ μπορεί εξίσου να θεωρηθεί ότι έρχεται σε πλήρη αντίθεση με τις τοπικές εκδοχές τοπίων, ιδιαίτερα σε περιοχές όπως τα μεσογειακά παράλια στα οποία κανένα στοιχείο του τοπίου δεν συνάδει με μια εκτεταμένη φυτοκάλυψη με γκαζόν. Είναι

⁹ Με άλλα λόγια, οφείλει κανείς να είναι ιδιαίτερα προσεκτικός ως προς τις γενικεύσεις ορισμένων παρατηρήσεων που έχουν γίνει για συγκεκριμένες εφαρμογές συγκεκριμένων τεχνολογιών σε ορισμένες περιοχές του κόσμου. Συγχρόνως όμως, οφείλει να είναι επιφυλακτικός ως προς την αποφυγή κάθε γενίκευσης και την επίκληση της μοναδικής ιδιαιτερότητας κάθε έργου.

χαρακτηριστική η προσέγγιση των Priestley και Sabí, οι οποίοι παρόλο που δεν καταλήγουν στην αποπομπή του τοπίου γκολφ “λόγω του υποκειμενικού χαρακτήρα σε κάθε αξιολόγηση του τοπίου” αποφαινόμενοι ότι (1993: 68) “από οπτική άποψη, [το γήπεδο γκολφ] αντιπροσωπεύει μία κάποια υποκειμενικά ωραία αισθητική, ξένη ωστόσο με τις μεσογειακές περιοχές”.

Έτσι η σύνδεση αγροτικών τοπίων π.χ. της Μεσογείου με τις τοπικές συνθήκες του φυσικού περιβάλλοντος (κλίμα, γεωμορφολογία, νερό κλπ) ανατρέπεται στην περίπτωση του γκολφ. Στις περιοχές υπο-τροπικού και εύκρατου κλίματος, όπου οι βροχοπτώσεις είναι περιορισμένες, όπου η ηλιοφάνεια χαρακτηρίζει την πλειοψηφία των ημερών του έτους και το γκαζόν δεν είναι ενδημικό είδος βλάστησης, η συντήρηση του γηπέδου απαιτεί: α) τεχνική (χημική) υποστήριξη της βλάστησης, και β) μεγάλες ποσότητες νερού. Ο Πίνακας 5.6 που έχει συνταχθεί από την Περιφερειακή Αυτοδιοίκηση της Ανδαλουσίας, αποτυπώνει τις κυριότερες περιβαλλοντικές επιπτώσεις του γκολφ.

Πίνακας 5.6 Οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις ενός γηπέδου γκολφ

Κατασκευή	Υδρολογία	τροποποίηση επιφανειακής απορροής
		τροποποίηση τροφοδότησης υπόγειων υδροφορέων
	Βλάστηση	απομάκρυνση αυτόχθονων ειδών
		εισαγωγή αλόχθονων ειδών
	Πανίδα	άμεση διαταραχή της fauna
		τροποποίηση των habitats
Λειτουργία (συντήρηση)	χρήση φυτοφαρμάκων και λιπασμάτων	ρύπανση επιφανειακών και υπογείων υδάτων
		ανάπτυξη αντίστασης από παθογενείς οργανισμούς
		δυσμενείς επιπτώσεις σε επωφελείς για το έδαφος οργανισμούς
		τοξικές επιδράσεις σε άνθρωπο και αυτοφυή χλωρίδα και πανίδα
	νερό	υπερ-κατανάλωση
		εξάντληση τοπικών αποθεμάτων, ιδιαίτερα σε περιόδους ξηρασίας

Πηγή: Junta de Andalucía, 1996.

Αναλύοντας τον παραπάνω Πίνακα βλέπουμε ότι κατά τη φάση της κατασκευής, η δημιουργία ενός γηπέδου προϋποθέτει τη μεταβολή του φυσικού ανάγλυφου, έτσι ώστε η τοπογραφία του γηπέδου να ανταποκρίνεται στις προταγές του σχεδίου του γηπέδου. Η διαμόρφωση του ανάγλυφου εμπεριέχει την απομάκρυνση εδαφικών όγκων ή και στοιχείων της βλάστησης (δέντρα κτλ). Σημαντικό επίσης ρόλο παίζει η τοπογραφική θέση του γηπέδου. Αυτή σχετίζεται με το τοπικό σύστημα επιφανειακής απορροής των υδάτων και άρα με την χρήση τους από το γήπεδο, αλλά και με την πρόληψη απέναντι σε έκτακτες καταστάσεις που μπορεί να προκληθούν π.χ. από μία έντονη ή διαρκείς βροχόπτωση, ή μία πλημμύρα παρακείμενων υδάτινων φορέων.

Άλλες συνέπειες που μπορεί περιβαλλοντικά να έχει ένα γήπεδο γκολφ είναι η όχληση που προκαλείται στους υφιστάμενους ζωικούς πληθυσμούς. Η όχληση αυτή σχετίζεται τόσο με την ενδεχόμενη πλήρη απομάκρυνση ενός habitat, όσο και με την διαταραχή του ευρύτερου τοπικού συστήματος της πανίδας. Πέρα από την προφανή διατάραξη κατά τη φάση της κατασκευής (χωματουργικές εργασίες, εργασίες φύτευσης κλπ), η μεταβολή του τοπικού συστήματος αφορά στη δυνατότητα που έχουν ορισμένα είδη να κάνουν χρήση του γηπέδου κατά τη λειτουργία του, αλλά και κινδύνους που απορρέουν από την χρήση αυτή, υπό το πλαίσιο της εφαρμογής τεχνικών συντήρησης με χρήση λιπασμάτων και φυτοφαρμάκων. Οι αρνητικές επιπτώσεις από τη χρήση φυτοφαρμάκων σχετίζονται με την τοξικότητα τους και δεν περιορίζονται στους ζωικούς πληθυσμούς αλλά – ίσως το κυριότερο – επιβαρύνουν τον υδροφόρο ορίζοντα.

Οι ανάγκες ενός γηπέδου σε νερό αποτελούν συνάρτηση διαφόρων παραγόντων. Κατ'αρχήν είναι προφανής ο ρόλος των κλιματικών και μικρο-κλιματικών συνθηκών. Πλήθος κλιματικών παραμέτρων και μάλιστα ο συνδυασμός τους (ηλιοφάνεια, θερμοκρασία, βροχόπτωση, άνεμοι, εξατμισοδιαπνοή κ.α.) ρυθμίζουν τις ανάγκες του γηπέδου σε νερό. Οι ανάγκες αυτές (από ποσοτική αλλά και από ποιοτική άποψη) αποτελούν συνάρτηση της επιλεγόμενης ποικιλίας γρασιδιού και της συντήρησής της, καθώς όχι μόνο κάθε ποικιλία έχει διαφορετικές απαιτήσεις σε νερό, αλλά και η εφαρμοζόμενη μέθοδος συντήρησης συνεπάγεται διαφορετικές απαιτήσεις. Συγχρόνως παίζουν ρόλο και τα χαρακτηριστικά του εδάφους (υδατοπερατότητα, συγκράτηση νερού, αλμυρότητα, pH).

Η προέλευση και η ποιότητα του νερού που χρησιμοποιείται για το πότισμα καθορίζουν και την ένταξη του γηπέδου στο ευρύτερο υδατικό σύστημα. Σε ορισμένες περιπτώσεις, το νερό προέρχεται από ιδιωτικές γεωτρήσεις ή παρακείμενους επιφανειακούς ταμιευτήρες. Σε άλλες η παροχή του γίνεται μέσα από το δημόσιο σύστημα διανομής. Το είδος προέλευσης νερού που επιλέγεται για κάθε γήπεδο είναι συνάρτηση της ποιότητας των διαθέσιμων πηγών, του νομικού πλαισίου που καθορίζει τη χρήση τους και του σχετικού κόστους. Η χρήση ανακυκλωμένου νερού είναι μία λύση που συντελεί άμεσα στην εξοικονόμηση των τοπικών υδάτινων πόρων. Η λύση αυτή παρουσιάζει ορισμένα πλεονεκτήματα αλλά και μειονεκτήματα.

Τέλος η απαιτούμενη ποσότητα νερού συναρτάται και με τον τύπο του σχεδίου του γηπέδου. Το γήπεδο του γκολφ δεν απαιτεί σε όλη του την επιφάνεια τον ίδιο τύπο φύτευσης, επομένως οι ανάγκες του νερού διαφοροποιούνται για τα επιμέρους τμήματα του γηπέδου¹⁰. Έτσι σε ένα γήπεδο 18 οπών που καταλαμβάνει επιφάνεια 500-600 στρεμμάτων, το πιο απαιτητικό κομμάτι από την άποψη της φύτευσης (ποιότητα γρασιδιού και μέριμνα για την συντήρησή του) αποτελούν τα greens και τα tees, τα οποία αποτελούν συνολικά το 4,5% της συνολικής έκτασης του γηπέδου, όπως ενδεικτικά φαίνεται στον Πίνακα 5.7¹¹. Ακολούθως σημασία έχουν οι “διάδρομοι” για κάθε οπή – τα fairways, που αποτελούν και τη μεγαλύτερη αναλογικά έκταση του γηπέδου (43,6%).

Πίνακας 5.7 Κατανομή τύπων επιφανειών σε ένα γήπεδο γκολφ

Κύριες επιφάνειες	στρέμματα	%	% στο σύνολο
bunkers	10	3,1	1,8
υδατοδεξαμενές	50	15,4	9,1
fairways - calles	240	73,8	43,6
tees	10	3,1	1,8
greens	15	4,6	2,7
σύνολο κυρίων επιφανειών	325	100,0	59,1
σύνολο γηπέδου	550		100,0

Πηγή: Espejo, 2004: 69.

¹⁰ βλ. και Butraco, σελ. 9, υποσημ. 19.

¹¹ Για την κατηγοριοποίηση του πίνακα, ο Espejo αναφέρεται στους M. Gómez-Lama López *et al* (1994) “Valoración ambiental de los campos de golf de Andalucía”, Córdoba: Universidad de Córdoba.

Την έκταση που υπολείπεται από την παρούσα ανάλυση καταλαμβάνει ο περιβάλλον χώρος των διαδρομών – το rough, το οποίο έχει μικρότερες απαιτήσεις σε κατανάλωση νερού, αφού για την φυτοκάλυψή του δεν υφίσταται οι ίδιες με πριν αυξημένες απαιτήσεις. Ωστόσο το είδος του σχεδίου του γηπέδου είναι αυτό που καθορίζει την παραπάνω κατηγοριοποίηση και άρα προσδιορίζει τον τύπο της φυτοκάλυψης και την κατανάλωση σε νερό. Μία ενδεικτική εικόνα της διαφοροποίησης αυτής δίνει ο Πίνακας 5.8 για την περίπτωση της Ανδαλουσίας.

Πίνακας 5.8 Κατανάλωση νερού σύμφωνα με το είδος γηπέδου γκολφ στην Ανδαλουσία

είδος γηπέδου	αρδευόμενη επιφάνεια (m ²) σε γήπεδο 18 οπών	αριθμός ποτιστικών	ετήσια κατανάλωση (m ³)
Desert Style	280.000	600	300.000
Normal	350.000 - 375.000	800	450.000
Ολική φυτοκάλυψη	450.000	1.000	600.000

Πηγή: Junta de Andalucía, 1996.

Σε σχέση με το ευρύτερο υδρο-γεωλογικό σύστημα η εγκατάσταση ενός γηπέδου γκολφ σε παράκτιες περιοχές και η υπερ-άντληση υδάτων μπορεί να προκαλέσει την υφαλμύρωση του υπογείου υδροφορέα. Αλλά και η χρήση λιπασμάτων και φυτοφαρμάκων μπορεί σε περιπτώσεις εντατικής εφαρμογής να προκαλέσει ρύπανση των υπογείων υδάτων, ιδιαίτερα όταν τα εδάφη παρουσιάζουν υψηλή υδροπερατότητα¹².

¹² Ένα θέμα που δεν θα εξετάσουμε στη διατριβή και που σχετίζεται άμεσα με τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των γηπέδων είναι αυτό της κοινωνικής διαμαρτυρίας ενάντια στα γήπεδα γκολφ σε παγκόσμιο επίπεδο. Η σχετική θεματική θα καλυφθεί παρακάτω για την περίπτωση της Ελλάδας (Κεφάλαιο 7.3.4) και με περισσότερη λεπτομέρεια για την περίπτωση του Κάβο Σίδερο (Κεφάλαιο 9).

5.3 Οικιστικός τουρισμός και μετανάστευση των συνταξιούχων: Η διεθνής διάσταση

5.3.1 Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Ο οικιστικός τουρισμός και η μετανάστευση των συνταξιούχων αποτελούν δύο διακριτές μορφές κινητικότητας. Αμφότερες αφορούν σε περιοδικές μετακινήσεις με διαφοροποιημένα κίνητρα, συχνότητες, διάρκεια παραμονής στον προορισμό και κοινωνικο-οικονομικές επιπτώσεις. Διακρίνονται όμως από άλλες, περισσότερο “παραδοσιακές” μορφές κινητικότητας (π.χ. τουρισμός ή μόνιμη μετανάστευση), επειδή μοιράζονται ένα κεντρικό χαρακτηριστικό, που είναι η απόκτηση ιδιόκτητης (συνήθως) κατοικίας στον προορισμό. Στη σχετική συζήτηση, η οποία έχει ωριμάσει σε σημαντικό βαθμό κατά τα τελευταία χρόνια στον τομέα των κοινωνικών επιστημών ξεχωρίζουν δύο σημεία: α) η πρόσφατη ανάδειξη της σημασίας που αποκτά η διεθνής διάσταση των φαινομένων αυτών και β) το γεγονός ότι οι δύο αυτές μορφές κινητικότητας σχετίζονται μεταξύ τους αλλά και με άλλες μορφές κινητικότητας σε διάφορα επίπεδα (βλ. παρακάτω).

Ο *οικιστικός τουρισμός* αποτελεί ιδιαίτερο αντικείμενο έρευνας μέσα στο σύνολο των τουριστικών σπουδών. Μελετάται συνήθως υπό τη θεματική της δεύτερης κατοικίας (second home · για μία επισκόπηση βλ. Hall και Müller, 2004β). Στη διεθνή βιβλιογραφία ο συνήθης όρος είναι second home tourism, ενώ ορισμένοι μελετητές χρησιμοποιούν τον όρο residential tourism ή turismo residencial (π.χ. Casado-Diaz, 1999· Mazón και Aledo, 2005· Leontidou και Marmaras, 2001). Ο τελευταίος αυτός όρος έχει μεταφραστεί στα ελληνικά και ως οικισμικός ή και διαμονητικός τουρισμός (Μαρμαράς, 2006· Λεοντίδου, 2005). Περισσότερο συνήθης στη γλώσσα μας είναι η χρήση των όρων *παραθεριστική κατοικία* και *παραθερισμός* (Τσάρτας, 1997). Στη διατριβή θα εμείνουμε στη χρήση του όρου *οικιστικός τουρισμός*, διότι α) εκφράζει τη θεματική μας εστίαση στον τουρισμό, β) το υπό μελέτη φαινόμενο έχει να κάνει με την οικία και όχι με τον οικισμό και έτσι ο όρος *οικισμικός* τουρισμός προκαλεί εννοιολογική σύγχυση¹³ και γ) επίσης από ετυμολογική άποψη ο παραθερισμός, με την έμφασή του στο καλοκαίρι και τη

¹³ Παρόλο που ο οικιστικός τουρισμός μπορεί να έχει σημαντικές επιπτώσεις στη διαμόρφωση του *οικισμικού* τοπίου, με την έννοια της χωρο-κοινωνικής διάρθρωσης υφισταμένων και νέων περιπτώσεων αστικοποίησης.

συνδήλωσή του σε διακοπές και την εθνική κλίμακα, προσιδιάζει σε ένα φαινόμενο με σαφώς στενότερα όρια από αυτά του οικιστικού τουρισμού.

Πολλοί μελετητές περιλαμβάνουν τη μετανάστευση των συνταξιούχων στην ευρύτερη κατηγορία του οικιστικού τουρισμού (π.χ. Leontidou και Marmaras, 2001· Mazón και Aledo, 2005). Η μετανάστευση των συνταξιούχων, ως μία ιδιαίτερη κοινωνικο-δημογραφική κατηγορία κινητικότητας, αποτελεί αντικείμενο της δημογραφίας, της πληθυσμιακής γεωγραφίας και της γεωγραφίας της υπαίθρου (για μία επισκόπηση βλ. King κ.α., 2000). Σε αυτό το πεδίο ανήκει και η μελέτη της αποαστικοποίησης (counterurbanization), ως ευρύτερη θεματική έρευνας (π.χ. Buller και Hoggart, 1994).

Η γεωγραφική μελέτη του οικιστικού τουρισμού έχει δείξει ότι εντός του ιδιαίτερου αυτού φαινομένου υφίστανται σημαντικές διαφοροποιήσεις. Για παράδειγμα δεν υφίσταται ένας αλλά διάφοροι τύποι δεύτερης κατοικίας που διακρίνονται μεταξύ τους με βάση ορισμένα κεντρικά χωρο-χρονικά χαρακτηριστικά. Όπως δείχνει ο Πίνακας 5.9, οι επιμέρους τύποι δεύτερης κατοικίας αντιστοιχούν σε διαφορετικές συχνότητες, διάρκειες παραμονής και τύπους κινητικότητας. Σημασία έχει επίσης το χωροθετικό πρότυπο της δεύτερης κατοικίας σε σχέση με την κύρια. Στην περίπτωση της συχνής και κυκλικής μετακίνησης η γεωγραφική κατανομή των σπιτιών του σαββατοκύριακου υπακούει στο κανόνα της βαρύτητας ή της μείωσης-με-την-απόσταση (distance-decay effect) (Hall και Müller, 2004α: 10). Διαμορφώνονται έτσι περιαστικά τοπία δεύτερης κατοικίας γύρω από μεγάλες αστικές συγκεντρώσεις, τα οποία μπορεί να υπακούουν στα γεωγραφικά μοντέλα που αναφέρει ο Pearce (1989: 78) για τη σταδιακή χωρική ανάπτυξη περιοχών β' κατοικίας ως συνάρτηση της μεγέθυνσης του αστικού πυρήνα όπου βρίσκεται η κύρια κατοικία. Στις υπόλοιπες περιπτώσεις, όπου η αναζήτηση δεύτερης κατοικίας αποδεσμεύεται χωρικά από τη θέση της πρώτης, υφίσταται μία αντιστάθμιση (trade-off) ανάμεσα σε μεγαλύτερες αποστάσεις – και άρα μικρότερη συχνότητα επισκέψεων για ταξίδια μεγαλύτερης διάρκειας παραμονής – και την εκπλήρωση άλλων σκοπών, όπως τοπικά προσδιορισμένα στοιχεία έλξης (amenities), χωρο-χρονική προσεγγισιμότητα, αξίες γης, και κοινωνικοί δεσμοί π.χ. με τον τόπο καταγωγής (Hall και Müller, 2004α).

Πίνακας 5.9 Η β' κατοικία και τα χωρο-χρονικά χαρακτηριστικά της

λειτουργία δεύτερης κατοικίας	συχνότητα επισκέψεων	διάρκεια επισκέψεων	τύπος κινητικότητας	θέση σε σχέση με την κύρια κατοικία
κατοικία του σαββατοκύριακου	υψηλή	σύντομη	κυκλική κίνηση	εξαρτημένη
κατοικία των διακοπών	χαμηλή	μακρά	εποχική μετανάστευση	ανεξάρτητη
μελλοντικά μόνιμη κατοικία	φθίνουσα	αυξανόμενη	μετανάστευση	ανεξάρτητη

Πηγή: Hall και Müller, 2004α: 8.

Πίνακας 5.10 Ιδεατοί τύποι χωρικών μορφών ανάπτυξης β' κατοικίας

	οικιστικός πυρήνας	χωρική διάχυση
Υφιστάμενη κατοικία	αστικό περιβάλλον	αγροικία
Νέα κατοικία	νέα αστικοποίηση	βίλα

Πηγή: βασισμένο στο King κ.α., 1998: 106.

Κατ' αυτό τον τρόπο προκύπτουν ποικίλα τοπία δεύτερης κατοικίας που αποτυπώνουν στο χώρο διαδοχικές φάσεις αστικής και περιαστικής ανάπτυξης και ανάπτυξης της υπαίθρου, αλλά και εκφράζουν τις παραπάνω διαφοροποιημένες κινητικότητες, κίνητρα και παράγοντες έλξης για τον οικιστικό τουρισμό. Στα τοπία της δεύτερης κατοικίας αντιστοιχούν διαφορετικές χωρικές μορφές (βλ. Πίνακα 5.10) εντάσσοντας την ανάπτυξη της β' κατοικίας στο συγκεκριμένο για κάθε περιοχή πλαίσιο χωρικής ανάπτυξης. Είναι πολύ πιθανό ότι μία από τις μορφές αυτές θα κυριαρχεί κατά περίπτωση, π.χ. οι αγροικίες στην Τοσκάνη ή οι νέες αστικοποιήσεις στις ισπανικές ακτές (King κ.α., 1998). Τέλος τα τοπία της δεύτερης κατοικίας μπορεί να εκφράζουν και διαφορετικά πρότυπα ανάπτυξης του οικιστικού τουρισμού, κατ' αντιστοιχία με τα διαφορετικά πρότυπα που υφίστανται για την τουριστική ανάπτυξη (Τσάρτας, 1997: 215-233).

Ανάμεσα στους παράγοντες που επηρεάζουν τα παραπάνω πρότυπα οφείλει κανείς να ξεχωρίσει τον τοπικό κλάδο του real estate και των κατασκευών. Ο τελευταίος παίζει κομβικό ρόλο στη διαμόρφωση των τοπίων του οικιστικού τουρισμού, καθώς ελέγχει την τοπική παραγωγή του προϊόντος της δεύτερης

κατοικίας. Η διαμόρφωση μίας τοπικής αγοράς β' κατοικίας αντανακλά αυξανόμενα επίπεδα εξωτερικής ζήτησης και ενέχει τη μετατόπιση από έναν τρόπο παραγωγής στον οποίο ο ιδιοκτήτης της κατοικίας έχει την πρωτοβουλία της εύρεσης και της κατασκευής της σε ένα πρότυπο όπου ο ιδιοκτήτης είναι ο αγοραστής ενός έτοιμου προϊόντος.

5.3.2 Ο διεθνής οικιστικός τουρισμός

Ο οικιστικός τουρισμός δεν είναι ένα πρόσφατο φαινόμενο. Η ενσωμάτωση της δεύτερης κατοικίας στις διάφορες εθνικές πολιτισμικές παραδόσεις αναψυχής αφορά εξίσου – αν και με διαφορετικό κάθε φορά τρόπο – στο βορειο-αμερικάνικο *cottage*, την σουηδική *stuga*, το νορβηγικό *hytte*, το νέο-ζηλανδέζικο *bach* (Müller και Hall, 2004) και – προσθέτουμε εμείς – στο ελληνικό *εξοχικό*. Σε όλες αυτές τις περιπτώσεις ο οικιστικός τουρισμός αναπτύχθηκε ιστορικά ως εσωτερικός τουρισμός και οι περιοδικές μετακινήσεις είχαν συνήθως τον χαρακτήρα της απόδρασης από την πόλη στην εξοχή το καλοκαίρι ή το σαββατοκύριακο. Σε μεγαλύτερη κλίμακα δεν ήταν άγνωστη η τάση ορισμένων ευρωπαϊκών ελίτ ήδη από τα τέλη του 19^{ου} αιώνα να μετεγκαθίστανται εποχιακά σε βίλες της Μεσογείου, όπως έκαναν π.χ. οι Άγγλοι στη γαλλική επαρχία και τη Ριβιέρα και οι Γάλλοι στις αποικίες τους της βόρειας Αφρικής. Αυτή όμως η τάση είχε περιορισμένο εύρος (Leontidou και Marmaras, 2001).

Ως εξέλιξη των παραπάνω, στις μέρες μας αποκτά ολοένα και μεγαλύτερη σημασία ο διεθνής οικιστικός τουρισμός που μπορεί να οριστεί ως η περιοδική μετεγκατάσταση σε δεύτερη κατοικία στο εξωτερικό. Σε ευρωπαϊκή κλίμακα και σε ό,τι αφορά στον Ευρωπαϊκό Νότο, ένας αυξανόμενος αριθμός βορειο-ευρωπαίων μετακινείται περιοδικά στο δεύτερο σπίτι του στις ακτές της Μεσογείου. Από αυτούς ορισμένοι μοιράζουν το χρόνο τους ανάμεσα σε μια δουλειά στη πόλη και την αναψυχή στην ύπαιθρο της αλλοδαπής, άλλοι εργάζονται στον προορισμό μέσω τηλε-εργασίας, ενώ δεν λείπουν και καλλιτέχνες, διανοούμενοι και γενικά όσοι αναζητούν εναλλακτικά στυλ ζωής (Leontidou και Marmaras, 2001· Salvà-Tomàs, 2002). Μέσα στο σύνολο των μετακινήσεων σημαντικό ποσοστό θεωρείται ότι καταλαμβάνουν οι συνταξιούχοι μετανάστες (βλ. στην επόμενη ενότητα), χωρίς

ωστόσο να υφίσταται καμία εμπειρική έρευνα που να αποτυπώνει τη σχετική σημασία των παραπάνω κατηγοριών.

Σε ορισμένες περιπτώσεις οικιστικοί τουρίστες αλλά και επαναπατριζόμενοι μετανάστες δραστηριοποιούνται επιχειρηματικά στον τουρισμό στις ακτές της Μεσογείου. Ωστόσο ακόμα και σε αυτές τις περιπτώσεις πρόκειται για μετανάστευση που οδηγείται από την κατανάλωση, αφού η απόφαση για μετεγκατάσταση δεν περιείχε την αναζήτηση εργασίας, αλλά αντίθετα βασίζεται σε λόγους σχετικούς με το στυλ ζωής (Leontidou και Marmaras, 2001). Σε αυτή την κατηγορία πρέπει να εντάξουμε και τους μετανάστες τουρίστες-εργαζόμενους (migrant tourist-workers), εκείνη την ομάδα που διακρίνεται από τον υβριδικό συνδυασμό κινήτρων αναψυχής και εργασίας πίσω από το ταξίδι και την περιπλάνηση ως στυλ ζωής (Bianchi, 2000).

5.3.3 Η διεθνής μετανάστευση των συνταξιούχων

Η μετεγκατάσταση των συνταξιούχων συνδεόταν παλιότερα με την αναζήτηση για παροχή φροντίδας και με τη νοσταλγία επιστροφής στις ρίζες. Αυτές οι κινήσεις, με κύρια ανάμεσά τους την οικογενειακή επανασύνδεση, έχουν ως κίνητρο την αναγκαιότητα και συνήθως αφορούσαν σε ένα είδος οικιστικής κινητικότητας σε τοπικό επίπεδο. Στην περίπτωση προηγούμενων κύκλων μετανάστευσης η κλίμακα του φαινομένου ξεπερνούσε τα εθνικά σύνορα, όταν η οικογενειακή επανασύνδεση συνδέεται με την παλινόστηση, π.χ. ο επαναπατρισμός των συνταξιούχων Ελλήνων μεταναστών από ΗΠΑ, Γερμανία και Αυστραλία.

Στον αντίποδα της παραπάνω αναγκαιότητας η συνταξιοδότηση έχει σχετικά πρόσφατα συνδεθεί με ένα άλλο είδος κινητικότητας. Αυτό αφορά στην εμφάνιση “ταξιδιωτικών” στυλ ζωής (peripatetic life-style) στην τρίτη ηλικία, τα οποία ενσωματώνονται σε μεταναστευτικές κινήσεις οδηγούμενες από την κατανάλωση. Επίσης σημασία έχουν τα δημογραφικά και οικονομικά χαρακτηριστικά της διεθνούς μετανάστευσης των συνταξιούχων. Αυτά αφορούν σε μία διαχρονική μείωση του ποσοστού του οικονομικά ενεργού πληθυσμού στις ηλικίες κοντά στο όριο της συνταξιοδότησης (κυρίως άντρες στην περίπτωση του Αγγλίας – King κ.α., 2000: 6), με παράλληλη αύξηση του προσδόκιμου ζωής - και ειδικά του προσδόκιμου σε

προχωρημένη ηλικία (ο.π., 8). Έπειτα η αύξηση στο διαθέσιμο εισόδημα και τα περιουσιακά στοιχεία αποκτά μία ολοένα αυξανόμενη εργαλειακή σημασία, καθώς μπορεί να στηρίξει οικονομικά την απόφαση για προσωρινή ή μόνιμη μετεγκατάσταση.

Στο επίπεδο της Μεσογείου η μετανάστευση των συνταξιούχων από τις εύπορες βορειο-ευρωπαϊκές χώρες έχει οδηγήσει στη δημιουργία σημαντικών κοινοτήτων ηλικιωμένων οικιστών. Τέτοιες είναι οι κοινότητες που μελετώνται από τους King κ.α. (2000) στην περίπτωση των Βρετανών συνταξιούχων σε Μάλτα, Τοσκάνη, Costa del Sol και Algarve. Ως κυριότερος παράγοντας έλξης πίσω από την απόφαση για μετανάστευση, εμφανίζεται σε όλες τις περιοχές το κλίμα και το περιβάλλον. Οι μεταναστευτικές ροές βασίζονται σε προηγούμενες σχέσεις με τον τόπο προορισμού. Κυριότερη είναι η τουριστική εμπειρία που σε συντριπτικό ποσοστό εξηγεί την μετανάστευση σε Costa del Sol και Algarve (87,3 και 86,8% αντίστοιχα). Συγχρόνως η μετανάστευση των συνταξιούχων ενισχύει τις τουριστικές ροές, καθώς αποτελεί γεωγραφική εξάπλωση των κοινωνικών δικτύων φιλίας και συγγένειας καθώς παιδιά, συγγενείς και φίλοι των συνταξιούχων ταξιδεύουν εκεί που οι ηλικιωμένοι έχουν το νέο σπίτι τους. Σε πολλές περιπτώσεις το σπίτι αυτό αποτελεί προγενέστερη δεύτερη κατοικία, και από αυτή την άποψη η δεύτερη κατοικία μετατρέπεται ουσιαστικά σε κύρια κατοικία, καθώς αλλάζει η διάρκεια παραμονής στον προορισμό.

Μία τέταρτη σημαντική σύνδεση ανάμεσα στον τουρισμό και τις ροές των συνταξιούχων μεταναστών είναι ότι οι τελευταίες αντισταθμίζουν τις συμβατικές τουριστικές ροές που χαρακτηρίζονται από φθίνουσες τάσεις μεγέθυνσης (ιδίως στους ανεπτυγμένους προορισμούς). Κατ' αυτό τον τρόπο συντελούν στη διατήρηση του γενικού επιπέδου ζήτησης στον προορισμό και άρα ενισχύουν την τοπική οικονομία. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η ενίσχυση αυτή αφορά στη γενική κατανάλωση των μεταναστών σε τοπικό επίπεδο αλλά κυρίως αφορά στην επένδυση της αγοράς κατοικίας, καταλαβαίνουμε ότι υφίσταται μία σημαντική διαφοροποίηση ως προς τις οικονομικές επιπτώσεις σε σχέση με τον τουρισμό, επειδή ενισχύεται ουσιαστικά όχι το τουριστικό κύκλωμα αλλά το κύκλωμα παραγωγής κατοικίας. Αυτή είναι και η σημαντικότερη σχέση μεταξύ της μετανάστευσης των συνταξιούχων και του οικιστικού τουρισμού: πρόκειται για δύο διακριτές μορφές μετακίνησης που συνδέονται μεταξύ τους και με τον τουρισμό, διαφοροποιούνται

όμως σε μεγάλο βαθμό από το συμβατικό τουρισμό στο ότι – από την άποψη της προσφοράς – αφορούν σε ένα διαφορετικό κύκλωμα παραγωγής και συγκεκριμένα σε αυτό της παραγωγής κατοικίας.

5.3.4 Νέες μορφές ιδιοκτησίας διακοπών και τα σύνθετα τουριστικά συγκροτήματα

Στη διεθνή βιβλιογραφία της τουριστικής κατοικίας γίνεται ολοένα και περισσότερο λόγος για νέα προϊόντα, τα οποία διαφοροποιούνται από το συμβατικό προϊόν της ιδιόκτητης δεύτερης κατοικίας. Πρόκειται για εναλλακτικές μορφές “ιδιοκτησίας διακοπών”, όπως αποκαλούνται στην αμερικανική βιβλιογραφία (vacation ownership, βλ. ARDA. χ.ημ.), γνωστότερη από τις οποίες είναι το timesharing. Τα χρονομερίσματα (timeshare) μπορούν γενικά να οριστούν ως μία μορφή διακοπών, όπου ο αγοραστής αποκτά το δικαίωμα περιοδικής χρήσης ενός καταλύματος διακοπών για ένα καθορισμένο χρονικό διάστημα κάθε έτος και για μία καθορισμένη σειρά ετών προκαταβάλλοντας το σύνολο της αξίας για τα δεδομένα έτη¹⁴. Εκτός από τη χρήση των ανέσεων του συγκεκριμένου καταλύματος ο ιδιοκτήτης του χρονομερίσματος απολαμβάνει και μία σειρά από υπηρεσίες ξενοδοχειακού τύπου που παρέχονται σε κοινόχρηστους χώρους του συγκροτήματος. Για το σύνολο των ευκολιών αυτών καταβάλει μία ετήσια εισφορά συντήρησης (maintenance fees).

Η σχετική αξία του προϊόντος ενισχύεται από το σύστημα ανταλλαγών, καινοτομία που από νωρίς ενσωματώνεται στη χρονομεριστική ιδιοκτησία: ο ιδιοκτήτης μπορεί να ανταλλάσει το μέρος του μέσω ειδικής εταιρίας που δικτυώνει τα συγκροτήματα χρονομερισμάτων και έτσι να εναλλάσσει περιοδικά τόπο και χρόνο διακοπών. Κρίνοντας από τη διάρκεια των διακοπών (1,75 βδομάδες είναι ο μέσος όρος των ιδιόκτητων χρονομερισμάτων στην Ευρώπη κατά τον ΟΤΕ, 2001), από την εναλλαγή των προορισμών που προσφέρεται μέσω των συστημάτων ανταλλαγής και από το ότι πρόκειται για δικαίωμα χρήσης, συμπεραίνουμε πως το

¹⁴ Έτσι ορίζει σε γενικές γραμμές το timeshare η ARDA κ.α. (χ.ημ.). Περισσότερο ακριβείς ορισμοί δίδονται από τη σχετική νομοθεσία κάθε χώρας, οι οποίοι και εκφράζουν την προσαρμογή της έννοιας του timeshare στο οικείο νομικό σύστημα. Στην Ελλάδα έχει υιοθετηθεί ο όρος “χρονομεριστική μίσθωση”, ο οποίος όμως χαρακτηρίζει το σχετικό τύπο σύμβασης από νομική πλευρά και δεν καλύπτει εννοιολογικά το timesharing ως τύπο διακοπών.

timesharing ως τύπος διακοπών προσιδιάζει περισσότερο στις συμβατικές μορφές του τουρισμού παρά στον οικιστικό τουρισμό. Έτσι και οι Hall και Müller (2004a) δεν προσμετρούν τα χρονομερίσματα στο πεδίο μελέτης της δεύτερης κατοικίας.

Αυτό όμως που αφορά περισσότερο την έρευνά μας είναι οι νέες μορφές ιδιοκτησίας διακοπών, οι οποίες κάνουν την εμφάνισή τους στην αμερικάνικη αγορά από τα μέσα της δεκαετίας του 1990. Πρόκειται για προϊόντα που, αν και έχουν περιορισμένη σημασία στην ευρωπαϊκή αγορά μέχρι σήμερα, αποτελούν σημαντικές νέες τάσεις τις οποίες διερευνά με ένταση η παγκόσμια τουριστική αγορά, ενώ επιχειρείται η διεξόδυσή τους και στη Μεσόγειο.

Οι νέες μορφές ιδιοκτησίας διακοπών αποτελούν μετεξέλιξη του παραδοσιακού timesharing, με κύρια μορφή ανάμεσά τους την κλασματική ιδιοκτησία (fractional ownership). Στη γενέτειρα αγορά των ΗΠΑ η δημιουργία της αγοράς των fractionals σχετίζεται με την αναμόρφωση του φορολογικού συστήματος το 1986, η οποία μείωσε τις φοροαπαλλαγές για τη β' κατοικία (ΟΤΕ, 2001). Ο συνδυασμός του αυξημένου κόστους της β' κατοικίας πλήρους ιδιοκτησίας με την – ούτως ή άλλως – μικρή και περιοδική χρήση της οδήγησε στο εναλλακτικό προϊόν των fractionals και το πάντρεμα πλεονεκτημάτων από τις επιμέρους αγορές του timesharing και της παραδοσιακής β' κατοικίας. Έτσι ο ιδιοκτήτης καταβάλλει ένα οικονομικό τίμημα που (περίπου) αναλογεί στην χρονική περίοδο πραγματικής χρήσης μίας αντίστοιχης, πλήρως ιδιόκτητης κατοικίας.

Συγχρόνως απαλλάσσεται από μία σειρά ευθυνών σχετικά με τη συντήρηση της εξοχικής κατοικίας και απολαμβάνει ένα εύρος υπηρεσιών ξενοδοχειακού τύπου και υψηλού επιπέδου, όπως υπηρεσίες επιστάτη (concierge services - περιλαμβάνουν κάθε πτυχή οικιακής φροντίδας – ακόμα και την προμήθεια τροφίμων ή μουσικών δίσκων πριν από την άφιξη), μεταφορά από και προς το πλησιέστερο διεθνές αεροδρόμιο και το δικαίωμα χρήσης σε κοινόχρηστες εγκαταστάσεις υψηλών προδιαγραφών. Τα παραπάνω συνδυάζονται με την δυνατότητα εναλλαγής προορισμού, σύμφωνα με τις δυνατότητες που παρέχει το κάθε εταιρικό δίκτυο συγκροτημάτων. Τέλος ο ιδιοκτήτης δεν έχει απωλέσει την αίσθηση της ιδιόκτητης ακίνητης περιουσίας, καθώς – σε αντίθεση με το παραδοσιακό timesharing – τα fractionals προσφέρουν αυτό που ο Hobson (2002: 297) ονομάζει μία “αύρα αποκλειστικότητας”. Κατά τον ίδιο μελετητή η εμπορική αξία ενός τέτοιου

ακινήτου ενδέχεται να διατηρηθεί ή και να ανατιμηθεί με το πέρασμα του χρόνου – και πάλι σε αντίθεση με το timesharing.

Από την άλλη μεριά τα οφέλη για τους παραγωγούς από την ενσωμάτωση των νέων μορφών ιδιοκτησίας σε τουριστικά συγκροτήματα είναι παρόμοια με αυτά των συμβατικών χρονομερισμάτων. Κατά τον ΟΤΕ (2001: 5) τα πλεονεκτήματα του timesharing σε σχέση με την τυπική εκμετάλλευση ξενοδοχείου είναι: ταχύτερη απόσβεση του επενδυτικού κόστους (και άρα μείωση του οικονομικού ανοίγματος και του μακροχρόνιου παθητικού), τμηματική κατασκευή των επιμέρους μονάδων μίας εγκατάστασης που να ακολουθεί τον ρυθμό πωλήσεων (ενισχύοντας τον χαρακτήρα της αυτο-χρηματοδότησης της επέκτασης μίας εγκατάστασης έναντι της δανειοληψίας), υψηλότερα ποσοστά πληρότητας (77,4% στην Ευρώπη το 2001) και αποτελεσματικότερη διαχείριση της πληρότητας βάσει προγραμματισμού. Να σημειωθεί ακόμα ότι καθώς η έννοια των “νέων μορφών ιδιοκτησίας” προσιδιάζει στα συγκεκριμένα προϊόντα από την άποψη της ζήτησης και του marketing, από την άποψη της προσφοράς αυτά αντιστοιχούν σε νέες μορφές εκμετάλλευσης τουριστικών συγκροτημάτων.

Η μετάβαση από τις συμβατικές μορφές timesharing στις λοιπές μορφές έχει να κάνει με την διαφοροποίηση του προϊόντος σε ό,τι αφορά το ανώτερο τμήμα της αγοράς. Μεγαλύτερες χρονικές περίοδοι, υπηρεσίες υψηλότερου επιπέδου και τονισμός της έννοιας της ιδιόκτητης ακίνητης περιουσίας έναντι της παραδοσιακής ιδιοκτησίας διακοπών (χρονομέρισμα) αποτελούν την ταυτότητα των νέων προϊόντων. Συγχρόνως έχει να κάνει και με τη διαφορετική ονοματοδοσία του πολυτελούς τμήματος της αγοράς, έτσι ώστε το ακριβότερο και πιο πολυτελές προϊόν να διαφοροποιείται από το μαζικό και αμφιβόλου φήμης προϊόν της αγοράς χρονομερισμάτων¹⁵. Με βάση αυτά τα χαρακτηριστικά μπορούμε να ισχυριστούμε

¹⁵ Βλ. TCA (2004) και Hobson (2002). Η ίδια η βιομηχανία χρονομερισμάτων στις ΗΠΑ αναγνωρίζει την αρνητική φήμη ως το κυριότερο εμπόδιο στην ανάπτυξη της αγοράς (Woods, 2001), αναφέροντας τις περισσότερες φορές ως κύρια αιτία τις επιθετικές τακτικές προώθησης και πώλησης του προϊόντος (Urchurch και Gruber, 2002). Ωστόσο δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις ανωμαλιών που χαρακτηρίζουν λιγότερο ή περισσότερο αποκλειστικά τη συγκεκριμένη αγορά, όπως η δημιουργία πλαστής και εξιδανικευμένης εικόνας για το προϊόν κατά την πώληση, υπέρογκες χρεώσεις για τα έξοδα συντήρησης, μη ομαλή λειτουργία του συγκροτήματος (κυρίως σε θέματα όπως η συντήρηση και η ευελιξία στο σύστημα κρατήσεων), απάτες διάφορων μορφών (εικονικές εταιρίες κλπ) ή ακόμα και ύπαρξη προϊόντων παραπλήσιων με το timeshare τα οποία δεν υπόκεινται στους νομοθετικούς περιορισμούς που αφορούν στην προστασία του καταναλωτή κατά την αγορά (BECC, 2002· CAB, 2003).

ότι οι λεγόμενες νέες μορφές ιδιοκτησίας διακοπών ανήκουν στο πεδίο του οικιστικού τουρισμού.

Στις διάφορες μορφές τους (βλ. Πίνακα 5.11) τα fractionals αφορούν μικρότερο αριθμό ιδιοκτητών ανά κατοικία (στις ΗΠΑ είναι συνήθως 8, έναντι των 50-52 που αντιστοιχούν σε μία συμβατική μονάδα timeshare) αλλά και (συνήθως) την απόδοση εμπράγματος δικαιώματος στον αγοραστή. Εκτός από την “κλασική” κλασματική ιδιοκτησία υφίστανται και άλλες μορφές, όπως τα private residence clubs και τα destination clubs, τα οποία αποτελούν το ανώτερο τμήμα της αγοράς. Τέλος στα condominium hotels εφαρμόζεται ένα σύστημα sale & lease back, όπου δωμάτια, διαμερίσματα και πολυτελείς σουίτες πωλούνται ως αυτόνομες ιδιοκτησίες σε αγοραστές, οι οποίοι εκμισθώνουν την χρήση τους στο ξενοδοχείο για το μεγαλύτερο μέρος του έτους και εισπράττουν από το ξενοδοχείο ένα μέρος από τα έσοδα.

Πίνακας 5.11

Η αγορά της ιδιοκτησίας διακοπών στις ΗΠΑ

	Συμβατικές μορφές timeshare	Fractional ownership	Private residence clubs	Destination clubs	Condo hotel
προϊόν:	Εβδομαδιαία περίοδος (interval) σε ορισμένη μονάδα συγκεκριμένου συγκροτήματος. 3 μορφές: προκαθορισμένος χρόνος, κυμαινόμενος χρόνος και σύστημα πόντων.	Περίοδος 1/8 έως 1/4 του έτους (6-13 εβδομάδες). Απευθύνονται σε τμήμα της αγοράς υψηλότερης στάθμης σε σχέση με τις συμβατικές μορφές. Διακρίνεται σε παραδοσιακά κλάσματα (traditional fractional interests) και υψηλού επιπέδου κλάσματα (high-end fractional interests). Παροχή υπηρεσιών επιπέδου 3* και 4* αντίστοιχα.	Περίοδος 1/7 έως 1/17 του έτους (3-7 εβδομάδες) σε ορισμένη ή μη μονάδα συγκεκριμένου συγκροτήματος. Αποτελεί παραλλαγή της υψηλού επιπέδου κλασματικής ιδιοκτησίας και απευθύνεται στο ανώτερο τμήμα της αγοράς. Παροχή υπηρεσιών επιπέδου 5*.	Ιδιότητα μέλους σε δίκτυο συγκροτημάτων πολυτελούς β' κατοικίας για περίοδο 1/8 του έτους (σύνηθες). Παροχή υπηρεσιών επιπέδου 5*.	Δωμάτιο ή διαμέρισμα ξενοδοχείου σε ετήσια βάση, το οποίο ο ιδιοκτήτης χρησιμοποιεί για ορισμένες μέρες, ενώ για τις υπόλοιπες εκμισθώνεται με διαχειριστική ευθύνη του ξενοδοχείου.
δικαιώματα & δυνατότητα ανταλλαγής	Περιοδική χρήση σε ετήσια βάση για διάστημα 20-80 ετών. Δικαίωμα ιδιοκτησίας (σύνηθες), ή δικαίωμα χρήσης. Ο/η ιδιοκτήτης μπορεί να ανταλλάσσει το μέρος του διαμέσου εταιρίας ανταλλαγής.	Δικαίωμα ιδιοκτησίας (fee-simple deeded real estate) (σύνηθες). Επιλογές ανταλλαγής μέσω ειδικής εταιρίας.		Δικαίωμα χρήσης (ή δικαίωμα σε ιδιοκτησία) ομάδας ακινήτων, την οποία διαχειρίζεται η εταιρία του club. Πρόσθετες επιλογές ανταλλαγής μέσω ειδικής εταιρίας ή του δικτύου του club.	Μεταβίβαση δικαιώματος ιδιοκτησίας (equity-based ownership).
κόστος συναλλαγή	- Εφάπαξ αγορά συν καταβολή ετήσιας συνδρομής συντήρησης (maintenance fees).	Όπως το προηγούμενο. Τιμές υψηλότερες από τα συμβατικά μερίσματα λόγω του μεγαλύτερου χρονικού διαστήματος αλλά και της υψηλότερης ποιότητας της ιδιοκτησίας και των υπηρεσιών.			Σε σχέση με τυπικό ξενοδοχείο το κόστος κατασκευής ενός condo hotel είναι αυξημένο κατά 25% και τα έσοδα (returns) είναι της τάξης του 25-30% έναντι 10-12% του τυπικού ξενοδοχείου.
ενδεικτική τιμή	Η τιμή κυμαίνεται ανάλογα με το προϊόν (μέγεθος & μορφή οικήματος, θέση εβδομάδας μέσα στο έτος, τοποθεσία). Περιθώριο κέρδους: 17%. 43-50% του τζίρου αντιπροσωπεύει το κόστος πωλήσεων και προώθησης.	Οι τιμές διαμορφώνονται ανάλογα με το προϊόν. Περιθώριο κέρδους: 25%. Κόστος προώθησης: στο 1/2 του κόστους του συμβατικού timeshare.	Οι τιμές διαμορφώνονται ανάλογα με το προϊόν. 30% του τιμής αντιπροσωπεύει το κόστος πωλήσεων και προώθησης.	Οι τιμές διαμορφώνονται ανάλογα με το προϊόν.	Οι τιμές διαμορφώνονται με βάση την τοπική αγορά.
χωρική κατανομή συγκροτημάτων	Κυρίως σε παραθαλάσσιους προορισμούς διακοπών	Θέρετρα σκι 52% Θέρετρα γκολφ 23% Παραθαλάσσια θέρετρα 20% Αστικές περιοχές 3%	Πολυτελείς προορισμοί διακοπών.		Προορισμοί διακοπών και μητροπόλεις του κόσμου.

Πηγή: ARDA (2006), Northcourse (2006), O'Reilly (2006), Peterson και McCoy (2006), PWC (2005).

Από τα παραπάνω έχει ήδη γίνει προφανές ότι η αγορά των νέων μορφών ιδιοκτησίας διακοπών αποτελεί μέρος του ανώτερου τμήματος της αγοράς της τουριστικής κατοικίας. Δεν είναι τυχαίο ότι τόσο το timesharing όσο και τα fractionals γεννήθηκαν σε περιοχές υψηλής ζήτησης πολυτελούς παραθεριστικής κατοικίας. Ήταν ο συνδυασμός υψηλών επιπέδων ζήτησης και περιορισμού της τοπικής παροχής κατοικίας, μαζί με μία τάση για βελτιστοποίηση της απόδοσης της ιδιωτικής επένδυσης σε β' κατοικία, που γέννησαν τόσο το συμβατικό timesharing στις Γαλλικές Άλπεις την δεκαετία του 1960 όσο και μερικές δεκαετίες αργότερα τα fractionals στο αμερικάνικο Rocky Mountain (Upchurch και Gruber, 2002).

Στην εξέλιξή τους τα προϊόντα αυτά υιοθετήθηκαν τόσο από τους τουριστικούς developers όσο και από τον ξενοδοχειακό κλάδο. Η συμμετοχή μεγάλων ξενοδοχειακών αλυσίδων στάθηκε κρίσιμη για την ανάπτυξη της αγοράς των νέων προϊόντων στις ΗΠΑ (Hobson, 2002· Upchurch και Gruber, 2002). Εκτός από την εγκαθιδρυμένη τάση της ανάπτυξης θερέτρων timeshare, αυτό που αποτελεί την αιχμή του δόρατος στο σύγχρονο τουριστικό real estate είναι οι λεγόμενες αναπτύξεις μικτού τύπου (mixed-use developments). Στα συγκροτήματα αυτά προσφέρεται μία ευρεία ποικιλία υπηρεσιών και εγκαταστάσεων, όπου περιλαμβάνονται διάφοροι τύποι καταλύματος (συμβατικό ξενοδοχειακό, fractionals, condos, ιδιόκτητες κατοικίες), εμπορικές χρήσεις και εγκαταστάσεις αναψυχής (Cadwalader, 2006). Το συνδυασμό χρήσεων (στον μέγιστο βαθμό) περιγράφουν παραστατικά οι Coy και Haralson (2006: 1):

“Όταν ξεκινάς με ένα ξενοδοχείο και προσθέτεις ένα συνεδριακό κέντρο, έχεις ένα ξενοδοχείο συνεδρίων. Προσθέτοντας ένα γήπεδο γκολφ, παίρνεις ένα θέρετρο γκολφ και συνεδρίων. Όταν όμως μετατρέπεις δωμάτια σε προ-αγορασμένα διαμερίσματα [σ.σ. condominiums] και προσθέτεις εσωτερικά θαλάσσια πάρκα, πίστες σκι, στοές, θέατρα, πλατείες ψυχαγωγίας, εμπορικές χρήσεις, οικιστικές μονάδες και γραφεία, τότε έχεις ένα συγκρότημα μικτού τύπου”.

Για την Cadwalader (2006) οι διαφορετικές χρήσεις δημιουργούν συνέργειες και οδηγούν σε οικονομίες κλίμακας διαχείρισης (operational efficiencies) και μία αυξημένη και περισσότερο προβλέψιμη ροή εσόδων. Είναι συγχρόνως προφανές ότι έχουμε να κάνουμε με κάτι διαφορετικό σε σχέση με τη συμβατική ανάπτυξη συμπληρωματικών υπηρεσιών μέσα σε ένα ξενοδοχείο, στρατηγική που από νωρίς

ενσωματώθηκε στην προσφορά τουριστικού καταλύματος. Στα σύνθετα συγκροτήματα το ξενοδοχείο αποτελεί μόλις ένα μέρος μέσα στο συνολικό εύρος προϊόντων. Επιτελεί όμως ένα σημαντικό ρόλο, ειδικά στην περίπτωση που φέρει ένα αναγνωρίσιμο όνομα-μάρκα (brand name) (Cadwalader, 2006: 34):

“Ξενοδοχεία ισχυρού ονόματος ενισχύουν την εικόνα του συγκροτήματος και παρέχουν αναγνωρισιμότητα για το συγκρότημα μέσω του καταξιωμένου ονόματος και ενός προγράμματος marketing. Ως μέρος του συγκροτήματος, τα ξενοδοχεία φέρουν 24ωρη ζωτικότητα, προσελκύοντας επισκέπτες [...]. Προσφέρουν επίσης υπηρεσίες σίτισης, διασκέδασης και άλλες ανέσεις που εξυπηρετούν όχι μόνο τους πελάτες του ξενοδοχείου αλλά και άλλους επισκέπτες του συγκροτήματος και τους ιδιοκτήτες ακινήτων”.

Για την ίδια ερευνήτρια η εμπλοκή γνωστών ξενοδοχειακών αλυσίδων στην αγορά των σύνθετων συγκροτημάτων κατά την τελευταία πενταετία έχει μεγάλη σημασία, διότι αυτές όχι μόνο προσφέρουν φήμη, υπηρεσίες διαχείρισης με σημαντικές οικονομίες κλίμακας και ήδη διαμορφωμένο πελατολόγιο, αλλά επιπλέον συμμετέχουν στην χρηματοδότηση του εγχειρήματος.

Ωστόσο η εικόνα στην ευρωπαϊκή τουριστική αγορά είναι διαφορετική από εκείνη στις ΗΠΑ. Στην Ευρώπη η αγορά των fractionals μόλις αρχίζει να δημιουργείται. Το 2006 υφίστανται μόλις 12 έργα αυτού του είδους και η αδυναμία υιοθέτησης του νέου προϊόντος αποδίδεται από την αμερικάνικη βιομηχανία στην άγνοια τόσο των κατασκευαστών όσο και των αγοραστών, γεγονός που εκτιμάται ότι σύντομα θα αλλάξει (Kime, 2006). Μία άλλη εξήγηση αποδίδει την υστέρηση της ευρωπαϊκής αγοράς στη φθίνουσα επιτυχία της αγοράς του συμβατικού timeshare καθώς και στο ότι οι διεθνείς τουριστικές αλυσίδες που έχουν ενσωματώσει τα προϊόντα αυτά στο χαρτοφυλάκιό τους δεν δραστηριοποιούνται ακόμα στην Ευρώπη (PWC, 2005). Όμως ήδη σε συνέδρια του τουριστικού real estate που αφορούν στην δεύτερη κατοικία στη Μεσόγειο προωθείται η ιδέα των νέων μορφών ιδιοκτησίας και των σύνθετων συγκροτημάτων, παρόλο που αναγνωρίζεται πως το 75% της τρέχουσας ζήτησης αφορά στην ‘παραδοσιακή’ αγοροπωλησία β’ κατοικίας (βλ. π.χ. Bragg, 2007).

Ένα τελευταίο ζήτημα έχει να κάνει με τη σύνδεση των θεμάτων που μας απασχόλησαν σε αυτό το Κεφάλαιο ως ειδικά θέματα: το γκολφ, ο οικιστικός τουρισμός και τα νέα προϊόντα δεύτερης κατοικίας. Μία αναζήτηση στο internet

σχετικά με fractionals και γκολφ αποκαλύπτει γρήγορα ότι στις ΗΠΑ υπάρχουν τουριστικά συγκροτήματα που ειδικεύονται στις δύο αυτές αγορές (ή τουλάχιστον αυτό προωθούν). Πιο συνήθεις μοιάζουν να είναι οι εγκαταστάσεις, στις οποίες συνδυάζεται το γκολφ με οικιστική ανάπτυξη, άσχετα με το αν πρόκειται για πρώτη ή για δεύτερη κατοικία. Ένας συνήθης όρος για αυτή την περίπτωση είναι *οικιστικές κοινότητες γκολφ* (residential golf communities). Περισσότερο γνωστός είναι ο όρος του *θερέτρου γκολφ* (golf resort), το οποίο κατά την Priestley (1995: 209-210) ορίζεται ως ένα αυτόνομο συγκρότημα αναψυχής που κατ' ελάχιστο περιλαμβάνει υπηρεσίες καταλύματος και ένα γήπεδο γκολφ. Πολλές φορές απαντιέται και ως ολοκληρωμένο θέρετρο γκολφ (integrated golf resort).

Στην διατριβή μας αυτή η σχετικά “άγνωστη” τυπολογία των συνδυασμών ενός γηπέδου γκολφ με οικιστικές και τουριστικές χρήσεις οδηγεί στην υιοθέτηση ενός γενικού όρου που να περιλαμβάνει ένα μεγάλο εύρος από πιθανούς συνδυασμούς. Ο όρος αυτός είναι *συγκρότημα γκολφ*, ο οποίος αφενός εκφράζει την συσχέτιση του γηπέδου με άλλες χρήσεις υπό ένα κοινό ιδιοκτησιακό ή διαχειριστικό φορέα και αφετέρου είναι ουδέτερος καθώς εξυπηρετεί την αποφυγή όρων που μπορεί να επιδέχονται διαφορετικών ερμηνειών όπως *θέρετρο* (είναι μία επιχείρηση-συγκρότημα, μία ομάδα συγκροτημάτων ή μήπως μία χωρική συγκέντρωση;) και *ολοκληρωμένος*, όπου το ολοκληρωμένος πολλές φορές χρησιμοποιείται αντί των όρων “αυτάρκης” και “θύλακας” (self-contained και enclave) (Wall, 1996).

Σχετική ασάφεια χαρακτηρίζει και τα λιγοστά παραδείγματα που αφορούν στην περίπτωση της Μεσογείου. Και πάλι εδώ δεν εξηγείται η οργανωτική και λειτουργική συνάφεια αυτών των συγκροτημάτων, ούτε και αναλύεται η σχέση ανάμεσα σε οικιστικό τουρισμό και τουριστικό γκολφ που κατά τ' άλλα μοιάζει να “είναι στον αέρα”, ειδικά από την άποψη του marketing. Έτσι ενώ είναι γνωστό π.χ. πως το Algarve αποτελεί σημαντικό προορισμό οικιστικού τουρισμού και γκολφ (βλ. π.χ. King κ.α., 2000), οι Correia κ.α. (2006) δεν αναφέρουν τίποτα για την μεταξύ τους σχέση, όταν διερευνούν το κρίσιμο θέμα της αειφόρου ανάπτυξης γκολφ. Ο Pearce (1995: 144-145) κάνει λόγο για την κατασκευή διαμερισμάτων και βιλών ως το κυριότερο όφελος για τους developers κατά την κατασκευή γηπέδων γκολφ σε παραλιακούς προορισμούς, ενώ οι Priestley και Sabí (1993: 69) αναφέρονται στο έμμεσο αποτέλεσμα της δημιουργίας ενός γηπέδου γκολφ στην Καταλωνία που είναι

η αστικοποίηση γύρω από το γήπεδο έτσι που το γκολφ να “χρησιμεύει ως κάλυψη στο εμπόριο των ακινήτων”. Ωστόσο οι συγγραφείς αυτοί δεν εξηγούν αναλυτικά το πώς ακριβώς λειτουργεί αυτός ο συνδυασμός. Σε μεταγενέστερο κείμενό της η Priestley (1995: 210-211) κάνει λόγο για τη σύνδεση γηπέδων γκολφ και οικιστικών συγκροτημάτων β’ κατοικίας στην περίπτωση των μεσογειακών ακτών σε Ισπανία (Málaga και Cataluña) και Γαλλία (Languedoc-Roussillon). Τη σύνδεση αυτή εξηγούν – για την ίδια – δύο παράγοντες: η ενσωμάτωση του κόστους κατασκευής του γηπέδου στο κόστος του συνολικού συγκροτήματος και η ανατίμηση της αγοραίας αξίας του συγκροτήματος εξαιτίας του γκολφ (το τελευταίο αναφέρεται και στο Priestley, 2006: 173). Δεν εξηγείται όμως πώς ακριβώς συμβάλουν οι δύο αυτοί παράγοντες, τι ποσοστό των γηπέδων σε μία περιοχή σχετίζεται (και πώς) με συγκροτήματα κατοικιών και τουριστικές μονάδες και ποια είναι η σημασία του συνδυασμού γκολφ, κατοικιών και ξενοδοχειακών συγκροτημάτων τόσο σε επίπεδο τουριστικού προορισμού όσο και σε επίπεδο επιχείρησης.

Αυτά ακριβώς είναι τα ανοικτά ερωτήματα στα οποία η παρούσα εργασία θα επιχειρήσει να απαντήσει μελετώντας έναν καταξιωμένο τουριστικό προορισμό της Μεσογείου, όπου το γκολφ και η δεύτερη κατοικία έχουν ιδιαίτερη σημασία για την τουριστική ανάπτυξη. Ο προορισμός αυτός είναι η Costa del Sol και η σχετική ανάλυση αποτελεί το αντικείμενο του Κεφαλαίου που ακολουθεί.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. Γκολφ και οικιστικός τουρισμός στην Costa del Sol (Ανδαλουσία, Ισπανία)

Ταξιδεύοντας κανείς από το εξωτερικό για την Costa del Sol, έναν από τους δημοφιλέστερους τουριστικούς προορισμούς της Μεσογείου, προσγειώνεται στο αεροδρόμιο της Málaga, πρωτεύουσας του Ανδαλουσιανού Νότου, του οποίου το παράκτιο νότιο τμήμα αποτελεί την φημισμένη “Ακτή του Ήλιου”. Πριν ακόμα βγει ο ταξιδιώτης ή η ταξιδιώτισσα από το κτίριο του αεροδρομίου - για την ακρίβεια πριν καν πάρει τις αποσκευές του/της από την κυλιόμενη ταινία – έρχεται αντιμέτωπος/η με την ιδιαιτερότητα αυτού του προορισμού. Ενώ είναι σύνηθες σε διεθνή αεροδρόμια καταξιωμένων τουριστικών προορισμών να υπάρχουν διαφημίσεις των οικείων οργανισμών τουρισμού με μαγευτικές ακρογιαλιές, παραδοσιακούς οικισμούς και χαμογελαστούς ντόπιους (δηλ. τις κυρίαρχες και τυποποιημένες αναπαραστατικές εικόνες για μια πρόγευση της επικείμενης απόλαυσης από την επίσκεψη), στο αεροδρόμιο της Málaga αυτές έχουν αντικατασταθεί από μία ακολουθία εκθεσιακών περιπτέρων παραταγμένων σε σειρά, τα οποία προωθούν σπίτια, διαμερίσματα, ενίοτε και οικόπεδα, παντός τύπου και για κάθε γούστο. Ξεχωρίζουν τα περισσότερα πολυτελή προϊόντα, που είναι πολυτελείς, αυτόνομες κατοικίες, σε άμεση εγγύτητα με γήπεδα γκολφ, οι φωτογραφίες των οποίων κοσμούν τα πλέον περίοπτα stand σε κάθε περίπτερο. Δεν είναι άλλωστε τυχαίο πως η Costa del Sol αποκαλείται και *Costa del Golf*, λόγω της μεγάλης χωρικής συγκέντρωσης γηπέδων γκολφ.

Η παραπάνω τακτική μάρκετινγκ από την πλευρά μεγάλων κατασκευαστικών επιχειρήσεων και μεσιτικών γραφείων – που εμπορεύονται ακίνητα έχοντας εγκαταστήσει τα διαφημιστικά τους περίπτερα στην αίθουσα ανάκτησης αποσκευών (αλλά και σε αυτή των αναχωρήσεων) – αποκτά ένα ιδιαίτερο συμβολικό νόημα. Πέρα από τον έντονο ενδο-κλαδικό ανταγωνισμό, καταδεικνύει κυρίως την πρωτοκαθεδρία του προϊόντος “κατοικία με γκολφ” μέσα στο πλαίσιο της τουριστικής ανάπτυξης. Οι αναπαραστάσεις του κατασκευαστικο-τουριστικο-μεσιτικού κλάδου στο διεθνές αεροδρόμιο συνεχίζονται αλλά και επιβεβαιώνονται κατά μήκος της “Ακτής του Ήλιου”, αμέσως αφού οι επισκέπτες αφήσουν πίσω τους το κτίριο του αεροσταθμού. Εκεί, εκτός από την ακτή και τον ήλιο, θα συναντήσουν ένα αστικό συνεχές μεταβαλλόμενης πυκνότητας αποτελούμενο από εξοχικές κατοικίες διαφόρων τύπων, το οποίο πολλές φορές διακόπτεται από μεγάλες εκτάσεις με γκαζόν, τα γήπεδα γκολφ. Αλλά και κατά μήκος των autopistas και των δρόμων που οδηγούν εκεί, μεγάλες διαφημιστικές πινακίδες για ακίνητα κυριαρχούν στο τοπίο (ας σκεφθεί κανείς και πάλι την αντίθεση με τις ανάλογες πινακίδες κατά μήκος της Αττικής Οδού προς το αεροδρόμιο Ελ. Βενιζέλος και κατά μήκος των ελληνικών αυτοκινητοδρόμων): Στην Costa del Sol απαντώνται σε πολύ μικρό βαθμό διαφημίσεις για την Ισπανία, την Ανδαλουσία, για αυτοκίνητα, τσιγάρα και ποτά. Αντιθέτως, κυριαρχούν οι μεγάλες διαφημιστικές πινακίδες για ακίνητα.

Στο παρόν κεφάλαιο θα εξετάσουμε αυτήν ακριβώς την ιδιαιτερότητα της τοπικής οικονομίας, δηλαδή τη συνάρθρωση τουρισμού, δεύτερης κατοικίας και γκολφ, σε μία περιοχή η οποία υπήρξε πρωτοπόρος σε όλες τις φάσεις ανάπτυξης των πάσης φύσεως τουριστικών προϊόντων.



α



β

Εικόνα 6.1

Γήπεδα γκολφ, συγκροτήματα κατοικιών και τα τοπία της αστικοποίησης στην Costa del Sol

Οι οικοδομικοί γερανοί και το γρασίδι των γηπέδων γκολφ αποτελούν χαρακτηριστικά τοπία στην “Ακτή του Ήλιου”. Ανάμεσα στα εκατοντάδες εργοτάξια ξεχωρίζουν λόγω του μεγέθους τους εκείνα των συγκροτημάτων γκολφ (α). Σε αυτά συνδυάζεται η μαζική ανέγερση πολυτελών κατοικιών ποικίλων τύπων με το “ειδυλλιακό” περιβάλλον των γηπέδων (β). Δεδομένης της αστικοποίησης κατά μήκος της ακτής, ένα γήπεδο γκολφ λειτουργεί ως ένα κενό “φυσικού” περιβάλλοντος που περιστοιχίζεται από συγκροτήματα κατοικιών. Το πρότυπο αυτό αφορά κυρίως στις υπεραναπτυγμένες οικιστικές περιοχές ανάμεσα στη πόλη της Málaga και την Marbella (γ). Επεκτείνεται όμως σταδιακά και σε λιγότερο αστικοποιημένες περιοχές, όπως στη Manilva, δυτικά της Marbella (δ).

Πηγές:

α. – β. Έρευνα πεδίου,
Ιούνιος 2006

γ. Google Earth,
πρόσβαση 01.12.2007

δ. περιοδικό *Andalucía
Inmobiliaria*, τ. 63, Νοέμβριος
2005, σελ. 48.



γ

δ

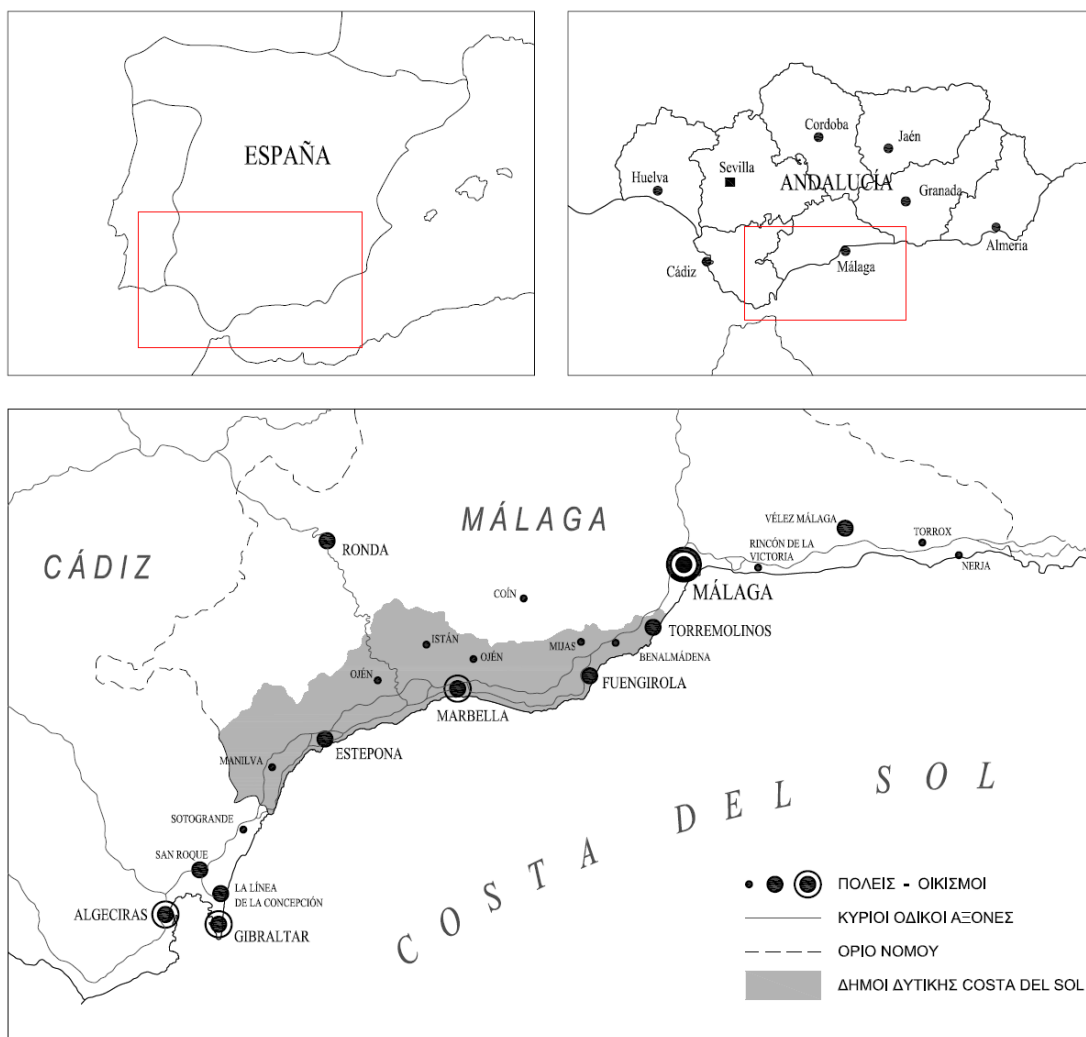


6.1 Ισπανία, Ανδαλουσία και η τουριστική εξέλιξη της Costa del Sol

Η Costa del Sol αποτελεί το παράκτιο τμήμα του Νομού (provincia) της Málaga. Ωστόσο δεν είναι ξεκάθαρα τα γεωγραφικά όρια της περιοχής στην οποία αποδίδεται ο τίτλος της “Ακτής του Ήλιου”. Στην μελέτη τους για την περιοχή, οι Barke και France (1996) αναπαράγουν τη σχετική συζήτηση καταλήγοντας στην αποδοχή του χαρακτηρισμού για την έκταση ανάμεσα στο Gibraltar στα δυτικά και τη Nerja στα ανατολικά, δηλαδή για την ενιαία παράκτια ζώνη που περιλαμβάνει το ανατολικό τμήμα του Νομού του Cádiz και το σύνολο του Νομού της Málaga (βλ. Σχήμα 6.1). Πράγματι αυτή η περιοχή αποτελεί ένα λειτουργικό συνεχές με βάση τη γραμμική ανάπτυξη οικισμών και δικτύων και την ενοποίηση σημασία του τουρισμού στη χωρο-αναπτυξιακή διαδικασία.

Επομένως μπορούμε να πούμε ότι ο αυστηρός (και έγκυρος από διοικητική άποψη) ορισμός της Costa del Sol αφορά μόνο το τμήμα εκείνο που εκτείνεται από τη Nerja στα ανατολικά μέχρι τη Manilva στα δυτικά περιλαμβάνοντας όλους τους παράκτιους δήμους του Νομού της Málaga. Ένας ευρύτερος ορισμός περιλαμβάνει την επέκταση της παραπάνω περιοχής προς τα δυτικά, συμπεριλαμβάνοντας τους παράκτιους δήμους του γειτονικού Cádiz μέχρι το Gibraltar. Η εργασία μας εστιάζει στη Δυτική Costa del Sol, αυτή που περιλαμβάνεται στα όρια της provincia της Málaga κάνοντας συγχρόνως αναφορές στην ευρύτερη Ακτή καθώς και στο νομό και την περιφέρεια.

Από άποψη φυσικού τοπίου, η Costa del Sol χαρακτηρίζεται από ορεινούς όγκους που αφήνουν μία σχετικά στενή λωρίδα ακτής και σχετικά επίπεδες, μικρές κατά τόπους εκτάσεις. Αυτή η μορφολογία έχει συντελέσει και σε μία συγκεκριμένη διαμόρφωση του δικτύου των οικισμών και χωρο-κατανομή του δικτύου υποδομών, τα οποία αναπτύσσονται γραμμικά κατά μήκος της ακτής. Το κλίμα επηρεάζεται από τα θαλάσσια ρεύματα του Ατλαντικού και από αυτή την άποψη δεν είναι το έντονα ξηροθερμικό κλίμα που τυπικά χαρακτηρίζει τις ακτές της Ανδαλουσίας προς τα ανατολικά (ακτές Granada, Almería).



Σχήμα 6.1 Χάρτης της περιοχής
(πηγή: Nuevo Atlas de España, ανασχεδιασμός του συγγραφέα)

Σε αυτή λοιπόν τη γωνιά της Ισπανίας ο τουρισμός αποτελεί την κυριότερη παραγωγική δραστηριότητα. Περίπου 3,5 εκατομμύρια τουρίστες κατέλυσαν στα ξενοδοχεία της Costa del Sol το 2005, αριθμός που αντιστοιχεί στο $\frac{1}{4}$ του τουρισμού της Ανδαλουσίας (Patronato de Turismo, 2006). Η οικονομική σημασία του τουρισμού για την περιοχή σήμερα είναι ανάλογη με τη σημασία του σε επίπεδο περιφέρειας. Ο τουρισμός αντιπροσωπεύει άμεσα και έμμεσα το 12,1% του ακαθάριστου περιφερειακού προϊόντος στην Ανδαλουσία, το 11,1% της απασχόλησης και το 75,6% των εξαγωγών (Exceltur, 2006: 10). Σύμφωνα με τα στοιχεία του Εθνικού Ινστιτούτου Στατιστικής (INE), ανάμεσα στις ανδαλουσιανές τουριστικές επιχειρήσεις κυριαρχούν οι πολύ μικρές (με 1-9 απασχολούμενους), μία

δομή που βρίσκεται κοντά στα ελληνικά δεδομένα και χαρακτηρίζει γενικότερα τον Ευρωπαϊκό Νότο.

Ο σημαντικός ρόλος που έχει κατά τα τελευταία χρόνια ο τουρισμός στην τοπική οικονομία στηρίζεται σε μία μακρά εξελικτική πορεία. Ο τουρισμός κάνει την εμφάνισή του στην περιοχή κατά το δεύτερο μισό του 19^{ου} αιώνα, αρχίζοντας από τα άκρα της, τις πόλεις της Málaga και του Gibraltar. Η πρώτη ήταν σημαντικό αστικό κέντρο με σημαντική βρετανική επιχειρηματική παρουσία και με φήμη ως προορισμός υγείας (health resort) για βορειο-ευρωπαίους, ενώ το Gibraltar ήταν σημαντική βρετανική αποικία. Οι δύο πόλεις λειτουργούν ως τόποι επαφής της ισπανικής και της βρετανικής αριστοκρατίας και ακολούθως ως σημεία εκκίνησης για ημερήσιες – και σταδιακά διαρκέστερες – αποδράσεις στην ενδοχώρα τους, αρχικά σε μέρη όπως το Torremolinos και η Ronda (Barke και France, 1996). Το Miramar, το πρώτο πολυτελές ξενοδοχείο, ανοίγει τις πύλες του στη Málaga το 1926. Ακολούθως, το Torremolinos και η Marbella αναπτύσσονται κατά τις δεκαετίες του 1920 και του 1930 και θα φιλοξενήσουν ανάλογη ξενοδοχειακή υποδομή και πλούσιες επαύλεις, αποτελώντας πόλους έλξης για Άγγλους και Αμερικανούς συγγραφείς, ζωγράφους και σταρ του κινηματογράφου (Navarro, 2003). Ωστόσο, μέχρι τα τέλη της δεκαετίας του 1950, ακόμα και σε αυτά τα αναπτυσσόμενα σημεία της ακτής, ο τουρισμός κάθε άλλο παρά κυριαρχεί έναντι της γεωργίας και της αλιείας που παραμένουν οι κύριες οικονομικές δραστηριότητες.

Από αυτά ακριβώς τα μέρη αρχίζει η ραγδαία τουριστική ανάπτυξη από την δεκαετία του 1960, για να διαχυθεί χωρικά και στους γειτονικούς δήμους. Κομβικό ρόλο θα παίξει η επέκταση του αεροδρομίου της Málaga το 1961 και η κατασκευή της εθνικής οδού N-340 (που ονομάζεται *Λεωφόρος της Μεσογείου* – Avenida del Mediterraneo) κατά μήκος της ακτογραμμής. Την εποχή εκείνη το Φρανκικό καθεστώς ήταν σε διεθνή απομόνωση και η τουριστική ανάπτυξη είχε ενταχθεί ως προτεραιότητα στις κρατικές αναπτυξιακές επιλογές μαζί με τους βιομηχανικούς πόλους σε λιμάνια (Hadjimichalis, 1987). Σε εθνικό επίπεδο η κατάργηση των θεωρήσεων εισόδου (entry visas), ο έλεγχος τιμών στα ξενοδοχεία και η κρατική επιχορήγηση της κατασκευής τουριστικών καταλυμάτων (Barke και France, 1996), σε συνδυασμό με την πραγματοποιούμενη εκείνη την εποχή ανάδυση του μαζικού τουρισμού σε ευρωπαϊκό επίπεδο, συνέβαλαν στην καθιέρωση της Costa del Sol ως ενός από τους κυριότερους μεσογειακούς προορισμούς.

Τα περιφερειακά οικονομικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά ήταν επίσης καθοριστικά για την τουριστική ανάπτυξη. Εκτός από το φυσικό περιβάλλον που προσέφερε “ήλιο, ακτές και θάλασσα”, η ύπαιθρος της Ανδαλουσίας βρισκόταν σε μία συνεχή κρίση και περιθωριοποίηση από τη δεκαετία του 1940, μετά τη λήξη του Εμφύλιου Πολέμου. Σαν ένα από τα προπύργια της αντίστασης στον Φρανκισμό, “τιμωρήθηκε” από τους φαλαγγίτες με ανυπαρξία παραγωγικών επενδύσεων, μηδενική εκβιομηχάνιση, περιορισμένες δημόσιες επενδύσεις και επαναφορά των μεγάλων ιδιοκτησιών (latifundios), οι οποίες είχαν απαλλοτριωθεί από τους Δημοκρατικούς (Hadjimichalis, 1987). Οι τελευταίες ειδικεύονταν στις ξερικές καλλιέργειες οι οποίες κατέρρευσαν στη δεκαετία του 1960 με αποτέλεσμα τη μαζική απελευθέρωση από τον πρωτογενή τομέα μεγάλου αριθμού γεωργών, οι οποίοι αποτέλεσαν το πρώτο φτηνό εργατικό δυναμικό για τον τουρισμό αλλά και τις εντατικές θερμοκηπιακές καλλιέργειες που θα αναπτυχθούν λίγο αργότερα και κυρίως σε περιοχές όπως η Almería και η γειτονική Murcia (βλ. και Navarro, 2003).

Αποτέλεσμα των παραπάνω είναι η θεαματική μεγέθυνση της τουριστικής προσφοράς (βλ. Πίνακα 6.1), στο συνολικό μέγεθος της οποίας πρέπει να προστεθούν και τα μη καταγεγραμμένα καταλύματα – η άτυπη τουριστική αγορά αποτελεί κύριο χαρακτηριστικό της περιφερειακής οικονομίας (Valenzuela, 1991) αλλά και της ευρύτερης Νοτιοευρωπαϊκής (Βαΐου και Χατζημιχάλης, 2002) – καθώς επίσης και η δεύτερη κατοικία. Στον παρακάτω πίνακα φαίνεται η σημασία μέχρι και την δεκαετία του 1970 - και κατόπιν η σχετική μείωση - του μεγέθους της προσφοράς καταλυμάτων υψηλού επιπέδου. Η τάση αυτή εκφράζει και το πέρασμα από την “αποκλειστικότητα” του προορισμού στις μορφές που βασίζονται εν πολλοίς στο τουριστικό πακέτο εκ της αλλοδαπής (Barke και France, 1996).

Πίνακας 6.1 Αριθμός κλινών στη Costa del Sol, 1961-1990

	1961	1970	1982	1990
ξενοδοχεία 5*		3.388	3.168	3.178
ξενοδοχεία 4*	242	2.099	9.637	9.171
ξενοδοχεία 3*	476	6.102	17.647	18.448
ξενοδοχεία 2*	436	4.343	7.275	5.841
ξενοδοχεία 1*	571	770	1.208	978
Hostal 3*		291	449	673
Hostal 2*	20	2.125	2.328	2.212
Hostal 1*	160	1.989	3.431	3.613
Διαμερίσματα			34.606	28.401
Κάμπινγκ			6.162	12.000

Πηγή: Barke και France (1996: 271)

Η Costa del Sol, με βάση το μοντέλο του κύκλου ζωής του τουριστικού προορισμού, πέρασε με γοργούς ρυθμούς από το προαναφερόμενο αρχικό στάδιο της ανάπτυξης (1956-1966) σε αυτό της εδραίωσης (1967-1973) και στη συνέχεια του μαρασμού (1974-1985). Σε αυτό το τελευταίο αρχίζουν να δοκιμάζονται οι αντοχές της τουριστικής ανάπτυξης, καθώς από ποσοτική αλλά κυρίως από ποιοτική άποψη οι παρεχόμενες υπηρεσίες και η τουριστική υποδομή αδυνατούν να αναπαράγουν τις συνθήκες εκείνες του φρενώδους σταδίου της ανάπτυξης. Κύριο ρόλο σε αυτό θα παίζει η ολοένα αυξανόμενη οικιστική ανάπτυξη, η οποία σημαίνει περιορισμό του φυσικού τοπίου και του χώρου της υπαίθρου και μαζί τη σταδιακή του ιδιωτικοποίηση (Marchena, 1987).

Με στόχο την ανατροπή αυτής της κατάστασης ενεργοποιείται την αμέσως επόμενη περίοδο μία σειρά πρωτοβουλιών του ιδιωτικού και του δημόσιου τομέα που συνολικά χαρακτηρίζουν το στάδιο της ανανέωσης στον κύκλο ζωής, το οποίο κρατά από τα μέσα της δεκαετίας του 1980 μέχρι τις μέρες μας. Τίθενται ζητήματα όπως ο έλεγχος της οικιστικής ανάπτυξης, η αναζήτηση περιβαλλοντικής ποιότητας, η αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών τουρισμού και των υποδομών (υλικών και άυλων) και η άρση της εποχικότητας.

Σημαντική θέση στην προσπάθεια αυτή κατέχει η εγκαθίδρυση της περιοχής ως σημαντικού – σε ευρωπαϊκό επίπεδο – προορισμού για τον τουρισμό του γκολφ. Έχοντας διανύσει μία μακρά πορεία από τότε που τα πρώτα αριστοκρατικά golf club ιδρύονται στις περιοχές της Málaga και της Marbella το 1925 και το 1959 αντίστοιχα, η συνολική προσφορά στις μέρες μας στην ευρύτερη Costa αριθμεί 54

γήπεδα. Αυτή η μετάβαση από τη “Costa del Sol” στη “Costa del Golf” αποτελεί το αντικείμενο της επόμενης ενότητας.

6.2 Προσφορά και ζήτηση για τον τουρισμό του γκολφ

6.2.1 Γενικά στοιχεία για την προσφορά γηπέδων γκολφ

Τα γήπεδα γκολφ αποτελούν ευρέως διαδεδομένες αθλητικές εγκαταστάσεις στην Ισπανία. Το 2005 στο σύνολο της χώρας υπάρχουν 351 γήπεδα, τα οποία είναι κάθε άλλο παρά ομοιογενή από την άποψη του μεγέθους και άλλων χαρακτηριστικών. Μία σημαντική κατ’ αρχήν διάκριση αφορά στα κύρια γήπεδα, δηλ. τις κατεξοχήν εγκαταστάσεις για την εξάσκηση του αθλήματος, σε αντιπαραβολή με άλλες εγκαταστάσεις, οι οποίες έχουν υποδεέστερο ρόλο. Όπως φαίνεται στον Πίνακα 6.2 όπου παρουσιάζεται η αποτύπωση των τύπων γηπέδων στην Ανδαλουσία, τα κύρια γήπεδα διαφοροποιούνται κυρίως ως προς τον αριθμό των οπών: Ως τυπικός τύπος γηπέδου θεωρείται αυτός των 18 οπών, όπου το μήκος των διαδρομών Par 3, 4 και 5 εμπίπτει στα όρια που καθορίζει η Εθνική Ομοσπονδία¹. Επίσης τυπικοί θεωρούνται οι τύποι των 9 οπών και των 9 οπών Par 3. Τα μεγαλύτερα γήπεδα (με 27 έως 54 οπές) προκύπτουν από τον συνδυασμό των βασικών γηπέδων 9 και 18 οπών και στην πραγματικότητα πρόκειται για συνδυασμό επιμέρους αυτόνομων γηπέδων που εν δυνάμει παρέχουν εναλλακτικούς συνδυασμούς διαδρομών 9 οπών (π.χ. σε ένα γήπεδο 27 οπών μπορεί να δημιουργούνται τρεις εναλλακτικές διαδρομές 18 οπών). Οι παραπάνω εγκαταστάσεις που εδώ ονομάζονται κύρια γήπεδα, είναι αυτές που αναγνωρίζονται και πιστοποιούνται από την Ανδαλουσιανή Ομοσπονδία Γκολφ (campos homologados). Οι λοιπές εγκαταστάσεις μπορεί να είναι είτε αυτόνομες (Pitch & Putt, rústicos, canchas) είτε αποτελούν μέρος των κυρίων γηπέδων (campo de prácticas, putting-cheaping-pitching green).

¹ Θυμίζουμε εδώ ορισμένα γενικά στοιχεία για το γκολφ που είδαμε στο προηγούμενο Κεφάλαιο: Στόχος ενός γύρου γκολφ είναι η διαδοχική στόχευση των 18 οπών, οι οποίες αποτελούν την κατάληξη των αντίστοιχων 18 διαδρομών. Κάθε διαδρομή έχει ένα ορισμένο μήκος, το οποίο αντιστοιχεί στον προδιαγεγραμμένο κάθε φορά αριθμό χτυπημάτων (par) της οπής. Ο αριθμός αυτός παίρνει τιμές από 3 έως 5.

Πίνακας 6.2 Χαρακτηριστικά γηπέδων γκολφ στην Ανδαλουσία

αριθμός οπών	συνδυασμός οπών	Par οπών	έκταση (στρ)*	παρατηρήσεις
Κύρια γήπεδα				
9 Par 3		3	(30-150)	
9		3, 4 και 5	180 (100-300)	
18		3, 4 και 5	490 (400-600)	
27	18 + 9 ή 3 X 9	3, 4 και 5	610**	Προσφέρουν 3 εναλλακτικές διαδρομές 18 οπών.
36	18 + 18	3, 4 και 5	1000	
45	18 + 18 + 9	3, 4 και 5		
54	3 X 18	3, 4 και 5	1500	
60	3 X 18 + 6 prácticas	3, 4 και 5		
Λοιπές εγκαταστάσεις				
Pitch & Putt	9	3	(30-60)	Κοντές διαδρομές (μ.ο. μήκους 65μ.).
Rústico	9	3, 4 και 5 ή μόνο 3		Οι διαδρομές μπορεί να μην έχουν γρασίδι. Περιλαμβάνουν τις ελάχιστες απαιτούμενες συμπληρωματικές
Cancha				Σχολή ή προπονητήριο.
Campo και zona de prácticas (driving range)				Περιοχή εξάσκησης μακρών χτυπημάτων. Μήκος 120-150 μ..
putting green				Περιοχή εξάσκησης μικρών χτυπημάτων.
cheaping green και pitching green				Περιοχή εξάσκησης μεσαίων χτυπημάτων.
Μήκος διαδρομής (αντρών) για διαφορετικά Par σύμφωνα με την Εθνική Ομοσπονδία της Ισπανίας				
Par	μήκος διαδρομής (μ)			
3	< 228			
4	229 - 434			
5	> 434			

*μέση τιμή στην Ανδαλουσία - σε παρένθεση το εύρος Πηγή: Priego κ.α. (2006: 50-54) και Borrego (2002: 27-29).

**στην περίπτωση που ένα γήπεδο των 9 οπών είναι Par 3

Με βάση τα παραπάνω στοιχεία μπορεί κανείς να κατανοήσει τις αναφερόμενες κατηγορίες γηπέδων στον Πίνακα 6.3, ο οποίος δείχνει την κατανομή των γηπέδων γκολφ σε εθνικό επίπεδο. Από εδώ προκύπτει ότι σε εθνικό επίπεδο η Ανδαλουσία αποτελεί την κυρίαρχη περιφέρεια ως προς την ανάπτυξη γηπέδων γκολφ. Σε αυτήν απαντάται το 23,6% των εγκαταστάσεων, ενώ το ποσοστό αυτό φτάνει στο 29,6%, εάν επικεντρώσουμε στον αριθμό των κυρίων εγκαταστάσεων 18 οπών. Έτσι η συμμετοχή της πρώτης σε συγκέντρωση γηπέδων περιφέρειας είναι

υπερδιπλάσια από την αντίστοιχη της δεύτερης (Καταλωνία), ενώ προσθέτοντας τη Μαδρίτη οι τρεις πρώτες περιφέρειες προσφέρουν το ήμισυ του εθνικού δυναμικού (51,6%). Όμοια ανισομέρεια διακρίνει και την κατανομή των εγκαταστάσεων στο εσωτερικό της Ανδαλουσίας. Όπως φαίνεται στον Πίνακα 6.4, η συντριπτική πλειοψηφία των εγκαταστάσεων απαντάται στην παράκτια ζώνη της περιφέρειας και το ήμισυ σχεδόν των γηπέδων είναι χωροθετημένο στο νομό της Málaga (βλ. και Σχήμα 6.2).

Στο σύνολο της Costa del Golf (Málaga και ανατολικό Cadiz) η υψηλή συγκέντρωση γηπέδων είναι μία υπόθεση κυρίως της τελευταίας εικοσαετίας. Από τα μέσα της δεκαετίας του 1980 κι έπειτα ο αριθμός των γηπέδων αυξάνεται με ταχύτερους ρυθμούς σε σχέση με τις προηγούμενες δεκαετίες. Συγκεκριμένα από την ίδρυση του πρώτου γηπέδου στην Málaga το 1925 και μέχρι το 1975 στην Costa del Golf ιδρύονται συνολικά 8 γήπεδα. Είναι τότε που τίθενται τα θεμέλια της εγκαθίδρυσης της περιοχής ως προορισμού γκολφ. Ήδη το 1972 δημοσιεύεται άρθρο στην Daily Telegraph για να προωθηθεί ένας νέος τύπος ταξιδιού σε μέρος ιδανικό για την εξάσκηση του γκολφ υπό τον τίτλο “γκολφ κάτω από την ήλιο”(Escorza, 2001: 84). Από εδώ ήδη διακρίνει κανείς τη σημασία των κλιματικών συνθηκών για την ανάπτυξη ενός τουριστικού προορισμού γκολφ.

Από το 1975 μέχρι και το 1988 τα γήπεδα γκολφ διπλασιάζονται και κατά τα επόμενα είκοσι χρόνια θα φτάσουν τον αριθμό των 54 (2006) όπως δείχνει το Σχήμα 6.3. Όπως θα δούμε παρακάτω, την καθοριστική εξέλιξη στη μεγέθυνση της προσφοράς τόσο σε γενικό επίπεδο όσο και ειδικά κατά τα τελευταία 20 χρόνια εξηγούν παράγοντες όπως η σημασία της βρετανικής τουριστικής αγοράς και η διεθνής αγορά της δεύτερης κατοικίας. Στο ίδιο Σχήμα φαίνεται ότι οι χαμηλοί ρυθμοί μεγέθυνσης της περιόδου 1976-1984 επαναλαμβάνονται κατά την περίοδο 1992-1998 και οφείλονται στις αρνητικές επιπτώσεις που είχε στο σύνολο της χώρας αλλά και ειδικότερα στην περιοχή η υποτίμηση της πεσέτας και η ξηρασία στα μέσα της δεκαετίας του 1990 (Escorza, 2001: 87-88).

Πίνακας 6.3 Περιφερειακή κατανομή των γηπέδων γκολφ στην Ισπανία (Ιούλιος 2005)

	κύρια γήπεδα (αριθμός οπών)							λοιπά γήπεδα				σύνολο όλων	%	σύνολο κυρίων	%	γήπεδα 18 οπών**	%
	60	54	36	27	18	9	9*	Rústicos	Pitch & Putt	Canchas							
Andalucía	1		4	9	48	9	7	1		4		83	23,6	78	25,9	80,8	29,6
Aragón					3	4						7	2,0	7	2,3	5,0	1,8
Asturias					5	6				1		12	3,4	11	3,7	8,0	2,9
Baleares			2	1	11	3						17	4,8	17	5,6	18,0	6,6
Canarias				1	13		2		1			17	4,8	16	5,3	15,5	5,7
Cantabria				1	2	5	2					10	2,8	10	3,3	7,0	2,6
Cataluña			1	4	21	9	4	1		1		41	11,7	39	13,0	35,5	13,0
Castilla La Mancha					4	5	1	6		2		18	5,1	10	3,3	7,0	2,6
Castilla León					11	11	2	5		4		33	9,4	24	8,0	17,5	6,4
Extremadura					3	1				2		6	1,7	4	1,3	3,5	1,3
Galicia					4	8	3					15	4,3	15	5,0	9,5	3,5
Madrid			4		11	6	5	3		10		39	11,1	26	8,6	24,5	9,0
Murcia		1			3	2	2					8	2,3	8	2,7	8,0	2,9
Navarra					3					2		5	1,4	3	1,0	3,0	1,1
C. Valenciana				1	15	5				2		23	6,6	21	7,0	19,0	7,0
País Vasco				1	6	3				5		15	4,3	10	3,3	9,0	3,3
Ceuta																	
Melilla																	
La Rioja					2							2	0,6	2	0,7	2,0	0,7
σύνολα	1	1	11	18	165	77	28	16	1	33		351	100,0	301	100,0	272,8	100,0
% κυρίων γηπέδων	0,3	0,3	3,7	6	55	26	9,3								100,0		

Υπόμνημα: *Par 3 ** προκύπτει από το σύνολο των οπών των κύριων γηπέδων, διαιρούμενο με το 18.

Πηγή: Ramón Dávila & GDT, 2005: 27.

Πίνακας 6.4 Κατανομή σε νομούς (provincias) των γηπέδων γκολφ στην Ανδαλουσία (Ιούλιος 2005)

	κύρια γήπεδα (αριθμός οπών)							λοιπά γήπεδα				σύνολο όλων	%	σύνολο κυρίων	%	γήπεδα 18 οπών*	%
	60	54	36	27	18	9	9*	Rústicos	Pitch & Putt	Canchas							
Almería				1	6							7	8,4	7	9,0	7,5	9,3
Cádiz			1	4	11	2				1		19	22,9	18	23,1	20,0	24,7
Córdoba					1	1						2	2,4	2	2,6	1,5	1,9
Granada					1	1						2	2,4	2	2,6	1,5	1,9
Huelva				1	5			1				7	8,4	6	7,7	6,5	8,0
Jáen						1						1	1,2	1	1,3	0,5	0,6
Málaga	1		3	3	21	3	7			3		41	49,4	38	48,7	39,8	49,3
Sevilla					3	1						4	4,8	4	5,1	3,5	4,3
σύνολα	1	0	4	9	48	9	7	1	0	4		83	100,0	78	100,0	80,8	100,0
% κυρίων γηπέδων	1,3	0	5,1	12	62	12	9								100,0		

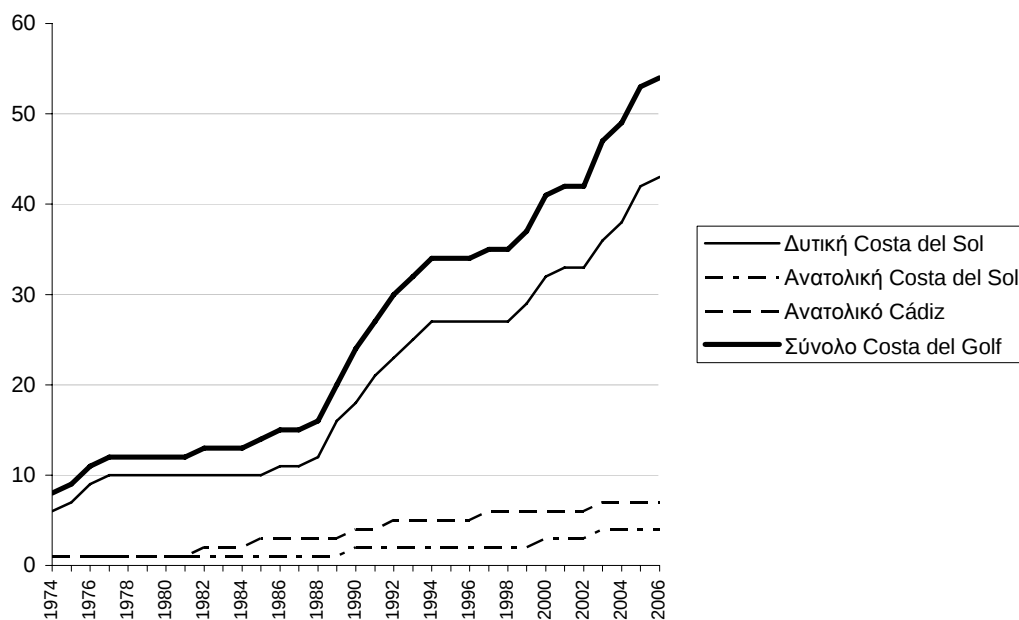
Υπόμνημα: *Par 3 ** προκύπτει από το σύνολο των οπών των κύριων γηπέδων, διαιρούμενο με το 18.

Πηγή: Ramón Dávila & GDT, 2005: 40.



Σχήμα 6.2 Γήπεδα Γκολφ στην Ανδαλουσία
(Πηγή: FAG, 2005)
(με λευκό κύκλο σημειώνονται τα γήπεδα γκολφ)

Σχήμα 6.3 Αριθμός γηπέδων στην Costa del Golf – χρονολογική εξέλιξη 1974-2006



Πηγή: έρευνα πεδίου και FAG, 2006α.

6.2.2 Τα χαρακτηριστικά της ζήτησης

Η εγχώρια ζήτηση για το γκολφ σε εθνικό επίπεδο χαρακτηρίζεται από εντυπωσιακούς αυξητικούς ρυθμούς. Σύμφωνα με τα στατιστικά στοιχεία της εθνικής ομοσπονδίας (RFEG, 2006), κατά το διάστημα των πρόσφατων τριών δεκαετιών οι εγγεγραμμένοι παίκτες/τριες αυξάνονται από 11.255 το 1975 σε 279.461 το 2005. Στις μέρες μας το άθλημα του γκολφ θεωρείται ως το τέταρτο πιο δημοφιλές σπορ στην Ισπανία μετά από το ποδόσφαιρο, το κυνήγι και το μπάσκετ (*El País*, 03.06.2008). Σύμφωνα με την εθνική ομοσπονδία (RFEG, 2006) η περιφερειακή κατανομή των αδειών γκολφ² φανερώνει την κεντρική θέση της Ανδαλουσίας στην ποσοστιαία συμμετοχή στο σύνολο της χώρας (δεύτερη το 1985 και τρίτη το 2005) όπως και τους σημαντικούς ρυθμούς αύξησης, οι οποίοι αντιστοιχούν σε υπερεξαπλασιασμό των παικτών κατά την περίοδο 1985-2005 (670% έναντι του 808% που είναι ο εθνικός μέσος όρος).

Όμως ο δείκτης των αδειών γκολφ δεν περιλαμβάνει τη ζήτηση που προέρχεται από τον τουρισμό του γκολφ (τόσο τον εγχώριο όσο και κυρίως τον εισερχόμενο), στοιχείο που αποτυπώνεται σε μία άλλη μεταβλητή, αυτή των γύρων (*rounds – salidas*) που παίζονται στα γήπεδα γκολφ³. Ο Πίνακας 6.5 αποτυπώνει την χρονική εξέλιξη της κατανομής σε νομούς (*provincias*)⁴ για το διάστημα μίας δεκαετίας, κάνει τη διάκριση ανάμεσα σε παιχνίδια Ισπανών και αλλοδαπών και αναφέρει την εθνική συμμετοχή σε ποσοστιαία μορφή (βλ. την γραμμή “ισπανοί” στον Πίνακα). Στο σύνολο της Ανδαλουσίας η ζήτηση για το άθλημα του γκολφ διπλασιάζεται μέσα στο διάστημα μίας δεκαετίας (1993-2003) και κρίνοντας από τα ποσοστά των ετήσιων μεταβολών, η εξέλιξη της ζήτησης αυξομειώνεται σε ετήσια βάση, ενώ από το 1999 και έπειτα ο ρυθμός αύξησης μειώνεται, με αποτέλεσμα να γίνει αρνητικός κατά το τελευταίο διαθέσιμο έτος (-0,9% το 2002-2003).

² Ο δείκτης των αδειών (*licencias*) αποτυπώνει την εγχώρια ζήτηση για το γκολφ, καθώς η ετήσια άδεια που χορηγεί η εθνική ομοσπονδία αποτελεί προϋπόθεση για την άσκηση του αθλήματος στα εγγεγραμμένα γήπεδα.

³ Ένας γύρος γκολφ αντιστοιχεί στην κάλυψη από έναν παίκτη των 18 διαδρομών σε ένα τυπικό γήπεδο. Ένα παιχνίδι γκολφ (μία παρτίδα) περιλαμβάνει έως και τέσσερις παίκτες κατ' ανώτερο και άρα αντιστοιχεί σε τέσσερις γύρους.

⁴ Η ονομαζόμενη εδώ *Costa del Golf* αφορά στην ευρύτερη *Costa del Sol* έτσι όπως την περιγράψαμε στο Υποκεφάλαιο 6.1, δηλαδή στην “τυπική” *Costa del Sol* (παράκτιο τμήμα της *Málaga*) μαζί με το ανατολικό *Cádiz*.

Πίνακας 6.5

Κατανομή γύρων γκολφ στην Ανδαλουσία, 1993-2003

	Andalucía (σύνολο)*	Costa del Golf	Cádiz (υπόλοιπο)	Almería	Córdoba	Granada	Huelva	Sevilla
1993	1.062.937	839.905	40.560	53.178	5.443	17.527	35.456	70.868
ισπανοί %	34,4	25,7	71,2	23,5	80,1	31,0	85,6	95,3
1994	1.375.686	1.107.672	58.060	53.101	5.453	24.506	50.768	76.126
± %	29,4	31,9	43,1	-0,1	0,2	39,8	43,2	7,4
ισπανοί %	30,7	22,5	54,4	34,2	80,0	41,0	66,5	99,1
± ισπανοί %	15,8	15,5	9,4	45,4	0,0	85,3	11,3	11,7
1995	1.459.308	1.148.186	65.205	62.590	10.396	33.699	62.956	76.276
± %	6,1	3,7	12,3	17,9	90,6	37,5	24,0	0,2
ισπανοί %	32,7	24,7	57,5	34,5	89,0	47,4	54,6	99,2
± ισπανοί %	12,9	13,5	18,7	18,9	112,0	58,8	1,7	0,3
1996	1.565.887	1.194.858	74.391	90.458	8.521	33.619	76.151	87.889
± %	7,3	4,1	14,1	44,5	-18,0	-0,2	21,0	15,2
ισπανοί %								
± ισπανοί %								
1997	1.778.446	1.347.115	93.544	108.827	11.098	37.026	98.628	82.208
± %	13,6	12,7	25,7	20,3	30,2	10,1	29,5	-6,5
ισπανοί %	29,9	22,1	53,6	30,4	86,1	51,8	40,7	98,8
± ισπανοί %								
1998	1.843.579	1.366.180	115.565	115.070	10.024	42.417	113.196	81.127
± %	3,7	1,4	23,5	5,7	-9,7	14,6	14,8	-1,3
ισπανοί %	28,7	20,8	58,2	17,7	98,8	48,3	42,9	97,6
± ισπανοί %	-0,2	-4,6	34,3	-38,6	3,7	6,8	21,0	-2,5
1999	2.060.579	1.533.884	135.818	118.502	16.297	46.818	128.293	80.967
± %	11,8	12,3	17,5	3,0	62,6	10,4	13,3	-0,2
ισπανοί %	27,1	19,9	39,4	20,0	87,4	57,0	43,5	96,1
± ισπανοί %	5,2	7,6	-20,5	16,4	43,8	30,1	15,1	-1,8
2000	2.185.528	1.617.766	154.239	123.872	16.510	49.427	134.505	89.209
± %	6,1	5,5	13,6	4,5	1,3	5,6	4,8	10,2
ισπανοί %	30,0	20,8	52,8	45,4	87,6	50,7	42,1	94,4
± ισπανοί %	17,5	10,2	52,2	137,6	1,5	-6,0	1,5	8,3
2001	2.284.691	1.683.856	172.686	136.575	16.510	50.762	135.080	89.222
± %	4,5	4,1	12,0	10,3	0,0	2,7	0,4	0,0
ισπανοί %	32,1	25,0	51,3	27,6	87,6	57,6	44,2	92,0
± ισπανοί %	11,8	24,8	8,9	-32,8	0,0	16,6	5,3	-2,6
2002	2.346.932	1.658.674	192.111	159.494	16.510	61.610	162.580	95.953
± %	2,7	-1,5	11,2	16,8	0,0	21,4	20,4	7,5
ισπανοί %	33,1	24,6	50,3	37,9	87,6	57,7	44,6	91,8
± ισπανοί %	6,0	-2,8	9,0	60,0	0,0	21,6	21,4	7,3
2003	2.325.720	1.616.631	211.572	177.750	16.510	60.745	148.869	93.643
± %	-0,9	-2,5	10,1	11,4	0,0	-1,4	-8,4	-2,4

Πίνακας 6.5 (συνέχεια)

% σύνολο γύρων στην Andalucía								
1993	100,0	79,0	3,8	5,0	0,5	1,6	3,3	6,7
1997	100,0	75,7	5,3	6,1	0,6	2,1	5,5	4,6
2002	100,0	70,7	8,2	6,8	0,7	2,6	6,9	4,1
% γύρων Ισπανών στην Andalucía								
1993	100,0	59,2	7,9	3,4	1,2	1,5	8,3	18,5
1997	100,0	56,1	9,4	6,2	1,8	3,6	7,6	15,3
2002	100,0	52,6	12,4	7,8	1,9	4,6	9,3	11,3

Υπόμνημα: ± % μεταβολή από την προηγούμενη χρονιά *Μη διαθέσιμα στοιχεία για την Jaén.
 ± ισπανοί % μεταβολή συμμετοχής ισπανών από την προηγούμενη χρονιά

Πηγή: επεξεργασία του συγγραφέα με βάση τα FAG, 2006β και Ramón Dávila & GDT, 2005.

Η κατανομή στους 7 νομούς της Ανδαλουσίας για τους οποίους υφίστανται διαθέσιμα στοιχεία⁵ φανερώνει ακόμα μεγαλύτερη πόλωση σε σχέση με το εθνικό επίπεδο: το 2002, 7 στα 10 παιχνίδια παίζονται στην Costa del Sol (η αναλογία αυτή ήταν 8/10 το 1993)⁶. Ιδιαίτερη σημασία έχει η αναλογία των γύρων από ισπανούς παίκτες στο σύνολο των γύρων. Μικρό ποσοστό συμμετοχής (οι σειρές με την ένδειξη “ισπανοί %” στον Πίνακα) σημαίνει αναλογικά μεγαλύτερη παρουσία αλλοδαπών παικτών και αυτό μπορεί να θεωρηθεί έμμεσα ως δείκτης για το χαρακτηρισμό μίας περιοχής ως τουριστικού προορισμού γκολφ. Παρατηρούμε επίσης ότι για το σύνολο της Ανδαλουσίας η αναλογία των γύρων από ισπανούς παίκτες στο σύνολο των γύρων είναι σχετικά μικρή (33,1% το 2002). Ωστόσο το χαρακτηριστικό αυτό δεν αφορά σε όλους τους νομούς με τον ίδιο τρόπο: η Costa del Golf ξεχωρίζει αισθητά από τις λοιπές περιοχές, καθώς της αναλογεί η χαμηλότερη συμμετοχή Ισπανών στο σύνολο των γύρων: τα $\frac{3}{4}$ των γύρων παίζονται από ξένους, γεγονός που αναδεικνύει την κυρίαρχη θέση της περιοχής για τον τουρισμό του γκολφ. Με το πέρασμα της δεκαετίας το ποσοστό της συμμετοχής των ισπανών παικτών στο σύνολο των γύρων παραμένει σχετικά σταθερό για την Costa del Golf και συνεπώς και στο σύνολο της περιφέρειας (αφού η Costa del Golf

⁵ Τα μη διαθέσιμα στοιχεία του πίνακα αυτού για το νομό της Jaén θεωρούνται αμελητέα, αφού η μοναδική καταγραφή τους για τα έτη 2001 και 2002 είναι της τάξης των 6.182 γύρων, οι οποίοι αποτελούν ποσοστό 0,27% και 0,26% επί του συνόλου της περιφέρειας για τα δύο έτη αντίστοιχα.

⁶ Οι υπόλοιποι νομοί μπορούν να διακριθούν σε δύο κατηγορίες: στην πρώτη ανήκουν εκείνοι που η συμμετοχή τους στο σύνολο των γύρων κυμαίνεται σε επίπεδα 6,8-8,2% (υπόλοιπο Cádiz, Almería, Huelva), ενώ στη δεύτερη οι νομοί των Córdoba, Granada και Sevilla, με συμμετοχή 0,7 έως 4,1%.

συμμετέχει κατά μέσο όρο 74,9% στο σύνολο γύρων της Ανδαλουσίας)⁷. Τέλος πρέπει να σημειωθεί η πτωτική τάση της συμμετοχής της Costa del Golf στο σύνολο της Ανδαλουσίας, γεγονός που σημαίνει την ανάδειξη νέων και ανταγωνιστικών προς την Costa del Golf προορισμών σε περιφερειακή κλίμακα.

Εκτός από την παραπάνω ασυμμετρία στην κατανομή τόσο των γύρων γενικά, όσο και των γύρων από Ισπανούς και Ισπανίδες ειδικότερα, ιδιαίτερη σημασία έχει και η ασυμμετρία που χαρακτηρίζει την κατανομή των γύρων κατά την διάρκεια του έτους. Ο Πίνακας 6.6 που ακολουθεί αποτυπώνει την εποχικότητα που χαρακτηρίζει τη ζήτηση του γκολφ στην Ανδαλουσία κατά τη διάρκεια του έτους⁸. Βλέπουμε πως η μηνιαία διακύμανση της ζήτησης είναι διαφορετική για τα επιμέρους τμήματα της περιφέρειας, όμως η βαρύτητα της Costa del Golf στο σύνολο (ποσοστό 74%) ταυτίζει τη διακύμανση της συγκεκριμένης γεωγραφικής ενότητας με αυτή της περιφέρειας. Σύμφωνα με την ποσοστιαία κατανομή η περίοδος υψηλής ζήτησης για την Costa del Golf είναι οι μήνες Μάρτιος-Απρίλιος και Οκτώβριος-Νοέμβριος. Στον αντίποδα οι περίοδοι Δεκέμβριος-Ιανουάριος και Ιούνιος-Αύγουστος χαρακτηρίζονται από τη χαμηλότερη ζήτηση. Ανάμεσα στα διαστήματα αυτά μεσολαβούν περίοδοι μέσης ζήτησης (οι μήνες Φεβρουάριος, Μάιος και Σεπτέμβριος) με ποσοστά ανάμεσα σε 7,9 και 8,6%.

Την κατανομή αυτή εξηγούν – με συμπληρωματικό τρόπο – δύο κυρίως λόγοι: α) η αδυναμία της εξάσκησης του αθλήματος στις χώρες προέλευσης λόγω των κλιματικών συνθηκών κατά τους χειμερινούς 4 έως 6 μήνες και β) για τους ίδιους λόγους (δηλ. κλιματικούς) η δυσκολία εξάσκησης του αθλήματος στη νότια Ισπανία κατά την διάρκεια του καλοκαιριού. Η χαμηλής ζήτησης περίοδος των μηνών Δεκεμβρίου-Ιανουαρίου εξηγείται τόσο με βάση το συγκριτικά λιγότερο ευνοϊκό τοπικό κλίμα (χαμηλές θερμοκρασίες) όσο και με βάση πολιτισμικούς παράγοντες. “Οι τουρίστες γκολφ επιθυμούν να είναι με την οικογένειά τους στο σπίτι τους ή να

⁷ Δεν συμβαίνει όμως το ίδιο με τους λοιπούς νομούς. Σε ορισμένους, όπως το Cádiz και την Huelva το ποσοστό συμμετοχής των Ισπανών μειώνεται ραγδαία (με μεταβολή 20,9 και 41,0% αντίστοιχα), ενώ σε άλλους οι γύροι των Ισπανών αυξάνονται σημαντικά (μεταβολή από 23,5 σε 37,9% στην Almería και από 31,0 σε 57,7% στην Granada). Σε Córdoba και Sevilla οι μεταβολές είναι αρκετά πιο ήπιες (-7,4 και 3,6% αντίστοιχα).

⁸ Για τη μηνιαία κατανομή των γύρων η Ομοσπονδία Γκολφ της Ανδαλουσίας παρέχει στατιστικά στοιχεία για την περίοδο 1993-2000 (βλ. FAG, 2006β). Οι ετήσιες μεταβολές δεν είναι σημαντικές, γι’ αυτό και δεν παραθέτουμε εδώ στοιχεία για άλλες χρονιές πλην της τελευταίας διαθέσιμης.

κάνουν σκι εκείνο τον καιρό”, εξήγησε στο συγγραφέα προνομιακός πληροφορητής κατά την έρευνα πεδίου (συνέντευξη S. E., Δεκέμβριος 2005).

Πίνακας 6.6 Γύροι γκολφ στην Ανδαλουσία – ποσοστιαία κατανομή σε μήνες, 2001

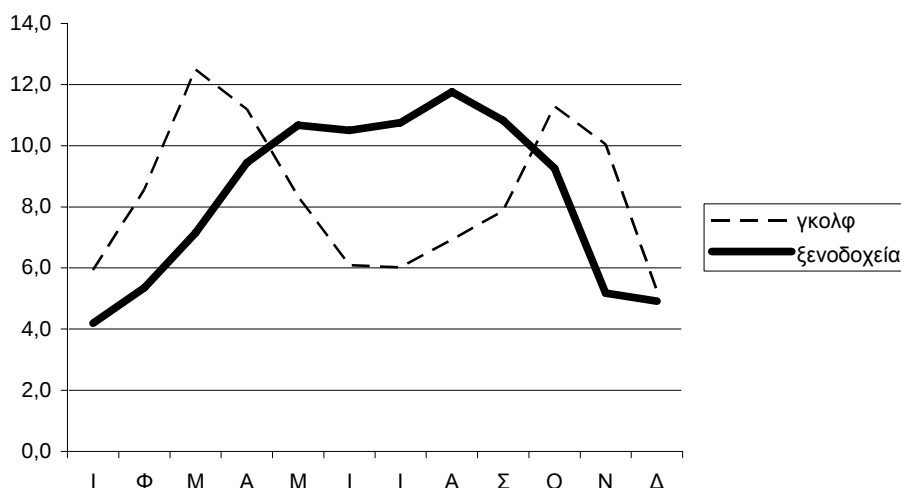
	Andalucía	Costa del Golf	Cádiz (υπόλοιπο)	Almería	Córdoba	Granada	Huelva	Sevilla
Ιανουάριος	6,0	5,9	4,5	7,0	6,8	8,9	3,8	9,3
Φεβρουάριος	8,5	8,6	7,2	9,7	6,9	9,4	7,7	9,3
Μάρτιος	12,4	12,5	12,3	13,0	9,4	10,1	12,9	10,4
Απρίλιος	11,1	11,2	11,5	11,5	9,7	8,4	10,0	12,1
Μάιος	8,0	8,3	7,3	7,9	11,9	7,2	5,8	7,4
Ιούνιος	6,1	6,1	5,9	5,3	8,7	6,1	5,5	7,5
Ιούλιος	6,3	6,0	8,5	5,0	6,3	7,0	8,2	7,2
Αύγουστος	7,7	6,9	12,7	7,0	5,1	9,1	13,5	5,1
Σεπτέμβριος	7,8	7,9	6,5	7,7	8,1	7,9	8,8	8,3
Οκτώβριος	10,9	11,3	9,3	10,0	9,4	9,7	11,8	8,5
Νοέμβριος	9,8	10,0	9,4	9,6	8,6	9,1	9,1	8,7
Δεκέμβριος	5,3	5,2	4,9	6,3	9,2	7,3	3,0	6,3
σύνολο	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
σύνολο γύρων	2.185.528	1.617.766	154.239	123.872	16.510	49.427	134.505	89.209
% συνόλου	100,0	74,0	7,1	5,7	0,8	2,3	6,2	4,1

Πηγή: FAG (2006β).

Με βάση τα παραπάνω στοιχεία τεκμηριώνεται και η σχετική συμπληρωματικότητα της ζήτησης ανάμεσα στο συμβατικό τουρισμό και τον τουρισμό του γκολφ. Σε ό,τι αφορά στην Costa del Sol και λαμβάνοντας υπόψη την μηνιαία κατανομή των διανυκτερεύσεων σε επίπεδο νομού (με βάση την κυριαρχία του προϊόντος “ήλιος και θάλασσα” – Patronato de Turismo, 2004), το Σχήμα 6.4 αποτυπώνει την σχετική συμπληρωματικότητα της εποχικής ζήτησης⁹.

⁹ Βλ. παρακάτω για την περαιτέρω ανάλυση του ζητήματος της εποχικότητας.

Σχήμα 6.4 Μηνιαία κατανομή γύρων γκολφ και διανυκτερεύσεων σε ξενοδοχεία σε Costa del Golf και Málaga

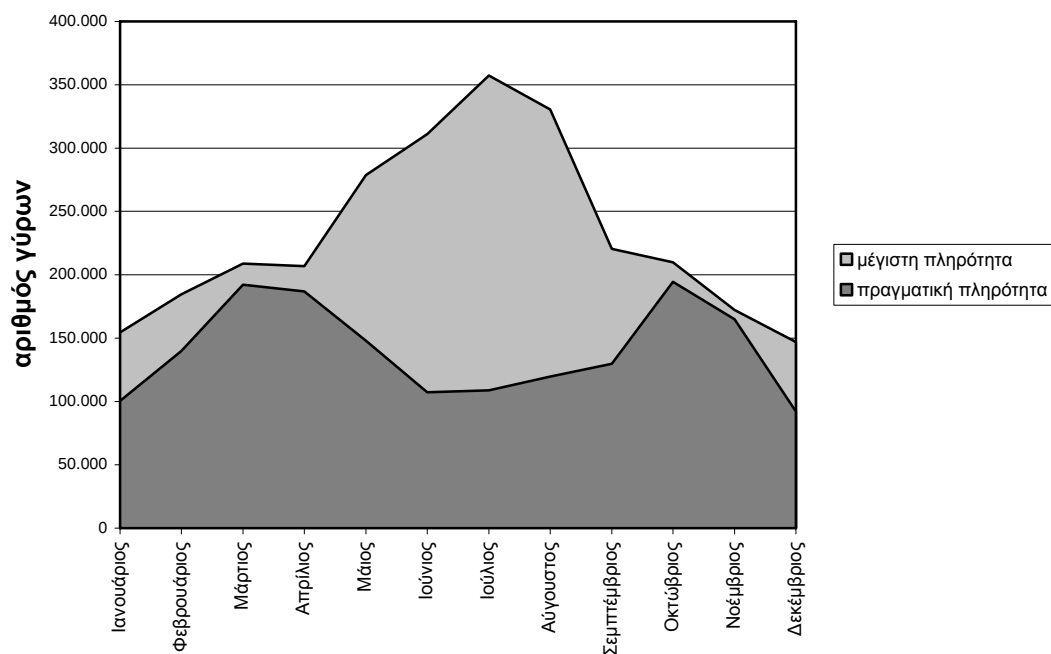


Πηγή:

διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχεία: Νομός Málaga 2003 (Patronato de Turismo, 2004)

συνολικός αριθμός γύρων γκολφ: Costa del Golf 2001 (Amorós, 2003)

Σχήμα 6.5 Πραγματική και μέγιστη πληρότητα στα γήπεδα γκολφ της Costa del Golf, 2001



Πηγή: Amorós (2003: 97) και FAG (2006β).

Ένα σημαντικό ζήτημα που συνδέει τη ζήτηση και την προσφορά του τουρισμού του γκολφ είναι η πληρότητα των γηπέδων και η μηνιαία κατανομή της. Ο Αμορός (2003: 89-99) αντιπαραβάλλει την πραγματική και τη μέγιστη πληρότητα για το σύνολο των γηπέδων της Costa del Golf. Η πραγματική πληρότητα αφορά στον αριθμό των γύρων που παίζονται στα γήπεδα, ενώ η μέγιστη πληρότητα εκφράζει το μέγιστο θεωρητικά αριθμό γύρων και αποτελεί συνάρτηση των ωρών διαθεσιμότητας του γηπέδου (ταυτίζεται με τον αριθμό ωρών ηλιοφάνειας κατ' έτος), του μέγιστου αριθμού παρτίδων ανά ώρα (6) και του μέγιστου αριθμού παικτών ανά παρτίδα (4). Από το αποτέλεσμα των υπολογισμών του βλέπουμε ότι η μέγιστη πληρότητα αυξάνει κατά τους καλοκαιρινούς μήνες κατ' αντιστοιχία με τη διαθεσιμότητα ηλιοφάνειας (Σχήμα 6.5)¹⁰. Αυτοί όμως οι μήνες δεν συμπίπτουν με την περίοδο υψηλής ζήτησης του τουριστικού γκολφ (άνοιξη και του φθινόπωρο). Είναι στην τελευταία αυτή περίοδο που η πληρότητα των γηπέδων φτάνει σε πολύ υψηλά επίπεδα σημειώνοντας ποσοστά 92% τον Μάρτιο και 95,7% το Νοέμβριο, ενώ αντίστοιχα τα χαμηλότερα ποσοστά είναι κατά τους τρεις μήνες του καλοκαιριού (30,4-36,2%).

Δύο είναι τα βασικά συμπεράσματα από τους παραπάνω υπολογισμούς. Πρώτο ότι επιτυγχάνονται πολύ υψηλές πληρότητες των γηπέδων γκολφ κατά την περίοδο υψηλής ζήτησης του τουρισμού του γκολφ, γεγονός που δικαιολογεί την μεγάλη προσφορά εγκαταστάσεων. Δεύτερο ότι ο συνολικός κατά τη διάρκεια του έτους βαθμός πληρότητας κινείται σε μέτρια επίπεδα (ποσοστό 60,5% σύμφωνα με τους υπολογισμούς του Αμορός).

Τέλος ένα σημαντικό ζήτημα αφορά στα ποιοτικά χαρακτηριστικά της ζήτησης για τον τουρισμό του γκολφ. Το γενικό προφίλ του παίκτη γκολφ στο σύνολο του δείγματος του Αμορός (2003: 124-184) είναι αυτό του άντρα (86%), ηλικίας άνω των πενήντα ετών (56%) ή άνω των σαράντα (83%), ανώτερου ή μεσαίου επαγγελματικού-εισοδηματικού επιπέδου (50 κ' 19% αντίστοιχα) ή συνταξιούχου με αντίστοιχη με τα παραπάνω επαγγελματική προϋπηρεσία (23%). Ο τουρίστας γκολφ είναι κατά κύριο λόγο Βρετανός (37%) ή Ισπανός (10%), ενώ ακολούθως σημαντικά ποσοστά έχουν οι Σουηδοί (9%), Γερμανοί (8%) και Ιρλανδοί (7%). Συνήθως

¹⁰ Καταλαβαίνουμε εύκολα ότι η μέγιστη πληρότητα θα ήταν δύσκολο να επιτευχθεί στην πραγματικότητα, αφού οι υψηλές θερμοκρασίες περιορίζουν σε λίγες ώρες κατά ημέρα την ιδεατή διεξαγωγή του παιχνιδιού το καλοκαίρι αναιρώντας έτσι το πλεονέκτημα της ηλιοφάνειας.

ταξιδεύει με φίλους (46%) ή με τη σύντροφό του (35%) για διάστημα μίας εβδομάδας (47%), έχει ίδια γνώση του προορισμού (55%) ή ακολουθεί την προτροπή των οικείων του (24%) και φθάνει δίχως τη διαμεσολάβηση τουριστικών φορέων (58%). Τα άμεσα έξοδα (pocket money) του τουρίστα γκολφ είναι κατά μέσο όρο 3 φορές μεγαλύτερα από εκείνα του μέσου τουρίστα στην περιοχή. Το 40% των τουριστών διαμένει σε ξενοδοχεία (το 23,35% σε ξενοδοχεία 4 αστέρων και μόλις το 6,71% σε 5 αστέρων), ενώ ποσοστό 23,48%, 22,19% και 11,87% διαμένει σε ενοικιασμένη κατοικία, σε ιδιόκτητη κατοικία και σε σπίτια φίλων και συγγενών αντίστοιχα.

6.3 Τα γήπεδα γκολφ: Τυπολογία, δειγματοληπτική έρευνα και οργανωτικές-οικονομικές πτυχές

6.3.1 Τυπολογία των γηπέδων και μεθοδολογία της δειγματοληπτικής έρευνας

Όπως είδαμε στο προηγούμενο Υποκεφάλαιο, τα γήπεδα γκολφ στην Ανδalousία διαφοροποιούνται κατ' αρχήν με βάση το μέγεθός τους. Το τελευταίο αντανakλάται στον αριθμό των οπών κάθε γηπέδου. Λαμβάνοντας υπόψη ότι πρόκειται για συνδυασμό γηπέδων 18 και 9 οπών (βλ. αναλυτικά παραπάνω), η ταξινόμηση των γηπέδων γκολφ με βάση τον αριθμό των οπών θεωρείται εδώ ότι αντιστοιχεί κατ' ουσίαν στην ταξινόμηση του μεγέθους των επιχειρήσεων (και όχι γηπέδων) γκολφ, δεδομένης και της απουσίας άλλων απογραφικών στοιχείων που συνήθως αντικατοπτρίζουν αυτή τη μεταβλητή, όπως ο αριθμός εργαζομένων.

Ωστόσο δεν είναι μόνο το μέγεθος των επιχειρήσεων που διαφοροποιεί τις εγκαταστάσεις γκολφ. Δύο πρόσθετες και βασικές ταξινομήσεις αφορούν στα οργανωτικά χαρακτηριστικά των γηπέδων και συγκεκριμένα στην ένταξή τους ή μη σε οικιστικά ή/και ξενοδοχειακά συγκροτήματα και στον τύπο εκμετάλλευσης (βλ. Πίνακα 6.7)¹¹. Η πρώτη ταξινόμηση (σχέση με άλλες εγκαταστάσεις) νοείται εδώ από την πλευρά της επιχείρησης που δημιουργεί και λειτουργεί το γήπεδο γκολφ.

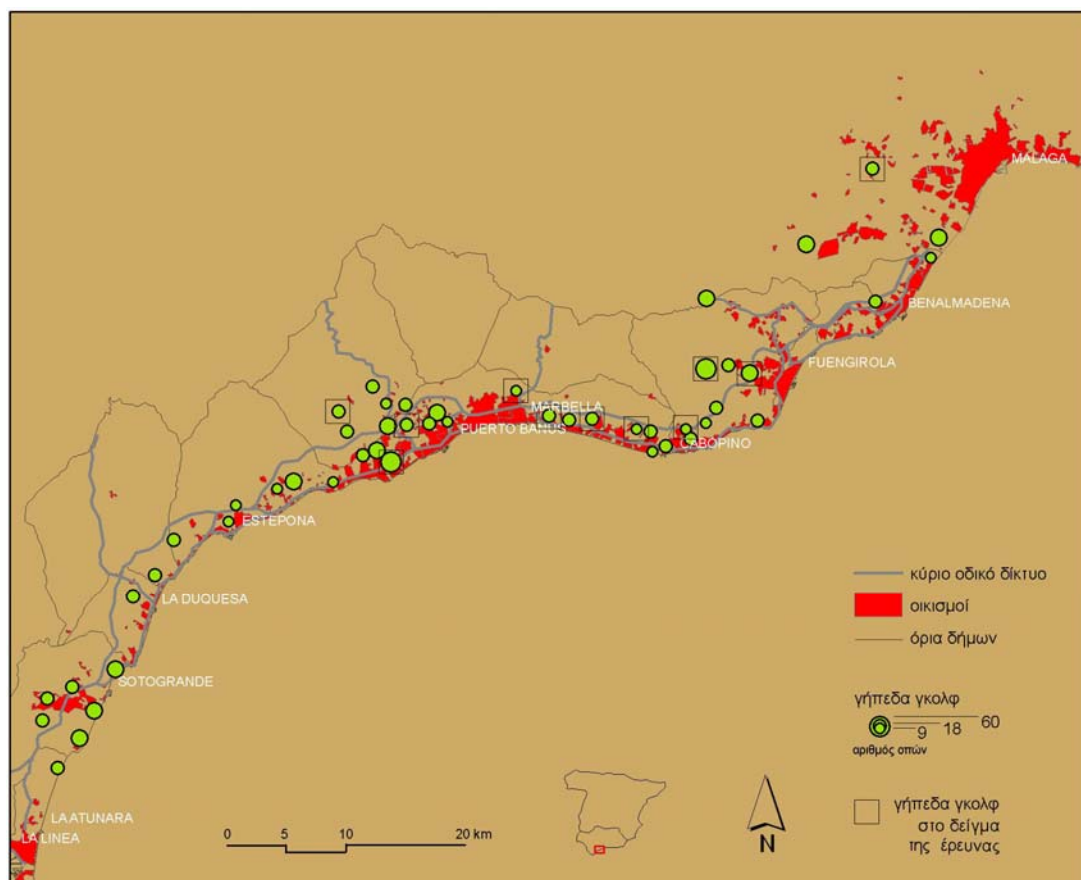
¹¹ Η Borrego (2002) προβαίνοντας στη διατύπωση των σχετικών κατηγοριών ονομάζει τα δύο κριτήρια για τις ταξινομήσεις αυτές ως *κίνητρο για την ανάπτυξη των γηπέδων* και ως *δυνατότητα πρόσβασης* αντίστοιχα.

Σύμφωνα με αυτή διαμορφώνονται τέσσερις κατηγορίες γηπέδων, προστίθεται δηλαδή στις τρεις πρώτες που αναγνωρίζει η Borrego (2002) μία τέταρτη κατηγορία, η οποία συνδυάζει το αποκαλούμενο και ως “οικιστικό” γκολφ με το γκολφ τύπου “resort”. Υποθέτουμε ότι πρόκειται για τέσσερα διαφορετικά είδη εγκαταστάσεων στις οποίες το γήπεδο γκολφ αποκτά διαφοροποιημένο ρόλο. Το ίδιο ισχύει και για τις τρεις κατηγορίες των γηπέδων που προσφέρει το παραπάνω δεύτερο κριτήριο για τη ταξινόμηση των γηπέδων (τύπος εκμετάλλευσης): Ιδιωτικό, εμπορικό και μικτό γήπεδο εκφράζουν 3 διαφορετικά είδη εμπορικής-επιχειρηματικής στρατηγικής.

Πίνακας 6.7**Κατηγορίες γηπέδων γκολφ στην Ανδαλουσία**

Κριτήρια ταξινόμησης	
Σχέση με οικιστικές / ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις	Τύπος εκμετάλλευσης
Γήπεδο για την εξάσκηση του αθλήματος Ο ιστορικός τύπος γηπέδου. Δεν υφίσταται δραστηριοποίηση της ιδιοκτήτριας επιχείρησης σε άλλους τομείς.	Ιδιωτικό γήπεδο (campo privado) Χρήση αποκλειστικά για τα μέλη του club και τους καλεσμένους τους
Γήπεδο ως τμήμα οικιστικού συγκροτήματος (urbanización) Κατασκευή και αρχική λειτουργία από την εταιρία που κατασκευάζει κατοικίες.	Εμπορικό γήπεδο (comercial - pay & play) Δεν υφίσταται club, χρήση με αγορά green fee
Γήπεδο ως τμήμα Resort Σύνδεση του γηπέδου με ξενοδοχειακές ή και άλλες αθλητικές εγκαταστάσεις	Μικτό γήπεδο (mixto) Συνδυασμός των δύο παραπάνω τύπων
Γήπεδο ως τμήμα οικιστικού και ξενοδοχειακού συγκροτήματος Συνδυασμός των δύο ως άνω κατηγοριών	

Πηγή: επεξεργασία του συγγραφέα με βάση τα Borrego, 2002: 25-27 και Aymerich, 2004: 34-35.



Σχήμα 6.6 Γήπεδα Γκολφ στην Costa del Golf (2006)
(Πηγή: Έρευνα πεδίου).

Οι παραπάνω διακρίσεις – και η ταξινόμηση με βάση αυτές – των εγκαταστάσεων γκολφ έχουν ιδιαίτερη σημασία για 2 λόγους. Πρώτο διότι επιτρέπουν την αναλυτική προσέγγιση των επιχειρήσεων γκολφ και τη διερεύνηση του οργανωτικού τους προφίλ. Δεύτερο επειδή μία τέτοια αναλυτική προσέγγιση επιτρέπει τη σκιαγράφηση ενός πλαισίου, μέσα στο οποίο δύναται να ερμηνευθεί η παρατηρούμενη υψηλή χωρική συγκέντρωση των γηπέδων γκολφ στην περιοχή και η – με την ευρεία έννοια – οικονομία της, συμπεριλαμβάνοντας η τελευταία τη σχέση του γκολφ με την τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη. Να σημειωθεί ακόμα ότι η Costa del Sol είναι ένας από τους ελάχιστους προορισμούς γκολφ, για τους οποίους υφίσταται ήδη μία κρίσιμη μάζα εμπειρικής έρευνας σχετικά με το γκολφ¹². Όμως η έρευνα αυτή φαίνεται να έχει παραγνωρίσει σε σημαντικό βαθμό τη

¹² Κυρίως τα Escorza (2001), Borrego (2002) και Amorós (2003).

σημασία ορισμένων παραμέτρων κατακερματίζοντας έτσι την ανάλυση του γκολφ και του τουρισμού του.

Με δεδομένη λοιπόν την απουσία από τη βιβλιογραφία της διερεύνησης κρίσιμων πτυχών της οικονομίας του γκολφ σχεδιάστηκε στο πλαίσιο της έρευνας πεδίου η δειγματοληπτική διερεύνηση των γηπέδων γκολφ με διεξαγωγή συνεντεύξεων με τους διαχειριστές τους. Σε πρώτη φάση οι επιχειρήσεις γκολφ ταξινομήθηκαν με βάση τα τρία προαναφερόμενα κριτήρια (μέγεθος επιχείρησης, σύνδεση με οικιστικές-ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και τύπος εκμετάλλευσης). Επιλέχθηκαν οι επιχειρήσεις γκολφ στη Δυτική Costa del Sol, η οποία συμπίπτει με το παράκτιο κομμάτι του νομού της Málaga που εκτείνεται από (και περιλαμβάνει για τις ανάγκες του παρόντος) το Δήμο της Málaga μέχρι εκείνον της Manilva (βλ. Σχήμα 6.6, όπου αποτυπώνεται το σύνολο των γηπέδων της ευρύτερης Costa del Golf).

Σε αυτό το τμήμα της ακτής μήκους περίπου 80 χλμ και κυμαινόμενου πλάτους – στο μεγαλύτερο τμήμα του 6 χλμ – είναι χωροθετημένες 43 επιχειρήσεις γκολφ έναντι συνόλου 47 επιχειρήσεων στο σύνολο του νομού της Málaga και 54 επιχειρήσεων στο σύνολο της Costa del Golf (στοιχεία Ιουνίου 2006). Έτσι, η επιλογή της Δυτικής Costa del Sol, αφήνοντας έξω από την παρούσα διερεύνηση 4 γήπεδα του νομού της Málaga (από τα οποία το ένα βρίσκεται στο εσωτερικό του νομού και τα τρία στην Ανατολική Costa del Sol) καθώς και 7 γήπεδα στο νομό του Cádiz, αφορά στο 91% των επιχειρήσεων γκολφ της Costa del Sol (νομός της Málaga) και στο 80% αυτών της Costa del Golf (νομός της Málaga και ανατολικό τμήμα του νομού του Cádiz – σύνολο 54 γηπέδων). Η επιλογή της περιοχής έγινε αφενός με κριτήρια την υψηλή πυκνότητα των γηπέδων και την παρουσία όλων των συνδυασμών των τριών τύπων ταξινόμησης και αφετέρου λόγω πρακτικών περιορισμών (κόστος έρευνας και χρόνος) κατά την επιτόπια επίσκεψη.

Με βάση τα κριτήρια ταξινόμησης έγινε διερεύνηση της ταυτότητας κάθε εγκατάστασης, έτσι ώστε να καταστεί δυνατή η ταξινόμηση των επιχειρήσεων. Στον Πίνακα 6.8 παρουσιάζεται η ταξινόμηση αυτή (βλ. την στήλη “σύνολο επιχειρήσεων”) και η αντίστοιχη βάση δεδομένων της έρευνας παρουσιάζεται στον Πίνακα Π.1.1 του Παραρτήματος 1. Οι μεταβλητές συλλέχθηκαν πριν από την επιτόπια έρευνα (αριθμός οπών) και κατά την διεξαγωγή αυτής (οι λοιπές δύο μεταβλητές) από διαφημιστικά φυλλάδια και τις ιστοσελίδες των γηπέδων, από

εκδόσεις συλλογικών φορέων (FAG, 2005 και 2006α) και – για τις περιπτώσεις όπου οι παραπάνω πηγές δεν περιείχαν τη σχετική πληροφορία – από σύντομες τηλεφωνικές συνεντεύξεις. Σε ορισμένες περιπτώσεις δεν στάθηκε δυνατή η αποσαφήνιση της ταυτότητάς των γηπέδων, γι' αυτό και οι σχετικές ταξινομήσεις του πραγματικού πληθυσμού επιχειρήσεων με βάση τα δύο τελευταία κριτήρια στον Πίνακα 6.8 περιλαμβάνουν 39 γήπεδα (το 90,7% του συνόλου).

Στον ίδιο Πίνακα (6.8) φαίνεται και η κατανομή των επιχειρήσεων που αποτέλεσαν το δείγμα για την επιτόπια έρευνα. Από τις 39 επιχειρήσεις έγιναν συνεντεύξεις και συμπληρώθηκε το σχετικό ερωτηματολόγιο σε 11 από αυτές (δηλαδή στο 28,2% των επιχειρήσεων)¹³. Η επιλογή των 11 επιχειρήσεων έγινε έτσι, ώστε αυτές να αντιστοιχούν στην πραγματική ποσοστιαία αναλογία της κάθε κατηγορίας των ταξινομήσεων στον πραγματικό πληθυσμό των 39 επιχειρήσεων. Η τελική επιλογή των επιχειρήσεων έγινε με κριτήριο τη διαθεσιμότητα των διευθυντικών στελεχών των γηπέδων να μετάσχουν στην έρευνα. Για την επιλογή του δείγματος δεν χρησιμοποιήθηκε κάποια γεωγραφική μεταβλητή (π.χ. κατανομή σύμφωνα με πυκνότητα επιχειρήσεων, υπαγωγή σε διοικητική διαίρεση κλπ). Όπως θα φανεί παρακάτω, δεν υφίσταται κάποια ειδική γεωγραφική μεταβλητή για την χωροθέτηση των επιχειρήσεων γκολφ, τέτοια που να επιβάλλει την εκ των προτέρων κατηγοριοποίησή τους με βάση χωρικά κριτήρια. Σε αυτό συνηγορεί και η σχετική με τα γήπεδα γκολφ ισπανική βιβλιογραφία και οι δημοσιευμένες έρευνες πεδίου για την περιοχή, οι οποίες αντιμετωπίζουν την Costa del Sol ή την Costa del Golf ως ενιαία γεωγραφική ενότητα.

¹³ Βλ. το ερωτηματολόγιο στο Παράρτημα 1 της διατριβής (Π.1.5).

Πίνακας 6.8Ταξινόμηση γηπέδων γκολφ στην περιοχή της έρευνας πεδίου
(Δυτική Costa del Sol), Ιούνιος 2006

<u>ως προς τον αριθμό οπών</u>		σύνολο επιχειρήσεων		δείγμα έρευνας	
		#	%	%	#
	9	12	27,9	27,3	3
	18	21	48,8	45,5	5
	27-60	10	23,3	27,3	3
<i>σύνολο</i>	<i>100,00%</i>	43	100,0	100,0	11

<u>ως προς τον τύπο εκμετάλλευσης</u>		σύνολο επιχειρήσεων		δείγμα έρευνας	
		#	%	%	#
	1. ιδιωτικά	3	7,7	0,0	0
	2. εμπορικά	9	23,1	27,3	3
	3. μικτά	27	69,2	72,7	8
<i>επί του συνόλου</i>	<i>90,70%</i>	39	100,0	100,0	11

<u>ως προς την σύνδεση με οικιστική ανάπτυξη</u>		σύνολο επιχειρήσεων		δείγμα έρευνας	
		#	%	%	#
	1. μόνο γκολφ	7	17,9	36,4	4
	2. γκολφ + κατοικίες	20	51,3	36,4	4
	3. γκολφ + ξενοδοχείο	4	10,3	9,1	1
	4. γκολφ + κατοικίες + ξενοδοχείο	8	20,5	18,2	2
<i>επί του συνόλου</i>	<i>90,70%</i>	39	100,0	100,0	11

Πηγή: Έρευνα πεδίου

Από τα στοιχεία του παραπάνω Πίνακα φαίνεται ότι τα γήπεδα στην πλειοψηφία τους έχουν το τυπικό μέγεθος των 18 οπών. Φαίνεται ακόμα ότι τα περισσότερα γήπεδα είναι μικτά ως προς τον τύπο εκμετάλλευσης (εμπορική στρατηγική). Αυτό όμως που έχει μεγαλύτερη σημασία από τα στοιχεία του Πίνακα και δεν καταγράφεται με σαφήνεια στη βιβλιογραφία είναι η τρίτη ταξινόμηση, εκείνη που αφορά στην σύνδεση των γηπέδων με οικιστικές και ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις. Σύμφωνα με την ταξινόμηση αυτή μόνο το 17,9% των γηπέδων γκολφ αποτελεί αυτόνομη επιχείρηση που δεν συνδέεται οργανωτικά με κάποιου είδους ξενοδοχειακή ή οικιστική ανάπτυξη. Ακόμα και ο κοινός σε τουριστικές περιοχές τύπος του golf resort, δηλ. ο συνδυασμός γκολφ και ξενοδοχείου υπό τη στέγη μίας επιχείρησης, αποτελεί την σπανιότερη κατηγορία στην περιοχή (1 στα 10 γήπεδα). Λιγότερο σπάνιος είναι ο τύπος του συνδυασμού “γήπεδο γκολφ συν ξενοδοχείο συν κατοικίες”, όμως ακόμα κι αυτός υπολείπεται σημαντικά σε αριθμό επιχειρήσεων της κυρίαρχης κατηγορίας που είναι αυτή του συνδυασμού γκολφ και κατοικιών. Η ανάλυση των κατηγοριών αυτών της τρίτης ταξινόμησης θα γίνει σε

επόμενο Υποκεφάλαιο (6.5). Ωστόσο πριν από αυτό είναι σκόπιμο να αναλυθεί η δεύτερη ταξινόμηση των γηπέδων, αυτή που αφορά στους διαφορετικούς τύπους εκμετάλλευσης.

6.3.2 Οι τύποι εκμετάλλευσης των γηπέδων γκολφ: οργανωτικές και οικονομικές πτυχές

Όπως είδαμε από την άποψη του *τύπου εκμετάλλευσης* τα γήπεδα γκολφ διακρίνονται σε τρεις κατηγορίες: τις δύο βασικές (ιδιωτικά και εμπορικά) και το συνδυασμό τους (μικτά). Τα ιδιωτικά γήπεδα γκολφ¹⁴, παρόλο που αποτελούν την ιστορική μορφή γηπέδου σε όλο τον κόσμο, αποτελούν ένα πολύ μικρό ποσοστό των γηπέδων στην περιοχή μελέτης (7,7% σύμφωνα με τον Πίνακα 6.8), κατ' αντιδιαστολή και με τον εθνικό μέσο όρο που είναι 39% σύμφωνα με την Aymerich (2004: 35). Αντιθέτως κυριαρχεί η μορφή του μικτού τύπου γηπέδου, της οποίας το ποσοστό του 69,2% υπερτερεί κατά πολύ του εθνικού μέσου όρου (15% σύμφωνα με την παραπάνω πηγή), ενώ τα εμπορικά γήπεδα αποτελούν το 23,1% στην περιοχή μελέτης.

Η συρρίκνωση των ιδιωτικών γηπέδων και παράλληλα η κυριαρχία του μικτού τύπου εξηγείται από διάφορους λόγους. Ο πρώτος είναι η συγκριτικά μεγαλύτερη σημασία του τουριστικού γκολφ έναντι του εγχώριου, γεγονός που ερμηνεύει άλλωστε εν μέρει και την υπερπροσφορά γηπέδων. Εξάλλου απουσιάζει από την ευρύτερη περιοχή η ισχυρή παρουσία μόνιμου πληθυσμού που θα επέτρεπε τη συγκρότηση περισσότερων αριθμητικά ιδιωτικών γηπέδων. Ένας δεύτερος λόγος είναι ότι η οικονομική ανάπτυξη της περιοχής και η συνεχής αστική επέκταση συντέλεσαν σε αύξηση του κόστους γης, τέτοια στην οποία δεν μπορεί πλέον να ανταποκριθεί μία λέσχης που στοχεύει στη δημιουργία γηπέδου (Borrego, 2002: 42). Κατ' αυτό τον τρόπο εξέλειψε ο παραδοσιακός τύπος του ιδιωτικού γηπέδου ως "στέγης" (όπως ονομάστηκε από έναν προνομιακό πληροφορητή) για τους λάτρες του αθλήματος στην Ανδαλουσία μέχρι και τις αρχές της δεκαετίας του 1980.

¹⁴ Στα ιδιωτικά γήπεδα η χρήση του γηπέδου γίνεται μόνο από τα μέλη του κλαμπ και τους καλεσμένους τους, ενώ στα εμπορικά δεν υφίσταται κλαμπ και η είσοδος είναι ελεύθερη (με το αντίτιμο βεβαίως του εισιτηρίου, το οποίο αποκαλείται green-fee).

Κατ' ουσίαν οι τρεις τύποι εκμετάλλευσης φανερώνουν τρία διαφορετικά είδη εμπορικής στρατηγικής, τα οποία διαφοροποιούνται ως προς το συνολικό επιχειρηματικό πλάνο (ρυθμός απόσβεσης επένδυσης, δομή εσόδων-εξόδων, εξάλειψη ρίσκου) και ως προς το κοινωνικό τους προφίλ (σημασία ύπαρξης λέσχης). Οι διαφοροποιήσεις αυτές αποτυπώνονται στους Πίνακες 6.9 και 6.10, στους οποίους αναλύονται οι τρεις τύποι εκμετάλλευσης. Ο δεύτερος Πίνακας αφορά σε ένα γενικό παράδειγμα μίας δομής εσόδων-εξόδων, το οποίο υποθέτει τη χωροθέτηση των γηπέδων σε μία ανεπτυγμένη ζώνη γκολφ, αφού οι παραδοχές που γίνονται (όπως π.χ. αριθμός γύρων, τιμές κλπ) κυμαίνονται σε επίπεδο υψηλότερο του εθνικού μέσου όρου (Aymerich, 2004: 37).

Πίνακας 6.9 χαρακτηριστικά κατηγοριών γηπέδων γκολφ κατά τύπο εκμετάλλευσης

	Ιδιωτικό	Μικτό	Εμπορικό
πρόσβαση	αποκλειστικά για μέλη λέσχης (μέτοχοι - accionistas) και τους καλεσμένους τους	μέλη λέσχης, συνδρομητές - abonados (σε ετήσια βάση), επισκέπτες (pay & play)	κυρίως για επισκέπτες (pay & play)
έσοδα	σχεδόν αποκλειστικά μετοχές και ετήσιες εισφορές	διαφοροποιημένα (green fees, συνδρομές, μετοχές κλπ)	κυρίως green fees, αλλά με μεγάλες δυνατότητες για συμπληρωματικά έσοδα
	επαναλαμβανόμενα	αποφυγή της εποχικότητας μέσω των ετησίων μελών	εποχιακά
κόστη	μεγαλύτερα από το εμπορικό λόγω αυξημένης διοικητικής μέριμνας και παροχής καλύτερης ποιότητας υπηρεσιών	μεγαλύτερη πιθανότητα για ανάκτηση κόστους, δεδομένης της διαφοροποίησης των εσόδων	μικρότερα από το ιδιωτικό, αλλά αυξημένα για την διαχείριση του γηπέδου λόγω της εντατικότερης χρήσης
εικόνα	ελιτίστικη	μικτή	δημοφιλής (popular)

Πηγή: Ramón Dávila (2006: 8-9), επεξεργασία του συγγραφέα.

Πίνακας 6.10Έσοδα – έξοδα επιχείρησης γκολφ ανά τύπο εκμετάλλευσης
στην Ισπανία, 2003 (τιμές σε €)

	Είδος γηπέδου					
	Ιδιωτικό		Μικτό		Εμπορικό	
αριθμός μελών-συνδρομητών	1.100		500		0	
τιμή εισφοράς μέλους-συνδρομητή	900		900		0	
αριθμός green fees / μέλος κατ' έτος	35		35		0	
συνολικός αριθμός green fees μελών	38.500		17.500		0	
green fees από μη μέλη	2.500		21.000		40.000	
τιμή green fees για μη μέλη	42		42		42	
συνολικός αριθμός green fees	41.000		38.500		40.000	
ενοικιάσεις οχημάτων (buggies)	2.460		5.775		7.200	
% οχημάτων / green fee	6%		15%		18%	
τιμή ενοικίασης οχήματος	18		24		24	
έσοδα από ενοικ. οχημάτων / green fee	1,1		3,6		4,3	
έσοδα από pro-shop / green fee	2,0		4,0		6,0	
έσοδα από γήπεδο εξάσκησης / green fee	1,5		1,5		1,5	
έσοδα από εστιατόριο / green fee	9,0		8,0		8,0	
έσοδα από μαθήματα / green fee	2,0		2,0		2,0	
άλλα έσοδα / green fee	1,0		1,0		1,0	
ΕΣΟΔΑ	€	%	€	%	€	%
εισφορές μελών	990.000	52,7	450.000	20,1	0	0,0
green fees από μη μέλη	105.000	5,6	882.000	39,4	1.680.000	65,3
green fees μελών	115.500	6,1	52.500	2,3	0	0,0
οχήματα	44.280	2,4	138.600	6,2	172.800	6,7
μπαλάκια εξάσκησης	61.500	3,3	57.750	2,6	60.000	2,3
μαθήματα	82.000	4,4	77.000	3,4	80.000	3,1
pro-shop	154.000	8,2	240.000	10,7		
εστιατόριο - μπαρ	308.000	16,4	320.000	14,3		21,8
διάφορα	20.000	1,1	20.000	0,9	20.000	0,8
σύνολο εσόδων	1.880.280	100,0	2.237.850	100,0	2.572.800	100,0
ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΣΕΩΝ						
pro-shop (65%)	53.300	12,8	100.100	23,2	156.000	30,4
εστιατόριο - μπαρ (συμπερ. προσωπικό 70%)	258.300	62,1	215.600	49,9	224.000	43,6
ενοικίαση οχημάτων	46.800	11,3	62.400	14,4	78.000	15,2
διδασκαλία (δάσκαλοι)	57.400	13,8	53.900	12,5	56.000	10,9
σύνολο κόστους πωλήσεων	415.800	100,0	432.000	100,0	514.000	100,0
σύνολο καθαρών εσόδων	1.464.480		1.805.850		2.058.800	
ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ	€	%	€	%	€	%
προσωπικό	700.000	60,6	630.000	57,6	600.000	55,0
οργανισμοί κοινής ωφέλειας (νερό, ηλεκτρ.)	150.000	13,0	150.000	13,7	150.000	13,7
συντήρηση γηπέδου	130.000	11,3	130.000	11,9	140.000	12,8
συντήρηση club house	6.000	0,5	6.000	0,5	6.000	0,5
εργασίες που εξωπορίζονται (πχ καθαρισμός)	60.000	5,2	50.000	4,6	50.000	4,6
επικοινωνία (τηλέφωνα, internet)	6.500	0,6	6.500	0,6	8.000	0,7
διαφήμιση	30.000	2,6	50.000	4,6	65.000	6,0
τραπεζικές υπηρεσίες	6.000	0,5	6.000	0,5	6.000	0,5
φόροι	18.000	1,6	18.000	1,6	18.000	1,6
ασφάλειες	18.000	1,6	18.000	1,6	18.000	1,6
διάφορα	30.000	2,6	30.000	2,7	30.000	2,7
σύνολο	1.154.500	100,0	1.094.500	100,0	1.091.000	100,0
λειτουργικό όφελος	309.980	21,2	711.350	39,4	967.800	47,0

Πηγή: επεξεργασία του συγγραφέα με βάση το Aymerich, 2004: 36.

Στους παραπάνω Πίνακες φαίνεται πώς διαφοροποιούνται στους τρεις τύπους εκμετάλλευσης τόσο η κοινωνική εικόνα του γηπέδου (όντας αυτή συνάρτηση της δυνατότητας πρόσβασης) όσο και το επιχειρηματικό του πλάνο. Στο ιδιωτικό γήπεδο χρήστες είναι κατ' αποκλειστικότητα τα μέλη της λέσχης, τα οποία είναι και μέτοχοι-συνιδιοκτήτες. Οι εισφορές των μελών αποτελούν το ήμισυ των εσόδων της επιχείρησης (52,7%), προσθέτοντας και τα green fees των μελών (6,1%) συμπεραίνουμε ότι το 58,8% των εσόδων καλύπτεται από τα μέλη του κλαμπ με άμεσο τρόπο. Στον αντίποδα, οι παραπάνω κατηγορίες εσόδων δεν υφίστανται στην περίπτωση του εμπορικού γηπέδου, το μεγαλύτερο ποσοστό εσόδων του οποίου βασίζεται στην πώληση των green fees (65,3%).

Άλλες διαφοροποιήσεις στην δομή των εσόδων του ιδιωτικού και του εμπορικού γηπέδου είναι το ότι στο τελευταίο οι παίκτες έχουν τη τάση να ξοδεύουν περισσότερο στο εμπορικό κατάστημα αθλητικών ειδών (το pro-shop) – αγοράζοντας συνήθως ενθύμια – αλλά και να χρησιμοποιούν τα ηλεκτροκινούμενα οχήματα για τη μετακίνησή τους. Τέλος στο μικτό τύπο παρατηρείται μία περισσότερο ισορροπημένη δομή εσόδων, γεγονός που αφενός στηρίζεται στο συνδυασμό των προαναφερομένων χαρακτηριστικών για τους δύο βασικούς τύπους γηπέδων και αφετέρου καταδεικνύει τη διαφοροποίηση των εσόδων ως συγκριτικό πλεονέκτημα έναντι των άλλων δύο τύπων.

Αναλύοντας τώρα τη δομή των εξόδων παρατηρούμε ότι το μεγαλύτερο ποσοστό ανήκει στους μισθούς του προσωπικού, κυμαινόμενο ανάμεσα στο 55 και το 60,6% για τις τρεις κατηγορίες γηπέδων. Η πρωτιά του ιδιωτικού γηπέδου σε αυτή την κατηγορία εξόδων αντικατοπτρίζει την ιδιαίτερη μέριμνα που υπάρχει από τη μεριά της διεύθυνσης του γηπέδου για το επιδιωκόμενο υψηλό επίπεδο των παρεχόμενων υπηρεσιών. Όμοιες υποθέσεις μπορούμε να κάνουμε και για τις λοιπές μικρές διαφορές. Αντιστρόφως ανάλογη σχέση χαρακτηρίζει τα έξοδα για τη διαφήμιση: στην περίπτωση αυτή το εμπορικό γήπεδο ξοδεύει σχετικά περισσότερα, αφού η έλλειψη σταθερών πελατών (λέσχη) σημαίνει ότι τα έσοδά του στηρίζονται σχεδόν εξ' ολοκλήρου στην προσέλκυση παικτών.

Να σημειωθεί επίσης κάτι πολύ σημαντικό που δεν φαίνεται απ' τον Πίνακα 6.10: η πώληση των μετοχών (acciones) της επιχείρησης κατά τη δημιουργία του κλαμπ, ποσό που καταβάλλεται εφάπαξ και του οποίου η τιμή είναι 10 έως 30 φορές μεγαλύτερη από το κόστος της ετήσιας εισφοράς, συντελεί σε πιο ταχεία απόσβεση

του κόστους της αρχικής επένδυσης κατασκευής του γηπέδου. Έτσι η απόσβεση της επένδυσης κατασκευής του γηπέδου μικτού τύπου μπορεί να ολοκληρωθεί σταδιακά μέσα σε διάστημα 3-4 ετών, ενώ η αντίστοιχη περίοδος για ένα γήπεδο εμπορικού τύπου φτάνει μέχρι και τα 10 χρόνια, σύμφωνα με συγκεκριμένο προνομιακό πληροφορητή. Η μετοχή στο κλαμπ – και συνεπακόλουθα το κόστος της – ενσωματώνεται πολλές φορές στην τιμή πώλησης της κατοικίας, στις περιπτώσεις που το γήπεδο συνδέεται με οικιστικό συγκρότημα, κάτι που είναι προφανώς σημαντικό για την ανάκτηση του κόστους κατασκευής του γηπέδου μέσα στο σύνολο του συγκροτήματος. Συγχρόνως η καταβολή της ετήσιας εισφοράς συντήρησης από τα μέλη και τους συνδρομητές σε ετήσια βάση μειώνει το ρίσκο της κάλυψης των εξόδων συντήρησης του γηπέδου.

Σε άμεση σχέση με το παραπάνω είναι και το γεγονός ότι σε πολλές περιπτώσεις τα γήπεδα γκολφ που συνδέονται με οικιστικό συγκρότημα σχεδιάζονται ως ιδιωτικά γήπεδα, για τα οποία προβλέπεται η σταδιακή εκχώρηση της ιδιοκτησίας τους στους αγοραστές κατοικιών του συγκροτήματος. Με άλλα λόγια, τα γήπεδα αυτά ξεκινούν τη λειτουργία τους ως μικτά γήπεδα και σταδιακά – με την ολοκλήρωση της πώλησης των κατοικιών – μετατρέπονται σε ιδιωτικά. Με αυτό το σχήμα που αναφέρει η βιβλιογραφία (Borrego, 2002: 42) δεν συμφωνούν τα ευρήματα της έρευνας πεδίου, καθώς μόνο 4 από το σύνολο των 29 γηπέδων που ανήκουν σε συγκρότημα κατοικιών είναι ιδιωτικά, αντιθέτως η πλειοψηφία τους είναι μικτά (βλ. Πίνακα Π.1.3 στο Παράρτημα 1).

Ένα πρόσθετο χαρακτηριστικό των μικτών γηπέδων γκολφ φανερώνει η δειγματοληπτική έρευνα στις 11 επιχειρήσεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία που παρουσιάζονται στον Πίνακα Π.1.4 (Παράρτημα 1), τα ποσοστά συμμετοχής των μελών στο σύνολο των γύρων κυμαίνονται από 8% μέχρι 77%. Το στοιχείο αυτό φανερώνει μία σημαντική διαφοροποίηση στο εσωτερικό της κατηγορίας των μικτών γηπέδων, καθώς εκείνα που χαρακτηρίζονται από υψηλή συμμετοχή μελών στο σύνολο των γύρων έχουν περισσότερο το χαρακτήρα του ιδιωτικού γηπέδου, όπου η ζήτηση τύπου *pay & play* έχει συμπληρωματικό ρόλο. Ο διευθυντής ενός τέτοιου γηπέδου τόνισε στο συγγραφέα το γεγονός ότι πρόκειται κατ' ουσία για ένα ιδιωτικό γήπεδο και σχολίασε ως προς την οικονομική στρατηγική που ακολουθεί:

“Βιώσιμο είναι το γήπεδό μας, όταν καταφέρνει να καλύπτει τα έξοδά του. Στη περίπτωση που τυχόν αύξηση της ζήτησης τύπου pay & play αποφέρει πρόσθετα κέρδη, αυτά επενδύονται άμεσα στις εγκαταστάσεις του γηπέδου. Αυτό που θέλουμε είναι τα μέλη μας να είναι ευχαριστημένα”.

Όλα τα παραπάνω καταδεικνύουν τη σχετική βαρύτητα των διαφορετικών τύπων εκμετάλλευσης. Μεγαλύτερη όμως σημασία έχει η άλλη ταξινόμηση, αυτή που συνδέει τα γήπεδα γκολφ με οικιστικές ή/και ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, στην οποία – όπως αναφέρθηκε ήδη – κυριαρχεί ο συνδυασμός γκολφ και κατοικιών. Η ανάλυση της τρίτης αυτής ταξινόμησης προϋποθέτει τη σκιαγράφηση του ευρύτερου πλαισίου της οικιστικής ανάπτυξης της περιοχής, στην οποία κεντρικό ρόλο κατέχει ο οικιστικός τουρισμός. Αυτό είναι το αντικείμενο του Υποκεφαλαίου που ακολουθεί.

6.4 Οικιστικός τουρισμός και η ανάπτυξη της δεύτερης κατοικίας

6.4.1 Γενικά για τη ζήτηση

Η διαμονή τουριστών σε διαμερίσματα, βίλες και εν γένει ιδιόκτητες κατοικίες δεν είναι ένα πρόσφατο φαινόμενο στην Costa del Sol. Αντίθετα αποτελεί ένα εγγενές χαρακτηριστικό της τοπικής τουριστικής ανάπτυξης καθ’ όλη την πορεία εξέλιξής της. Ήδη το 1963 Άγγλοι κτηματομεσίτες οργανώνουν ταξίδια κατά τη διάρκεια του Σαββατοκύριακου, προκειμένου ομοεθνείς τους να επιθεωρήσουν ακίνητα προς αγορά (Barke και France, 1996). Σύμφωνα με την ίδια πηγή από το 1 εκ. Βρετανούς επισκέπτες στην Costa del Sol το 1963, 10.000 θα αγοράσουν κάποιου είδους ακίνητο, ενώ κατά την περίοδο 1957-1964 το συνολικό ύψος των αγγλικών επενδύσεων σε ακίνητα ξεπερνά τα 10 εκ. στερλίνες. Η ίδια αυτή τάση της δημιουργίας μίας υπερεθνικής αγοράς ημιμόνιμης ή μόνιμης κατοικίας θα συνεχιστεί και θα εντατικοποιηθεί τα επόμενα χρόνια και ιδιαίτερα κατά τη δεκαετία του 1980, τότε που οι ξένες επενδύσεις σε ακίνητα θα αποτελέσουν το πιο σημαντικό κομμάτι των εισροών ξένων κεφαλαίων σε εθνικό επίπεδο (Instituto de Cajamar, 2002). Έκτοτε η μεγέθυνση της αγοράς γίνεται με εντυπωσιακούς ρυθμούς.

Σύμφωνα με εκτίμηση της Ισπανικής Ένωσης Κατασκευαστών και Διαχειριστών Ακινήτων, σε μία μόνο χρονιά (2004) η αγορά κατοικίας από αλλοδαπούς σε εθνικό επίπεδο αφορούσε σε 135.000 μονάδες (αύξηση 50% σε σχέση με την αμέσως προηγούμενη χρονιά) και σε επενδύσεις της τάξης των 7,17 δις ευρώ (Aymerich, 2004: 58).

Η τάση αυτή έχει ως συνέπεια την υψηλή συγκέντρωση αλλοδαπού πληθυσμού στην Costa del Sol, η πλειοψηφία του οποίου προέρχεται από ευρωπαϊκές χώρες. Σύμφωνα με την απογραφή πληθυσμού το 2001, στην Ανδαλουσία διαμένουν 87.159 Ευρωπαίοι, 96% περισσότεροι απ' ό,τι δέκα χρόνια πριν (Πίνακας 6.11). Από το σύνολο των Ευρωπαίων, ένα σημαντικό ποσοστό 63,6% (55.441 κάτοικοι) αντιστοιχεί στο Νομό της Málaga και το 52,3% αντιστοιχεί στους παράκτιους δήμους του Νομού (Ανατολική και Δυτική Costa del Sol). Τα λοιπά ποσοστά που αναγράφονται στον παρακάτω Πίνακα φανερώνουν ότι η Δυτική Costa del Sol αποτελεί σημαντικό προορισμό εγκατάστασης ευρωπαίων πολιτών σε επίπεδο νομού και περιφέρειας, παρά τη φθίνουσα τάση κατά το διάστημα 1991-2001.

Η πρωτοκαθεδρία του Νομού της Málaga στη συγκέντρωση ευρωπαίων κατοίκων συνοδεύεται και από την κυριαρχία της αγγλικής εθνικότητας, με τους Βρετανούς να αποτελούν τους 4 στους 10 Ευρωπαίους στο Νομό (ποσοστό 42,18%, σύμφωνα με την απογραφή 2001). Όλοι οι μελετητές συμφωνούν ότι αυτά τα νούμερα είναι υπο-εκτιμημένα σε σχέση με την πραγματική κατάσταση. Για παράδειγμα, οι King κ.α. (2000: 60) αντιπαραθέτουν την απογραφή των 14.886 Βρετανών στο Νομό της Málaga το 1991 με την εκτίμηση του Βρετανού προξένου, η οποία ανεβάζει τον αριθμό αυτό σε 50.000.

Επίσης έχει ιδιαίτερη σημασία η υψηλή συμμετοχή των μεγαλύτερων ηλικιακά κοινωνικών ομάδων σε ό,τι αφορά τους Βρετανούς. Στην απογραφή του 2001 το 40% των Βρετανών είναι ηλικίας άνω των 60 ετών, ενώ ηλικία μεγαλύτερη των 50 ετών έχει το 59%. Αυτό συνδέεται με την παρατηρούμενη τάση της διεθνούς μετανάστευσης των συνταξιούχων από τις χώρες της κεντρικής και βόρειας Ευρώπης προς την ηλιόλουστη Μεσόγειο (βλ. Κεφάλαιο 5.2). Εξάλλου η Costa del Sol είναι μία από τις 4 μεσογειακούς προορισμούς για τη μετανάστευση των συνταξιούχων Βρετανών τους οποίους έχουν αναλυτικά μελετήσει οι King κ.α. (2000). Σύμφωνα με τα ευρήματα της έρευνάς τους, τα κυριότερα κίνητρα πίσω από τις μεταναστευτικές ροές, οι οποίες εντείνονται σε μεγάλο βαθμό από το 1980 και

έπειτα, αποτελούν το κλίμα, οι χαλαροί ρυθμοί ζωής και το συγκριτικά χαμηλότερο κόστος διαβίωσης.

Πίνακας 6.11 Ευρωπαίοι κάτοικοι σε Ανδαλουσία και Málaga, 1991-2001

1991	Συνολικός πληθυσμός	Ισπανοί	Ευρωπαίοι	% ευρωπαίοι στο συνολικό πληθυσμό
Málaga (πόλη)	522.108	518.656	1.508	0,29
Ανατολ. Costa del Sol	92.251	87.897	3.882	4,21
Δυτική Costa del Sol	247.283	214.791	25.551	10,33
Málaga (νομός)	1.160.843	1.118.648	32.519	2,80
Andalucía	6.940.522	6.878.537	44.386	0,64
España	38.872.268	38.518.901	199.367	0,51
% Δυτική Costa del Sol στο σύνολο:				
του νομού	21,30	19,20	78,57	
της περιφέρειας	3,56	3,12	57,57	
της χώρας	0,64	0,56	12,82	
2001	Συνολικός πληθυσμός	Ισπανοί	Ευρωπαίοι	
Málaga (πόλη)	521.714	511.627	3.380	0,65
Ανατολ. Costa del Sol	115.223	108.083	5.685	4,93
Δυτική Costa del Sol	331.823	275.324	39.901	12,02
Málaga (νομός)	1.281.610	1.199.867	55.441	4,33
Andalucía	7.325.866	7.149.980	87.159	1,19
España	40.595.861	39.046.920	526.901	1,30
% Δυτική Costa del Sol στο σύνολο:				
του νομού	25,89	22,95	71,97	
της περιφέρειας	4,53	3,85	45,78	
της χώρας	0,82	0,71	7,57	

Πηγή: INE, Censos de Población y Vivienda, 1991 & 2001, επεξεργασία του συγγραφέα.

Ιδιαίτερη σημασία στην προσέλκυση των Βορειο-Ευρωπαίων συνταξιούχων έχουν τέσσερα πρόσθετα στοιχεία, τα οποία λειτουργούν ως παράγονες έλξης (Rodríguez κ.α., 1998, Williams κ.α., 2000, O'Reilly, 2001): Πρώτον το ότι 15% των μεταναστών αυτών είχε ιδιόκτητη δεύτερη κατοικία στην περιοχή πριν από την μετακίνησή του και έτσι η αρχικά δεύτερη κατοικία μετατρέπεται στη συνέχεια σε κύρια κατοικία. Δεύτερον, τα προγενέστερα ταξίδια αναψυχής αποτελούν το σημαντικότερο μέσο με το οποίο οι μετανάστες είχαν γνωρίσει την περιοχή, τονίζοντας έτσι την σημαντική αιτιακή σχέση ανάμεσα στην καθιέρωση ενός

διεθνούς τουριστικού προορισμού και τη μετεξέλιξή του σε προορισμό μετανάστευσης των συνταξιούχων. Στην τουριστική ανάπτυξη της περιοχής στηρίζεται και ο τρίτος καθοριστικός παράγοντας, αυτός της παροχής τεχνικών και κοινωνικών υποδομών οι οποίες υποστηρίζουν την υποδοχή μεταναστευτικών ροών. Τέλος η διαμόρφωση κοινοτήτων συνταξιούχων μεταναστών, οι οποίες στην πλειοψηφία των περιπτώσεων δεν επιδιώκουν την ενσωμάτωσή τους στο γηγενή πληθυσμό και την ντόπια κουλτούρα – η κατά τους Rodríguez κ.α. (1998: 195) “κοινωνία των εκπατρισμένων που αναπτύσσεται παράλληλα με την ισπανική κοινωνία” – δρα συσσωρευτικά στην περαιτέρω προσέλκυση ροών και επίσης παίζει κεντρικό ρόλο στην ανάπτυξη του τουρισμού της επίσκεψης σε φίλους και συγγενείς μέσω της παροχής στέγης.

Η σχετική σημασία της διεθνούς διάστασης της ζήτησης κατοικίας στην περιοχή αποτυπώνεται στην εμπειρική έρευνα του Raya (2001) για τον οικιστικό τουρισμό στην Ανδαλουσία. Στο σύνολο των ακτών της περιφέρειας η εγχώρια ζήτηση κατέχει το σημαντικότερο ποσοστό (βλ Πίνακα 6.12), καθώς 6 στους 10 οικιστικούς τουρίστες είναι Ισπανοί. Την κεντρική θέση της εγχώριας ζήτησης εξηγούν μία σειρά από παράγοντες όπως το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης (83% στην Ισπανία, το υψηλότερο στην Ευρώπη), η κουλτούρα της παραθεριστικής κατοικίας και η υψηλή κοινωνικά αξιολογική θέση που έχουν οι ιδιωτικές επενδύσεις σε ακίνητα (Díaz και Loures Loures, 2006). Όμως η Costa del Sol διαφοροποιείται σημαντικά από την περιφερειακή κατανομή κρατώντας για τον εαυτό της το 40% των Άγγλων (5,45% του συνόλου), το 32% των Γάλλων (1,37%) και μόλις το 16% των Ισπανών (9,65% του συνόλου).

Πίνακας 6.12 Ποσοστιαία κατανομή οικιστικών τουριστών στην Ανδαλουσία σύμφωνα με την χώρα προέλευσης, 1999

Χώρα προέλευσης	Ανδαλουσία (ακτές)	Μάλαγα (ακτές)	Δυτική Costa del Sol
Ισπανία	59,35	15,61	9,65
Ανδαλουσία	33,30		
Μαδρίτη	11,97		
Υπόλοιπο Ισπανίας	14,08		
Αγγλία	13,66	9,62	5,45
Γερμανία	12,08	5,68	0,63
Γαλλία	4,31	1,89	1,37
Βέλγιο	1,58		
Ιρλανδία	1,05		
Ιταλία	0,95		
Ολανδία	0,84		
Λοιπή Ευρώπη	3,99		
Ν. Αμερική	0,53		
υπόλοιπο	1,68		
σύνολο	100,00		

Πηγή: Raya, 2001, επεξεργασία του συγγραφέα.

Πρέπει να τονιστεί ότι δεν μπορεί να γίνεται λόγος για αυστηρά διακριτές κατηγορίες πληθυσμιακών μετακινήσεων (π.χ. οικιστικός τουρισμός, μετανάστευση των συνταξιούχων). Αντίθετα μιλούμε για ένα μεγάλο μέρος του χωρο-χρονικού συνεχούς που χαρακτηρίζει τις νέες μορφές κινητικότητας, σύμφωνα και με όσα είδαμε στα Κεφάλαια 2 και 5. Οι προαναφερόμενοι μελετητές έχουν καταδείξει τις σημαντικές διαφοροποιήσεις που υφίστανται ως προς την περιοδικότητα των μετακινήσεων ανάμεσα στον τόπο προέλευσης και τον προορισμό, ως προς την διάρκεια παραμονής, τα κίνητρα και τις αντιλήψεις, το νομικό καθεστώς των μετακινούμενων. Σημασία όμως έχει ότι το σύνολο των επιμέρους κατηγοριών της ζήτησης δημιουργεί την απαίτηση σε τοπικό επίπεδο για παροχή κατοικίας.

Ένα ακόμα σημαντικό χαρακτηριστικό της ζήτησης της β' κατοικίας είναι η εποχικότητα που αυτή εμφανίζει. Όπως δείχνει ο Πίνακας 6.13, η εποχικότητα είναι περισσότερο έντονη στην περίπτωση της παραμονής μικρής διάρκειας (μικρότερης από έξι μήνες) και συμπίπτει χρονικά με την εποχικότητα της συνολικής τουριστικής ζήτησης. Στη παραμονή μικρής διάρκειας αντιστοιχεί το μεγαλύτερο ποσοστό της ζήτησης (57 έναντι 43% του συνόλου των διανυκτερεύσεων).

Πίνακας 6.13 Μηνιαία κατανομή διανυκτερεύσεων από οικιστικούς τουρίστες στις ακτές της Ανδαλουσίας, 1999

μήνες	Τουρίστες με παραμονή < 6 μήνες		Τουρίστες με παραμονή 6-12 μήνες	
	#	%	#	%
I	579	1,1	2.880	7,3
Φ	368	0,7	2.940	7,4
M	684	1,3	3.250	8,2
A	2.027	3,8	3.300	8,3
M	1.383	2,6	3.284	8,3
I	3.239	6,1	3.450	8,7
I	12.530	23,7	3.539	8,9
A	19.268	36,4	3.420	8,6
Σ	6.447	12,2	3.590	9,1
O	3.955	7,5	3.575	9,0
N	898	1,7	3.260	8,2
Δ	1.565	3,0	3.095	7,8
σύνολο	52.943	100,0	39.583	100,0

αριθμός διανυκτερεύσεων για το δείγμα της έρευνας πεδίου (952 ερωτηθέντες)

Πηγή: Raya, 2001

Σύμφωνα με την ίδια έρευνα (Raya, 2001), στις ακτές της Ανδαλουσίας η πλειοψηφία των οικιστικών τουριστών διαμένει σε διαμέρισμα (64%) και μόλις το 30% σε αυτόνομη ή εν σειρά κατοικία (chalet). Τα παραπάνω χωροθετούνται τόσο σε αστικούς πυρήνες (43%) όσο και σε νέες urbanizaciones (48%). Το 60% της ζήτησης αφορά σε ιδιόκτητα ακίνητα και το 30% σε μισθωμένα· το υπόλοιπο 10% μοιράζεται εξίσου σε σπίτια που παραχωρούνται από συγγενείς και φίλους και σε άλλες μορφές ιδιοκτησίας (Raya, 2001: 157-161). Στο 93% των περιπτώσεων οι ιδιοκτήτες δεν εκμισθώνουν τα σπίτια τους κατά το διάστημα που οι ίδιοι δεν κάνουν χρήση. Από τους υπόλοιπους που το εκμισθώνουν, οι μισοί επιλέγουν γνωστούς τους ως πελάτες, ενώ άλλοι βάζουν αγγελία σε εφημερίδες (15%) ή ακολουθούν άλλο τρόπο (12%), και μόνο οι 2 στους 10 επιλέγουν τη διαμεσολάβηση ενός μεσιτικού γραφείου.

Και αν τα παραπάνω δίνουν μία εικόνα από την άποψη της ζήτησης γενικότερα, ας δούμε τώρα τι γίνεται σχετικά με την προσφορά στον τομέα της κατοικίας.

6.4.2 Η ανάπτυξη του τουριστικού real estate

Η στατιστική αποτύπωση της προσφοράς β' κατοικίας χαρακτηρίζεται, όπως κι εκείνη της ζήτησης, από την ίδια αδυναμία στο να αποδώσει με ακρίβεια την εικόνα της εμπειρικής πραγματικότητας. Υφίστανται ωστόσο πολλές εκτιμήσεις που στο σύνολό τους συγκλίνουν στη μεγάλη βαρύτητα του τομέα της τουριστικής κατοικίας στην περιοχή. Η πλέον πρόσφατη εκτίμηση (Prats και Fuentes, 2004) επιτρέπει τη σύγκριση ανάμεσα σε ιδιωτικά καταλύματα με δυνητική χρήση τουρισμού (β' κατοικία και κενές κατοικίες) και τουριστικές εγκαταστάσεις. Ο Πίνακας 6.14 δείχνει ότι οι ιδιωτικές τουριστικές κλίνες αποτελούν το 47% του συνολικού αριθμού κλινών στο επίπεδο του Νομού και είναι κατά 10 φορές περισσότερες από τις τουριστικές κλίνες ξενοδοχείων και λοιπών συλλογικών καταλυμάτων (761.202 + 577.146 έναντι 135.127). Αντίστοιχα στη Δυτική Costa del Sol οι ιδιωτικές τουριστικές κλίνες αποτελούν το 56% του συνόλου και η αναλογία τους με τα ξενοδοχειακά κρεβάτια είναι 6,5:1.

Πίνακας 6.14 Καταλύματα στο Νομό της Málaga, 2003 (αριθμός κλινών)

	α' κατοικία	β' κατοικία	κενές κατοικίες κ.α.	τουριστικά	σύνολο
Νομός	1.374.890	761.202	577.146	135.127	2.848.365
Δυτική Ακτή	377.298	394.692	232.821	96.460	1.101.271
Ανατολική Ακτή	123.094	148.221	80.312	15.477	367.104
Μητροπολιτική Περιοχή	732.641	228.925	245.492	47.193	1.254.251
Ακτές	1.045.096	629.570	458.067	116.328	2.249.061

Πηγή: Prats και Fuentes (2004)

Η παραπάνω υπερίσχυση της προσφοράς καταλύματος σε τουριστική κατοικία έναντι του συμβατικού ξενοδοχειακού οφείλεται σε διάφορους λόγους (Marín, 2004). Κατ' αρχήν οι μακροοικονομικές συνθήκες ήταν ευνοϊκές για τον κλάδο των κατασκευών και του real estate σε εθνικό επίπεδο, ιδίως σε ό,τι αφορά την ενίσχυση της ζήτησης μέσω της συνεχιζόμενης μείωσης του κόστους δανεισμού (επιτόκια στεγαστικών δανείων). Η συνεχιζόμενη μέχρι πρόσφατα μεγέθυνση της ζήτησης (και ειδικότερα η “απογείωσή” της κατά τη δεκαετία του 1980 και έπειτα), καθώς και η κεντρική σημασία της διεθνούς ζήτησης, συντέλεσαν σε ένα συσσωρευτικό και

αλληλοτροφοδοτούμενο αποτέλεσμα αύξησης άμεσων επενδύσεων στις κατασκευές και διαρκούς ανόδου των τιμών, τάσεις που ήταν επαυξημένες σε τοπικό επίπεδο. Είναι χαρακτηριστικό ότι η κατασκευή νέων κατοικιών στην Costa del Sol συνεχίζεται κατά τις τελευταίες δύο δεκαετίες με ρυθμούς σημαντικά υψηλότερους σε σχέση με τον εθνικό μέσο όρο αλλά και σε σχέση με άλλες περιοχές των ανδαλουσιανών ακτών, παρόλο που το κόστος της γης είναι εδώ πολλαπλάσιο.

Ένας επίσης καθοριστικός παράγοντας στη μεγέθυνση της αγοράς κατοικίας είναι αυτός της διαθεσιμότητας της γης, στο πλαίσιο του συστήματος χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και των πολιτικών γης της Περιφερειακής Αυτοδιοίκησης. Κύριο γνώρισμα της χωρικής επέκτασης της οικιστικής δραστηριότητας είναι η συνεχής αστικοποίηση εξωαστικών περιοχών, η οποία βασίζεται στη δημιουργία νέων πολεοδομούμενων εκτάσεων – οικιστικών πυρήνων (urbanizaciones). Το σύστημα χωρικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, ιδιαίτερα κατά την περίοδο της οικιστικής έκρηξης των αμέσως προηγούμενων δεκαετιών, παρέχει τη δυνατότητα στους τοπικούς δήμους να προβαίνουν στην κατηγοριοποίηση της γης, έτσι ώστε αυτή να μπορεί να δεχθεί τις απαιτούμενες από την αστικοποίηση χρήσεις γης, οι οποίες με τη σειρά τους καθορίζονται μέσω της θέσπισης ορισμένων κατηγοριών πολεοδομικών σχεδίων σε κλίμακα δήμου ή και μικρότερη.

Επίσης το σύστημα αυτό επέτρεπε με σχετική ευκολία την αναθεώρηση της κατηγοριοποίησης της γης και των χρήσεων γης, με αποτέλεσμα η ρυθμιζόμενη από τους τοπικούς δήμους προσφορά να ανταποκρίνεται στους απαιτητικούς επιχειρηματικούς σχεδιασμούς και πρακτικές. Ανάμεσα στις τελευταίες ξεχωρίζει η αγοροπωλησία γης της οποίας το νομικό καθεστώς (χαρακτηρισμός ως μη αστικοποιούμενης, απόδοση μη προσοδοφόρων χρήσεων γης ή/και όρων δόμησης) συνεπαγόταν το χαμηλό κόστος αγοράς της και εν συνεχεία η επανακατηγοριοποίησή της ή/και ο ανασχεδιασμός των χρήσεων γης, έτσι ώστε αυτή να επιδέχεται οικοδομικής εκμετάλλευσης.

Αυτό είναι το πλαίσιο μέσα στο οποίο δημιουργήθηκε η σημερινή εκτατική αστικοποίηση στην περιοχή, η οποία καταλαμβάνει ένα πολύ μεγάλο μέρος από την παράκτια ζώνη και την περίμετρο – και μάλιστα σε μεγάλο βάθος – των ιστορικών οικιστικών πυρήνων. Την πρωτοβουλία πίσω από αυτή την τάση διατηρούσαν ανέκαθεν οι επιχειρήσεις – και ιδιαίτερα οι μεγάλες – του κλάδου των ακινήτων. Γι’

αυτό και η διαρκής εξάπλωση των urbanizaciones θεωρείται εδώ και 30 χρόνια ότι αποτελεί την κυριότερη έκφανση εμπορευματοποίησης της γης και της κερδοσκοπίας πάνω στη γη (Tyrakowski, 1986).

Όμως για τη διαμόρφωση της σημερινής εικόνας δεν εργάστηκε μόνο το κατασκευαστικό κεφάλαιο. Την άλλη πλευρά του ίδιου νομίσματος αποτελεί η στήριξη σε αυτή την πρακτική του ιδιωτικού τομέα από την Περιφερειακή Αυτοδιοίκηση και από τις τοπικές αρχές. Όπως είδαμε πιο πάνω, το σύστημα χωρικής ανάπτυξης προσέφερε (μέχρι πρόσφατα τουλάχιστον) την απαραίτητη τεχνικο-νομική υποστήριξη στην ιδιωτική πρωτοβουλία. Σε τοπικό επίπεδο η συνδρομή αυτή είχε κυρίως μία οικονομική λογική. Το κέρδος για τους δήμους μέσω των σχετικών οικονομικών εισφορών από την πολεοδόμηση γης αποτέλεσε το σημαντικότερο κίνητρο για την πρόθυμη συμβολή τους στο παραπάνω εγχείρημα της παροχής πολεοδομημένης γης. Πολλές φορές η συμβολή αυτή γινόταν μέσα από μία σειρά ημι-παράνομων ή παράνομων πρακτικών που συνολικά είχαν δημιουργήσει ένα κυρίαρχο – σε ορισμένες περιοχές – περιβάλλον διαφθοράς (βλ. Díez κ.α., 2004).

Από την άποψη του παραγόμενου προϊόντος πρέπει να τονιστεί ότι η τάση της διαρκούς εξάπλωσης των urbanizaciones δεν υπήρξε ομοιογενής στο χώρο και το χρόνο: το πρότυπο των προηγούμενων δεκαετιών, το οποίο αφορούσε αρχικά σε κατάτμηση γης και πώληση οικοπέδων και αργότερα σε οικοδομική εκμετάλλευση βασιζόμενη σε υψηλούς συντελεστές δόμησης και σε τυποποιημένες και χαμηλής ποιότητας πολυόροφες κατασκευές (Tytrakowski, 1986), έχει σε σημαντικό βαθμό παραχωρήσει τη θέση του σε ένα νέο πρότυπο, αυτό των συγκροτημάτων με αυτόνομες κατοικίες, χαμηλές πυκνότητες και υψηλή ποιότητα κατασκευής. Πολλές από αυτές τις urbanizaciones περιλαμβάνουν πλέον και γήπεδο γκολφ. Η ανάλυση της συγκεκριμένης αυτής τάσης αποτελεί το αντικείμενο του Υποκεφαλαίου που ακολουθεί.

6.5 Η συνάρθρωση γηπέδων γκολφ και οικιστικών-ξενοδοχειακών συγκροτημάτων

6.5.1 Η λογική της συνάρθρωσης γκολφ και κατοικιών

Πέρα από την αθλητική του χρήση, ένα γήπεδο γκολφ όντας ένας ανοικτός, καταπράσινος χώρος που μάλιστα συντηρείται συστηματικά, δημιουργεί μία θετική αντιληπτική και συμβολική εξωτερικότητα. Σε αυτό συμβάλλει και το γεγονός ότι το ίδιο το άθλημα του γκολφ δεν είναι θορυβώδες και συγχρόνως δεν συνοδεύεται από πληθυσμιακή συγκέντρωση, έτσι ώστε να δημιουργεί οχλήσεις (αν εξαιρέσει κανείς τους σημαντικούς αγώνες). Σε οικονομικούς όρους την εξωτερικότητα αυτή την καρπώνονται τα γειτονικά ακίνητα. Από αυτή την άποψη το γήπεδο γκολφ δρα ως ένας παράγοντας αντίστοιχος με τη θέα στη θάλασσα ή σε άλλο φυσικό τοπίο, τέτοιος που επιτρέπει περισσότερο ακριβές πωλήσεις, αφού συντελεί στην αναβάθμιση της τιμής πώλησης του προϊόντος “κατοικία”.

Το μέγεθος της αναβάθμισης αυτής είναι εντυπωσιακό. Πρόσφατες μελέτες από την ισπανική επιχειρηματική κοινότητα εκτιμούν ότι οι τιμές των ακινήτων που ανήκουν σε συγκροτήματα γκολφ είναι αυξημένες κατά 15-25% σε σχέση με άλλα ακίνητα στην ίδια περιοχή (Catalán, 2005). Μία άλλη προσέγγιση μιλά για ακόμα μεγαλύτερα ποσοστά (15-30%), τα οποία διαμορφώνονται ανάλογα με την ακριβή θέση του ακινήτου σε σχέση με το γήπεδο γκολφ: εάν η κατοικία γειτνιάζει άμεσα με το γήπεδο και έχει ανοικτή θέα, η τιμή της είναι αυξημένη κατά 30%, ενώ αν απλώς γειτνιάζει άμεσα το ποσοστό πέφτει στο 25%. Στην περίπτωση που η κατοικία βρίσκεται στη δεύτερη γραμμή ανάπτυξης των κατοικιών σε σχέση με το γήπεδο το ποσοστό κυμαίνεται μεταξύ 15-20% (Vierna, 2005)¹⁵.

Να σημειωθεί ακόμα ότι τη θετική εξωτερικότητα του γηπέδου γκολφ δεν την καρπώνεται μόνο η ιδιοκτήτρια της urbanización επιχείρηση. Ανάλογα με την έκταση του οικιστικού συμπλέγματος και τα χαρακτηριστικά του φυσικού σχεδιασμού, όφελος μπορούν να αντλήσουν, άμεσα ή έμμεσα, και παρακείμενες ιδιοκτησίες (Escorza, 2001). Από αυτή την άποψη, η χωροθέτηση ενός γηπέδου γκολφ προκαλεί μία σημαντική αύξηση στην κινητικότητα της αγοράς γης στη μικρο-κλίμακα των περιοχών γύρω από το γήπεδο γκολφ που πολλές φορές

¹⁵ Σύμφωνα με την ίδια πηγή τα ποσοστά αυτά χαρακτηρίζουν γενικά τόσο την ισπανική, όσο και την βορειο-αμερικάνικη αγορά ακινήτων.

εκδηλώνεται με την άσκηση πίεσης από ιδιοκτήτες γης και εταιρείες real estate για αλλαγή χρήσεων γης, ώστε να επιτρέπεται η οικιστική εκμετάλλευση (Priego κ.α., 2006: 410-411).

Ένα πρόσθετο στοιχείο που δικαιολογεί την υιοθέτηση ενός γηπέδου γκολφ σε μεγάλα έργα οικιστικής ανάπτυξης είναι ότι το υψηλό κόστος κατασκευής του αποτελεί ένα σχετικά μικρό ποσοστό του συνολικού κόστους κατασκευής ενός συγκροτήματος μεγάλης κλίμακας. Οι ποικίλες αναφορές που υπάρχουν υπολογίζουν ότι το κόστος κατασκευής ενός γηπέδου 18 οπών κυμαίνεται ανάμεσα σε 4,5 και 7,4 εκατομμύρια ευρώ¹⁶. Σύμφωνα με το υπόδειγμα του Catalán (2005) για ένα σύνθετο συγκρότημα σε έκταση 1.500 στρ. που περιλαμβάνει γήπεδο γκολφ 18 οπών, 1.400 κατοικίες ποικίλων τύπων και επιφανειών, ξενοδοχείο και εμπορικές χρήσεις, το κόστος κατασκευής του γηπέδου γκολφ αποτελεί μόλις το 8% του συνολικού κόστους.

Κρίνοντας από το μέγεθος της οικιστικής ανάπτυξης, το παραπάνω υπόδειγμα δεν πρέπει να θεωρείται τυπικό για την περιοχή της Costa del Sol, καθώς η επιτόπια έρευνα έδειξε ότι στο μεγαλύτερο από τα συγκροτήματα γκολφ ο μέγιστος αριθμός κατοικιών δεν ξεπερνά τις 400 (εξαιρώντας κανείς το αναπτυσσόμενο επί σχεδόν 5 δεκαετίες παράδειγμα ενός συγκροτήματος που μετείχε στο δείγμα και το οποίο περιλαμβάνει 6.000 κατοικίες). Από αυτή την άποψη, είναι ίσως περισσότερο ρεαλιστικό το νούμερο των 300 κατοικιών που θέτει το περιφερειακό Επιχειρηματικό Επιμελητήριο (και αναφέρεται δίχως αναλυτική τεκμηρίωση από την Borrego, 2002: 26) ως το μέγεθος εκείνο της οικιστικής ανάπτυξης που αποτελεί το κατώφλι για την οικονομική βιωσιμότητα ενός γηπέδου 36 οπών. Ωστόσο διαφορετική άποψη είχε σχετικά με το ίδιο μέγεθος ένας από τους διευθυντές γηπέδων – προνομιακούς πληροφορητές (συνέντευξη I. C., 2006), ο οποίος το προσδιόρισε σε 700 κατοικίες για γήπεδο 18 οπών.

Επιπρόσθετα ορισμένοι άλλοι προνομιακοί πληροφορητές της επιτόπιας έρευνας τόνισαν τρία ακόμα χαρακτηριστικά της εμπορικής στρατηγικής του συμπλέγματος “γκολφ και κατοικίες” που είναι:

¹⁶ Το κόστος υπολογίζεται σε 4,6 εκ. από την Aymerich (2004: 40) και σε 7,2 εκ. € από τον Catalán (2005: 16), ενώ ένας προνομιακός πληροφορητής της επιτόπιας έρευνας το εκτιμά σε 6 εκ. € (συνέντευξη I. C., 2006) και οι Priego κ.α. (2006: 424) ανάμεσα σε 4,5 και 7,4 εκ. €. Οι εκτιμήσεις αυτές δεν περιλαμβάνουν το κόστος αγοράς γης.

- η διαφοροποίηση των τύπων δόμησης κατοικιών. Στο σύνολο του έργου δεν κατασκευάζεται ένα μόνο είδος κατοικίας, αλλά μία γκάμα κατοικιών (ως προς την επιφάνεια, την πολυτέλεια και τον εξοπλισμό, το master plan της δόμησης κλπ). Με αυτό τον τρόπο υφίσταται μία εσωτερική διαφοροποίηση του προϊόντος και έτσι διευρύνεται για την επιχείρηση το target-group των πιθανών αγοραστών εντός βέβαια του πλαισίου της ομοιογένειας και του διακριτού στίγματος στην αγορά κάθε μεμονωμένου συγκροτήματος.
- η τμηματική κατασκευή του συνολικού έργου, αρχίζοντας από το γήπεδο γκολφ και έναν ορισμένο αριθμό κατοικιών, συνήθως αυτών που γειτνιάζουν άμεσα και που έτσι είναι περισσότερο προσοδοφόρες, με σκοπό την κατά το δυνατόν ταχεία κάλυψη του επενδυτικού κόστους. Έτσι ο ρυθμός αποπεράτωσης του συνολικού συγκροτήματος καθορίζεται εν πολλοίς από τον ρυθμό πώλησης των κατοικιών.
- η ταχύτερη πώληση των κατοικιών. Σε σύγκριση με οικιστικό συγκρότημα του ιδίου επιπέδου αλλά χωρίς γκολφ, η γειτνίαση με το γήπεδο αυξάνει σημαντικά τον ρυθμό πωλήσεων.

Εκτός από την προαναφερόμενη θετική εξωτερικότητα που δημιουργεί ο ανοικτός χώρος του γηπέδου γκολφ, το μοντέλο “γκολφ και τουριστική κατοικία” ανταποκρίνεται σε μία ορισμένη μόδα που σχετίζεται με την αγορά κατοικίας από τη μεριά της ζήτησης. Η πανευρωπαϊκή αυτή μόδα αφορά στις νέες κινητικότητες που περιγράψαμε στο Κεφάλαιο 5 και σχετίζεται με τη διαμόρφωση ενός ιδιαίτερου καταναλωτικού προτύπου των ανώτερων κοινωνικά και οικονομικά στρωμάτων. Σύμφωνα με το πρότυπο αυτό, η δεύτερη κατοικία ή η κατοικία της συνταξιοδότησης στην ηλιόλουστη Μεσόγειο δεν μπορεί πια να είναι μονάχα ένα άνετο σπίτι με κήπο και πισίνα κοντά στη θάλασσα. Αν αυτό το τελευταίο ήταν η μόδα 20 ή 30 χρόνια πριν, οι σύγχρονες τάσεις απαιτούν νέα στοιχεία. Ένας προνομιακός πληροφορητής διατύπωσε περιεκτικά αυτό το σημείο ως εξής:

“Το γήπεδο γκολφ είναι στις μέρες μας [για την κατοικία] ό,τι ήταν η θάλασσα ή ακόμα και η πισίνα και το γήπεδο τένις στις δεκαετίες του '60 και του '70. Και αυτό που κάποτε ήταν το Ν° 1 προϊόν, το σπίτι πάνω στη θάλασσα, σήμερα είναι το σπίτι στην πρώτη γραμμή του γκολφ”.

Εικόνα 6.2

Χαρακτηριστικές διαφημιστικές πινακίδες σε κεντρικούς δρόμους της Costa del Sol
(πηγή: έρευνα πεδίου, Δεκέμβριος 2005)



“Για να ζήσεις το γκολφ” είναι το κεντρικό σλόγκαν σε πινακίδα νεοαναγερθέντος συγκροτήματος, το οποίο φέρει την επίσης χαρακτηριστική ονομασία “Πράσινη Κοιλάδα”.

Σε πολλές περιπτώσεις το marketing συγκροτημάτων και γηπέδων γκολφ περιλαμβάνει την “υπογραφή” του σχεδιασμού του γηπέδου από ένα διάσημο παίκτη. Στη διπλανή φωτογραφία βλέπουμε πώς το swing (χτύπημα της μπάλας) του γνωστότερου ισπανού επαγγελματία γκολφ, του Severiano Ballesteros, στοχεύει στην απογείωση των πωλήσεων ενός νέου συγκροτήματος γκολφ.



Χαρακτηριστικό της μεγαλύτερης σημασίας που έχει η συμβολική διάσταση του προϊόντος “κατοικία στην πρώτη γραμμή του γκολφ” (βλ. Εικόνα 6.2) έναντι της λειτουργικής διάστασης (δηλ. της ευκολίας να παίζει κανείς γκολφ με βάση τον τίτλο συνιδιοκτησίας του γηπέδου, τον οποίο ενδεχομένως έχει ως ιδιοκτήτης κατοικίας) είναι ότι ένα μικρό μόνο ποσοστό των ιδιοκτητών κατοικιών στις urbanizaciones γκολφ ασκεί το άθλημα. Αυτή τη γενική παρατήρηση κάνει η Aymerich (2004: 59), ενώ ο Burraco (2005: 6) αναφέρει ως ενδεικτικό το ποσοστό του 11%. Στην επιτόπια έρευνα συναντήσαμε υψηλά ποσοστά σε δύο περιπτώσεις συγκροτημάτων (της τάξης του 60% και 95%) αλλά και μικρότερα ποσοστά σε άλλες δύο περιπτώσεις (10% και 25%). Ένας από τους προνομιακούς πληροφορητές που δεν άνηκε στο δείγμα των επιχειρήσεων σχολίασε ότι τα υψηλά ποσοστά

ενοίκων κατοικιών, οι οποίοι είναι παίκτες γκολφ, προσιδιάζουν σε πολύ λίγες περιπτώσεις συγκροτημάτων και επιβεβαίωσαν ότι το σύνηθες ποσοστό για την περιοχή κυμαίνεται ανάμεσα στο 10 και το 30%.

Η συμβολική διάσταση έχει επιπλέον σημασία για την Costa del Sol και προσιδιάζει στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της οικιστικής ανάπτυξης στην περιοχή. Όπως είδαμε η μεγάλη πλειοψηφία των οικοδομήσιμων περιοχών κοντά στη θάλασσα είχε ήδη καταληφθεί κατά την οικοδομική ανάπτυξη των δεκαετιών 1960-1980 με αποτέλεσμα τη συρρίκνωση της διαθέσιμης για οικιστική ανάπτυξη γης. Συγχρόνως και σύμφωνα με προνομιακό πληροφορητή, οι μεγάλες επιχειρήσεις ανάπτυξης ακινήτων – και ιδιαίτερα εκείνες που δραστηριοποιούνταν στον τομέα της δεύτερης κατοικίας – θεώρησαν ότι το παραδοσιακό προϊόν της πολυτελούς τουριστικής κατοικίας είχε κάνει τον κύκλο του. Οι περιοχές της “δεύτερης γραμμής”, αυτές που κατά τις τελευταίες δύο δεκαετίες προσφέρονται για οικιστική ανάπτυξη, προσφέρουν φθηνότερη γη σε σχέση με την παράκτια ζώνη, ωστόσο χρειάζονται ένα υποκατάστατο της εγγύτητας και της θέας στη Μεσόγειο, κάτι που αναζητήθηκε – ανάμεσα σε άλλα – και στα γήπεδα γκολφ¹⁷.

Κρίσιμο βέβαια ρόλο στην αναζήτηση ενός τέτοιου νέου παράγοντα έλξης πρέπει να θεωρηθεί ότι διαδραμάτισε η ήδη διαμορφωμένη οικιστική κατάσταση στην περιοχή. Έγινε από νωρίς αντιληπτό ότι η υπεραστικοποίηση της περιοχής μειώνει τη συγκριτική αξία του προϊόντος “κατοικία στη μεσόγειο” και την επώνυμη (brand name) εκδοχή του που είναι η “κατοικία στην Costa del Sol”. Ως συνέπεια προκαλεί – λόγω της αρνητικής αντιληπτικής εικόνας που δημιουργεί - πτώση της ζήτησης τόσο στον τουριστικό τομέα όσο και σε αυτόν της δεύτερης κατοικίας. Ο Navarro (2003), μελετώντας τις αντιλήψεις των κατοίκων της Costa del Sol σχετικά με τη φέρουσα ικανότητα της περιοχής, δείχνει ότι στην πλειοψηφία του πληθυσμού έχει δημιουργηθεί μία σαφής κατανόηση της αρνητικά φορτισμένης έννοιας της μαζικοποίησης του προορισμού. Οι Rodríguez κ.α. (1998) αναφέρουν ως τέταρτο ιεραρχικά σημαντικότερο μειονέκτημα της διαβίωσης των ευρωπαίων συνταξιούχων στην περιοχή, όπως οι ίδιοι το αντιλαμβάνονται την υποβάθμιση του περιβάλλοντος της περιοχής όπου ζουν.

¹⁷ Από γεωγραφική άποψη η διαφοροποίηση των ευκαιριών οικιστικής ανάπτυξης προφανώς δεν υπακούει μόνο στο κανόνα της εγγύτητας στο θαλάσσιο μέτωπο. Σημασία έχουν επίσης η σχετική θέση του οικοπέδου στη συνολική περιοχή Costa, η πρόσβαση στους κύριους δρόμους, σε εμπορικές εξυπηρετήσεις κα.

Τέλος ένας ακόμη λόγος πρέπει να θεωρείται ως βασικός. Αυτός έχει να κάνει με την απώλεια του συγκριτικού πλεονεκτήματος του χαμηλού κόστους κατοικίας στην περιοχή δεδομένων των υψηλών πληθωριστικών πιέσεων που εκδηλώνονται σε τοπικό κυρίως επίπεδο. Δεν έχουμε δηλαδή να κάνουμε μόνο με την επιζητούμενη διαφοροποίηση που οφείλει να έχει το ανώτερου επιπέδου (up market) οικιστικό προϊόν σε σχέση με τα χαμηλότερα τμήματα της αγοράς ακινήτων (στο πλαίσιο και των ιδιαίτερων τοπικών συνθηκών της υπεραστικοποίησης) αλλά και με το γεγονός ότι οι πληθωριστικές πιέσεις συρρικνώνουν το εύρος της αγοράς προς τα υψηλότερα τμήματά της, εκεί όπου οι παραγωγοί δύνανται να δικαιολογήσουν υψηλές τιμές πώλησης διατηρώντας αποδεκτά περιθώρια κέρδους.

6.5.2 Οι εναλλακτικές κατηγορίες συγκροτημάτων

Όπως είδαμε στον Πίνακα 6.8, το 82,1% από τα 39 γήπεδα γκολφ για τα οποία διαθέτουμε στοιχεία της ταυτότητάς τους μέσα από την έρευνα πεδίου αποτελούν τμήμα οικιστικών ή/και ξενοδοχειακών συγκροτημάτων. Στο ποσοστό αυτό αντιστοιχούν 32 γήπεδα, τα οποία κατανέμονται στις εξής κατηγορίες συνδυασμών: γκολφ και κατοικίες (20 γήπεδα), γκολφ και ξενοδοχείο (4 γήπεδα) και ο συνδυασμός των παραπάνω (γκολφ συν κατοικίες και ξενοδοχείο – 8 γήπεδα). Η αριθμητική υπέρσχυση της α' και της γ' κατηγορίας υποδηλώνει ότι τα γήπεδα αυτά έχουν κατασκευαστεί και λειτουργούν από επιχειρήσεις του τομέα των κατασκευών και του real estate. Η διερεύνηση της υπόθεσης αυτής, καθώς και οι οργανωτικές πτυχές της αποτέλεσαν ένα από τα ερωτήματα της επιτόπιας δειγματοληπτικής έρευνας.

Πράγματι στο δείγμα των 11 γηπέδων γκολφ τα δέκα από αυτά δημιουργήθηκαν από επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στους προαναφερόμενους τομείς (βλ. Πίνακα Π.1.4 στο Παράρτημα 1). Από τις 10 επιχειρήσεις οι 7 είναι τοπικές, η μία είναι θυγατρική μίας διεθνοποιημένης επιχείρησης ανάπτυξης τουριστικών ακινήτων και οι άλλες δύο είναι θυγατρικές διεθνοποιημένων αλλοδαπών επενδυτικών ομίλων (με έδρα την Ιρλανδία και τη Σ. Αραβία). Η εναπομείνουσα 11^η επιχείρηση από το σύνολο του δείγματος δημιουργήθηκε ως επένδυση αριστοκρατικής οικογένειας η οποία εκμεταλλεύτηκε

ένα κομμάτι της μεγάλης ακίνητης περιουσίας της δίχως να στοχεύει στην είσοδο της επιχείρησης στον τομέα του real estate.

Ως προς την προέλευση των επενδύσεων η παραπάνω εικόνα έρχεται σε μερική ασυμφωνία με ορισμένες εκτιμήσεις για το σύνολο της Costa del Sol, στις οποίες το ποσοστό των άμεσων ξένων επενδύσεων εμφανίζεται μεγαλύτερο. Η Escorza εκτιμά ότι το 80% των συγκροτημάτων γκολφ στην περιοχή αφορά σε ξένες άμεσες επενδύσεις (2001: 175), ενώ το ίδιο ποσοστό εκτιμάται σε 40% από έναν προνομιακό πληροφορητή (συνέντευξη J. A., Ιούνιος 2006). Στην έρευνά μας μόνο οι 3 στις 11 επιχειρήσεις του δείγματος (ποσοστό 27%) αφορούν σε άμεσες ξένες επενδύσεις, στοιχείο που είναι σύμφωνο με την εκτίμηση έτερου προνομιακού πληροφορητή (I. H., συνέντευξη Ιούνιος 2006) ότι τα ξένα κεφάλαια αφορούν στην μειοψηφία των επενδύσεων. Να σημειωθεί ακόμα ότι στο δείγμα των επιχειρήσεων συγκροτημάτων γκολφ δεν συναντήσαμε κάποια από τις μεγάλες ισπανικές εταιρείες κατασκευών και real estate που – δραστηριοποιούνται σε εθνικό επίπεδο και εμπλέκονται σε μεγάλα έργα στην περιοχή. Μία εικόνα για την εμπλοκή αυτή παίρνει κανείς από τις εταιρικές ιστοσελίδες, τις καταχωρήσεις σε έντυπα του κλάδου και από τις διαφημιστικές μπροσούρες που κυκλοφορούν στην τοπική αγορά.

Ένα άλλο χαρακτηριστικό των επιχειρήσεων του δείγματος είναι ότι κατά την περίοδο από την ίδρυση των επιχειρήσεων αυτών μέχρι σήμερα, παρατηρούνται αγοροπωλησίες επιχειρήσεων ή/και απεμπλοκή ή μεταβολή του πεδίου δραστηριοποίησης της αρχικής ιδιοκτήτριας εταιρείας. Έτσι σε τρεις περιπτώσεις όπου η ανάπτυξη του συγκροτήματος περιλάμβανε και τη δημιουργία κατοικιών, μετά το πέρας των πωλήσεων έπαυσε η οργανωτική και ιδιοκτησιακή σχέση ανάμεσα στην επιχείρηση γκολφ και τη διαχείριση των κατοικιών. Στη βιβλιογραφία η μεταβολή αυτή αναφέρεται για την περίπτωση των συγκροτημάτων “γκολφ συν κατοικίες” και σχετίζεται με την ολοκλήρωση του σταδιακού περάσματος της ιδιοκτησίας του γηπέδου γκολφ στους ιδιοκτήτες κατοικιών της urbanización (Escorza, 2001· Borrego, 2002). Κάτι τέτοιο όμως δεν επαληθεύτηκε στο δείγμα των επιχειρήσεων της έρευνας. Από τη μια μεριά στις τρεις προαναφερόμενες περιπτώσεις όπου το γήπεδο γκολφ δεν εμφανίζεται να σχετίζεται πλέον με κατοικίες, η ιδιοκτησία και η διαχείριση του γηπέδου παρέμεινε στα χέρια της αρχικής εταιρείας (στις δύο από τις περιπτώσεις αυτές στην ιδιοκτησία του

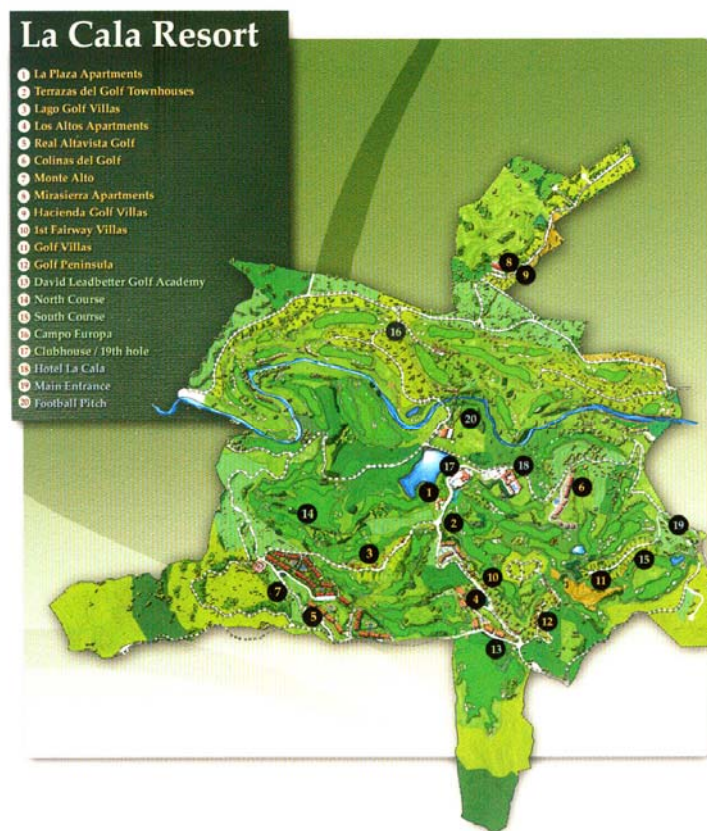
γηπέδου μετέχουν και τα μέλη της λέσχης - κάτοχοι μετοχών μαζί με την αρχική εταιρεία). Από την άλλη μεριά, στο σύνολο των λοιπών περιπτώσεων όπου το γκολφ συνδυάζεται με κατοικίες, η αρχική εταιρεία παραμένει ιδιοκτήτρια (ή συν-ιδιοκτήτρια κατά περίπτωση) και διαχειρίστρια του γηπέδου γκολφ.

Αυτό σημαίνει ότι οι επιχειρήσεις του real estate που αρχικά δημιουργούν τις διάφορες εναλλακτικές κατηγορίες συγκροτημάτων διατηρούν τη θέση τους στην ιδιοκτησία και τη διαχείριση του γηπέδου γκολφ. Στην περίπτωση των σχετικά πρόσφατων επενδύσεων αυτό εξηγείται στη βάση της μελλοντικής ολοκλήρωσης της οικιστικής εκμετάλλευσης του συγκροτήματος, είδαμε όμως ότι ισχύει και στις περιπτώσεις, όπου η οικιστική εκμετάλλευση έχει ήδη ολοκληρωθεί. Τεκμηριώνεται έτσι η ιδιοκτησιακή και οργανωτική συνάφεια των συγκροτημάτων γκολφ που περιλαμβάνουν κατοικίες και τα οποία δημιουργούνται και λειτουργούν υπό τον έλεγχο μίας επιχείρησης real estate. Η τελευταία διευρύνει το πεδίο δραστηριοποίησής της συμπεριλαμβάνοντας την διαχείριση του γηπέδου γκολφ. Η εναλλακτική λύση ως προς το γήπεδο γκολφ θα ήταν ο εξωπορισμός της διαχείρισής του. Αυτό δεν αφορά σε καμία από τις επιχειρήσεις του δείγματος και αποτελεί μία πρακτική που αφορά σε λίγα μόνο γήπεδα στην περιοχή. Υφίστανται δύο μεγάλες εταιρείες που ειδικεύονται στην υπηρεσία αυτή σε εθνικό επίπεδο. Η μία εκ των δύο (Aymerich) δραστηριοποιείται στην Costa del Sol έχοντας αναλάβει τη διαχείριση 4 γηπέδων γκολφ (συνέντευξη Ι. Η. στο συγγραφέα, Ιούνιος 2006).

Ένας άλλος άξονας διερεύνησης αφορά στο συνδυασμό του γηπέδου γκολφ με ξενοδοχείο. Εδώ το ζήτημα φαίνεται εκ πρώτης όψης πιο απλό, καθώς η βιβλιογραφία (π.χ. Escorza, 2001· Borrego, 2002· Malmierca, 2005) αναφέρει ότι η λογική πίσω από την κατηγορία αυτή του γκολφ τύπου “resort” είναι η εκμετάλλευση από μία επιχείρηση ενός μεγαλύτερου εύρους υπηρεσιών (γκολφ και παροχή καταλύματος) στην αγορά του τουριστικού γκολφ. Από αυτή την άποψη γήπεδο γκολφ και ξενοδοχείο τροφοδοτούν με πελατεία το ένα το άλλο. Το γήπεδο γκολφ έχει μία συμπληρωματική εποχικότητα ως προς τη συμβατική ζήτηση και συντελεί σε μεγαλύτερη πληρότητα του ξενοδοχείου κατά τις περιόδους χαμηλής ζήτησης. Το ξενοδοχείο είναι σε κάθε περίπτωση υψηλής κατηγορίας (4*-5*) και παρέχει επίσης συμπληρωματικές υπηρεσίες (π.χ. spa). Σε ό,τι αφορά στη σχέση ανάμεσα στη ζήτηση του γκολφ και στη ζήτηση ξενοδοχειακού καταλύματος, φαίνεται από το δείγμα των 11 επιχειρήσεων ότι στις 2 από τις 3 περιπτώσεις

πρόκειται για συγκροτήματα γκολφ που ειδικεύονται στον τουρισμό του γκολφ, καθώς τα αντίστοιχα ποσοστά των ενοίκων του ξενοδοχείου που παίζουν γκολφ είναι 90% και 99%.

Η σχετική βιβλιογραφία δεν προσφέρει εξηγήσεις σχετικά με το γεγονός ότι μόλις τα 4 από τα 39 γήπεδα γκολφ στην περιοχή σχετίζονται μόνο με ξενοδοχείο. Αντίθετα υφίστανται άλλα 8 γήπεδα γκολφ που σχετίζονται άμεσα με ξενοδοχείο συν κατοικίες. Πρόκειται για το είδος συγκροτήματος που στο Κεφάλαιο 5 περιγράψαμε ως συγκρότημα μικτής χρήσης ή σύνθετο/ολοκληρωμένο συγκρότημα γκολφ (βλ. Εικόνα 6.3). Η Aymerich (2004: 60) αναφέρει αυτόν το συνδυασμό ως την τρέχουσα τάση της αγοράς στην Ισπανία. Οι Ramón Dávila και GDT (2005: 42) αναγνωρίζουν επίσης την τρέχουσα τάση να συμπεριλαμβάνεται ξενοδοχείο στις οικιστικές αναπτύξεις γκολφ και παραθέτουν δύο πρόσθετα στοιχεία. Το πρώτο αφορά στο γεγονός ότι τα υπό αναθεώρηση ή νέα τοπικά πολεοδομικά σχέδια υποχρεώνουν τα συγκροτήματα γκολφ να συμπεριλαμβάνουν ξενοδοχείο. Από εδώ απορρέει το δεύτερο στοιχείο που είναι η ανάδυση συνεργασιών ανάμεσα σε επιχειρήσεις real estate και ξενοδοχειακές αλυσίδες, με τις πρώτες να ενσωματώνουν το ξενοδοχείο στην κατασκευή του οικιστικού συγκροτήματος γκολφ και στη συνέχεια να παραχωρούν τη διαχείρισή του ή να το εκμισθώνουν στις δεύτερες. Στις επιχειρήσεις του δείγματος, από τα τρία συγκροτήματα όπου υφίσταται ξενοδοχείο, μόνο σε μία περίπτωση έχει σχετικά πρόσφατα παραχωρηθεί η διαχείρισή του σε πολυεθνική αλυσίδα που ειδικεύεται στη διαχείριση και marketing ξενοδοχείων τύπου boutique hotel. Στις λοιπές δύο περιπτώσεις η διαχείριση του ξενοδοχείου γίνεται από την αρχική επενδύτρια εταιρεία.

**Εικόνα 6.3**

Σύνθετο συγκρότημα γκολφ με κατοικίες και ξενοδοχείο

Σχήμα γενικής διάταξης του La Cala Resort. Πρόκειται για το μεγαλύτερο συγκρότημα γηπέδων γκολφ στην Ισπανία (τρία γήπεδα των 18 οπών και ένα προπονητήριο των 9 οπών Par 3) και το δεύτερο μεγαλύτερο συγκρότημα κατοικιών γκολφ από άποψη αριθμού κατοικιών στην περιοχή. Περιλαμβάνει ξενοδοχείο 5 αστέρων και ένα μεγάλο εύρος εγκαταστάσεων (από spa μέχρι ιππικό κέντρο). Το μέγεθος της ιδιοκτησίας επιτρέπει τη διαδοχική ίδρυση συγκροτημάτων κατοικιών διαφόρων τύπων.

(Πηγή: La Cala Newsletter, Δεκ. 2005).



Όψεις του La Cala. Διακρίνονται τα συγκροτήματα κατοικιών γύρω από τα γήπεδα γκολφ.

(Πηγή: Έρευνα πεδίου, Δεκέμβριος 2005)

Η κατηγορία του συνδυασμού “γκολφ, κατοικίες και ξενοδοχείο” αφορά σε 2 από τις 11 επιχειρήσεις του δείγματος. Πρόκειται για τα μεγαλύτερα σε μέγεθος συγκροτήματα, τα οποία εκτός από τα παραπάνω προϊόντα προσφέρουν και ένα μεγαλύτερου μεγέθους – σε σχέση με τις άλλες κατηγορίες συγκροτημάτων – συμπληρωματικό εύρος υπηρεσιών (π.χ. spa και κέντρο ευεξίας, αθλητικές εγκαταστάσεις, ακαδημία γκολφ, κέντρο ιππασίας). Τα πλεονεκτήματά της συνάρθρωσης αυτής συνοψίζει το ακόλουθο απόσπασμα συνέντευξης από στέλεχος

της διεύθυνσης ενός τέτοιου συμπλέγματος (συνέντευξη S. E. στον συγγραφέα, Ιούνιος 2006):

“Έχουμε το γκολφ για σταθερή ροή εσόδων, το ξενοδοχείο που, αν και δεν αποφέρει σπουδαία κέρδη, δίνει προστιθέμενη αξία στο συγκρότημα και συγκροτεί μαζί με το γκολφ ένα προϊόν ιδιαίτερα ελκυστικό, ... και βέβαια έχουμε το real estate, απ’ όπου έρχονται τα πολλά λεφτά”.

6.5.3 Η εγκαθίδρυση της συνάρθρωσης: κρίσιμα σημεία και ανοικτά ερωτήματα

Με βάση τα δεδομένα που έχουν μέχρι τώρα παρουσιαστεί, μπορεί κανείς να σχηματίσει μία ολοκληρωμένη ερμηνεία σχετικά με την υψηλή συγκέντρωση συγκροτημάτων γκολφ στην περιοχή. Κατ’ αρχήν, η χωρική εγγύτητα γηπέδων γκολφ βασίζεται σε ένα κεντρικό λειτουργικό χαρακτηριστικό της ζήτησης του τουρισμού του γκολφ που είναι η εναλλαγή γηπέδων από τον παίκτη-τουρίστα κατά την διάρκεια της παραμονής του (Amorós, 2003). Δεν είναι τυχαίο ότι από την άποψη της προσφοράς, το σύνολο των προνομιακών πληροφορητών (διευθυντές γηπέδων) στο δείγμα της έρευνας πεδίου θεώρησε ως ένα από τα κυριότερα πλεονεκτήματα της θέσης των γηπέδων το γεγονός ότι υφίστανται τόσα πολλά γήπεδα σε μικρή απόσταση μεταξύ τους. Επίσης όλοι οι πληροφορητές απάντησαν αρνητικά στο ερώτημα εάν η μεγάλη συγκέντρωση γηπέδων γκολφ μπορεί να θεωρηθεί μειονέκτημα καθώς συνεπάγεται υψηλό ανταγωνισμό σε τοπική κλίμακα. “Πελατεία υπάρχει για όλους”, μας είπε ένας από τους πληροφορητές (συνέντευξη F. P. C., Ιούνιος 2006), γεγονός που επιβεβαιώνεται από την υψηλή πληρότητα των γηπέδων κατά την περίοδο αιχμής για τον τουρισμό του γκολφ.

Η ραγδαία ανάπτυξη της περιοχής ως τουριστικού προορισμού γκολφ στηρίζεται σε σημαντικό βαθμό και στην προγενέστερη εγκαθίδρυσή της ως κλασικού τουριστικού προορισμού που βασίζεται στο προϊόν “ήλιος και θάλασσα”. Αυτό αφορά κατ’ αρχήν στη φήμη του προορισμού. Κατά δεύτερο λόγο αφορά στην ανάπτυξη μίας σειράς τεχνικών και κοινωνικών υποδομών, τουριστικών εγκαταστάσεων και εγκαθιδρυμένων διεθνών δικτύων παραγωγής τουρισμού (αερομεταφορές, tour operator, τοπικοί ενδιάμεσοι κλπ), τις οποίες χρησιμοποιεί και

ο τουρισμός του γκολφ. Σε ό,τι αφορά ειδικότερα στις τουριστικές υπηρεσίες, αναπτύσσονται σημαντικές συνέργειες σε τοπικό επίπεδο ανάμεσα στα διάφορα τμήματα της αγοράς, δηλαδή υφίσταται επάρκεια συμπληρωματικών προϊόντων και υπηρεσιών που βρίσκονταν ήδη σε λειτουργία πριν την έλευση του τουρισμού του γκολφ. Σημασία έχει επίσης το γεγονός ότι ένα μόνο τμήμα της τουριστικής αγοράς – αυτό που αφορά στην Αγγλία – κατέχει την πρώτη ιεραρχικά θέση στην ποσοστιαία κατανομή της ζήτησης τόσο για τον τουρισμό του ήλιου και της θάλασσας όσο και τον τουρισμό του γκολφ αλλά και τον οικιστικό τουρισμό.

Εξάλλου η προγενέστερη εγκαθίδρυση της περιοχής ως κλασικού μεσογειακού προορισμού διαδραμάτισε σημαντικότερο ρόλο για όλους τους παραπάνω λόγους και στην ανάπτυξη του οικιστικού τουρισμού, στον οποίο τα ηνία της παραγωγής κρατούν οι τοπικές (κυρίως) επιχειρήσεις του κλάδου των κατασκευών και του real estate. Και ακριβώς επειδή τα γήπεδα γκολφ αποτελούν τμήμα του ανώτερου προϊόντος του κλάδου αυτού (δηλαδή των συγκροτημάτων γκολφ, κεντρικό χαρακτηριστικό των οποίων είναι η β' κατοικία), η ανάπτυξη της αγοράς του τουρισμού γκολφ ερμηνεύεται άμεσα από τη δυναμική της αγοράς της πολυτελούς παραθεριστικής κατοικίας.

Ένα κρίσιμο ζήτημα ως προς τη συνάρθρωση των παραπάνω αγορών είναι ο βαθμός στον οποίο αναμένεται να επηρεαστεί η τοπική οικονομία από την πρόσφατη κρίση στον τομέα των ακινήτων στην Ισπανία. Η κρίση αυτή δημιουργήθηκε στο πλαίσιο της χρηματοπιστωτικής κρίσης στην παγκόσμια αγορά στεγαστικών δανείων υψηλού κινδύνου και ενισχύει τους φόβους της αγοράς για την λεγόμενη 'ισπανική φούσκα στα ακίνητα'. Ήδη σε εθνικό επίπεδο η ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων σημειώνει σημαντική επιβράδυνση αφήνοντας πίσω τους ιλλιγιώδεις ρυθμούς και τα κέρδη της τελευταίας περιόδου (αύξηση τιμών κατά 175% μέσα σε μια δεκαετία σύμφωνα με δημοσίευμα των *Νέων*, 20.10.2007). Κατά τους πρώτους μήνες του 2008, η πώληση νέων κατοικιών μειώθηκε κατά 30% και οι τιμές κατοικιών κατά 10-20% ιδίως στις τουριστικές περιοχές. Γίνεται σαφές ότι η τρέχουσα συγκυρία είναι ιδιαίτερα αρνητική για την τοπική οικονομία, η οποία εξαρτάται σε σημαντικό βαθμό από τη διεθνή αγορά παραθεριστικής κατοικίας.

Ένα άλλο σημαντικό ερώτημα είναι κατά πόσο θα επηρεαστεί η τοπική οικονομία γκολφ από την τάση της αγοράς να κατασκευαστεί ένας μεγάλος αριθμός νέων γηπέδων μέσα στα επόμενα χρόνια. Αφήνοντας κατά μέρος την αρνητική

συγκυρία που αναφέραμε παραπάνω για τον κλάδο του οικιστικού τουρισμού, ο τουρισμός γκολφ ενδέχεται να πληγεί σε μεγάλο βαθμό από την υπερπροσφορά γηπέδων, η οποία θα συντελέσει σε μείωση της συνολικής πληρότητας των γηπέδων. Στην Ενότητα 6.2.2 είδαμε ότι η εποχικότητα της ζήτησης συνεπάγεται την κατά 92% πληρότητα των γηπέδων στην περίοδο αιχμής αλλά και την κατά 61% πληρότητα σε ετήσια βάση. Είδαμε επίσης ότι ο συνολικός αριθμός γύρων γκολφ στην Costa del Golf σημειώνει αρνητική μεταβολή κατά τα δύο τελευταία έτη για τα οποία υφίστανται στοιχεία (2002 κ' 2003 – βλ. Πίνακα 6.5). Από την άλλη μεριά, οι προβλέψεις της επιχειρηματικής κοινότητας για τα επόμενα χρόνια κάνουν λόγο για την κατασκευή 21 νέων γηπέδων στο Νομό της Málaga που θα αυξήσουν κατά 63% την υφιστάμενη προσφορά (Promotur και Ramón Dávila, 2005β). Σύμφωνα με την ίδια μελέτη, ήδη κατά την περίοδο 2000-2003 μειώνεται σημαντικά ο βαθμός πληρότητας των γηπέδων στην Costa del Sol (πτώση κατά 12%) και ο αριθμός γύρων ανά γήπεδο (πτώση 16%) (όπ.π., 35).

Ένα τρίτο σημαντικό ερώτημα έχει να κάνει με το γεγονός ότι σε ορισμένες περιπτώσεις η συνάρθρωση γκολφ και κατοικιών έχει αρνητικά αποτελέσματα για το ίδιο το γκολφ και συγκεκριμένα για την ποιότητα του γηπέδου. Σε πολλές περιπτώσεις το γενικό σχέδιο (master plan) του συγκροτήματος γκολφ πριμοδοτεί την ανάπτυξη κατοικιών εις βάρος του γηπέδου. Το γεγονός αυτό δεν προκαλεί έκπληξη εάν σκεφτεί κανείς τη σχετική οικονομική βαρύτητα κατοικιών και γκολφ μέσα στο επιχειρηματικό πλάνο κάθε έργου και τον πεπερασμένο χαρακτήρα της διαθέσιμης προς οικοδόμηση έκτασης. Η προσέγγιση αυτή πραγματοποιείται με δύο – συμπληρωματικούς κατά περίπτωση – τρόπους: α) με την ανάπτυξη του μέγιστου κατά περίπτωση αριθμού κατοικιών, οι οποίες καταλαμβάνοντας μέρος από την περιμετρική, μη κύρια έκταση του γηπέδου (rough) περιορίζουν το ζωτικό χώρο του παιχνιδιού και β) με το φυσικό σχεδιασμό του γηπέδου έτσι ώστε να εξυπηρετείται η θέα των κατοικιών προς αυτό.

Από αυτή την άποψη η περίμετρος του γηπέδου οφείλει να είναι όσο το δυνατόν μεγαλύτερη, διότι έτσι μεγιστοποιείται ο αριθμός των κατοικιών σε άμεση επαφή με το γήπεδο. Επίσης η ίδια αιτία επιφέρει την τοποθέτηση του γηπέδου στο χαμηλότερο επίπεδο της συνολικής έκτασης και την κατασκευή των κατοικιών στις παρακείμενες πλαγιές. Αυτό μπορεί να επικαθορίσει αρνητικά τον σχεδιασμό του γηπέδου, αφαιρώντας έναν ορισμένο βαθμό πολυπλοκότητας (Borrego, 2002: 47). Η

δε πολύ άμεση γειτνίαση γηπέδου και κατοικιών λειτουργεί αρνητικά στην αντιληπτική πρόσληψη του χώρου από τον παίκτη, γι' αυτό και ορισμένοι υποστηρίζουν πως ο ασφυκτικός εναγκαλισμός του γηπέδου από σπίτια μειώνει κατά πολύ την αξία της εμπειρίας ενός παιχνιδιού (συνέντευξη C. G., 2005).

Η ίδια κριτική ασκήθηκε και από άλλους πληροφορητές στην έρευνα πεδίου (αυτούς που δεν αποτελούσαν μέρος της “βιομηχανίας του οικιστικού γκολφ”), αλλά γίνεται εξίσου και από τους Tour Operators, οι οποίοι σύμφωνα με τους Priego κ.α. (2006: 62) εκφράζουν τη δυσαρέσκειά τους για την απαξίωση της ποιότητας των ανδαλουσιανών “οικιστικών” γηπέδων. Όπως δήλωσαν στο συγγραφέα τόσο ένας από τους εξειδικευμένους μελετητές του τουρισμού του γκολφ (συνέντευξη Amorós, 2006) όσο και ένα μέλος της Ανδαλουσιανής Ομοσπονδίας γκολφ (συνέντευξη O. B., 2006), δεν υφίσταται κάποια ταξινόμηση των γηπέδων τέτοια που να επιτρέπει τη διάκρισή τους σύμφωνα με ορισμένα ποιοτικά χαρακτηριστικά. Αυτό καταδεικνύει τη σημαντική έλλειψη μίας απαιτούμενης ρύθμισης, η οποία θα όφειλε (σύμφωνα με τους πληροφορητές) να αποτελέσει κίνητρο για την ποιοτική αναβάθμιση των γηπέδων.

Τέλος ένα σημαντικό ερώτημα έχει να κάνει με την αλλαγή των κρατικών ρυθμίσεων πάνω σε κρίσιμα θέματα που αφορούν στην προσφορά του γκολφ (συνέντευξη Burraco, Ιούνιος 2006). Ένας κύριος άξονας αλλαγών είναι η τροποποίηση του συστήματος πολεοδομικού σχεδιασμού. Με το Νόμο 7/2002 μειώθηκε η ευελιξία των δημοτικών αρχών ως προς την ad hoc τροποποίηση των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων. Ο νέος νόμος προβλέπει την τροποποίηση μόνο του συνόλου (και όχι μέρους) των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων κάτω από συγκεκριμένες και αυστηρές διαδικασίες. Επίσης προβλέπεται ότι τα γήπεδα γκολφ θα πρέπει να προδιαγράφονται στα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια ως συγκεκριμένη υπο-κατηγορία χρήσης γης. Κατά την τελευταία πενταετία αυξήθηκε σημαντικά η παραγωγή σχεδίων χωρικών ρυθμίσεων εκ μέρους των αρμοδίων αρχών της Περιφέρειας, τα οποία αφορούν στο χωροταξικό σχεδιασμό σε κλίμακα περιφερειακή (Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía) και υπο-περιφερειακή (planes subregionales), καθώς και στην αναθεώρηση των υφισταμένων πολεοδομικών σχεδίων σε επίπεδο δήμου. Μία δεύτερη αλλαγή έχει να κάνει με την υποχρέωση των οικιστικών αναπτύξεων σε όλους πλέον τους δήμους να κατασκευάζουν το 30% της δυναμικότητάς τους ως κοινωνική κατοικία (Νόμος

13/2005), γεγονός που αλλοιώνει το προφίλ των συγκροτημάτων αλλά και το πλάνο της οικονομικής βιωσιμότητας των επενδύσεων.

Η σημαντικότερη όμως αλλαγή ήρθε πλέον πρόσφατα, με το “ρυθμιστικό διάταγμα για τις συνθήκες ίδρυσης και λειτουργίας των γηπέδων γκολφ στην Ανδαλουσία” (Διάταγμα 43/2008, BOJA 41/27.02.2008.). Κατά την διεξαγωγή της έρευνας πεδίου αντιληφθήκαμε ότι το περιεχόμενο του διατάγματος αυτού, αποτελώντας επί σειρά ετών το αντικείμενο επεξεργασίας μίας δια-τομεακής επιτροπής σε κεντρικό επίπεδο, ήταν το αντικείμενο πολύ μεγάλης αντιπαλότητας ανάμεσα σε διάφορες υπηρεσίες της ανδαλουσιανής διοίκησης, ανάμεσα σε τμήματα της διοίκησης και τους σχετικούς επιχειρηματικούς φορείς και ανάμεσα στη διοίκηση και τις οικολογικές και πολιτικές ομάδες που ασκούσαν πίεση. Η τελική μορφή του διατάγματος μοιάζει να αποτέλεσε ένα συμβιβασμό ανάμεσα στις απαιτήσεις των κοινωνικών εταίρων. Σε κάθε όμως περίπτωση καθιέρωσε μία σειρά μέτρων που επιβάλλουν την ορθολογικότερη περιβαλλοντική διαχείριση των γηπέδων, την αναβάθμιση της ποιότητάς τους ως αθλητικών και τουριστικών εγκαταστάσεων και την άρση της άμεσης σύνδεσης ανάμεσα σε γήπεδο και οικιστική ανάπτυξη. Από το σύνολο των παραπάνω καταλαβαίνει κανείς ότι εκλείπουν πλέον οι συνθήκες εκείνες, οι οποίες ευνόησαν τη μεγάλη ανάπτυξη των συγκροτημάτων γκολφ, ενώ απομένει να φανεί στο προσεχές διάστημα ο πραγματικός αντίκτυπος από τις πρόσφατες αλλαγές.

6.6 Περιβαλλοντικές πτυχές των συγκροτημάτων γκολφ

6.6.1 Αστικοποίηση και τοπίο

Το πρώτο πράγμα που αντιλαμβάνεται ο επισκέπτης της Costa del Sol είναι οι μεγάλες αλλαγές στο τοπίο. Κατά μήκος της ακτής η γεωργική γη και το φυσικό τοπίο έχουν συρρικνωθεί σε μεγάλο βαθμό κι έχουν παραχωρήσει τη θέση τους σε ένα αστικό συνεχές, το οποίο συνδέει τους μεγεθυμένους πλέον ιστορικούς παραθαλάσσιους οικιστικούς πυρήνες μεταξύ τους. Κατά την Greenpeace (2006β: 4), η παράκτια ζώνη στους δήμους της Δυτικής Costa del Sol είναι από τις πλέον

αστικοποιημένες περιοχές μέσα στο γενικότερα “οικοδομημένο” παραθαλάσσιο μέτωπο της Ανδαλουσίας. Στο τελευταίο και σε πλάτος ενός χιλιομέτρου έχει πλέον χτιστεί το 26%, ενώ το ποσοστό αυτό σε δήμους όπως το Torremolinos, η Fuengirola, η Benalmádena και το Mijas είναι 73,80%, 73,37%, 69,30% και 61,70% αντίστοιχα.

Αυτή η εκτατική και συγχρόνως εντατική κατά περιοχές αστικοποίηση του παράκτιου χώρου, με ιστορία 50 ετών στην περιοχή, αποτελεί σήμερα ένα από τα κεντρικότερα περιβαλλοντικά ζητήματα με σημαντικές επίσης οικονομικές προεκτάσεις. Στην πρόσφατη μελέτη του Ισπανικού Υπουργείου Περιβάλλοντος για τη Βιωσιμότητα των Ακτών (*Estrategia para la Sostenibilidad de la Costa*¹⁸) αναγνωρίζονται οι αρνητικές επιπτώσεις της υπερ-αστικοποίησης των ετών 1960-2000 με τις ανεξέλεγκτες αδειοδοτήσεις και επιχορηγήσεις ξενοδοχείων, δημοσίων υποδομών και την απρογραμματίστη επέλαση των ιδιωτικών πολεοδομήσεων. Τα χαρακτηριστικά αυτά συντέλεσαν καίρια στην έλλειψη δημόσιας πρόσβασης στη θάλασσα, τη διακινδύνευση φυσικών πόρων (κυρίως γης και νερού) και την ανεπάρκεια των δημοσίων υποδομών.

Τα παραπάνω έχουν συμβάλλει και στη δημιουργία μίας αρνητικής εικόνας από τους ίδιους τους ανδαλουσιανούς και τους επισκέπτες στην περιοχή (βλ. παραπάνω στην Ενότητα 6.5.1), η οποία έχει δύο όψεις: από τη μια δημιουργείται η αντίληψη ότι η τουριστική ανάπτυξη συντελεί στην επιδείνωση της ποιότητας της ζωής. Από την άλλη μεριά απαξιώνεται το ίδιο το προϊόν “Costa del Sol” και προκύπτουν ερωτήματα σχετικά με τη δυνατότητα των τοπικών πόρων να συνεχίσουν να υποστηρίζουν τη στηριζόμενη στον τουρισμό οικονομική ανάπτυξη. Όπως χαρακτηριστικά διατυπώνεται από την Βαΐου (2008), “το ίδιο το μπετόν που μετέτρεψε την Costa Brava και την Costa del Sol σε σημείο αναφοράς του ισπανικού τουρισμού, εμφανίζεται μερικές δεκαετίες αργότερα ως το κύριο πρόβλημά τους”.

¹⁸ Βλ. το ειδικό αφιέρωμα της *El País* “La Destrucción del Litoral”, 31 Οκτωβρίου – 11 Νοεμβρίου 2007.

**Εικόνα 6.4**

Όψεις της αστικοποίησης της παράκτιας ζώνης: Δύο διαφορετικά παραδείγματα;

Χαρακτηριστική εικόνα της οικοδόμησης του παραθαλάσσιου μετώπου στην Costa del Sol. Οι εκτάσεις αυτές ήταν χέρσα γη πριν από 3 δεκαετίες, ενώ σήμερα ο επισκέπτης δυσκολεύεται ακόμα και να βρει το δρόμο που οδηγεί στην παραλία.

(πηγή: El País, 01.11.2007)



Φωτογραφία του ιδιωτικού γήπεδου Las Brisas στην urbanización Nueva Andalucía. Πρόκειται για μία από τις πρώτες αστικοποιήσεις με πολυτελείς κατοικίες στα δυτικά προάστια της Marbella. Διακρίνονται τρία διαδοχικά στάδια αστικοποίησης στην περιοχή: Τα πολυόροφα κτίρια διαμερισμάτων της δεκαετίας 1970, το αστικό συνεχές στα παράλια της δεκαετίας του 1980 και το πρότυπο της αστικοποίησης με χαμηλές πυκνότητες και πολυτελείς επαύλεις των τελευταίων 20 ετών.

Όταν δημιουργήθηκε το συγκεκριμένο γήπεδο γκολφ το 1968 στην περιοχή υπήρχαν μόνο καλλιέργειες. Σήμερα το γήπεδο αποτελεί τη μόνη “αντανάκλαση φυσικού τοπίου” σε ένα διαρκώς επεκτεινόμενο αστικό περιβάλλον.

(πηγή: έρευνα πεδίου, Ιούνιος 2006)

6.6.2 Το ζήτημα του νερού

Το ζήτημα του νερού έχει κεφαλαιώδη σημασία για την Costa del Sol, λόγω της υψηλής χωρικής συγκέντρωσης εποχικού πληθυσμού και γηπέδων γκολφ. Αυτοί οι δύο παράγοντες συμβάλλουν σε μεγάλο βαθμό στη συνολική υδατική κατανάλωση (βλ. σχετικά στο Κεφάλαιο 5) και έχουν προκαλέσει σημαντικά ερωτήματα ως προς τη βιωσιμότητα του υφιστάμενου αναπτυξιακού προτύπου.

Η τοπική υδρο-οικονομία, όπως και σε πολλούς άλλους μεσογειακούς προορισμούς, χαρακτηρίζεται από σημαντική ανισορροπία ανάμεσα σε ζήτηση και προσφορά. Κατά τους καλοκαιρινούς μήνες η αύξηση της αστικής κατανάλωσης λόγω τουρισμού συμπίπτει με τη ξηροθερμική περίοδο της οριακής επάρκειας των υδατικών αποθεμάτων. Τα γεωμορφολογικά και κλιματικά χαρακτηριστικά της περιοχής (μικρή σχετικά επιφάνεια υδρολογικών λεκανών, περιορισμένες επιφανειακές απορροές, μέτριο ύψος βροχοπτώσεων και εποχικά πολωμένη κατανομή τους, υψηλές θερμοκρασίες κατά το θέρος και υψηλή εξατμισοδιαπνοή, περιοδικότητα ξηρών ετών) συντελούν στον περιορισμό της προσφοράς (βλ. Navarro, 2003: 207-225).

Ωστόσο κατά τον Paneque (2004) το πρωταρχικό πρόβλημα της διαχείρισης του νερού στην περιοχή δεν είναι η έλλειψη αποθεμάτων – την οποία πολλές φορές επικαλούνται ορισμένοι φορείς για να αιτιολογήσουν την ανάγκη για υδραυλικά έργα μεγάλης κλίμακας – αλλά η αναλογικά υψηλή και διαρκώς διογκούμενη κατανάλωση. Επιπλέον υφίστανται σημαντικά προβλήματα με τη διαχείριση του νερού τόσο από τεχνική άποψη (υπεράντληση – ρύπανση – υφαλμύρωση υπόγειων υδροφορέων, απώλειες δικτύου διανομής) όσο και από προγραμματική άποψη (ανεπαρκής διατομεακός συντονισμός και αναποτελεσματική σύνδεση ανάμεσα στο χωρικό προγραμματισμό και τη διαχείριση των υδάτων).

Σχετικά με το συνολικό ισοζύγιο στην υδρολογική υπο-λεκάνη της Δυτικής Costa del Sol (η οποία ανήκει στην ευρύτερη διαχειριστική Μεσογειακή Ανδαλουσιανή Λεκάνη¹⁹), το επίσημο Υδρολογικό Σχέδιο (Junta de Andalucía, 1999: 36) υπολογίζει το έλλειμμα σε 17 εκ. κυβικών μέτρων, ποσότητα που αντιστοιχεί στο 18% της συνολικής ζήτησης. Η κατανομή της κατανάλωσης σε

¹⁹ Cuenca Mediterránea Andaluza. Περιλαμβάνει το νότιο και ανατολικό παράκτιο κομμάτι της Ανδαλουσίας (από Algeciras στα δυτικά μέχρι και το σύνολο της Almería).

επιμέρους χρήσεις (Agencia Andaluza del Agua, 2005 – βλ. Πίνακα 6.15) δείχνει τη σημαντική συμβολή των γηπέδων γκολφ και του εποχικού πληθυσμού στη συνολική ζήτηση νερού στο επίπεδο της τοπικής υπολεκάνης. Στην ευρύτερη διαχειριστική λεκάνη η ποσοστιαία κατανομή των δύο αυτών κατηγοριών μειώνεται σε μεγάλο βαθμό, ενώ ειδικά για τα γήπεδα γκολφ η συμμετοχή τους στη συνολική κατανάλωση σε επίπεδο περιφέρειας είναι μόλις 0,7% (Promotur και Ramón Dávila, 2005α: 10). Η συγκριτική αυτή θεώρηση καταδεικνύει την χωρική κλίμακα ως μία από τις σημαντικότερες παραμέτρους με βάση τις οποίες οφείλει κανείς να εξετάζει το ζήτημα του νερού και της διαχείρισής του. Από τα στοιχεία του παρακάτω Πίνακα φαίνεται ότι τα γήπεδα γκολφ επιβαρύνουν σε σημαντικό βαθμό το υδατικό ισοζύγιο σε τοπική κλίμακα.

Πίνακας 6.15 Κατανάλωση νερού ανά κατηγορίες χρήσεων, 2001

Τομείς κατανάλωσης	Υπολεκάνη Δυτικής Costa del Sol		Σύνολο Μεσογειακής Ανδαλουσιανής Λεκάνης	
	εκ. m ³	%	εκ. m ³	%
μόνιμος πληθυσμός	27,1	31,4	149,0	15,4
εποχικός πληθυσμός	17,1	19,8	35,0	3,6
άλλες τουριστικές χρήσεις	7,4	8,6	10,0	1,0
γκολφ	14,9	17,3	23,0	2,4
αρδεύσιμες καλλιέργειες	17,7	20,5	708,0	73,1
κτηνοτροφία	0,1	0,1	4,0	0,4
βιομηχανία	1,9	2,2	39,0	4,0
σύνολο	86,2	100,0	968,0	100,0

Πηγή: Agencia Andaluza del Agua, 2005, Πίνακες 1.8 & 5.16, σελ. 18, 156.

Επεξεργασία του συγγραφέα.

Ειδικά σε ό,τι αφορά στα γήπεδα γκολφ, ένα πρώτο ζήτημα είναι η ποσότητα του νερού που απαιτείται για την άρδευση. Δεν υφίσταται συμφωνία ανάμεσα στους διάφορους μελετητές σχετικά με τον ακριβή προσδιορισμό της ποσότητας αυτής. Η Escorza (2001: 231) αποφαινεται πως η μέση ετήσια κατανάλωση ενός γηπέδου είναι 500.000 m³, ενώ ο Navarro (2003: 241) παραθέτει την εκτίμηση των 545.000 m³ που κάνει η Acosol (δημόσια επιχείρηση ύδρευσης). Την μικρότερη τιμή (287.500 m³) δίνουν οι Priego κ.α. (2006: 324)²⁰. Οι παραπάνω μέσες τιμές

²⁰ Μία τέταρτη τιμή, η οποία είναι πολύ υψηλή σε σχέση με τις λοιπές προσεγγίσεις, δίνουν οι Πράσινοι της Málaga. Από τους υπολογισμούς που κάνει Rodríguez για την συνολική υδατική

αντιστοιχούν σε ένα εύρος τιμών σχετικά με τις αρδευτικές ανάγκες του γκολφ στην περιοχή. Το εύρος αυτό μπορεί να ερμηνευθεί με βάση ορισμένα κεντρικά χαρακτηριστικά, όπως οι μικρο-κλιματικές και οι γεωλογικές-εδαφολογικές συνθήκες, ο σχεδιασμός του γηπέδου και οι ποικιλίες γρασιδιού, η τεχνολογία ποτίσματος, η εφαρμογή τεχνικών συντήρησης του γηπέδου κ.α. (βλ. και τη σχετική ενότητα στο Κεφάλαιο 5). Στη βιβλιογραφία δεν αναφέρεται με σαφήνεια το κατά πόσο και σε ποιόν βαθμό στα γήπεδα της Ανδαλουσίας ή της Costa del Sol κατά το σχεδιασμό, την κατασκευή και τη διαχείρισή τους υιοθετούνται αρχές και πρακτικές τέτοιες που – μεταχειριζόμενες τις προαναφερόμενες μεταβλητές – να συμβάλλουν προς την κατεύθυνση της εξοικονόμησης νερού ή και γενικότερα της άσκησης μίας βέλτιστης περιβαλλοντικά διαχείρισης. Η μόνη αναφορά γίνεται από την Borrego (2002: 183-186), η οποία εξετάζοντας τις πρακτικές περιβαλλοντικής διαχείρισης σε 28 γήπεδα της Marbella καταλήγει ότι ένα μεγάλο ποσοστό γηπέδων (28-67% κατά περίπτωση) δεν εφαρμόζει κάποια από τις 7 επιμέρους πρακτικές κατασκευής και διαχείρισης που περιορίζουν τις αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις.

Ο τομέας στον οποίο έχει αναμφίβολα σημειωθεί σημαντική πρόοδος είναι αυτός της χρήσης ανακυκλωμένου ύδατος. Σύμφωνα με τους Priego κ.α. (2006: 336), το 51% των γηπέδων στην Costa del Golf αρδεύεται με νερό που προέρχεται από την επανάχρηση των αστικών λυμάτων, ενώ επτά χρόνια πριν, στο δείγμα της έρευνας της Escorza (2001: 238) το ποσοστό αυτό ήταν 30%. Η δυνατότητα για χρήση ανακυκλωμένου ύδατος έχει μειώσει σημαντικά τον αριθμό των γηπέδων γκολφ που στηρίζουν την άρδευσή τους σε ιδιόκτητες γεωτρήσεις (29% του συνόλου) και χρήση επιφανειακών υδάτων (10%), ενώ το υπόλοιπο 10% των γηπέδων συνδυάζει το ανακυκλωμένο νερό με άλλες πηγές. Ως κύριοι λόγοι πίσω από την αλλαγή αυτή αναφέρονται η σταδιακή δημιουργία μονάδων ανακύκλωσης λυμάτων λόγω της επεκτεινόμενης αστικοποίησης της περιοχής (Priego κ.α., 2006: 335) και η κοινωνική αντίδραση σχετικά με τη σημαντική συμβολή των γηπέδων γκολφ στην προβληματική υδρο-οικονομία της περιοχής μετά τη ξηρασία του 1995 (Navarro, 2003: 234). Ήταν τότε που η ξηρασία απείλησε άμεσα την βιωσιμότητα των γηπέδων γκολφ και η αρμόδια διαχειριστική αρχή για τα νερά της ευρύτερης

κατανάλωση των γηπέδων γκολφ (2005: 52) τεκμαίρεται ότι η μέση κατανάλωση ενός γηπέδου κυμαίνεται στα 2,3 εκ. m³. Για τον προσδιορισμό αυτό ο συγγραφέας δεν παραθέτει επεξηγηματικά στοιχεία ή αναφορές.

περιοχής, σε συνεργασία με την τοπική εταιρεία ύδρευσης και την ένωση των γηπέδων γκολφ επένδυσε σημαντικά ποσά στην επέκταση του δικτύου παροχής επαναχρησιμοποιούμενου ύδατος στα γήπεδα γκολφ (Miranda και Muñoz, 2008). Λίγο αργότερα θα θεσμοθετηθεί η λήψη έκτακτων μέτρων για την περίπτωση ξηρασίας, με το σχετικό διάταγμα να ορίζει ότι τα γήπεδα γκολφ είναι από τις πρώτες ιεραρχικά χρήσεις στις οποίες θα περικόπτεται η παροχή νερού.

Ένα άλλο σημαντικό θέμα αφορά στη συγκριτική θεώρηση των αρδευτικών αναγκών των γηπέδων γκολφ σε σχέση με τη γεωργία. Σύμφωνα με ορισμένους υπολογισμούς (Priego κ.α., 2006: 356) ορισμένα είδη καλλιεργειών, όπως το βαμβάκι ή το καλαμπόκι καταναλώνουν περισσότερο νερό ανά στρέμμα σε σχέση με το γκολφ. Παρόμοιοι υπολογισμοί αφορούν στη χρήση λιπασμάτων, όπου φαίνεται ότι το γήπεδο γκολφ καταναλώνει μικρότερες ποσότητες σε σχέση με άλλες καλλιέργειες (Priego κ.α., 2006: 251-283) Κατά συνέπεια υπονοείται ότι οι πιθανές αρνητικές επιπτώσεις στην ρύπανση επιφανειακών και υπογείων υδάτινων αποθεμάτων είναι μικρότερες από ένα γήπεδο γκολφ συγκριτικά με άλλες καλλιέργειες.

Ακόμα περισσότερο σημαντική για τη σύγκριση γκολφ και γεωργίας είναι οι υπολογισμοί που έχουν γίνει παλαιότερα από τους ίδιους μελετητές (Gómez Lama κ.α., 1994, όπως αναφέρεται στο Escorza, 2001: 181-182) σχετικά με το ότι η χρήση του πόρου του νερού στα γήπεδα γκολφ είναι από οικονομική άποψη περισσότερο αποδοτική σε σχέση με τη χρήση στη γεωργία. Παρόλο που στο σχετικό υπόδειγμα φαίνεται ότι το γήπεδο γκολφ καταναλώνει διπλάσια ποσότητα νερού σε σχέση με ίσης έκτασης καλλιέργεια και απαιτεί 8πλάσιου ύψους επένδυση, παράγει 21 φορές μεγαλύτερο άμεσο και έμμεσο εισόδημα και 18 φορές περισσότερη άμεση και έμμεση απασχόληση. Σύμφωνα με το ίδιο υπόδειγμα, το εισόδημα που παράγει η κατανάλωση μίας δεδομένης ποσότητας νερού είναι 10 φορές μεγαλύτερο στην περίπτωση του γηπέδου γκολφ απ' ό,τι σε περιπτώσεις γεωργικών καλλιεργειών.

Η παραπάνω συγκριτική θεώρηση γκολφ και γεωργίας, η οποία προωθείται από το τοπικό παραγωγικό κύκλωμα γκολφ (βλ. π.χ. Promotur και Ramón Dávila, 2005α: 10), είναι χρήσιμη καθώς θέτει την προβληματική γύρω από διάφορες πτυχές των γηπέδων γκολφ σε ένα ευρύτερο συγκριτικό πλαίσιο. Προσφέρει συγκριτικές θεωρήσεις της απόδοσης του πόρου στα πλαίσια εναλλακτικών χρήσεων και μάλιστα σε περιβάλλον έντονου ανταγωνισμού. Συγχρόνως όμως παραγνωρίζει δύο

σημαντικά θέματα. Το πρώτο αφορά στο περιβάλλον: η παραπάνω θεώρηση ανάγει τη χρήση του νερού σε θέμα οικονομικής αποδοτικότητας και αγνοεί το νερό ως κοινό πόρο και μάλιστα σε συνθήκες σπανιότητας και διακινδύνευσης. Το δεύτερο θέμα έχει να κάνει με το οικονομικό κύκλωμα όπου εντάσσεται το γήπεδο γκολφ και στα πλαίσια του οποίου δημιουργείται εισόδημα και απασχόληση, θέμα που θα μας απασχολήσει στο επόμενο Υποκεφάλαιο.

6.7 Αναπτυξιακές πτυχές των συγκροτημάτων γκολφ

6.7.1 Προς μία σκιαγράφηση της οικονομίας του γκολφ

Η εγκαθίδρυση και διαρκής επέκταση του γκολφ τόσο σε τοπικό όσο και εθνικό επίπεδο έχουν συντελέσει στην παραγωγή ορισμένων μελετών που επιχειρούν να αποτυπώσουν το συνολικό οικονομικό μέγεθος της οικονομίας του γκολφ. Σε εθνικό επίπεδο η μελέτη της Aymerich (2004) υπολογίζει ότι το γκολφ είναι μία βιομηχανία με ετήσιο τζίρο 2 δις ευρώ, η οποία περιλαμβάνει άμεσες και έμμεσες δραστηριότητες (στις πρώτες ανήκουν η εκμετάλλευση των γηπέδων, οι επενδύσεις, η αγορά εξοπλισμού και οι αγώνες και στις δεύτερες ο τουρισμός και η συμβολή του γκολφ στον τομέα του real estate – βλ. και στον επόμενο Πίνακα). Οι υπολογισμοί της Aymerich στηρίζονται σε ίδιες εκτιμήσεις της αγοράς και συγκεκριμένα στις εκτιμήσεις των επιμέρους τμημάτων που απαρτίζουν τη συνολική αγορά γκολφ σε εθνικό επίπεδο. Σε τοπικό επίπεδο, ο Amorós (2003: 313-321) εκτιμά ότι η άμεση και έμμεση οικονομική επίπτωση του τουρισμού του γκολφ στην Costa del Sol είναι 781 εκ. ευρώ και στην Costa del Golf 885 εκ. ευρώ (έτος 2001). Ο Amorós χρησιμοποιεί μία αποδεκτή στις τουριστικές σπουδές μεθοδολογία, αυτή της επιτόπιας δειγματοληπτικής έρευνας της ζήτησης του γκολφ, στα αποτελέσματα της οποίας στηρίζει τους υπολογισμούς του. Προκειμένου για τον υπολογισμό των έμμεσων επιπτώσεων γίνεται χρήση του πολλαπλασιαστή των Πινάκων Εισροών-Εκροών της ανδαλουσιανής οικονομίας²¹. Στις παραπάνω δύο μελέτες καθίσταται

²¹ Την ίδια με τον Amorós μέθοδο, αυτή της επιτόπιας δειγματοληπτικής έρευνας, ακολουθούν και οι άλλες δύο μελέτες για το γκολφ σε τοπικό επίπεδο (Escorza, 2001· Borrego, 2002), οι οποίες

εμφανές ότι το συνολικό οικονομικό κύκλωμα του γκολφ είναι σημαντικό από άποψη μεγέθους τόσο σε εθνικό όσο και σε τοπικό επίπεδο.

Στην ουσία πρόκειται για δύο διακριτά αλλά αλληλοσυνδεόμενα οικονομικά κυκλώματα, κατ' αντιστοιχία με τη διάκριση που κάνει η Aymerich ανάμεσα σε άμεσες και έμμεσες (ή συσχετιζόμενες) δραστηριότητες. Η σχετική σημασία των δύο αυτών κατηγοριών αποτυπώνεται στη δεξιά στήλη του Πίνακα 6.16, στον οποίο η ισπανική οικονομία του γκολφ παρατίθεται συγκριτικά με την αντίστοιχη των ΗΠΑ. Η σύγκριση αυτή έχει σημασία καθώς – σύμφωνα με την εκτίμηση του J. Requejo (συνέντευξη στο συγγραφέα, 2006) – το πρότυπο του οικιστικού τουρισμού και του συνδυασμού του με το γκολφ ήρθε στην Ισπανία από τη γενέθλια χώρα των ΗΠΑ με καθυστέρηση 20 ετών. Βλέπουμε όμως στον Πίνακα ότι κατά τη μεταφορά του το πρότυπο διαφοροποιήθηκε, έτσι ώστε στην Ισπανία το 72,2% της συνολικής αγοράς να αφορά στις έμμεσες δραστηριότητες²², ενώ στις ΗΠΑ το ποσοστό αυτό είναι 37,6%. Κατά τη γνώμη μας η διαφοροποίηση αυτή μπορεί να εξηγηθεί τόσο από ορισμένα χαρακτηριστικά όπως η άνιση κλίμακα της σύγκρισης των δύο χωρών και η μεγαλύτερη δημοφιλία του αθλήματος στις ΗΠΑ, όσο και από την πιθανή ωρίμανση του προτύπου 'γκολφ και οικιστικός τουρισμός' κατά την εξέλιξή του στη δυτική ακτή του Ατλαντικού. Σε κάθε περίπτωση αποτυπώνεται η σχετικά μεγαλύτερη σημασία που έχουν σε εθνικό επίπεδο τόσο οι συσχετιζόμενες με το γκολφ επενδύσεις ακινήτων όσο και ο τουρισμός του γκολφ. Μάλιστα η δυναμική μεγέθυνσης των δύο αυτών κατηγοριών είναι πολύ μεγαλύτερη από αυτή των άλλων κατηγοριών σημειώνοντας αύξηση κατά την περίοδο 1996-2003 κατά 458% (επενδύσεις ακινήτων) και 250% (τουρισμός γκολφ) έναντι του συνολικού αυξητικού ρυθμού που είναι 210% (Aymerich, 2004: 9).

προσφέρουν μία μικρο-ανάλυση εστιάζοντας περισσότερο στις όψεις της προσφοράς, δίχως να στοχεύουν στην εκτίμηση του συνολικού μεγέθους της αγοράς.

²² Η κατηγορία "επενδύσεις ακινήτων" του Πίνακα αναφέρεται μόνο στο επιπλέον όφελος από την ανατίμηση των κατοικιών στα οικιστικά έργα που περιλαμβάνουν γήπεδο γκολφ. Ομοίως η κατηγορία "τουρισμός γκολφ" αφορά σε τομείς όπως ταξίδι, διαμονή και άλλες δραστηριότητες που πραγματοποιούν οι τουρίστες γκολφ πέρα από την άσκηση του αθλήματος (Aymerich, 2004: 9, 52 κ' 61).

Πίνακας 6.16 Η οικονομία της βιομηχανίας γκολφ στις ΗΠΑ και την Ισπανία, 2003

	Η.Π.Α.			Ισπανία		
	εκ. €	% κατηγορίας	% συνόλου	εκ. €	% κατηγορίας	% συνόλου
Άμεσες δραστηριότητες						
Εκμετάλλευση γηπέδων	15.646	52,8	33,0	405	69,7	19,4
Επενδύσεις σε εγκαταστάσεις	5.963	20,1	12,6	88	15,1	4,2
Προμηθευτές εξοπλισμού γκολφ	4.566	15,4	9,6	44	7,6	2,1
MME, τουρνουά και σύλλογοι	3.430	11,6	7,2	44	7,6	2,1
σύνολο	29.605	100,0	62,4	581	100,0	27,8
Συσχετιζόμενες δραστηριότητες						
Επενδύσεις ακινήτων	7.560	42,4	15,9	837	55,4	40,0
Τουρισμός γκολφ	10.290	57,6	21,7	675	44,6	32,3
σύνολο	17.850	100,0	37,6	1.512	100,0	72,2
γενικό σύνολο	47.455		100,0	2.093		100,0

Πηγή: Malmierca, 2005: 25· Aymerich, 2004: 9. Επεξεργασία του συγγραφέα

Τα παραπάνω στοιχεία επιβεβαιώνουν τα ευρήματα της έρευνας πεδίου της παρούσας διατριβής που παρουσιάστηκαν στα προηγούμενα Υποκεφάλαια, σύμφωνα με τα οποία ο τομέας του γκολφ στην *Costa del Sol* είναι – από την άποψη της προσφοράς – μία υπόθεση του κλάδου του οικιστικού τουρισμού, δηλαδή του κλάδου της ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων (*real estate*). Πιο συγκεκριμένα και κρίνοντας από τα χαρακτηριστικά του προϊόντος ‘συγκρότημα γκολφ’ (οικιστικές ή/και ξενοδοχειακές αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας, η ‘κατοικία στην πρώτη γραμμή του γκολφ’ ως το ανώτερο κομμάτι στην τμηματοποίηση της τοπικής διεθνοποιημένης αγοράς παραθεριστικής κατοικίας, η κατοικία ως το κυριότερο προϊόν ανάμεσα στα επιμέρους τμήματα που απαρτίζουν το συγκρότημα, διαχείριση του γηπέδου γκολφ από την εταιρεία ανάπτυξης-διαχείρισης ακινήτων), συμπεραίνεται ότι η προσφορά του γκολφ σχετίζεται με ένα κομμάτι του κλάδου της διαχείρισης ακινήτων – αυτό που ειδικεύεται στην παραθεριστική κατοικία και που περιλαμβάνει επιχειρήσεις μεγάλου μεγέθους. Επίσης αφορά στο άνοιγμα και τη διαφοροποίηση από οργανωτική άποψη των επιχειρήσεων *real estate* στον τομέα της διαχείρισης γηπέδων γκολφ και κατ’ επέκταση στον τουριστικό τομέα (τουρισμός γκολφ).

Η συμπερασματική αυτή θεώρηση έχει σημασία, καθώς αποτελεί τη βάση για την εξέταση των δύο επιμέρους κυκλωμάτων, αυτών του οικιστικού τουρισμού που αφορά στα συγκροτήματα γκολφ και του τουρισμού του γκολφ. Σε ό,τι αφορά στο

πρώτο, η παρούσα εργασία θα αρκестεί σε μία γενική και ποιοτικού χαρακτήρα εκτίμηση εστιάζοντας παράλληλα στις αναπτυξιακές επιπτώσεις του οικιστικού τουρισμού σε γενικό επίπεδο (βλ. παρακάτω, Ενότητα 6.7.4)²³. Το δεύτερο κύκλωμα θα αποτελέσει το αντικείμενο της Ενότητας που ακολουθεί.

6.7.2 Το κύκλωμα του τουρισμού του γκολφ και οι επιπτώσεις του

Μία πρώτη εικόνα για το οικονομικό κύκλωμα που αφορά στην λειτουργία ενός γηπέδου γκολφ έχουμε ήδη σχηματίσει από τα στοιχεία του Πίνακα 6.10. Με βάση τον Πίνακα αυτό μπορούν να γίνουν ορισμένες γενικού χαρακτήρα παρατηρήσεις ειδικά σε ό,τι αφορά την κλίμακα των συνδέσεων προς τα πίσω και προς τα μπρος της παραγωγής, αντλώντας στοιχεία από τις συνεντεύξεις με τους διευθυντές γηπέδων, οι οποίοι μετείχαν στο δείγμα της επιτόπιας έρευνας και συμπληρωματικά από τη βιβλιογραφία.

Στον Πίνακα 6.10 φαίνεται ότι η κυριότερη εισροή για το γήπεδο (π.χ. 57,6% των εξόδων σε γήπεδο μικτού τύπου) αποτελεί το εργατικό κόστος, θέμα που θα εξεταστεί στην επόμενη υπο-ενότητα. Από τις υπόλοιπες εισροές που εμφανίζονται στον Πίνακα ξεχωρίζουν οι δαπάνες για τη συντήρηση του γηπέδου (ποσοστό 11,9%). Ο τομέας αυτός αφορά κυρίως σε προμήθειες αναλωσίμων και μικρο-υλικών που χρησιμοποιούνται στο γήπεδο (λιπάσματα, φυτοφάρμακα, τεχνικός εξοπλισμός κλπ). Οι εταιρείες αυτές που εμπορεύονται τα συγκεκριμένα υλικά είναι στη συντριπτική τους πλειοψηφία τοπικές. Αυτό εξηγείται αφενός από την ανάπτυξη ενός ικανού μεγέθους αγοράς για τη συντήρηση των γηπέδων σε τοπικό επίπεδο και αφετέρου από την επικάλυψη αυτού του τομέα προμηθειών με την ευρύτερη τοπική αγορά προϊόντων που αφορούν στη γεωργία.

Επίσης τοπική είναι η κλίμακα των συνδέσεων προς τα πίσω σε ό,τι αφορά τις εργασίες που εξωπορίζονται. Η συνηθέστερη τέτοια εργασία είναι οι υπηρεσίες φύλαξης (security) που αφορά στα μισά σχεδόν γήπεδα του δείγματος. Άλλες εργασίες (αφορούν σε πολύ μικρότερο ποσοστό στα εξεταζόμενα γήπεδα) είναι η

²³ Εξάλλου όπως είδαμε στην Εισαγωγή της εργασίας (βλ. Κεφάλαιο 1), η διερεύνηση του real estate ως συσχετιζόμενου με το γκολφ παραγωγικού τομέα προέκυψε κατά την έρευνα πεδίου στην Costa del Sol, της οποίας η εστίαση και τα ερευνητικά ερωτήματα είχαν να κάνουν μόνο με το γκολφ σε αρχική φάση του σχεδιασμού της έρευνας.

συντήρηση του μηχανολογικού εξοπλισμού, η λειτουργία της ακαδημίας γκολφ, η λειτουργία του μπαρ-εστιατορίου και ο υπεύθυνος συντήρησης του γηπέδου (greenkeeper). Για όλες τις περιπτώσεις ο εξωπορισμός αιτιολογήθηκε από τους διευθυντές γηπέδων με βάση το σχετικό κόστος και για ορισμένες περιπτώσεις προβλήθηκαν επιπρόσθετα λόγοι ειδίκευσης συνδεδεμένοι με τη σχετικά πρόσφατη έναρξη λειτουργίας.

Οι συνδέσεις προς τα πίσω που αφορούν στο δημόσιο έχουν να κάνουν κυρίως με την παροχή νερού και τους φόρους. Τέλος ιδιαίτερη σημασία έχει η παροχή υπηρεσιών όπως διαφήμιση, νομική υποστήριξη, αλλά και τραπεζικές υπηρεσίες και ασφάλειες. Κατά τις συνεντεύξεις διαπιστώθηκε ότι η κλίμακα των συνδέσεων αυτών αποτελεί άμεση συνάρτηση του μεγέθους και της κλίμακας δραστηριοποίησης της ιδιοκτήτριας εταιρείας ή/και της μητρικής αυτής. Οι μεγάλες εταιρείες που δραστηριοποιούνται σε υπερ-τοπική κλίμακα διαχειρίζονται τις υπηρεσίες αυτές in-house συνήθως στην κεντρική τους έδρα. Σε άλλες περιπτώσεις που απαιτείται η συνεργασία με άλλη εταιρεία (π.χ. τράπεζες, ασφάλειες), αυτή γίνεται και πάλι με χειρισμούς στην κεντρική έδρα και αφορά σε εταιρείες που δραστηριοποιούνται σε εθνική ή υπερεθνική κλίμακα. Αντίστοιχα οι μικρότερες (και οι πιο πρόσφατες στην αγορά) επιχειρήσεις εξωπορίζουν το σύνολο των υπηρεσιών συνήθως σε τοπικές επιχειρήσεις με έδρα στη Marbella ή τη Málaga και σπανιότερα στη Μαδρίτη.

Μία επίσης σημαντική σύνδεση προς τα πίσω είναι οι προμήθειες που πραγματοποιεί το αθλητικό κατάστημα του γηπέδου (pro-shop). Το τελευταίο αποτελεί μία από τις κυριότερες πηγές εσόδων για το γήπεδο, καθώς δουλεύει με σημαντικό περιθώριο κέρδους (βλέπε στον Πίνακα 6.10). Το professional shop έχει επίσης κεφαλαιώδη σημασία για το κύκλωμα λιανικής του αθλητικού εξοπλισμού γκολφ, καθώς σύμφωνα με την εκτίμηση της Aymerich (2004: 42-43), το 62% των πωλήσεων υλικού γκολφ πραγματοποιείται στα pro-shop των γηπέδων, ενώ το υπόλοιπο 38% αφορά στα καταστήματα αθλητικού εξοπλισμού των πόλεων. Ιδιαίτερα στα γήπεδα που ειδικεύονται στο τουριστικό γκολφ οι πωλήσεις του pro-shop είναι μεγαλύτερες του μέσου όρου, καθώς η κατά κεφαλή δαπάνη του τουρίστα γκολφ σε σχέση με το μόνιμο παίκτη είναι 2,75 φορές μεγαλύτερη (όπ.π., σελ. 44). Ωστόσο η συμμετοχή του παραπάνω τομέα στην παραγωγή τοπικής προστιθέμενης αξίας είναι περιορισμένη, διότι η πλειοψηφία των προϊόντων εισάγονται από το

εξωτερικό (κυρίως από τις ΗΠΑ). Η προστιθέμενη αξία αφορά κατά ένα σημαντικό μέρος το ίδιο το pro-shop και κατά ένα άλλο μέρος τους μεσάζοντες, οι οποίοι έχουν έδρα στις μεγάλες μητροπολιτικές περιοχές (Μαδρίτη, Βαρκελώνη). Ένα μικρό μέρος της αξίας πηγαίνει στις επιχειρήσεις λιανικού εμπορίου της Ανδαλουσίας και συγκεκριμένα σε ειδικευμένα καταστήματα, τα οποία έχουν ιδρυθεί εκεί λόγω της ανάπτυξης της τοπικής αγοράς γκολφ.

Σε ό,τι αφορά στις συνδέσεις “προς τα μπρος” το κυριότερο πεδίο συνεργασίας των επιχειρήσεων γκολφ είναι αυτό που αφορά στους tour operator, τα τουριστικά πρακτορεία και τα τοπικά ξενοδοχεία. Από το δείγμα των επιχειρήσεων διαπιστώθηκε ότι ένα σημαντικό ποσοστό της ζήτησης προέρχεται από τους tour operator. Το ποσοστό αυτό κυμαίνεται από 20% μέχρι 90% και εξαρτάται από τον αριθμό των διαθέσιμων γύρων (δηλ. αυτών που διατίθενται στο κοινό και όχι στα μέλη του club), την παλαιότητα του γηπέδου, την εμπορική τακτική που ακολουθείται από τη διεύθυνση κ.α., χωρίς όμως να φαίνεται ότι υπάρχει κάποια ισχυρή συσχέτιση ανάμεσα στις μεταβλητές αυτές. Ως προς την μέση τιμή της οργάνωσης των ταξιδίων γκολφ από tour operator ο Amorós (2003: 163-166) αποφαινεται πως το 42,2% των τουριστών έρχεται στην περιοχή μέσω ενδιάμεσων. Η πλειοψηφία τους έχει προμηθευτεί ολοκληρωμένο πακέτο, το οποίο περιλαμβάνει διαμονή, τοπική μετακίνηση και αγορά πακέτου green-fees. Σύμφωνα με την Borrego (2002: 146-147), οι δύο περισσότερο συνηθισμένες πρακτικές από τη μεριά των tour operator είναι είτε η δέσμευση θέσεων σε έναν αριθμό γηπέδων από το ξενοδοχείο με το οποίο ο tour operator συνεργάζεται είτε η δέσμευση θέσεων μέσω τοπικών τουριστικών πρακτορείων.

Σύμφωνα με ορισμένους διευθυντές γηπέδων, κάθε γήπεδο έχει ξεχωριστή πολιτική τιμών και δεν υφίσταται θεσμική συνεργασία των γηπέδων μεταξύ τους ως προς τις σχέσεις τους με τους tour operator. Αυτό είναι επίσης κάτι που αυξάνει τη διαπραγματευτική ισχύ των ξένων tour operator απέναντι στα τοπικά γήπεδα, τα οποία υπόκεινται σε σημαντική πίεση για μείωση των τιμών. Από την άλλη μεριά, ορισμένοι πληροφορητές τόνισαν ότι η μείωση των τιμών που γίνεται για τους tour operator είναι περιορισμένη και ότι είναι η ίδια που γίνεται για τα τοπικά ξενοδοχεία. Το τελευταίο αυτό είδος συνεργασιών ανάμεσα στα γήπεδα γκολφ και τα τοπικά ξενοδοχεία είναι ιδιαίτερα σημαντικό και έχει συντελέσει στη δημιουργία ενός δικτύου συνδέσεων ανάμεσα σε συγκεκριμένα γήπεδα και ξενοδοχεία. Μάλιστα

ορισμένα ξενοδοχεία ειδικεύονται στις κρατήσεις παιχνιδιών γκολφ στα γήπεδα, έχοντας αναπτύξει ειδική υπηρεσία υποδοχής.

Κύρια συνέπεια του σημαντικού ρόλου που έχει το τουριστικό πακέτο στο σύνολο των πωλήσεων γκολφ στην περιοχή είναι ότι ένα μεγάλο μέρος από το κόστος του πακέτου παραμένει στη χώρα προέλευσης. Η Γενική Γραμματεία Τουρισμού υπολογίζει ότι μόλις το 46,7% της αξίας καταλήγει στην Ισπανία (Borrego, 2002: 103). Από την άλλη μεριά, τα άμεσα έξοδα του τουρίστα γκολφ, λόγω της υψηλότερης κοινωνικο-οικονομικής του θέσης από τον μέσο τουρίστα στην περιοχή, είναι κατά μέσο όρο 3 φορές μεγαλύτερα (Αμοιός, 2003: 184). Επίσης μόλις το 25% από τα έξοδα αυτά αφορά στις υπηρεσίες γκολφ, ενώ το υπόλοιπο 75% αφορά σε συμβατικές κατηγορίες εξόδων όπως διαμονή, σίτιση κλπ. (όπ.π., σελ. 317).

6.7.3 Γκολφ και δημιουργία άμεσης απασχόλησης

Ένα σημαντικό ερώτημα σχετικά με τη δημιουργία άμεσης απασχόλησης στα γήπεδα γκολφ της Costa del Sol είναι το μέσο μέγεθος της απασχόλησης (αναλογία εργαζομένων ανά γήπεδο). Σχετικά με το θέμα αυτό, υφίστανται μόλις δύο βιβλιογραφικές αναφορές που αμφότερες αναφέρονται στο επίπεδο της Ανδαλουσίας. Από τα στοιχεία που συνέλεξε για την Ανδαλουσιανή Ομοσπονδία Γκολφ ο Ά. Zarca (FAG, 2006β) προκύπτει η αναλογία 29,4 εργαζομένων ανά γήπεδο 18 οπών. Σε παραπλήσια αναλογία, αυτή των 31,5 εργαζομένων ανά γήπεδο, καταλήγει και η μελέτη των Priego κ.α. (2006: 439-440) και επισημαίνει ότι στον αριθμό αυτό πρέπει να προσμετρηθούν επιπλέον 8-10 θέσεις εργασίας, οι οποίες αντιστοιχούν στις εργασίες που εξωπορίζονται από το γήπεδο. Τα ευρήματα της επιτόπιας έρευνας είναι παραπλήσια με αυτά των Zarca και Priego κ.α., καθώς στις 9 από τις 11 επιχειρήσεις του δείγματος για τις οποίες διαθέτουμε στοιχεία απασχόλησης ο μέσος όρος θέσεων εργασίας σε γήπεδο 18 οπών είναι 28,4. Όπως δείχνει ο Πίνακας 6.17, το παραπάνω μέγεθος αντιστοιχεί σε ένα εύρος 20-39 θέσεων ανά γήπεδο. Το μεγάλο αυτό εύρος εξηγεί δυνητικά ένας συνδυασμός από παράγοντες όπως εφαρμόσιμες τεχνολογίες συντήρησης του γρασιδιού (ένταση

εργασίας), διοικητική μέριμνα για εξυπηρέτηση μελών, οικονομίες κλίμακας στην παροχή υπηρεσιών στα μεγάλα γήπεδα, λειτουργική ευελιξία στα μικρά γήπεδα κ.α.

Πίνακας 6.17 Αριθμός θέσεων απασχόλησης στα γήπεδα γκολφ της Δυτικής Costa del Sol

α/α	κωδικός γηπέδου	θέσεις εργασίας	αριθμός οπών	θέσεις εργασίας ανά γήπεδο 18 οπών
1	5	27	18	27
2	19	39	18	39
3	21	58	45	23
4	22	35	18	35
5	25	33	18	33
6	30	27	18	27
7	32	10	9	20
8	38	65	60	20
9	41	16	9	32
μέσος όρος:				28,4

Πηγή: επιτόπια έρευνα, Ιούνιος 2006.

Σύμφωνα με τους διευθυντές γηπέδων που αποτέλεσαν τους προνομιακούς πληροφορητές της επιτόπιας έρευνας, πρόκειται για σταθερές θέσεις εργασίας και σε κανένα από τα 9 γήπεδα δεν αναφέρθηκαν εποχικοί απασχολούμενοι. Οι Priego κ.α. (2006: 440) αναφέρουν ότι υφίσταται – δίχως να τον προσδιορίζουν – ένας αριθμός εποχικών θέσεων εργασίας σε κάθε γήπεδο, λόγω των αυξημένων απαιτήσεων στον τομέα των υπηρεσιών κατά τη διάρκεια της περιόδου υψηλής ζήτησης. Στα στοιχεία της FAG (2006β), αναφέρεται ότι ποσοστό 11,8% (στοιχεία 2002) του συνόλου των εργαζομένων στα ανδαλουσιανά γήπεδα είναι εποχικοί εργαζόμενοι. Το ποσοστό αυτό έχει σημειώσει σημαντική πτώση κατά το διάστημα μίας επταετίας (23,6 % το 1995), γεγονός που φανερώνει τη βελτιστοποίηση της πρακτικής των γηπέδων ως προς την προσφορά σταθερής εργασίας. Τόσο η παραπάνω πηγή όσο και ο Zarca (1996) δεν αναφέρουν πρόσθετα στοιχεία ή άλλες διευκρινήσεις (π.χ. διάρκεια εποχικής απασχόλησης ή μέθοδο συλλογής στοιχείων).

Η κατανομή των θέσεων απασχόλησης σε επιμέρους τομείς γίνεται από τους Priego κ.α. (2006: 429, 439-440) και είναι σε γενικές γραμμές ανάλογη με την κατανομή που προέκυψε από την επιτόπια έρευνα. Στον μέσο όρο των 31,5

εργαζομένων αντιστοιχούν ένας διευθυντής, 3 διοικητικοί υπάλληλοι, 12 κηπουροί (ανάμεσά τους ξεχωρίζει ο υπεύθυνος “αρχι-κηπουρός” – greenkeeper) και 3 συντηρητές εγκαταστάσεων. Οι λοιποί εργαζόμενοι καταλαμβάνουν θέσεις στις υπηρεσίες του γηπέδου (κυρίως ο caddy-master, ο οποίος διαχειρίζεται το αθλητικό υλικό ή/και τα οχήματα, οι marshall, οι οποίοι ελέγχουν την διεξαγωγή του παιχνιδιού), στην παροχή υπηρεσιών και την συντήρηση του clubhouse (με επιμέρους πόστα ανάλογα με αυτά που συναντά κανείς σε ένα κυλικείο-εστιατόριο π.χ. παρασκευή φαγητού, σέρβις, καθαριότητα συν υπηρεσίες υποδοχής) και στο κατάστημα αθλητικών ειδών (pro-shop). Από την παραπάνω κατανομή προκύπτει ότι το μεγαλύτερο μέρος των θέσεων αφορά στη συντήρηση του γηπέδου. Προκύπτει ακόμα ότι το σύνολο των θέσεων αφορά σε εργασίες μέσης και κυρίως χαμηλής ειδίκευσης με την εξαίρεση των θέσεων του διευθυντή και του greenkeeper. Να σημειωθεί ακόμα ότι ο τουριστικός χαρακτήρας της ζήτησης επιφέρει αυξημένες απαιτήσεις (π.χ. χειρισμός ξένων γλωσσών) για τις θέσεις εκείνες που σχετίζονται με την εξυπηρέτηση πελατών (υπηρεσίες γηπέδου & clubhouse). Άλλο χαρακτηριστικό της εργασίας στα γήπεδα γκολφ και σύμφωνα με την επιτόπια έρευνα είναι ότι η συντριπτική πλειοψηφία των εργαζομένων είναι ισπανοί άντρες, οι οποίοι διαμένουν στην ευρύτερη περιοχή.

6.7.4 Συγκροτήματα γκολφ και συγκριτική θεώρηση του οικιστικού τουρισμού

Όπως είδαμε παραπάνω τα συγκροτήματα γκολφ αποτελούν ένα τμήμα της συνολικής τοπικής προσφοράς παραθεριστικής κατοικίας. Το να προσδιορίσει κανείς το σχετικό μέγεθος του τμήματος αυτού δεν είναι εύκολο. Δεν είναι γνωστές στο συγγραφέα μελέτες σχετικά με το ποσοστό κατοικιών που ανήκουν σε συγκροτήματα γκολφ σε σχέση με τον συνολικό αριθμό κατοικιών ή αντίστοιχα το οικονομικό μέγεθος του υπο-τμήματος σε σχέση με το μέγεθος της τοπικής αγοράς κατοικίας. Τα μόνα στοιχεία που υφίστανται είναι δύο εκτιμήσεις που αφορούν στο εθνικό επίπεδο και για το έτος 2003. Σύμφωνα με την Aymerich (2004: 61), σε συγκροτήματα γκολφ ανήκουν 16 χιλιάδες μονάδες κατοικίας, ενώ το ίδιο νούμερο ορίζεται σε 25 χιλιάδες μονάδες κατά την εκτίμηση της BDK (αναφέρεται στο

Burraco, 2005: 6). Η παραπάνω ασυμφωνία είναι ενδεικτική της έλλειψης έγκυρων στοιχείων σχετικά με το τμήμα αυτό της αγοράς του οικιστικού τουρισμού.

Ένα σημαντικό χαρακτηριστικό σχετικά με το κύκλωμα παραγωγής στο τμήμα αυτό του οικιστικού τουρισμού είναι τα οργανωτικά χαρακτηριστικά των επενδύσεων κατά τη φάση του σχεδιασμού και της κατασκευής. Ένας από τους προνομιακούς πληροφορητές (συνέντευξη R. A., Ιούνιος 2006) διευκρίνισε στο συγγραφέα ότι τόσο οι ξένες όσο και οι εγχώριες επενδύσεις οργανώνονται με βάση ένα εκτενές δίκτυο εξωπορισμού και συνεργασιών πυραμοειδούς μορφής. Η επενδύτρια εταιρεία αποτελεί το κέντρο λήψης αποφάσεων στρατηγικού σχεδιασμού, ενώ συνεργάζεται με εταιρείες παροχής υπηρεσιών και κατασκευαστικές προκειμένου για τον προγραμματισμό, την αδειοδότηση και την κατασκευή του έργου. Οι κατασκευαστικές εταιρείες εξωπορίζουν επίσης ένα μεγάλο μέρος της παραγωγής και είναι σχεδόν πάντοτε τοπικές, δεδομένης της υψηλής ανάπτυξης και του μεγέθους του κλάδου σε τοπικό επίπεδο.

Επίσης σε ό,τι αφορά στις ξένες επενδύσεις αλλά και στις επενδύσεις από άλλες περιφέρειες της χώρας είναι σημαντικός ο οργανωτικός ρόλος της τοπικής ένωσης (Promotur), η οποία δρα ως μεσάζων ανάμεσα στην επενδύτρια και τις λοιπές εταιρείες του δικτύου. Έχει καταλυτικό ρόλο ιδίως κατά τα αρχικά στάδια του εγχειρήματος, όπου συγκροτείται το δίκτυο των συνεργαζόμενων επιχειρήσεων. Σε ορισμένες περιπτώσεις ξένων επενδύσεων τον ρόλο αυτό αναλαμβάνει εταιρεία διαχείρισης ακινήτων με έδρα τη Μαδρίτη. Με βάση τα γενικά αυτά στοιχεία είναι δύσκολο να εκτιμηθεί το ποσοστό της προστιθέμενης αξίας που παραμένει σε τοπικό επίπεδο και που αντιστοιχεί τόσο στον τομέα των υπηρεσιών όσο και σε αυτόν των κατασκευών.

Σχετικά με τις αναπτυξιακές επιπτώσεις του οικιστικού τουρισμού, ένα πρώτο κύριο ζήτημα αφορά στην *a priori* διαφοροποίηση του οικιστικού από το συμβατικό τουρισμό ως παραγωγικής δραστηριότητας. Ταυτιζόμενος από την άποψη της προσφοράς με τον κλάδο του *real estate*, ο οικιστικός τουρισμός συμβάλλει κατ' αρχήν στην άμεση δημιουργία τοπικού εισοδήματος και απασχόλησης κατά την περιορισμένη χρονικά διάρκεια της κατασκευής. Από αυτή την άποψη και συγκρινόμενος με το συμβατικό τουρισμό των υπηρεσιών (συλλογικά καταλύματα, υπηρεσίες εστίασης και αναψυχής και συναφείς δραστηριότητες), ο οικιστικός τουρισμός τροφοδοτεί μία συγκριτικά περισσότερο “ρηχή” ανάπτυξη, στην οποία η

προστιθέμενη αξία αφορά κυρίως στην κερδοσκοπία της γης (land speculation). Συγχρόνως οι έμμεσες επιπτώσεις του οικιστικού τουρισμού αφορούν στους κλάδους εκείνους της οικονομίας, οι οποίοι συνδέονται με τον κλάδο των κατασκευών και όχι με εκείνον του τουρισμού. Μία τέτοια θεώρηση έχει οδηγήσει στην αυστηρή κριτική ακόμα και της εδραιωμένης στην ισπανική βιβλιογραφία έννοιας του οικιστικού τουρισμού. Οι Mazón και Aledo (2005) κάνουν λόγο όχι για οικιστικό τουρισμό αλλά για *τουρισμό των ακινήτων* (turismo inmobiliario).

Ως προς τις πολλαπλασιαστικές επιπτώσεις του οικιστικού τουρισμού έναντι αυτών του συμβατικού τουρισμού είναι ιδιαίτερα αποκαλυπτική η έρευνα του J. Requejo (2002). Σε αυτήν εξετάζονται συγκριτικά ένα έργο οικιστικής και ένα έργο ξενοδοχειακής ανάπτυξης (βλ. Πίνακα 6.18) που αμφότερα καταλαμβάνουν την ίδια δομήσιμη επιφάνεια. Οι υπολογισμοί του σεβιλιάνου χωροτάκτη κάνουν χρήση πολλαπλασιαστών και βασίζονται – σύμφωνα με τον ίδιο (συνέντευξη στο συγγραφέα, 2006) – στους πίνακες εισορών-εκροών της ανδαλουσιανής οικονομίας και στο δορυφορικό λογαριασμό τουρισμού της περιφέρειας. Το συμπέρασμα στο οποίο καταλήγει ο Requejo είναι ότι, ενώ στη φάση της κατασκευής οι συνέπειες κυμαίνονται σε παρόμοιο επίπεδο, στη φάση της λειτουργίας οι επιπτώσεις του ξενοδοχειακού τύπου στη δημιουργία απασχόλησης και εισοδήματος είναι πολλαπλάσιες από αυτές του οικιστικού. Συγκεκριμένα ο τουρισμός υπηρεσιών σε σχέση με τον οικιστικό τουρισμό δημιουργεί οκτώ φορές περισσότερες θέσεις εργασίας και δώδεκα φορές μεγαλύτερο εισόδημα. Με βάση τα δεδομένα αυτά ο Requejo υποστηρίζει ότι ένα σενάριο αειφόρου ανάπτυξης των ανδαλουσιανών ακτών όπου σπανίζει ο πόρος του εδάφους “οφείλει να επικεντρωθεί αποκλειστικά ή κατά προτεραιότητα στην ανάπτυξη του τουρισμού των υπηρεσιών” (όπ.π., σελ. 4).

Πίνακας 6.18 Σύγκριση άμεσων & έμμεσων επιπτώσεων οικιστικής και ξενοδοχειακής ανάπτυξης

	οικιστική ανάπτυξη	ξενοδοχειακή ανάπτυξη
δόμηση (m ²)	100.000	100.000
κατοικίες / δωμάτια	1.000	1.000
κλίνες	3.500	2.000
ΘΕΣΕΙΣ ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗΣ		
Φάση κατασκευής		
άμεσες	1.770	1.815
έμμεσες & παρακινηθείσες:		
- συνολικά στην εθνική οικονομία	1.047	1.324
- σε τοπικό επίπεδο*	210	265
Φάση λειτουργίας		
άμεσες	5	246
έμμεσες & παρακινηθείσες:		
- συνολικά στην εθνική οικονομία	108	245
- σε τοπικό επίπεδο*	43	86
ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ		
Φάση κατασκευής		
άμεση	39.521.760	40.543.460
έμμεση & παρακινηθείσα:		
- συνολικά στην εθνική οικονομία	17.669.400	18.126.160
- σε τοπικό επίπεδο*	3.533.880	3.625.232
Φάση λειτουργίας		
άμεση	144.240	6.511.234
έμμεση & παρακινηθείσα:		
- συνολικά στην εθνική οικονομία	2.656.420	3.353.580
- σε τοπικό επίπεδο	531.284	1.173.753

* υπολογίζεται το 20% του συνόλου.

Επεξηγηματικά ως προς τον παραπάνω υπολογισμό λειτουργούν μία σειρά από στοιχεία. Το πρώτο έχει να κάνει με τα χαμηλότερα κατά κεφαλήν έξοδα του οικιστικού τουρίστα έναντι του συμβατικού. Σύμφωνα με την έρευνα Egatur του Ινστιτούτου Τουριστικών Ερευνών (IET) για το 2006 (προσωρινά στοιχεία σε εθνικό επίπεδο), ο τουρίστας, ο οποίος καταλύει σε συλλογικό κατάλυμα ξοδεύει ημερησίως δύο φορές περισσότερα χρήματα από εκείνον που χρησιμοποιεί ιδιωτικό κατάλυμα. Στη δεύτερη αυτή περίπτωση, τα λιγότερα χρήματα ξοδεύει ο τουρίστας που διαμένει σε ιδιόκτητη κατοικία. Επίσης σημασία έχει η κατανομή σε κατηγορίες των εξόδων του οικιστικού τουρίστα. Η μελέτη του Raya (2001: 246) δείχνει ότι από τις τρεις κυριότερες κατηγορίες που μαζί καλύπτουν το 74,7% των εξόδων μόνο

η κατηγορία “εστιατόρια και μπαρ” (23,9%) αφορά στη συμβολή του οικιστικού τουρισμού στην τοπική τουριστική αγορά. Οι άλλες 2 κατηγορίες (“σίτιση στο σπίτι” και “λοιπά έξοδα σπιτιού” με ποσοστά 38,6% και 11,9% αντίστοιχα) σημαίνουν μία καταναλωτική συμπεριφορά που προσιδιάζει περισσότερο σε αυτή του μόνιμου κατοίκου παρά σε αυτή του τουρίστα και γι’ αυτόν τον λόγο έχει ασθενέστερα πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα.

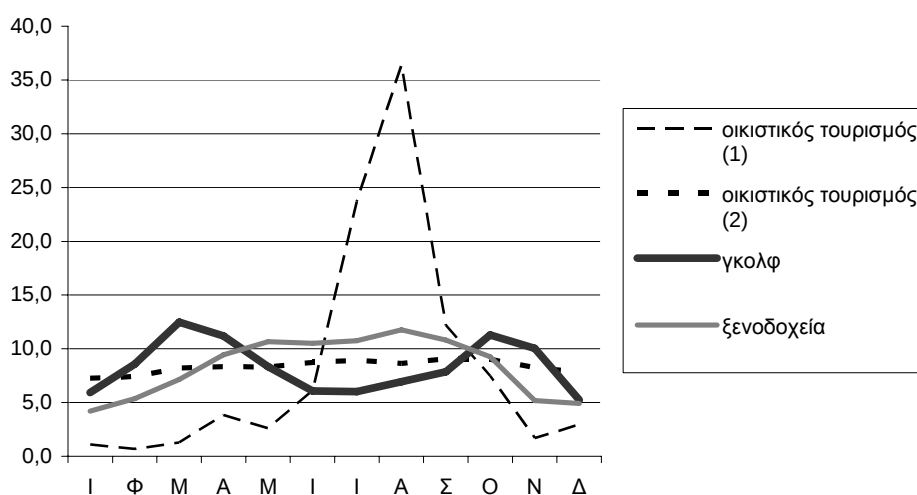
Το δεύτερο στοιχείο αφορά στην εποχικότητα του οικιστικού τουρισμού. Όπως είδαμε παραπάνω η ετήσια κατανομή της ζήτησης εμφανίζει σημαντική πόλωση, η οποία μάλιστα είναι περισσότερο οξυμμένη σε σχέση με αυτή του συμβατικού τουρισμού. Σχετικά με την ένταση της χρήσης σε ετήσια βάση, συλλογικά και ιδιωτικά καταλύματα παρουσιάζουν σημαντική διαφοροποίηση. Σύμφωνα με τη μελέτη της Exceltur (2005: 119), οι συλλογικές κλίνες καλύπτουν μόλις το 13% της συνολικής προσφοράς τουριστικού καταλύματος σε επίπεδο Ανδαλουσίας, όμως σε αυτές αντιστοιχεί το 29,3% του συνόλου των διανυκτερεύσεων. Η αναλογία αυτή είναι ακόμα πιο ασύμμετρη εάν εξετάσει κανείς την αριθμό διανυκτερεύσεων ανά κλίνη. Στην Ανδαλουσία είναι 53 για τα ιδιωτικά καταλύματα και 147 για τα συλλογικά (όπ.π., σελ. 120). Από τα δεδομένα αυτά προκύπτει μία σημαντική υπο-εκμετάλλευση των ιδιωτικών καταλυμάτων που με τη σειρά της οδηγεί σε μικρά πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα. Όπως χαρακτηριστικά παρατηρεί ο Mazón (2006: 92), “μία άδεια ιδιοκτησία δεν δημιουργεί πολλαπλασιαστικό αποτέλεσμα στις τοπικές οικονομίες”.

Με το παραπάνω σχετίζεται και ένα τρίτο στοιχείο, αυτό της δημιουργίας μίας σειράς “πόλεων-φαντασμάτων”, οι οποίες προκύπτουν από το συνδυασμό της περιορισμένης χρονικά χρήσης του ιδιωτικού τουριστικού καταλύματος με την εκτατική χωρικά δέσμευση του εδάφους για αστικοποιήσεις β’ κατοικίας. Εκτός από την κατανάλωση του περιορισμένου πόρου του εδάφους και την αρνητική αντιληπτική εικόνα που δημιουργούν, οι αστικοποιήσεις αυτές συγκροτούν ένα μοντέλο οικιστικής ανάπτυξης το οποίο χαρακτηρίζεται από σημαντική ανισορροπία ανάμεσα σε ζήτηση και προσφορά δημοσίων τεχνικών και κοινωνικών υποδομών. Αυτή σημαίνει τον κορεσμό των υποδομών κατά την περίοδο αιχμής και την υπολειτουργία τους κατά το λοιπό διάστημα (Mazón και Aledo, 2005: 20-21). Αυτό οφείλεται στο ότι ο προγραμματισμός της οικιστικής ανάπτυξης λαμβάνει υπόψη το μόνιμο και όχι τον πραγματικό πληθυσμό, με το δεύτερο όχι μόνο να εμφανίζει

ιδιαίτερα πολωμένη κατανομή στη διάρκεια του έτους(βλ. παραπάνω σχετικά με την εποχικότητα) αλλά και να είναι αριθμητικά σημαντικά υψηλότερος από τον πρώτο (σύμφωνα με την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία στην Δυτική Costa del Sol ο πραγματικός πληθυσμός είναι υπερδιπλάσιος του μόνιμου). Ενδεικτικό για την εποχική πόλωση της ζήτησης που οφείλεται τόσο στο συμβατικό τουρισμό όσο και σε αυτόν του γκολφ και της δεύτερης κατοικίας είναι το Σχήμα 6.7. Σε αυτό φαίνεται ότι η περίοδος αιχμής αφορά κυρίως στους καλοκαιρινούς μήνες.

Σχήμα 6.7

Εποχικότητα τουριστικών τομέων –
– ποσοστιαία κατανομή σε μήνες



Πηγή:

διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχεία: Νομός Málaga, 2003 (Patronato de Turismo, 2004)

συνολικός αριθμός γύρων γκολφ: Costa del Golf, 2001 (FAG, 2006)

οικιστικός τουρισμός: διανυκτερεύσεις στις Ακτές της Ανδαλουσίας, 1999 (Raya, 2001) όπου:

(1) διάρκεια παραμονής < 6 μήνες (ποσοστό 57,2% του συνόλου)

(2) διάρκεια παραμονής 6-12 μήνες (ποσοστό 42,8% του συνόλου)

Τέλος ένα τέταρτο στοιχείο αφορά στην ανταγωνιστική σχέση του οικιστικού τουρισμού έναντι του τουρισμού των υπηρεσιών. Ο ανταγωνισμός αυτός προκύπτει κατ' αρχήν επειδή η διαρκής επέκταση οικιστικών πυρήνων β' κατοικίας έχει αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον, το τοπίο, τις κοινωνικές εξυπηρετήσεις και τα δίκτυα υποδομών και επομένως ασκεί σημαντικές πιέσεις στους φυσικούς και ανθρωπογενείς τοπικούς πόρους, στους οποίους βασίζεται η

τουριστική ανάπτυξη. Επίσης το κόστος ευκαιρίας είναι διαφοροποιημένο σε σημαντικό βαθμό σχετικά με την απόδοση της γης σε οικιστική ή σε ξενοδοχειακή εκμετάλλευση. Ο J. Requejo εκτιμά ότι η πρώτη περίπτωση επιφέρει έως και διπλάσια πρόσοδο σε σχέση με τη δεύτερη και μάλιστα σε άμεσο χρονικό διάστημα. Το γεγονός αυτό εξηγεί από οικονομική άποψη “την εκτόπιση των ξενοδοχείων από την τοπική αγορά γης” (συνέντευξη στο συγγραφέα, 2006). Μία άλλη σημαντική πτυχή είναι ότι η παροχή ιδιωτικού καταλύματος περιορίζει την τουριστική ζήτηση που αφορά στο συλλογικό κατάλυμα. Τα στοιχεία του Ανδαλουσιανού Ινστιτούτου Στατιστικής (IEA – Encuesta de Coyuntura Turística de Andalucía) αποκαλύπτουν ότι από το σύνολο των τουριστών στο Νομό της Málaga το 2005 το 43,44% διέμεινε σε ιδιωτικά καταλύματα. Στην κατηγορία αυτή κυριαρχούν τα ιδιόκτητα καταλύματα (ποσοστό 13,90% επί του συνόλου των τουριστών) και η παροχή στέγης από φίλους και συγγενείς (16,90%).

6.8 Γκολφ και χωροκοινωνικές αντιθέσεις

Η εγκαθίδρυση των γηπέδων γκολφ στην Costa del Sol έχει προκαλέσει σημαντική αντίδραση από την πλευρά οικολογικών και ευρύτερα πολιτικών κοινωνικών ομάδων. Τα επιχειρήματά τους βρίσκουν πολλές φορές την θέση τους στον ημερήσιο τύπο σε τοπικό επίπεδο αλλά και πέρα από αυτό. Κατά γενική εκτίμηση η αντι-γκολφ δραστηριοποίηση των οικολογικών ομάδων γεννάται ως αντίδραση στην ιλιγγιώδη μεγέθυνση της τοπικής αγοράς γκολφ κατά τα μέσα της δεκαετίας του 1980, οξύνεται όμως κατά την τελευταία δεκαετία.

Όπως μπορεί να διαπιστώσει κανείς από τις ιστοσελίδες των τοπικών οικολογικών ομάδων²⁴, η αντίδραση απέναντι στο γκολφ βασίζεται κατ’ αρχήν στις αρνητικές περιβαλλοντικές συνέπειες που έχουν τα γήπεδα και επικεντρώνεται κυρίως στο θέμα της χρήσης των υδατικών πόρων. Συγχρόνως κεντρική θέση στην κριτική αυτή κατέχει ο ρόλος των γηπέδων γκολφ ως “ατμομηχανών” δημιουργίας νέων οικιστικών συγκροτημάτων. Έτσι η εναντίωση απέναντι στην εξάπλωση των γηπέδων γκολφ κατά τα τελευταία χρόνια έχει δύο βασικούς και ισοδύναμους άξονες

²⁴ Βλέπε π.χ. www.ecologistasenaccion.org και www.radete.org.

όντας ο πρώτος οι αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και ο δεύτερος οι αστικοποιήσεις δεύτερης κατοικίας που συνοδεύουν τα γήπεδα γκολφ. Από αυτή την άποψη καταλαβαίνει κανείς ότι η λογική πίσω από την αντίδραση των οικολογικών ομάδων έχει ενσωματώσει την προβληματική της υπαγωγής του γκολφ στον τομέα του real estate. Συγχρόνως η μεγέθυνση της σημασίας της αγοράς κατοικίας στην τοπική ανάπτυξη θεωρείται ότι συνεπάγεται την καθιέρωση ενός ιδιαίτερου αναπτυξιακού προτύπου. Για τους οικολόγους το πρότυπο αυτό είναι μη βιώσιμο τόσο από περιβαλλοντική όσο και από κοινωνική άποψη. “Πρόκειται για έναν καπιταλισμό κερδοσκοπικό και όχι παραγωγικό”, δήλωσε στο συγγραφέα ένα μέλος οικολογικής ομάδας (συνέντευξη J. C., Δεκέμβριος 2005).

Οι αντιδράσεις απέναντι στο γκολφ είναι δύο γενικών κατηγοριών. Στην πρώτη κατηγορία το γκολφ είναι ένα από τα επιμέρους θέματα μέσα σε μία γενικότερη προβληματική για το περιβάλλον και την ανάπτυξη. Η δεύτερη κατηγορία αφορά στην εναντίωση απέναντι σε συγκεκριμένες επενδύσεις γκολφ.

Η ως άνω γενικότερη προβληματική περιλαμβάνει δύο κύριους θεματικούς άξονες: τη διαχείριση του νερού και την πολεοδομία. Οι αντιδράσεις αρθρώνονται κυρίως με αφορμή τις νομοθετικές ενέργειες της διοίκησης. Σε αυτές περιλαμβάνονται η σύνταξη σχεδίων διαχείρισης υδάτων, η σύνταξη και αναθεώρηση των τοπικών πολεοδομικών σχεδίων, η σύνταξη χωροταξικών σχεδίων μεγαλύτερης κλίμακας (υποπεριφερειακής ή περιφερειακής) και η σύνταξη άλλων νομοθετημάτων που ρυθμίζουν θέματα σχετικά με το περιβάλλον και την πολεοδομία (συνέντευξη J. A., Ιούνιος 2006). Αποδίδεται μεγάλη σημασία στη διαφθορά ως το κυρίαρχο σε ορισμένες περιπτώσεις πολιτικό περιβάλλον, το οποίο δύναται να εξηγήσει και την πολιτική δύναμη του τοπικού κλάδου του real estate. Αυτή είναι η λογική που αποκάλυψε στο συγγραφέα ένα μέλος οικολογικής ομάδας από την Marbella (συνέντευξη J. L. στον γράφοντα, 2006), ένα δήμο-έμβλημα σε ότι αφορά στα σκάνδαλα διαφθοράς της τοπικής εξουσίας στην Costa del Sol σχετικά με τον τομέα της πολεοδομίας. Το ίδιο εννοεί και ο J. C. (συνέντευξη στο συγγραφέα, Ιούνιος 2006), όταν λέει ότι “η πολεοδομία είναι ο άξονας του κακού”.

Η δεύτερη κατηγορία περιλαμβάνει αντιδράσεις απέναντι σε συγκεκριμένες νέες επενδύσεις που στην πλειοψηφία των περιπτώσεων λαμβάνουν χώρα σε περιοχές, οι οποίες χαρακτηρίζονται ως το “τρίτο μέτωπο” ανάπτυξης γκολφ (αν το πρώτο είναι το παράκτιο και το δεύτερο το αμέσως πίσω από το πρώτο). Είναι

χαρακτηριστική η περίπτωση του Κτήματος Los Merinos στην περιοχή της Ronda (σημαντική ιστορική πόλη στο εσωτερικό του Νομού της Málaga – βλ. Σχήμα 6.1), όπου σχεδιάζεται ένα συγκρότημα με 800 κατοικίες, 2 γήπεδα γκολφ, ξενοδοχείο και άλλες εγκαταστάσεις. Οι αντιδρώντες υποστηρίζουν ότι η περιοχή είναι μεγάλης σημασίας ως προς τη βιοποικιλότητα και προστατεύεται από διεθνείς συνθήκες, ενώ συγχρόνως έχει ελλειμματικό υδατικό ισοζύγιο. Επισημαίνουν επίσης ότι υφίσταται μία σειρά παραβάσεων της πολεοδομικής και περιβαλλοντικής νομοθεσίας σχετικά με την αδειοδότηση του έργου (συνέντευξη Α. Φ., Δεκέμβριος 2005).

Εικόνα 6.5

Μαζική διαμαρτυρία ενάντια στην επένδυση γκολφ στο Κτήμα Los Merinos, Ronda, Δεκέμβριος 2005
(πηγή: έρευνα πεδίου)



“Merinos παράνομο έργο” και “Διαφθορά και πολεοδομία στην Ανδαλουσία: μέχρις εδώ” αναγράφουν στα πανό τους οι διαμαρτυρώμενοι ενάντια στην κατασκευή νέου συγκροτήματος γκολφ στην περιοχή της Ronda.

Οι μορφές διαμαρτυρίας περιλαμβάνουν κατ’ αρχήν τη δημοσιοποίηση θέσεων με αφορμή συγκεκριμένες πρωτοβουλίες του ιδιωτικού και του δημόσιου τομέα. Σε ορισμένες περιπτώσεις ακολουθούν νομικές ενέργειες που στοχεύουν στην υποστήριξη των παραπάνω θέσεων (κυρίως άσκηση παρέμβασης σε όργανα της διοίκησης με κατάθεση ενστάσεων και διαμαρτυριών αλλά και προσφυγές σε διοικητικά δικαστήρια), παρόλο που τις περισσότερες φορές οι ενέργειες αυτές δεν καταλήγουν σε θετικά αποτελέσματα (συνέντευξη J. C., Ιούνιος 2006). Σε άλλες περιπτώσεις οι παραπάνω δράσεις συνοδεύονται από εκδηλώσεις μαζικής

διαμαρτυρίας, όπως δείχνει η Εικόνα 6.5 για το προαναφερόμενο παράδειγμα των Merinos.

Ένας κεντρικός άξονας στην κριτική των οικολογικών ομάδων είναι η υψηλή κατανάλωση νερού από τα γήπεδα γκολφ, στο πλαίσιο της σπανιότητας του πόρου αυτού και της αναποτελεσματικής του διαχείρισης. Ωστόσο είδαμε ότι σε περιφερειακό επίπεδο η συμμετοχή των γηπέδων γκολφ στην κατανάλωση νερού είναι ιδιαίτερα μικρή σε σχέση με τη γεωργία. Από εδώ προκύπτει το σημαντικό ερώτημα, γιατί η πολιτική εναντίωση στα γήπεδα γκολφ στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό στο θέμα του νερού αφού η συμμετοχή του γκολφ στην εξασθένιση της περιφερειακής υδρο-οικονομίας είναι σχετικά πολύ μικρή. Μία εξήγηση που μας δόθηκε από έναν από τους κορυφαίους ακαδημαϊκούς γεωγράφους της Ισπανίας, ο οποίος ειδικεύεται στο θέμα του νερού, τον L. del Moral (συνέντευξη, Δεκέμβριος 2005), είναι ότι η γεωργία ως παραγωγική δραστηριότητα κατέχει σημαντική θέση στην κοινωνική συνείδηση του κατοίκου της Ανδαλουσίας. Αυτό επιβεβαιώνεται και από έρευνα του Ινστιτούτου Κοινωνικών Ερευνών της Ανδαλουσίας το 2001, η οποία κατέδειξε ότι μόλις το 8% των κατοίκων της περιφέρειας θεωρεί τη γεωργία ως μία από τις πηγές προβλημάτων σχετικά με το νερό. Συγχρόνως το 65% του πληθυσμού θεωρεί ότι η αρδεύσιμη γεωργία πρέπει να καταλαμβάνει τη δεύτερη ιεραρχικά θέση (μετά από την οικιστική χρήση) ως προς την τρέχουσα προτεραιότητα απόδοσης σε χρήσεις των υδατικών πόρων (Moyano, 2004: 49).

Τέλος οφείλουμε να σημειώσουμε ότι η κριτική ενάντια στο γκολφ που έχει ασκηθεί σταδιακά κατά τα τελευταία 15-20 χρόνια και πλέον προβάλλεται συχνά από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης έχει δημιουργήσει ένα σοβαρό κοινωνικό κόστος για τη βιομηχανία γκολφ. Η τελευταία βρίσκεται ορισμένες φορές σε αμυντική θέση και επιχειρεί με κινήσεις οργανωτικού χαρακτήρα και με παρεμβάσεις στα ΜΜΕ να αντικρούσει την αρνητική κριτική και συγχρόνως να ισχυροποιήσει τη θέση της έναντι της κυριότερης και πλέον πρόσφατης απειλής που δέχεται, αυτή τη φορά από την κεντρική διοίκηση. “Οι πολίτες, συμπεριλαμβανομένων των αρχών, έχουν μία εικόνα παραποιημένη της πραγματικότητας του γκολφ” (όπ.π.), δηλώνει ο πρόεδρος της Promotur της τοπικής ένωσης των επιχειρήσεων του κλάδου²⁵.

²⁵ www.golfyempresa.com, πρόσβαση 02.10.2006. Για την Promotur βλ. την ιστοσελίδα της www.promotur.es.

Η ίδρυση της τελευταίας ως Ένωσης Επιχειρήσεων (promotores) του Οικιστικού και Αθλητικού Τουρισμού στις αρχές της τρέχουσας δεκαετίας με έδρα την Marbella αποτελεί το πλέον καθοριστικό βήμα για την προάσπιση των συμφερόντων της τοπικής παραγωγής. Η Promotur περιλαμβάνει σήμερα μία μεγάλη ομάδα εταιρειών real estate που ειδικεύονται στην παραθεριστική κατοικία, επιχειρήσεις που διαχειρίζονται συγκροτήματα γκολφ και εταιρείες παροχής υπηρεσιών σχετικών με τον κλάδο. Επιπλέον αντιπροσωπεύει τους φορείς αυτούς σε ένα από τα κρίσιμότερα για τον κλάδο όργανα της διοίκησης, αυτό του νομαρχιακού συμβουλίου πολεοδομίας (Á. S., συνέντευξη στο συγγραφέα, Ιούνιος 2006). Κυριότερη όμως δράση της είναι η διοργάνωση μίας σειράς συναντήσεων της επιχειρηματικής και ακαδημαϊκής κοινότητας του γκολφ καθώς και αρμοδίων αρχών και φορέων και που ονομάζονται *Διεθνείς Ημερίδες Γκολφ και Περιβάλλοντος*. Σε αυτές προβάλλεται η λογική ότι οι αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις των γηπέδων (στις οποίες εστιάζει η κριτική) μπορούν να αντιμετωπιστούν με βάση την υφιστάμενη τεχνολογία και την άσκηση πρακτικών βέλτιστης περιβαλλοντικής διαχείρισης. Δεν μπορεί ωστόσο παρά να υφίστανται σοβαρές επιφυλάξεις για τη διαχείριση των περιβαλλοντικών ζητημάτων του γκολφ, καθώς όπως είδαμε παραπάνω η εφαρμογή καινοτόμων πρακτικών και τεχνολογιών δεν αποτελεί τον κανόνα στα γήπεδα της περιοχής και επιπλέον η μεγέθυνση του κλάδου αναμένεται να επιδεινώσει τα περιβαλλοντικά προβλήματα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7. Γκολφ και οικιστικός τουρισμός στην Ελλάδα: Τα σύνθετα τουριστικά συγκροτήματα γκολφ

Στο κεφάλαιο αυτό θα εξετάσουμε τις προοπτικές ανάπτυξης του γκολφ, του διεθνούς οικιστικού τουρισμού και ειδικά της οργανωτικής συνάρθρωσής τους που είναι τα υπό σχεδιασμό *σύνθετα τουριστικά συγκροτήματα γκολφ* στην περίπτωση της Ελλάδας. Η ανάλυση μας θα γίνει στο φόντο των θεωρητικών και εμπειρικών δεδομένων που αναλύσαμε τόσο στο Κεφάλαιο 5 για τους τουριστικούς αυτούς τομείς και την μεσογειακή τους διάσταση, όσο και στο Κεφάλαιο 6 για την εγκαθίδρυσή τους στην περίπτωση της Costa del Sol. Επιχειρείται εδώ να αναλυθεί η τρέχουσα συγκυρία ανάπτυξης του συγκεκριμένου τομέα τουριστικών επενδύσεων στη χώρα μας, η οποία μάλιστα χαρακτηρίζεται από πλήθος προτάσεων. Χαρακτηριστική είναι η ακόλουθη αναφορά στην εφημ. *Ημερησία* (20.04.2006):

“Σύμφωνα με όσα σχέδια έχουν ανακοινωθεί κατά καιρούς, τα επόμενα χρόνια στην Ελλάδα πρόκειται να κατασκευαστούν τουλάχιστον 17 γήπεδα γκολφ και γύρω από αυτά θα αναπτυχθούν τουριστικά χωριά με χιλιάδες παραθεριστικές κατοικίες (βίλες, πολυτελείς κατασκευές, μπαγκαλόους), ξενοδοχεία, συνεδριακά κέντρα, μαρίνες, κέντρα θαλασσοθεραπείας κ.λπ. [...] Το συνολικό ύψος των επενδύσεων δεν μπορεί να υπολογιστεί επακριβώς, ωστόσο, σίγουρα θα ξεπεράσει τα 3 δισ. ευρώ εάν ολοκληρωθούν οι εξαγγελίες των εταιρειών”.

Η πρόσφατη αυτή εμπειρική πραγματικότητα προκαλεί την διατύπωση μίας σειράς από ερωτήματα, όπως: Σε ποιο βαθμό οι επενδύσεις αυτές αντανakλούν τις

γενικότερες τάσεις του τουριστικού τομέα σε παγκόσμιο και ευρωπαϊκό επίπεδο; Τι εξηγεί την διεύρυνση του κλάδου στην Ελλάδα κατά την τρέχουσα συγκυρία, και συγχρόνως πως ερμηνεύεται η παρατηρούμενη ανάσχεσή του; Ποιά είναι η ανταπόκριση του κράτους στο αίτημα από την πλευρά των επιχειρήσεων για την υλοποίηση αυτών των σχεδίων; Σε αυτά τα ερωτήματα θα επιχειρήσει να απαντήσει το παρόν κεφάλαιο, σκιαγραφώντας έτσι και το ευρύτερο πλαίσιο, μέσα στο οποίο θα εξεταστεί στη συνέχεια (Μέρος Γ της διατριβής) και σε μεγαλύτερο βάθος η περίπτωση της επένδυσης στο Κάβο Σίδερο και του αναπτυξιακού της διακυβεύματος. Εκεί θα απαντηθεί και το κύριο ερευνητικό ερώτημα, που έχει να κάνει με τις επιπτώσεις των νέων επενδύσεων στη τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη.

7.1 Η γεωγραφία της τουριστικής ανάπτυξης

Η Ελλάδα αποτελεί έναν καταξιωμένο διεθνή τουριστικό προορισμό και κατέχει σημαντική θέση στην ευρύτερη μακρο-περιφέρεια της Μεσογείου. Το 2004 το μέγεθος του εισερχόμενου τουρισμού αποτυπώνεται σε 13,3 εκ. επισκέπτες, οι οποίοι ενίσχυσαν το εθνικό εισόδημα κατά € 10,3 εκ., κατατάσσοντας την Ελλάδα στην 4^η θέση ανάμεσα στις μεσογειακές χώρες μετά τις Ισπανία, Ιταλία και Τουρκία ως προς τις αφίξεις και τις τουριστικές εισπράξεις (WTO, 2005). Στο επίπεδο της εθνικής οικονομίας, ο τουρισμός αποτελεί αναμφίβολα έναν πολύ σημαντικό τομέα. Σύμφωνα με τους υπολογισμούς του Παγκόσμιου Συμβουλίου Ταξιδιών και Τουρισμού, στον τουρισμό αποδίδεται το 17,38% της απασχόλησης και το 15% του ΑΕΠ στην χώρα (στοιχεία 2003, όπως παρατίθεται στο ΣΕΤΕ, 2003β: 9).

Η σημασία του τουρισμού στάθηκε ιδιαίτερα σημαντική για την περιφερειακή ανάπτυξη της Ελλάδας. Περιθωριοποιημένες περιφέρειες και τόποι – και ιδιαίτερα οι νησιωτικές περιοχές – βρήκαν στον τουρισμό μία αναπτυξιακή ευκαιρία, την οποία πιθανότατα δεν θα μπορούσε να προσφέρει κάποιος άλλος τομέας (Κομίλης, 1986· Konsolas και Zacharatos, 1992). Τρεις φαίνεται να υπήρξαν οι συνθήκες που συνέβαλαν στην αρχική εγκαθίδρυση του τουρισμού στην περιφέρεια: Η ποικιλία και χωρική διάχυση των φυσικών και πολιτισμικών πόρων (που μαζί με το κλίμα

αποτελούν τους παράγοντες έλξης για το κυρίαρχο είδος τουρισμού), η απουσία αστικής και βιομηχανικής ανάπτυξης (με συνέπεια τη διατήρηση του παραδοσιακού ανθρωπογενούς και κοινωνικού περιβάλλοντος) και η πρωταρχική ανάπτυξη δημοσίων υποδομών και ιδιωτικών τουριστικών επενδύσεων (που συντέλεσαν στην εγκαθίδρυση των πρώτων ροών). Επίσης δεν πρέπει να παραβλέπεται το πλεονέκτημα κόστους που διέθετε αρχικά η χώρα σε σύγκριση με παρόμοιους και ήδη ανεπτυγμένους προορισμούς.

Ο τουρισμός, ιδιαίτερα από τα μέσα της δεκαετίας του 1970, λειτούργησε ευεργετικά για πολλές περιθωριοποιημένες περιοχές της χώρας που μέχρι τότε γνώριζαν παραγωγική απαξίωση με αποτέλεσμα τη μαζική μετανάστευση και μείωση του πληθυσμού. Ο τουρισμός συνέβαλε στην ανάδυση των λεγόμενων “ενδιάμεσων περιφερειών”, όπως αναφέρουν οι Βαΐου και Χατζημιχάλης (1987), εκείνων που αντέστρεψαν τις τοπικές αρνητικές αναπτυξιακές προοπτικές μετά το 1975. Σύμφωνα με τη παραπάνω μελέτη, οι περιφέρειες αυτές αφορούν σε παράκτιες και νησιωτικές περιοχές, εκτός από τις “ανεπτυγμένες” τουριστικές περιοχές της Ρόδου, Κέρκυρας, Χανίων, Ηρακλείου, Χαλκιδικής, ορισμένα νησιά των Κυκλάδων και τις ζώνες επιρροής Αθηνών και Θεσσαλονίκης.

Στις “ανεπτυγμένες” και “ενδιάμεσες” τουριστικές περιφέρειες της χώρας παρατηρούμε: α) σημαντικούς ρυθμούς αύξησης του πληθυσμού (από το 1971 οι πρώτες και από το 1981 οι δεύτερες) που είναι πολλαπλάσιοι του εθνικού μέσου όρου, β) αύξηση του ΑΕΠ κατά κεφαλή αλλά και των διαφόρων δεικτών ευημερίας, σε επίπεδα πολλαπλάσια των εθνικών μέσων όρων, γ) αύξηση της τοπικής απασχόλησης και των ιδιωτικών επενδύσεων και δημιουργία τοπικών μικρο-μεσαίων επιχειρήσεων, δ) μετακίνηση – από τα μέσα της δεκαετίας του 1980 – επιχειρηματιών από άλλες περιοχές της Ελλάδας. Πρέπει όμως να επισημανθεί ότι οι βελτιώσεις αυτές δεν συνοδεύτηκαν από αντίστοιχες σε κοινωνικές παροχές (υγεία, εκπαίδευση κ.α.) αλλά ούτε και σε τεχνικές υποδομές. Ο δυναμισμός των τουριστικών περιοχών που περιγράψαμε ελάχιστα συσχετίζεται με την κατανομή των δημοσίων επενδύσεων, συμβαίνει μάλιστα το αντίθετο όπως δείχνει η μελέτη των Πετράκου και Ψυχάρη (2004).

Υφίσταται έτσι μία σειρά από προβλήματα που χαρακτηρίζουν την τουριστική ανάπτυξη σε τοπική και περιφερειακή κλίμακα. Το βασικότερο είναι η γεωγραφική ανισότητα που χαρακτηρίζει την διαντίδραση ζήτησης και προσφοράς, η οποία

οδηγεί σε μία χρονικά σταθερή χωρική πόλωση της τουριστικής ανάπτυξης. Για παράδειγμα, το 1993 ποσοστό 54% των δηλωμένων κλινών συγκεντρώνεται σε έξι μόνο νομούς (Αττική, Δωδεκάνησα, Ηράκλειο, Κέρκυρα, Κυκλάδες και Χαλκιδική). Ως κύρια αιτία για την πόλωση αυτή αναφέρεται η κυριαρχία του μοντέλου “ήλιος, άμμος, θάλασσα” που πριμοδοτεί την ανάπτυξη παράκτιων και νησιωτικών περιοχών υπό την οργανωτική ηγεμονία του μαζικού τουρισμού, και η προσπελασιμότητα ορισμένων μόνο περιοχών βάσει του δικτύου μεταφορικών υποδομών και βάσει της εφαρμοζόμενης πολιτικής δημοσίων επενδύσεων και αναπτυξιακών κινήτρων, η οποία ενίσχυσε κατά το διάστημα 1950-1980 την τάση για ανάπτυξη των ήδη ανεπτυγμένων τουριστικά περιοχών (Σπιλάνης, 2000).

Ένα κεντρικό ζήτημα για την εγχώρια τουριστική ανάπτυξη αποτελεί η χωροκοινωνική της ενθέκευση. Αυξανόμενη μερίδα του πληθυσμού στους τόπους όπου καταλήγουν οι πρωτοεμφανιζόμενες ροές απασχολείται εποχιακά στον τουρισμό. Η απασχόληση αυτή έχει τον χαρακτήρα είτε της μισθωτής απασχόλησης – πολλές φορές σε άτυπο πλαίσιο – είτε στη συνέχεια της ανάπτυξης μίας ντόπιας μικρο-μεσαίας επιχειρηματικότητας. Δημιουργούνται έτσι νέες πρακτικές εργασίας που χαρακτηρίζονται από πολυαπασχόληση στην παραδοσιακή γεωργία και τον τουρισμό (Τσάρτας, 1991) αλλά και από εποχική μετανάστευση λόγω της αδυναμίας πλήρωσης των νέων θέσεων εργασίας στις περιοχές της υπαίθρου. Η ανάπτυξη της ντόπιας επιχειρηματικότητας γίνεται σε τομείς με χαμηλούς φραγμούς εισόδου (χειροτεχνικά προϊόντα, υπηρεσίες σίτισης κλπ). Περισσότερο σημαντική είναι η εκμετάλλευση της εγγείου ιδιοκτησίας, που έχει οδηγήσει στην γενικευμένη ανάπτυξη ενός άτυπου κλάδου παροχής καταλύματος, γνωστού και ως παραξενοδοχεία. Το κομμάτι αυτό της αγοράς, όντας σημαντικό κομμάτι της συνολικής παροχής τουριστικών υπηρεσιών (το 2000 το συνολικό δυναμικό του υπολείπεται μόνο κατά 33% των αντίστοιχων δηλωμένων κλινών), παρουσιάζει καίρια πλεονεκτήματα, όπως προσαρμοστικότητα στις τάσεις της ζήτησης, προσωπικές σχέσεις με πελάτες και προμηθευτές και ευελιξία στην απασχόληση (Buhalis, 1999).

Οι συνέπειες αυτού του μοντέλου ανάπτυξης είναι ποικίλες. Ιδιαίτερα σημαντικές είναι οι επιπτώσεις του τουρισμού στις τοπικές κοινωνικές δομές. Εκμοντερνισμός με φαινόμενα επίδειξης (*demonstration effect*), ραγδαία κοινωνική κινητικότητα, αμφισβήτηση των παραδοσιακών δεσμών και αξιών της οικογένειας

και του κατά φύλο και ηλικία καταμερισμού μέσα σ' αυτήν, εγκατάλειψη των παραδοσιακών αλλά λιγότερο προσοδοφόρων μορφών απασχόλησης στοιχειοθετούν τον ρόλο του τουρισμού ως παράγοντα κοινωνικής αλλαγής (Kousis, 1989· Τσάρτας, 1996α). Στο πλαίσιο αυτό, έχει ενδιαφέρον το γεγονός πως οι ντόπιοι διαχωρίζουν ανάμεσα στις θετικές οικονομικές επιπτώσεις και τις προβληματικές ή και αρνητικές κοινωνικές επιπτώσεις, αποκαλύπτοντας πως το συγκεκριμένο μοντέλο, παρότι κυρίαρχο και από τα κάτω, έχει σοβαρές αρνητικές συνέπειες (Τσάρτας, 1995β).

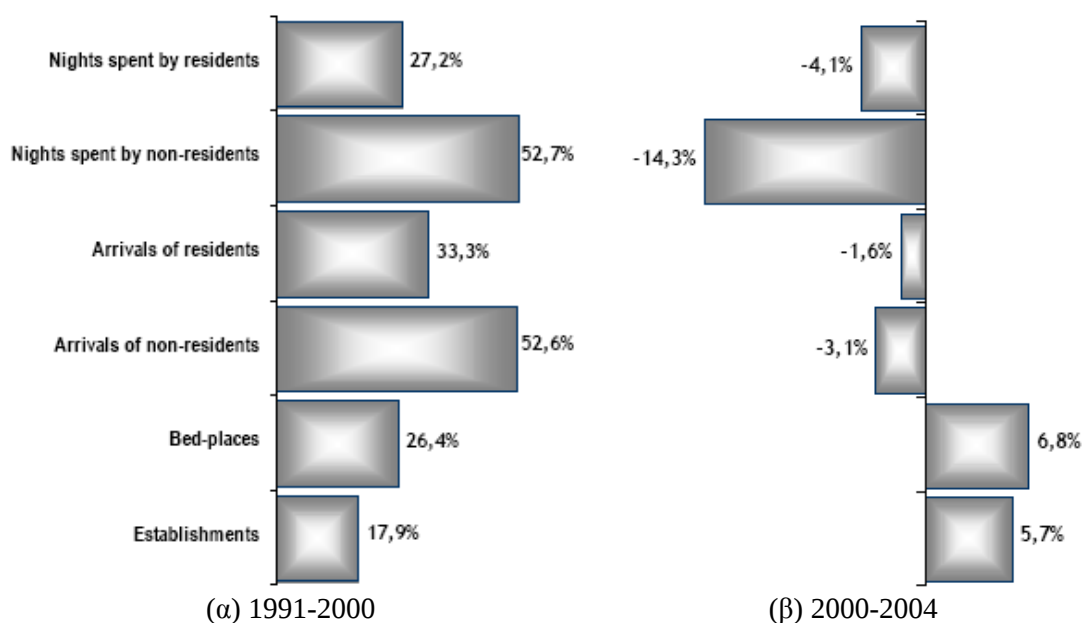
Μία άλλη συνέπεια είναι ο ριζικός μετασχηματισμός των τοπικών οικονομιών. Ο τουρισμός οδήγησε στην βαθμιαία κυριαρχία του τριτογενούς τομέα σε πολλές περιοχές της υπαίθρου και ανάλογη αύξηση του παραγόμενου εισοδήματος (Τσάρτας κ.α., 1995). Ωστόσο οι αυξημένες οικονομικές απολαβές για τους ντόπιους κατά την πρώτη φάση της ιλλυγιώδους ανάπτυξης σταθεροποιήθηκαν ή και μειώθηκαν στην συνέχεια, όταν η καθιέρωση του τουρισμού ως κυρίαρχου τομέα της τοπικής ανάπτυξης σήμανε την γήρανση του τουριστικού προϊόντος και την εμφάνιση φαινομένων ανταγωνισμού (Tsartas, 2003).

Μία τρίτη σημαντική επίπτωση ήταν η παραγνώριση των συνεπειών στο περιβάλλον, στο πλαίσιο και της αποσπασματικής και αναποτελεσματικής κρατικής ρύθμισης. Σε μεγάλο βαθμό, η απαξίωση του τουριστικού προϊόντος οφείλεται στις αρνητικές χωρικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις του κυρίαρχου μοντέλου τουριστικής ανάπτυξης. Οι αρνητικές επιπτώσεις περιλαμβάνουν την μείωση και ποιοτική υποβάθμιση των υδάτινων πόρων, τη ρύπανση από υγρά και στερεά απόβλητα, την ηχορύπανση και την διατάραξη των φυσικών οικοσυστημάτων (Κούση, 2000).

Τέλος, σε ό,τι αφορά στην οργάνωση του κλάδου, η ελληνική τουριστική αγορά είναι σε μεγάλο βαθμό εξαρτημένη από τον μαζικό τουρισμό και την οργανωτική του μορφή του ελέγχου της αγοράς από τους Ευρωπαίους tour operator. Η ολιγοπωλιακή δομή της αγοράς φέρνει τους tour operator σε ισχυρή διαπραγματευτική θέση απέναντι στις τουριστικές επιχειρήσεις στον προορισμό. Συγχρόνως, η κυριαρχία των MME στο ντόπιο παραγωγικό κύκλωμα συχνά αναγνωρίζεται ως δομική αδυναμία της εγχώριας αγοράς στην τρέχουσα φάση της ώριμης τουριστικής ανάπτυξης, καθώς εξηγεί την αδυναμία δραστηριοποίησης της πλειοψηφίας του ιδιωτικού τομέα στην ανάληψη στρατηγικών και τακτικών

πρωτοβουλιών με στόχο την αναμόρφωση του τουριστικού προϊόντος και την ποιοτική βελτίωση των υπηρεσιών (Buhalis, 2001).

Στο Κεφάλαιο 5 είδαμε τα βασικά προβλήματα στους Μεσογειακούς τουριστικούς προορισμούς, τα οποία έχουν απόλυτη εφαρμογή και στην περίπτωση της Ελλάδας. Στη μελέτη τους για το ελληνικό ξενοδοχειακό δυναμικό οι Karamessini κ.α. (2006) εντοπίζουν δύο φάσεις ανάπτυξης: α) 1991-2000, κατά την οποία όλοι οι τουριστικοί δείκτες είναι αυξητικοί (διανυκτερεύσεις ημεδαπών και αλλοδαπών, αφίξεις αλλοδαπών, αριθμός επιχειρήσεων και αριθμός κλινών) και β) 2000-2004 όπου μόνο ο αριθμός επιχειρήσεων και κλινών είναι αυξητικός ενώ οι λοιποί δείκτες φθίνουν (βλ. Σχήμα 7.1).

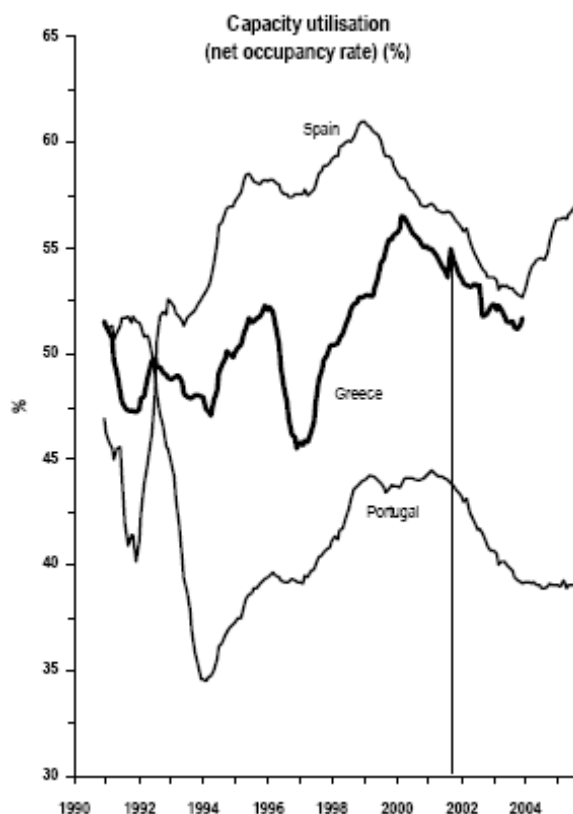


Σχήμα 7.1

Ποσοστιαία μεταβολή δεικτών σχετικά με τον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα, 1991-2000 και 2000-2004
(πηγή: Karamessini κ.α., 2006: 16 κ' 19, με βάση στοιχεία της Eurostat)

Για πρώτη φορά στην ιστορία του ελληνικού τουρισμού οι αφίξεις και οι διανυκτερεύσεις αλλοδαπών εμφανίζουν σημαντική μείωση. Ακολουθώντας το πρότυπο του κύκλου ζωής τουριστικού προορισμού, φαίνεται πως η Ελλάδα έχει πρόσφατα εισέλθει σε μία φάση πτώσης (2000-2004), η οποία ακολούθησε την φάση της στασιμότητας της δεκαετίας του 1990. Τα μη επεξεργασμένα ακόμη στοιχεία

για την περίοδο 2005-2008, τουλάχιστον όπως έχουν εμφανιστεί στο τύπο, δεν δείχνουν ανάκαμψη και αν δεν υπήρχαν οι αφίξεις από τις χώρες της Ανατολικής Ευρώπης (κυρίως Βουλγαρία, Πολωνία, Ρωσία) τα στοιχεία θα ήταν περισσότερο αρνητικά. Έτσι η Ελλάδα παρακολουθεί τις αντίστοιχες τάσεις στην Ισπανία και την Πορτογαλία, όπως φαίνεται στο Σχήμα 7.2 (Karamessini κ.α., 2006) που δείχνει το απόλυτο ποσοστό πληρότητας των ξενοδοχειακών μονάδων.



Σχήμα 7.2

Ποσοστό πληρότητας (μέσος όρος σε ετήσια βάση)
στα ξενοδοχεία Ισπανίας, Ελλάδας και Πορτογαλίας, 1990-2004
(πηγή: Karamessini κ.α., 2006: 18, με βάση στοιχεία της Eurostat)

Οι αρνητικές αυτές τάσεις, οι οποίες εμφανίζονται ήδη με σημαντική ένταση από την δεκαετία του 1990 και κορυφώνονται κατά την τρέχουσα δεκαετία, επηρέασαν όλο το κύκλωμα παραγωγής τουρισμού, από τις μαζικές-φορντιστικές εκδοχές του μέχρι τις μικρομεσαίες οικογενειακές επιχειρήσεις. Όπως είδαμε στα

Κεφάλαια 5 για τη Νότια Ευρώπη και 6 για την Costa del Sol, η αντιμετώπιση της κρίσης γίνεται με διαφοροποίηση και αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος (με ιδιαίτερη έμφαση στις περιβαλλοντικές συνθήκες), με περιορισμό του κόστους λειτουργίας (με έμφαση στο κόστος εργασίας και προμηθειών) και με μία γεωγραφική και οργανωτική αναδιάρθρωση (αναζήτηση νέων περιοχών για επενδύσεις, νέα επιχειρηματικά σχήματα).

Αυτό είναι το πλαίσιο μέσα στο οποίο κάνει την εμφάνισή του το πρόσφατο κύμα των επενδυτικών προτάσεων σε τουριστικά συγκροτήματα γκολφ. Το ποιές είναι οι προτάσεις αυτές αλλά και το πώς αυτές εντάσσονται στο παραπάνω πλαίσιο αποτελεί το αντικείμενο του επομένου Υποκεφαλαίου, το οποίο αρχίζει με μία περιγραφή της υφιστάμενης κατάστασης σχετικά με το γκολφ στην Ελλάδα.

7.2 Τα σύνθετα τουριστικά συγκροτήματα γκολφ

7.2.1 Γήπεδα γκολφ στην Ελλάδα: η υφιστάμενη κατάσταση

Το πρώτο γήπεδο γκολφ στην Ελλάδα είναι αυτό των 9 οπών που κατασκεύασε ναυτιλιακή εταιρεία στην Βαρυμπόμπη κατά την δεκαετία του 1950. Όταν η επιχείρηση αυτή πτωχεύει, η ζήτηση μετακομίζει στο νεόδμητο γήπεδο της Γλυφάδας, το οποίο αναπτύσσεται σε έκταση που παραχωρείται το 1961 και για 30 έτη από τον Δήμο Γλυφάδας στον ΕΟΤ. Ο τελευταίος αναλαμβάνει την υποχρέωση της κατασκευής ενός γηπέδου 18 οπών, στο πλαίσιο ενός ευρύτερου σχεδιασμού για την προώθηση του τουρισμού και ιδιαίτερα του αποκαλούμενου ως ποιοτικού (Σπαντιδάκης, 1998). Δύο είναι τα κρίσιμα στοιχεία που κατά την περίοδο εκείνη θα εξασφάλιζαν την επιτυχία του γηπέδου: η εξυπηρέτηση της ζήτησης στην μεγαλύτερη αστική συγκέντρωση της χώρας, και η γειτνίαση με την αμερικανική βάση, δεδομένης της δημοφιλίας του αθλήματος στον πληθυσμό των ΗΠΑ¹.

¹ Για τον σχεδιασμό του γηπέδου ο ΕΟΤ προσκαλεί τον γνωστό Σκωτσέζο αρχιτέκτονα γκολφ D. Harradine, ο οποίος τα χρόνια που ακολουθούν σχεδιάζει επιπρόσθετα τα γήπεδα της Ρόδου και της Κέρκυρας ως πόλους τουριστικής ανάπτυξης, σύμφωνα με απόφαση του ΕΟΤ κατά την περίοδο 1971-72.

Στη Ρόδο, το γήπεδο της Αφάντου είναι ιδιοκτησίας του ΕΟΤ και σχεδιάζεται ως το κέντρο ενός μεγάλου έργου στην περιοχή. Το γήπεδο στην περιοχή Ρόπα της Κέρκυρας είναι αποτέλεσμα ιδιωτικής πρωτοβουλίας, όπως επίσης και το τέταρτο σχεδιαζόμενο γήπεδο αυτής της περιόδου, αυτό του Πόρτο Καρρά στην Σιθωνία της Χαλκιδικής, που αποτελεί μέρος του νέου ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Αρκετά χρόνια αργότερα θα κατασκευαστεί το 9 οπών γήπεδο του ξενοδοχειακού συγκροτήματος Πόρτο Ελούντα στον Αγ. Νικόλαο (Λασιθί). Το τελευταίο και πλέον πρόσφατο μέλος της ελληνικής οικογένειας γηπέδων γκολφ είναι αυτό στην Χερσόνησο του Ηρακλείου Κρήτης (2003), το οποίο κατασκευάστηκε και λειτουργεί από εταιρεία που συνέστησε ομάδα ξενοδόχων της περιοχής. Έτσι, το φθινόπωρο του 2007 λειτουργούν στο σύνολο της χώρας 6 γήπεδα γκολφ, τα χαρακτηριστικά των οποίων αποτυπώνονται στον Πίνακα 7.1 (βλ. και την απεικόνισή τους στο Σχήμα 7.3).



Σχήμα 7.3 Υφιστάμενα γήπεδα γκολφ στην Ελλάδα, 2007

(πηγή: www.hgf.gr, πρόσβαση 10.12.2007)

Πίνακας 7.1

Υφιστάμενα γήπεδα γκολφ στην Ελλάδα, 2007

ΘΕΣΗ – ΟΝΟΜΑ – ΕΝΑΡΞΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΓΗΠΕΔΟΥ	ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ & λοιπά στοιχεία
Αττική Γλυφάδα Γήπεδο “Κ. Καραμανλής” 1962	18 οπών, par 72. Λοιπές υπηρεσίες: γήπεδο εξάσκησης, pro-shop, ακαδημία γκολφ, 2 γήπεδα τένις, εστιατόριο, μπαρ, αίθουσα εκδηλώσεων, catering.	Ιδιοκτησία και διαχείριση γηπέδου: Δήμος Γλυφάδας – Δημοτική Επιχείρηση. Κύριος χρήστης: Όμιλος Γκολφ Γλυφάδας Αθηνών.
Κέρκυρα Κοιλάδα Ρόπα 1971 (1973)	18 οπών, par 72, επιφάνεια 770 στρ..	Επιχειρήσεις Τσαουσσόγλου Μέρος του Corfu Holiday Palace (σε απόσταση 16 χλμ).
Ρόδος Αφάντου Afandou Golf Club 1973	18 οπών, par 73. Λοιπές υπηρεσίες: γήπεδο εξάσκησης, pro-shop, ακαδημία γκολφ.	ΕΟΤ – Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης.
Χαλκιδική Σιθωνία Νέος Μαρμαράς 1979	18 οπών, par 71. Λοιπές υπηρεσίες: γήπεδο εξάσκησης, pro-shop, ακαδημία γκολφ.	Όμιλος Τεχνική Ολυμπιακή (Κ. Στέγος). Μέρος του Porto Carras Grand Resort, που περιλαμβάνει τα ξενοδοχεία: Μελίτων (5*, 480 δωμ.), Σιθωνία (4*, 455 δωμ.), και Village Inn (3*, 88 δωμ.), κέντρο θαλασσοθεραπείας & συνεδρίων, ιδιωτική μαρίνα, καζίνο.
Κρήτη Αγ. Νικόλαος Ελούντα Elounda Golf Club 1993	9 οπών, par 3, επιφάνεια 720 στρ. Λοιπές υπηρεσίες: pro-shop, ακαδημία γκολφ.	Porto Elounda De Luxe Resort
Κρήτη Ηράκλειο Χερσόνησος The Crete Golf Club 2003	18 οπών, par 71, επιφάνεια 720 στρ. Λοιπές υπηρεσίες: γήπεδο εξάσκησης, pro-shop, ακαδημία γκολφ, εστιατόριο, μπαρ.	Κρητικά Γκολφ ΑΕ: κοινοπραξία 30 ντόπιων ξενοδόχων και του Ομίλου Θ. Βασιλάκη (Aegean Airlines, AutoHellas-Hertz).

Πηγή: περιοδικό Golf & Tourism in Greece (διάφορα τεύχη) και www.hgf.gr (πρόσβαση 10.12.2007).

Σε ό,τι αφορά στην γεωγραφική κατανομή των υφιστάμενων γηπέδων γκολφ, παρατηρούμε μία συγκεκριμένη χωροθετική λογική με δύο σκέλη. Το γήπεδο της Αθήνας εξυπηρετεί τις αθλητικές ανάγκες της μεγαλύτερης στη χώρα αστικής συγκέντρωσης. Τα υπόλοιπα γήπεδα αποτελούν τουριστικές μονάδες, η χωροθέτηση των οποίων σχεδιάστηκε και προωθήθηκε από το κράτος (ΕΟΤ) στην προφανή βάση της ανάπτυξης της ειδικής μορφής τουρισμού του γκολφ σε ήδη ανεπτυγμένους τουριστικούς προορισμούς: Χαλκιδική, Κέρκυρα και Ρόδος αποτελούν περιοχές με ιδιαίτερα ισχυρή παρουσία μαζικών τουριστικών δραστηριοτήτων. Τέτοια περιοχή

είναι και η Κρήτη, εδώ όμως η ανάπτυξη του πρώτου γηπέδου (Ελούντα), όπως και του δεύτερου αρκετά χρόνια αργότερα (Χερσόνησος), δεν αποτέλεσαν πρωτοβουλία κεντρικού σχεδιασμού, αλλά αντίθετα δράση ιδιωτικής επιχειρηματικής πρωτοβουλίας.

Εν κατακλείδι, βλέπουμε πως από την άποψη της προσφοράς η Ελλάδα κάθε άλλο μπορεί παρά να χαρακτηριστεί ως προορισμός γκολφ σε εθνικό ή περιφερειακό επίπεδο. Ο αριθμός των γηπέδων και η χωρική διασπορά τους δεν εκπληρώνουν την βασική προϋπόθεση για την ανάπτυξη ενός προορισμού γκολφ (χωρική εγγύτητα μίας τουλάχιστον ολιγάριθμης ομάδας γηπέδων). Αυτό ισχύει ακόμα και για τα δύο γήπεδα της Κρήτης, τα οποία χωρίζει μία διαδρομή 45-60 λεπτών². Επιπρόσθετα, από το σύνολο των έξι γηπέδων μόνο τα δύο αναγνωρίζονται ως υψηλών προδιαγραφών (Χερσονήσου και Χαλκιδικής), ενώ αυτά σε Ρόδο και Κέρκυρα είναι χαμηλών προδιαγραφών και με προβλήματα στις εγκαταστάσεις τους (Βρανάς, 2005: 12). Τέλος, η απουσία εγκαταστάσεων στα μεγάλα αστικά κέντρα και το γεγονός πως το γκολφ απέχει από το να θεωρείται δημοφιλές σπορ στη χώρα συντελούν στην αδυναμία διαμόρφωσης και προσέλκυσης εγχώριας ζήτησης.

Όμως παρόλο που η δημοφιλία του αθλήματος του γκολφ κινείται σε πολύ χαμηλά επίπεδα στην Ελλάδα (θυμίζουμε πως η χώρα επέδειξε την μικρότερη αύξηση σε αριθμό εγκαταστάσεων και παικτών ανάμεσα σε 17 ευρωπαϊκές χώρες κατά την τελευταία εικοσαετία – βλ. Πίνακα Π.1.6 στο Παράρτημα 1), η άσκηση του αθλήματος συνδεόταν πάντοτε με ένα υψηλό κοινωνικό status³. Στις μέρες μας, η ενασχόληση δημοσίων προσώπων με το άθλημα αποτελεί διαρκή είδηση για τις κοσμικές στήλες. Σε αυτά περιλαμβάνονται γνωστοί επιχειρηματίες, δημοσιογράφοι, παίκτες ποδοσφαίρου και τραγουδιστές. Συγχρόνως ο κόσμος του γκολφ και το στυλ ζωής που συνδέεται με αυτόν έχει αποτελέσει αντικείμενο

² Σύμφωνα με τα δεδομένα της Ισπανίας, θα υπέθετε κανείς πως οι παίκτες γκολφ δύνανται να εναλλάσσουν τα δύο αυτά γήπεδα. Όμως σύμφωνα με δήλωση του ιδιοκτήτη του Porto Elounda, οι παίκτες γκολφ της Ελούντας συνήθως αποφεύγουν να κάνουν αυτή την διαδρομή, ή επισκέπτονται μία μόνο φορά την Χερσόνησο κι έπειτα παραμένουν για το παιχνίδι τους στην Ελούντα (INVgolf, 2006: 3).

³ Κύριο ρόλο σε αυτό διαδραμάτισε η ενασχόληση του Κ. Καραμανλή του πρεσβύτερου με το άθλημα. Ήταν εκείνος που με συγκεκριμένες δράσεις συνέβαλε σημαντικά στην κατασκευή του γηπέδου της Γλυφάδας, και στη συνέχεια οι επισκέψεις του στην τότε ιδιωτική λέσχη του Ομίλου Αθηνών αποτελούσαν κοσμικό γεγονός και ισχυρό κίνητρο για την συνένωση της υψηλής αθηναϊκής κοινωνίας.

δημοσιευμάτων, με τον τρόπο που ταιριάζει στη θεματολογία και το στυλ παρουσίασης αυτού του είδους του έντυπου τύπου⁴.

Όμως η παραπάνω στασιμότητα ως προς την ανάπτυξη γηπέδων γκολφ έχει πλέον αλλάξει, καθώς τόσο από την πλευρά επενδυτικών φορέων όσο και από την πλευρά του ελληνικού κράτους διακηρύσσονται σε όλους τους τόνους η σημασία των νέων και πολυάριθμων προτάσεων και η αναγκαιότητα υλοποίησής τους.

7.2.2 Οι επενδυτικές προτάσεις

Οι πρώτες επενδυτικές προτάσεις σε συγκροτήματα και γήπεδα γκολφ κάνουν την εμφάνισή τους στην Ελλάδα περίπου στα μέσα της δεκαετίας του 1990, πληθαίνουν όμως σε μεγάλο βαθμό κατά τα τελευταία χρόνια. Το συνολικό επενδυτικό τοπίο, όπως έχει διαμορφωθεί μέχρι τον Απρίλιο του 2008, αφορά σε έργα που βρίσκονται ακόμα “στα χαρτιά” (με εξαίρεση μία μόνο επένδυση η οποία έχει ήδη αρχίσει να κατασκευάζεται) καθώς και διερευνητικές προτάσεις τόσο από ιδιωτικούς όσο και από δημόσιους φορείς. Στον Πίνακα 7.2 καταγράφονται τα επενδυτικά σχέδια που βρίσκονται σε προχωρημένη φάση υλοποίησης, ενώ στον Πίνακα 7.3 τα σχέδια και οι προτάσεις που είναι σε αρχική φάση διερεύνησης ή προγραμματισμού, ενώ περιλαμβάνονται ακόμα ορισμένα σχέδια που αντιμετωπίζουν σοβαρούς φραγμούς υλοποίησης και άλλα που έχουν ακυρωθεί. Πρέπει ωστόσο να θεωρείται πως καμία από τις περιπτώσεις του Πίνακα 7.3 δεν είναι άνευ σημασίας, διότι αφενός πρόκειται για σχέδια που είναι πιθανό να προχωρήσουν στο άμεσο μέλλον και αφετέρου καταδεικνύει το σημαντικό μέγεθος του συνολικού επενδυτικού τοπίου. Το σύνολο των σχεδίων αποτυπώνεται στο Σχήμα 7.4⁵.

⁴ Βλ. τα περιοδικά *Ev Zην* (Σεπτέμβριος 2006), *Big Fish* (11.06.2006), *Avanti* (27.06.2006), *Life & Style* (Οκτώβριος 2006) και *Status* (Ιανουάριος 2006). Τις παραπάνω πηγές βρίσκει κανείς στο εντυπωσιακό λεύκωμα αποδελτίωσης του ελληνικού τύπου για το θέμα του γκολφ που εξέδωσε για το 2006 το περιοδικό *Golf & Tourism in Greece*.

⁵ Η καταγραφή του συνολικού επενδυτικού τοπίου που γίνεται εδώ βασίστηκε σε πρωτογενείς πληροφορίες από τις ολιγάριθμες ανακοινώσεις και τις δύσκολα δημοσιοποιούμενες μελέτες των επενδυτών, καθώς και σε δευτερογενείς πηγές, κυρίως δημοσιεύματα στον τύπο. Η εξέλιξη της εκπόνησης της διατριβής παράλληλα με την εξέλιξη των επενδύσεων δημιούργησε την ανάγκη για συνεχή επικαιροποίηση των σχετικών Πινάκων, ενώ δεν ήταν λίγες οι περιπτώσεις όπου δεν συμφωνούσαν μεταξύ τους οι πληροφορίες που προέρχονταν από διαφορετικές πηγές. Σε αρκετές περιπτώσεις έγινε διασταύρωση και ενημέρωση των στοιχείων με βάση τις πληροφορίες του ΕΛΚΕ

Επίσης, υπάρχουν ορισμένες επιχειρήσεις οι οποίες σχεδιάζουν επενδύσεις σύνθετων συγκροτημάτων γκολφ που δεν αποτυπώνονται στους παρακάτω Πίνακες. Συνήθως πρόκειται για σχέδια τα οποία βρίσκονται σε αρχικό στάδιο διερεύνησης και οι φορείς τους είναι διστακτικοί στο να δημοσιοποιήσουν σχετικές πληροφορίες. Κατά την εκτίμηση του συγγραφέα και με βάση συνεντεύξεις με προνομιακούς πληροφορητές υφίστανται 3-4 επιχειρήσεις για τις οποίες έχουν γραφτεί ελάχιστα πράγματα ή και τίποτα στον τύπο, ενώ αυτές διερευνούν περισσότερες από μία πιθανές περιπτώσεις επενδύσεων (και επομένως οι περιπτώσεις του Πίνακα 7.3 ίσως να είναι πολύ περισσότερες στην πραγματικότητα). Ένας επενδυτής-προνομιακός πληροφορητής που ανήκει σε αυτή την κατηγορία είπε στον συγγραφέα πως “δεν υπάρχει λόγος να ανακοινώνω ένα project την στιγμή που δεν έχω ολοκληρώσει το βασικό στάδιο της αγοράς της γης”. Είναι όμως προφανές πως η πλειοψηφία των επενδυτών δεν ακολουθεί αυτή την τακτική, κάτι που αποτυπώνεται στον μεγάλο αριθμό των περιπτώσεων του προαναφερόμενου Πίνακα. Πρέπει τέλος να σημειωθεί πως υφίσταται και μία τέταρτη ομάδα “σχεδίων”, η οποία αφορά σε προθέσεις και προγραμματικούς στόχους που ανακοινώνονται κατά καιρούς από επιχειρηματικούς και πολιτικούς παράγοντες. Στις ανακοινώσεις αυτές γίνεται εμφανής μία θετική στάση αναμονής ορισμένων φορέων και περιοχών για επενδύσεις γκολφ και σύνθετων συγκροτημάτων⁶.

(συνέντευξη Δεσύλλα στον συγγραφέα, 2007). Τέλος, να σημειωθεί πως για την χαρτογραφική αποτύπωση θεωρήθηκε σκόπιμο να αποτυπώνεται ο αριθμός κλινών που αντιστοιχεί στο οικιστικό τμήμα των συγκροτημάτων που είναι σε προχωρημένο στάδιο υλοποίησης καθώς και ο αριθμός των γηπέδων γκολφ. Για τις επενδύσεις εκείνες που δεν υπήρχε το αριθμητικό δεδομένων των κλινών αλλά μόνο εκείνο του αριθμού των κατοικιών, λήφθηκε υπόψη η αναλογία 3,5 κλινών ανά κατοικία.

⁶ Για παράδειγμα στη Κω, ο πρόεδρος της τοπικής ένωσης ξενοδόχων έχει τοποθετηθεί υπέρ της δημιουργίας γκολφ (*Η Καθημερινή*, 08.07.2007), δηλώνοντας πως “η μορφολογία του εδάφους της Κω προσφέρεται για τη δημιουργία γηπέδων γκολφ” (υπογρ. του συγγραφέα). Ο Γ.Γ. της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων έχει δηλώσει την προσπάθειά του για προσέκλυση επενδύσεων γκολφ (*Η Ναυτεμπορική*, 07.04.2003). Στην Χαλκιδική, μεγαλοεπενδυτές έχουν εκφράσει το ενδιαφέρον τους για επενδύσεις, πχ ο Ρομάν Αμπράμοβιτς (ρώσος δισεκατομμυριούχος, ιδιοκτήτης της ποδοσφαιρικής ομάδας της Τσέλσι) έχει ενδιαφερθεί για την δημιουργία αθλητικού κέντρου στη Κεντρική Χαλκιδική (*Μακεδονία*, 21.09.2007) κ.ο.κ..

Πίνακας 7.2

Επενδύσεις σύνθετων τουριστικών συγκροτημάτων γκολφ:
Σχέδια υπό εξέλιξη (στοιχεία Απριλίου 2008)

ΘΕΣΗ / ΟΝΟΜΑ / ΕΚΤΑΣΗ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΦΟΡΕΑΣ, ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΕΣ & ΑΞΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΦΑΣΗ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ / ΠΗΓΕΣ
Αργολίδα Κοιλάδα (Πόρτο Χέλι) <i>Kilada Hills Golf Resort</i> 2.500 στρ.	Γήπεδο γκολφ 18 οπών (και μελλοντική προσθήκη 9 οπών) Ξενοδοχείο 724 κλινών. Βίλες συνολικής έκτασης 30.000 m ² . 450 κατοικίες	Golfing Resorts – Ergotex, Mark Potiriadis (ελληνο-κυπριακά συμφέροντα). Εξαγορά του 87% της εταιρείας από την Dophin Capital Partners (DCI) (Κύπρος-Ελλάδα-Αγγλία) Διαχείριση συγκροτήματος: GHM (N. A. Ασία). 109 εκ. €	Οικοδομική άδεια για ξενοδοχείο, γκολφ και μέρος οικιστικού συγκροτήματος. Έναρξη κατασκευής α' μέρους (Kilada Hills Collection). Πηγή: INVgolf (2006), DCI (2007).
Αττική Ανάβυσσος Κτήμα Αλκυών 1.200 στρ	Σύνθετη τουριστική εγκατάσταση (ενδεχομένως γήπεδο γκολφ)	Μακροχρόνια εκμίσθωση από ETA για 60 χρόνια	Διαγωνισμός σε εξέλιξη. Πηγή: www.tourism-development.gr (30.07.2007).
Ηλεία Πύργος <i>Olympia Resort</i> 2.400 στρ.	Γήπεδο γκολφ 18 οπών. Ξενοδοχείο 5* 138 κλινών & 180 condominiums. Συνεδριακό κέντρο 600 ατόμων, spa, γυμναστήριο, γήπεδα τένις, nightclub.	Trident Investment Group LLC (ΗΠΑ) και Grand Hotels & Resorts SA (Ι. Παπαπολίτης - Αθήνα). Παραχώρηση 3.000 στρ. από Νομαρχία το 2006 για την κατασκευή του γηπέδου γκολφ. Διαχείριση επένδυσης: Rosewood Resorts and Hotels (ή Mandarin Oriental hotel chain). 100 / 120 / 300 εκ. €	Περιβαλλοντική αδειοδότηση. Υφίσταται διάταγμα ιδιωτικής πολεοδόμησης. (Υπάρχουν προβλήματα με την παραχώρηση της έκτασης για γκολφ). Πηγή: INVgolf (2006), <i>Golf and Tourism in Greece</i> (No 19, 2004, σελ. 36, και No 23, 2005), <i>Ναυτεμπορική</i> (30.05.2005), <i>Ελευθεροτυπία</i> (12.01.2007).
Κρήτη, Ηράκλειο Μάταλα - Τυμπάκι <i>Matala Golf Resort</i> 2.500 στρ.	2 γήπεδα γκολφ 18 + 9 οπών σε 900 στρ. 2 ξενοδοχεία 5* 1.500 κλινών. 360 κατοικίες και βίλες. Κέντρο θαλασσοθεραπείας, συνεδριακό κέντρο 500 θέσεων, εμπορικό κέντρο 16.000m ² , αθλητικό κέντρο, κέντρο πρώτων βοηθειών, εκθεσιακός χώρος.	Greenwell S.A.L. (Βέλγιο) (συνεργασία με τις Deloitte & Touche – Gianniotis & Niilend - Γ. Ρετζέπης). Έκταση προς μίσθωση από τον τοπικό Δήμο, επιχειρείται η αγορά μέρους της (400 στρ.). Κατόπιν προκηρύσσεται διαγωνισμός για την εκμίσθωση. 270 / 300 εκ. €	Σε αναμονή εξέλιξης πρόσφατου διαγωνισμού για εκμίσθωση γης. Πηγή: <i>Golf and Tourism in Greece</i> (No 25, 2005, σελ. 46-48), <i>Ναυτεμπορική</i> (02.10.2007), <i>Νέα Κρήτη</i> (12.12.2005).
Κρήτη, Λασιθί Σητεία, Ίτανος (Κάβο Πλάκο) <i>Plaka Bay Resort</i> 4.000 στρ.	Γήπεδο γκολφ 18 οπών. Ξενοδοχείο 5* & κατοικίες, συνολικά 5.000 κλίνες.	Εταιρία Ανάπτυξης Ανατολικής Κρήτης, ιδιοκτησίας του Ομίλου Ιωάννου (J&P Development). Εξαγορά 60% από DCI το 2007. 400 εκ. €	Ανεμένεται έγκριση της ζώνης ΠΕΡΙΠΟ (ιδιωτική πολεοδόμηση) Πηγή: ΕΑΑΚ (2006), Πετράκης στο Δήμοι Σητείας κ.α. (2006), <i>Καθημερινή</i> (10.10.2007)

Πίνακας 7.2 (συνέχεια)

ΘΕΣΗ / ΟΝΟΜΑ / ΕΚΤΑΣΗ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΦΟΡΕΑΣ, ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΕΣ & ΑΞΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΦΑΣΗ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ / ΠΗΓΕΣ
Κρήτη, Λασιθι. Σητεία. Ίτανος (Κάβο Σίδερο) <i>Cavo Sidero Resort</i> 25.000 στρ.	3 γήπεδα γκολφ (18, 18 και 9 οπών). Κλίνες: 2.220 σε ξενοδοχεία 5*, 2.490 σε επιπλωμένα διαμερίσματα και 2.290 σε κατοικίες. Συνολική δυναμικότητα 7.000 κλινών. Συνεδριακό κέντρο 1.190 θέσεων, αθλητικό-πολιτιστικό-περιβαλλοντικό κέντρο.	Minoan Group PLC και η θυγατρική της Loyalward Ltd (Λονδίνο). Διαχείριση ενός ξενοδοχείου από Kempinski. Διαχείριση γκολφ από αγγλική PGA. 1,2 δις €	Ολοκλήρωση περιβαλλοντικής αδειοδότησης. Πηγή: Loyalward, 2005α.
Κρήτη, Λασιθι. Σητεία (Ορμος Φανερωμένης - Μεσοράχη - Σώπατα) <i>Sitia Bay Golf Resort</i> 2.000 στρ.	Γήπεδο γκολφ 18 οπών Ξενοδοχείο 5* 700 κλινών, συνεδριακό κέντρο, κέντρο θαλασσοθεραπείας, 2 οικιστικές περιοχές (δόμηση 110.000 m ²), μαρίνα. Κατασκευή σε 2 φάσεις.	Ικτίνος Τεχνική & Τουριστική Α.Ε. (Αθήνα). Εξαγορά του 75% από την DCI. 130 εκ. € (α' φάση).	Ολοκλήρωση περιβαλλοντικής αδειοδότησης (2005). Έγκριση ζώνης ιδιωτ. πολεοδόμησης με το νέο ΓΠΣ Σητείας (2006). Πηγή: Ικτίνος (2006α, β), <i>Καθημερινή</i> (21.12.2006), DCI (2007).
Κρήτη, Ρέθυμνο Τριόπετρα, Αγ. Παύλος, Δήμος Λάμπης 1.600 στρ.	Γήπεδο γκολφ. 2 ξενοδοχεία 5*. Οικιστική ανάπτυξη. 2 spa, αθλητικό κέντρο, "κέντρο χωριού".	Emerald Developments S.A. και Photos Photiades Group (Κύπρος). Σύμβουλοι ανάπτυξης: Deloitte & Touche και J&P Development. 200 / 310 / 330 εκ. €	Αδειοδοτήσεις. Πηγή: INVgolf (2006), <i>Το Βήμα</i> , 13.02.2005, <i>Ναυτεμπορική</i> (24.02.2005), <i>Καθημερινή</i> (03.03.2007).
Μαγνησία Νηές, Δήμος Σούρπης <i>Lavender Bay Golf Resort</i> 3.500 στρ.	Γήπεδο γκολφ 18 οπών. Ξενοδοχείο 5* 900 κλινών, βίλες 100.000 m ² . Μαρίνα, συνεδριακό κέντρο, αθλητικό κέντρο και κέντρο ιππασίας.	Εταιρία ελληνο-καναδικών συμφερόντων. Εξαγορά 95% αυτής από DCI. 1.500 στρ. έχουν μισθωθεί από την Μητρόπολη Δημητριάδος, ενώ 1.500 στρ. και 500 στρ. έχουν αγοραστεί από την Μητρόπολη και από ιδιώτες αντίστοιχα. 160 / 200 / 250 εκ. €	Προέγκριση χωροθέτησης. Πηγή: <i>Ναυτεμπορική</i> (08.11.2004 και 30.05.2005), <i>Τα Νέα</i> (17.09.2005), <i>Θεσσαλία</i> (04.04.2008), INVgolf (2006), DCI (2007).
Μαγνησία Σωρός, Δήμοι Ιωλκού & Πορταριάς (5 χλμ από Βόλο) <i>Apollo Golf & Spa Resort</i> 1.500 στρ.	Γήπεδο γκολφ 18 οπών. Ξενοδοχείο 5* 300 κλινών & 452 οικίες. Συνεδριακό κέντρο 1.100 θέσεων, μαρίνα, spa, εμπορικές χρήσεις, κέντρο προστασίας περιβάλλοντος και πολιτιστικό κέντρο.	ABP Plus International (Όμιλος Παρασκευαστών, ελληνο-κυπριακά συμφέροντα). Γη με μακροχρόνια μίσθωση από Δήμους Ιωλκού & Πορταριάς (1.200 στρ.) και αγορά από ΑΓΕΤ Ηρακλής (300 στρ.). 210 / 250 εκ. €	Απόκτηση γης, αδειοδοτήσεις. Πηγή: <i>Ναυτεμπορική</i> (14.07.2005, 12.09.2005), INVgolf (2006), Tourism & Property (2007, τ. 6, σελ. 36-38).

Πίνακας 7.2 (συνέχεια)

ΘΕΣΗ / ΟΝΟΜΑ / ΕΚΤΑΣΗ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΦΟΡΕΑΣ, ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΕΣ & ΑΞΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΦΑΣΗ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ / ΠΗΓΕΣ
Μεσσηνία Πύλος <i>Navarino Resorts</i> 4.119 στρ.	3 ξεχωριστές ιδιοκτησίες σε Ρωμανό, Πύλο και Ριζόμυλο που θα αναπτυχθούν σε 2 φάσεις. Σύνολο έργου: α. Ρωμανός – Navarino Dunes: 4 ξενοδοχεία 3.500 κλινών, κατοικίες επιφάνειας 17.500m ² , γήπεδο γκολφ 18 οπών, συνεδριακό κέντρο 1.200 θέσεων, spa. β. Πύλος – Navarino Bay: 3 ξενοδοχεία 1.200 κλινών, κατοικίες επιφάνειας 40.000m ² , γήπεδο γκολφ 18 οπών, spa. γ. Ριζόμυλος: 4 ξενοδοχεία 3.000 κλινών, κατοικίες επιφάνειας 25.000m ² , γήπεδο γκολφ 18 οπών, συνεδριακό κέντρο & spa.	TEMEΣ ΑΕ (Βασίλης & Αχιλλέας Κωνσταντακόπουλος - εφοπλιστική CostaMare) Αγορά γης από 1.200 ιδιοκτήτες. Διαχείριση δύο ξενοδοχείων από Starwood Hotels & Resorts και ενός από Banyan Tree. 450 εκ. € (α' φάση) 700 εκ. – 1 δις € (σύνολο έργου)	Κατασκευή στο Ρωμανό, σε αναμονή για την έκδοση οικοδομικής άδειας στη Πύλο. Πηγή: TEMES (2005 κ' 2007), <i>Ναυτεμπορική</i> (03.09.2007), www.starwoodpressclub.com (10.03.2008)
Ρόδος Αφάντου 1.314 στρ.	Αναβάθμιση & επέκταση υφιστάμενου γηπέδου, ξενοδοχείο, λοιπές εγκαταστάσεις	Μακροχρόνια εκμίσθωση από ΕΤΑ για 60 χρόνια	Διαγωνισμός σε εξέλιξη Πηγή: www.tourism-development.gr (30.07.2007)
Φθιώτιδα Έξαρχος, Αταλάντη Λοκρίδας 12.500 στρ.	3 γηπέδα γκολφ. 3 ξενοδοχεία, 5.000 κατοικίες, συνεδριακό-αθλητικό κέντρο, θέατρο, waterpark και 1.000 στρ. με βιολογικές καλλιέργειες.	Lokros (αμερικάνικα και αγγλικά συμφέροντα, βρετανικό συνταξιοδοτικό ταμείο). Σύμβουλος η 'Αγροτουριστική ΑΕ' (ΕΤΑ - Υπ. Τουρ. Ανάπτυξης). 2 δις €	Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων. Πηγή: <i>Εξπρές</i> (08.09.2006), <i>Έθνος</i> (24.02.2007), <i>Ελευθεροτυπία</i> (29.03.2007), <i>Σέντρα</i> (31.03.2008).

Πίνακας 7.3

Επενδύσεις σύνθετων τουριστικών συγκροτημάτων γκολφ:
Σχέδια υπό διερεύνηση (στοιχεία Απριλίου 2008)

ΘΕΣΗ / ΟΝΟΜΑ / ΕΚΤΑΣΗ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΦΟΡΕΑΣ, ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΕΣ & ΑΞΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΦΑΣΗ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ / ΠΗΓΕΣ
Αττική Γλυφάδα - Ελληνικό	Δημιουργία νέου γηπέδου στον χώρο του πρώην αεροδρομίου.	Πρόταση ΟΓΓΑ και ΣΕΤΕ.	Εγκατάληψη του σχεδίου, μετά και τις τελευταίες δηλώσεις ΥΠΕΧΩΔΕ για τις χρήσεις στο Μητροπολιτικό Πάρκο. Πηγή: Η <i>Ναυτεμπορική</i> (08.05.2003), <i>Travel Daily News</i> (13.02.2001).
Αττική Σπάτα – Ελ. Βενιζέλος	Γήπεδο Γκολφ 18 οπών ως κέντρο οικιστικής ανάπτυξης (κατοικία, γραφεία & εμπορικές χρήσεις) σε έκταση 1.600 km ² .	Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών Α.Ε. (Hochtiff, Γερμανία)	Διερεύνηση. Εν αναμονή της τροποποίησης ρυθμιστικού σχεδίου αεροδρομίου. Πηγή: INVgolf (2006), <i>Golf and Tourism in Greece</i> (No 23, 2005, σελ. 20).
Αττική Αυλώνας <i>Golf Omega</i> 3.000 στρ.	2 γήπεδα γκολφ 18 + 18 οπών. 2.500 – 4.000 κλίνες σε ξενοδοχεία και βίλες. Συνεδριακό κέντρο, γήπεδα τένις.	Τοπικά συμφέροντα	Διερεύνηση. Πηγή: INVgolf (2006)
Αττική Μαρκόπουλο		Εκμετάλλευση έκτασης στις ολυμπιακές εγκαταστάσεις.	Διερεύνηση. Πηγή: <i>Τα Νέα</i> (05.03.2005).
Αττική Τατόι 1.600 στρ	2 γήπεδα γκολφ & πολυτελείς κατοικίες	Εθνική Ακινήτων (μέσω της θυγατρικής της Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα) 8,8 εκ. €	Διερεύνηση. Πηγή: <i>Ναυτεμπορική</i> (28.06.2000), <i>Τα Νέα</i> (08.07.2002).
Εύβοια (κοντά στην Χαλκίδα) <i>Antipolis</i> 6.500 στρ.	Γήπεδο γκολφ 18 οπών. Ξενοδοχείο και βίλες. Συνεδριακό κέντρο, βοτανικός κήπος, κέντρο αναψυχής και υγείας, φάρμα βιολογικών προϊόντων, οικο- και αγρο-τουρισμός	Αντίπολις ΑΕ.	Διερεύνηση. Πηγή: INVgolf (2006).
Ζάκυνθος Κόλπος Ζάντε - Κερί <i>Hotel Gold of Zante & Premium Golf Club</i>	2 γήπεδα γκολφ 18-9 οπών & ακαδημία γκολφ. Ξενοδοχείο 5*, 90 κλινών. 55 πολυτελή bungalows. Κέντρο θαλασσοθεραπείας, συνεδριακό κέντρο, μαρίνα.	Swiss Golf Invest AG (Ελβετία). 45 / 53 / 60 εκ. €	Διερεύνηση. Πηγή: INVgolf (2006), <i>Golf and Tourism in Greece</i> , No 23, 2005), <i>Ναυτεμπορική</i> (24.02.2005, 27/1/2006, 26.04.2007), <i>Μακεδονία</i> (28.04.2007).
Ηλεία Αρκούδι	Συγκρότημα γκολφ σε έκταση προς παραχώρηση από το Υπ. Γεωργίας.	Greek Lifestyle Investments Νοτιο-Αφρικάνικα συμφέροντα 60 εκ. €	Πηγή: <i>Το Βήμα</i> (13.02.2005).

Πίνακας 7.3 (συνέχεια)

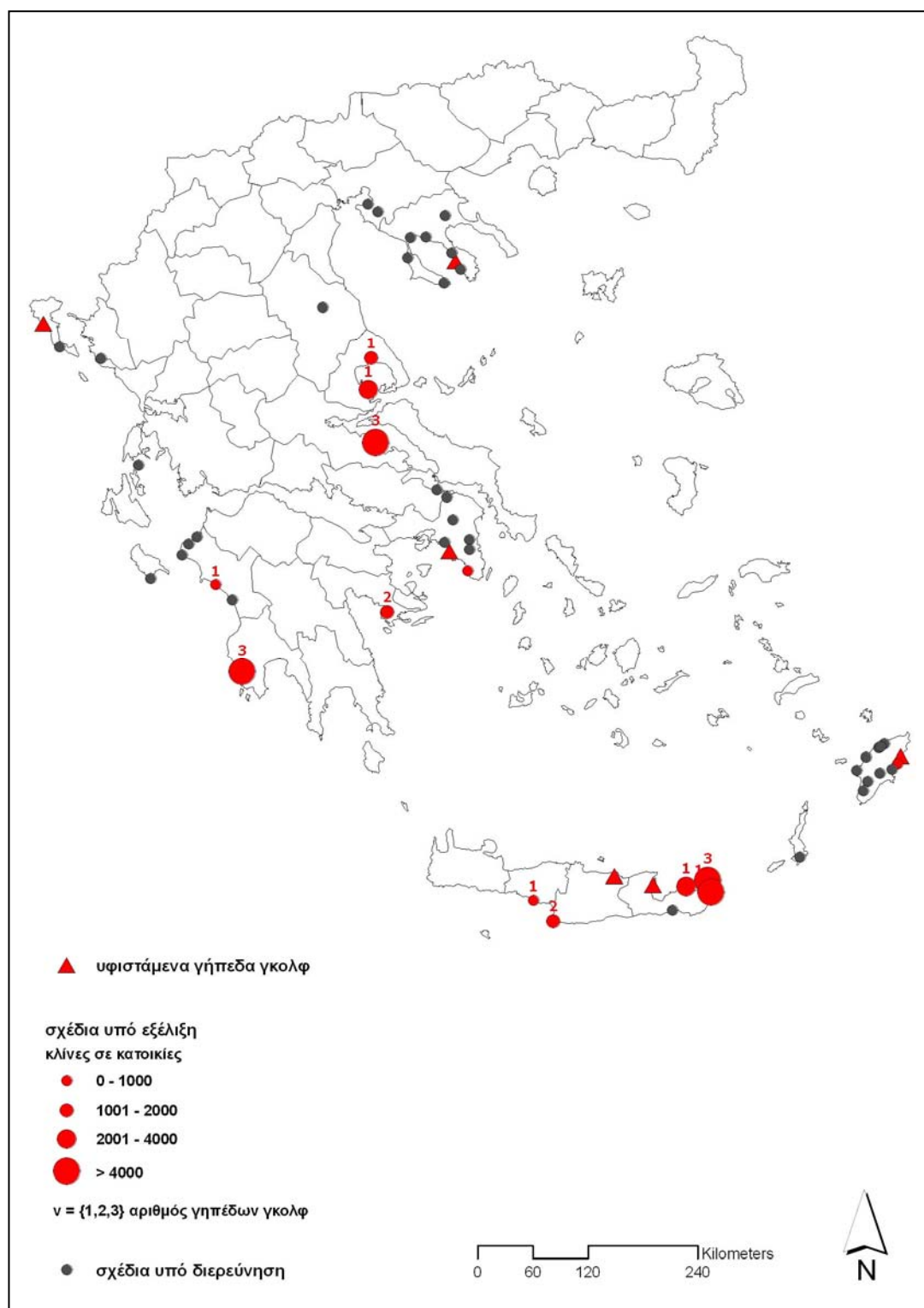
ΘΕΣΗ / ΟΝΟΜΑ / ΕΚΤΑΣΗ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΦΟΡΕΑΣ, ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΕΣ & ΑΞΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΦΑΣΗ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ / ΠΗΓΕΣ
Ηλεία Κουνουπέλι, Κοτύχι Δήμος Βουπρασίας 1.250 στρ.	Σχεδιαζόταν η προκήρυξη διαγωνισμού για την παραχώρηση της έκτασης, με σκοπό τη δημιουργία σύνθετης επένδυσης θαλάσσιου και ιαματικού τουρισμού και γκολφ.	Υπογράφεται μνημόνιο συνεργασίας για την παραχώρηση της έκτασης ανάμεσα σε Δήμο Βουπρασίας (750 στρ.) και ΕΤΑ (500 στρ.), με πρωτοβουλία του υφυπουργού Ανάπτυξης Δ. Γεωργακόπουλου.	Ακύρωση σχεδίου. Πηγή: <i>Ναυτεμπορική</i> (9 & 10/7/2003), <i>Ελευθεροτυπία</i> (12.01.2007), συνέντευξη Σκάβδη (2007).
Ηλεία Λίμνη Καϊάφα, Δήμος Ζαχάρως 1.125 στρ. (& 4.000 ως φυσικό τοπίο).	Γήπεδο γκολφ. Ξενοδοχείο 4* 200 δωματίων & 5* 400 δωματίων, τουριστικές κατοικίες. Εκσυγχρονισμός πηγών, νέο υδροθεραπευτήριο & κέντρο θαλασπέιας, εγκατ. ναυταθλητισμού.	Αναμενόταν πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος από ΕΤΑ (ιδιοκτήτρια της έκτασης) τον Μάιο 2003. 50 / 150 εκ. €	Διερεύνηση. Πηγή: <i>Ναυτεμπορική</i> (12.03 κ' 15.04.2003), <i>Ελευθεροτυπία</i> (12.01.2007).
Ηλεία Παραλία Μυρσίνης, Δήμος Λεχαίνων		Παραχώρηση 1.000 στρ. από τον Δήμο Λεχαίνων	Η πρόταση απερρίφθη από το δημοτικό συμβούλιο ως αόριστη. Πηγή: <i>Ελευθεροτυπία</i> (12.01.2007).
Θεσπρωτία Μαργαρίτη <i>Belltower</i> 2.500 στρ.	2 γήπεδα Γκολφ 18 + 9 οπών. Ξενοδοχείο 5* 400 κλινών, 100 πετρόχτιστες οικίες & 150 μεζονέτες. Συνεδριακό κέντρο, κέντρο υγείας & spa, ακαδημίες γκολφ, τένις και ποδοσφαίρου.	Albatross Investments & Developments (Αυστραλία - Ελλάδα).	Διερεύνηση. Πηγή: συνέντευξη Hillston (2006), INVgolf (2006).
Θεσσαλονίκη Δήμοι Θερμαϊκού και Μίκρας 2.400 στρ.	Ξενοδοχείο, ψυχαγωγικό πάρκο. Γήπεδο γκολφ σε έκταση του Δήμου Μίκρας για το οποίο υφίσταται πρόβλεψη από το ΓΠΣ. Αναμένεται έγκριση του ΓΠΣ Θερμαϊκού.	Τοπικοί δήμοι. Εκδήλωση ενδιαφέροντος από ομάδα Ελλήνων εφοπλιστών, Δήμο Μπορντό και Άραβες επιχειρηματίες. Στόχος η μελλοντική προκήρυξη διαγωνισμού.	Σύνταξη master plan από την τοπική Αναπτυξιακή. Πηγή: <i>Ναυτεμπορική</i> (16.05.2005, 06.04.2006)
Θεσσαλονίκη Βασιλικά Βοσκίνα 500 στρ	Θερμαλιστικό κέντρο, μικρό ξενοδοχείο, γκολφ.	Σουρωτή ΑΕ, σε δημοτική έκταση	Επικαιροποίηση παλαιότερου master plan Πηγή: <i>Ναυτεμπορική</i> (11.02.2003)
Κάρπαθος <i>Karpathos Golf Resort</i> 2.000 στρ.	2 γήπεδα γκολφ 18 & 9 οπών, 2 μικρές μαρίνες, ξενοδοχείο 5* 300 κλινών, 300 διαμερίσματα, 400 βίλες.	Ολλανδική εταιρεία 46 εκ. €	Αγορά γης. Πηγή: <i>Ναυτεμπορική</i> (21.08.2007), www.golfresort.karpathos.nl .

Πίνακας 7.3 (συνέχεια)

ΘΕΣΗ / ΟΝΟΜΑ / ΕΚΤΑΣΗ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΦΟΡΕΑΣ, ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΕΣ & ΑΞΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΦΑΣΗ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ / ΠΗΓΕΣ
Κέρκυρα Χερσόνησος Ίσσου 1.600 στρ.	πολυτελείς κατοικίες, 2 γήπεδα γκολφ.	Red Resort Development (Ολλανδικά συμφέροντα)	Αρχική διερεύνηση. Πρόβλημα με περιβαλλοντική προστασία. Αποχώρηση του επενδυτή. Πηγή: <i>Ναυτεμπορική</i> (30.05.2005, 19.09.2005)
Κεφαλλονιά Νήσος Αρκούδι <i>Arkoudi Island</i> 4.000 στρ.	Γήπεδο γκολφ 18 οπών. 140 βίλες, μαρίνα, spa.	Arkoudi Island SA Γ. Σταυρόπουλος (Αγγλικά συμφέροντα) 88 / 100 / 400 εκ. €	Η επένδυση σταμάτησε σε αρχικό στάδιο των αδειοδοτήσεων (χαρακτηρισμός από δασαρχείο), το νησί πουλήθηκε στην Lambert Smith Hampton (I. Πεερωτής). Πηγή: <i>Golf and Tourism in Greece</i> (No 23, 2005, σελ. 20), <i>Το Βήμα</i> (13.02.2005, 11.03.2007), <i>Ναυτεμπορική</i> (23.01.2004, 14.07.2005, 06.04.2006).
Κρήτη, Λασιθί Δήμος Μακρύ Γιαλού Απηγανιάς 700 στρ.	Γήπεδο γκολφ 18 οπών και ξενοδοχείο.	Υπουργεία Ανάπτυξης και Γεωργίας. Παραχώρηση δημόσιας έκτασης σε ETA προς εκμίσθωση.	Η επένδυση έχει παγώσει λόγω της τοπικής εναντίωσης και της νέας πολιτικής του δήμου (διεκδίκηση ιδιοκτησίας έκτασης). Πηγή: Ανατολή (08.08.2003, 26/27.02.2005), Νέα Κρήτη (22.09.2004), συνέντευξη Σπυριδάκη (2006).
Λάρισα Δήμος Κουλάδας Μάνδρα <i>Άγιος Βασίλειος</i> 800 στρ.	Ξενοδοχείο 300 δωματίων, οικισμός, συνεδριακό κέντρο 1.500 θέσεων, υδροπάρκο, γκολφ 9 οπών	VGK Holdings (B. Καϊσής - Κύπρος) & τοπικός Δήμος, σε δημοτική έκταση. 60 / 176 εκ. €	Διερεύνηση. Πηγή: <i>Ναυτεμπορική</i> (11.02.2002, 27.03.2003).
Ρόδος	Διερεύνηση 9 θέσεων για δημιουργία γηπέδων γκολφ.	Μελέτη του TEE – Τμήμα Δωδεκανήσου.	Διερεύνηση. Πηγή: TEE (2005).
Χαλκιδική	Διερεύνηση θέσεων για δημιουργία γηπέδων γκολφ σε Ορμυλία, Αγ. Μάμας, Ν. Φώκαια, Παλιούρι (έκταση ETA 700 στρ.), Ν. Μαρμαράς, Β. Χαλκιδική (Μεγάλη Παναγιά).	Τοπική ένωση ξενοδόχων, νομαρχία, τοπικοί δήμοι. Το 2005 είχε ανατεθεί σχετική μελέτη στην αγγλική PGA. Παλαιότερα είχε αναζητηθεί έκταση 600 στρ. από ομάδα 6 ξενοδόχων στην περιοχή Ποτίδαιας-Γερακινής.	Διερεύνηση πιθανών θέσεων. Πηγή: <i>Ναυτεμπορική</i> (21.05.2003), <i>Αγγελιοφόρος</i> (07.03.2005), <i>Travel Daily News</i> (16.04.2006), <i>Καθημερινή</i> (27.09.2007), <i>Μακεδονία</i> (03.11.2007).

Πίνακας 7.3 (συνέχεια)

ΘΕΣΗ / ΟΝΟΜΑ / ΕΚΤΑΣΗ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΦΟΡΕΑΣ, ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΕΣ & ΑΞΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	ΦΑΣΗ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ / ΠΗΓΕΣ
Χαλκιδική Ν. Μαρμαράς <i>Πόρτο Καρράς</i> κατοικίες σε 17.000 στρ.	Ανέγερση 2.500 τουριστικών κατοικιών (1.000 σε α' φάση) και δημιουργία 2 ^{ου} γηπέδου γκολφ.	Πόρτο Καρράς. 300 εκ. € (κατοικίες)	Το σχέδιο για τις κατοικίες έχει ανασταλεί μετά το 'σκάνδαλο Πάχτα' (Ιανουάριος 2004). Το γκολφ δεν λαμβάνει τις σχετικές άδειες. Πηγή: <i>Ναυτεμπορική</i> (25.09.2001), <i>Ελευθεροτυπία</i> (22 κ' 23.01.2004), <i>Τα Νέα</i> (27.01.2004), <i>Travel Daily</i> <i>News</i> (11.07.05).
Χαλκιδική Ν. Μαρμαράς Αζάπικο 17.000 στρ.	Κατασκευή ξενοδοχείου, 800 κατοικιών, γηπέδου γκολφ και ενυδρείου.	Η γαλλική 'Νάλικο' διαπραγματεύεται με ρώσους επενδυτές την εκμετάλλευση της έκτασης που είχε αγοράσει από τη Μονή Παντοκράτορος στα τέλη της δεκαετίας του 1990. 150 εκ. €	Διαπραγμάτευση. Πηγή: <i>Ελευθεροτυπία</i> (05.06.2007)
Χαλκιδική Ν. Φώκαια – αγροτικές φυλακές Κασσάνδρας <i>Sani Resort</i> 1.186 στρ.	Γήπεδο γκολφ 18 οπών	Τουριστικό συγκρότημα 'Σάνη' (αφои Ανδρεάδη) σε έκταση μισθωμένη από ΕΟΤ κατόπιν διαγωνισμού (Μάρτιος 1997). 2,4 / 3,8 δις δρχ	Ακύρωση της παραχώρησης από το ΣτΕ (2001) λόγω χωροθέτησης σε υγροβιότοπο κατόπιν προσφυγής από οικολογικές ομάδες και την τοπική κοινότητα. Πηγή: <i>Ναυτεμπορική</i> (25.02.1997, 01.03.1998), <i>Τα</i> <i>Νέα</i> (05.10.1997), Απόφαση ΣτΕ 465/2001.
Χαλκιδική Ν. Φώκαια <i>Sani Resort</i> 2.233 στρ.	Ανέγερση εξοχικών κατοικιών	Τουριστικό συγκρότημα 'Σάνη' σε ιδιωτική δασική έκταση, για την οποία έχουν εκδοθεί διατάγματα όρων δόμησης και 29 οικοδομικές άδειες.	Διαδοχικές Αποφάσεις ΣτΕ ακυρώνουν τις οικοδ. άδειες κατόπιν προσφυγής από οικολογικές ομάδες και την τοπική κοινότητα. Πηγή: <i>Τα Νέα</i> (28.01.2004, 12.02.2004), <i>Ελευθεροτυπία</i> (01.02.2004).



Σχήμα 7.4

Επενδύσεις σύνθετων τουριστικών συγκροτημάτων γκολφ στην Ελλάδα, 2007
(πηγή: Πίνακες 7.2 και 7.3).

7.2.3 Το προφίλ των επενδυτικών προτάσεων και η χωροθέτησή τους

Από τα στοιχεία που παρουσιάζονται στους παραπάνω Πίνακες μπορούμε να εξάγουμε ορισμένα πρώτα συμπεράσματα σχετικά με το προϊόν, το προφίλ των επενδυτικών φορέων και την γεωγραφική κατανομή των προτάσεων, στο πλαίσιο των χαρακτηριστικών της αναδιάρθρωσης που είδαμε στο Κεφάλαιο 5 και της ισπανικής μελέτης περίπτωσης του Κεφαλαίου 6. Σε ό,τι αφορά στο προϊόν, δηλ. την ταυτότητα των εγκαταστάσεων, φαίνεται ότι όλα τα επενδυτικά σχέδια περιλαμβάνουν έναν συνδυασμό από γήπεδα γκολφ, ξενοδοχεία, κατοικίες και άλλες εγκαταστάσεις τουρισμού και αναψυχής (και λιανικού εμπορίου σε ορισμένες περιπτώσεις). Πρόκειται δηλαδή για τον 4^ο τύπο των συγκροτημάτων που βρήκαμε στην έρευνα πεδίου της Costa del Sol και που αφορούσε στο 1/5 του πραγματικού πληθυσμού των συγκροτημάτων γκολφ. Στην περίπτωση της Ελλάδας η οικιστική ανάπτυξη παραμένει το κεντρικό χαρακτηριστικό των συγκροτημάτων, συνοδευόμενη όμως από ξενοδοχείο στο 100% των νέων επενδυτικών προτάσεων για τις οποίες υπάρχει επαρκής πληροφόρηση.

Η ενσωμάτωση του ξενοδοχείου σε κάθε συγκρότημα υπακούει στην λογική που αναλύσαμε στο Κεφάλαιο 5.3 σχετικά με τη μίξη διαφορετικών προϊόντων στο συγκρότημα, ωστόσο οι συνεντεύξεις του συγγραφέα με δύο από τους επενδυτές αποκάλυψαν ορισμένες πρόσθετες πτυχές. Ο πρώτος προνομιακός πληροφορητής μας είπε (συνέντευξη 2007): “Το ξενοδοχείο το θέλουμε να παίζει τον ρόλο της ρεσεψιόν, να υπάρχει ένα εστιατόριο, ένα spa Να έχεις την αίσθηση ότι μπαίνεις κάπου, όχι ότι αγοράζεις ένα σπίτι στη μέση του πουθενά”. Ο δεύτερος προνομιακός πληροφορητής ρωτήθηκε γιατί στο έργο που σχεδιάζει σκοπεύει να κατασκευάσει πρώτα τις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις και στη συνέχεια τις κατοικίες, πρακτική που όπως έχουμε δει δεν συνηθίζεται στην Ισπανία διότι η γρήγορη πώληση των κατοικιών βοηθά στην ταχύτερη απόσβεση του επενδυτικού κόστους. “Φτιάχνοντας πρώτα το ξενοδοχείο, το οποίο θα διαχειριστεί γνωστή διεθνής αλυσίδα”, μας είπε, “δίνω όνομα στον προορισμό, ο οποίος μέχρι σήμερα είναι άγνωστος. Και συγχρόνως ανεβάζω τις μελλοντικές αξίες των κατοικιών” (συνέντευξη 2007).

Το παραπάνω αποτυπώνει και την αξία του branding στα έργα αυτά. Όπως φαίνεται στον Πίνακα 7.2, πολλές από τις επενδύσεις περιλαμβάνουν την παραχώρηση της διαχείρισης του ξενοδοχείου ή του γηπέδου γκολφ ή και του συγκροτήματος σε γνωστές διεθνείς αλυσίδες ξενοδοχείων ή εξειδικευμένες εταιρείες με διεθνή δραστηριοποίηση στην διαχείριση θερέτρων αυτού του τύπου. Το στοιχείο αυτό αποτελεί μία σημαντική διαφορά με τα δεδομένα της Costa del Sol, καθώς εκεί συναντήσαμε μία μόνο συνεργασία αυτής της μορφής στο δείγμα των επιχειρήσεων που μελετήσαμε. Όμως συγχρόνως παρατηρήσαμε πως οι συνεργασίες ανάμεσα στους developer και τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις αποτελούν τη νέα τάση στα έργα υπό σχεδιασμό, όπου μόλις αναδύεται η εμπλοκή μεγάλων ξενοδοχειακών αλυσίδων σε σύνθετα συγκροτήματα γκολφ (εκτίμηση των Ramón Dávila & GDT, 2005). Στην ελληνική περίπτωση φαίνεται επίσης πως το δίκτυο συνεργασιών ανάμεσα στον επενδυτικό φορέα και σε άλλες διεθνείς επιχειρήσεις σχετικά με την λειτουργία του έργου είναι περισσότερο ευρύ σε σύγκριση με την Costa del Sol.

Εκεί όμως που σε γενικές γραμμές δεν διαφέρει η ελληνική από την ισπανική περίπτωση είναι στην ταυτότητα των επιχειρήσεων που βρίσκονται πίσω από τις επενδυτικές προτάσεις. *Συνήθως πρόκειται για εταιρείες real estate*. Ορισμένες από αυτές τις εταιρείες είναι υφιστάμενες επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα ή και στη διεθνή αγορά (πχ η επένδυση στο Βόλο και στη Σητεία από τους δύο κύριους μετόχους της J&P αντίστοιχα). Σε άλλες περιπτώσεις πρόκειται για νέες εταιρίες ανάπτυξης ακινήτων (developer) οι οποίες όμως δημιουργήθηκαν μέσα από άλλες, μεγάλες εταιρείες που δραστηριοποιούνται σε διαφορετικούς τομείς⁷. Σε πολλές όμως περιπτώσεις πρόκειται για νέες εταιρείες real estate οι οποίες δεν φαίνεται να έχουν προγενέστερη δραστηριοποίηση στον συγκεκριμένο ή σε παρεμφερή τομέα. Οι εταιρείες αυτές συστήνονται από ανθρώπους με εμπειρία σε επιμέρους πτυχές των επενδυτικών εγχειρημάτων και γνώση της ειδικής αγοράς των σύνθετων συγκροτημάτων γκολφ. Στις περισσότερες περιπτώσεις το αντικείμενο

⁷ Αυτή είναι η περίπτωση της TEMES στη Μεσσηνία (του εφοπλιστή Β. Κωνσταντακόπουλου), η περίπτωση της Ικτίνας στη Σητεία (θυγατρική της εισηγμένης ομώνυμης βιομηχανίας μαρμάρων) και η θυγατρική του Ομίλου Φωτιάδη στο Ρέθυμνο (ποτά, ασφάλειες και πρόσφατα ακίνητα).

δραστηριοποίησης της κάθε εταιρείας είναι το συγκεκριμένο κάθε φορά επενδυτικό έργο⁸.

Τέλος, όπως στην Ισπανία έτσι και στην περίπτωση της Ελλάδας συναντούμε δύο εταιρείες οι οποίες είναι διεθνείς χρηματοπιστωτικοί φορείς (funds). Για την Lokros (επένδυση στην Αταλάντη) είναι γνωστά ελάχιστα πράγματα. Αντίθετα, υπάρχει επαρκής πληροφορία για το μεγάλο fund που έχει αλλάξει την ελληνική αγορά των ακινήτων τα τελευταία χρόνια, την Dolphin Capital Investors. Πρόκειται για μία εταιρεία private equity που, από την εισαγωγή της στην Εναλλακτική Αγορά του Χρηματιστηρίου του Λονδίνου το 2005 μέχρι τα τέλη του 2006, είχε συγκεντρώσει κεφάλαια ύψους 400 εκ. € και χρηματοδοτούσε 9 έργα σε Ελλάδα, Κύπρο και Κροατία (DCI, 2007)⁹.

Το τελευταίο συμπέρασμα από τους παραπάνω Πίνακες είναι η σημασία της χωροθέτησης των επενδυτικών προτάσεων. Όπως φαίνεται και στο Σχήμα 7.4, όλα τα προτεινόμενα έργα χωροθετούνται σε παράκτιες περιοχές, χαρακτηριστικό της σημασίας της εγγύτητας με τη θάλασσα και άρα της αξιοποίησης κλασικών τουριστικών πόρων. Εξαίρεση αποτελεί η διερεύνηση πιθανών θέσεων σε περιοχές πλησίον των μητροπολιτικών κέντρων της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, όπου μεγαλύτερη σημασία φαίνεται να έχει ο παράγοντας της εγγύτητας με μεγάλη αστική συγκέντρωση.

Σε ό,τι αφορά στην γεωγραφική κατανομή των επενδύσεων διακρίνονται δύο τάσεις. Η πρώτη αφορά στις χωροθετικές επιλογές των νέων, αυτόνομων επενδύσεων (δηλ. εκείνων που δεν συνδέονται με υφιστάμενες εγκαταστάσεις). Παρατηρείται πως το σύνολο των προτάσεων αφορά σε νομούς που δεν αποτελούν καταξιωμένους τουριστικούς προορισμούς. Ακόμα και στις περιπτώσεις όπου επιλέγεται ένας τέτοιος νομός (πχ Λασιθί ή Κέρκυρα), παρατηρείται σε μικρότερη χωρική κλίμακα πως πρόκειται για περιοχές εντός αυτών των νομών που δεν

⁸ Αυτή είναι η εικόνα που σχηματίσαμε τόσο με βάση τα δημοσιεύματα στο τύπο ή άλλες ειδικές αναφορές (βλ. τις πηγές στους Πίνακες 7.2 και 7.3) όσο και από τις συνεντεύξεις με εκπροσώπους ορισμένων εταιρειών (A. Hillston, C. Pinedo, J. Vandeweghe).

⁹ Στους μετόχους της DCI συμπεριλαμβάνονται ορισμένα γνωστά ονόματα του παγκόσμιου χρηματοπιστωτικού κλάδου. Μέχρι τα τέλη του 2007 η DCI είχε εξαγοράσει το πλειοψηφικό πακέτο σε 4 εταιρείες οι οποίες σχεδίαζαν επενδύσεις σύνθετων συγκροτημάτων και βρίσκονταν τότε σε αρχική φάση προγραμματισμού. Πρόσφατα η εταιρεία εξαγόρασε την Aristo Developers, την μεγαλύτερη κυπριακή εταιρεία που ειδικεύεται στην παραθεριστική κατοικία.

συνδέονται με τους κύριους πόλους και άξονες τουριστικής ανάπτυξης (π.χ. η Σητεία στο Λασιθί).

Με άλλα λόγια, το χωροθετικό πρότυπο σε αυτές τις περιπτώσεις έχει να κάνει με την αναζήτηση αναξιοποίητων μέχρι τώρα περιοχών και μπορεί να εξηγηθεί με βάση τον χαρακτήρα των επενδύσεων ως έργων real estate μεγάλης κλίμακας. Αυτό συνεπάγεται την αναζήτηση σχετικά φθηνής γης που δεν συναντιέται σε ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές. Η παράμετρος αυτή δρα από κοινού με άλλους δύο παράγοντες, οι οποίοι είναι: α) Η αξιοποίηση αναγκαίων τεχνικών υποδομών προσβασιμότητας, κυρίως η εγγύτητα σε διεθνείς πύλες εισόδου ή/και κύριους οδικούς άξονες. Το σύνολο σχεδόν των επενδύσεων πληρεί αυτές τις προϋποθέσεις, είτε πρόκειται για υφιστάμενες και επαρκείς τεχνικές υποδομές ή για υποδομές των οποίων σχεδιάζεται η αναβάθμιση (βλ. και ΥΠΕΧΩΔΕ, 2007). β) Η αναζήτηση μεγάλων και ενιαίων κατά προτίμηση εκτάσεων, των οποίων το νομικό καθεστώς (ιδιοκτησιακό, χρήσεις γης, χαρακτηρισμοί από αρχαιολογία και δασαρχείο κλπ) επιτρέπει την εκμετάλλευσή τους¹⁰.

Η δεύτερη τάση στη γεωγραφική κατανομή των επενδύσεων έχει να κάνει με δράσεις συλλογικών και επιχειρηματικών φορέων σχετικά με την εγκατάσταση γηπέδων γκολφ ή και παραθεριστικών κατοικιών ως μέρος ξενοδοχειακών συγκροτημάτων σε ήδη ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές. Διακρίνουμε πρώτα τις μελέτες διερεύνησης εναλλακτικών θέσεων για χωροθέτηση γηπέδων γκολφ τις οποίες εκπόνησε το ΤΕΕ-Τμήμα Δωδεκανήσου για την Ρόδο (βλ. ΤΕΕ 2005) και η αγγλική PGA για την Χαλκιδική με ανάθεση από την τοπική ένωση ξενοδόχων και τους φορείς της τοπικής αυτοδιοίκησης. Στόχος εδώ ήταν η ενίσχυση και συμπληρωματικότητα του υφισταμένου παραγωγικού κυκλώματος του τουρισμού με νέα γήπεδα γκολφ. Διακρίνουμε επίσης τις – ανεπιτυχείς μέχρι σήμερα – προσπάθειες υφισταμένων μεγάλων ξενοδοχειακών επιχειρήσεων να δημιουργήσουν γήπεδο γκολφ και συγκροτήματα παραθεριστικών κατοικιών, εξυπηρετώντας τον παραπάνω στόχο. Αφορά στις μονάδες του Sani Resort και του Πόρτο Καρράς στη Χαλκιδική.

Από όλα τα παραπάνω γίνεται σαφές πως το πρόσφατο κύμα επενδύσεων σε συγκροτήματα γκολφ εκφράζει την εισαγωγή στην χώρα ενός νέου προτύπου

¹⁰ Το θέμα αυτό θα αναπτυχθεί με μεγαλύτερη λεπτομέρεια παρακάτω.

τουριστικών εγκαταστάσεων στις οποίες συνδυάζονται συμβατικά τουριστικά προϊόντα (υπηρεσίες καταλύματος και πρόσθετες υπηρεσίες), νέα τουριστικά προϊόντα (γκολφ) και προϊόντα του τουριστικού real estate (παραθεριστική κατοικία). Το νέο αυτό πρότυπο εγκαταστάσεων εκφράζει κατ' ουσία μία οργανωτική αναδιάρθρωση στη παραγωγή του τουρισμού, η οποία έχει τρία σκέλη: α) την μεγάλη κλίμακα του έργου (καθώς όπως είδαμε τόσο το γήπεδο γκολφ όσο και το οικιστικό συγκρότημα και η συνάρθρωσή τους προϋποθέτουν την μεγάλη κλίμακα), β) την ένταξη στο ανώτερο, πολυτελές τμήμα της αγοράς και γ) την επιχειρηματική πρωτοβουλία από την μεριά κυρίως εταιρειών ανάπτυξης ακινήτων και δευτερευόντως ξενοδοχειακών επιχειρήσεων.

Δεν πρόκειται όμως μόνο για μία οργανωτική αλλά και για γεωγραφική αναδιάρθρωση. Η γεωγραφική αυτή αναδιάρθρωση ξεδιπλώνεται σε δύο διαφορετικές χωρικές κλίμακες. Η πρώτη κλίμακα είναι αυτή της Μεσογείου, δηλαδή της μακρο-περιφέρειας που αποτελεί τον τουριστικό προορισμό του ήλιου και της θάλασσας της Ευρώπης. Είναι χαρακτηριστικό πως σε πολλές περιστάσεις εκπρόσωποι των επενδυτών αλλά και εκπρόσωποι του κράτους κάνουν λόγο για την τουριστική κατοικία ως ένα νέο προϊόν το οποίο θα διαφοροποιείται από αυτό των καταξιωμένων πλην όμως υπερώριμων μεσογειακών προορισμών. Είναι ενδεικτικό το απόσπασμα από την έκθεση μίας από τις επενδύτριες επιχειρήσεις σχετικά με τις παγκόσμιες τάσεις (DCI, 2007: 4):

“Η ζήτηση μετατοπίζεται αργά αλλά αποφασιστικά από τις πλέον καθιερωμένες και ώριμες αγορές προς περισσότερο άθικτες παραθαλάσσιες περιοχές όπως η Καραϊβική, η Κεντρική Αμερική, η Νοτιο-Ανατολική Ασία και η Νοτιο-Ανατολική Ευρώπη. Η εστίαση της Dolphin στην τελευταία από τις περιοχές αυτές γίνεται την κατάλληλη στιγμή, καθώς η περιφέρεια αναδύεται ως μία βιώσιμη εναλλακτική έναντι των κορεσμένων αγορών της Ισπανίας, Πορτογαλίας και Νότιας Γαλλίας”.

Η δεύτερη κλίμακα είναι αυτή της εν λόγω μικρότερης μακρο-περιφέρειας της Νοτιο-ανατολικής Ευρώπης ως νέου προορισμού. Γίνεται αμέσως αντιληπτό πως δεν μπορούμε να μιλάμε για μία ενιαία περιοχή καθώς οι επιμέρους εθνικοί προορισμοί χαρακτηρίζονται από διαφορετικά γνωρίσματα σχετικά με την τουριστική τους ανάπτυξη και την θέση τους στον παγκόσμιο καταμερισμό της αναψυχής. Ιδιαίτερα η Ελλάδα αλλά και δευτερευόντως η Τουρκία είναι περιοχές με

πολύ υψηλότερα επίπεδα ανάπτυξης σε σχέση με τους λοιπούς αναδυόμενους εθνικούς προορισμούς. Επομένως ο ανταγωνισμός είναι πολύ διαφορετικός σε διακρατικό επίπεδο και έτσι προκύπτει το ερώτημα του κατά πόσο το νέο τουριστικό προϊόν της οργανωμένης παραθεριστικής κατοικίας στη χώρα μας μπορεί να ανταγωνιστεί το αντίστοιχο προϊόν σε προορισμούς όπως π.χ. η Κροατία και η Βουλγαρία.

Αυτό βέβαια το ερώτημα έχει ήδη απαντηθεί από την μεριά των επενδυτών (συνεντεύξεις του συγγραφέα με δύο από τους επενδυτές, 2007). Το πρώτο μέρος της απάντησης έχει να κάνει με την στόχευση των επενδύσεων στο πολυτελές τμήμα της διεθνούς αγοράς, δηλ. σε ένα τμήμα που διαφοροποιείται σε σχέση με τη συνολική αγορά της διεθνούς παραθεριστικής κατοικίας, στα κατώτερα τμήματα της οποίας η χώρα μας δεν είναι προφανώς ανταγωνιστική. Σε αυτό τμήμα επιτρέπεται μία σχετική ευελιξία στην διαμόρφωση της τιμής του προϊόντος, για το οποίο μάλιστα ο ανταγωνισμός γίνεται σε μεσογειακό – αν όχι σε παγκόσμιο – επίπεδο. Αυτή είναι η γνώμη ενός πληροφορητή του οποίου η επιχείρηση δραστηριοποιείται στον τομέα της προώθησης και πωλήσεων κατοικιών σε σύνθετα συγκροτήματα γκολφ (συνέντευξη R. Bragg, Φλεβάρης 2008). Το ίδιο επιβεβαιώνει η ετήσια αναφορά της DCI (2007: 4), αναφέροντας ότι “[ε]πώνυμα θέρετρα [branded resorts], όπως κάθε άλλο επώνυμο καταναλωτικό προϊόν σήμερα, τείνουν να έχουν μία διεθνώς κοινή τιμή ανεξάρτητα από τη θέση τους”.

Το έτερο μέρος της απάντησης έχει να κάνει με το προβάδισμα που έχει η Ελλάδα ως προορισμός-όνομα-μάρκα σε σχέση με τις τώρα αναδυόμενες τουριστικές χώρες και κατά δεύτερο λόγο με την Τουρκία. “Στις άλλες χώρες μπορεί το κόστος γης και κατασκευής να είναι σημαντικά μικρότερο, όμως εκεί δεν υπάρχει ούτε ιστορία, ούτε παράδοση και πολιτισμός”, μας δήλωσε ένας από τους επενδυτές (συνέντευξη 2007), προσθέτοντας πως σε ευρωπαϊκό επίπεδο υφίσταται ήδη μία κεκτημένη ταξιδιωτική γνωριμία με την Ελλάδα η οποία αναμένεται να συνδράμει καθοριστικά ως προς την προσέλκυση αγοραστών, “όταν θα ανοίξει η αγορά”.

Μέχρι τώρα αναλύσαμε τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των επενδύσεων σε σύνθετα συγκροτήματα γκολφ. Πέρα όμως από τις ιδιαιτερότητες των μεγάλων επενδύσεων πρέπει να καταδειχθούν δύο ευρύτερες τάσεις που δεν αφορούν μόνο στις επενδύσεις μεγάλης κλίμακας. Η πρώτη τάση έχει να κάνει με το γκολφ ως ειδική τουριστική αγορά (niche market). Η προαναφερόμενη προσπάθεια ενίσχυσης

και διαφοροποίησης του *υφιστάμενου* τουριστικού προϊόντος αποτελεί σήμερα τον γενικότερο στρατηγικό στόχο του ελληνικού τουριστικού τομέα, στον οποίο εντάσσονται τα γήπεδα γκολφ ως μία από τις κυριότερες ειδικές αγορές τουρισμού. Σε πρόσφατη μελέτη του ο Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων αναδεικνύει την ανάγκη κατασκευής 40 νέων γηπέδων γκολφ, έτσι ώστε η Ελλάδα να επιτύχει την ίδια αναλογία αριθμού εγκαταστάσεων προς αφίξεις σε σχέση με τις ανταγωνίστριες χώρες (ΣΕΤΕ, 2003β: 27). Η δεύτερη στρατηγική αφορά στην εντατικοποίηση του ανοίγματος της ελληνικής υπαίθρου στην αγορά του διεθνούς οικιστικού τουρισμού. Πρόκειται για μία αγορά στην οποία η χώρα μας διεκδικεί μεγαλύτερο μερίδιο, όπως θα φανεί στην ακόλουθη Ενότητα.

7.2.4 Το άνοιγμα της Ελλάδας στην αγορά του διεθνούς οικιστικού τουρισμού

Στην Ελλάδα, παράλληλα με το παραδοσιακό πρότυπο ιδιόκτητης παραθεριστικής κατοικίας από κληρονομιά ή αυτοκατασκευή, αναπτύχθηκε κατά τις τελευταίες δεκαετίες η τάση για απόκτηση εξοχικού ανεξάρτητα από κληρονομούμενη ακίνητη περιουσία ή και δεσμούς με ένα συγκεκριμένο τόπο. Όπως και στο συμβατικό πρότυπο, η ζήτηση αφορά στον περιαστικό χώρο των πόλεων ή δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς¹¹. Παράγοντες όπως η διαθεσιμότητα ακινήτου, οι τιμές της γης, η ανάπτυξη υποδομών, ο επιδιωκόμενος βαθμός εγγύτητας με την μόνιμη κατοικία, το προσωπικό lifestyle, αλλά και η αυξανόμενη διαθεσιμότητα εισοδήματος προς επένδυση και η αγορά χρήματος που ενεπλάκη ενεργά στο κύκλωμα παραγωγής της κατοικίας κατά τις τελευταίες δεκαετίες, προσδιορίζουν την ανάπτυξη της β' κατοικίας και ενισχύουν την μεγέθυνση της σχετικής αγοράς. Είναι πλέον κοινός τόπος ότι σε ορισμένες νησιωτικές και παράκτιες περιοχές το κύκλωμα της οικοδομής δραστηριοποιείται κυρίως στον τομέα της παραθεριστικής κατοικίας.

Κι αν τα παραπάνω εικονογραφούν την εγχώρια διάσταση της ζήτησης δεύτερης κατοικίας, σε μεγάλο βαθμό ισχύουν το ίδιο και για το κομμάτι εκείνο της αγοράς που αφορά στον εισερχόμενο οικιστικό τουρισμό. Έτσι, το παλαιότερο

¹¹ Για μία προσέγγιση στο θέμα της παραθεριστικής κατοικίας στην Ελλάδα βλ. Παναγιωτάτου, 1997-1998.

πρότυπο της αγοράς αυτής έχει να κάνει με τους αλλοδαπούς ιδιοκτήτες δεύτερης κατοικίας στην Ελλάδα, οι οποίοι συνήθως οργανώνουν με ιδία μέσα την αναζήτηση και αγορά μίας εξοχικής κατοικίας, με βάση τις ιδιαίτερες προτιμήσεις τους και την πρότερη εμπειρία από διακοπές στην χώρα. Ορισμένες φορές αναζητούν γη προς μελλοντική αξιοποίηση, ωστόσο στη πλειοψηφία των περιπτώσεων αναζητούν ένα παραδοσιακό κτίσμα – ακόμα και ένα “χάλασμα” – το οποίο θα μετασκευάσουν ως β’ κατοικία, κατά προτίμηση σε ένα παραδοσιακό οικιστικό σύνολο ή στην ύπαιθρο (βλ. και Marmaras, 1996· Μαρμαράς, 2006).

Συνέπεια αυτού του προτύπου είναι η χωρική συγκέντρωση αλλοδαπών ημι-μόνιμων κατοίκων σε συγκεκριμένες περιοχές – συνήθως τουριστικές – της χώρας και σε παλαιές κατοικίες παραδοσιακών οικισμών. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν η Μάνη, η Κέρκυρα, η Ύδρα και η Ρόδος, συγκεκριμένοι οικισμοί στην Κρήτη, την Χαλκιδική και αλλού. Η τάση αυτή ενισχύθηκε μετά την άρση του απαγορευτικού καθεστώτος αγοράς γης και κατοικίας από ξένους στις λεγόμενες παραμεθόριες περιοχές (στις οποίες ανήκουν Β. Αιγαίο, Κρήτη και Δωδεκάνησα), όμως διαχρονικά αφορούσε σε ήπιες σχετικά ροές.

Όμως η παραπάνω εικόνα έχει αλλάξει σε σημαντικό βαθμό κατά τα τελευταία χρόνια. Μία κύρια αλλαγή αφορά στην αύξηση των ροών. Σύμφωνα με εκτίμηση που προέρχεται από την μεσιτική αγορά, σε αλλοδαπούς αναλογεί πλέον το 40% των αγορών παραθεριστικής κατοικίας στη χώρα, έναντι ποσοστού 10% μία δεκαετία πριν¹². Σύμφωνα με την ίδια πηγή, ο συνολικός αριθμός ακινήτων που έχουν μεταβιβασθεί σε αλλοδαπούς κατά την τελευταία εικοσαετία ανέρχεται σε 500.000. Οι προβλέψεις κάνουν λόγο για ακόμα μεγαλύτερη αύξηση της ζήτησης. Σύμφωνα με εκτίμηση του Ιδρύματος Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών, 2 εκατομμύρια Βορειοευρωπαίοι αναμένεται να αποκτήσουν στέγη στην Ελλάδα τα επόμενα 15 χρόνια (*Τα Νέα*, 02.04.2005)¹³.

¹² Εκτίμηση της Aspis Real Estate σε δημοσίευμα της εφημ. *Τα Νέα*, 14-15 Απριλίου 2007.

¹³ Η ίδια εφημερίδα (02.12.2006), μεταφέροντας τις εκτιμήσεις παραγόντων της αγοράς και σε άρθρο με τίτλο “Εξοχικό της Ευρώπης γίνεται η Ελλάδα”, κάνει λόγο για 1 εκατομμύριο Ευρωπαίους, αν η Ελλάδα αποσπάσει το 10% της μεσογειακής αγοράς. Στο άρθρο αυτό αναφέρονται και οι κατηγορίες των πιθανών αγοραστών: οι ημι-συνταξιοδοτημένοι 50άρηδες που εργάζονται για μερικούς μόνο μήνες το χρόνο, οι 30άρηδες γιάπηδες που αναζητούν υψηλού επιπέδου εξοχικό, οι 70άρηδες συνταξιούχοι, και οι παραθεριστές που προτιμούν την ενοικίαση κατοικίας με τη σεζόν έναντι του ξενοδοχειακού καταλύματος. “Πως θα Γίνει η Ελλάδα το Μαϊάμι της Ευρώπης”, διερωτάται ο συντάκτης του *Βήματος* (24.07.2005) και μεταφέρει εκτίμηση επιχειρηματικών κύκλων πως το μέγεθος της αγοράς με βάση την ζήτηση θα μπορούσε να είναι της τάξης των € 100 δις.

Ομοίως, οι κτηματομεσίτες της Θεσσαλονίκης εκτιμούν πως οι μεταβιβάσεις εξοχικών σε ξένους που κινούνται στο επίπεδο του 10% του συνόλου των μεταβιβάσεων θα μπορούσαν να πενταπλασιαστούν (*Ελευθεροτυπία*, 16.02.2007). Ειδικά στην Β. Ελλάδα, όπου η ζήτηση προέρχεται μεταξύ των άλλων και από τις Βαλκανικές χώρες (Βουλγαρία, Σκόπια) και τη Ρωσία, είναι χαρακτηριστικό πως οι διαφημιστικές πινακίδες πολλών κτηματομεσιτικών γραφείων φέρουν αγγελίες γραμμένες στα ελληνικά, τα βουλγαρικά και τα ρώσικα (*Καθημερινή*, 19.08.2007). Η τάση στη βρετανική αγορά για αγορά κατοικίας στο εξωτερικό εκτιμάται σε 1 εκατομμύριο μονάδες για τα επόμενα 10 χρόνια (*Καθημερινή*, 16.06.2007). Σύμφωνα με την ίδια πηγή, κατά την περίοδο 2001-2005 ο ετήσιος ρυθμός αύξησης των διεθνών οικιστικών τουριστών ήταν 9,3%, έναντι 2,3% των απλών τουριστών. Οι παραπάνω τάσεις και προβλέψεις συνδέονται με τις σημαντικές αλλαγές στην αγορά της παραθεριστικής κατοικίας.

7.2.5 Αναδιάρθρωση της αγοράς real estate και η παραθεριστική κατοικία

Η ενασχόληση του κλάδου των κατασκευών με τον τομέα της παραθεριστικής κατοικίας δεν είναι κάτι νέο. Σημασία όμως έχει η πρόσφατη δραστηριοποίηση στο συγκεκριμένο κομμάτι της αγοράς των μεγάλων εταιρειών του κλάδου, γεγονός που αλλάζει σε σημαντικό βαθμό τα δεδομένα στην παροχή της παραθεριστικής κατοικίας σε εθνικό επίπεδο. Δύο ακόμα σημαντικές αλλαγές αφορούν στον ρόλο του τραπεζικού κεφαλαίου αλλά και στην δραστηριοποίηση δύο άλλων φορέων, του κράτους και της εκκλησίας, στην ίδια αγορά.

Ο κλάδος των κατασκευών αποτελεί ένα πολύ σημαντικό κομμάτι της ελληνικής οικονομίας. Σε αυτόν οφείλεται το 7,2% του ΑΕΠ, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΣΥΕ για το 2001. Ο κλάδος βρίσκεται υπό συνεχή αναδιάρθρωση, ανταποκρινόμενος σε ριζικές αλλαγές της αγοράς. Κατά την περίοδο 1997-2001 διπλασιάζεται το μέγεθος της αγοράς κατασκευών (4,1 τρις δρχ το 2001) με αύξηση τόσο των δημοσίων όσο και των ιδιωτικών έργων (ΙΟΚ, 2002). Στα δημόσια έργα, κύρια αιτία για την παραπάνω μεγέθυνση είναι οι αυξημένες χρηματοδοτήσεις των Δημοσίων Επενδύσεων κυρίως λόγω της συνδρομής των Διαρθρωτικών Ταμείων, αλλά και οι απαιτήσεις για τα έργα της Ολυμπιάδας 2004. Ακολούθως, την τάση της

αγοράς για αύξηση του αριθμού των επιχειρήσεων που επιτρέπει η μεγέθυνση της αγοράς διαδέχεται μία κατ' αρχήν οργανωτική συρρίκνωση, με αλληλουχία εξαγορών και συγχωνεύσεων μικρότερων εταιριών από τις μεγάλες εταιρίες, στο πλαίσιο μίας στρατηγικής δημιουργίας ομίλων εταιριών με μεγάλη οικονομική βάση για την ανάληψη των μεγάλων δημοσίων έργων. Οι παραπάνω αλλαγές επέτρεψαν μία σχετικά υψηλή κερδοφορία στις μεγάλες επιχειρήσεις μέσω της αύξησης του μεριδίου τους στην αγορά στα δημοσίων έργων.

Παράλληλα, αρχίζουν να διαφαίνονται νέες τάσεις στην αγορά, που αφορούν σε μετατόπιση της ζήτησης “από τα κλασσικά έργα βασικών υποδομών, χρηματοδοτούμενων με πόρους αποκλειστικά προερχόμενα από κοινοτικούς και εθνικούς πόρους, σε έργα συγχρηματοδοτούμενα (Συμβάσεις Παραχώρησης κλπ), σε έργα ανταποδοτικά και αυτοχρηματοδοτούμενα, με πόρους αποκλειστικά προερχόμενους από τον ιδιωτικό τομέα, και σε έργα που αφορούν την διαχείριση, αξιοποίηση και εκμετάλλευση ακινήτων” (Γιάνναρος, 2004). Με τη σειρά τους, οι τάσεις αυτές μπορούν να ερμηνευθούν στο πλαίσιο της αναμενόμενης μελλοντικής συρρίκνωσης των Δημοσίων Επενδύσεων λόγω των αλλαγών στα Διαρθρωτικά Ταμεία, της κρατικής στρατηγικής για τις Συμπράξεις Δημοσίου – Ιδιωτικού Τομέα στη λογική του περιορισμού των δημοσίων δαπανών για την κατασκευή τεχνικών υποδομών εθνικής σημασίας, αλλά και της διαφαινόμενης παγκόσμιας τάσης για την ενίσχυση του ρόλου του ιδιωτικού κατασκευαστικού και τραπεζικού κεφαλαίου στην ανάπτυξη emblematicών έργων (βλ. Newman και Thornley, 1996· Delladetsima, 2006).

Στο πλαίσιο αυτό, η δραστηριοποίηση του ελληνικού κατασκευαστικού κεφαλαίου σε μεγάλα έργα του ιδιωτικού οικιστικού και τουριστικού τομέα είναι ένα σχετικά πρόσφατο φαινόμενο. Για την ακρίβεια, νέος είναι ο τρόπος με τον οποίο οι μεγάλες εταιρείες εμπλέκονται σε αυτά τα έργα, αφού εδώ και αρκετές δεκαετίες συγκαταλέγεται στο ενεργητικό τους η κατασκευή οικιστικών συγκροτημάτων, κτιρίων γραφείων, εμπορικών κέντρων και ξενοδοχείων. Όμως ο συμβατικός ρόλος τους στο παραγωγικό κύκλωμα ήταν αυτός του εργολάβου, δηλαδή της κατά περίπτωση ανάληψης της κατασκευαστικής φάσης ενός έργου. Η πρόσφατη διαφοροποίηση έχει να κάνει με την υιοθέτηση ενός πρόσθετου ρόλου, αυτόν του διαχειριστή της ακίνητης περιουσίας, που εμπεριέχει την δραστηριοποίηση όχι μόνο στην παραγωγή αλλά και στην εκμετάλλευση των ακινήτων. Έτσι, οι γενικά

αποκαλούμενες μεγάλες τεχνικές εταιρίες μετατρέπονται από κατασκευαστικές σε real estate developer.

Μία δεύτερη σημαντική αλλαγή έχει να κάνει με την εντεινόμενη δραστηριοποίηση των τεχνικών εταιρειών και ιδίως των μεγάλων στον τομέα της β' κατοικίας. Ένας μεγάλος αριθμός από τεχνικές εταιρίες δραστηριοποιείται στην αγορά συγκροτημάτων παραθεριστικών κατοικιών. Τα συγκροτήματα αυτά είναι μικρού και μεσαίου μεγέθους, και η εκμετάλλευσή τους γίνεται με το συμβατικό πρότυπο της αγοράς γης, κατασκευής και στη συνέχεια πώλησης. Η χωρική κλίμακα δραστηριοποίησης έχει να κάνει με το μέγεθος της επιχείρησης και τα χαρακτηριστικά της επιμέρους αγοράς της οποίας αποτελεί μέρος: Μικρότερες εταιρίες παραμένουν σε τοπικό επίπεδο, το οποίο όμως μπορεί να αφορά σε μεγάλο βαθμό τον τομέα της παραθεριστικής κατοικίας (π.χ. νησιά και δημοφιλείς παράκτιες περιοχές)¹⁴.

Όμως η εμπλοκή των μεγάλων εταιρειών φέρνει μία σημαντική αλλαγή στο παραπάνω σκηνικό. Είναι ενδεικτική η δήλωση που κάνει ο διευθύνων σύμβουλος της Lamda Development στο *Βήμα* (01.04.2007) πως η δημιουργία συγκροτημάτων παραθεριστικών κατοικιών παρουσιάζει τις σημαντικότερες προοπτικές στον κλάδο των ακινήτων. Εκτός από τις εταιρείες και τα έργα που αποτυπώνονται στον Πίνακα 7.4 και αποτελούν ένδειξη της πρόσφατης τάσης δραστηριοποίησης των μεγάλων εταιριών κατασκευών και real estate στον τουρισμό με αντικείμενο την παραθεριστική κατοικία, πρέπει ακόμα να τονιστεί πως ακόμα μερικές εταιρείες σχεδιάζουν την είσοδό τους στον τομέα της παραθεριστικής κατοικίας¹⁵.

¹⁴ Βλ. *Real Estate Ναυτεμπορικής* (13.04.2006).

¹⁵ Ενδεικτικά αναφέρονται οι εταιρείες Αθηνά, Μηχανική, Έδραση Ψαλίδας, Έμπεδος, Μπαλάφας, Θεμελιοδομή κ.α.. Το επενδυτικό πρόγραμμα των εταιριών αυτών δεν είναι γνωστό σε βάθος, ωστόσο είναι εντυπωσιακό το χαρτοφυλάκιο γης που διαθέτουν (υπό στόχευση / διαπραγμάτευση ή ήδη αποκτειθέν). Η Αθηνά αναζητεί εκτάσεις σε Κυκλάδες, Χαλκιδική και Πελοπόννησο. Η Έμπεδος διαθέτει εκτάσεις σε Αίγινα και Πόρο, η Κ. Μπαλάφας σε Καμένα Βούρλα και Εύβοια. Πηγές: *Τα Νέα* (29.10.2000), *Η Ναυτεμπορική* (02.10.2003).

Πίνακας 7.4

Ενδεικτική δραστηριοποίηση μεγάλων εταιρειών κατασκευών και ανάπτυξης & διαχείρισης ακινήτων στην Ελλάδα στον τομέα της παραθεριστικής κατοικίας.

Εταιρεία	έργα παραθεριστικής κατοικίας & τουρισμού (σε φάση διερεύνησης / σχεδιασμού / κατασκευής)
J&P Development	4 συγκροτήματα παραθεριστικών κατοικιών σε ισάριθμες τοποθεσίες στην ευρύτερη περιοχή Χανίων Κρήτης.
Cybarco	Κρήτη, 200 κατοικίες σε έκταση 30 στρ. (€ 17,5 εκ.). Ρόδος, 42 κατοικίες σε έκταση 64 στρ. (€ 4,5 εκ.). Κατοικίες στο Σούνιο.
ΓΕΚ-ΤΕΡΝΑ	Εκτάσεις σε Σούνιο, Σίφνο, Λέρο, Αράχωβα. Στην Κρήτη (Ελούντα) σύναψη συνεργασίας με Όμιλο Μαντωνανάκη για αξιοποίηση έκτασης 123 στρ..
Θεμελιοδομή	Εκτάσεις σε Λευκάδα, Βασιλίτσα. Σχέδια για επέκταση στο Αιγαίο.
ΑΕΓΕΚ	Εκτάσεις σε Ελαφόνησο Κρήτης (712 στρ.), Μύκονο (170στρ.), Κέρκυρα (κτήμα Μέρλιν, 770 στρ. – ΠΔ ιδιωτικής πολεοδόμησης)
ΓΕΚ	2 συγκροτήματα 99 κατοικιών στη Πάρο, βίλες 40.000 τμ στην Ελούντα.
Lamda Development	Συγκρότημα 200 διαμερισμάτων στο Ξυλόκαστρο Παραθερ. κατοικίες 23.000 τμ στην Αίγινα (περιοχή Πέρδικα) (50 εκ.)
Δομική Κρήτης	Συμμετοχή σε 3 εταιρίες – κατόχους σημαντικών εκτάσεων, απ' τις οποίες ξεχωρίζει η έκταση 120 στρ. στα Μάλλια (Κτήμα Κούναλη).
Μπ. Βωβός Διεθνής Τεχνική	Παραθερ. κατοικίες και ξενοδοχεία σε Σούνιο (62.000 τμ) και Πόρο (18.000 τμ). Αναζήτηση εκτάσεων σε άλλες περιοχές.
CRE – Όμιλος Κοπελούζου	Συγκροτήματα 26 κατοικιών στο Πυργάκι (€ 9 εκ.) και 15 κατοικιών στο Καστράκι Νάξου.
Sarbo Development (Σαραντόπουλος)	Συγκρότημα κατοικιών στη Νάουσα Πάρου.
Όμιλος Λεπτού	Συγκροτήματα σε Χανιά και Πάρο.

Πηγές: Τα Νέα (29.07.2000), Ναυτεμπορική (02.10.2003, 13.04.2006), Ελευθεροτυπία (09.04.2004, 04.09.2006), Εξπρές (14.08.2004), Ελευθεροτυπία (25.04.2005), Το Βήμα (24.07.2005), Ελευθεροτυπία (25.02.2007), Καθημερινή (20.04.2007, 04.07.2007), εταιρικές ιστοσελίδες (τελευταία ενημέρωση: Απρίλιος 2008).

Εκτός από τις μεγάλες εταιρείες κατασκευών και real estate, πρόσφατα και οι ελληνικές τράπεζες έστρεψαν το ενδιαφέρον τους στην αγορά δεύτερης κατοικίας. Στον τομέα της στεγαστικής πίστης παρέχουν προϊόντα με χαρακτηριστικά όμοια με εκείνα της α' κατοικίας (πχ κάλυψη του 100% ή και παραπάνω της εμπορικής αξίας έναντι 70% πριν από μερικά χρόνια, προώθηση δανείου μέσω συνεργασιών με κατασκευαστές), συν πρόσθετες ευκολίες όπως η χρηματοδότηση αγοράς οικοπέδου. Αποτέλεσμα είναι πως στο σύνολο των στεγαστικών δανείων η β' κατοικία κατέχει στο τέλος του 2006 ποσοστό της τάξης του 40% (Τα Νέα, 16.12.2006). Συγχρόνως, ο αναβαθμισμένος ρόλος των τραπεζών στην αγορά ακινήτων δεν έχει να κάνει μόνο με τον εντυπωσιακό όγκο των στεγαστικών δανείων που εκδίδουν στο πλαίσιο της θετικής μακροοικονομικής συγκυρίας και της σταθερής καταναλωτικής ζήτησης, αλλά αφορά και στα ακόλουθα δύο χαρακτηριστικά: α) οι ίδιες οι τράπεζες γίνονται

ενεργοί παίκτες στην αγορά ακινήτων λόγω του δικτύου των καταστημάτων τους, και β) έχουν ιδρύσει θυγατρικές εταιρείες ή αποτελούν κύριο μέτοχο σε εταιρίες ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων (πχ Alpha Αστικά Ακίνητα, Πειραιώς Real Estate, Εθνική Ακινήτων και Lamda Development).

Τέλος, δύο ακόμα σημαντικοί δρώντες έρχονται να προστεθούν στο νέο τοπίο της αγοράς ακινήτων και στο ειδικό μέρος του που αφορά στην παραθεριστική κατοικία. Ο πρώτος είναι το κράτος, κυρίως μέσω της δραστηριοποίησης της Εταιρείας Τουριστικής Ανάπτυξης (ΕΤΑ) η οποία διαχειρίζεται την ακίνητη περιουσία του ΕΟΤ. Η ΕΤΑ διαχειρίζεται ένα χαρτοφυλάκιο 350 περιουσιακών στοιχείων που αντιστοιχούν σε ακίνητα συνολικής έκτασης 70 χιλ. στρεμμάτων, το οποίο περιλαμβάνει τα Ξενία, ιαματικές πηγές, μαρίνες, καζίνο και αναξιοποίητες εκτάσεις (Καθημερινή, 01.04.2007). Κατά την τελευταία δεκαετία καταβάλλονται συνεχείς προσπάθειες από τις διαδοχικές κυβερνήσεις για αξιοποίηση αυτών των ακινήτων, χωρίς όμως ιδιαίτερη επιτυχία. Σημασία έχει πως ανάμεσα στα περιουσιακά στοιχεία της ΕΤΑ τα οποία αποτελούν αντικείμενο διαγωνισμών σε εξέλιξη με στόχο την μακροχρόνια εκμίσθωσή τους συμπεριλαμβάνονται οι εκτάσεις του γκολφ Αφάντου Ρόδου και των Αλυκών Αναβύσου, όπου και στις δύο προβλέπεται η ανάπτυξη σύνθετου συγκροτήματος που ενδεχομένως περιλαμβάνει και γήπεδο γκολφ¹⁶. Τα ακίνητα αυτά αποτέλεσαν και παλαιότερα αντικείμενο προσπαθειών αξιοποίησης, οι οποίες όμως δεν καρποφόρησαν¹⁷.

¹⁶ Τα αποτελέσματα των διαγωνισμών δεν είναι μέχρι σήμερα γνωστά (Μάιος 2008), ενώ οι σχετικές Προσκήσεις Ενδιαφέροντος δεν προσδιορίζουν με ακρίβεια το περιεχόμενο της εκμετάλλευσης. Οι σχετικές αναφορές στο κείμενο γίνονται με βάση την συνέντευξη που είχε ο συγγραφέας με την Ε. Δεσύλλα (2007).

¹⁷ Το σχέδιο για εκσυγχρονισμό του γηπέδου γκολφ Αφάντου και προσθήκης νέων τουριστικών εγκαταστάσεων έχει περάσει από πολλές φάσεις κατά την τελευταία 25ετία. Στα τέλη της δεκαετίας του 1970, ο Γ. Ράλλης συνάπτει συμφωνία με όμιλο αμερικανών επενδυτών για την παραχώρηση του Αφάντου για 30 χρόνια, η οποία ακυρώνεται από την κυβέρνηση του ΠΑΣΟΚ το 1982 (Το Βήμα, 03.11.1996). Έπειτα από μια μακρά περίοδο απραξίας, το 1997 ο ΕΟΤ σχεδιάζει διαγωνισμό για την αξιοποίηση του συνόλου των 1.780 στρ. της έκτασης με επένδυση ύψους 11 δις δρχ, προδιαγράφοντας εκσυγχρονισμό του γηπέδου και ανέγερση ιππικού ομίλου και αθλητικού κέντρου (Η Ναυτεμπορική, 02.04.1997). Το 2002 φαίνεται να έχει προεπιλεγεί ο φορέας για την ανέλψη του έργου, το οποίο περιλαμβάνει δεύτερο γήπεδο γκολφ, 2 ή 3 ξενοδοχεία, εμπορικές χρήσεις κ.α., με επένδυση συνολικού ύψους € 100 εκ. (Η Ναυτεμπορική, 04.12.2002). Για την δεύτερη περίπτωση (Αναβύσος), ο αρχικός σχεδιασμός για τουριστικό συγκρότημα και γκολφ είχε γίνει και με πρωτοβουλία του Γ. Ράλλη την περίοδο πριν το 1981 (Το Βήμα, 10.11.1996). Υπάρχει ακόμα και η περίπτωση της έκτασης στη Νέα Φώκεια Χαλκιδικής, η οποία είχε αποτελέσει αντικείμενο σχεδιασμού στο παρελθόν. Σε 1.180 στρέμματα ο ΕΟΤ σχεδίαζε επένδυση 3,5 δις δρχ με γήπεδο 18 οπών και ενδεχομένως ακόμα ένα 9 οπών (Το Βήμα, 18.05.1997).

Ο δεύτερος σημαντικός δρών στην αγορά των τουριστικών ακινήτων είναι η *εκκλησία*. Σύμφωνα με στοιχεία του Υπ. Αγροτικής ανάπτυξης που παραθέτει το *Εθνος* (12.11.2006), η Εκκλησία είναι ο δεύτερος μεγαλύτερος ιδιοκτήτης γης μετά το Δημόσιο. Στο χαρτοφυλάκιό της, εκτός από 700 κτίρια εμπορικών χρήσεων και διαμερίσματα, ανήκουν 100.000 στρ. εκμεταλλεύσιμης γης, 110.000 στρ. που θεωρούνται ως διακατεχόμενες εκτάσεις¹⁸, και 850.000 στρ. που είναι δάση και μη αξιοποιήσιμες χορτολιβαδικές εκτάσεις. Τα σχέδια για αξιοποίηση ορισμένων από τα παραπάνω περιλαμβάνουν ξενοδοχεία στην λεωφόρο Τσιμισκή της Θεσσαλονίκης, στο Αίγιο (επένδυση 120 εκ.), στην Αθήνα στον χώρο της Ριζαρείου Σχολής (70 εκ.), σε Καβούρι και Βουλιαγμένη (*Εθνος*, οπ.π.). Σε ό,τι αφορά στις τουριστικές επενδύσεις, δύο είναι οι μητροπόλεις που εμπλέκονται ενεργά στις επενδύσεις συγκροτημάτων γκολφ: Η Μητρόπολη Δημητριάδος στον Βόλο (πώληση και εκμίσθωση γης) και η Μητρόπολη Ιεραπύτνης και Σητείας στην Ανατολική Κρήτη (εκμίσθωση γης).

7.3 Φραγμοί, κρατικές ρυθμίσεις και αντιδράσεις για την υλοποίηση των επενδύσεων

Η εγκαθίδρυση του νέου προτύπου των σύνθετων συγκροτημάτων γκολφ αποτελεί στόχο όχι μόνο των επενδυτών αλλά και του κράτους. Σε σχετικές δηλώσεις κυβερνητικών παραγόντων, τα σύνθετα συγκροτήματα ή τα αυτόνομα γήπεδα γκολφ αποτελούν κύριους στόχους της κρατικής στήριξης. Υφίστανται έτσι συνεχείς αναφορές στον τύπο σχετικά με το “μπλοκάρισμα” και το “ξεμπλοκάρισμα” των μεγάλων επενδύσεων, καθώς είναι γεγονός πως σε όλες τις περιπτώσεις οι επενδυτές αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα, για την επίλυση των οποίων διεκδικούν την κρατική αρωγή. “Γραφειοκρατία, χωροταξικά και πολεοδομικά προβλήματα αλλά και περιβαλλοντικές οργανώσεις συναντούν απέναντί τους πολλές μεγάλες τουριστικές επενδύσεις εκατομμυρίων ευρώ που

¹⁸ Τις εκτάσεις αυτές διεκδικεί η Εκκλησία από το Δημόσιο (βλ. και δημοσίευμα του *Βήματος*, 30.09.2007).

έχουν σχεδιαστεί να γίνουν σε διάφορες περιοχές τις χώρας”, μας πληροφορεί άρθρο της *Ναυτεμπορικής* (30.05.2005).

Το παρόν Υποκεφάλαιο στοχεύει στην αποσαφήνιση των προβλημάτων που αντιμετωπίζουν οι μεγάλες επενδύσεις και των λύσεων που δίνονται σε αυτά από τη μεριά του κράτους, λύσεων που διαμορφώνουν ένα νέο ρυθμιστικό πλαίσιο σχετικά με την υλοποίηση των επενδύσεων. Το σύνολο των θεμάτων αυτών θα εξεταστεί στο πλαίσιο τριών επιμέρους ενοτήτων: α) χρήσεις γης, αδειοδοτήσεις και γραφειοκρατία, β) καθεστώς δόμησης και δικαιώματα ιδιοκτησίας, και γ) οικονομικά κίνητρα και χωροταξικός σχεδιασμός. Στην τελευταία ενότητα θα εξεταστεί η παράμετρος των (χαρακτηριστικά αναφερομένων στο παραπάνω άρθρο) “περιβαλλοντικών οργανώσεων”, δηλαδή το ζήτημα των αντιδράσεων και κινητοποιήσεων ενάντια στις επενδύσεις.

7.3.1 Χρήσεις γης, αδειοδοτήσεις και γραφειοκρατία

Το γενικότερο πρόβλημα που αντιμετωπίζουν οι επενδυτές είναι – σύμφωνα με τους ίδιους – η έλλειψη ενός ενιαίου και ξεκάθਾਰου νομικού πλαισίου, το οποίο να προσδιορίζει τις δυνατότητες και τους περιορισμούς για την εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας¹⁹. Ανάμεσα στις διάφορες πτυχές που έχει το πλαίσιο αυτό, ξεχωρίζουμε προς το παρόν: α) την έλλειψη κτηματολογίου, η οποία συντελεί στην έλλειψη οριστικής βεβαιότητας σχετικά με τους τίτλους ιδιοκτησίας της γης, που με την σειρά της αυξάνει υπέρμετρα το ρίσκο οποιασδήποτε επιχειρούμενης συναλλαγής ανάμεσα σε επενδυτή και ιδιοκτήτη γης. β) το ασαφές καθεστώς χρήσεων γης που δεν καθιστά σαφείς τις δυνατότητες και τους περιορισμούς στην αξιοποίηση των γηπέδων.

Το τελευταίο αυτό σημείο απορρέει κυρίως από το ελληνικό σύστημα φυσικού σχεδιασμού, κύρια χαρακτηριστικά του οποίου είναι:

- Η απουσία οργανωμένης ρύθμισης και ειδικότερα σχεδιασμού χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο. Το χαρακτηριστικό αυτό αναμένεται σύντομα να αλλάξει, καθώς εκπονούνται πολεοδομικές μελέτες σε μεγάλο μέρος της

¹⁹ Βλέπε την συνέντευξη του προέδρου της Ένωσης Ξένων Επενδυτών στον Τουρισμό (AFIT) στην ηλεκτρονική εφημερίδα *Travel Daily News*, 23.10.2006 (πρόσβαση 10.05.2007).

επικράτειας (ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ), οι οποίες αφορούν στο σύνολο της εδαφικής έκτασης σε επίπεδο δήμου.

- Η διαιώνιση, ακόμα και σε περιπτώσεις όπου υφίσταται πολεοδομικός σχεδιασμός, της ιδιότυπης εκείνης κατηγορίας γης που καλείται εκτός σχεδίου περιοχή, στην οποία οι χρήσεις γης καθορίζονται από το γενικότερο κανονιστικό πλαίσιο και ανάλογα με την κάθε χρήση.
- Η μη σύνταξη δασολογίου, η απουσία οριοθέτησης περιοχών αρχαιολογικού ενδιαφέροντος και της γης υψηλής παραγωγικότητας. Σε πολλές περιπτώσεις τόσο ο πρόσφατος πολεοδομικός σχεδιασμός όσο και ο παλαιότερος ειδικός χωροταξικός σχεδιασμός²⁰ αδυνατούν να συμπεριλάβουν τις αντίστοιχες εισροές (π.χ. καθορισμός ορίων δάσους) έτσι ώστε το αποτέλεσμα ενός σχεδίου χρήσεων γης να μην αποτυπώνει το σύνολο των όρων και περιορισμών που διέπουν την εκμετάλλευση της γης. Αυτό οφείλεται κυρίως σε έναν “παραδοσιακό” διαχωρισμό των αρμοδιοτήτων ανάμεσα στα διάφορα τμήματα της διοίκησης.

Τα παραπάνω ενισχύουν (αλλά και ερμηνεύουν) το συχνά αποκαλούμενο ως “δαιδαλώδες” σύστημα αδειοδοτήσεων. Ως παράδειγμα αναφέρουμε πως η συνολική αδειοδότηση μίας τουριστικής εγκατάστασης αφορά σε 6 διαδοχικά στάδια, για κάθε ένα από τα οποία απαιτείται πλήθος βεβαιώσεων και εγκρίσεων από επιμέρους αρμόδιες αρχές²¹. Κάθε στάδιο αποτελεί αντικείμενο διαφορετικής υπηρεσίας της διοίκησης που μπορεί να βρίσκεται σε κεντρικό, περιφερειακό ή τοπικό επίπεδο και καθορίζεται ανάλογα με το είδος και το μέγεθος του έργου και τους νομικούς χαρακτηρισμούς της έκτασης στην οποία αφορά το έργο (βλ. ΕΛΚΕ, 2005).

Η περιγραφή και μόνο του συστήματος αυτού αρκεί για να καταδείξει την πολυπλοκότητά του και την χρονική καθυστέρηση που προκύπτει. Σε πολλές περιπτώσεις γίνεται λόγος για την αντικατάσταση του παραπάνω συστήματος με μία υπηρεσία που θα εξυπηρετεί ως κομβικό σημείο συναλλαγής των επενδυτών με την

²⁰ Αναφερόμαστε στη περίπτωση των Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου και των Ειδικών Χωροταξικών Μελετών.

²¹ Τα στάδια αυτά είναι: Προκαταρκτική Περιβαλλοντική Εκτίμηση και Αξιολόγηση, Έγκριση Καταλληλότητας, Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων, Έγκριση Αρχιτεκτονικής Μελέτης, Οικοδομική Άδεια και Άδεια Λειτουργίας.

διοίκηση (one stop shop)²². Είναι ένα ανοικτό ερώτημα το εάν μπορεί να γίνει κάτι τέτοιο, καθώς θα συνεπαγόταν την ριζική μεταβολή του διοικητικού συστήματος της χώρας και σίγουρα θα προσέκρουε στην προαναφερόμενη νοοτροπία καταμερισμού των αρμοδιοτήτων. Το μόνο βήμα που έχει γίνει προς αυτή την κατεύθυνση είναι η ενίσχυση του ρόλου του Ελληνικού Κέντρου Επενδύσεων, αν και αυτή εικάζεται ότι γίνεται σε άτυπη περισσότερο παρά σε τυπική βάση.

7.3.2 Καθεστώς δόμησης και δικαιώματα ιδιοκτησίας

Το σημαντικότερο πρόβλημα που αντιμετωπίζουν οι μεγάλες επενδύσεις έχει να κάνει με το μέγεθος και τον χαρακτήρα των επενδυτικών έργων ως οικιστικών συγκροτημάτων. Η οργανωμένη δημιουργία σε ενιαία αρχικά ιδιόκτητη έκταση μεγάλου αριθμού κατοικιών που κατόπιν θα αποτελούν αυτοτελείς ιδιοκτησίες προϋποθέτει – σύμφωνα με την πολεοδομική νομοθεσία και τον αστικό κώδικα – την πολεοδόμηση εκτάσεων. Ένας τρόπος για να γίνει αυτό είναι η επέκταση υφισταμένων σχεδίων πόλης, κάτι που όμως είναι αντίθετο με την λογική των σύνθετων συγκροτημάτων, τα οποία αναζητούν χαμηλές αξίες γης και απομονωμένο περιβάλλον, άρα όχι εγγύτητα με υφιστάμενους οικιστικούς πυρήνες. Οι άλλες τρεις εναλλακτικές είναι ο χαρακτηρισμός μίας έκτασης ως Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ), η ιδιωτική πολεοδόμηση και η χρήση του καθεστώτος της εκτός σχεδίου δόμησης. Η πρώτη εναλλακτική αφορά σε ένα πρόσφατο σχετικά εργαλείο, το οποίο προβλέπει την συνάρθρωση τουριστικών και οικιστικών (“μη αμιγώς τουριστικών”) εγκαταστάσεων και μάλιστα για τις δεύτερες παρέχεται το δικαίωμα της σύστασης αυτοτελών ιδιοκτησιών. Κρίνοντας όμως από το γεγονός πως ο χαρακτηρισμός μίας περιοχής ως ΠΟΤΑ αφορά σε μία μόνο περίπτωση στο σύνολο του ελληνικού χώρου στο διάστημα των τελευταίων 11 ετών που ισχύει η σχετική νομοθεσία, καταλαβαίνουμε πως η χρήση του εργαλείου αυτού δεν αποτελεί πρόσφορη εναλλακτική δυνατότητα²³.

²² Βλ. στην συνέντευξη του προέδρου της (AFIT), οπ.π..

²³ Πρέπει να τονιστεί πως ο συνδυασμός των σημαντικών δυνατοτήτων που παρέχει το εργαλείο της ΠΟΤΑ με το γεγονός ότι αυτό έχει ενεργοποιηθεί μόνο σε μία συγκεκριμένη επένδυση (ΠΟΤΑ Μεσσηνίας) δίνει στην επένδυση αυτή τον χαρακτήρα του νομοθετικού μονοπωλίου.

Η λύση της ιδιωτικής πολεοδόμησης γίνεται πλέον με την διαδικασία των ΠΕΡΠΟ (Περιοχές Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης)²⁴, εκτός εάν ήδη υφίσταται πολεοδόμηση με βάση παλαιότερο Διάταγμα. Οι ζώνες ΠΕΡΠΟ πρέπει να προβλέπονται είτε σε τοπικό πολεοδομικό σχέδιο είτε σε ειδική μελέτη που εκπονείται σε επίπεδο νομού και κατόπιν απαιτείται η εκπόνηση και έγκριση πολεοδομικής μελέτης. Οι διαδικασίες αυτές είναι χρονοβόρες και κυρίως εξαρτούν την έκβαση του προγραμματισμού και της υλοποίησης της επένδυσης από τον δημόσιο πολεοδομικό σχεδιασμό, η χρονική διάρκεια του οποίου αλλά και οι πιθανότητες ολοκλήρωσής του αποτελούν αστάθμητους παράγοντες. Επιπλέον ο επενδυτής επιβαρύνεται με το κόστος των τεχνικών υποδομών, η ολοκλήρωση των οποίων αποτελεί προϋπόθεση για την έναρξη αγοροπωλησιών.

Τέλος, η λύση της εκτός σχεδίου δόμησης είναι ιδιαίτερα συμφέρουσα για ξενοδοχειακές μονάδες (υψηλός συντελεστής δόμησης – 0,2 – για μονάδες 4 και 5 αστέρων, απεξάρτηση από δημόσιο πολεοδομικό σχεδιασμό), όμως δεν εξυπηρετεί την δόμηση συγκροτήματος κατοικιών λόγω των όρων που διέπουν την δόμηση με χρήση κατοικίας (χαμηλός συντελεστής δόμησης, μεγιστοποίηση δόμησης σε οικόπεδο 4 στρεμμάτων). Αλλά ακόμα και αν ίσχυαν περισσότερο συμφέροντες όροι δόμησης δεν θα υπήρχε η δυνατότητα για σύσταση αυτοτελών ιδιοκτησιών, καθώς η δυνατότητα σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας σε εκτός σχεδίου οικόπεδα έχει καταργηθεί από το 1992²⁵. Μία διέξοδος θα ήταν η κατάτμηση ενιαίας έκτασης σε πολλά οικόπεδα των 4 στρ. έτσι ώστε να μεγιστοποιηθεί η δομήσιμη επιφάνεια, όμως αυτή η πρακτική προϋποθέτει την ύπαρξη πυκνού δικτύου προϋφιστάμενων οδικών προσβάσεων, χαρακτηριστικό που δεν συναντά κανείς στον εξωαστικό χώρο αλλά και που η υλοποίησή του ουσιαστικά συνιστά καταστρατήγηση του νομοθετικού πλαισίου, όπως έχει αναγνωριστεί και στη νομολογία του ΣτΕ.

Εδώ ακριβώς είναι που έρχεται η σημαντική νομοθετική παρέμβαση του Υπουργείου Ανάπτυξης το 2003, η οποία καθιστά δυνατό τον συνδυασμό δόμησης τουριστικών και οικιστικών χρήσεων σε ενιαία εκτός σχεδίου έκταση, η οποία δομείται με τους ευνοϊκούς όρους των εκτός σχεδίου τουριστικών εγκαταστάσεων.

²⁴ Καθορίζονται με το άρθρο 24 του βασικού πολεοδομικού Νόμου 2508/1997. Πρέπει βέβαια να τηρούνται οι σχετικές διατάξεις του νόμου όπως ελάχιστο εμβαδόν έκτασης (50 στρ.), την απόδοση του 40% της έκτασης σε κοινόχρηστες χρήσεις, εισφορά σε χρήμα, χρηματοδότηση έργων υποδομής από ιδιώτη επενδυτή. Το τελευταίο είναι ιδιαίτερα σημαντικό από την άποψη της ενσωμάτωσης του κόστους των υποδομών στο κόστος του έργου.

²⁵ Βλ. την τροποποίηση του 1^{ου} άρθρου του ΝΔ 1024/1971 από το άρθρο 6 του Ν. 2052/1992.

Τα σχετικά νομοθετήματα²⁶ προβλέπουν πως ένα ποσοστό 10-35% της δομούμενης επιφάνειας μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία και να μισθώνεται μακροχρονίως ή να πωλείται, τηρουμένων ορισμένων προϋποθέσεων: οι ανεξάρτητες ιδιοκτησίες πρέπει να χαρακτηρίζονται ως τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες ή ενοικιαζόμενα δωμάτια σε μικρό συγκρότημα ή επιπλωμένα διαμερίσματα (δηλ. *μη κύρια τουριστικά καταλύματα* κατά την τουριστική νομοθεσία²⁷) και να συνοδεύονται από κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα (ξενοδοχεία κλασσικού τύπου κλπ) ή εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής όπως συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, υδροθεραπευτήρια κ.α.²⁸.

Με την παραπάνω ρύθμιση εισάγεται στην ελληνική τουριστική αγορά το μοντέλο της αποκαλούμενης “τουριστικής κατοικίας”, δηλ. της κατοικίας που δομείται ως μη κύριο ξενοδοχειακό κατάλυμα σε συνδυασμό με κύριο ή με εγκαταστάσεις ειδικής υποδομής και που μπορεί να αποτελεί αυτόνομη ιδιοκτησία με δυνατότητα πώλησης ή μακροχρόνιας εκμίσθωσης. Με αυτόν τον τρόπο δίνεται μία λύση στο πρόβλημα της συνάρθρωσης ξενοδοχειακού καταλύματος και κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχές που αποτελεί ζητούμενο για την εγκαθίδρυση των σύνθετων συγκροτημάτων. Δίνεται έτσι στα τελευταία η δυνατότητα δόμησης με βάση τους ευνοϊκούς όρους που ισχύουν για τις εκτός σχεδίου τουριστικές εγκαταστάσεις.

Με την εισαγωγή της τουριστικής κατοικίας παρακάμπτονται τόσο τα προβλήματα του γενικού νομοθετικού πλαισίου το οποίο δεν προβλέπει την πολεοδόμηση και τη σύσταση αυτόνομων ιδιοκτησιών με το σύστημα της εκτός σχεδίου δόμησης όσο και οι φραγμοί της νομολογίας του ΣτΕ που δεν αποδέχεται την *ad hoc* σύσταση νέων οικιστικών πυρήνων. Ωστόσο η εφαρμογή της παραπάνω ρύθμισης σκοντάφτει σε ένα σημαντικό τεχνικό πρόβλημα: Τα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα δεν ανήκουν στις κατηγορίες χρήσεων τις οποίες αναφέρει η νομοθεσία για την εκτός σχεδίου τουριστική δόμηση και επομένως δομούνται με τους όρους της εκτός σχεδίου κατοικίας. Κατ’ αυτή την έννοια, η νέα νομοθετική ρύθμιση δεν μπορεί να εφαρμοστεί, αφού προσδιορίζει για μία ενιαία

²⁶ Πρόκειται για τον Ν. 3105/2003 (ΦΕΚ Α’ 29), του οποίου το άρθρο 39, παρ. 13 τροποποιεί το Ν. 2106/1993 (άρθρο 2, παρ. 7) και το κατ’ εξουσιοδότηση του τελευταίου ΠΔ 250/2003 (ΦΕΚ Α’ 226).

²⁷ Ν. 2160/1993, άρθρο 2.

²⁸ Άλλες προϋποθέσεις αφορούν στην επιφάνεια του οικοπέδου (μεγαλύτερη των 300 στρ.) ή εναλλακτικά στην κυριότητά του από την ΕΤΑ.

έκταση την ανάπτυξη δύο χρήσεων οι οποίες έχουν διαφορετικό συντελεστή και όρους δόμησης. Με βάση αυτή την οπτική η κεντρική Διεύθυνση Χωροταξίας του ΥΠΕΧΩΔΕ δεν εφαρμόζει τις σχετικές διατάξεις (συνέντευξη Ε. Νανούρη στον συγγραφέα, 2007). Το κώλυμα αυτό αναγνωρίζεται και από ανεξάρτητους νομικούς (Αβραμόπουλος, 2007). Την παραπάνω αβλεψία έρχεται να καλύψει το υπό θεσμοθέτηση Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό. Εκεί ορίζεται πως τα καταλύματα που μπορούν να “αυτονομηθούν” ως ανεξάρτητες ιδιοκτησίες δομούνται ως κύρια τουριστικά καταλύματα²⁹.

Το ίδιο καθοριστική για την εγκαθίδρυση των σύνθετων συγκροτημάτων από την άποψη της ρύθμισης των δικαιωμάτων ιδιοκτησίας είναι η πρόβλεψη του Ειδικού Χωροταξικού σχετικά με την εισαγωγή των νέων μορφών εκμετάλλευσης που είδαμε στο Κεφάλαιο 5. Όπως φαίνεται στο σχετικό άρθρο 10, το Ειδικό Χωροταξικό προτείνει την εισαγωγή στη νομοθεσία τόσο του θεσμού των *condo hotels* και του συνδυασμού του με εκείνον των *fractionals*³⁰. Προτείνει επίσης κατοικίες προς πώληση “στις οποίες θα προβλέπεται η δυνατότητα παροχής ξενοδοχειακών υπηρεσιών υψηλού επιπέδου”, και πάλι σύμφωνα με το πρότυπο των συγκροτημάτων μικτής χρήσης. Προτείνεται δε τα *condos* και οι κατοικίες να αφορούν σε σημαντικά υψηλό ποσοστό επί του συνόλου της εγκατάστασης και συγκεκριμένα 70% για τα πρώτα και 30% για τις δεύτερες κατ’ ανώτατο όριο και σε περίπτωση συνδυασμού τους το συνολικό ποσοστό να μην ξεπερνά το 70%. Στις προτάσεις αυτές αποτυπώνεται και η σημασία της διείσδυσης των νέων μορφών εκμετάλλευσης (δηλ. των “νέων μορφών ιδιοκτησίας διακοπών”, βλ. στο Κεφάλαιο 5.3.4) στην ελληνική αγορά, που στην ουσία αφορούν σε διεύρυνση του προϊόντος της πολυτελούς β’ κατοικίας.

Ωστόσο η αναλογία ανάμεσα σε ξενοδοχειακές και οικιστικές κλίνες που προβλέπεται τόσο στις υφιστάμενες ρυθμίσεις όσο και στις νέες προτάσεις είναι σαφές ότι προβιβάζει τις πρώτες έναντι των δεύτερων. Όμως το ζητούμενο από την άποψη των επενδύσεων είναι ακριβώς το αντίστροφο. Σε κάθε περίπτωση επιζητείται η παροχή ευελιξίας και όχι η θέσπιση μίας άκαμπτης αναλογίας, έτσι

²⁹ Βλ. ΥΠΕΧΩΔΕ (2007β), Σχέδιο ΚΥΑ, άρθρο 10.

³⁰ Πρέπει να επισημανθεί ότι οι ρυθμίσεις αυτές δεν περιλαμβάνονται στο αντικείμενο της πρότασης για το Ειδικό Χωροταξικό του Τουρισμού. Αντίθετα αναγράφεται σαφώς ότι πρόκειται για αλλαγές που απαιτούνται στην υφιστάμενη νομοθεσία. Αυτό κατά τη γνώμη μας γίνεται διότι η προώθηση τέτοιων αλλαγών δεν ανήκει στην αρμοδιότητα του ΥΠΕΧΩΔΕ.

ώστε να υπάρχει η δυνατότητα να καθορίζεται η τελική αναλογία από τους ενδιαφερόμενους επενδυτές με βάση τα χαρακτηριστικά του κάθε συγκροτήματος, όπως μας τόνισε ο C. Pinedo (συνέντευξη στον συγγραφέα, 2007). Περισσότερο σαφής είναι ένας εκ των συνιδρυτών του γκολφ Χερσονήσου, ο οποίος σχολιάζοντας το Ειδικό Χωροταξικό επισημαίνει ότι “η ανάπτυξη τουριστικής κατοικίας παράλληλα με την κατασκευή γηπέδων γκολφ μπορεί να αποσυνδεθεί από την υποχρέωση δημιουργίας ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων” (Καθημερινή, 06.05.2007).

7.3.3 Χωροταξικός σχεδιασμός και οικονομικά κίνητρα

Το Ειδικό Χωροταξικό για τον Τουρισμό, εκτός από τις προαναφερόμενες ρυθμίσεις, αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στα σύνθετα τουριστικά συγκροτήματα (αν και δεν αναφέρεται συγκεκριμένα στα συγκροτήματα γκολφ). Ονομάζει δε τα συγκροτήματα αυτά ως “σύνθετες και ολοκληρωμένες αναπτύξεις τουριστικών υποδομών σταθερού παραθερισμού”³¹. Οι κυριότερες ρυθμίσεις στις οποίες προβαίνει το Ειδικό Χωροταξικό είναι: α) ο “φωτογραφικός” σε πολλές περιπτώσεις χωροθετικός προσδιορισμός τόσο των σύνθετων συγκροτημάτων όσο και των γηπέδων γκολφ σε σχέση με τις υφιστάμενες επενδυτικές προτάσεις, ενώ συγχρόνως θέτει τον στόχο της ενίσχυσης του αστικού γκολφ (γήπεδα σε εγγύτητα με μεγάλα αστικά κέντρα) δίχως όμως να διατυπώνει οποιοδήποτε μέτρο που θα βοηθούσε στην μηδενική μέχρι τώρα στόχευση επενδύσεων σε τέτοιες περιοχές, β) η αντιφατική προσέγγιση σχετικά με τον χειρισμό των περιοχών Natura, στις οποίες από την μια πλευρά περιορίζει τις μικρές τουριστικές εγκαταστάσεις σε περιοχές εντός σχεδίου ή πέριξ αυτών αλλά συγχρόνως επιτρέπει την χωροθέτηση μέσα στις Natura των σύνθετων συγκροτημάτων θέτοντας μικρό συντελεστή κάλυψης (το 1/5 αυτού που επιτρέπει σήμερα το κανονιστικό πλαίσιο για την εκτός σχεδίου δόμηση) και προκρίνοντας ορισμένους γενικούς κανόνες περιβαλλοντικής μέριμνας.

³¹ Ως τέτοιες νοούνται “η συνδυασμένη ανάπτυξη ξενοδοχείων διαφόρων λειτουργικών μορφών / τύπων υψηλών προδιαγραφών, τουριστικών επιπλωμένων επαύλεων, εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής (συνεδριακά κέντρα, γκολφ, κέντρα θαλασσοθεραπείας κ.α.) καθώς και κατοικιών προς πώληση στις οποίες θα προβλέπεται η δυνατότητα παροχής ξενοδοχειακών υπηρεσιών υψηλού επιπέδου” (ΥΠΕΧΩΔΕ, 2007β, άρθρο 3).

Όπως θα δούμε και παρακάτω στην περίπτωση του Κάβο Σίδερο, η προσέγγιση αυτή είναι επίσης “φωτογραφική” και στοχεύει στην επίλυση κρίσιμων αντιφάσεων στις χωρικές και περιβαλλοντικές ρυθμίσεις σχετικά με την συμβατότητα χωροθετήσεων και σχεδιασμού χρήσεων γης. Να προστεθεί ακόμα πως ο καθορισμός συντελεστή κάλυψης από ένα σχέδιο στρατηγικού χαρακτήρα και σε μία μόνο περίπτωση (σύνθετα συγκροτήματα σε Natura) αφενός αδυνατίζει την ποιότητα της συνολικής ρύθμισης και αφετέρου καταδεικνύει την πρόθεση νομιμοποίησης ειδικών παρεμβάσεων όπως η συγκεκριμένη.

Από αυτή την άποψη επειδή η εφαρμογή των προβλέψεων του ενέχει μία μακρά – και αβέβαιη – πορεία επικαιροποίησης των σχεδίων υφιστάμενου επιπέδου, το Ειδικό Χωροταξικό με την μορφή και την νομική αξία που έχει σήμερα ενδεχομένως να μην κάνει άλλο παρά να νομιμοποιεί τους επιμέρους επενδυτικούς σχεδιασμούς και να χρησιμεύει σε μελλοντικές δικαστικές διενέξεις σχετικά με την αδειοδότηση των μεγάλων επενδύσεων.

Τελευταίο, πλην όμως κομβικό σημείο της κρατικής αρωγής στις ιδιωτικές επενδύσεις, αποτελεί η πολιτική των περιφερειακών ενισχύσεων. Σύμφωνα με τον αναπτυξιακό νόμο, τα επενδυτικά σχέδια κατατάσσονται σε κατηγορίες, για τις οποίες προβλέπεται συγκεκριμένο ποσοστό ενίσχυσης. Το τελευταίο αφορά εναλλακτικά σε επιχορήγηση ή επιδότηση χρηματοδοτικής μίσθωσης, σε φορολογική απαλλαγή ή σε επιδότηση της δημιουργούμενης απασχόλησης. Οι ενισχύσεις αυτές διαφοροποιούνται με βάση την κατηγοριοποίηση των νομών της χώρας σε κατηγορίες περιοχών, ανάλογα με το επίπεδο ανάπτυξής τους.

Στην περίπτωση των σύνθετων συγκροτημάτων γκολφ ενισχύεται το σύνολο των επιμέρους έργων, με εξαίρεση τις κατοικίες που δεν θεωρούνται παραγωγική δραστηριότητα. Στον Πίνακα 7.5 υπολογίζεται ενδεικτικά για 6 νομούς της χώρας η συνολική ενίσχυση για τα επιμέρους επενδυτικά σχέδια των ξενοδοχείων και των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, λαμβάνοντας υπόψη την πιο διαδεδομένη μορφή ενίσχυσης που είναι η επιχορήγηση ενός ποσοστού του επενδυτικού κόστους.

Πίνακας 7.5

Υπολογισμός ποσοστών επιχορήγησης για επενδυτικά σχέδια
στον τομέα του τουρισμού

			Επιχορήγηση		Επιπλέον επιχορήγηση			Συνολική επιχορήγηση	
ΠΕΡΙΟΧΗ	ημ. ισχύος		ξενοδοχεία 3-5* γήπεδα γκολφ, συνεδριακά κέντρα, κέντρα θαλασ/πείας μαρίνες		ξενοδοχείο 4 ή 5* ή Ενίσχυση μονάδα εντός σε ΜΜΕ ΠΟΤΑ			ξενοδοχεία	γήπεδα γκολφ κλπ
			Κατ. 2	Κατ. 4					
Λασιθί	από 01.01.2007	Β	25%	30%		3%	*	28%	33%
	από 01.01.2007	Β	25%	30%		7%	**	32%	37%
	έως 31.12.2006	Γ	25%	35%	5%	5%	***	35%	40%
Μεσσηνία	από 01.01.2007	Γ	35%	40%		4%	*	39%	44%
	από 01.01.2007	Γ	35%	40%		9%	**	44%	49%
	έως 31.12.2006	Γ	25%	35%	5%	15%	***	45%	55%
Αργολίδα	από 01.01.2007	Γ	35%	40%		3%	*	38%	43%
	από 01.01.2007	Γ	35%	40%		6%	**	41%	46%
	έως 31.12.2006	Γ	25%	35%	5%	5%	***	35%	40%
Ηλεία	από 01.01.2007	Γ	35%	40%		6%	*	41%	46%
	από 01.01.2007	Γ	35%	40%		12%	**	47%	52%
	έως 31.12.2006	Γ	25%	35%	5%	15%	***	45%	50%
Μαγνησία	από 01.01.2007	Β	25%	30%		4%	*	29%	34%
	από 01.01.2007	Β	25%	30%		8%	**	33%	38%
	έως 31.12.2006	Γ	25%	35%	5%	5%	***	35%	40%
Χαλκιδική	από 01.01.2007	Β	25%	30%		5%	*	30%	35%
	από 01.01.2007	Β	25%	30%		9%	**	34%	39%
	έως 31.12.2006	Γ	25%	35%	5%	5%	***	35%	40%

Πηγή: Ν. 3299/2004, Ν. 3522/2006, ΚΥΑ 8351/2005 και ΚΥΑ 33019/2007, επεξεργασία του συγγραφέα.

* μεσαίες επιχειρήσεις ** μικρές επιχειρήσεις *** μικρομεσαίες επιχειρήσεις

Στις γραμμές του Πίνακα περιλαμβάνονται για κάθε νομό δύο χρονικές περίοδοι, οι οποίες αντιστοιχούν στην προγενέστερη και στην τρέχουσα προγραμματική περίοδο. Στις στήλες του Πίνακα παρατίθεται η προβλεπόμενη βασική επιχορήγηση καθώς και η επιπλέον επιχορήγηση που λαμβάνουν οι επενδύσεις. Η τελευταία αφορά είτε στην ανέγερση πολυτελούς ξενοδοχείου και στην ένταξη της τουριστικής μονάδας εντός ΠΟΤΑ (το μέτρο αυτό ίσχυε μόνο στην προηγούμενη προγραμματική περίοδο που έληξε τον Δεκέμβριο του 2006) είτε στην ενίσχυση που παρέχεται σε μικρομεσαίες επιχειρήσεις. Σε κάθε περίπτωση βλέπουμε πως το ποσοστό της επιλέξιμης δαπάνης που επιχορηγείται σε κάθε κατηγορία είναι ιδιαίτερα υψηλό. Τέλος, αξίζει να σημειωθεί πως η ένταξη των γηπέδων γκολφ στα κίνητρα της αναπτυξιακής νομοθεσίας διαφοροποιεί την χώρα

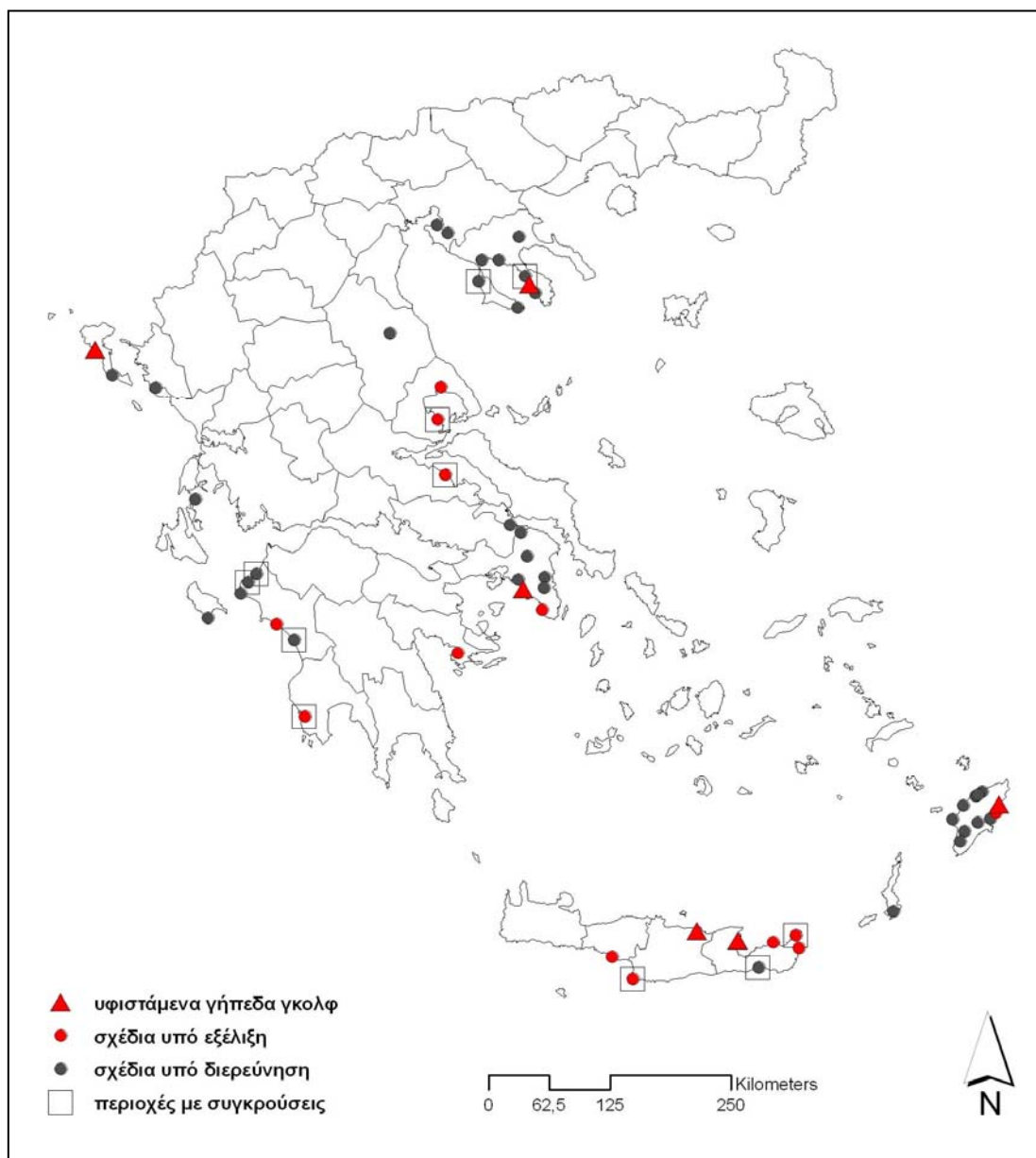
μας από την Ισπανία, καθώς εκεί τα γήπεδα γκολφ δεν υπάγονται σε καθεστώς περιφερειακών ενισχύσεων.

7.3.4 Αντιδράσεις και κινητοποιήσεις ενάντια στο γκολφ στην Ελλάδα

Σε εθνικό επίπεδο υφίστανται πολλές τοπικές εστίες κοινωνικών κινητοποιήσεων και εκδηλώσεων διαμαρτυρίας ενάντια στην ίδρυση γηπέδων γκολφ και τις μεγάλες τουριστικές επενδύσεις. Οι εστίες αυτές απεικονίζονται στο Σχήμα 7.5 και παρουσιάζονται αναλυτικά στον Πίνακα 7.6. Κριτήριο για την επιλογή των συγκεκριμένων παραδειγμάτων αποτελεί το αντικείμενο των επενδύσεων (γκολφ και σύνθετα συγκροτήματα), το οποίο δημιουργεί – με την εξαγγελία ή κατά τον σχεδιασμό της επένδυσης – την κινητοποίηση. Ένα δεύτερο κριτήριο είναι η διαθεσιμότητα πληροφορίας, καθώς χρησιμοποιήθηκαν κατά κύριο λόγο τα σχετικά δημοσιεύματα στον τύπο (τα οποία είναι προσβάσιμα μέσω του διαδικτύου) και επικουρικά οι συνεντεύξεις με προνομιακούς πληροφορητές στις περιπτώσεις όπου η διαθέσιμη πληροφορία ήταν ελάχιστη (π.χ. για το Νομό Ηλείας).

Η περιορισμένη διαθέσιμη πληροφορία, το γεγονός ότι υφίστανται αντιφατικά στοιχεία και το ότι συχνά δεν διαφωτίζονται οι κρίσιμες πλευρές των θεμάτων αλλά ούτε και οι ευρύτερες κοινωνικο-οικονομικές σχέσεις μέσα στις οποίες εντάσσονται κάθε φορά οι συγκρούσεις δεν επιτρέπουν μία λεπτομερή ανάλυση των κινητοποιήσεων σχετικά με το γκολφ. Παρόλα αυτά, από την περιγραφική προσέγγιση που θα ακολουθηθεί εδώ καταδεικνύεται η έκταση και η σημασία των συγκρούσεων³². Η σχέση των παραδειγμάτων που θα αναλυθούν εδώ με την περίπτωση του Κάβο Σίδερο θα γίνει στο τελευταίο Κεφάλαιο του Γ' μέρους της εργασίας.

³² Πρέπει να σημειωθεί πως οι προαναφερόμενοι ανασταλτικοί παράγοντες δεν επιτρέπουν την χρήση της πρωτότυπης μεθοδολογίας ανάλυσης τέτοιων ζητημάτων που έχουν αναπτύξει σε παλαιότερη εργασία τους οι Βαΐου και Χατζημιχάλης (1979), ωστόσο από την εργασία αυτή θα αντληθούν χρήσιμοι αναλυτικοί άξονες.



Σχήμα 7.5

Τοπικές εστίες κοινωνικής κινητοποίησης
 ενάντια στα γήπεδα γκολφ και τις σχετικές επενδύσεις
 (Πηγή: έρευνα πεδίου, Πίνακας 7.6)

Όπως φαίνεται από τα στοιχεία του Πίνακα 7.6, οι πρώτες αντιδράσεις εμφανίζονται στην Χαλκιδική γύρω στα μέσα της δεκαετίας του 1990 και αφορούν στην δράση οικολογικών ομάδων και τοπικής αυτοδιοίκησης ενάντια στα σχέδια επέκτασης μεγάλου τουριστικού συγκροτήματος (*Sani Resort*) που περιελάμβαναν

γήπεδο γκολφ και τουριστικές κατοικίες. Οι νομικές κινήσεις που ακολούθησαν οι αντιδρώντες (προσφυγές στο ΣτΕ) κατέληξαν σε νίκη της κινητοποίησης.

Η επόμενη κινητοποίηση εμφανίζεται στην *Μεσσηνία* (Πύλος), όπου από το 1999 μία νέα τοπική κίνηση πολιτών (ΚΙΝΩ) πρωτοστατεί στην άσκηση σημαντικής κριτικής στην εγκατάσταση της *ΠΟΤΑ* από την ΤΕΜΕΣ, επιχείρηση του ντόπιου επενδυτή-εφοπλιστή Β. Κωνσταντακόπουλου. Πρόκειται για την μακροβιότερη και ίσως περισσότερο εντατική και οργανωμένη κινητοποίηση του είδους, παρόλο που η ισχύς της θα μειωθεί έπειτα από μερικά χρόνια δίχως να έχει επιτύχει τις κεντρικές επιδιώξεις της. Πρόσφατα η κατάσταση ανατρέπεται μερικώς, καθώς η (φημολογούμενη ως) νικηφόρος προσφυγή των ιδιοκτητών απαλλοτριούμενων εκτάσεων στο ΣτΕ δείχνει να δικαιώνει εμμέσως τους αντιδρώντες και να δημιουργεί σοβαρό, ενδεχομένως, εμπόδιο στην ολοκλήρωση της επένδυσης. Κατά την διάρκεια της κινητοποίησης στην Πύλο αναπτύσσεται μία πολυδιάστατη κριτική απέναντι στα γήπεδα γκολφ και τις μεγάλες επενδύσεις ως “ατμομηχανές” τοπικής ανάπτυξης.

Αρκετά χρόνια αργότερα μία άλλη σύγκρουση θα ξεσπάσει στο *Νότιο Λασιθί* (2003-2004), εκεί όπου επιχειρείται η παραχώρηση μίας δασικής έκτασης στην ΕΤΑ για αξιοποίηση. Στα σχέδια αυτά αντιδρούν δυναμικά ομάδες της τοπικής κοινωνίας που συνεπικουρούνται από φορείς και πρόσωπα σε περιφερειακό και εθνικό επίπεδο. Το επενδυτικό εγχείρημα έχει προς το παρόν ακυρωθεί.

Το ίδιο θα γίνει λίγο αργότερα (2004) και με την επένδυση συγκροτήματος τουριστικών κατοικιών στο συγκρότημα του *Πόρτο Καράς* (Χαλκιδική), μόνο που σε αυτή την περίπτωση η σύγκρουση αφορά μόνο στην κομβικής σημασίας άρνηση του Δασαρχείου να παράσχει τις σχετικές με την οικοδομική εκμετάλλευση εγκρίσεις, πρόβλημα το οποίο επιχειρήθηκε να υπερπηδηθεί με φωτογραφική νομοθετική ρύθμιση στη Βουλή. Αποτέλεσμα της γενικότερης πολιτικής αναταραχής ήταν η απόσυρση της τροπολογίας και η πολιτική κρίση στη κυβέρνηση του ΠΑΣΟΚ, ενώ η κριτική που ασκείται σχετικά με τις σχέσεις διαπλοκής που απεκάλυψε το σκάνδαλο οδηγεί σε δικαστική δίωξη εκείνων που την άσκησαν.

Την ίδια περίπου περίοδο εμφανίζεται μία σειρά αντιδράσεων από φορείς της Ηλείας και της Πάτρας ενάντια στην χωροθέτηση επενδύσεων γκολφ σε διάφορες περιοχές της *Ηλείας*, όπου πρωταγωνιστικό ρόλο είχε ο τότε Υφυπουργός Ανάπτυξης του ΠΑΣΟΚ (με καταγωγή από την περιοχή). Για την πραγματοποίηση

της επένδυσης απαιτούνταν πλήθος σημαντικών νομικών παρεμβάσεων για την εξασφάλιση του πλαισίου που θα επέτρεπε την εκμετάλλευση εκτάσεων στις ευρύτερες περιοχές Κοτυχίου και Καϊάφα (σε Βόρεια και Νότια Ηλεία αντίστοιχα). Τα σχέδια αυτά ματαιώθηκαν ή βρίσκονται σε εκκρεμότητα³³.

Τέλος, σε τρεις ακόμα περιπτώσεις έχει υπάρξει αντίδραση απέναντι σε επενδυτικά σχέδια. Στην περίπτωση της επένδυσης στα *Μάταλα* (Νομός Ηράκλειου Κρήτης) έχει ασκηθεί σημαντική κριτική από τοπικούς φορείς σχετικά με την ασυμβατότητα της επένδυσης με το υφιστάμενο περιβαλλοντικό, οικονομικό και χωροταξικό πλαίσιο στη συγκεκριμένη περιοχή. Στις *Νηές* της Μαγνησίας οι τοπικές περιβαλλοντικές ομάδες εναντιώνονται στα σχέδια της Dolphin, επικαλούμενες περιβαλλοντικούς και αναπτυξιακούς λόγους. Παρόμοια επιχειρήματα χρησιμοποιεί και η (μικρότερης έντασης) αντίδραση απέναντι στο μεγαλύτερο σχέδιο, αυτό στην *Αταλάντη* της Φθιώτιδας. Και στις τρεις αυτές περιπτώσεις οι επενδύσεις είναι σε εξέλιξη, ενώ δεν έχουν αναληφθεί από τους αντιδρώντες ενέργειες νομικού χαρακτήρα.

Για όλα τα παραπάνω παραδείγματα υφίσταται – όπως σημειώθηκε παραπάνω – σχετικά περιορισμένη δευτερογενής πληροφορία (κυρίως από δημοσιεύματα στον τύπο), η οποία δεν επιτρέπει την περαιτέρω ανάλυση σχετικά με την δυναμική των κινητοποιήσεων, το είδος και την αποτελεσματικότητα της οργάνωσης και τα επίπεδα συμμετοχής και διαντίδρασης με τις τοπικές κοινωνίες. Μπορούν όμως να ανιχνευθούν ορισμένα κρίσιμης σημασίας κοινά ζητήματα σε όλες τις περιπτώσεις, τα οποία συγκεντρώνονται στον Πίνακα 7.6:

- Η παράμετρος του φυσικού περιβάλλοντος και της προστασίας του έχει πρωταγωνιστικό ρόλο. Σε ορισμένες περιπτώσεις η συζήτηση περιστρέφεται κυρίως γύρω από τις θεωρούμενες ως *a priori* αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις του γηπέδου γκολφ. Παρόλο που από νωρίς γίνεται αντιληπτός ο χαρακτήρας των επενδύσεων ως τουριστικών και οικιστικών έργων, η κριτική για τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις εξακολουθεί να αφορά κυρίως στο γκολφ.

³³ Επίσης έχει ασκηθεί κριτική σχετικά με την προβληματική παραχώρηση έκτασης για δημιουργία γκολφ σε μία από τις επενδύσεις που βρίσκονται σε εξέλιξη στην περιοχή του Δήμου Πύργου (*Olympia Resort*). Βλέπε σχετικά στον Πίνακα 7.6.

- Στις περισσότερες των περιπτώσεων αναγνωρίζεται ένα τοπικό αναπτυξιακό έλλειμμα, στην άρση του οποίου – υποστηρίζεται από τους φορείς και τους υποστηρικτές των επενδύσεων – θα συμβάλλει καθοριστικά η εγκατάσταση του νέου έργου. Για τους αντιδρώντες τα οικονομικά οφέλη είναι μικρά για την περιοχή και δεν μπορούν να αντισταθμίσουν την περιβαλλοντική ζημιά. Από δε τους επενδυτές δεν τίθεται πλέον το ψευδοδίλημμα “ανάπτυξη ή περιβάλλον”, αλλά παρέχεται η διαβεβαίωση πως υφίστανται τα τεχνολογικά και οικονομικά μέσα έτσι ώστε να ελαχιστοποιούνται οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Την διαβεβαίωση αυτή παρέχει και η διοίκηση, εγκρίνοντας τις σχετικές μελέτες.
- Τα κοινωνικά υποκείμενα πίσω από τις αντιδράσεις ανήκουν σε δύο κυρίως κατηγορίες: α) νέες συλλογικότητες που δρουν σε τοπικό επίπεδο, οι οποίες συστήνονται για να αντιμετωπίσουν το συγκεκριμένο κάθε φορά πρόβλημα (την εγκατάσταση μίας νέας επένδυσης) και β) υφιστάμενες οργανώσεις που εστιάζουν την δράση τους σε ένα τέτοιο πρόβλημα. Είναι ιδιαίτερα σημαντική η δικτύωση των δρώντων που κινητοποιούνται τόσο σε οριζόντιο όσο και σε κατακόρυφο επίπεδο. Δημιουργούνται έτσι άτυπα δίκτυα, στα οποία φαίνεται πως μετέχουν άνθρωποι διαφορετικής κοινωνικο-επαγγελματικής προελεύσης, εισοδηματικής στάθμης, μόρφωσης κλπ που δεν εντάσσονται σε κάποια συλλογικότητα ή οργάνωση, εγκαθιδρυμένες ή ad hoc άτυπες συλλογικότητες τοπικού επιπέδου, τυπικές οργανώσεις και πολιτικά κόμματα. Η άρθρωση των υποκειμένων αυτών καθορίζει σε σημαντικό βαθμό την πολιτική δυναμική της κινητοποίησης. Επίσης σημαντική είναι η συμβολή ειδικών επιστημόνων που, παρόλο που δεν καθορίζουν την πολιτική δυναμική, παίζουν σημαντικό ρόλο στην διατύπωση επιχειρημάτων και την διαμόρφωση της αντιπαράθεσης από τεχνική σκοπιά.
- Δεν υφίστανται δράσεις μαζικής διαμαρτυρίας, πλην ελαχίστων εξαιρέσεων οργανωμένης διαμαρτυρίας με χαμηλή συμμετοχή. Δεν υφίσταται ακτιβιστική δράση όπως διαδηλώσεις, απεργίες ή συγκρούσεις με την αστυνομία. Σε πολλές περιπτώσεις ακολουθούνται – ακόμα και στα

αρχικά στάδια της κινητοποίησης – νομικές ενέργειες, η αποτελεσματικότητα των οποίων επικαθορίζει και την επιτυχία της αντίδρασης/κινητοποίησης.

- Οι νομικές ενέργειες έχουν καθοριστική σημασία καθώς σε όλες τις περιπτώσεις δεν έχουμε να κάνουμε με μία διμερή συγκρουσιακή σχέση ανάμεσα σε επενδυτή και αντιδρώντες αλλά για μία τριμερή σχέση στην οποία μετέχει και το κράτος. Η κρισιμότητα του ρόλου του τελευταίου έχει να κάνει με το ότι η ανάπτυξη των επενδύσεων προϋποθέτει διοικητικές και νομοθετικές παρεμβάσεις που περιλαμβάνουν όχι μόνο την παροχή αδειών και εγκρίσεων (διοικητική πτυχή του κράτους) αλλά και τη νομοθετικού χαρακτήρα δημιουργία ενός γενικού ή ειδικού – ανάλογα με την περίπτωση – πλαισίου μέσα στο οποίο καλείται να λάβει χώρα η διοικητική μέριμνα. Οι αντιδρώντες προσφεύγουν στο κράτος τόσο με την ιδιότητά του ως διοικητικής και νομοθετικής αρχής που προβαίνει στις προαναφερόμενες δράσεις, όσο και με την ιδιότητά του ως δικαστικής αρχής, η οποία καλείται να λύσει τις διαφορές που προκύπτουν. Οι διαφορές αυτές είναι διοικητικής φύσης, αφορούν δηλ. στον έλεγχο της δράσης της διοίκησης. Οι αλληλοσυσχετίσεις που προκύπτουν ανάμεσα σε επενδυτές, αντιδρώντες και υποστηρίζοντες κοινωνικούς δρώντες, τοπική αυτοδιοίκηση και κράτος (ως διοίκηση, ως νομοθέτη και ως δικαστή) οριοθετούν και καθορίζουν ως δομή και ως δράση την έκβαση των κινητοποιήσεων.

Στο πλαίσιο του προαναφερόμενου ζητήματος της νομοθετικής παρέμβασης του κράτους έχει πρόσφατα προκύψει μία εξόχως σημαντική σύγκρουση. Αυτή αφορά στην κριτική που έχουν ασκήσει κοινωνικοί φορείς στο προτεινόμενο από το ΥΠΕΧΩΔΕ Ειδικό Χωροταξικό για τον Τουρισμό (ΥΠΕΧΩΔΕ, 2007β). Από το ΤΕΕ επισημαίνεται ότι “οι περισσότερες κατευθύνσεις του Πλαισίου οδηγούν σε μικρή πραγματική επίδραση στη διαμόρφωση ενός άλλου ‘μοντέλου’ ελληνικού τουρισμού” καθώς ουσιαστικά προωθείται το πρότυπο του μαζικού τουρισμού και η εντατικοποίηση της εκμετάλλευσης στις τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές, ενώ συγχρόνως δεν επιλύονται τα προβλήματα της χρήσης υφιστάμενων πολεοδομικών-

χωροταξικών εργαλείων για την οργανωμένη ανάπτυξη του τουρισμού και δεν λαμβάνεται υπόψη η φέρουσα ικανότητα περιβάλλοντος και φυσικών πόρων³⁴.

Πέρα από τις επιμέρους ρυθμίσεις αυτό που ουσιαστικά αποτελεί “κόκκινο πανί” για την κριτική είναι οι προβλέψεις για τη “τουριστική κατοικία” και τα σύνθετα συγκροτήματα. Για τα τελευταία ο Σύνδεσμος Πολεοδόμων (ΣΕΠΟΧ) επισημαίνει ότι “η προώθηση οικιστικών αναπτύξεων εκτός σχεδίου και διαδικασίας πολεοδόμησης, με ευνοϊκότερους όρους δόμησης και αναπτυξιακά κίνητρα, θα λειτουργήσει ανταγωνιστικά προς την εγχώρια κτηματαγορά αλλά και εσωτερικά στον κλάδο της ξενοδοχίας”. Για έναν από τους μελετητές του Ειδικού Χωροταξικού – ο οποίος μάλιστα ασκεί σημαντική κριτική στην πρόταση που διαμόρφωσε το ΥΠΕΧΩΔΕ – με τις ρυθμίσεις της τελευταίας “δόθηκε η δυνατότητα να χαρακτηρίζεται τουριστική επένδυση μια δραστηριότητα διαχείρισης ακινήτων”³⁵. Με αυτά και άλλα παρόμοια επιχειρήματα απορρίπτουν τη πρόταση του ΥΠΕΧΩΔΕ μία μεγάλη ομάδα περιβαλλοντικών οργανώσεων³⁶, ενώ στη διατύπωση κριτικών επισημάνσεων έχουν προβεί πλήθος φορέων και επιστημόνων, τα κόμματα της αντιπολίτευσης καθώς και μεγάλη μερίδα του εθνικού τύπου.

Έχοντας αποκτήσει στο παρόν Κεφάλαιο μία γενική εικόνα για την σημασία των επενδύσεων σε σύνθετα συγκροτήματα γκολφ, θα περάσουμε τώρα στο επόμενο Μέρος της διατριβής, όπου θα εξεταστεί σε βάθος η μία εκ των δύο εμβληματικών επενδύσεων, αυτή στο Κάβο Σίδερο της Ανατολικής Κρήτης. Η ανάλυση της συγκεκριμένης αυτής περίπτωσης θα επιτρέψει την διερεύνηση του κύριου ερευνητικού ερωτήματος, που είναι η σχέση των επενδύσεων αυτών με την τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη, ενώ συγχρόνως θα κάνει χώρο για τη σε βάθος διερεύνηση της κρίσιμης παραμέτρου της χωρο-κοινωνικής σύγκρουσης που αναδύεται με αφορμή τον προγραμματισμό της συγκεκριμένης επένδυσης.

³⁴ Δελτίο Τύπου του ΤΕΕ, 22.05.2007.

³⁵ Συνέντευξη του Ν. Μπαλατσινού στο *Οίκο* της *Καθημερινής*, 06.06.2007. Είναι χαρακτηριστική η διατύπωση της ίδιας προβληματικής από τον αντιπρόεδρο της Ελληνικής Εταιρείας Περιβάλλοντος και Πολιτισμού Γ. Παλαιοκρατά: “Τελικά μήπως ο μόνος λόγος που έγινε το αντιτουριστικό Χωροταξικό ήταν για να βαφτίσουμε την παραθεριστική κατοικία και τις εργολαβίες ‘τουρισμό’ και να τις επιδοτήσουμε από τον κρατικό προϋπολογισμό;” (*Καθημερινή*, 21.06.2007).

³⁶ Οι πρώτες οργανώσεις που κινητοποιήθηκαν ήταν οι: Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, Ελληνική Ορνιθολογική Εταιρεία, Ελληνική Εταιρεία Προστασίας της Φύσης, Σύλλογος για την Προστασία της Θαλάσσιας Χελώνας ΑΡΧΕΛΩΝ και WWF Ελλάς. Βλ. τη θέση του WWF σε ανακοίνωσή του της 10.06.2007 (κατ’ εκτίμηση) και κοινή ανακοίνωση των ομάδων στο www.ecocrete.gr (20.06.2007, πρόσβαση 27.06.2007). Βλ. επίσης τη θέση του Δικτύου των Οικολογικών Οργανώσεων της Κρήτης στο Δελτίο Τύπου της 26.07.2007.

Πίνακας 7.6 Αντιδράσεις και κοινωνικές κινητοποιήσεις ενάντια στα γήπεδα γκολφ και τις μεγάλες τουριστικές επενδύσεις στην Ελλάδα

τοποθεσία επενδυτικό σχέδιο χρονολογία	φορείς, υποστηρικτές & δράση υπέρ της επένδυσης	κινητοποίηση ενάντια στην επένδυση / αιτήματα	κινητοποίηση: ενέργειες και υποστήριξη / αντίδραση στην κινητοποίηση	γενικότερα θέματα που ανέδειξε και που εντάσσεται η κινητοποίηση	αποτέλεσμα κινητοποίησης / πηγές
Χαλκιδική Νέα Φώκεια (περιοχή Φυλακών Κασσάνδρας). Κατασκευή γηπέδου γκολφ 18 οπών. 1997-επ.	Sani Resort, ΕΟΤ, Νομαρχία Χαλκιδικής. Μίσθωση έκτασης από ΕΟΤ κατόπιν διαγωνισμού (Μάρτιος 1997) στο τουριστικό συγκρότημα Σάνη (αφού Ανδρεάδη).	Όμιλος Οικολόγων & Οικολογική Κίνηση Θεσσαλονίκης, Κοινότητα και πολίτες Ν. Φώκειας. Να αποτραπεί η χωροθέτηση σε υδροβιότοπο. Τίθενται ζητήματα για χρήση νερού και αρχαιότητες.	Προσφυγή στο ΣτΕ (τέλη 1997).	Κοινοτάρχης και κάτοικοι καταγγέλλουν την παρέμβαση στον βιότοπο ως “το κερασάκι στη τούρτα των καταπατήσεων” από το συγκεκριμένο τουρ. συγκρότημα. Εκτιμάται πως η αλλαγή Νομάρχη στις εκλογές του 2006 καθυστέρησε την προώθηση της δημιουργίας δικτύου γηπέδων γκολφ στην Χαλκιδική.	Το ΣτΕ (Ιαν. 1999) ακυρώνει την παραχώρηση (ο ΕΟΤ είχε από τον Δεκ. 1998 ακυρώσει τον διαγωνισμό). Στη συνέχεια (2002) αναζητείται έκταση 750 στρ. του Υπ. Δικαιοσύνης. Αντιδρούν και πάλι τοπικοί φορείς, παρά την πρόθεση για κατασκευή σταθμού αφαλάτωσης. Πηγές: <i>Ναυτεμπορική</i> (25.02.1997, 01.03.1998), <i>Τα Νέα</i> (05.10.1997), <i>Ριζοσπάστης</i> (20.08.1997), Αποφάσεις ΣτΕ 732/1998 & 465/2001, <i>Τα Νέα της Χαλκιδικής</i> (12.5.2006, 27.11.2006, 27.3.2007).
Χαλκιδική Νέα Φώκεια. Ανέγερση κατοικιών. 1997-2004.	Τουριστικό συγκρότημα Σάνη. Νομαρχία Χαλκιδικής. Αγορά έκτασης 4.000 στρ. από την Μονή Σταυρονικήτα (1962). Κατάτμηση μέρους της έκτασης (2.233 στρ.) με αποφ. Υφυπ. Γεωργίας (1964). Καθορισμός όρων δομησης με ΒΔ (1965) και ΠΔ (1977). Έκδοση οικοδομικών αδειών 1995-1997.	Όμιλος Οικολόγων & Οικολογική Κίνηση Θεσσαλονίκης, Κοινότητα και πολίτες Ν. Φώκειας Να μην αξιοποιηθεί οικιστικά η έκταση ώστε να μην αλλοιωθεί ο δασικός της χαρακτήρας.	3 διαδοχικές προσφυγές στο ΣτΕ (1997-1998)	Προστασία οικοσυστήματος. Πολεοδόμηση δασικών εκτάσεων.	Με διαδοχικές αποφάσεις του το ΣτΕ ακυρώνει την έκδοση 28 οικοδομικών αδειών διότι το ΒΔ δεν αποτελεί ρυμοτομικό σχέδιο. Πηγές: Αποφάσεις ΣτΕ 2311/2000, 414-415-416/2002, 533-534- 535/2003, 335/2004.

Πίνακας 7.6 (συνέχεια)

τοποθεσία επενδυτικό σχέδιο χρονολογία	φορείς, υποστηρικτές & δράση υπέρ της επένδυσης	κινητοποίηση ενάντια στην επένδυση / αιτήματα	κινητοποίηση: ενέργειες και υποστήριξη / αντίδραση στην κινητοποίηση	γενικότερα θέματα που ανέδειξε και που εντάσσεται η κινητοποίηση	αποτέλεσμα κινητοποίησης / πηγές
Μεσσηνία Πύλος. ΠΟΤΑ ξενοδοχεία, 3 γήπεδα γκολφ, κατοικίες. 1999-επ.	ΤΕΜΕΣ (Κωνσταντακόπουλος). Υπουργεία Ανάπτυξης- Οικονομίας-Τουρισμού, τοπικοί βουλευτές, νομαρχία, δήμοι. Υποστήριξη από τον πρωθυπουργό. Ειδική νομοθεσία που συμπληρώνεται διαρκώς και αφορά μόνο στην συγκεκριμένη επένδυση.	Κίνηση Πολιτών Μεσσηνίας <i>KINΩ</i> , Ελληνική Ορνιθολογική Εταιρεία, παγκόσμιο κίνημα αντι-γκολφ, Οικολογική Κίνηση Καλαμάτας. Όχι στα γήπεδα γκολφ, στις απαλλοτριώσεις, την υποβάθμιση των γειτονικών υγρότοπου και Natura, την κατασπατάληση του νερού, τη βίαιη αλλαγή χρήσεων γης, τις προνομιακές νομοθετικές ρυθμίσεις. Να ματαιωθεί η επένδυση. Ο επενδυτής θα μπορούσε να δεσμευτεί για θετικές αναπτυξιακές συνέπειες (τοπική απασχόληση, προμήθειες κ.α.).	Δημοσιοποίηση θεμάτων, έκδοση διμηνιαίας εφημερίδας, οργάνωση ημερίδας (31.03.2002), παρεμβάσεις σε διοικητικά όργανα, αναφορές σε Υπουργεία και Ευρ. Ένωση, προσφυγή ιδιοκτητών απαλλοτριούμενων εκτάσεων στο ΣτΕ. Για τους υποστηρικτές: Οι “περιβαλλοντικές ανησυχίες” κρύβουν άλλα συμφέροντα. Ο επενδυτής υλοποιεί το όραμά του για τον τόπο καταγωγής του. Για όλα τα δεινά του τόπου φταίει ο καπετάνιος;	Προνομιακή πρόσβαση του επενδυτή στα κέντρα λήψης αποφάσεων. Προστασία περιβάλλοντος. Λειτουργία διοίκησης και αυτοδιοίκησης. Τοπική ανάπτυξη σε σχέση με μία μεγάλη επένδυση.	Η δράση της <i>KINΩ</i> έχει μειωθεί κατά τα τελευταία χρόνια, παρά την εντατική και πρωτοποριακή δράση της την περίοδο 2000-2004. Η επένδυση βρίσκεται σε φάση κατασκευής της α' φάσης. Το ΣτΕ έκρινε άκυρη εν μέρει την απαλλοτρίωση εκτάσεων για την δημιουργία της ΠΟΤΑ, καθώς η οριοθέτηση της ΠΟΤΑ οφείλει να προϋποθέτει ευρύτερο χωροταξικό σχεδιασμό (Γενάρης 2008). Πηγές: Εφημερίδα <i>KINΩ</i> (τεύχη από Σεπτ. 2001 έως Νοέμβριο 2004), <i>Ελευθερία</i> (01.04, 04.04 κ' 15.04.2002), Γκόννης (2005), επιστολές Γκόννη και Κων/πουλου στο www.iospress.gr (Ιούνιος 2005), <i>Καθημερινή</i> (05.04.2005), <i>Θάρος</i> (14.03.2007), <i>Ναυτεμπορική</i> (10.01.2008).

Πίνακας 7.6 (συνέχεια)

τοποθεσία επενδυτικό σχέδιο χρονολογία	φορείς, υποστηρικτές & δράση υπέρ της επένδυσης	κινητοποίηση ενάντια στην επένδυση / αιτήματα	κινητοποίηση: ενέργειες και υποστήριξη / αντίδραση στην κινητοποίηση	γενικότερα θέματα που ανέδειξε και που εντάσσεται η κινητοποίηση	αποτέλεσμα κινητοποίησης / πηγές
Κρήτη Λασιθί, Απηγανιάς, Δήμος Μακρύ Γιαλού. Γήπεδο γκολφ & ξενοδοχείο σε δάσος έκτασης 700 στρ.. 2003-2004	Υπουργεία Γεωργίας και Ανάπτυξης, ΕΤΑ, Δήμος Μακρύ Γιαλού Νομαρχία και ΤΕΔΚ Λασιθίου, Περιφέρεια Κρήτης, βουλευτές Λασιθίου. Σουηδός επενδυτής εκδηλώνει ενδιαφέρον. Άρση αναδάσωσης και παραχώρηση έκτασης στην ΕΤΑ με σκοπό την διενέργεια διαγωνισμού μακροχρόνιας μίσθωσης.	Τοπικές κινήσεις πολιτών (Κίνηση Δημοτών Μακρύ Γιαλού κατά της ΚΥΑ παραχώρησης της έκτασης, Περιβαλλοντική Ομάδα Πανεπιστημίου Κρήτης και Οικολογική Πρωτοβουλία Ορεινού Δήμου Μακρύ Γιαλού), ΟικοΚρήτη, ΓΕΩΤΕΕ Κρήτης, Μ. Φιλιππάκης (δασολόγος Δ/σης Δασών Λασιθίου), ΣΥΡΙΖΑ, Οικολόγοι Πράσινοι. Να ματαιωθεί η επένδυση. Προστασία αξιόλογου δασικού οικοσυστήματος.	Δημοσιοποίηση, παρεμβάσεις σε όργανα της διοίκησης και της αυτοδιοίκησης, αναφορά προς εισαγγελέα, ερώτηση στην Βουλή και στην Ευρ. Επιτροπή, προσφυγή στο διοικητικό πρωτοδικείο Ηρακλείου. Ο δήμαρχος υποστηρίζει πως δεν χρειάζονται σωτήρες ‘απ’ έξω’.	Προστασία αξιόλογου δάσους (Natura, κόμβος μετανάστευσης ορνιθοπανίδας). Χρήση υδατικών πόρων (δήμαρχος και ΓΕΩΤΕΕ διαφωνούν ως προς το υφιστάμενο δυναμικό). Νομιμότητα διαδικασιών (παραχώρηση έκτασης στην ΕΤΑ δίχως την προϋπόθεση εκπόνησης μελετών κατά την δασική νομοθεσία, ανάπτυξη μη επιτρεπτών χρήσεων).	Το φθινόπωρο 2004 ο δήμαρχος αιτείται το σταμάτημα των διαδικασιών παραχώρησης και επιχειρεί την διεκδίκηση της ιδιοκτησίας από το Δημόσιο. Το όλο εγχείρημα παγώνει. Πηγές: ΚΥΑ 110956/3239 (31.12.2003), <i>Ανατολή</i> (08.08.2003, 12 κ’ 21.05.2004, 26-27.02.2005), έγγραφο ΓΕΩΤΕΕ (αρ.πρ. 297/18.06.2004 κ’ 353/27.07.2004), Νέα Κρήτη (19.07 κ’ 22.09.2004), αναφορά Μ. Φιλιππάκη προς Εισαγγελέα Πρωτοδικών Λασιθίου (22.07.2004), Κίνηση Δημοτών Μακρύ Γιαλού κ.α. (2004), Ιός <i>Ελευθεροτυπίας</i> 01.05.2005, συνέντευξη Γ. Σπυριδάκη (2006).

Πίνακας 7.6 (συνέχεια)

τοποθεσία επενδυτικό σχέδιο χρονολογία	φορείς, υποστηρικτές & δράση υπέρ της επένδυσης	κινητοποίηση ενάντια στην επένδυση / αιτήματα	κινητοποίηση: ενέργειες και υποστήριξη / αντίδραση στην κινητοποίηση	γενικότερα θέματα που ανέδειξε και που εντάσσεται η κινητοποίηση	αποτέλεσμα κινητοποίησης / πηγές
Ηλεία Λίμνη Καϊάφα. Γήπεδο γκολφ, ξενοδοχεία, κατοικίες, εκμετάλλευση ιαματικών πηγών. 2 φάσεις δράσεων και αντιδράσεων: 2003-επ. και 2007-επ.	ΕΤΑ, Υφυπουργός Ανάπτυξης (ΠΑΣΟΚ). Νομαρχία, τοπικοί δήμοι. Προσπάθεια για χαρακτηρισμό περιοχής ως μικρής λίμνης που δεν επικοινωνεί με την θάλασσα (ζήτημα με καθορισμό αιγιαλού). Μετά τις πυρκαγιές του Αυγούστου 2007 η ΚΕΔ παραχωρεί την έκταση στον Δήμο Ζαχάρως προς εκμετάλλευση.	Ένωση Πολιτών για την Οικολογία και το Περιβάλλον (ΕΠΟΠ - Λεχαινά), Ηλεία των Πολιτών (Νομαρχ. Συνδυασμός 2006), Συνασπισμός, Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος & Πολιτισμού, Ελλ. Ετ. Προστασίας της Φύσης, Δίκτυο Μεσόγειο ΣΟΣ, Αρχέλων. ΣΥΡΙΖΑ, Οικολόγοι Πράσινοι. Προστασία οικοτόπου, περιοχής Natura.	Καταγγελίες τοπικών οικολογικών και πολιτικών ομάδων. Κριτική από Συνασπισμό (και δευτερευόντως από ΝΔ) στη Βουλή. Κατάληψη στα γραφεία της ΚΕΔ από Νεολαία Συνασπισμού. Ερώτηση Παπαδημούλη (ΣΥΡΙΖΑ) στην Ευρ. Επιτροπή. Η ΚΕΔ Ηλείας αρνείται να συνδράμει στον χαρακτηρισμό της ‘λίμνης’. Για τον Υπουργό Ανάπτυξης (ΠΑΣΟΚ) πρόκειται για ‘ήπια και βιώσιμη ανάπτυξη’ εντός περιοχής Natura.	Πολιτικές διαδικασίες. Αθέμιτες παρεμβάσεις. Ξεπούλημα της δημόσιας γης. Απαιτείται οργανωμένο σχέδιο αποκατάστασης των ζημιών και όχι οικοδομική ανάπτυξη.	Τα σχέδια έχουν σταματήσει. Πηγές: <i>Ναυτεμπορική</i> (26 κ’ 27.01.2004, 13.09.2007), Κωνσταντόπουλος (πρόεδρος Συνασπισμού) στα <i>Πρακτικά Βουλής</i> (28.01.2004), <i>Ελευθεροτυπία</i> (31.01.2004, 13.09.2007), δελτίο τύπου Ελληνικής Εταιρείας κλπ (13.09.2007), skai.gr (01.10.2007), δελτίο τύπου Παπαδημούλη (31.10.2007).

Πίνακας 7.6 (συνέχεια)

τοποθεσία επενδυτικό σχέδιο χρονολογία	φορείς, υποστηρικτές & δράση υπέρ της επένδυσης	κινητοποίηση ενάντια στην επένδυση / αιτήματα	κινητοποίηση: ενέργειες και υποστήριξη / αντίδραση στην κινητοποίηση	γενικότερα θέματα που ανέδειξε και που εντάσσεται η κινητοποίηση	αποτέλεσμα κινητοποίησης / πηγές
Χαλκιδική Πόρτο Καρράς. Συγκρότημα κατοικιών. 2004	Συγκρότημα Πόρτο Καρράς. Τροπολογία σε νόμο για ευνοϊκό καθεστώς δόμησης (εξαίρεση από χαρακτηρισμό δασαρχείου και περιορισμούς ρυμοτομικού σχεδίου) ("τροπολογία Πάχτα" – Γενάρης 2004).	Το τοπικό δασαρχείο. Μέσα στο γενικότερο κλίμα έντονων αντιδράσεων για την τροπολογία τοποθετούνται επικριτικά οικολόγοι και δημοτικοί σύμβουλοι της Σιθωνίας, καταγγέλοντας τις πολιτικές πτυχές της υπόθεσης. Όχι στην οικοπεδοποίηση του δάσους.	Δεν είναι γνωστή κάποια κινητοποίηση πέρα από την κριτική που διατυπώθηκε εκ των υστέρων. Ο επενδυτής ασκεί μήνυση σε αντιδρώντες (1 οικολόγο και 2 μέλη αυτοδιοίκησης) για δυσφήμιση.	Λειτουργία κοινοβουλίου, νομοπαρασκευαστικών διαδικασιών, δράσης βουλευτών. Διαπλοκή σε κεντρικό πολιτικό επίπεδο.	Η τροπολογία καταργήθηκε εξαιτίας του αντίδρασης σε κεντρικό πολιτικό επίπεδο. Οι βουλευτές που την υπέγραψαν αποπέμπονται από τα ψηφοδέλτια του κυβερνώτος ΠΑΣΟΚ. Πηγή: <i>Ναυτεμπορική</i> (25.09.2001), <i>Ελευθεροτυπία</i> (22 κ' 23.01.2004, 10 κ' 24.09.2005), Τα Νέα (27.01.2004), ανακοίνωση 05.04.2005 στο http://ecology-salonika.org , <i>Travel</i> <i>Daily News</i> (11.07.05).
Ηλεία Κοτύχι, Κουνουπέλι. Μίσθωση έκτασης από Δήμο και ΕΤΑ για δημιουργία σύνθετης τουριστικής επένδυσης στην λιμνοθάλασσα Κοτυχίου- Στροφυλιάς (αναδασωτέα έκταση, Ramsar, Natura). 2004	Ανώνυμη ομάδα επενδυτών. Δήμος Βουπρασίας, ΕΟΤ-ΕΤΑ, πρωτοβουλία του ντόπιου υφυπουργού Ανάπτυξης (ΠΑΣΟΚ). Έγκριση της Νομαρχίας Ηλείας. Προϋπόθεση ο αποχαρακτηρισμός δασικής έκτασης. Συντάσσεται Σχέδιο Κοινής Υπουργικής Απόφαση για κήρυξη Εθνικού Πάρκου που προβλέπει γήπεδο γκολφ και τουριστικές εγκαταστάσεις.	Οικολογική Κίνησης Πάτρας, Ένωση Πολιτών για την Οικολογία και το Περιβάλλον (ΕΠΟΠ - Λεχαινά), Ηλεία των Πολιτών (Νομαρχ. Συνδυασμός 2006), Ν.Ε. Συνασπισμού Ηλείας. Η προστασία του βιοτόπου.	Καταγγελία Σχεδίου ΚΥΑ για οριοθέτηση ζωνών που επιτρέπουν την χωροθέτηση της επένδυσης. Ο υφυπουργός Ανάπτυξης μιλά για 'οικοτρομοκράτες' και 'πάτρωνες του Συνασπισμού'.	Προστασία και διαχείριση της προστατευόμενης περιοχής. Εναντίωση σε άλλες δραστηριότητες (παράταση λειτουργίας λατομείων, θαλάσσια ρύπανση, διαχείριση απορριμάτων, αυθαίρετα).	Η ΚΥΑ δεν θεσμοθετήθηκε. Η εκμίσθωση και η επένδυση ματαιώθηκε. Πηγές: Ανακοίνωση ΕΠΟΠ για ΚΥΑ (πιθανόν 2004, www.epop.gr), <i>Ελευθεροτυπία</i> (29.01.2004, 16.06.2004), άρθρο του Δ. Κράγκαρη στην <i>Εποχή</i> (01.02.2004).

Πίνακας 7.6 (συνέχεια)

τοποθεσία επενδυτικό σχέδιο χρονολογία	φορείς, υποστηρικτές & δράση υπέρ της επένδυσης	κινητοποίηση ενάντια στην επένδυση / αιτήματα	κινητοποίηση: ενέργειες και υποστήριξη / αντίδραση στην κινητοποίηση	γενικότερα θέματα που ανέδειξε και που εντάσσεται η κινητοποίηση	αποτέλεσμα κινητοποίησης / πηγές
Ηλεία Δήμος Πύργου κ' Αγουλινίτσα. Ξενοδοχείο, κατοικίες σε ιδιόκτητη έκταση. Γήπεδο γκολφ σε γειτονική έκταση. 2005-επ.	Trident Investment Group LLC και Grand Hotels & Resorts SA (Ι. Παπαπολίτης). Παραχώρηση έκτασης από Υπ. Γεωργίας σε Νομαρχία Ηλείας. Η τελευταία την παραχωρεί στην επενδύτρια εταιρεία για την κατασκευή του γκολφ. Κατατίθεται τροπολογία στο νομοσχέδιο Ιαματικού Τουρισμού (2004) για χρήσεις γης “τουριστικού συγκροτήματος γκολφ”.	Ένωση Πολιτών για την Οικολογία και το Περιβάλλον (Λεχαινά), Ηλεία των Πολιτών (Νομαρχ. Συνδυασμός 2006). Καταγγέλλεται πως σκοπός της αρχικής παραχώρησης της έκτασης ήταν η κατασκευή προπονητηρίου για την Ολυμπιάδα 2004.	Δημοσιοποίηση θεμάτων σε τοπικό και εθνικό τύπο. Ένταξη ζητήματος στη συνολική τάση για επενδύσεις γκολφ στην Ηλεία.	Η κατασκευή γκολφ και τα πανίσχυρα οικονομικά συμφέροντα προσφέρουν “εθελοδοουλία καλυμμένη με χρυσόχαρτο και ταυτόχρονη ληηλασία των φυσικών πόρων”.	Η παραχώρηση της έκτασης στον επενδυτή δεν έχει ολοκληρωθεί. Η Περιφέρεια Πελοποννήσου συνηγορεί υπέρ του άκυρου της παραχώρησης διότι είχαν δεσμευτεί κοινοτικά κονδύλια για τον καθαρισμό της έκτασης. Πηγές: <i>Ελευθεροτυπία</i> (12.01.2007 κ' 31.01.2007), συνέντευξη Σκάβδη (2007).
Κρήτη Μάταλα. Γήπεδα γκολφ, κατοικίες και ξενοδοχεία. 2005-επ.	Grennwell. Τοπικός δήμος, παρέμβαση Υφυπουργού Οικονομικών και Γραφείου Πρωθυπουργού (ΝΔ).	Οικολογική Παρέμβαση Ηρακλείου, περιβαλλοντικές οργανώσεις Μεσαράς, ΟικοΚρήτη, ΣΥΡΙΖΑ. Να ματαιωθεί η επένδυση (διατάραξη περιοχής Natura, διακινδύνευση σπάνιων φυσικών πόρων). Η περιοχή να αναπτυχθεί ήπια.	Δημοσιοποίηση θεμάτων, οργάνωση ημερίδας, ερώτηση στη Βουλή.	Πολιτικές και νομικές διαδικασίες παραχώρησης έκτασης, πλημμελείς προστασία περιοχών Natura, ασυμβατότητα με χωροταξικό σχεδιασμό.	Η αντίδραση συνεχίζεται. Εκκρεμεί η ολοκλήρωση του διαγωνισμού για την μίσθωση της γης. Πηγές: ΟΠΗ (2005), INV Golf (2006), <i>Travel Daily News</i> (20.02.2006), <i>Ναυτεμπορική</i> (02.10.2007), <i>Νέα Κρήτη</i> (12.12.2005).

Πίνακας 7.6 (συνέχεια)

τοποθεσία επενδυτικό σχέδιο χρονολογία	φορείς, υποστηρικτές & δράση υπέρ της επένδυσης	κινητοποίηση ενάντια στην επένδυση / αιτήματα	κινητοποίηση: ενέργειες και υποστήριξη / αντίδραση στην κινητοποίηση	γενικότερα θέματα που ανέδειξε και που εντάσσεται η κινητοποίηση	αποτέλεσμα κινητοποίησης / πηγές
Μαγνησία Νηές. Γήπεδο γκολφ, ξενοδοχείο και κατοικίες. 2006-επ.	Dolphin Capital Investors & Μητρόπολη Δημητριάδος. Τοπικοί βουλευτές, νομάρχης, δήμαρχος.	Περιβαλλοντική Ομάδα Αλμυρού "Εν Δράσει", Οικολόγοι Πράσινοι, Περιβαλλοντική Πρωτοβουλία Μαγνησίας, Σταθμός Περίθαλψης Αγρίων Ζώων και Πτηνών, Πολιτιστικός Σύλλογος Σούρπης, Κίνηση Πολιτών Σούρπης, Συνασπισμός. Να ματαιωθεί η επένδυση.	Δημοσιοποίηση θέσεων, κατασκήνωση διαμαρτυρίας (29.04- 01.05.2006), παράσταση διαμαρτυρίας σε επίσκεψη του αρχιεπισκόπου (18.09.2006), οργάνωση ημερίδας (05.07.2008).	Τα γήπεδα γκολφ ως “περιβαλλοντικός όλεθρος”, “... η ‘καραμέλα’ των θέσεων εργασίας” ως άλλοθι για την καταστροφή του περιβάλλοντος. “Η εκκλησία δεν είναι εταιρεία”.	Η επένδυση είναι σε εξέλιξη. Πηγές: www.ecocrete.gr (ποικίλες συνδέσεις), www.economist.gr (άρθρο της 08.03.2006), <i>Θεσσαλία</i> (13.03 , 04.04 κ’ 29.04.2006), <i>Εποχή</i> (30.04.2006), <i>Νέος Τύπος Μαγνησίας</i> (26.07.2006), ανακοίνωση γρ. τύπου Συνασπισμού (19.09.2006), δελτίο τύπου περιβ. οργανώσεων 20.09.2006, ανακοίνωση 06.07.08 στο http://gipeda-golf.blogspot.com/
Φθιώτιδα Αταλάντη. 3 γήπεδα γκολφ, ξενοδοχεία, κατοικίες, βιολογικές καλλιέργειες. 2007-επ.	Lokros Υπουργείο Τουρ. Ανάπτυξης, Νομαρχία.	Οικολόγοι Πράσινοι, κάτοικοι της περιοχής. Να ματαιωθεί η επένδυση.	Δημοσιοποίηση θεμάτων.	Διαχείριση υδάτων, ερημοποίηση, ανύπαρκτη ενημέρωση και συμμετοχικές διαδικασίες σχεδιασμού, ανάπτυξη ‘από τα κάτω’.	Η επένδυση είναι σε εξέλιξη. Πηγές: Σταμέλλος (2007), <i>Σέντρα</i> (31.03.2008).

ΜΕΡΟΣ Γ.

Η ΣΧΕΔΙΑΖΟΜΕΝΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΤΟ ΚΑΒΟ ΣΙΔΕΡΟ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8. Κάβο Σίδερο: Το πλαίσιο και η πρόταση για την επένδυση

Το Γ' Μέρος της διατριβής που αποτελείται από το παρόν και το επόμενο Κεφάλαιο έχει ως αντικείμενο την κριτική της σχεδιαζόμενης τουριστικής επένδυσης στο Κάβο Σίδερο του Δήμου Ιτάνου στην Ανατολική Κρήτη (βλ. Σχήμα 8.1) και την ανάλυση των οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών της επιπτώσεων. Όπως είδαμε στο Κεφάλαιο 7.2, πρόκειται για τη μεγαλύτερη επένδυση σε επίπεδο μεγέθους και επενδυτικού κόστους στον τομέα των σύνθετων τουριστικών συγκροτημάτων γκολφ στην Ελλάδα που βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο υλοποίησης. Με προϋπολογισμό 1,2 δις Ευρώ, το σχεδιαζόμενο Έργο πραγματοποιείται σε έκταση 25.000 περίπου στρεμμάτων από την Loyalward Limited (η *Εταιρεία*), αγγλική επιχείρηση με έδρα το Λονδίνο. Η μητρική εταιρεία Minoan Group Plc (πρώην Loyalward Group Plc)¹ εισήχθη πρόσφατα στην Εναλλακτική Αγορά του Χρηματιστηρίου του Λονδίνου (AIM), ενώ προηγουμένως μετείχε σε μικρότερη λονδρέζικη χρηματιστηριακή αγορά.

¹ Εφεξής στο κείμενο ο όρος *Εταιρεία* θα αναφέρεται αδιακρίτως τόσο στην Loyalward όσο και στη Minoan, εκτός και αν επισημαίνεται διαφορετικά.



Σχήμα 8.1

Ευρύτερος χάρτης του Ανατολικού Λασιθίου
(πηγή: Χάρτες ΓΥΣ 1:50.000, Χάρτες Loyalward 2005α)

Η Έκταση στην οποία πραγματοποιείται το Έργο ανήκει στο κοινωφελές εκκλησιαστικό ίδρυμα “Παναγία η Ακρωτηριανή” (το *Ίδρυμα*) που συστήθηκε το 1991 από την Ιερά Μητρόπολη Ιεραπότνης και Σητείας και την Ιερά Μονή Τοπλού. Για την αξιοποίηση της έκτασης – μέσω της οποίας το Ίδρυμα στοχεύει στη χρηματοδότηση των κοινωφελών σκοπών του – προκηρύσσεται διεθνής διαγωνισμός. Σε αυτόν προκρίνεται η αγγλική εταιρεία, με την οποία το Ίδρυμα υπογράφει τον Ιούλιο του 1998 την οριστική Σύμβαση για την παραχώρηση χρήσης της γης, διάρκειας 80 ετών. Το Έργο έχει τη μορφή έξι τουριστικών χωριών συνολικής δυναμικότητας 7.000 κλινών, τα οποία περιλαμβάνουν ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, επιπλωμένα διαμερίσματα και κατοικίες. Το συγκρότημα συμπληρώνουν τρία γήπεδα γκολφ, συνεδριακό κέντρο και άλλες εγκαταστάσεις. Η κατασκευή του, σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα της Εταιρείας, αναμένεται να ολοκληρωθεί σε διάστημα 8 ετών από την έναρξή της.

Τον Φλεβάρη 2007 η Εταιρεία λαμβάνει την πλέον σημαντική άδεια για το προχώρημα της επένδυσης που είναι η έγκριση της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ). Πρόκειται για την επιτυχή κατάληξη μίας εκτεταμένης (από άποψη χρόνου και συνθετότητας) φάσης αδειοδοτήσεων σχετικά με το Έργο. Η φάση αυτή αποτέλεσε τη συνέχεια μίας προγενέστερης περιόδου όπου αλληπάλληλες και μακροχρόνιες δικαστικές διενέξεις του Ιδρύματος δυσχέραιναν την υλοποίηση της επένδυσης.

Μέσα σε αυτά τα δεκαπέντε χρόνια (1993-2008) της εξέλιξης του εγχειρήματος και του σχεδιασμού του Έργου (συμπεριλαμβανομένης της διαδικασίας αδειοδότησης), κινείται παράλληλα μία σειρά ευρύτερων χωρικών ρυθμιστικών παρεμβάσεων για την περιοχή. Έτσι η Έκταση έχει ενταχθεί στο Δκτυο Natura 2000 ως περιοχή προστασίας της φύσης, για την οποία έχουν εκπονηθεί δύο μελέτες υπό την εποπτεία του ΥΠΕΧΩΔΕ. Κεντρικό σημείο εδώ αποτελεί η περιβαλλοντική προστασία του φοινικοδάσους του Βάι που αποτελεί το πλέον χαρακτηριστικό τοπόσημο της ευρύτερης περιοχής. Συγχρόνως θεσμοθετείται το Χωροταξικό Σχέδιο της Κρήτης, ενώ διαμορφώνονται ως προτάσεις νόμων το Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο για τον Τουρισμό και το Εθνικό Χωροταξικό και ολοκληρώνεται η μελέτη του τοπικού πολεοδομικού σχεδίου.

Παράλληλα με τις παραπάνω εξελίξεις αναπτύσσονται κινήσεις εναντίωσης στην επένδυση, αρχικά με δημοσιεύματα στον τοπικό και αθηναϊκό τύπο και

αργότερα περισσότερο δυναμικά. Αποκαλυπτική είναι η δημόσια αντιπαράθεση των απόψεων γύρω από την επένδυση που γίνεται σε ημερίδα στη Σητεία λίγο πριν ολοκληρωθεί το κρισιμότερο στάδιο της αδειοδότησης του Έργου (Γενάρης 2006). Εκεί παρουσιάζεται οξυμένη η κριτική ενάντια στην επένδυση, κριτική που είχε διατυπωθεί και σε άλλες περιστάσεις κατά το προγενέστερο χρονικό διάστημα. Κατά μία έννοια την ολοκλήρωση του σχεδιασμού του Έργου ακολουθεί και η κορύφωση των αντιδράσεων ενάντια σε αυτό. Έτσι τη σημαντική έγκριση της ΜΠΕ ακολουθεί η προσπάθεια ακύρωσης της έγκρισης: οι οικολογικές οργανώσεις της Κρήτης και ομάδα πολιτών της τοπικής κοινωνίας επιχειρούν με προσφυγή τους στο ΣτΕ (Απρίλιος 2007) την ακύρωση της προαναφερόμενης άδειας και κατ' επέκταση τη ματαίωση του όλου εγχειρήματος.

Συγχρόνως μία πρόσφατη νομική μελέτη (Κοντεμενιώτης, 2007) ασκεί σημαντική αρνητική κριτική στη σχέση Ιδρύματος και Εταιρείας, ενώ μία υπό έκδοση εργασία σε διεθνές επιστημονικό περιοδικό τουριστικών σπουδών ασκεί εξίσου σημαντική κριτική ως προς τις αναμενόμενες επιπτώσεις του Έργου (Andriotis, υπό έκδοση στο *Journal of Sustainable Tourism*). Στις παραπάνω αιτιάσεις η Εταιρεία, το Ίδρυμα και πλήθος αρχών και φορέων που υποστηρίζουν την επένδυση απαντούν επικαλούμενοι τις θετικές επιπτώσεις που θα προκύψουν στην οικονομία και κοινωνία της περιοχής, θεωρούν επίσης ότι οι περιβαλλοντικές αιτιάσεις των αντιδρώντων είναι αβάσιμες, επειδή η Εταιρεία έχει λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα για την προστασία του τοπικού φυσικού περιβάλλοντος.

Αυτή είναι – σε αδρές γραμμές – η σύντομη ιστορία του αντικειμένου και των διαδικασιών της επένδυσης μέχρι σήμερα (Ιούνιος 2008)². Δεδομένου ότι η επένδυση παρουσιάζεται από την Εταιρεία, τις κυβερνήσεις ΠΑΣΟΚ και ΝΔ που την προωθούν, την τοπική αυτοδιοίκηση και άλλους υποστηρικτές ως η λύση στα προβλήματα οικονομικής ανάπτυξης της Ανατολικής Κρήτης, κρίνεται απαραίτητο να δούμε πρώτα τα χαρακτηριστικά του τουρισμού και της ανάπτυξης σε αυτή την περιοχή του νησιού αλλά και στην μικρο-περιοχή όπου χωροθετείται το Έργο. Αυτά αποτελούν το αντικείμενο του δευτέρου Υποκεφαλαίου που ακολουθεί, μεσολαβούντων ορισμένων απαραίτητων μεθοδολογικών παρατηρήσεων.

² Σε περισσότερο αναλυτική μορφή το χρονικό της επένδυσης παρουσιάζεται με τη μορφή πίνακα στο Παράρτημα 2, παράγρ. Π.2.1.

8.1 Μεθοδολογία αξιολόγησης των επιπτώσεων

8.1.1 Γενικά για τη μεθοδολογική προσέγγιση

Η ερευνητική στρατηγική που ακολουθεί η παρούσα διατριβή έχει αναλυτικά παρατεθεί στο Κεφάλαιο 1 της εισαγωγής. Ωστόσο η ανάλυση ενός συγκεκριμένου επενδυτικού εγχειρήματος τόσο ως αντικείμενου όσο και ως διαδικασίας απαιτεί ορισμένες πρόσθετες μεθοδολογικές διευκρινήσεις. Το κυρίως ζητούμενο στο παρόν Κεφάλαιο είναι η εκτίμηση των επιπτώσεων που το Έργο θα έχει στην τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη. Είναι προφανές ότι οι επιπτώσεις μίας τουριστικής επένδυσης αφορούν σε ένα ευρύ φάσμα θεματικών αξόνων ανάλυσης (φυσικό περιβάλλον, κοινωνικο-οικονομικό σύστημα, συμβολισμοί, θεσμοί και πολιτικό σύστημα, κοινωνικές αξίες και πρακτικές), ενώ επίσης αφορούν με διαφορετικό τρόπο σε ποικίλες χωρικές κλίμακες και διέπονται από μία ιστορικότητα. Η διατριβή μας θα ασχοληθεί κυρίως με τις οικονομικές και τις κοινωνικές επιπτώσεις του Έργου.

Κατ' ουσίαν το ζητούμενο εδώ είναι η Εκτίμηση των Κοινωνικών Επιπτώσεων (ΕΚΕ) ενός προγραμματισμένου έργου. Σε γενικό επίπεδο, η ΕΚΕ αφορά στην ανάλυση και διαχείριση των κοινωνικών επιπτώσεων της προγραμματισμένης ανάπτυξης (πολιτικές, προγράμματα, έργα) και των κοινωνικών διαδικασιών που σχετίζονται με αυτήν, όπως έχουν αναλυθεί από την International Association for Impact Assessment (βλ. ΙΑΙΑ, 2003). Η βασική της πρόθεση είναι να προωθήσει ένα περισσότερο ισότιμο και αειφόρο βιοφυσικό και ανθρώπινο περιβάλλον. Η ΕΚΕ αναπτύσσεται σε ένα *de facto* πολύ-επιστημονικό περιβάλλον και απαιτεί μία ομάδα ανθρώπων με επιμέρους ειδικεύσεις, η οποία δύναται να πραγματευτεί το ευρύ φάσμα των επιπτώσεων.

Η ΕΚΕ έχει επίγνωση ότι το κόστος δεν είναι πάντα δυνατό να εκτιμηθεί ποσοτικά και γι' αυτό συχνά δεν λαμβάνεται σοβαρά υπόψη από τις διοικητικές αρχές (κεντρικές και τοπικές) και τους κάθε μορφής εργολάβους. Μία βασική παράμετρος της ΕΚΕ είναι το *σύστημα αξιών και αρχών* των επιστημόνων που την πραγματοποιούν. Εκτός από την επιμονή στην ισότητα και τη βιωσιμότητα, το σύστημα αξιών πρέπει να βασίζεται σε μία ηθική στάση που προωθεί την ανοικτότητα και τη λογοδοσία, την ίδια αντιμετώπιση για όλους/ες και την

υποστήριξη των ανθρώπινων δικαιωμάτων. Όλα τα παραπάνω εκπορεύονται από τη διαπίστωση ότι η όποια ανάπτυξη στον καπιταλισμό είναι άνιση, έχει κερδισμένους και χαμένους και η ΕΚΕ ενδιαφέρεται για τις κοινωνικά και γεωγραφικά διαφοροποιημένες επιπτώσεις και ιδιαίτερα για τις πιο ευάλωτες κοινωνικές ομάδες και περιοχές. Στο πλαίσιο αυτό διατυπώνονται από την ΙΑΙΑ 11 γενικές αρχές, οι οποίες αποτελούν την επανεγγραφή ορισμένων κοινά αποδεκτών σε διεθνές επίπεδο αρχών με κριτήριο την εφαρμογή τους σε κοινωνικά θέματα (όπ.π., σελ. 6-7):

1. Αρχή της προνοητικότητας, γιατί οι κοινωνικές επιπτώσεις είναι δύσκολο να υπολογιστούν με ακρίβεια
2. Αρχής της αβεβαιότητας, γιατί η γνώση είναι ελλιπής και μερική
3. Αρχή της ενδο-γενεακής ισότητας, γιατί όλα τα άτομα έχουν τα ίδια δικαιώματα για καλύτερη ζωή και οι ανισότητες μεταξύ κοινωνικών ομάδων και περιοχών πρέπει να περιορίζονται
4. Αρχή της δια-γενεακής ισότητας, γιατί οι αναπτυξιακές δραστηριότητες της σημερινής γενιάς δεν πρέπει να περιορίζουν τις μελλοντικές γενιές
5. Αρχή της αναγνώρισης και προστασίας της ποικιλότητας, γιατί οι κοινωνίες και οι κοινότητες δεν είναι ομοιογενείς
6. Αρχή της εσωτερίκευσης του κόστους, γιατί το οποιοδήποτε κόστος από μία προγραμματισμένη παρέμβαση (οικονομικό, κοινωνικό, οικολογικό) θα πρέπει να καταβάλλεται από τον επισπεύδοντα και όχι από την κοινωνία ή το οικοσύστημα
7. Αρχή του ο ρυπαίνων πληρώνει
8. Αρχή της πρόληψης, γιατί είναι προτιμότερο και μακροπρόθεσμα φθηνότερο να μην γίνει κάτι παρά να αποκαθιστούνται εκ των υστέρων οποιεσδήποτε βλάβες
9. Αρχή της προστασία και προώθησης της υγείας και ασφάλειας σχετικά με τη φυσική, νοητική και κοινωνική υγεία και ασφάλεια, ιδιαίτερα των περισσότερο ευπαθών ομάδων και εκείνων που εκτίθενται σε κίνδυνο από την προγραμματισμένη παρέμβαση
10. Αρχή της πολυκλαδικής ολοκλήρωσης, γιατί οι αναπτυξιακές επιλογές πρέπει να αποφεύγουν μονοτομεακές εφαρμογές και ειδικεύσεις και να είναι ενσωματωμένες σε ευρύτερες στρατηγικές ανάπτυξης

11. Αρχή της επικουρικότητας, γιατί οι αποφάσεις για την όποια ανάπτυξη πρέπει να λαμβάνονται αποκεντρωμένα, δημοκρατικά, στο χαμηλότερο δυνατό επίπεδο και να υποστηρίζονται από κεντρικά όργανα της διοίκησης.

Από την άλλη μεριά, η *Εκτίμηση Επιπτώσεων* (Impact Assessment) – έτσι όπως προδιαγράφεται από την ΕΕ (ΕC, 2005α) – αφορά σε πρακτικές που αξιολογούν προτάσεις πολιτικών και εφαρμογή δράσεων και έργων με συγκεκριμένες μεθοδολογίες. Οι παραπάνω κατευθυντήριες οδηγίες περιλαμβάνουν διαδικαστικούς κανόνες, τα βασικά βήματα για μία εκτίμηση επιπτώσεων και συνοδεύονται από 5 τεχνικά παραδείγματα. Η αξιολόγηση χωρίζεται σε τρεις μεγάλες ομάδες (οικονομική, περιβαλλοντική και κοινωνική), για τις οποίες παρατίθενται αναλυτικοί πίνακες με θέματα, τα οποία καλό είναι να λαμβάνονται υπόψη. Όπως αναφέρεται στις κατευθυντήριες οδηγίες (όπ.π., σελ. 28), οι πίνακες αυτοί δεν πρέπει να χρησιμοποιούνται ως “checklist” με απάντηση “ναι-όχι”, αλλά ως ερωτήματα – πιθανές επιπτώσεις, τις οποίες η εκτίμηση οφείλει να εξετάζει επιλέγοντας κάθε φορά εκείνες που αφορούν στην αξιολόγηση ενός συγκεκριμένου έργου ή δράσης.

Συνδυάζοντας τα παραπάνω και έχοντας επίγνωση ότι η συνολική εκτίμηση των επιπτώσεων ενός έργου όπως το Κάβο Σίδερο απαιτεί μία πολύ-επιστημονική ομάδα – απαίτηση η οποία ξεπερνά τις δυνατότητες της παρούσας διατριβής – θα προχωρήσουμε σε μία *αξιολόγηση των επιπτώσεων της επένδυσης στο Κάβο Σίδερο*, εστιάζοντας κυρίως στις οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις και το πώς αυτές συμβάλλουν στη τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη. Τα δεδομένα της μεθοδολογίας αξιολόγησης είναι: α) οι μελέτες και οι αναφορές του επενδυτικού φορέα, με έμφαση στην ΜΠΕ, β) η σχετική ελληνική και διεθνής βιβλιογραφία αλλά και αδημοσίευτα στοιχεία από διάφορες πηγές και γ) οι εμπειρικές έρευνες πεδίου που πραγματοποιήσαμε στην Costa del Sol (Ισπανία), στην Κρήτη και σε άλλες τουριστικές περιοχές της Ελλάδας.

8.1.2 Η αξιολόγηση της επένδυσης: τα βασικά ερωτήματα

Όπως θα φανεί αναλυτικά παρακάτω, οι φορείς και οι υποστηρικτές της επένδυσης υποθέτουν ότι οι αποδέκτες των πολλών και σημαντικών θετικών επιπτώσεων θα είναι όλη η κοινωνία του Λασιθίου, δίνουν δε έμφαση στο ανατολικότερο κομμάτι του νομού και τον τοπικό Δήμο Ιτάνου, προβάλλοντας την αναγκαιότητα του Έργου για την ανάπτυξη της περιοχής. Συγχρόνως εκτιμούν ότι οι αρνητικές επιπτώσεις θα είναι αμελητέες, διότι αυτές περιορίζονται στον μέγιστο βαθμό εξαιτίας της πρόνοιας που λαμβάνεται κατά το σχεδιασμό – με έμφαση στην περιβαλλοντική διάσταση – αλλά και εξαιτίας του ελέγχου που ασκείται από τις αρμόδιες αρχές της διοίκησης.

Από την άλλη μεριά οι αντιδρώντες στην επένδυση διαβλέπουν σε αυτήν ένα περιβαλλοντικό έγκλημα, το οποίο συγκαλύπτει ο περιβαλλοντικός σχεδιασμός του επενδυτή. Επιπλέον υποστηρίζουν ότι οι αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον δεν αντισταθμίζονται από τη διάχυση θετικών κοινωνικο-οικονομικών επιπτώσεων, καθώς οι τελευταίες αναμένονται να είναι ιδιαίτερα μικρές.

Στην παραπάνω αντιπαράθεση δύο διαμετρικά αντίθετων απόψεων διαφαίνεται η σύγκρουση δύο διαφορετικών συστημάτων αρχών και αξιών. Για τους υποστηρικτές της επένδυσης, οι κύριοι δρώντες είναι οι μεγάλες επιχειρήσεις οι οποίες δρουν – υποτίθεται – με οικολογική και κοινωνική ευαισθησία, λογοδοτούν στις αρμόδιες κρατικές αρχές και πραγματοποιούν αυτά που υπόσχονται. Το πιο σημαντικό είναι ότι παράλληλα με την επιχειρηματική κερδοφορία τους διαχέουν στην τοπική και περιφερειακή οικονομία και κοινωνία κυρίως (αν όχι μόνο) θετικά πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα.

Αντίθετα για τους πολέμιους της επένδυσης οι τοπικές κοινωνίες έχουν σπάνια την ελευθερία να επιλέγουν τις δικές τους, διακριτές αναπτυξιακές επιλογές, με πολιτική και οικονομική αυτοτέλεια σε σχέση με τα παράθυρα ευκαιριών που ανοίγονται μέσα από τις έξωθεν αναπτυξιακές πρωτοβουλίες. Στο πλαίσιο αυτό τα μεγάλα ιδιωτικά έργα, τα οποία είναι – υποτίθεται – ασύμβατα με το τοπικό φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον και αντιστρατεύονται τις (έστω και) λανθάνουσες τοπικές επιλογές. Στις δύο αυτές διαμετρικά αντίθετες απόψεις συχνά αναφέρονται δογματισμοί κάθε είδους, αναπτύσσονται επιχειρήματα χωρίς επαρκή τεκμηρίωση και η αντιπαράθεση επικεντρώνεται κυρίως στο περιβάλλον.

Αντίστοιχα, η διοίκηση, οι δικαστικές αρχές αλλά και οι μελετητές δημοσίων και ιδιωτικών φορέων έχουν και αυτοί άλλα αξιακά συστήματα. Η τελική εικόνα είναι αυτή όπου όλοι/ες επαγγέλλονται την τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη, ωστόσο το κρίσιμο ερώτημα παραμένει: Τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη *πώς* και *για ποιόν*;

Προκειμένου λοιπόν να αξιολογηθεί η επενδυτική πρόταση τίθενται εδώ από την διατριβή ορισμένα βασικά ερωτήματα:

- Πώς συμβάλλει η επένδυση στην τοπική και περιφερειακή οικονομική ανάπτυξη (δημιουργία εξωτερικότητων, περιορισμοί οικονομικών διαρροών, δημιουργία τοπικής-περιφερειακής προστιθέμενης αξίας, φορολογικά έσοδα κλπ);
- Πώς συμβάλλει το Έργο στην δημιουργία νέας, ποιοτικά αναβαθμισμένης απασχόλησης, με καλύτερες αμοιβές, εξασφαλισμένης και σταθερής όλο το χρόνο;
- Πώς σχετίζεται η επενδυτική πρόταση με τον ευρύτερο περιφερειακό προγραμματισμό και με τις χωροταξικές ρυθμίσεις σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο;
- Ποιο είναι το οργανωτικό, οικονομικό και κοινωνικό προφίλ του ιδιοκτήτη γης και του επενδυτή και ποια η σημασία τους για την πολιτική νομιμοποίηση της επένδυσης;
- Πώς σχετίζονται οι διαδικασίες υλοποίησης του εγχειρήματος με το πολιτικό σύστημα στις ποικίλες χωρικές κλίμακες (επικουρικότητα, σχέσεις τοπικής και κεντρικής εξουσίας, κοινωνία των πολιτών);
- Πώς εκτιμώνται οι επιπτώσεις του Έργου στο φυσικό περιβάλλον από τα διάφορα κοινωνικά υποκείμενα και πώς σχετίζονται με το αίτημα της αειφορικής διαχείρισης των τοπικών πόρων;

Στην ουσία τα παραπάνω ερωτήματα αποτελούν μία σειρά βασικών αξόνων – κριτηρίων ανάλυσης, τα οποία διατρέχουν το σύνολο της αφήγησης που θα παρουσιαστεί στο παρόν και στο επόμενο Κεφάλαιο. Ορισμένα από τα ερωτήματα αυτά αποτελούν βασικά ερωτήματα για τη διατριβή και σε αυτά θα δοθεί πρωτότυπη απάντηση, ενώ τα υπόλοιπα (ιδίως αυτά για τις φυσικο-περιβαλλοντικές επιπτώσεις) θεωρείται ότι λειτουργούν συμπληρωματικά ως προς την κύρια εστίαση της διατριβής και θα απαντηθούν περιγραφικά και μέσα από τις απόψεις που έχουν κατατεθεί από άλλους μέσα στη γενικότερη συζήτηση γύρω από την επένδυση. Η

συνολική και συμπερασματική απάντηση θα αποτελέσει το αντικείμενο του καταληκτικού Υποκεφαλαίου του Γ' Μέρους (9.4).

Τέλος αξίζει να σημειωθεί ότι από μεθοδολογική άποψη η εξέταση της συγκεκριμένης επένδυσης συμβάλλει στη γενικότερη συζήτηση για την αξιολόγηση των επιπτώσεων της τουριστικής ανάπτυξης. Χαρακτηριστική εδώ είναι η ανακεφαλαίωση της συζήτησης και η περαιτέρω συμβολή της Ε. Μπριασούλη, η οποία έχει επιπλέον ασχοληθεί και με το ειδικό θέμα του γκολφ. Σε τρία εκτεταμένα και κριτικά άρθρα της, η Μπριασούλη προτείνει μεθόδους και δείκτες για την αξιολόγηση των επιπτώσεων της τουριστικής ανάπτυξης σε ευαίσθητες παράκτιες περιοχές της Μεσογείου. Στο πρώτο (Briassoulis, 2001) η μελετήτρια αναλύει την έννοια της αειφόρου ανάπτυξης και προτείνει μία σειρά από δείκτες για τον έλεγχό της, εκφράζοντας συγχρόνως την κριτική απαισιοδοξία της ως προς τη δυνατότητα εφαρμογής της. Στο δεύτερο (Briassoulis, 2002) εισάγει το κρίσιμο ερώτημα του πως ένας υποτιθέμενα βιώσιμος τουρισμός μπορεί να καταναλώνει κοινούς κοινωνικούς πόρους, όπως την αγροτική γη, το νερό, το τοπίο και τις περιορισμένες υποδομές.

Στο τρίτο άρθρο (Briassoulis, 2007) η συγγραφέας ασχολείται συγκεκριμένα με τις επιπτώσεις της τουριστικής ανάπτυξης που βασίζεται στα γήπεδα γκολφ στις παράκτιες περιοχές της Μεσογείου. Προτείνει έναν έλεγχο της βιωσιμότητας αυτών των επενδύσεων χρησιμοποιώντας μία σειρά από γενικά κριτήρια σε τέσσερις ομάδες: α) διατήρηση και αποδοτική χρήση των τοπικών πόρων, β) επάρκεια πόρων για την τοπική ζωή και δημιουργία ευκαιριών, γ) ενδο- και δια-γενεακή ισότητα και δ) απαραίτητες θεσμικές και κοινωνικές συνθήκες. Στις ομάδες αυτές περιλαμβάνονται επιμέρους κριτήρια, τα οποία καλύπτουν ένα ευρύτατο φάσμα περιβαλλοντικών, κοινωνικών, οικονομικών και θεσμικών ζητημάτων (από τα υπόγεια νερά, τη βιοποικιλότητα, τις κοινωνικές εξυπηρετήσεις και τις διαρροές από τα τουριστικά έσοδα μέχρι τη δημοκρατική αντιπροσώπευση, τη συλλογική ευθύνη και τη συνεργασία τοπικών, κρατικών και διεθνών παραγόντων). Με βάση τα παραπάνω κριτήρια καταλήγει σε πίνακα (όπ.π., σελ. 456), με τον οποίο αξιολογεί αρνητικά (από χαμηλά έως μεσαία) τις επενδύσεις που βασίζονται στα γκολφ. Δεν γίνεται όμως σαφές από τη μεθοδολογία που ακολουθεί πώς υπολογίζει τα στοιχεία που παραθέτει, πώς καταλήγει σε αυτά τα αρνητικά συμπεράσματα και κυρίως πώς

και γιατί κατατάσσει τις επιδόσεις των σχετικών επενδύσεων χωρίς συγκεκριμένη ανάλυση του κάθε έργου και του περιβάλλοντος στο οποίο αυτό εντάσσεται.

Υπ' αυτή λοιπόν την έννοια η εξέταση του Κάβο Σίδερο αποτελεί μία ευκαιρία για τη συγκεκριμενοποίηση ορισμένων γενικών στοιχείων μέσα στην κρίσιμη συζήτηση, στην οποία συμβάλλει καίρια η Ελ. Μπριασούλη. Από την άλλη μεριά, η μέθοδος που ακολουθείται εδώ διαφοροποιείται από την προαναφερόμενη προσέγγιση, η οποία γίνεται με ποσοτικοποιημένη ανάλυση ποικίλων παραμέτρων (με τη χρήση δεικτών), υιοθετεί ωστόσο ορισμένες γενικές κατηγορίες κριτηρίων όπως ήδη φάνηκε στην διατύπωση των παραπάνω βασικών ερωτημάτων.

Μία άλλη πρόσφατη αξιολόγηση που αφορά στο Κάβο Σίδερο είναι αυτή του Κ. Ανδριώτη (Andriotis, υπό έκδοση). Στη μελέτη αυτή ο συγγραφέας, αφού κάνει μία σύντομη κριτική παρουσίαση των αρνητικών επιπτώσεων σε τοπική κλίμακα άλλων μεγάλων ολοκληρωμένων τουριστικών συγκροτημάτων, προτείνει μία μεθοδολογία αξιολόγησης βασισμένος σε 23 συνεντεύξεις ντόπιων πληροφορητών. Από την εργασία του δεν γίνονται αντιληπτά τα ερωτήματα που έθεσε και το πώς αξιολόγησε τις απαντήσεις, δεδομένου ότι το δείγμα που χρησιμοποίησε δεν είναι αντιπροσωπευτικό. Από την εργασία αυτή προκύπτουν δύο ομάδες απαντήσεων κοινωνικο-οικονομικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα, στις οποίες οι ερωτώμενοι απαντούν άλλοι θετικά και άλλοι αρνητικά για τις εκτιμώμενες μελλοντικές επιπτώσεις του Έργου, στοιχείο που δεν βοηθά στην τεκμηρίωση της ανάλυσης. Εντούτοις κάποιες βιωματικού χαρακτήρα απαντήσεις είναι διαφωτιστικές και εξυπηρετούν με επιτυχία τον σκοπό του συγγραφέα για την αποτύπωση των αντιλαμβανομένων επιπτώσεων του Έργου από την τοπική κοινωνία.

8.2 Τουρισμός και τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη στο Νομό Λασιθίου

8.2.1 Η υφιστάμενη κατάσταση

Η Κρήτη κατέχει περίοπτη θέση στον τουριστικό χάρτη της Ελλάδας και θεωρείται ώριμος τουριστικός προορισμός. Εδώ κατευθύνεται κάθε χρόνο το 1/5 σχεδόν από το σύνολο του τουριστών που επισκέπτονται τη χώρα και τα περίπου 2,5 εκατομμύρια τουρίστες πενταπλασιάζουν κάθε καλοκαίρι τον πληθυσμό του νησιού (ΕΟΤ, 2003). Ενδεικτική είναι η εξέλιξη των διανυκτερεύσεων που παρουσιάζεται στον Πίνακα 8.1, όπου φαίνεται ότι η Κρήτη διατηρεί το 1/4 περίπου των συνολικών σε εθνικό επίπεδο διανυκτερεύσεων, ενώ συγχρόνως διαφοροποιείται θετικά σε σχέση με το σύνολο της χώρας ως προς την εξέλιξη των μεγεθών κατά τη πενταετία 2001-2006. Οι μεταβολές αυτές εμφανίζονται ηπιότερες για το Λασιθί που ακολουθεί μία φθίνουσα πορεία ως προς την συμμετοχή του στις επιδόσεις της περιφέρειας.

Πίνακας 8.1 Διανυκτερεύσεις σε κύρια τουριστικά καταλύματα, 1991-2006

	1991	2001	2006	μεταβολές %	
				1991-2001	2001-2006
Σύνολο χώρας	30.522.790	60.025.257	57.796.551	96,66	-3,71
Περιφέρεια Κρήτης	7.321.827	12.607.213	13.469.216	72,19	6,84
% χώρας	23,99	21,00	23,30		
Ν. Λασιθίου	1.662.014	1.911.060	1.995.611	14,98	4,42
% χώρας	5,45	3,18	3,45		
% περιφέρειας	22,70	15,16	14,82		

Πηγές: ΕΟΤ, 2007· Περιφέρεια Κρήτης - Δ/νση Τουρισμού, 2007.

Ο τομέας του τουρισμού είναι ο πιο δυναμικός κλάδος της περιφέρειας και έχει σημαντική συμβολή στην οικονομική της ανάπτυξη. Ήδη από τη δεκαετία του 1990, το 40% του ενεργού πληθυσμού απασχολείται άμεσα ή έμμεσα στον τουρισμό (Κούση, 2000), ενώ το 2005 η συμμετοχή του τουρισμού (κλάδος ξενοδοχείων-εστιατορίων) στη δημιουργία του περιφερειακού ΑΕΠ φτάνει στο 13% (Περιφέρεια Κρήτης, 2007). Από πλευράς αριθμού επιχειρήσεων και ύψους κεφαλαίων ο τουριστικός τομέας αντιπροσωπεύει το 43,2% του συνόλου των ΑΕ και ΕΠΕ και το

30,8% των συνολικών κεφαλαίων της περιφέρειας. Όσον αφορά στην προσφορά των τουριστικών υπηρεσιών, οι ξενοδοχειακές μονάδες της Κρήτης αυξήθηκαν ως προς τον αριθμό των κλινών κατά 12% το διάστημα 1991-2000, αντιπροσωπεύοντας στο τέλος της περιόδου το 16% του συνολικού δυναμικού της χώρας. Η αυξητική τάση συνεχίστηκε και μέχρι το 2006 αλλά με μικρότερους ρυθμούς: 8% αύξηση κατά το διάστημα 2000-2006 και 17% του συνολικού δυναμικού της χώρας (<http://info.biz2crete.gr>, 2008)³.

Η γεωργική και βιομηχανική παραγωγή καθώς και ο υπόλοιπος πλην του τουρισμού τομέας των υπηρεσιών αποτελούν εξίσου δυναμικούς κλάδους της περιφερειακής οικονομίας. Ο αγροτικός τομέας περιλαμβάνει παραδοσιακές καλλιέργειες, όπως η ελαιοκαλλιέργεια και η αμπελουργία αλλά και σύγχρονες, όπως τα κηπευτικά σε θερμοκήπια. Η Κρήτη είναι η δεύτερη παραγωγός περιφέρεια σε ελαιόλαδο και συγκεντρώνει το 50% των θερμοκηπίων της χώρας. Πολλά από τα αγροτικά της προϊόντα έχουν ονομασία προέλευσης, χαρακτηρίζονται από υψηλή ποιότητα και εξάγονται με μεγάλη επιτυχία. Το ίδιο ισχύει για τα κτηνοτροφικά προϊόντα όπως το σκληρό τυρί που συμμετέχει κατά 25% στην εγχώρια παραγωγή (ETAM & Γεωπονικό Πανεπιστήμιο, 2007). Τέλος ο δευτερογενής τομέας (κυρίως μικρές μονάδες με εξαίρεση τις συνεταιριστικές) συνδέεται άμεσα με τη μεταποίηση γεωργικών προϊόντων αλλά και με την υποστήριξη του τουριστικού τομέα, ιδίως στους υποκλάδους κατασκευών και εξοπλισμού τουριστικών μονάδων.

Πίνακας 8.2

Εξέλιξη πληθυσμού, 1991-2006

	1991	2001	2006	μεταβολές %	
				1991-2001	2001-2006
Χώρα	10.223.392	10.934.097	11.125.181	6,95	1,75
Κρήτη	540.054	601.131	608.180	11,31	1,17
Ν. Λασιθίου	71.279	76.319	77.450	7,07	1,48

Πηγή: www.economics.gr (με βάση στοιχεία ΕΣΥΕ και πρόβλεψη ΕΣΥΕ για το 2006).

³ Εκτός των ποσοτικών αυτών στοιχείων υπάρχουν και τα ποιοτικά δεδομένα, όπως π.χ. αυτά που αφορούν στην απασχόληση, στο κόστος σε σχέση με την ποιότητα των προσφερόμενων υπηρεσιών κ.ά., τα οποία θα αναλυθούν στα αντίστοιχα υποκεφάλαια παρακάτω.

Η δυναμικότητα της περιφερειακής οικονομίας συσχετίζεται άμεσα με τη θετική εξέλιξη του πληθυσμού, του ΑΕΠ και των εισοδημάτων⁴. Στον Πίνακα 8.2 φαίνονται οι θετικές εξελίξεις για τον πληθυσμό της Κρήτης και του Νομού Λασιθίου. Κατά τη δεκαετία 1991-2001 η Κρήτη εμφανίζει πολλαπλάσια θετική μεταβολή σε σχέση με τον εθνικό μέσο όρο, από το επίπεδο του οποίου διαφοροποιείται ελάχιστα και θετικά και ο Ν. Λασιθίου. Η εικόνα αυτή αντιστρέφεται κατά την επόμενη πενταετία, με το Ν. Λασιθίου να εμφανίζει θετικότερη μεταβολή σε σχέση με την περιφέρεια, παρόλο που και οι δύο χωρικές ενότητες υπολείπονται της θετικής μεταβολής στο σύνολο της χώρας.

Το Ακαθάριστο Περιφερειακό Προϊόν της Κρήτης το 2001 αντιστοιχούσε στο 5,5% του ΑΕΠ, παρουσιάζοντας μία αύξηση 5,1% από το 1990. Το μεγαλύτερο μέρος του ΑΕΠ της περιφέρειας παράγεται στο Νομό Ηρακλείου (46,9%) και ακολουθούν οι νομοί Χανίων (24,4%), Λασιθίου (15,7%) και Ρεθύμνης (13,0%). Το κατά κεφαλήν ΑΕΠ το 2001 στην Κρήτη ήταν στο επίπεδο του 100,7% του εθνικού ΑΕΠ, παρουσιάζοντας μια μικρή βελτίωση από το 1991 που ήταν στο 96,1%. Σε απόλυτες τιμές το κατά κεφαλήν εισόδημα ανήλθε σε 12.014€ έναντι 11.955€ της χώρας. Μεταξύ των τεσσάρων νομών το υψηλότερο κ.κ. εισόδημα καταγράφεται στο Νομό Λασιθίου με 14.955€ (<http://info.biz2crete.gr>, 2008). Οι θετικές αυτές εξελίξεις καταγράφονται και από την Eurostat (Δελτίο 12.02.2007): Το κ.κ. ΑΕΠ σε μονάδες αγοραστικής δύναμης (ΜΑΔ) με μέσο όρο ΕΕ27=100 ήταν για το σύνολο της χώρας 76,3 ενώ για τους νομούς της Κρήτης ήταν 86,5 για το Λασιθί, 75,5 για το Ρέθυμνο, για τα Χανιά 75,1 και το Ηράκλειο 70,6. Μεταξύ των νομών της χώρας ο Ν. Λασιθίου ήταν 7^{ος}, με πρώτο το Ν. Βοιωτίας (195,2) και τελευταίο το Ν. Ηλείας (47,8).

Τα θετικά αυτά στοιχεία για τους νομούς της Κρήτης και ειδικά για το Ν. Λασιθίου βασίζονται – μεταξύ άλλων – στα χαρακτηριστικά της δομής της απασχόλησης και των τοπικών αγορών εργασίας⁵. Η δομή της απασχόλησης στο Ν. Λασιθίου, όπως και στην υπόλοιπη Κρήτη, χαρακτηρίζεται από σημαντική πολυαπασχόληση (11-70% του ενεργού πληθυσμού κατά τους ΕΤΑΜ & Γεωπονικό

⁴ Οι απογραφές πληθυσμού και οι υπολογισμοί του ΑΕΠ και των εισοδημάτων έχουν – ως γνωστόν – μεγάλο πρόβλημα στη χώρα μας. Την περίοδο των απογραφών χιλιάδες μετακινούνται για να απογραφούν στα χωριά, στο ΑΕΠ δεν υπολογίζεται η παραγωγή της άτυπης οικονομίας και ένα 10-15% των εισοδημάτων φοροδιαφεύγει (βλ. Βαΐου και Χατζημιχάλης, 2002· Ροβολής κ.α., 2004).

⁵ Γενικά για την σχέση δομής απασχόλησης και τοπικών αγορών εργασίας στην Ελλάδα βλ. Βαΐου & Χατζημιχάλης, 2002.

Πανεπιστήμιο, 2007), όπου τα υψηλότερα ποσοστά βρίσκονται στις περιοχές με ευνοημένη πολυλειτουργική βάση, δηλ. εκεί όπου υπάρχουν ευκαιρίες εκτός της γεωργίας στον τουρισμό και άλλες υπηρεσίες και στη γεωργική βιομηχανία. Τα φαινόμενα της πολυαπασχόλησης σε σχέση με τον τουρισμό στο Νομό Λασιθίου είχαν εντοπιστεί ήδη από τα τέλη της δεκαετίας του 1980 στην προδρομική συγκριτική μελέτη των Τσάρτα κ.α. (1995) για τους Νομούς Κέρκυρας και Λασιθίου, όπου στον τελευταίο οι αγρότες σε ποσοστό 73,2% δήλωναν δεύτερη απασχόληση στον τουρισμό. Η πολυαπασχόληση έχει επιτρέψει τη σχετική συγκράτηση του πληθυσμού και την άνοδο των εισοδημάτων. Σχεδόν όλοι οι φορολογούμενοι δηλώνουν και γεωργικά εισοδήματα, κυρίως από ελαιόλαδο και θερμοκήπια. Τέλος σημαντικό στοιχείο για την τοπική αγορά εργασίας αλλά και για τα υψηλά εισοδήματα από τη γεωργία και τον τουρισμό είναι η εκτεταμένη χρήση ξένων εργατών – οικονομικών μεταναστών. Ο Ν. Λασιθίου χαρακτηρίζεται από υψηλή συμμετοχή αλλοδαπών στο σύνολο του εργατικού δυναμικού (11,8% έναντι 8,5% του εθνικού μέσου όρου και των άλλων νομών της Κρήτης, βλ. απογραφές ΕΣΥΕ, 2001).

Από την έρευνα των ETAM & Γεωπονικού Πανεπιστημίου (2007)⁶ προκύπτει ότι ο Ν. Λασιθίου έχει μία δυναμική και εξωστρεφή αγροτική παραγωγική βάση με ποιοτικά προϊόντα – το λάδι της Σητείας είναι αναγνωρισμένο από την ΕΕ ως προϊόν Προστατευόμενης Ονομασίας Προέλευσης (ΠΟΠ) – με πρώιμη παραγωγή, υψηλούς δείκτες παραγωγικότητας και χαρακτηριστικά εντάσεως κεφαλαίου και τεχνολογίας. Στο νομό καταγράφηκε με διαφορά το μεγαλύτερο ποσοστό αρδευόμενων κηπευτικών εκτάσεων (91%) και η μεγαλύτερη παρουσία θερμοκηπίων (η οποία με 11.692 στρέμματα το 2004 αντιπροσώπευε το 26,2% του συνόλου των εκτάσεων της χώρας και το 53,1% της Κρήτης). Συγχρόνως οι ελιές, με 237.000 στρέμματα, αντιπροσώπευαν το 13,8% των εκτάσεων στη Κρήτη αλλά και συγχρόνως το 52,5% των εκτάσεων ΠΟΠ.

⁶ Η οποία περιλαμβάνει τους Δείκτες Υπολογισμού Γεωργικού Εισοδήματος της Δ/σης Γεωργικής Ανάπτυξης της Περιφέρειας Κρήτης, 2004.

Πίνακας 8.3

Παραγωγή & εισόδημα από βασικά
γεωργικά προϊόντα στο Ν. Λασιθίου, 2004

	παραγωγή (τόνοι)	καθαρό εισόδημα (€)
Λάδι ΠΟΠ	21.183	50.581.160
		(+ επιδότηση 27.961.560)
Αγγούρια θερμοκηπίου	41.294	12.950.252
Ντομάτες θερμοκηπίου	38.307	17.115.147
Μέλι θυμαρίσιο ΠΟΠ	257	2.570.000

Πηγή: ETAM - Γεωπονικό Πανεπιστήμιο (2007).

Από τα γεωργικά προϊόντα του νομού τέσσερα είναι περισσότερο γνωστά πανελληνίως αλλά και διεθνώς: Το λάδι ΠΟΠ, τα κηπευτικά θερμοκηπίου (αγγούρι και ντομάτα) και το θυμαρίσιο μέλι ΠΟΠ. Η παραγωγή το 2004 και τα αντίστοιχα επίσημα καθαρά εισοδήματα που προέκυψαν από τους δείκτες της Δ/σης Γεωργικής Ανάπτυξης Κρήτης⁷ αποτυπώνονται στον Πίνακα 8.3. Μόνο από τα τέσσερα αυτά προϊόντα και χωρίς να υπολογιστούν τα αντίστοιχα έσοδα από άλλες γεωργικές εργασίες (π.χ. σταφύλια, κρασί, πατάτα οροπεδίου, κτηνοτροφικά) προκύπτει ένα συνολικό εισόδημα από τη γεωργία το 2004 για το νομό της τάξεως των 111 εκατ. ευρώ, το οποίο διαχέεται (με άνισο φυσικά τρόπο) στις περισσότερες οικογένειες του νομού, δεδομένης της πολυαπασχόλησης (βλ. παραπάνω) και των πολλαπλών εισοδημάτων που εισρέουν σε κάθε οικογενειακή μονάδα. Όπως χαρακτηριστικά ανέφερε προνομιακός πληροφορητής στη Σητεία (συνέντευξη Μ. Β. στον συγγραφέα, 2006):

“... με 5-10 τόνους λάδι το χρόνο μία οικογένεια με δύο παιδιά μπορεί να τα σπουδάσει καλά στο εξωτερικό και να έχει και η ίδια καλά λεφτά”.

Αντίστοιχα θετικά οικονομικά συμπεράσματα προκύπτουν και από την ανάλυση των στοιχείων για τη φορολογία εισοδήματος φυσικών προσώπων του Υπ. Οικονομίας, τα οποία έχει επεξεργαστεί ο Μ. Δρετάκης (Αυγή, 06.08.2006). Από τα στοιχεία που παρατίθενται στον Πίνακα 8.4 προκύπτει: α) η θετική μεταβολή των δηλωθέντων εισοδημάτων στη δεκαετία στους τέσσερις νομούς της Κρήτης και β) η

⁷ Οι δείκτες καθαρών εισοδημάτων υπολογίζονται από τη Δ/ση Γεωργικής Ανάπτυξης για τις τυχόν αποζημιώσεις των γεωργών έχοντας αφαιρέσει τα πάσης φύσεως καλλιεργητικά έξοδα.

πολύ καλή θέση των τεσσάρων νομών στη συνολική σειρά κατάταξης των νομών της χώρας.

Πίνακας 8.4 Εισόδημα κατά φορολογική δήλωση, 1994-2004
(σε δρχ και σταθερές τιμές 1994)

	1994	2004	μεταβολή %	σειρά στους 51 νομούς	
				1994	2004
Σύνολο χώρας	2.538.510	2.974.943	17,19		
Ν. Ρεθύμνου	2.508.071	2.747.357	9,54	4	7
Ν. Ηρακλείου	2.403.274	2.735.485	13,82	8	9
Ν. Χανίων	2.334.410	2.609.882	11,80	16	17
Ν. Λασιθίου	2.395.411	2.681.615	11,95	11	14

Πηγή: Μ. Δρετάκης, εφημ. *Αυγή*, 06.08.2006

Ωστόσο η ανάπτυξη στην περιφέρεια και ειδικότερα αυτή που βασίζεται στον τουρισμό είναι κάθε άλλο παρά ομοιογενής. Βασιζόμενος κατά κύριο λόγο στην προσφορά του προϊόντος “ήλιος και θάλασσα”, ο τουρισμός αναπτύχθηκε κατά μήκος της εθνικής οδού που ακολουθεί την βόρεια ακτογραμμή⁸ σε εγγύτητα με τα μεγάλα αστικά κέντρα και τις διεθνείς πύλες εισόδου και σε ορισμένους παράκτιους θύλακες στο νότο του νησιού (ΕΟΤ, 2003). Ως αποτέλεσμα, η ορεινή ενδοχώρα του νησιού εμφανίζεται περιθωριοποιημένη ως προς τον τουρισμό και έχει αποδυναμωθεί σημαντικά από παραγωγική και πληθυσμιακή άποψη, χωρίς ωστόσο να παρατηρούνται εδώ τα προβληματικά χαρακτηριστικά άλλων νησιώτικων περιοχών.

Ανισομέρεια χαρακτηρίζει την ανάπτυξη του τουρισμού και της γεωργίας και στο Νομό Λασιθίου. Η περιοχή Αγ. Νικολάου και Ελούντας συγκεντρώνει το 49,6% των μονάδων κύριων καταλυμάτων του νομού (ΕΟΤ, 2003: 119), ενώ η περιοχή της Ιεράπετρας τη συντριπτική πλειοψηφία των θερμοκηπίων και των αρδευόμενων εκτάσεων. Οι πληθυσμιακές μεταβολές στο νομό σχετίζονται άμεσα με τις κατανομές αυτές. Όπως φαίνεται στον Πίνακα 8.5, οι δήμοι Αγ. Νικολάου και Ιεράπετρας έχουν τις μεγαλύτερες θετικές μεταβολές κατά την εικοσαετία 1981-2001.

⁸ Του αποκαλούμενου και ΒΟΑΚ (Βόρειος Οδικός Άξονας Κρήτης).

Πίνακας 8.5 Πληθυσμιακές μεταβολές στο Ν. Λασιθίου, 1981-2001

Δήμοι	1981	1991	2001	μεταβολές %		
				1981-1991	1991-2001	1981-2001
Αγ. Νικολάου	16.551	16.639	19.462	0,53	16,97	17,59
Ιεράπετρας	19.309	21.025	23.707	8,89	12,76	22,78
Ιτάνου	2.328	2.503	2.514	7,52	0,44	7,99
Λεύκης	2.751	2.435	2.177	-11,49	-10,60	-20,87
Μακρύ Γιαλού	3.805	4.009	4.204	5,36	4,86	10,49
Νεάπολης	7.138	6.747	6.765	-5,48	0,27	-5,23
Οροπεδίου Λασιθίου	4.899	4.220	3.152	-13,86	-25,31	-35,66
Σητείας	13.272	13.701	14.338	3,23	4,65	8,03
σύνολο νομού	70.053	71.279	76.319	1,75	7,07	8,94
πρ. επαρχία Σητείας	22.156	22.648	23.233	2,22	2,58	4,86

Πηγή: απογραφές ΕΣΥΕ (πραγματικός πληθυσμός).

Σημείωση: την πρώην επαρχία Σητείας αποτελούν οι Δήμοι Ιτάνου, Λεύκης, Μακρύ Γιαλού και Σητείας

Το ανατολικό κομμάτι του νομού, δηλ. η ευρύτερη περιοχή όπου προγραμματίζεται η επένδυση, αποτελεί μία σχετικά απομονωμένη και κατακερματισμένη χωρική ενότητα. Σε επίπεδο οικιστικού δικτύου, κεντρική είναι η θέση της Σητείας στον ομώνυμο Δήμο, η οποία αποτελεί το ένα εκ των τριών σχετικά ισοδύναμων από πληθυσμιακή άποψη οικιστικών κέντρων του νομού. Στην πόλη της Σητείας αναφέρονται ιεραρχικά και οι έδρες των γύρω δήμων Ιτάνου, Λεύκης και Μακρύ Γιαλού. Οι τέσσερις αυτοί δήμοι αποτελούν την πρώην επαρχία Σητείας. Εδώ η απασχόληση στηρίζεται σε υψηλό ποσοστό στον α'γενή τομέα (44% σύμφωνα με την απογραφή της ΕΣΥΕ, 2001). Όπως φαίνεται και στον παραπάνω Πίνακα, οι δήμοι Σητείας, Ιτάνου και Μακρύ Γιαλού έχουν κατά το διάστημα 1981-2001 θετική πληθυσμιακή μεταβολή, ενώ αντίθετα ο Δήμος Λεύκης εμφανίζει σημαντική συρρίκνωση.

Ο τουρισμός αφορά σε μικρές μονάδες μέσης κατηγορίας και σε μία σημαντική ομάδα ενοικιαζόμενων δωματίων. Στον κλάδο των ξενοδοχείων-εστιατορίων απασχολείται το 11% του ντόπιου πληθυσμού. Η σχετικά περιορισμένη τουριστική ανάπτυξη σε αυτή τη μεριά της Κρήτης σχετίζεται άμεσα με την απομόνωσή της σε επίπεδο δικτύων μεταφορών από τα κέντρα του νησιού και του Νομού (Ηράκλειο, Αγ. Νικόλαος). Το σχετικά “γρήγορο” κομμάτι του Βόρειου Οδικού Άξονα σταματά στην Παχειά Άμμο, ενώ τα σημαντικά έργα του λιμανιού και του αεροδρομίου της Σητείας δεν έχουν ολοκληρωθεί, στερώνοντας έτσι από τον

τόπο τη δυνατότητα για μείωση των χωρο-χρονικών αποστάσεων στις πιθανές ενδο- και δια-περιφερειακές συνδέσεις. Ως αποτέλεσμα, η ανάπτυξη της περιοχής χαρακτηρίζεται από μετανάστευση από το χώρο της υπαίθρου προς τις πόλεις (ανάμεσά τους και η Σητεία) σε τοπική-περιφερειακή κλίμακα και προς άλλα κέντρα σε εθνική κλίμακα, τη συνεπαγόμενη μείωση του πιο νέου ηλικιακά τμήματος του πληθυσμού και την κυριαρχία του πρωτογενή τομέα στη διάρθρωση της απασχόλησης. Οι τάσεις αυτές χαρακτηρίζουν περισσότερο έντονα το ανατολικό σε σχέση με το υπόλοιπο κομμάτι του Νομού Λασιθίου.

Η παρατηρούμενη ήπια αναπτυξιακή τροχιά της ευρύτερης περιοχής συνδυάζεται με ορισμένα θετικά περιβαλλοντικά και κοινωνικο-οικονομικά χαρακτηριστικά. Εκτός από τη διατήρηση του περιβαλλοντικού και πολιτισμικού κεφαλαίου (για την οποία βλέπε αναλυτικά παρακάτω), ξεχωρίζει η καινοτόμος και επιτυχημένη εμπορικά δραστηριοποίηση στη γεωργία και ιδιαίτερα στον τομέα του λαδιού. Η Σητεία αποτελεί καινοτόμο κέντρο βιολογικής καλλιέργειας (κυρίως ελιάς) και παραγωγής και προώθησης ελαιόλαδου. Το λάδι της Σητείας είναι ένα από τις 12 ελληνικές ποικιλίες λαδιού με προστατευόμενη ονομασία προέλευσης (ICAP, 2001) και την ευθύνη της εμπορίας του έχει η δραστήρια τοπική ένωση αγροτικών συνεταιρισμών.

Ένα άλλο σημαντικό χαρακτηριστικό αποτελεί η διατήρηση της ντόπιας κουλτούρας. Οι πολιτισμικές παραδόσεις της περιοχής έχουν διαμορφώσει μία ταυτότητα για τον κάτοικο της Σητείας και της ευρύτερης περιοχής η οποία είναι αρκετά διαφορετική από τα στερεότυπα που χαρακτηρίζουν την Κρήτη και που αφορούν στο κεντρικό και δυτικό κομμάτι της⁹. Είναι πολύ πιθανό αυτή η διατήρηση της τοπικής ταυτότητας να οφείλεται – ανάμεσα σε άλλα – και στην απουσία της μαζικής τουριστικής ανάπτυξης και των αρνητικών συνεπειών της σε κοινωνικό επίπεδο.

Σήμερα βρισκόμαστε σε μεταβατική περίοδο για την ανάπτυξη της περιοχής, καθώς προγραμματίζονται και υλοποιούνται σημαντικά και πολυαναμενόμενα από την τοπική κοινωνία έργα υποδομών (κυρίως αναβάθμιση αεροδρομίου Σητείας και προέκταση του BOAK), αλλά και μία σειρά σημαντικών τουριστικών επενδύσεων.

⁹ Το χαρακτηριστικό αυτό επισημάνθηκε στον συγγραφέα από το σύνολο σχεδόν των ντόπιων προνομιακών πληροφορητών και ιδιαίτερα από εκείνους κι εκείνες που δεν έχουν καταγωγή από τούτη εδώ τη μεριά της Κρήτης.

Όπως έχουμε ήδη δει στο Κεφάλαιο 7.2.2, για την ευρύτερη περιοχή της Σητείας υφίστανται δύο ακόμη επενδυτικές προτάσεις για τουριστικά συγκροτήματα γκολφ μεγάλης κλίμακας (βλ. την θέση τους στο Σχήμα 8.1). Η πρόταση του Ομίλου Ιωάννου στο Κάβο Πλάκο βρίσκεται σε αρχικό στάδιο προγραμματισμού. Τα σχέδια της Ικτίνος στον όρμο Φανερωμένης στη Σητεία έχουν προχωρήσει περισσότερο, καθώς η εταιρεία έχει ήδη λάβει την έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων, ενώ με την πρόσφατη θεσμοθέτηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Σητείας (το οποίο προδιαγράφει την οριοθέτηση της σχετικής ζώνης ιδιωτικής πολεοδόμησης) μπορεί πλέον να προχωρήσει με τις μελέτες και την αδειοδότηση του έργου. Η εμπλοκή και στα δύο αυτά έργα της Dolphin Capital Investors αναμένεται να επιταχύνει σημαντικά τις διαδικασίες υλοποίησής τους (βλ. Κεφάλαιο 7.2.2). Υπάρχει λοιπόν η πιθανότητα αυτή η λιγότερο ανεπτυγμένη μεριά της Κρήτης να αποτελέσει την πρώτη χρονικά χωρική συγκέντρωση γηπέδων γκολφ και των αντίστοιχων σύνθετων τουριστικών συγκροτημάτων στην Ελλάδα.

8.2.2 Η ανάγνωση της υφιστάμενης κατάστασης από τον επενδυτή

Η οικονομική και κοινωνική περιγραφή της υπάρχουσας κατάστασης στην περιοχή που γίνεται από την Εταιρεία αναλύει τα παραπάνω δεδομένα με σημαντικά διαφορετικό – και μεροληπτικό θα λέγαμε – τρόπο. Η βασική θέση που υποστηρίζει η ΜΠΕ (βλ. ιδιαίτερα το παράρτημα VI της κοινωνικοοικονομικής μελέτης) είναι ότι η περιοχή του Ανατολικού Λασιθίου “πλήττεται από οικονομική κάμψη” (όπ.π., σελ. 1), ότι η οικονομική επίδοση της τοπικής περιοχής (Δήμος Ιτάνου και πρώην επαρχία Σητείας) “εμφανίζεται χαμηλότερη από τη μέση οικονομική επίδοση της Κρήτης” και εξαρτάται “σε πολύ μεγάλο βαθμό από θέσεις εργασίας χαμηλής αμοιβής και σχετικά χαμηλής ειδίκευσης του πρωτογενούς τομέα” (σελ. 7), ότι υπάρχουν τάσεις μείωσης του πληθυσμού και, τέλος, ότι η περιοχή “υπολείπεται ως προς τα επίπεδα παραγωγής και εισοδημάτων” σε σχέση με το υπόλοιπο νησί (σελ. 8).

Όπως είδαμε στο παρόν Υποκεφάλαιο, τα πράγματα δεν είναι καθόλου έτσι και τα συμπεράσματα της ανάλυσης που πραγματοποιεί η ΜΠΕ έχουν σκοπό να αναδείξουν την προτεινόμενη επένδυση ως “τη λύση” σε μία υποτίθεται

καταρρέουσα οικονομικά και κοινωνικά περιοχή. Δεν ισχυριζόμαστε πως η περιοχή δεν έχει αναπτυξιακά προβλήματα αλλά ότι α) αυτά είναι εντελώς *διαφορετικού χαρακτήρα* από εκείνα που αναδεικνύει η μελέτη της Εταιρείας και β) η προτεινόμενη επένδυση θα συμβάλλει στην επίλυσή τους σε *συντριπτικά μικρότερο βαθμό* σε σχέση με όσα υποστηρίζονται στην ΜΠΕ. Μάλιστα εικάζεται ότι σε ορισμένα αναπτυξιακά προβλήματα η συμβολή της επένδυσης θα είναι ελάχιστη έως μηδαμινή, ενώ συγχρόνως θα δημιουργηθούν νέα και σημαντικά προβλήματα, ο χειρισμός και η επίλυση των οποίων βρίσκονται πέρα από τη χωρική κλίμακα και τη “δικαιοδοσία” της επένδυσης και της σχετικής πολυδιάστατης κρατικής αρωγής.

Η μεροληπτική προσέγγιση της ΜΠΕ βασίζεται σε τέσσερα λάθη – παραλήψεις. Το πρώτο βασικό θεωρητικό και μεθοδολογικό λάθος είναι η *κλίμακα της χωρικής της αναφοράς* (Ανατολικό Λασιθί, με έμφαση στον Δήμο Ιτάνου). Με αυτή την επιλογή αποδεικνύεται το ότι οι συντάκτες της ΜΠΕ δεν γνωρίζουν πώς λειτουργεί η τοπική οικονομία και αγορά εργασίας, θεωρώντας ότι υφίστανται γεωγραφικά όρια στις οικονομικές δραστηριότητες και στην εύρεση-προσφορά απασχόλησης. Όντως το ανατολικό τμήμα του νομού και ο τοπικός δήμος υπολείπονται σε ορισμένους οικονομικούς και κοινωνικούς δείκτες (όχι όμως όπως τους περιγράφει η ΜΠΕ – βλ. παρακάτω), ωστόσο η προτεινόμενη επένδυση θα έχει επιπτώσεις και θα υφάνει οικονομικές σχέσεις σε πολύ ευρύτερο γεωγραφικό πλαίσιο, στοιχείο που απαιτεί η ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης να δίνει μικρότερη έμφαση στον τοπικό δήμο και συγχρόνως να γίνεται με διαφοροποιημένο τρόπο σε ευρύτερες κλίμακες, όπως ενδεικτικά επιχειρήθηκε να γίνει στο παρόν Υποκεφάλαιο.

Η δεύτερη ουσιαστική παράλειψη αφορά στο *γεωργικό τομέα και στα εισοδήματα που αυτός δημιουργεί*, τα οποία είναι σημαντικά – όπως είδαμε – για το Νομό Λασιθίου. Η ΜΠΕ αποσιωπά εντελώς τον πλούτο της τοπικής αγροτικής παραγωγής και το γεγονός ότι, σύμφωνα με την έρευνα πεδίου που πραγματοποιήσαμε, οι περισσότεροι παραγωγικές καλλιέργειες (ελιές και κηπευτικά) προσελκύουν νέους επιχειρηματίες και αποτελούν αξιόπιστη και – το σπουδαιότερο – κοινωνικά αποδεκτή απασχόληση. Η δυνατότητα της πολυαπασχόλησης, οι μικρές σχετικά αποστάσεις από τα τρία αστικά κέντρα και ο συνδυασμός με κάποια εποχική τουριστική δραστηριότητα έχει δημιουργήσει τη τελευταία δεκαετία ένα νέο τύπο αγρότη-επιχειρηματία, κάτοικο πλέον αστικού κέντρου (βλ. Ζακοπούλου, 1999·

Κασσίμης & Παπαδόπουλος, 1999). Το γεγονός της πληθυσμιακής και οικονομικής στασιμότητας σε ορισμένες απομακρυσμένες και προβληματικές αγροτικές περιοχές δεν αντιστοιχεί με τις δυνατότητες και το δυναμισμό του συνόλου της αγροτικής παραγωγής του νομού.

Η τρίτη παράλειψη έχει να κάνει με την *ανάλυση του τουρισμού της περιοχής* και γενικά της Κρήτης. Οι συντάκτες της ΜΠΕ δείχνουν να αγνοούν ειδικές μελέτες για τον τουρισμό της περιοχής όπως του Π. Τσάρτα και των συνεργατών του (1995), στην οποία αναλύονται διεξοδικά οι επιπτώσεις της τουριστικής ανάπτυξης¹⁰. Επειδή η επένδυση υπόσχεται τόσο πολλά θετικά μέσω της τουριστικής ανάπτυξης, θα περίμενε κανείς να βρει στην ανάλυση της ΜΠΕ κάποια αντίστοιχα δεδομένα (ποσοτικά και ποιοτικά) για τον τουρισμό και τις οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις του. Επιπλέον θα μπορούσαν να υπάρχουν κάποια στοιχεία για την εποχικότητα και το είδος της απασχόλησης που δημιουργεί σήμερα ο τουρισμός στο Ν. Λασιθίου και την Κρήτη, για τις ειδικεύσεις που απαιτεί και για τις αμοιβές των εργαζομένων, για τα ποσοστά ντόπιων και ξένων, τις προμήθειες των μονάδων κλπ. Τα ελάχιστα στοιχεία που υπάρχουν στη ΜΠΕ αφορούν μόνο σε διανυκτερεύσεις και αυτές μέχρι το 2000. Προκύπτει επομένως ένα μεθοδολογικό χάσμα μεταξύ μιας ελλιπέστατης καταγραφής της υφιστάμενης κατάστασης στον τουριστικό τομέα και ενός ιδιαίτερα εξειδανικευμένου μέλλοντος μετά την πραγματοποίηση της επένδυσης.

Το τέταρτο πρόβλημα αφορά στα οικονομικά και κοινωνικά δεδομένα και στατιστικές που χρησιμοποιεί η ΜΠΕ. Σε ορισμένες περιπτώσεις η κοινωνικοοικονομική μελέτη παρουσιάζει λανθασμένα στοιχεία. Για παράδειγμα αναφέρεται ότι κατά την περίοδο 1991-2001 ο συνολικός πληθυσμός του νομού είχε αύξηση 4% (ό.π., σελ. 52) ενώ είχε 7,07%. Την ίδια περίοδο για το Δήμο Ιτάνου αναφέρει μείωση κατά 0,4% ενώ στην πραγματικότητα είχαμε αύξηση κατά το ίδιο ποσοστό (δηλ. ουσιαστικά στασιμότητα) και δεν αναφέρεται καθόλου στις εξελίξεις της εικοσαετίας 1981-2001 κατά την οποία είχαμε θετική πληθυσμιακή μεταβολή σε σημαντικό βαθμό (7,99%). Τέλος αναφέρει ότι ο Δήμος Ιτάνου έχει χαμηλά επίπεδα οικονομικής δραστηριότητας (χωρίς επιπλέον στοιχεία) ενώ για το 2001 η ΕΣΥΕ

¹⁰ Οι ερευνητές μελετούν τις επιπτώσεις στην επαγγελματική και εισοδηματική διάρθρωση, στην εκπαίδευση και το ρόλο των γυναικών, στις κοινωνικές αξίες, στη χωροταξία και την αρχιτεκτονική. Αν και η μελέτη αυτή βασίζεται σε στοιχεία του 1981 και σε επιτόπια έρευνα του 1989 δεν παύει να είναι ιδιαίτερα χρήσιμη και επίκαιρη ως προς τη μέθοδο, τα ερωτήματα και τα συμπεράσματά της.

καταγράφει 51,7% ενεργό πληθυσμό στον α'γενή τομέα (υψηλότερο του νομαρχιακού μέσου όρου) και 32,2% στον γ'γενή (έναντι 41,4% σε επίπεδο Λασιθίου). Συγχρόνως παραβλέπει το γεγονός ότι όσοι δηλώνουν “μη ενεργοί” στην ΕΣΥΕ δεν σημαίνει ότι δεν εργάζονται και δεν συμμετέχουν στην παραγωγή αλλά ότι δεν το κάνουν με τα κριτήρια της απογραφής, δηλαδή απασχολούνται άτυπα, κάτι που όποιος/α έχει κάνει έρευνα πεδίου στην Ελλάδα και τη Μεσόγειο το γνωρίζει καλά. Πιο σημαντικό όμως είναι το γεγονός ότι η κοινωνικοοικονομική μελέτη της ΜΠΕ αποσιωπά τις σημαντικές επιδόσεις του νομού σε επίπεδο κ.κ. ΑΕΠ, κάνοντας αναφορά σε στοιχεία της περιόδου 1995-98 που δείχνουν ασθενέστερες επιδόσεις για το Λασιθί σε σχέση με την περιφέρεια και τη χώρα.

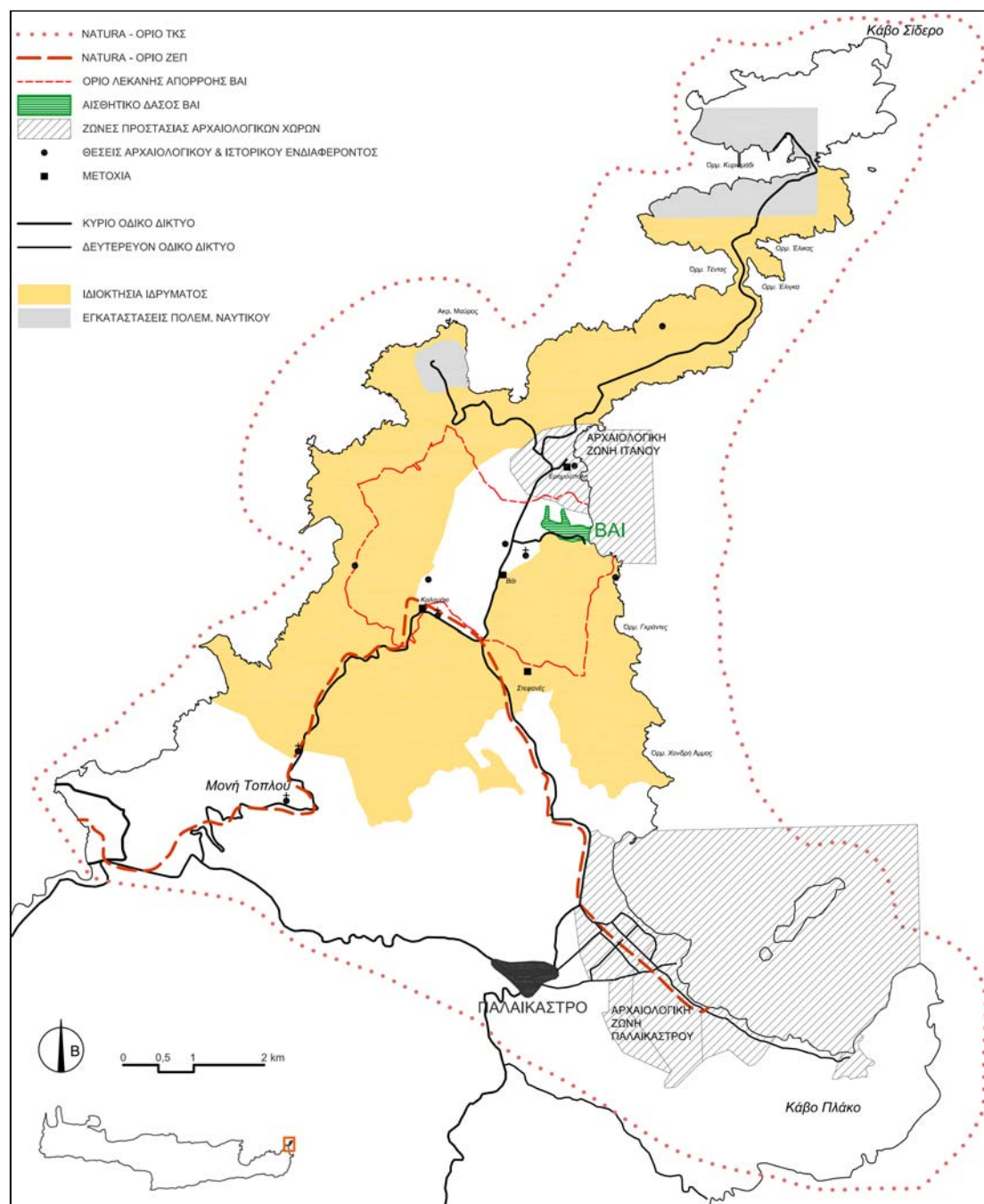
8.3 Η θέση και η πρόταση για την επένδυση

8.3.1 Η θέση

Η Έκταση των 25.000 στρεμμάτων όπου χωροθετείται το Έργο καταλαμβάνει το σύνολο της χερσονήσου Σίδερο (βλ. Σχήμα 8.2). Στην ευρύτερη περιοχή του τοπικού Δήμου Ιτάνου ξεχωρίζουν το πασίγνωστο φοινικόδασος του Βάι, οι αρχαιολογικοί χώροι του Παλαικάστρου και της Ιτάνου, το σημαντικό μοναστήρι του Τοπλού. Υφίσταται πλήθος παραλιών, οι οποίες κατά την καλοκαιρινή αιχμή δεν φτάνουν σε επίπεδα κορεσμού (με εξαίρεση τον πόλο έλξης του Βάι). Επίσης η σχετική γεωγραφική απομόνωση και η μέχρι τώρα αποφυγή της μαζικής τουριστικής ανάπτυξης σε εκτατική χωρικά μορφή έχει διατηρήσει μεγάλο μέρος του τοπίου αναλλοίωτο και έχει συνδράμει στον περιορισμό της διάχυσης της εξωαστικής δόμησης σε ολιγάριθμους και μικρούς οικιστικούς θύλακες, κυρίως σε άμεση εγγύτητα με τα οικιστικά κέντρα της Σητείας και του Παλαικάστρου.

Το Κάβο Σίδερο είναι μία περιοχή με πλούσια γεωμορφολογία, χαρακτηριζόμενη από ήπιο λοφώδες ανάγλυφο με επιμέρους εξάρσεις. Το μεγαλύτερο μέρος της Έκτασης καλύπτεται από φρυγανώδη βλάστηση, όπου κυριαρχούν το θυμάρι, το αχινόποδι και το ρείκι¹¹. Εδώ αναπτύσσεται σημαντική κτηνοτροφική δραστηριότητα. Στα σχετικά μικρότερα πεδινά τμήματα της Έκτασης υφίστανται γεωργικές καλλιέργειες, κυρίως ελιάς, αμπελιών και κηπευτικών. Η εκμετάλλευσή τους έχει ιστορικά δημιουργήσει ένα δίκτυο από μετόχια της μονής που υφίστανται διάσπαρτα μέσα στην Έκταση. Εξαιρώντας τα μετόχια αυτά, δεν υφίστανται άλλες οικιστικές εγκαταστάσεις.

¹¹ Βλ. ΜΠΕ, κεφάλαιο 2.

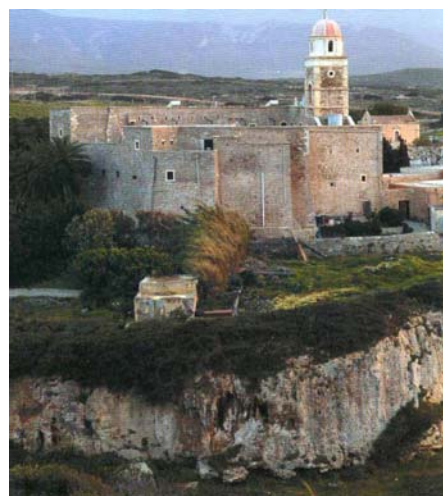
**Σχήμα 8.2**

Η περιοχή του Κάβο Σίδερο

(πηγή: Χάρτες ΓΥΣ 1:50.000, Χάρτες Loyalward 2005α, ΝΑΛ 2006α, επεξεργασία του συγγραφέα)



(α) Άποψη της περιοχής από τις δυτικές λοφοσειρές προς τα ανατολικά.



(β) Η Μονή Τοπλού



(γ) Η παραλία του Βάι



(δ) Κουρεμένος



(ε) Χιόνα

Εικόνα 8.1

Χαρακτηριστικές φωτογραφίες της ευρύτερης περιοχής στο Κάβο Σίδερο

Πηγές: (α) Loyalward, 2005α, XVII, σελ. 176, (β) *Κ Καθημερινής*, 20.05.2007, (γ) ΓΕΩ Ελευθεροτυπίας, 09.08.2008 και (δ – ε) www.palaikastro.com (πρόσβαση 20.08.2008).



(α)



(β)



(γ)

Εικόνα 8.2

Το τοπίο στη περιοχή του Έργου και η επέμβαση του γκολφ

(α) Μερική άποψη της περιοχής όπου θα κατασκευαστεί το ανατολικό γήπεδο γκολφ.

(β) και (γ) Φωτορεαλιστικές απεικονίσεις τμημάτων των γηπέδων γκολφ από τον επενδυτή.

Πηγές: (α) Έρευνα πεδίου, Ιούλιος 2006 και (β – γ) Loyalward, 2003.

Ιδιαίτερα πλούσια είναι και η μορφολογία της ακτογραμμής της χερσονήσου, με πλήθος όρμων και κολπίσκων. Οι ακτές είναι στο μεγαλύτερο μέρος τους βραχώδεις και απόκρυμνες, με εξαίρεση ολιγάριθμα και μικρής έκτασης σημεία όπου υφίστανται παραλίες. Ανάμεσα στις τελευταίες ξεχωρίζει η παραλία του Βάι, την οποία ο ενδημικός και ιδιαίτερα σπάνιος σε ευρωπαϊκό επίπεδο φοίνικας του Θεόφραστου έχει καταστήσει ως τον κυριότερο τουριστικό πόλο της ευρύτερης περιοχής. Η υψηλή τουριστική ζήτηση που μετριέται σε χιλιάδες επισκεπτών κατά τους καλοκαιρινούς μήνες εξυπηρετείται από μία σειρά εγκαταστάσεων για τους λούμενους (εστιατόριο, καντίνα, ομπρέλες-ξαπλώστρες και χώρος στάθμευσης).

Ωστόσο η σπανιότητα και η αισθητική αξία του – περιφραγμένου και μη προσβάσιμου – φοινικοδάσους δεν δημιουργούν μόνο μία σημαντική εξωτερικότητα, στην οποία έχει στηριχθεί η ανάπτυξη του τουριστικού ρεύματος προς την περιοχή. Το Βάι έχει επιπλέον αναγνωριστεί για τη βιολογική και ευρύτερα τη φυσικο-περιβαλλοντική του αξία. Η εμφάνιση εδώ του φοινικοδάσους αποτέλεσε το εφαλτήριο για το χαρακτηρισμό της ευρύτερης περιοχής ως Τόπου Κοινοτικού Ενδιαφέροντος και την ένταξή της στο ευρωπαϊκό δίκτυο προστατευόμενων περιοχών Natura 2000. Επίσης ένα μεγάλο τμήμα της Έκτασης είναι χαρακτηρισμένο ως Ζώνη Ειδικής Προστασίας για την ορνιθοπανίδα που επίσης εντάσσεται στο Δίκτυο Natura, δεδομένης και της σημασίας της γεωγραφικής αυτής θέσης στις μεταναστευτικές ροές των πουλιών. Η βιοποικιλότητα της ευρύτερης περιοχής – συμπεριλαμβανομένων των Διονησάδων Νήσων – είναι υψηλής αξίας. Σύμφωνα με το Ειδικό Διαχειριστικό Σχέδιο που εκπόνησε το ΕΚΒΥ για την περιοχή (1996: 1):

“Η περιοχή μελέτης είναι εξαιρετικά πλούσια, τόσο σε συνολικό αριθμό ειδών χλωρίδας (525), όσο και στον αριθμό ειδών με ιδιαίτερο ενδιαφέρον (16 ενδημικά είδη Κρήτης, 14 Κρήτης-Καρπάθου, 21 Κρήτης-Αιγαίου, 2 στενοενδημικά και 2 σχεδόν στενοενδημικά είδη, 2 είδη που περιλαμβάνονται στην Οδηγία 92/43). Επιπλέον, υπάρχουν συνολικά 12 είδη θηλαστικών, ερπετών και αμφιβίων της οδηγίας, ενώ είναι μεγάλης αξίας η ορνιθοπανίδα της περιοχής, η οποία περιλαμβάνει 51 είδη της Οδηγίας 79/409 και 4

παγκοσμίως απειλούμενα είδη. Τέλος, καλύπτεται από 33 φυσικούς τύπους οικοτόπων, 6 από τους οποίους είναι προτεραιότητας¹².

Επίσης στην Έκταση υφίσταται πλήθος θέσεων αρχαιολογικού και ιστορικού ενδιαφέροντος, σε πολλές από τις οποίες υφίσταται θεσμοθετημένο καθεστώς προστασίας (βλ. Σχήμα 8.2 και το καθεστώς προστασίας στην παρ. Π.2.5 του Παραρτήματος 2¹³). Η παρουσία εδώ πολλών αρχαιολογικών ευρημάτων ερμηνεύεται από τη στρατηγική θέση της περιοχής στο Αιγαίο και τη Μεσόγειο και η ανακάλυψή τους οφείλεται στην συνεχιζόμενη ανασκαφική έρευνα της Βρετανικής και της Γαλικής Σχολής αλλά και της Ελληνικής Αρχαιολογικής Υπηρεσίας. Ανάμεσα στα ευρήματα ξεχωρίζει η αρχαία Ίτανος-Ερημούπολη, η οποία περιλαμβάνει ερείπια δωρικής πόλης, ακρόπολη, ιερό της Αθηνάς, νεκροταφείο και λατομείο. Στην ευρύτερη περιοχή συναντά κανείς την εκτεταμένη ζώνη προστασίας του Παλαίικαστρου, όπου έχουν ανακαλυφθεί μινωική πόλη με ανάκτορο, νεκροταφείο και ιερό του Κρηταγενή Δικταίου Διός.

Το αρχαιολογικό τοπίο συμπληρώνουν διάσπαρτα αρχαιολογικά ευρήματα που καλύπτουν το σύνολο του ιστορικού της ανθρώπινης παρουσίας στην περιοχή από την προϊστορική μέχρι τη βυζαντινή περίοδο (ιερό κορυφής, δύο αρχαία λατομεία, μινωική βίλα και άλλα λείψανα). Η Μονή Τοπλού ή *Παναγία Ακρωτηριανή* ή *Μονή της Κυρίας Ακρωτηριανής*, μοναστήρι του 14^{ου} αιώνα, αποτελεί σημαντικό μνημείο της περιοχής τόσο για τον ιστορικό της ρόλο όσο και για την αρχιτεκτονική της, το διάκοσμο και τις εικόνες της¹⁴.

Ιδιαίτερη σημασία για τη διατήρηση των χαρακτηριστικών της φύσης αλλά και του τοπίου και των ιστορικών και αρχαιολογικών πόρων έχει διαδραματίσει το

¹² Οικότοπος προτεραιότητας είναι ο οικότοπος που διατρέχει κίνδυνο εξαφάνισης. Για μία περισσότερη αναλυτική αναφορά σε ό,τι αφορά τη Natura, βλέπε παρακάτω στην ενότητα 9.2.1.

¹³ Συνοπτικά αναφέρεται εδώ ότι η Μονή Τοπλού, τα μετόχια της και δύο ακόμα εκκλησίες είναι χαρακτηρισμένες ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία. Το δάσος του Βάι προστατεύεται από την Συνθήκη της Βαρκελώνης και είναι χαρακτηρισμένο ως Αισθητικό Δάσος και ως Τόπος Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους. Ο τελευταίος χαρακτηρισμός ισχύει και για την αρχαία Ίτανος, το μοναστήρι και την περιοχή του Παλαίικαστρου. Στην αρχαία Ίτανος και την παράκτια περιοχή του Παλαίικαστρου υφίστανται εκτεταμένες αρχαιολογικές ζώνες προστασίας (Α' και Β').

¹⁴ Η Μονή αποκαλείται *Τοπλού* εξαιτίας του κανονιού που διατηρούσε από την περίοδο της ενετοκρατίας με σκοπό την προστασία από τις ληστρικές επιδρομές των πειρατών (από το *τοπ* που στα τούρκικα σημαίνει κανόνι). Από τις αρχές του 18^{ου} αιώνα η Μονή χαρακτηρίζεται ως Σταυροπηγιακή και υπάγεται στη δικαιοδοσία του Οικουμενικού Πατριαρχείου. Σήμερα τη Μονή και το πλούσιο σε εκθέματα μουσείο της επισκέπτονται χιλιάδες κόσμος σε ετήσια βάση. Βλέπε σχετικά στη μελέτη πολιτιστικού κεφαλαίου της ΜΠΕ (Loyalward, 2005α, Παράρτημα VII), τα ιστορικά στοιχεία που παραθέτει η ιστοσελίδα της Μητρόπολης Ιεραπότνης και Σητείας (www.imis.gr), καθώς και τα ιστορικά στοιχεία που αναφέρονται στην 330/1999 Απόφαση του Εφετείου Κρήτης.

ιδιοκτησιακό καθεστώς. Πριν από τη δημιουργία του Ιδρύματος, το σύνολο της χερσονήσου ανήκει κατά κυριότητα στη Μονή¹⁵, η οποία και διαφύλαξε τον ενιαίο χαρακτήρα των εκτάσεων της και την άσκηση σε αυτές μόνο αγροτικών και κτηνοτροφικών δραστηριοτήτων, συνεπικουρούμενων από τις σημειακού χαρακτήρα εγκαταστάσεις για την εξυπηρέτηση των λουομένων στο Βάι. Στις αρχές της δεκαετίας του 1990 η Έκταση των 25.000 στρ. όπου χωροθετείται το Έργο αποκόπηκε από τη συνολική ιδιοκτησία των περίπου 30.000 στρ. της Μονής και παραχωρήθηκε ως δωρεά στο Ίδρυμα που συστήνεται για την αξιοποίησή της¹⁶. Στην Μονή παρέμεινε η κυριότητα ορισμένων τμημάτων, με σκοπό να διατηρηθεί σε αυτά η υφιστάμενη γεωργική εκμετάλλευση¹⁷ αλλά και για να ολοκληρωθεί η μετεγκατάσταση ορισμένων γεωργικών ιδιοκτησιών από την περιοχή του φοινικοδάσους σε άλλη περιοχή μέσα στην ιδιοκτησία της Μονής¹⁸. Το φοινικόδασος αποτελεί ιδιοκτησία της Μονής μέχρι το 1999, οπότε με Απόφαση του Εφετείου Κρήτης αποδίδεται κατά κυριότητα στο Δημόσιο¹⁹. Τέλος στην Έκταση δεν περιλαμβάνονται δύο τμήματα της πρώην συνολικής ιδιοκτησίας της Μονής που κατόπιν προγενέστερης απαλλοτρίωσης χρησιμοποιούνται ως βάσεις εγκαταστάσεων του Πολεμικού Ναυτικού²⁰.

¹⁵ Για τις δικαστικές διενέξεις που αφορούν στο ιδιοκτησιακό της περιοχής βλ. παρακάτω στο Κεφάλαιο 9.1.

¹⁶ Σύμφωνα με το ιστορικό που παρατίθεται στην ιστοσελίδα της Μητρόπολης (www.imis.gr, πρόσβαση 25.08.2008), η περιουσία της Μονής στις αρχές του 20^{ου} αιώνα ήταν 60.000 στρ., από τα οποία τα 3/5 πέρασαν το 1925 στην ιδιοκτησία του Ταμείου Εφένδρων Πολεμιστών Κρήτης με σκοπό την αποκατάσταση των εφένδρων πολεμιστών της Μικρασιατικής Καταστροφής, ενώ επιπρόσθετα ο Οργανισμός Διαχείρισης Μοναστηριακής Περιουσίας του Ν. Λασιθίου εκποίησε ορισμένα κτήματα.

¹⁷ Η εκμετάλλευση αυτή ασκείται είτε από την Μονή σε συνεργασία με ιδιώτες καλλιεργητές είτε αυτόνομα από ιδιώτες στους οποίους η Μονή έχει εκμισθώσει ορισμένες εκτάσεις. Στην πρώτη περίπτωση ανήκουν εκτάσεις τις οποίες εκμεταλλεύεται ο συνεταιρισμός της *ΒιοΣητείας* (ανώνυμη εταιρεία ντόπιων βιοκαλλιεργητών που ιδρύθηκε με πρωτοβουλία του Ηγούμενου). Στη δεύτερη περίπτωση ανήκουν ορισμένες εκτάσεις στην πεδιάδα του Βάι όπου καλλιεργούνται κηπευτικά σε θερμκήπια και μπανάνες και όπου υφίσταται μικρό φυτώριο φοινίκων.

¹⁸ Η μετεγκατάσταση αυτή αφορά σε ιδιοκτησίες ακτημόνων στους οποίους είχαν παραχωρηθεί ορισμένα καλλιεργήσιμα τμήματα της μοναστηριακής έκτασης στην πεδιάδα του Βάι (δυτικά του φοινικοδάσους). Οι ακτήμονες εγκαθίστανται εδώ κατά την περίοδο 1958-1964, στη συνέχεια όμως η έκταση αυτή κηρύσσεται αναδασωτέα ως ιδιωτικό δάσος – πιθανόν διότι είχε κριθεί πως στην έκταση αυτή επεκτεινόταν παλαιότερα το φοινικόδασος – και ο Ηγούμενος αναλαμβάνει την πρωτοβουλία να προσφέρει την ανταλλαγή ενός στρέμματος με τέσσερα στρέμματα στην κοιλάδα των Ανεβατών. Το μεγαλύτερο μέρος αυτής της ανταλλαγής έχει ήδη συντελεστεί και μάλιστα χρηματοδοτήθηκε από το πρόγραμμα Life. Τα παραπάνω στοιχεία προήλθαν από τις συνεντεύξεις του συγγραφέα με τον Ηγούμενο και τον πρώην δήμαρχο Ιτάνου (συνεντεύξεις Πατέρα Φιλόθεου 2006 και Γ. Περάκη 2006) και από την ΜΠΕ.

¹⁹ Απόφαση 330/1999 του Εφετείου Κρήτης.

²⁰ Η ναυτική βάση στο Κυριαμάδι έχει πρακτικά αποκόψει από την αρχική συνολική ιδιοκτησία της Μονής το βορειότερο κομμάτι της που αποτελεί την απόληξη του ακρωτηρίου. Σε αυτό το κομμάτι –

Με βάση τα όσα αναφέρθηκαν μέχρι τώρα, είναι προφανές ότι η Έκταση όπου χωροθετείται το Έργο έχει ορισμένα μοναδικά χαρακτηριστικά:

- πρόκειται για ενιαία και μεγάλου μεγέθους έκταση, η οποία δεν έχει αξιοποιηθεί οικιστικά
- η πλούσια γεωμορφολογία της χερσονήσου, η οποία περιβάλλεται παντού από θάλασσα, η εναλλαγή της κυρίαρχης φρυγανώδους βλάστησης με καλλιεργήσιμες εκτάσεις
- η διατήρηση – λόγω των παραπάνω – του (αρχέγονου) κρητικού τοπίου
- το φοινικόδασος του Βάι, σημείο αναφοράς σε παγκόσμιο επίπεδο
- η πλούσια χλωρίδα και πανίδα και ο εξ' αυτών χαρακτηρισμός ως περιοχής προστασίας της φύσης (Natura 2000)
- η ύπαρξη μνημείων πολιτιστικού ενδιαφέροντος (μοναστήρι, αρχαιολογικός χώρος της αρχαίας Ιτάνου, διάσπαρτα ευρήματα), πολλά από τα οποία είναι υπό καθεστώς προστασίας
- η εγγύτητα με τη Σητεία, αστικό κέντρο μεσαίου μεγέθους με αεροδρόμιο και λιμάνι
- η γεωγραφική απομόνωση, η οποία παράγει ένα είδος αντιληπτικής αποκλειστικότητας.

Επιπρόσθετα η ευρύτερη της Έκτασης περιοχή παρουσιάζει χαρακτηριστικά ήπιας ανάπτυξης, όπου κυριαρχούν οι δραστηριότητες του α' γενή τομέα και ακολούθως του τουρισμού. Δεν παρατηρούνται εδώ η εντατική και χωρικά εκτατική τουριστική ανάπτυξη (συμπεριλαμβανομένης της β' κατοικίας), κυρίως λόγω των μεγάλων χρονοαποστάσεων που χωρίζουν την περιοχή από τις διεθνείς πύλες εισόδου και τα ανεπτυγμένα κέντρα του νησιού. Σημασία επίσης έχουν οι περιορισμοί που θέτουν στην οικιστική ανάπτυξη αφενός το ορεινό, μη προσβάσιμο και με λίγες αξιοποιήσιμες παραλίες ανάγλυφο και αφετέρου το μεγάλο πλήθος αρχαιολογικών ζωνών προστασίας ιδίως στην παράκτια ζώνη. Ακόμα δεν παρατηρείται εδώ η επέλαση των θερμοκηπιακών καλλιεργειών, χαρακτηριστικό που σε άλλες περιοχές έχει δημιουργήσει σημαντικά περιβαλλοντικά και κοινωνικά προβλήματα και έχει εγκλωβίσει την αναπτυξιακή τροχιά και τις εναλλακτικές της.

στο Ακρωτήριο Σίδερος με την στενή χωρικά έννοια του όρου – βρίσκεται ο ναός του Αγ. Ισιδώρου, από όπου προέρχεται και η ονομασία *Σίδερο* της ευρύτερης περιοχής.

Ο συνδυασμός των παραπάνω χαρακτηριστικών της Έκτασης και της ευρύτερης περιοχής αποτελεί το σημαντικότερο *γεωγραφικό πλεονέκτημα της επένδυσης*, στο πλαίσιο της ανάλυσης που έγινε στα 3 προηγούμενα Κεφάλαια. Από την άποψη της ζήτησης καλύπτονται πλήρως οι απαιτήσεις του νέου προτύπου σύνθετων εγκαταστάσεων τόσο ως προς τη διαφοροποίηση από τους υπερ-ανεπτυγμένους τουριστικούς προορισμούς όσο και ως προς το *περιβαλλοντικό ενεργητικό* των εγκαταστάσεων. Έτσι είναι πολύ πιθανό ότι οι μελλοντικές διαφημιστικές καταχωρήσεις για το συγκρότημα θα αναφέρονται σε ένα “αποκλειστικό” (exclusive) τουριστικό συγκρότημα πολυτελείας, ενταγμένο σε περιοχή Natura 2000, περιτριγυρισμένο από σπάνιους φυσικούς και πολιτιστικούς πόρους.

8.3.2 Η πρόταση

Το *Cavo Sidero Resort* έχει τη μορφή έξι τουριστικών χωριών συνολικής δυναμικότητας 7.000 κλινών (Γκολφ, Λευκή Άμμος, Γκράντες, Πόρτο Σίδερο, Κρύσταλλο και Μαγατζές), τα οποία αναπτύσσονται σε 6 επιμέρους τοποθεσίες (βλ. Σχήμα 8.3). Κάθε ένα περιλαμβάνει ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις κλασικού τύπου, επιπλωμένα διαμερίσματα και επιπλωμένες τουριστικές κατοικίες. Το συγκρότημα συμπληρώνουν εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής: τρία γήπεδα γκολφ διεθνών προδιαγραφών (δύο των 18 και ένα των 9 οπών), συνεδριακό κέντρο 1.190 θέσεων, διοικητικό και αθλητικό κέντρο, πολιτιστικό και περιβαλλοντικό κέντρο²¹.

Τέλος, κατασκευάζονται συνοδευτικά έργα υποδομής, όπως δύο μονάδες επεξεργασίας λυμάτων και ένας σταθμός αφαλάτωσης για την υδροδότηση των γηπέδων γκολφ, καθώς και τα σχετικά τεχνικά δίκτυα. Προβλέπεται επίσης η

²¹ Το διοικητικό και αθλητικό κέντρο περιλαμβάνει γήπεδο ποδοσφαίρου-στίβου, ιατρείο πρώτων βοηθειών, χώρο ενημέρωσης. Το πολιτιστικό και περιβαλλοντικό κέντρο περιλαμβάνει υπαίθριο θέατρο 400 θέσεων για θεατρικές και καλλιτεχνικές εκδηλώσεις, μουσείο φυσικού περιβάλλοντος και βοτανικό κήπο. Εδώ θα στεγάζονται και λειτουργίες σχετικές με την μελέτη, παρακολούθηση και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού πλούτου της περιοχής. Η ΜΠΕ αναφέρει πως οι παραπάνω λειτουργίες απευθύνονται όχι μόνο στους επισκέπτες-χρήστες του συγκροτήματος αλλά γενικότερα στους επισκέπτες και τους κατοίκους της περιοχής (βλ. Loyalward, 2005α, σελ. 70-73).

φύτευση ενδημικών ειδών σε ειδικά οριοθετημένες περιοχές²². Σε άλλα έγγραφα της Εταιρείας²³ γίνεται λόγος για μερικές ακόμα εγκαταστάσεις (σκοποβολής, ιππασίας, spa), οι οποίες δεν περιλαμβάνονται στην ΜΠΕ. Σημαντικότερη εγκατάσταση η οποία δεν αδειοδοτείται μέσω της ΜΠΕ ή άλλης διαδικασίας αλλά για την οποία έχουν υπάρξει συνεχείς ανακοινώσεις είναι αυτή της θαλάσσιας μαρίνας²⁴.

Σύμφωνα με την ΜΠΕ της Εταιρείας²⁵, η χωροθέτηση των τουριστικών χωριών και των λοιπών εγκαταστάσεων εξαιρεί τις εκτάσεις που χρήζουν διατήρησης και προστασίας (οικότοποι και είδη προτεραιότητας), καθώς και την υδρολογική λεκάνη του Βάι, ώστε να αποφευχθεί πιθανή διατάραξη του οικοσυστήματος του φοινικόδασους. Ομοίως εξαιρούνται η αρχαιολογική ζώνη της Ιτάνου και οι ζώνες ελέγχου των αρχαιολογικών υπηρεσιών²⁶. Το πλούσιο φυσικό ανάγλυφο επιδρά έτσι ώστε τα χωριά και οι εγκαταστάσεις να μην είναι ορατά από τις θέσεις φυσικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος (φοινικόδασος, Μοναστήρι, Ίτανος) και από τους κύριους δρόμους, παρά μόνο κατά την κοντινή τους προσέγγιση. Για την οργάνωση του δομημένου περιβάλλοντος ο σχεδιασμός του Έργου υιοθετεί το μοντέλο του ‘Κρητικού χωριού’ υιοθετώντας παραδοσιακές αρχιτεκτονικές μορφές και περιορίζοντας την δόμηση σε έξι επιμέρους τοποθεσίες.

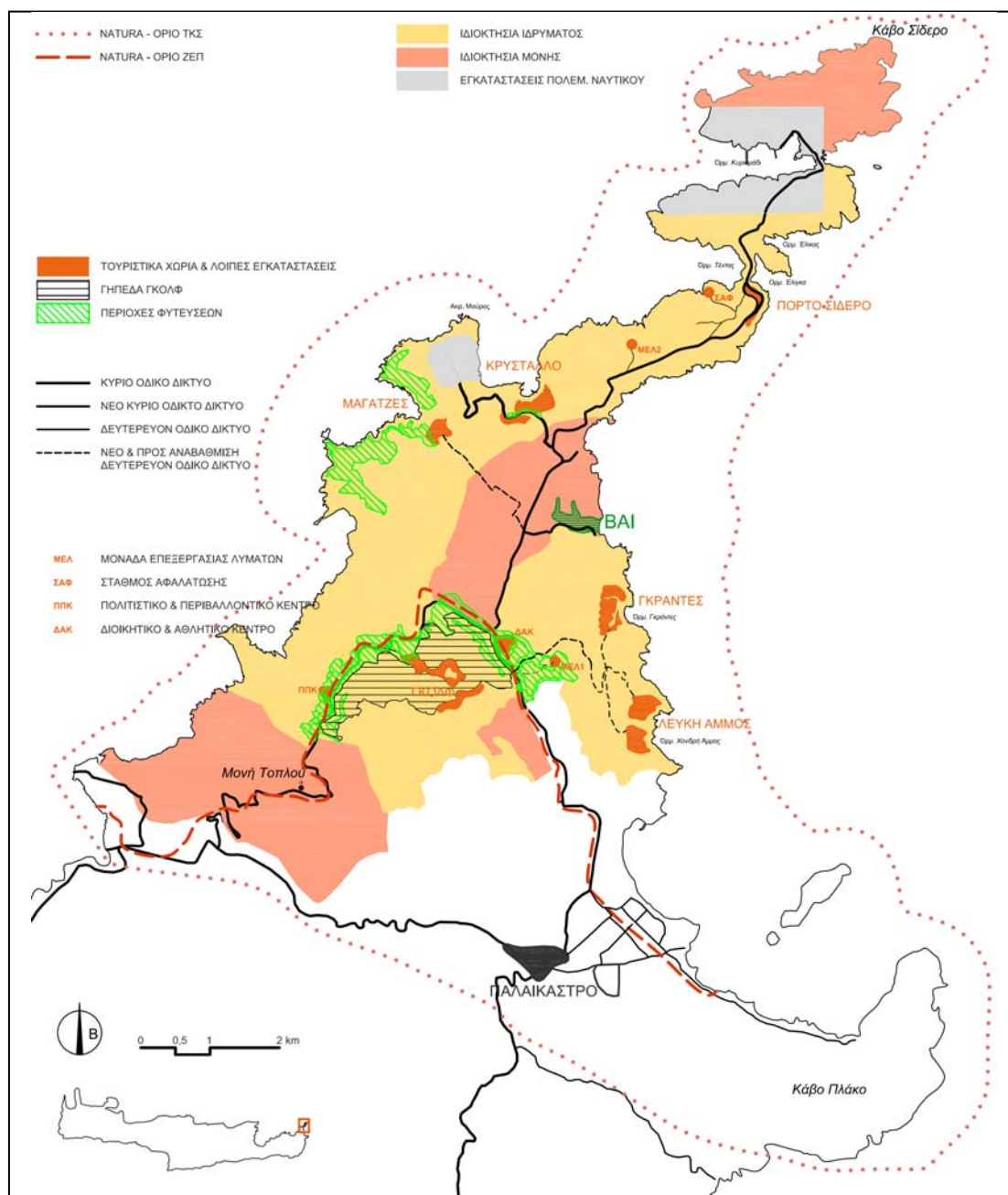
²² Στη ΜΠΕ οι περιοχές αυτές αποκαλούνται “περιοχές αγροπεριβαλλοντικού χαρακτήρα”. Οι περιοχές αυτές λειτουργούν κυρίως ως αποδέκτες των επεξεργασμένων νερών από τις δύο Μονάδες Επεξεργασίας Λυμάτων (ΜΠΕ, κεφάλαιο 1, σελ. 26).

²³ Βλέπε Loyalward Group (2003), Minoan Group (2007a), και ανακοινώσεις της Εταιρείας στην χρηματιστηριακή αγορά του Ofex με ημερομηνία 29.09.1999, 28.06.2000 και 29.08.2003

²⁴ Μέχρι σήμερα (Ιούνιος 2008) δεν είναι ευρύτερα γνωστές οι προθέσεις της επενδύτριας εταιρείας ως προς την ανάπτυξη και την αδειοδότηση αυτών των πρόσθετων έργων. Σε ό,τι αφορά στην μαρίνα, πιθανότερη θέση για τη χωροθέτηση αυτής είναι ο όρμος του Έλιγκα στο Χωριό *Πόρτο Σίδερο*. Κρίνοντας κανείς από την αναφορά που γίνεται για τη συγκεκριμένη εγκατάσταση στο τοπικό πολεοδομικό σχέδιο (Δήμος Ιτάνου, 2005:6), πρέπει να θεωρείται βέβαιο ότι στο μέλλον ο επενδυτής θα δρομολογήσει το σχεδιασμό και την αδειοδότηση της μαρίνας.

²⁵ Βλ. στη ΜΠΕ (Loyalward, 2005a), κυρίως στο κεφάλαιο 3, σελ. 5-27.

²⁶ Για τα ζητήματα αυτά βλέπε και παρακάτω στο Κεφάλαιο 9.2.



Σχήμα 8.3

Γενική διάταξη του συγκροτήματος Κάβο Σίδερο

(πηγή: Χάρτες Loyalward 2005α, ΥΠΕΧΩΔΕ 2006, ΝΑΛ 2006α, επεξεργασία του συγγραφέα)



(α) κεντρικό τμήμα



(β) ανατολικές ακτές



(γ) όρμιοι Τέντας, Έλιγκα και Έλικας



(δ) βορειο-δυτική ακτή

Εικόνα 8.3

Φωτογραφίες χαρακτηριστικών θέσεων στην Έκταση.
 Στις θέσεις αυτές θα κατασκευαστούν τα 4 από τα 6 χωριά του Έργου:
 (α) Γκολφ, (β) Γκράντες, (γ) Πόρτο Σίδερο, (δ) Κρύσταλο
 (Πηγή: Loyalward, 2005α, Παράρτημα 2, σελ. 4, 6, 15 κ' 9).

Η συγκέντρωση έναντι της διάχυσης της δόμησης προωθείται από την ΜΠΕ ως ένα από τα κυριότερα πλεονεκτήματα του Έργου. Ομοίως ένα δεύτερο πλεονέκτημα είναι οι πραγματοποιούμενοι χαμηλοί συντελεστές δόμησης και κάλυψης, καθώς και ότι οι συνολικές επεμβάσεις κατασκευής κτιρίων, διαμόρφωσης αιθρίων χώρων, γηπέδων γκολφ και φυτεύσεων καταλαμβάνουν μόλις το 23% του συνόλου της επιφάνειας της Έκτασης (βλ. Πίνακα 8.6)²⁷. Επιπλέον υποστηρίζεται

²⁷ Βλ. ΜΠΕ, κεφάλαιο 3. Η συνολική επιφάνεια των 22.172 στρ. είναι το σύνολο της Έκτασης αφαιρουμένης της ζώνης αιγιαλού. Πρέπει να σημειωθεί ότι η δόμηση υπολογίζεται στη ΜΠΕ με βάση τον κυμαινόμενο (ανάλογα με την επιφάνεια του γηπέδου) συντελεστή 0,10-0,20 (σύμφωνα με το ΠΔ 6-17.10.1978, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, άρθρο 8). Ωστόσο ο συντελεστής αυτός έχει αλλάξει με πρόσφατη τροποποίηση της νομοθεσίας, σύμφωνα με την οποία σε ξενοδοχεία 4* και 5* ορίζεται ενιαίος συντελεστής 0,20 για όλη την επιφάνεια του γηπέδου (Ν. 3105/2003, άρθρο 41).

ότι τα μεγέθη του Έργου έχουν μειωθεί σημαντικά σε σχέση με τους αρχικούς υπολογισμούς στην Προμελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (μείωση της δόμησης κατά 22% και της κάλυψης κατά 23,7%)²⁸.

Από τα παραπάνω δεδομένα τεκμηριώνεται στη ΜΠΕ το κεντρικό επιχείρημα των *ήπιων μεγεθών του Έργου*. Πρέπει να επισημάνουμε ότι ο χαρακτηρισμός του “ήπιου” αφορά όχι στο χαρακτήρα αλλά στα *σχετικά μεγέθη* του Έργου, δηλαδή στις κτιριακές και άλλες εγκαταστάσεις σε σχέση με τη μέγιστη εκμετάλλευση που επιτρέπει το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο με βάση τη μεγάλη επιφάνεια της Έκτασης. Επίσης ο περιορισμός των μεγεθών κατά την εξέλιξη του φυσικού σχεδιασμού του Έργου δικαιολογείται κυρίως από την ευελιξία που οφείλει να διακρίνει τα αρχικά στάδια των μελετών σε σχέση με την τελική συγκεκριμενοποίηση του σχεδιασμού.

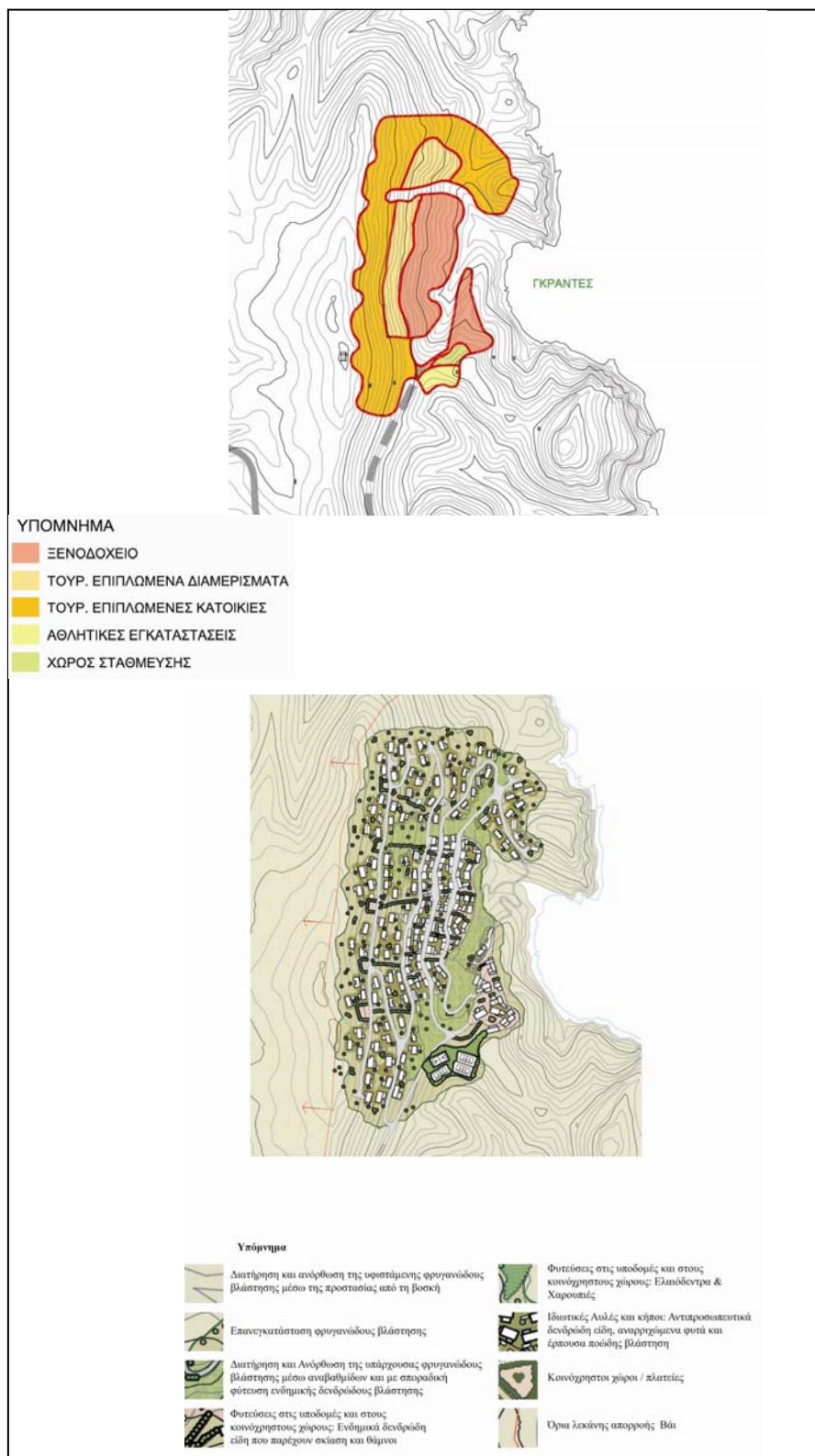
Σύμφωνα δε με άλλη τροποποίηση (Ν. 3139/2003, άρθρο 8), ο ίδιος αυτός αυξημένος και ενιαίος συντελεστής ισχύει και για τις περιπτώσεις τμήματος ξενοδοχειακών μονάδων που δύναται να αποτελέσει αυτόνομη ιδιοκτησία (βλ. σχετικά στο Κεφάλαιο 7.3). Επομένως καταλαβαίνουμε ότι η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση είναι ακόμα μεγαλύτερη από εκείνη που υπολογίζει η ΜΠΕ. Εικάζουμε πως τα δεδομένα αυτά δεν έχουν ληφθεί υπόψη κατά τη σύνταξη της ΜΠΕ εξαιτίας του ότι οι τεχνικοί υπολογισμοί έγιναν πριν από τις ημερομηνίες που τέθηκαν σε ισχύ οι ως άνω τροποποιήσεις το 2003, παρόλο που η κατάθεση της οριστικής ΜΠΕ στην αρμόδια υπηρεσία γίνεται τον Οκτώβριο του 2005..

²⁸ ΜΠΕ, κεφάλαιο 1, σελ. 67.

Πίνακας 8.6 Υπολογισμός μεγεθών δόμησης και κάλυψης στο Κάβο Σίδερο

Χρήσεις - Ζώνες ανάπτυξης	Έκταση ζώνης (m ²)	% ζώνης στο σύνολο	Κλίνες	Δόμηση (m ²)	Κάλυψη κτιρίων (m ²)
Ξενοδοχεία	193.500	0,87	2.220	92.648	59.942
Τουριστικά επιπλωμένα διαμερίσματα	259.000	1,17	2.490	66.528	47.860
Τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες	524.000	2,36	2.290	65.946	58.535
Αθλητικές εγκαταστάσεις και χώροι στάθμευσης	98.000	0,44		0	0
Διοικητικό και Αθλητικό Κέντρο	38.000	0,17		3.500	3.500
Πολιτιστικό και Περιβαλλοντικό Κέντρο	12.900	0,06		1.607	1.607
Μονάδες Επεξεργασίας Λυμάτων και Σταθμός Αφαλάτωσης	64.860	0,29		3.839	2.938
Αρδευόμενες περιοχές αγροπεριβαλλοντικού χαρακτήρα	2.059.764	9,29		φυτεύσεις	
Διαδρομές γκολφ (χλοοτάπητας)	756.798	3,41		φύτευση χλοοτάπητα (95%)	
Φυσικές περιοχές γκολφ	1.083.202	4,89		εμπλουτισμός βλάστησης	
Περιοχές μη παρέμβασης	17.082.223	77,04		καμία παρέμβαση	
Σύνολο (πραγματοποιούμενα μεγέθη)	22.172.247	100,00	7.000	234.068	174.382
Πραγματοποιούμενοι συντελεστές				0,0106	0,0079
Μέγιστοι συντελεστές				0,10 - 0,20	0,20
Μέγιστα επιτρεπτά μεγέθη				2.254.725	4.434.449
% πραγματοποιούμενων προς μέγιστα μεγέθη				10,38	3,93

Πηγή: Loyalward, 2005α, Κεφάλαιο 3, σελ. 105 κ' 114 (προσαρμογή από συγγραφέα).



Σχήμα 8.4

Ζώνες Ανάπτυξης και Γενικό Σχέδιο του χωριού Γκράντες
(Πηγή: Loyalward, 2005α, Τόμος 3, Κεφάλαιο 3, σελ. 31 & 33)

Κάθε ένα από τα έξι χωριά περιλαμβάνει κύρια και μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα κατά τις προδιαγραφές της νομοθεσίας περί τουριστικών καταλυμάτων, όντας τα πρώτα ξενοδοχεία κλασικού τύπου μαζί με επιπλωμένα διαμερίσματα και τα δεύτερα επιπλωμένες τουριστικές κατοικίες. Σε κάθε ένα χωριό οι εγκαταστάσεις αυτές χωροθετούνται σε τρεις ζώνες (βλ. για παράδειγμα το χωριό Γκράντες στο Σχήμα 8.4): τα καταλύματα κλασικού τύπου και οι κεντρικές λειτουργίες αποτελούν το κέντρο των χωριών, εκεί όπου η δόμηση είναι πιο πυκνή. Στη δεύτερη ζώνη χωροθετούνται τα επιπλωμένα διαμερίσματα και στην τρίτη οι επιπλωμένες κατοικίες²⁹.

Ο επιμερισμός των εγκαταστάσεων φιλοξενίας σε κύρια και μη κύρια τουριστικά καταλύματα αποτελεί την ανταπόκριση του σχεδιασμού της Εταιρείας στο υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο για το συνδυασμό τουριστικών και οικιστικών καταλυμάτων μέσα σε ένα τουριστικό συγκρότημα. Όπως είδαμε στο Κεφάλαιο 7.3.2, υφίσταται η δυνατότητα σύστασης αυτόνομων ιδιοκτησιών (οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία) σε τουριστικές εγκαταστάσεις και σε ορισμένο ποσοστό της συνολικής δυναμικότητας αυτών. Οι προκύπτουσες αυτόνομες ιδιοκτησίες (στην περίπτωση μας οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες) μπορούν είτε να πουληθούν είτε να εκμισθωθούν μακροχρόνια (βλ. και παρακάτω για αυτές τις δυνατότητες).

Κατ' αυτόν τον τρόπο καλύπτεται νομοθετικά η ανάπτυξη του δηλωμένου εξ' αρχής επιχειρηματικού σχεδίου, το οποίο ήταν η *τουριστική και οικιστική* – σύμφωνα με τη διατύπωση της Πρόσκλησης του Διαγωνισμού – αξιοποίηση της Έκτασης. Η σημασία του οικιστικού έναντι του τουριστικού χαρακτήρα της επένδυσης αποτυπώνεται με σαφήνεια στο Προσύμφωνο που είχε υπογραφεί το 1995 ανάμεσα σε Ίδρυμα και Εταιρεία, στο οποίο αναφέρεται ο ενδεικτικός επιμερισμός του συνόλου των 7.000 κλινών σε 2.500 ξενοδοχειακές και 4.500 σε διαμερίσματα και βίλες. Η αναλογία αυτή έχει πλέον μεταβληθεί – με την οριστικοποίηση του

²⁹ Οι τρεις ζώνες πλαισιώνονται από χώρους αθλητικών εγκαταστάσεων και στάθμευσης, ενώ περιλαμβάνουν πλήθος ελεύθερων χώρων, ιεραρχημένων έτσι ώστε οι κύριες περιοχές υποδοχής των ξενοδοχείων, καθώς και χώροι εστίασης, αναψυχής και καταστήματα να έχουν πρόσβαση στις κύριες πλατείες, ενώ σε δευτερεύουσες πλατείες εντάσσονται χώροι αναψυχής όπως καφενεία. Με αυτό τον τρόπο “επιδιώκεται η απόδοση της κοινωνικής διάστασης στο σχεδιασμό, με βάση τη διάσπαση του χώρου σε επιμέρους «γειτονιές» και την οριοθέτηση πλατειών ως σημεία αναφοράς και συνένωσης” (Loyalward, 2005α, κεφάλαιο 1, σελ. 12).

σχεδιασμού του Έργου – ως εξής: 2.220 ξενοδοχειακές κλίνες, 2.490 κλίνες σε διαμερίσματα και 2.290 κλίνες σε κατοικίες³⁰.

Από τα παραπάνω προκύπτει ένα πρώτο σημαντικό επιχειρηματικό πλεονέκτημα του Έργου που είναι ο συνδυασμός διαφορετικών τύπων καταλυμάτων και ο οποίος σημαίνει την εσωτερική διαφοροποίηση του κύριου προϊόντος που θα παράγει η μονάδα (κατάλυμα & σχετικές υπηρεσίες). Επιπλέον πρέπει να τονιστεί ότι το μέγεθος του Έργου και η προγραμματική επιλογή της ανάπτυξης 6 επιμέρους θυλάκων (τουριστικών χωριών) ενισχύει το πλεονέκτημα αυτό, καθώς συνδράμει στη διαφοροποίηση του προϊόντος σε δύο χωρικές κλίμακες, αυτή του χωριού (βλ. και στο παραπάνω Σχήμα) και αυτή του συγκροτήματος συνολικά. Σχετικά με την τελευταία, ήδη από την αρχική σύλληψη του Έργου (όπως αυτή αποτυπώνεται στο Προσύμφωνο) τα επιμέρους χωριά έχουν σχεδιαστεί έτσι ώστε να ανταποκρίνονται σε διαφορετικά πρότυπα ζήτησης και να έχουν διαφοροποιημένο και ιδιαίτερο χαρακτήρα. Στον Πίνακα 8.7 αποτυπώνονται οι διαφοροποιήσεις αυτές καθώς και η εξέλιξη του σχεδιασμού του Έργου.

Προσθέτοντας στα παραπάνω και το σύνολο των συμπληρωματικών εγκαταστάσεων, με προεξάρχουσα εκείνη των γηπέδων γκολφ, διαμορφώνεται η συνολική εικόνα για το Έργο και το ανταγωνιστικό του πλεονέκτημα: *μέσω της ανάπτυξης σε μεγάλη κλίμακα διαφοροποιημένων και συμπληρωματικών προϊόντων το Cavo Sidero Resort καρπώνεται σημαντικές οικονομίες κλίμακας και εύρους, ανταποκρινόμενο στις πλέον σύγχρονες επιταγές της τουριστικής real estate αγοράς για έργα τέτοιας κλίμακας, έτσι όπως αυτές διατυπώνονται από διεθνείς συμβούλους επενδύσεων αλλά και τους ίδιους τους επενδυτές σχετικά με τη διαφοροποίηση προϊόντος, την ανάπτυξη συμπληρωματικών υπηρεσιών, τη στόχευση σε συγκεκριμένη αγορά κλπ (βλ. σχετικά στο Κεφάλαιο 7.2).*

³⁰ Η ΜΠΕ υπονοεί – δίχως να το αναφέρει ρητά – ότι ο αριθμός των κλινών σε κατοικίες αποτελεί τη μεγιστοποίηση του σχετικού μεγέθους, κατ' εφαρμογή των σχετικών νομοθετικών διατάξεων.

Πίνακας 8.7

Τα τουριστικά χωριά στο Κάβο Σίδερο και η εξέλιξη του σχεδιασμού

Προσύμφωνο 1995	Σύμβαση 1998	Παρουσίαση Έργου σε συνέδριο 2003	Shareholder Loyalty Scheme 2003/2006	ΜΠΕ 2005 (με αριθμούς η κατανομή κλινών)
Ξενοδοχείο 4* για συνέδρια, γήπεδο γκολφ, εμπορικό κέντρο και βίλες.	Συνεδριακό Κέντρο (σ.σ. όμοια με πριν στοιχεία)	Hotel & Conference Village 400 bedrooms 5* hotel. 149 bungalows, 90 apartments. 1.100 seat conference centre. Equestrian centre, water sports, health hydro, shooting range.	Golf & Conference Village 5* hotel, apartments & townhouses, villas. Golfing amenities, state-of-the-art conference venue.	Γκολφ Ξενοδοχείο 5*: 800 Διαμερίσματα: 700 Κατοικίες: 600
Ξενοδοχείο υπερπολυτελείας 5*, γυμναστηριακό κέντρο υγείας, βίλες.	Γκράντες (σ.σ. όμοια με πριν στοιχεία)	Grandes Bay 180 super de luxe all-suite hotel, 10 presidential suites, 125 high quality bungalows.	Grandes Bay De luxe, all-suite hotel, villas, sports, restaurants, bars and moorings. A tranquil beach development overlooking a private sandy cove.	Γκράντες Ξενοδοχείο 5*: 380 Διαμερίσματα: 266 Κατοικίες: 654
Ξενοδοχείο 3* διαμερισμάτων οικογενειακής χρήσης, εμπορικό κέντρο.	Χονδρή Άμμος (σ.σ. όμοια με πριν στοιχεία)	White Sands 150 unit apart-hotel. 70 townhouses, 150 bungalows. Sports & water sports, village entertainment centre.	White Sands Apartment hotel, apartments & townhouses, villas, entertainment centre, sports and watersports facilities. Designed for families.	Λευκή Άμμος Ξενοδοχείο 5*: 340 Διαμερίσματα: 712 Κατοικίες: 548
Ξενοδοχείο 3* με μαρίνα, εμπορικό κέντρο, διαμερίσματα & βίλες, κέντρο θαλάσσιων σπορ	Πόρτο Σίδερο (σ.σ. όμοια με πριν στοιχεία)	Porto Sidero 200 key 5* hotel, 70 apartments & townhouses, 70 bungalows. “In the style of traditional Cretan fishing village”. “Quayside shops, cafes and restaurants to create authentic waterfront atmosphere”. Marina for 100 yachts (phase 1).	Porto Sidero 5* hotel, apartments & townhouses, villas. Quayside shops, cafes, restaurants and moorings. “Built as traditional Cretan fishing village”.	Πόρτο Σίδερο ¹ Ξενοδοχείο 5*: 400 Διαμερίσματα: 360 Κατοικίες: 280
Ξενοδοχείο αθλητικών εκδηλώσεων 4*, εμπορικό κέντρο και εγκατ. αναψυχής	Αθλητικό Χωριό (σ.σ. όμοια με πριν στοιχεία)	Crystal Cove Country Club style hotel complex, 150 apartments-townhouses and 70 bungalows. Focused on fitness, health and spa leisure.	Crystal Cove Country Club style hotel complex, apartments, townhouses and villas. Health, fitness & spa facilities.	Κρύσταλλο ¹ Ξενοδοχείο 5*: 300 Διαμερίσματα: 412 Κατοικίες: 148
-	-	-	-	Μαγατζές ¹ Ξενοδοχείο 5*: 0 Διαμερίσματα: 40 Κατοικίες: 60

Σημείωση: 1. Στα χωριά αυτά οι επιμέρους δυναμικότητες θα καθοριστούν με ακρίβεια σε κατοπινό στάδιο σχεδιασμού. Σε κάθε περίπτωση το συνολικό άθροισμα των κλινών παραμένει σταθερό.

Πηγές: Προσύμφωνο (1995), Σύμβαση (1998), Loyalward (2003), Minoan Group (2006), Loyalward (2005α).

Ωστόσο υφίστανται ορισμένα κρίσιμα ζητήματα. Το κυριότερο από αυτά έχει να κάνει με το επιχειρηματικό πλάνο της εκμετάλλευσης του Έργου και συγκεκριμένα με τους περιορισμούς που υπάρχουν ως προς την ανάπτυξη του real estate κομματιού της επένδυσης. Έχοντας μισθώσει τη γη από το Ίδρυμα, η Εταιρεία δεν μπορεί να προβεί σε πωλήσεις κατοικιών παρά μόνο στην εκμίσθωσή τους. Η Σύμβαση την οποία έχουν υπογράψει οι δύο φορείς δεν αναφέρεται σε δικαίωμα του επενδυτή να εκποιεί μέρος του Έργου, αντιθέτως αναφέρεται ρητά σε “εκχώρηση δικαιωμάτων μισθώσεως ή χρήσεως των βιλλών και των διαμερισμάτων που θα κατασκευαστούν” (άρθρο 4).

Τη μη δυνατότητα πώλησης έχουν επισημάνει στον συγγραφέα και δύο στελέχη της Εταιρείας (συνεντεύξεις με G. Brown και H. Βασιλειάδη, 2006). Οι ίδιοι προνομιακοί πληροφορητές – όντας ιδιαίτερα φειδωλοί ως προς την αποκάλυψη του επιχειρηματικού πλάνου της Εταιρείας – αποκάλυψαν ότι η εκμετάλλευση των κατοικιών θα γίνει μέσω μακροχρόνιων μισθώσεων, ενώ εξετάζεται και η χρήση της κλασματικής ιδιοκτησίας (fractionals) (βλ. Κεφ. 5.3.4). Με τις δηλώσεις αυτές συμφωνούν και τα μόνα επίσημα στοιχεία που υφίστανται σχετικά με τα παραπάνω όπως παρατίθενται σε φυλλάδιο της Εταιρείας (Minoan Group, 2006). Εκεί αναφέρεται η αγορά ιδιοκτησίας σε resort club και η αγορά βίλλας, εννοώντας με το πρώτο τα fractionals – δηλ. την επιμερισμένη στο χρόνο και περιοδική ιδιοκτησία ακίνητης περιουσίας – και με το δεύτερο προφανώς τη μακροχρόνια μίσθωση (long leasehold)³¹.

Λαμβάνοντας υπόψη τα γενικά χαρακτηριστικά σε εγχειρήματα τέτοιου είδους όπως αναλύθηκαν παραπάνω – δηλ. τη σημασία της πώλησης κατοικιών για την ανάκτηση και απόσβεση του επενδυτικού κόστους³² αλλά και τις προτροπές των ειδικών του κλάδου σχετικά με την προτίμηση που πρέπει να επιδεικνύεται στην πώληση (outright/freehold sale) έναντι άλλων μορφών εκμετάλλευσης όπως εκμισθώσεις και νέες μορφές ιδιοκτησίας³³, καταλαβαίνει κανείς ότι υφίσταται

³¹ Από τον Κοντεμενιώτη (2007: παρ. 115-122) έχει δοθεί μία διαφορετική ερμηνεία σχετικά με το επιχειρηματικό πλάνο της Εταιρείας. Ο συγγραφέας, βασιζόμενος στην ανάγνωση εγγράφων του επενδυτή (οικονομικές καταστάσεις και άλλες ανακοινώσεις) έχει μεταφράσει τον όρο sale – ο οποίος σε ορισμένα από αυτά τα έγγραφα παρατίθεται σε διάκριση από τον όρο leasing και lease – ως πώληση κατ’ αντιστοιχία με μία outright μεταβίβαση. Σύμφωνα με αυτή την ερμηνεία, η δυνατότητα πώλησης ιδιοκτησιών ανήκει στις προθέσεις του επενδυτή, στερείται ωστόσο οποιασδήποτε νομικής βάσης.

³² Βλ. Κεφάλαιο 5.3.4.

³³ Βλ. επίσης στο Κεφάλαιο 5.3.4.

σοβαρό πρόβλημα ως προς το επιχειρηματικό πλάνο και επομένως ότι υπάρχει σημαντική αβεβαιότητα σχετικά με την εμπορική επιτυχία του εγχειρήματος.

Συγχρόνως η πρακτική που έχει ακολουθηθεί σε εγχειρήματα τέτοιου τύπου στην Ελλάδα έχει ως κεντρικό της στοιχείο την εκμετάλλευση της δυνατότητας από τον επενδυτή της πώλησης κατοικιών. Γι' αυτό και σε πολλές από τις σχεδιαζόμενες επενδύσεις (για τις οποίες είναι διαθέσιμη η σχετική πληροφορία), στόχος του επενδυτή είναι η αγορά της γης ή εναλλακτικά ο συνδυασμός μακροχρόνιας μίσθωσης ενός τμήματος γης (στο οποίο χωροθετούνται οι ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις ή/και το γκολφ) και αγοράς του υπολοίπου (όπου αναπτύσσονται οι κατοικίες ή/και οι ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις)³⁴.

Τέλος να σημειωθεί ότι το συγκεκριμένο πλάνο εκμετάλλευσης της Εταιρείας (fractionals, μακροχρόνιες μισθώσεις) δεν δύναται να πραγματοποιηθεί υπό το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο, διότι οι σχετικές διατάξεις της νομοθεσίας δεν επιτρέπουν ούτε τον επιμερισμό της ιδιοκτησίας στον χρόνο αλλά ούτε και την μακροχρόνια μίσθωση κατά τα πρότυπα του αγγλικού long leasehold. Τόσο οι νέες μορφές ιδιοκτησίας διακοπών – και ιδιαίτερα εκείνες με σημαντική εμπορική αξία – όσο και το καθεστώς του long leasehold αφορούν σε εμπράγματα δικαιώματα που προσιδιάζουν σε αυτά της κατοχής ακίνητης περιουσίας όπως είναι γνωστά στην Ελλάδα (είναι δικαιώματα μεταβιβάσιμα, κληρονομητέα, δυνάμενα να υποθηκευτούν) και η μεταβίβασή τους γίνεται με την καταβολή του συνόλου του τιμήματος (όπως στις μεταβιβάσεις πλήρους κυριότητας).

Επομένως απαιτούνται σημαντικές νομοθετικές ρυθμίσεις προκειμένου να καταστεί δυνατή η ανάπτυξη του συνολικού επιχειρηματικού πλάνου της Εταιρείας. Οι συγκεκριμένες ρυθμίσεις καλύπτονται εν μέρει από τις προτάσεις για αλλαγή της νομοθεσίας – και όχι νομοθετικές ρυθμίσεις – που έγιναν μέσα από το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο του Τουρισμού και οι οποίες αφορούσαν στην εγκαθίδρυση

³⁴ Τέτοια φαίνεται πως είναι η στρατηγική που ακολουθεί π.χ. η Greenwell στα Μάταλα (Ηράκλειο), η Dolphin στις Νηές (Μαγνησία), η ABP στο Σωρό (Μαγνησία) και η Grand Hotels & Resorts στον Πύργο (Ηλεία). Όπως δείξαμε στο Κεφάλαιο 7.2.2 (βλ. Πίνακα 7.2 και τις σχετικές πηγές), στα Μάταλα η Βέλγικη εταιρεία σκόπευε στην αγορά ενός τμήματος 400 στρ. από το σύνολο της έκτασης που θα εκμίσθωνε σε αυτήν ο τοπικός δήμος όπου θα χωροθετούνταν οι κατοικίες. Στις Νηές της Μαγνησίας η επενδύτρια εταιρεία έχει αγοράσει έκταση ίσης επιφάνειας με εκείνη που της παραχωρεί η τοπική Μητρόπολη (1.500 στρ) όπου θα κατασκευαστούν οι κατοικίες. Στο Σωρό η ABP προτίθεται να κατασκευάσει το ξενοδοχειακό και το οικιστικό συγκρότημα σε ιδιόκτητη έκταση και το γήπεδο γκολφ σε έκταση που θα μισθώσει από τους τοπικούς δήμους. Τέλος το Olympia Resort στον Πύργο σκοπεύει στην κατασκευή του γηπέδου γκολφ σε έκταση παραχωρούμενη από τη Νομαρχία Ηλείας.

των τουριστικών κατοικιών προς πώληση ως μέρους τουριστικού συγκροτήματος και των condos (δηλ. την πώληση αυτοτελούς ιδιοκτησίας – μέρους ενός ξενοδοχειακού συγκροτήματος και στη συνέχεια την εκμίσθωσή της στο ξενοδοχείο προς εκμετάλλευση για ορισμένο χρονικό διάστημα) (βλ. Κεφάλαιο 7.3.2). Πάντως στο Έργο θα μπορούσε να γίνει χρήση και των condos, εάν και όποτε το επιτρέψει η αλλαγή της νομοθεσίας.

Ένα δεύτερο κρίσιμο ζήτημα έχει να κάνει με το γεγονός ότι το προαναφερόμενο νομοθετικό πλαίσιο που παρέχει τη δυνατότητα πώλησης ή μακροχρόνιας μίσθωσης τμημάτων ενός τουριστικού συγκροτήματος (ΠΔ 250/2003) χαρακτηρίζεται από ένα σημαντικό τεχνικό πρόβλημα και γι' αυτό παραμένει ανεφάρμοστο. Όπως δείξαμε αλλού (βλ. Κεφάλαιο 7.3), η ρύθμιση αυτή έρχεται σε αντίθεση με τις νομοθετικές διατάξεις που διέπουν την εκτός σχεδίου δόμηση τουριστικών εγκαταστάσεων, καθώς χωροθετεί στο ίδιο οικόπεδο δύο τύπους εγκαταστάσεων (κύρια και μη κύρια καταλύματα) τα οποία διέπονται από διαφορετικό πλαίσιο δόμησης (τα μη κύρια καταλύματα δομούνται σύμφωνα με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου κατοικίας). Το Σχέδιο της ΚΥΑ για το Ειδικό Χωροταξικό του Τουρισμού προτείνει μία λύση σε αυτό το πρόβλημα που είναι η δόμηση των καταλυμάτων προς πώληση ως κύριων τουριστικών και όχι ως μη κύριων όπως προβλέπουν οι υφιστάμενες διατάξεις. Ωστόσο μία τέτοια λύση απαιτεί τροποποίηση της ισχύουσας νομοθεσίας και επομένως ακόμα και αυτή η δυνατότητα για συνδυασμό ξενοδοχειακών κύριων καταλυμάτων (δωματίων και διαμερισμάτων) και κατοικιών δεν μπορεί να αποτελέσει προϋπόθεση για την ανάπτυξη του επιχειρηματικού πλάνου.

Συγχρόνως δεν πρέπει να ξεχνάμε ότι η προαναφερόμενη ρύθμιση για το συνδυασμό τουριστικών και οικιστικών εγκαταστάσεων είχε ως κύριο στόχο την υπερπήδηση των φραγμών που θέτει η νομολογία του ΣτΕ στην “άτυπη” πολεοδόμηση νέων οικιστικών πυρήνων. Στο ίδιο πλαίσιο, υφίσταται ένα τρίτο σημαντικό ζήτημα με ένα άλλο χαρακτηριστικό του Έργου, αυτό του καθεστώτος δόμησης του.

Το συγκρότημα δομείται με βάση το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων. Αυτή ήταν η τελική επιλογή της Εταιρείας έναντι των λοιπών δύο εναλλακτικών σεναρίων που εξετάστηκαν κατά τα αρχικά στάδια του

σχεδιασμού (ΠΟΤΑ και ΠΕΡΠΟ³⁵), σύμφωνα με έναν από τους αρχικούς μελετητές του Έργου και κατόπιν στέλεχος της Εταιρείας (Ηλ. Βασιλειάδης, συνέντευξη στον συγγραφέα, 2006). Ο ίδιος προνομιακός πληροφορητής έκανε σαφές ότι η χρήση του συγκεκριμένου τρόπου (εκτός σχεδίου δόμηση) αφενός ανταποκρίνεται στις επιχειρηματικές επιλογές του επενδυτή και εκπορεύεται από το γενικό σχήμα της εκμετάλλευσης (μίσθωση γης) και αφετέρου αποτέλεσε προϊόν διαβούλευσης με τις αρμόδιες διοικητικές αρχές. Έτσι ενώ είχε αρχικά γίνει διερεύνηση για το χαρακτηρισμό της περιοχής ως ΠΟΤΑ, από τη μια μεριά ο επενδυτής απέρριψε την επιλογή αυτή και από την άλλη η διοίκηση φάνηκε απρόθυμη να προωθήσει τις σχετικές ρυθμίσεις. Συγχρόνως το γεγονός ότι η ανάπτυξη του συγκροτήματος πραγματοποιείται σε μισθωμένη έκταση στερεί από το γενικό πλάνο της εκμετάλλευσης τη δυνατότητα πραγματοποίησης πωλήσεων διαμερισμάτων και κατοικιών, η οποία θα προϋπέθετε τη νομική σύσταση αυτόνομων ιδιοκτησιών που με τη σειρά της εξυπηρετείται τόσο από το καθεστώς της ΠΟΤΑ όσο και από αυτό της ΠΕΡΠΟ³⁶.

Η επιλογή της εκτός σχεδίου δόμησης εξασφαλίζει στον επενδυτή ορισμένα πλεονεκτήματα: α) απαγκιστρώνει το προχώρημα της υλοποίησης της επένδυσης από υποστηρικτικές δράσεις του κράτους (π.χ. νομοθετική πρωτοβουλία για χαρακτηρισμό περιοχής ως ΠΟΤΑ, εκπόνηση και θεσμοθέτηση μελετών για χαρακτηρισμό περιοχής ως ΠΕΡΠΟ), οι οποίες χαρακτηρίζονται από επικάλυψη αρμοδιοτήτων του διοικητικού μηχανισμού σε οριζόντιο επίπεδο, υποχρεωτικές συνέργειες σε κατακόρυφο επίπεδο (κεντρικές αρχές – αυτοδιοίκηση) και από εκτεταμένες χρονικά περιόδους υλοποίησης, β) επιτρέπει μία σημαντική ευελιξία ως προς το φυσικό σχεδιασμό του Έργου που πραγματώνεται τόσο με τις υφιστάμενες λύσεις χωροθέτησης που έχουν δοθεί μέχρι σήμερα για τις επιμέρους εγκαταστάσεις όσο και με τις δυνατότητες για μελλοντικές προσθήκες νέων εγκαταστάσεων και την επέκταση των υφισταμένων.

³⁵ Δηλαδή οι λύσεις του ειδικού καθεστώτος μίας Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) και αυτής της ιδιωτικής πολεοδόμησης (Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης). Βλέπε στο Κεφάλαιο 7.3 για την ανάλυση των ρυθμίσεων αυτών.

³⁶ Βλέπε στην επόμενη ενότητα για ορισμένα κρίσιμα ζητήματα σχετικά με τις νομικές και επιχειρηματικές πτυχές της εκμετάλλευσης του Έργου. Να σημειωθεί ακόμα ότι στο τελικό στάδιο εκπόνησης του πολεοδομικού σχεδίου του τοπικού δήμου υπάρχει αναφορά σε αίτημα της Εταιρείας για επέκταση της ζώνης ιδιωτικής πολεοδόμησης που το σχέδιο προβλέπει σε έκταση παρακείμενη αυτής του Έργου (Δήμος Ιτάνου, 2005: 6), πράγμα που υπονοεί την επαναπροσέγγιση από την πλευρά της Εταιρείας του κεντρικού ζητήματος του καθεστώτος δόμησης.

Το τελευταίο αυτό χαρακτηριστικό (δηλ. η δυνατότητα μελλοντικών επεκτάσεων) είναι κάτι που δεν προβλέπεται στη ΜΠΕ αλλά ούτε και στις συμφωνίες ανάμεσα σε Ίδρυμα και Εταιρεία. Δεν πρέπει ωστόσο να αποκλείεται η ενεργοποίηση αυτής της δυνατότητας στο μέλλον. Κρίνοντας από τη φύση της επένδυσης ως έργου πολυτελούς τουριστικού real estate, αλλά και με βάση ότι οι δυνατότητες που παρέχει το υφιστάμενο καθεστώς δόμησης για πρόσθετη εκμετάλλευση είναι πολύ μεγάλες, εικάζουμε ότι η μελλοντική επέκταση του Έργου είναι πολύ πιθανή. Από αυτή την άποψη, η σημερινή πρόταση για το Κάβο Σίδερο είναι απλώς το “πρώτο βήμα”. Πρέπει επίσης να τονίσουμε ότι δεν υφίσταται οποιοδήποτε είδος δέσμευσης στο υφιστάμενο πλέγμα αδειοδοτήσεων του Έργου που να αποτρέπει την μελλοντική αύξηση της δυναμικότητάς του.

Τέλος πρέπει να γίνει μία απαραίτητη διευκρίνιση σχετικά με το ρόλο που επιτελούν τα γήπεδα γκολφ μέσα στο σύνολο συγκρότημα. Το παράδειγμα της Costa del Sol δείχνει ότι το γκολφ συντελεί στην προσέλκυση τουριστών υψηλής εισοδηματικής στάθμης και την άρση της εποχικότητας. Ωστόσο η σημασία του είναι σαφώς μεγαλύτερη σχετικά με μία άλλη θετική επίπτωση. Όπως είδαμε στο Κεφάλαιο 6.5, *το γήπεδο γκολφ συντελεί καθοριστικά στην εμπορική αναβάθμιση του προϊόντος “τουριστική κατοικία”, αυξάνοντας σε σημαντικό βαθμό την οικονομική αξία του*. Από αυτή την άποψη έχει μικρότερη σημασία για τον επενδυτή το γήπεδο και ο τουρισμός του γκολφ και περισσότερη οι δυνατότητες της αξιοποίησης του οικιστικού μέρους της επένδυσης *λόγω του γκολφ*.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9. Η υλοποίηση και οι επιπτώσεις της επένδυσης στο Κάβο Σίδερο

9.1 Πολιτικές – κοινωνικές διαδικασίες και χωροκοινωνικές αντιθέσεις γύρω από την επένδυση

Σε αντίθεση με τις κυρίαρχες θεωρίες τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης στις οποίες οι επενδυτικές αποφάσεις λαμβάνονται στο πλαίσιο καθαρών ανταγωνιστικών σχέσεων, πλήρους πληροφόρησης και χωρίς εξω-οικονομικές παρεμβάσεις, οι επιλογές των κεφαλαίων – όπως είδαμε στο Α' Μέρος – καθορίζονται από έντονες αντιθέσεις και συγκρούσεις, στις οποίες καθοριστικό ρόλο έχουν οι εξω-οικονομικές παρεμβάσεις. Συγχρόνως υπάρχουν και άλλες κοινωνικές ομάδες που με τη σειρά τους δρουν μέσα στο ίδιο χωροκοινωνικό πλαίσιο και μπορούν να επηρεάσουν τις αναπτυξιακές επιλογές.

Έτσι λοιπόν υφίσταται μία σειρά κοινωνικών δρώντων υποκειμένων, τα οποία παίζουν ρόλο στην τελική έκβαση μίας επένδυσης. Στην περίπτωση του Κάβο Σίδερο μπορούμε να εντοπίσουμε τους παρακάτω: α) η *Μονή Τοπλού* και το *Ίδρυμα* με τη διπλή τους ιδιότητα ως εξέχοντων φορέων της τοπικής ζωής και ως ιδιοκτήτες της γης, β) ο *επενδυτής* και οι σχετιζόμενες με αυτόν επιχειρήσεις, γ) το *κράτος* ως *διοίκηση* (συμπεριλαμβανομένης της κυβερνητικής αρχής), ως *νομοθέτη* και ως *δικαστή*, δ) τα *κόμματα της βουλής*, ε) η *τοπική αυτοδιοίκηση*, στ) η *τοπική κοινωνία* και οι *οργανώσεις της* και τέλος ζ) *φορείς, άτομα, επιχειρήσεις, Μέσα Μαζικής Ενημέρωσης εκτός τοπικής κοινωνίας*. Όπως θα δούμε αμέσως, η συνολική

κοινωνική δυναμική αλλά και η “επιτυχία” του επενδυτικού εγχειρήματος καθορίζονται σε μεγάλο βαθμό από τη διαντίδραση των υποκειμένων αυτών.

9.1.1 Ο ιδιοκτήτης της γης και τα πρώτα στάδια του εγχειρήματος

Σύμφωνα με την κυρίαρχη αφήγηση που προέρχεται από τους φορείς και τους υποστηρικτές της επένδυσης, το θέμα της τουριστικής αξιοποίησης του Κάβο Σίδερο έχει την ιστορική του αφετηρία στη σύσταση – τον Δεκέμβριο του 1991 – του κοινωφελούς εκκλησιαστικού Ιδρύματος “Παναγία η Ακρωτηριανή” με έδρα τη Μονή Τοπλού¹ (βλ. και τον αναλυτικό χρονολογικό Πίνακα που παρατίθεται στο Παράρτημα 2, παράγρ. Π.2.1). Το Ίδρυμα διοικείται από επταμελές Διοικητικό Συμβούλιο, στο οποίο πρόεδρος είναι ο Μητροπολίτης Ιεραπύτνης και Σητείας και μέλη ο Ηγούμενος της Μονής (ο οποίος άτυπα κατέχει την θέση του αντιπροέδρου), τρία πρόσωπα εκ της επαγγελματικής τους θέσης από τη Σητεία (ιερέας, δικηγόρος και πολιτικός μηχανικός) και δύο “ευσεβή και ευυπόληπτα πρόσωπα” από την περιφέρεια της Μητρόπολης². Στους σκοπούς του Ιδρύματος περιλαμβάνονται η ίδρυση σχολών βυζαντινής μουσικής, αγιογραφίας, ξυλογραφίας, μαρμαρογλυπτικής κ.α., η επιμόρφωση στελεχών του γεωργικού τομέα και η επαγγελματική κατάρτιση των νέων, η έκδοση βιβλίων και περιοδικών, η χορήγηση υποτροφιών κ.α.³. Πέρα από παροχές, κληροδοσίες, δωρεές και τα έσοδα από την εκμίσθωση του αναψυκτηρίου και εστιατορίου στην παραλία του Βάι⁴, κυριότερο πόρο του Ιδρύματος αποτελεί η εκμετάλλευση της έκτασης των περίπου 26.000 στρεμμάτων που δωρίζει στο Ίδρυμα η Ιερά Μονή Τοπλού. Σύμφωνα με την Εταιρεία:

¹ Η σύσταση του Ιδρύματος γίνεται με την υπ’ αριθμ. 8688/7.12.1991 συμβολαιογραφική πράξη της συμβολ/φου Σητείας Βικτωρίας Γ. Κουνελάκη-Κουτσοδόντη και εγκρίνεται με το ΠΔ της 27.5.1992 (ΦΕΚ Β’ 395, 19.6.1992).

² ΠΔ της 27.5.1992, άρθρο 4. Οι θέσεις του Μητροπολίτη και του Ηγούμενου είναι ex officio, ο ιερέας διορίζεται από τον Μητροπολίτη και τον δικηγόρο και τον μηχανικό διορίζει το διοικητικό συμβούλιο. Είναι αξιοπερίεργο το γεγονός ότι δύο μέλη του ΔΣ διορίζονται από το ίδιο το ΔΣ. Επίσης το ΠΔ δεν αναφέρει πώς γίνεται ο διορισμός των δύο προσώπων της τοπικής κοινωνίας. Η θητεία των μελών του ΔΣ είναι διετής και μπορεί να ανανεώνεται. Η έγκριση του διορισμού γίνεται από τον εποπτεύον το Ίδρυμα Υπουργό Οικονομικών και έπειτα από το 2002 από τον ΓΓ της Περιφέρειας Κρήτης κατόπιν της σχετικής μεταβίβασης της αρμοδιότητας εποπτείας των κοινωφελών ιδρυμάτων (ΚΥΑ 1021540/448/Α006, ΦΕΚ Β’ 282).

³ Βλέπε στο Παράρτημα 2 της διατριβής (παρ. Π.2.2) για την πλήρη λίστα των σκοπών του Ιδρύματος.

⁴ ΠΔ της 27.5.1992 (ΦΕΚ Β’ 395, 19.6.1992), άρθρο 3.

“Το Έργο Κάβο Σίδερο γεννήθηκε από την ίδια τη δέσμευση της Μονής Τοπλού να δημιουργήσει τους κατάλληλους πόρους που θα της επιτρέψουν να εκπληρώσει τους κοινωφελείς σκοπούς του Ιδρύματος [...] και να χρησιμοποιήσει τη μεγάλη ακίνητη περιουσία του Ιδρύματος με στόχο τη βελτίωση της κοινωνικής, φυσικής, πολιτιστικής και οικονομικής ευημερίας της περιοχής και την υλοποίηση σημαντικών δραστηριοτήτων προς όφελος του συνολικού πληθυσμού” (Loyalward, 2005α, Τόμος 1, σελ. 1-2).

Για την ευόδωση των σκοπών του, το Ίδρυμα δημοσιεύει στα τέλη του 1992 Πρόσκληση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος (η *Πρόσκληση*) για την αξιοποίηση της έκτασης⁵. Σε αυτήν ανταποκρίνονται τρεις εταιρείες, από τις οποίες το Ίδρυμα επιλέγει – τον Απρίλιο 1995 και έπειτα από διαπραγματεύσεις – την αγγλική Loyalward υπογράφοντας σχετικό *Προσύμφωνο*. Τρία χρόνια αργότερα (Ιούλιος 1998) και κατόπιν έγκρισης του Υπ. Οικονομικών υπογράφεται ανάμεσα στο Ίδρυμα και την Εταιρεία η Σύμβαση Παραχώρησης Χρήσεως Γης Τουριστικής Αναπτύξεως και Εκμεταλλεύσεως (η *Σύμβαση*), η οποία έχει τη μορφή μακροχρόνιας μίσθωσης γης διάρκειας 80 ετών. Σύμφωνα με τα παραπάνω, η λογική πίσω από την τουριστική επένδυση και ανάπτυξη του Κάβο Σίδερο είναι αυτή της χρηματοδότησης των κοινωφελών σκοπών του τοπικού εκκλησιαστικού ιδρύματος μέσω της αξιοποίησης της εγγείου ιδιοκτησίας της Μονής Τοπλού. Για τον σκοπό αυτό το Ίδρυμα συμβάλλεται με αλλοδαπή εταιρεία κατόπιν έγκρισης του αρμόδιου υπουργείου και διεξαγωγής διεθνούς διαγωνισμού.

Ως προς την παραπάνω κυρίαρχη αφήγηση υφίστανται ορισμένα σημαντικά ζητήματα. Το πρώτο έχει να κάνει με τα *ιδεολογικά χαρακτηριστικά* και το *οργανωτικό σχήμα* που πλαισιώνουν στη βάση του το όλο εγχείρημα. Σημαντική ειδοποιός διαφορά σε σχέση με άλλα παρόμοια εγχειρήματα είναι το γεγονός ότι ο ιδιοκτήτης της γης είναι ένα *κοινωφελές εκκλησιαστικό ίδρυμα* που συστήνεται από το τοπικό μοναστήρι και τη μητρόπολη⁶. Επομένως δεν έχουμε να κάνουμε με τη

⁵ Σύμφωνα με την Σύμβαση (προοίμιο, σελ. 1-2), η πρόσκληση δημοσιεύεται στον αθηναϊκό και τον τοπικό τύπο, καθώς και στην Εφημερίδα Δημοπρασιών της ΕΟΚ. Από τον Κοντεμενιώτη (2007, Παράρτημα 1) αναφέρεται η 29^η Νοεμβρίου 1992 ως ημερομηνία δημοσίευσης της πρόσκλησης στην εφημ. *Το Βήμα*.

⁶ Από τυπική άποψη, το Ίδρυμα είναι κοινωφελές και διέπεται από την σχετική ειδική νομοθεσία, δεν είναι όμως εκκλησιαστικό καθώς δεν υπάγεται καθ' οποιονδήποτε τρόπο στις οργανωτικές δομές της Εκκλησίας της Κρήτης και το σχετικό νομικό πλαίσιο. Άλλωστε το ΠΔ που ενέκρινε τον οργανισμό του αποδίδει στον Ίδρυμα τη μορφή Νομικού Προσώπου Ιδιωτικού και όχι Δημοσίου Δικαίου (ΝΠΔΔ είναι η Μητρόπολη και η Μονή). Πρέπει όμως από ουσιαστική άποψη – αν και ατύπως – να θεωρείται ως εκκλησιαστικό διότι η ίδια η ύπαρξή του οφείλεται στην δωρεά σε αυτό της μοναστηριακής ακίνητης περιουσίας (το σχετικό ΝΔ 2039/1939 ορίζει ως συστατικό στοιχείο και

σύναψη μίας εμπορικής σχέσης ανάμεσα σε δύο ιδιωτικούς φορείς (επενδυτή και ιδιοκτήτη γης) και επομένως με τη δημιουργία ενός οικονομικού κυκλώματος, το οποίο σχετίζεται με την ευρύτερη οικονομία διαμέσου μόνο των κοινωνικο-οικονομικών του επιπτώσεων. Αντιθέτως έχουμε να κάνουμε με μία σημαντική – λόγω οικονομικού μεγέθους – εμπορική σχέση ανάμεσα σε έναν ιδιώτη αλλοδαπό επενδυτή και ένα δημόσιο φορέα⁷ με ιδιαίτερο κοινωνικό και ιδεολογικό βάρος, όπου τα οφέλη που προσπορίζεται ο τελευταίος δεν αφορούν άμεσα και αποκλειστικά στον ίδιο αλλά λόγω του κοινωφελούς χαρακτήρα του προορίζονται για την κοινωνική και οικονομική ανάπτυξη της περιοχής⁸. Με άλλα λόγια έχουμε να κάνουμε με την δημιουργία μίας ισχυρής ιδεολογικής εικόνας που αφορά στην εκ βάθρων θετική αναπτυξιακή και από τα κάτω πρωτοβουλία (ο τοπικός κοινωφελής φορέας ως ο έχων την πρωτοβουλία του εγχειρήματος). Σε ιδεολογικό επίπεδο η εικόνα αυτή δρα επιπρόσθετα στην κυρίαρχη αφήγηση περί των πολλαπλών θετικών επιπτώσεων που θα έχει η επένδυση *έτσι κι αλλιώς*, δηλ. πέρα από το ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ιδιοκτήτη της γης.

Τα χαρακτηριστικά αυτά έχουν να κάνουν τόσο με τη δομή όσο και με τη δράση της τοπικής *εκκλησίας*. Ως προς τη δομή, είναι περιττό να επιχειρηματολογήσει κανείς για τον σημαντικό και πολύπλευρο ιδεολογικό ρόλο της εκκλησίας ως θεσμού. Θεωρείται προφανές ότι η Μονή ως ιδιοκτήτης γης νομιμοποιείται και ενισχύεται *a priori* σε ιδεολογικό επίπεδο από τη θεσμική της υπόσταση, η οποία και την διαφοροποιεί από έναν ιδιωτικό ή ακόμη και από έναν άλλο δημόσιο επιχειρηματικό φορέα. Η διαφοροποίηση αυτή αποτυπώνεται με ενάργεια και στην “θεολογική” διάσταση που δίνεται στο εγχείρημα από την τοπική εκκλησία. Για τον Ηγούμενο “θα ήταν αμαρτία να μείνει αναξιοποίητη η περιοχή”

γενεσιουργό αιτία της ύπαρξης ενός κοινωφελούς ιδρύματος τη διατιθέμενη υπέρ κοινωφελούς σκοπού περιουσία – βλ. Κοντεμενιώτης, 2007: παρ. 14-15), συνδέεται δε με την εκκλησία τόσο μέσω των σκοπών του όσο και από το γεγονός ότι στην διοίκησή του μετέχουν και ηγούνται πρόσωπα της τοπικής εκκλησίας. Η διάκριση αυτή έχει σημασία στο βαθμό που αποσαφηνίζει την πραγματική σχέση ανάμεσα σε Ίδρυμα και εκκλησία και τις νομικές και πολιτικές προεκτάσεις της. Ο συγγραφέας είναι υπόχρεος στον Κοντεμενιώτη (συνέντευξεις 2007) για την ανάδειξη του παρόντος ζητήματος.

⁷ Το Ίδρυμα πρέπει από ουσιαστική άποψη να θεωρείται ως δημόσιος φορέας, με βάση και την αποσαφήνιση της προηγούμενης υποσημείωσης.

⁸ Με έμφαση έχει τονίσει ο Μητροπολίτης ότι “[η] έκταση [...] δωρήθηκε στο Ίδρυμα ‘Παναγία Ακρωτηριανή’ ώστε το όφελος να μην το προσπορισθεί ούτε η Ιερά Μητρόπολη Ιεραπότνης και Σητείας, ούτε η Ιερά Μονή Τοπλού, αλλά το κοινωνικό σύνολο της επαρχίας Σητείας και της ευρύτερης περιοχής [...]” (ανακοίνωση χωρίς ημερομηνία – πιθανώς δημοσιευμένη στις αρχές Φλεβάρη 2007 – στην ιστοσελίδα του Ιδρύματος, www.imis.gr, πρόσβαση 08.01.2008).

(“Κ” *Καθημερινής*, τ. 207, 20.05.2007). Για τον Μητροπολίτη η αξιοποίηση της εκκλησιαστικής περιουσίας είναι “ευλογία για τον τόπο και την ιερά μητρόπολη” (*Ανατολή*, 04.01.2008). Ο ίδιος έχει αποφανθεί ότι:

“Τα εμπόδια μέχρι σήμερα υπήρξαν πολλά και ποικίλα. Όμως με την βοήθεια του Θεού και τις πρεσβείες της Παναγίας της Ακρωτηριανής όλα ξεπεράστηκαν [...]” (επιστολή του Μητροπολίτη προς τον Δήμαρχο Ιεράπετρας, 04.02.2008).

Ωστόσο πέρα από τα δομικά χαρακτηριστικά έχει ιδιαίτερη σημασία το προφίλ του συγκεκριμένου φορέα, δηλ. της Μονής και του ηγετικού σε αυτής προσώπου, του Ηγούμενου. Ο Ηγούμενος αναγνωρίζεται ως ο ιθύνων νους πίσω από την αξιοποίηση της Έκτασης. Πρόκειται για πρόσωπο με υψηλή δημοτικότητα, η οποία οφείλεται όχι μόνο στο ρόλο του ως τοπικού μοναχού αλλά και στα έργα που αυτός έχει να επιδείξει. Ανάμεσα σε αυτά ξεχωρίζουν η αναστύλωση και η οργάνωση του μοναστηριού που επέτρεψε την ενίσχυσή του ως θρησκευτικού πόλου με υψηλή επισκεψιμότητα, η παραχώρηση έκτασης στη ΔΕΗ για τη δημιουργία του πρώτου αιολικού πάρκου στην περιοχή (μέσα της δεκαετίας του 1990), η υποστήριξη της λήψης μέτρων προστασίας στο φοινικόδασος και η εισαγωγή και οργάνωση της εκμετάλλευσης βιολογικών καλλιεργειών (συνεργασία με ντόπιους καλλιεργητές και την Ένωση Συνεταιρισμών, ιδιόκτητες εγκαταστάσεις κ.α.).

Παραμένει ανοικτό για μας το ερώτημα γιατί η Μονή Τοπλού συνέστησε Ίδρυμα και αντιθέτως δεν ανέλαβε αυτοτελώς την πρωτοβουλία αξιοποίησης της περιουσίας της. Η απάντηση πρέπει να αναζητηθεί στο πολιτικό πλαίσιο της δεκαετίας του 1980, όταν ήταν επίκαιρο το θέμα της ρύθμισης της εκκλησιαστικής περιουσίας. Ο τότε Υπουργός Παιδείας και Θρησκευμάτων του ΠΑΣΟΚ Α. Τρίτσης επιχείρησε, με δύο διαδοχικά νομοθετήματα (Ν. 1700/1987 και 1811/1988), την απόδοση στο Δημόσιο μεγάλου μέρους της ακίνητης περιουσίας της εκκλησίας. Παρόλο που η νομοθεσία αυτή παραμένει εν πολλοίς ανενεργή, θεωρείται πιθανό να είχε γίνει τότε η εκτίμηση από την πλευρά της Μονής για πιθανή μελλοντική στέρηση μέρους της ιδιοκτησίας της ή πιθανή μελλοντική υψηλή φορολόγηση, γεγονός που θα αποφευγόταν εάν η ιδιοκτησία περνούσε στα χέρια ενός κοινωφελούς Ιδρύματος⁹.

⁹ Αυτό έχουν σε γενικές γραμμές υποστηρίξει τόσο ο Α. Ανηψητάκης (συνέντευξη στον συγγραφέα, 2006 και *Αυγή*, 10.12.2006) όσο και ο εκδότης της τοπικής εφημερίδας *Νέα Επαρχία* (συνέντευξη Ν.

Το δεύτερο ζήτημα αφορά στην αμφισβήτηση της Μονής και του Ιδρύματος ως των φορέων εκείνων που είχαν την πρωτοβουλία για το επενδυτικό εγχείρημα. Σύμφωνα με τον Κοντεμενιώτη (2007), υπήρξαν προγενέστερες του διαγωνισμού συνεννοήσεις ανάμεσα σε Μονή και Εταιρεία. Στις πρώτες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Loyalward, δημοσιευμένες 3 μήνες πριν από την έγκριση του Ιδρύματος με ΠΔ και 8 μήνες πριν από τη δημοσίευση της Πρόσκλησης, εμφανίζεται κονδύλιο με τον τίτλο “έξοδα έργου Κρήτης”, το ύψος του οποίου είναι μεγαλύτερο από το τότε καταβεβλημένο κεφάλαιο της εταιρείας (44.531 έναντι 30.440 λίρες αντίστοιχα). Σε μεταγενέστερες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας (13.03.1994) αναφέρεται ότι η σύλληψη του Έργου έγινε το 1991. Επίσης, σε εκδίκαση αγωγής ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου¹⁰, με την οποία δύο Έλληνες διεκδικούν από την Εταιρεία αμοιβή για τη φερόμενη διαμεσολάβησή τους που κατέληξε στην υπογραφή της Σύμβασης, αποκαλύπτεται πως οι πρώτες επαφές του ιδρυτή της Loyalward και του ιδιοκτήτη τρίτης εταιρείας με τη Μονή Τοπλού γίνονται την περίοδο 1989-1990. Στις επαφές αυτές φαίνεται μάλιστα ότι ο ιδιοκτήτης της τρίτης αυτής εταιρείας είχε εξασφαλίσει δικαίωμα πρώτης υποβολής χωροταξικής μελέτης για το Κάβο Σίδερο, το οποίο στη συνέχεια μεταβίβασε στην Loyalward (Κοντεμενιώτης, 2007, παρ. 92-93 και 103-104).

Το τρίτο ζήτημα έχει να κάνει με το ιδιοκτησιακό της Έκτασης. Μπορεί μεν η Μονή να συνέστησε το Ίδρυμα στο οποίο μεταβίβασε το μεγαλύτερο μέρος της ιδιοκτησίας της, όμως την κυριότητα μέρους της μοναστηριακής έκτασης διεκδικούσε τότε δικαστικά το Ελληνικό Δημόσιο. Η διένεξη αρχίζει το 1985, όταν η Μονή καταθέτει διερευνητική αγωγή επιχειρώντας την αναγνώριση της κυριότητά της σε ορισμένα τμήματα της συνολικής έκτασής της¹¹. Τρία χρόνια μετά η

Ρεμπελάκη στον συγγραφέα, 2006). Άλλος προνομιακός πληροφορητής (Λ. Βουτυράκης) υποστήριξε στον συγγραφέα πως ήταν κυρίως φορολογικοί οι λόγοι για τους οποίους επιλέχθηκε η στρατηγική της σύστασης ενός ιδρύματος.

¹⁰ Ο Κοντεμενιώτης (όπ.π., παρ.103, υποσημ. 41) παραπέμπει στην Απόφαση 138/2004 του προαναφερθέντος δικαστηρίου και στα αντίστοιχα πρακτικά. Εντύπωση προκαλεί και το μεγάλο χρονικό διάστημα που χωρίζει το αντικείμενο αυτής της δίκης (δηλ. την διαμεσολάβηση του 1989-1990) με την διεξαγωγή της (το 2004). Να σημειωθεί πως το δικαστήριο δεν δικαίωσε τον εναπομένοντα ενάγοντα (ο έτερος είχε στο μεταξύ παραιτηθεί), διότι κατά το εν λόγω διάστημα δεν ήταν νόμιμα διορισμένος μεσίτης (όπ.π.).

¹¹ Σύμφωνα με τον Ηγούμενο (συνέντευξη Πατέρα Φιλόθεου στον συγγραφέα, 2006), η αιτία πίσω από την κίνηση αυτή της Μονής ήταν ορισμένες παρασκηνακές καταγγελίες, σύμφωνα με τις οποίες η έκταση που λίγα χρόνια πριν είχε απαλλοτριωθεί για την κατασκευή των εγκαταστάσεων του Πολεμικού Ναυτικού είναι δημόσια δασική και επομένως δεν ήταν αναγκαία για το Δημόσιο η κήρυξη απαλλοτρίωσης. Παραμένουν άγνωστοι σε εμάς ορισμένοι κρίσιμοι παράγοντες όπως η

κυριότητα των επίδικων τμημάτων αποδίδεται στη Μονή με απόφαση του αρμοδίου Πολυμελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου, όμως το Δημόσιο ασκεί έφεση.

Μετά από αλληπάλληλες ενέργειες και αποφάσεις του το Εφετείο Κρήτης αποφαινεται το 1997 (απόφαση υπ' αριθμ. 23/1997) πως στη Μονή ανήκει το 75% της Έκτασης, ενώ το υπόλοιπο 25% ανήκει στο Δημόσιο. Η δικαστική διεκδίκηση συνεχίζεται καθώς την αναίρεση της παραπάνω απόφασης αιτούνται αμφότεροι οι διάδικοι στον Άρειο Πάγο. Με την 1550/1998 απόφασή του το δικαστήριο του Αρείου Πάγου παραπέμπει εκ νέου την υπόθεση στο Εφετείο Κρήτης, το οποίο με τελεσίδικη πλέον απόφασή του (330/1999) αποδίδει την κυριότητα του συνόλου της μοναστηριακής έκτασης στη Μονή με εξαίρεση το φοινικόδασος¹².

Εξετάζοντας κανείς τη χρονική αλληλουχία των γεγονότων (βλ. και παρ. Π.2.1 στο Παράρτημα 2) καταλαβαίνει ότι ο ιδιοκτήτης της γης έχει κατουσίαν ολοκληρώσει το σύνολο των διαδικασιών που προηγούνται της οριστικοποίησης της συμφωνίας του με τον επενδυτή (σύσταση Ιδρύματος & μεταβίβαση της Έκτασης, διαδικασίες διαγωνισμού, ολοκλήρωση των διαπραγματεύσεων) δίχως να έχει εξασφαλίσει την ιδιοκτησία του από νομική άποψη, καθώς η θετική πρωτόδικη

νομική αξία και ο τρόπος που αρθρώθηκαν οι καταγγελίες αυτές, το ακριβές περιεχόμενο της αρχικής αγωγής της Μονής καθώς και οι προσδοκίες, ο σχεδιασμός και η αξιολόγηση της νομικής στρατηγικής που επιλέχθηκε για την αποσαφήνιση του ιδιοκτησιακού από την πλευρά της Μονής. Συγχρόνως προκαλεί εντύπωση το γεγονός ότι η μακροχρόνια δικαστική περιπέτεια γύρω από το ιδιοκτησιακό που δημιούργησε τόσο προβλήματα στην εξέλιξη της υλοποίησης του Έργου ξεκίνησε ουσιαστικά με πρωτοβουλία της Μονής.

¹² Το κύριο ζήτημα που υφίσταται στην πρώτη απόφαση του Εφετείου (23/1997) είναι κατά πόσο γίνεται παραδεκτή η απόκτηση δικαιώματος κυριότητας της Μονής με έκτακτη χρησικτησία με βάση κριτήρια όπως το χρονικό διάστημα και το είδος των εκτάσεων (επιδεχόμενες ή όχι εκμετάλλευσης) στις οποίες ασκήθηκε η χρησικτησία, το εάν οι δημόσιες γαίες είναι δεκτικές χρησικτησίας, καθώς και η κυριότητα των εκτάσεων και οι μεταβιβάσεις αυτών (δημόσιες και ιδιωτικές γαίες) και το καθεστώς χρήσης τους (παραχώρηση ή μη δημοσίων εκτάσεων) κατά τις περιόδους της Τουρκοκρατίας και της απελευθέρωσης της Κρήτης. Η πρώτη απόφαση βασίστηκε σε χάρτη δασολόγου σχετικό με την εδαφολογική σύσταση και την εδαφοκάλυψη, κρίνοντας ότι οι χορτολιβαδικές, δασικές και άγονες εκτάσεις ανήκουν στο Δημόσιο αφού δεν επιδέχονταν χρησικτησία. Στη συνέχεια το δικαστήριο του Αρείου Πάγου χαρακτηρίζει το σκεπτικό της πρώτης απόφασης ως ανεπαρκές και αντιφατικό, κρίνοντας ότι αυτή δεν προσέγγισε το κρίσιμο ζήτημα του προσδιορισμού του επί Τουρκοκρατίας ιδιοκτησιακού καθεστώτος των επιμέρους τμημάτων.

Στην τελεσίδικη απόφαση του Εφετείου αναγνωρίζεται το δικαίωμα κυριότητας της Μονής και επί των δημοσίων εκτάσεων και άγονων εκτάσεων μέσω της άσκησης έκτακτης χρησικτησίας. Επίσης γίνονται δεκτοί πρόσθετοι ισχυρισμοί της Μονής σχετικά με την επιβεβαίωση της κυριότητάς της σε 4 διακριτές χρονικές στιγμές: κατά τη διανομή τμημάτων της αρχικής έκτασής της σε ακτήμονες την περίοδο 1925-1927, κατά την αγορά έκτασης της Μονής από το Δημόσιο κατά τη δεκαετία του 1950 και την απαλλοτρίωση άλλων εκτάσεων για την κατασκευή δρόμου τη δεκαετία του 1970 και τέλος με πιστοποιητικό του Οικονομ. Εφόρου Σητείας που χορηγούμενο το 1973 βεβαίωνε ότι δεν υφίσταται διεκδίκηση του Δημοσίου. Τέλος αξίζει να σημειωθεί ότι το Δημόσιο σκόπευσε στην παραπομπή της υπόθεσης εκ νέου στον Άρειο Πάγο με σκοπό την αναίρεση της δεύτερης απόφασης του εφετείου, ωστόσο το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους έκρινε ότι δεν συνέτρεχαν λόγοι για τη νέα αυτή παραπομπή (συνέντευξη Πατέρα Φιλόθεου στον συγγραφέα, 2006).

απόφαση έχει προσβληθεί από το Δημόσιο σε δεύτερο βαθμό. Στη συνέχεια και αφού στο μεταξύ έχει γίνει η προεπιλογή του επενδυτή και η αποδοχή της πρότασης του έρχεται η απόφαση του Εφετείου, η οποία “μοιράζει” τη μοναστηριακή έκταση σε Μονή και Δημόσιο σε αναλογία 3 προς 1. Σημασία εδώ δεν έχουν τόσο τα ποσοστά του καταμερισμού όσο το γεγονός πως στο Δημόσιο έχουν αποδοθεί τα περισσότερα πρόσφορα για αξιοποίηση παραθαλάσσια τμήματα της Έκτασης, εκεί όπου χωροθετείται η πλειοψηφία των εγκαταστάσεων (στο βαθμό που το τελικό master plan της Εταιρείας αντικατοπτρίζει τις τότε χωροθετικές επιλογές).

Το γεγονός αυτό ουσιαστικά αναιρεί συθέμελα τους μέχρι τότε σχεδιασμούς και συμφωνίες, εντούτοις δεν κρίθηκε ικανό να σταματήσει την πρόοδο του εγχειρήματος. Ενάμιση χρόνο έπειτα από την πρώτη απόφαση του Εφετείου υπογράφεται η Σύμβαση, στην οποία γίνεται σαφής πρόβλεψη για το ιδιοκτησιακό (άρθρο 3): η Σύμβαση τελεί υπό την αίρεση της οριστικής επίλυσης του ζητήματος και επιπλέον ο επενδυτής δύναται να ξεκινήσει εργασίες στο κομμάτι εκείνο της Έκτασης που έχει αναγνωριστεί ως ιδιοκτησία της Μονής (και κατά συνέπεια του Ιδρύματος). Εξάλλου της υπογραφής της Σύμβασης έχει προηγηθεί η έγκριση του εποπτεύοντος Υπουργείου Οικονομικών¹³.

Στη συνέχεια μία δεύτερη δικαστική διαμάχη έρχεται να περιπλέξει ακόμα περισσότερο τα πράγματα. Λίγους μήνες πριν από την οριστική επίλυση του ιδιοκτησιακού, η Διεύθυνση Δασών Λασιθίου χαρακτηρίζει το 65% της μοναστηριακής ιδιοκτησίας ως δασική έκταση¹⁴. Η Μονή προσφεύγει στην Α'βάθμια Επιτροπή Δασικών Αμφισβητήσεων του Νομού, η οποία αναιρεί τον παραπάνω χαρακτηρισμό και αποφαινεται ότι η πλειοψηφία της έκτασης είναι χορτολιβαδική¹⁵. Στη συνέχεια και κατόπιν προσφυγής του Γ. Γ. Περιφέρειας Κρήτης, η Β'βάθμια Επιτροπή χαρακτηρίζει ως δασική μία επιμήκη έκταση στην δυτική παρειά της χερσονήσου¹⁶. Η Μονή Τοπλού προσέφυγε στο ΣτΕ, το οποίο μέχρι και τον Ιούλιο του 2006 και έπειτα από 3 αναβολές δεν έχει προβεί στη εκδίκαση της υπόθεσης (συνέντευξη Πατέρα Φιλόθεου στον συγγραφέα, 2006).

¹³ Για την Σύμβαση και τον εποπτικό έλεγχο του κράτους στις διαδικασίες της επένδυσης βλ. παρακάτω.

¹⁴ Ως τέτοια χαρακτηρίζονται 25.566 στρέμματα, με την υπ. αριθμ. 276/05.02.1999 πράξη χαρακτηρισμού του Διευθυντή Δασών Λασιθίου.

¹⁵ Απόφαση 14/1999 της Α'βάθμιας Επιτροπής Δασικών Αμφισβητήσεων του Νομού Λασιθίου.

¹⁶ Απόφαση 24/2001 της Α'βάθμιας Επιτροπής Δασικών Αμφισβητήσεων του Νομού Λασιθίου. Η έκταση αυτή είχε χαρακτηριστεί κατά πλειοψηφία ως χορτολιβαδική στον α' βαθμό.

Ωστόσο θεωρείται ότι το ζήτημα της οριστικής διευθέτησης των χρήσεων γης έχει επιλυθεί, καθώς κατά την σύνταξη της ΜΠΕ έχουν ληφθεί υπόψη οι ανωτέρω χαρακτηρισμοί, έτσι ώστε η δασική έκταση να εξαιρείται από την χωροθέτηση των εγκαταστάσεων του Έργου (βλ. και Σχήμα 9.3)¹⁷.

Εννέα μήνες πριν την εμφάνιση του δασικού ζητήματος, Ίδρυμα και Εταιρεία έχουν υπογράψει την οριστική σύμβαση. Οι ενέργειες που κατέληξαν στη σύναψη της συμβατικής σχέσης (σύσταση Ιδρύματος, διενέργεια διαγωνισμού, επιλογή Εταιρείας και υπογραφή Σύμβασης) αποτελούν το τέταρτο και πιο σημαντικό ζήτημα, το οποίο αναδείχθηκε από τη μελέτη του Κοντεμενιώτη (2007) και έχει να κάνει με την εκ βάθρων αμφισβήτηση της νομιμότητας και της αξιοπιστίας του όλου εγχειρήματος.

Το υφιστάμενο ειδικό νομοθετικό πλαίσιο είναι αρκούντως συγκεκριμένο ως προς τη σκοπιμότητα, τις διαδικασίες και το περιεχόμενο ενός τέτοιου εγχειρήματος¹⁸: ένα κοινωφελές ίδρυμα δύναται να εκμισθώσει μακροχρονίως (μέχρι και 50 έτη) την περιουσία του, μόνο εάν το ίδιο δεν έχει ή δεν μπορεί να βρει τα κατάλληλα κεφάλαια και εάν από τη φύση του σχεδιαζόμενου εγχειρήματος απαιτείται εξειδικευμένο προσωπικό και οργάνωση της εκμετάλλευσης. Τηρουμένων αυτών των προϋποθέσεων διεξάγεται δημοπρασία ή διαγωνισμός προς εξεύρεση ενός χρηματοδότη-επενδυτή, του οποίου εξακριβώνονται οι οικονομικές και επιχειρησιακές δυνατότητές του, κατόπιν λαμβάνει χώρα η αξιοποίηση του ακινήτου (κατασκευή εγκαταστάσεων) από τον επενδυτή με δικές του δαπάνες και τέλος εκμισθώνεται σε αυτόν το αξιοποιημένο ακίνητο. Όμως στην πραγματικότητα τόσο οι διαδικασίες όσο και το περιεχόμενο της συμβατικής σχέσης παρεκκλίνουν ουσιωδώς τόσο από την ειδική όσο και από τη γενική νομοθεσία. Τα κυριότερα σημεία της παρέκκλισης αυτής είναι τα εξής:

- Καθ' όλη την διαδικασία το Ίδρυμα δεν είχε αλλά ούτε και απέκτησε στη συνέχεια την κυριότητα επί της Έκτασης που μεταβίβασε σε αυτό η

¹⁷ Να σημειωθεί πως η προγενέστερη της ανάδυσης του δασικού ζητήματος Σύμβαση περιλαμβάνει αναφορά σε ενδεχόμενο χαρακτηρισμό τμήματος της Έκτασης ως δασικού (άρθρο 6). Η αναφορά αυτή μπορεί να σημαίνει την επίδειξη προνοητικότητας από την πλευρά των συμβαλλομένων μερών, ή μπορεί και να σημαίνει πως είχαν ήδη υπάρξει φήμες για την μελλοντική ανάδυση του ζητήματος, κάτι που δεν πρέπει να αποκλείεται με βάση και τις κατοπινές εξελίξεις (για τις οποίες βλέπε παρακάτω) και την γενική θεώρηση της όλης ιστορίας.

¹⁸ Βλ. την ερμηνευτική υπ' αριθμ. 3/09.01.1974 εγκύκλιο του ΝΔ 136/197, το οποίο αποτελεί την σημαντικότερη τροποποίηση του βασικού νομοθετήματος για τα κοινωφελή ιδρύματα (ΝΔ 2039/1939).

Μονή Τοπλού. Αυτό οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι η μεταβίβαση κυριότητας έκτασης άνω των 250 στρ. προϋποθέτει την έκδοση σχετικής απόφασης του οικείου Νομάρχη, η οποία τότε δεν είχε γίνει (Κοντεμενιώτης, 2007, παρ. 20-21)¹⁹. Αρκετά χρόνια αργότερα (Φθινόπωρο 1998) γίνεται προσπάθεια για θεραπεία του σχετικού ελαττώματος με την έκδοση της σχετικής απόφασης του Νομάρχη και κατόπιν τη σύνταξη νέου δωρητήριου συμβολαίου²⁰. Και τα δύο αυτά έγγραφα, ενδεικτικά κατ' αρχήν για την παραδοχή εκ μέρους του Ιδρύματος του αρχικού προβλήματος, εμφανίζουν νέα ελαττώματα²¹ και επομένως η ακυρότητα της μεταβίβασης αλλά και η συνεπαγόμενη μη σύννομη σύσταση του Ιδρύματος διαιωνίζονται μέχρι και σήμερα (όπ.π., 9-24).

- Ο νόμος ορίζει (βλ. Σχήμα 9.1) ότι η διαδικασία και το περιεχόμενο της αξιοποίησης (βλ. στο Σχήμα για το τι ειδικώς περιλαμβάνει η πρόταση αξιοποίησης) θα έπρεπε να είχαν προδιαγραφεί με ακρίβεια από το Ίδρυμα και να είχαν προεγκριθεί από το εποπτεύον Υπουργείο Οικονομικών²² πριν από την αναζήτηση επενδυτή. Στην πραγματικότητα, το Ίδρυμα αποφάσισε, εκκίνησε και τελικά ολοκλήρωσε μία διαδικασία διαγωνισμού δίχως εποπτεία και δίχως να έχει προδιαγράψει επακριβώς το περιεχόμενο της αξιοποίησης, το οποίο

¹⁹ Ένας δεύτερος λόγος που προβάλλεται από τον Κοντεμενιώτη (όπ.π., παρ. 11) για την ακυρότητα της μεταβίβασης είναι ότι κατά το χρόνο της σχετικής δικαιοπραξίας η σύσταση του Ιδρύματος δεν είχε εγκριθεί με ΠΔ, επομένως το Ίδρυμα δεν είχε αποκτήσει νομική προσωπικότητα και άρα δεν είχε την ικανότητα να συμβάλλεται. Ωστόσο το πρόβλημα αυτό θα μπορούσε να είχε επιλυθεί με μεταγενέστερη εγκριτική πράξη του Ιδρύματος που όμως ουδέποτε έγινε.

²⁰ Πρόκειται για το τρίτο εν σειρά συμβόλαιο που συντάσσεται για τη μεταβίβαση της Έκτασης. Το πρώτο είχε συνταχθεί λίγους μήνες πριν την ίδρυση του Ιδρύματος και πρέπει να θεωρείται ως άκυρο αφού τότε το Ίδρυμα δεν τελούσε καν υπό σύσταση. Το δεύτερο (πρώτο επαναληπτήριο) είναι αυτό που συντάσσεται μαζί με την ιδρυτική πράξη του Ιδρύματος και είναι αυτό που αναφέρεται στο ΠΔ της έγκρισης σύστασης του Ιδρύματος. Βλ. και Κοντεμενιώτης, όπ.π., 9-10 κ' 20-21.

²¹ Η απόφαση του Νομάρχη δεν εμπεριέχει την αιτιολόγηση που απαιτεί ο νόμος, αλλά ούτε και τις γνωμοδοτήσεις άλλων αρμόδιων υπηρεσιών (όπ.π., παρ. 23). Επίσης το τρίτο δωρητήριο συμβόλαιο στερείται του περιεχομένου εκείνου που θα του επέτρεπε να θεωρείται ως επαναληπτήριο (όπ.π., παρ. 20 & 21) και δεν έχει μεταγραφεί. Από την άλλη πλευρά η απόφαση του Νομάρχη δεν έχει αναδρομική ισχύ, έτσι ώστε να αφορά και στο δεύτερο συμβόλαιο. Ωστόσο η Εταιρεία εξακολουθεί να εμφανίζει το δεύτερο και όχι το τρίτο συμβόλαιο ως το επίσημο έγγραφο περιλαμβάνοντάς το στα δικαιολογητικά έγγραφα της ΜΠΕ (παράρτημα Ι).

²² Σύμφωνα με τον Κοντεμενιώτη (2007) η προέγκριση αυτή θα έπρεπε να δοθεί όχι μόνο από το Υπουργείο Οικονομικών αλλά και από τα λοιπά τρία συναρμόδια Υπουργεία που εποπτεύουν το Ίδρυμα.

Σχήμα 9.1

Οι διαδικασίες κατά τα αρχικά στάδια του εγχειρήματος

**Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΠΟΥ ΘΑ ΕΠΙΡΕΠΕ
ΝΑ ΕΙΧΕ ΑΚΟΛΟΥΘΗΘΕΙ**

Απόφαση Νομάρχη για άρση απαγόρευσης μεταβίβασης αγροτικού ακινήτου > 250στρ. κατόπιν αίτησης της Μονής

↓
Ιδρυτική πράξη ιδρύματος, δωρητήριο συμβόλαιο για τη μεταβίβαση της Έκτασης και μεταγραφή αυτού.

↓
Έκδοση Προεδρικού Διατάγματος έγκρισης σύστασης ιδρύματος.

↓
Υποβολή πρότασης από το Ίδρυμα στη Διεύθυνση Εθνικών Κληροδοτημάτων (ΔΕΚ) Υπ. Οικονομικών, κατόπιν απόφασης του ΔΣ και εκπόνηση τεχνικοοικονομικής μελέτης από ειδική επιτροπή. Η πρόταση περιλαμβάνει:

- διαδικασία: δημοπρασία ή διαγωνισμός (λήψη προσφορών)
- απαιτούμενο κεφάλαιο
- έργα που θα κατασκευαστούν
- χρονική διάρκεια παραχώρησης χρήσης του αξιοποιούμενου ακινήτου στον χρηματοδότη
- μίσθωμα (ελάχιστος όρος προσφοράς)
- τρόπο εξασφάλισης χρήσης μετά τη λήξη της μίσθωσης
- εγγυήσεις από τον χρηματοδότη
- τρόπο παρακολούθησης της εκτέλεσης των έργων
- υποχρεώσεις του χρηματοδότη
- λοιπούς όρους και προϋποθέσεις

↓
Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών μετά από γνωμοδότηση της ΔΕΚ για την έγκριση της πρότασης αξιοποίησης του ακινήτου.

↓
Στην περίπτωση διαγωνισμού καλούνται οι ενδιαφερόμενοι με ανακοίνωση του ιδρύματος να υποβάλλουν προσφορές στο πλαίσιο της εγκεκριμένης πρότασης.

↓
Υποβολή μελέτης, αξιολόγηση προσφορών, αποστολή φακέλου διαγωνισμού.

↓
Έγκριση ανάθεσης της αξιοποίησης του ακινήτου στον προκριθέντα με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών μετά από γνωμοδότηση της ΔΕΚ.

↓
Σύναψη ανάμεσα σε Ίδρυμα και Εταιρεία εργολαβικής σύμβασης και μισθωτικής σύμβασης.

↓
Κατασκευή έργων σύμφωνα με την εργολαβική σύμβαση.

↓
Εκμίσθωση αξιοποιηθέντος ακινήτου σύμφωνα με τη μισθωτική σύμβαση και για χρονικό διάστημα μέχρι 50 έτη.

**Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΠΟΥ
ΑΚΟΛΟΥΘΗΘΗΚΕ**

Σύνταξη δωρητηρίου συμβολαίου για τη μεταβίβαση της Έκτασης [επί της οποίας η κυριότητα αμφισβητείται δικαστικά].

↓
Ιδρυτική πράξη ιδρύματος, σύνταξη επαναληπτηρίου δωρητηρίου συμβολαίου και μεταγραφή αυτού.

↓
Έκδοση Προεδρικού Διατάγματος έγκρισης σύστασης ιδρύματος.

↓
Έναρξη διαγωνισμού με τη δημοσίευση “ανοικτής” πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος κατόπιν απόφασης του ΔΣ του Ιδρύματος

↓
Δεσμευτική προεπιλογή της Εταιρείας με την υπογραφή Προσυμφώνου και υποβολή φακέλου διαγωνισμού στη ΔΕΚ.

↓
[Μη τελεσίδικη απόφαση Εφετείου Κρήτης, με την οποία η μοναστηριακή έκταση επιμερίζεται σε Μονή και Δημόσιο.]

↓
Αξιολόγηση της εναπομείνουσας προσφοράς της Loyalward στο Υπ. Οικονομικών από ειδική επιτροπή αξιολόγησης.

↓
Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών μετά από γνωμοδότηση της ΔΕΚ για την έγκριση της πρότασης αξιοποίησης του ακινήτου.

↓
Σύναψη ανάμεσα σε Ίδρυμα και Εταιρεία μισθωτικής σύμβασης.

↓
Απόφαση Νομάρχη για άρση απαγόρευσης μεταβίβασης αγροτικού ακινήτου > 250στρ.

↓
Δεύτερο επαναληπτήριο συμβόλαιο για την μεταβίβαση της έκτασης.

Χ ρ ο ν ο λ ο γ ι κ ή ε ξ ε λ ι ξ η

Πηγή: επεξεργασία του συγγραφέα με βάση τα Κοντεμενιώτης (2007), ΝΔ 2039/1939, Εγκ. Υπ. Οικ. 3/1974 περί εφαρμογής του ΝΔ 136/1973, Ν. 3250/1924, ΠΔ 7/10.01.1925.

είχε αφεθεί εν λευκώ στους ενδιαφερόμενους επενδυτές²³. Αλλά ούτε και στην κατοπινή Σύμβαση προδιαγράφεται με ακρίβεια το περιεχόμενο της αξιοποίησης²⁴.

- Η διάρκεια της μίσθωσης ορίζεται από τη νομοθεσία σε 50 έτη κατ' ανώτατο όριο και έπεται της ολοκλήρωσης της αξιοποίησης του ακινήτου από τον επενδυτή (κατασκευή έργων). Αντιθέτως η Σύμβαση κάνει λόγο για αρχικώς 40 έτη με μονομερές δικαίωμα της Εταιρείας να παρατείνει τη μίσθωση για ακόμα 40 έτη²⁵. Η χρήση και κατοχή της Έκτασης παραδίδεται στον επενδυτή με την υπογραφή της μισθωτικής σύμβασης (άρθρο 8 Σύμβασης), δίχως όχι μόνο να έχουν εκτελεστεί τα έργα αλλά χωρίς ούτε καν να έχουν προδιαγραφεί.

²³ Η Πρόσκληση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος που δημοσίευσε το Ίδρυμα κάνει λόγο για την *τουριστική, οικιστική κλπ αξιοποίηση της έκτασης* και ορίζει ότι οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να προσκομίσουν – ανάμεσα σε άλλα – στοιχεία που να απεικονίζουν τις οικονομικές, τεχνικές και επιχειρησιακές δυνατότητες τους, master plan και αναλυτικές εκθέσεις για τα επιμέρους προτεινόμενα έργα και μελέτες (ορισμένες από τις οποίες προσδιορίζονται επακριβώς στην Πρόσκληση) και τέλος γενικό επιχειρησιακό σχέδιο της επένδυσης. Δεν προσδιορίζονται ούτε κατ' ελάχιστο το ακριβές αντικείμενο της αξιοποίησης (είδος, μέγεθος και προδιαγραφές εγκαταστάσεων), το επενδυτικό κόστος και το αντίστοιχο τίμημα για τον εκμισθωτή ή το χρονικό πλαίσιο εκμετάλλευσης.

Ακόμα από τα στοιχεία που αναφέρονται τόσο στα συμβατικά έγγραφα όσο και στην εκ των υστέρων έγκριση του Υπ. Οικονομικών φαίνεται ότι δεν είχε εκπονηθεί και η απαιτούμενη τεχνικοοικονομική μελέτη από τη μεριά του Ιδρύματος, κάτι άλλωστε προφανές αφού μία τέτοια μελέτη θα προϋπόθετε την σύνταξη πρότασης. Εδώ προκύπτει προφανώς ένα σημαντικό ζήτημα ως προς την ελλιπή ή/και παράτυπη εποπτική συνδρομή του κράτους, για την οποία βλ. παρακάτω.

²⁴ Η Σύμβαση προβαίνει σε μία γενική περιγραφή των επιμέρους έργων, κάνοντας αναφορά μόνο σε ενδεικτικό master plan και τη γενική ιδέα (concept) βάσει των προτάσεων που η Εταιρεία είχε καταθέσει στο διαγωνισμό και στις διαπραγματεύσεις που ακολούθησαν. Δεν προσαρτώνται ούτε αναφέρονται άλλα στοιχεία όπως συγγραφές υποχρεώσεων, προδιαγραφές, αρχιτεκτονικά και άλλα σχέδια, προϋπολογισμός δαπανών και δεσμευτικό χρονοδιάγραμμα. Βλ. και Κοντεμενιώτης (2007), παρ. 63-65, 123-133, 160-162, 170-173.

²⁵ Βλ. άρθρο 2 Σύμβασης. Κατά τη λήξη των πρώτων 40 ετών μπορεί να υπάρξει μόνο επαναδιαπραγμάτευση του μισθώματος (στην περίπτωση που τα ετήσια ανταλλάγματα είναι λιγότερα από εκείνα που έχουν προδιαγραφεί) και όχι άρνηση του Ιδρύματος για παράταση της παραχώρησης. Το γεγονός του εκ του νόμου χρονικού περιορισμού της μίσθωσης σε 50 έτη είναι βέβαιο ότι αντιστρατεύεται τα βασικά τεχνικοοικονομικά χαρακτηριστικά της επένδυσης, διότι η απόδοση του Έργου θα ήταν αδύνατο να επιτευχθεί σε τόσο μικρό χρονικό διάστημα, ειδικά λαμβάνοντας υπόψη τα δομικά χαρακτηριστικά της συγκεκριμένης εκμετάλλευσης (δηλ. το μέγεθός της, την έλλειψη δυνατότητας του επενδυτή να προβεί σε πώληση κατοικιών και αντίστοιχα την επιζητούμενη εισαγωγή αλλοδαπών (μακροχρόνια μίσθωση – long leasehold) και νέων (κλασματική – fractional, resort club) μορφών ιδιοκτησίας (βλ. παραπάνω, ενότητα 8.3.2). Από αυτή την άποψη δικαιολογείται πλήρως η βούληση των συμβαλλόμενων μερών να παρατείνουν την πενήκονταετία που ο νόμος ορίζει ως μέγιστη διάρκεια της μίσθωσης. Όμως ο τρόπος που αυτό πραγματώνεται (40 + 40 έτη) αποτελεί “διαφανή απόπειρα καταστρατήγησης του νόμου” (Κοντεμενιώτης, όπ.π., παρ. 61). Συμπερασματικά μπορούμε να ισχυριστούμε ότι απαιτείται άμεσα η αλλαγή των σχετικών νομοθετικών διατάξεων προκειμένου να υπάρξει μία ανταπόκριση του νομικού πλαισίου στις τρέχουσες επιταγές της αγοράς ακινήτων σε ό,τι αφορά στην αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας ιδρυμάτων. Όμως μέχρι να υπάρξει αυτή η επικαιροποίηση της νομοθεσίας, νομικές ακροβασίες όπως αυτή που διέπει τη Σύμβαση πρέπει να θεωρούνται σκανδαλωδώς παράνομες.

- Η Σύμβαση τελεί υπό δύο προϋποθέσεις (αναβλητικές αιρέσεις): την οριστική αναγνώριση του Ιδρύματος ως ιδιοκτήτη της έκτασης (καθώς κατά τον χρόνο υπογραφής Προσυμφώνου και Σύμβασης Μονή και Δημόσιο διεκδικούν δικαστικώς την κυριότητα της Έκτασης) και την *έγκριση χωροθέτησης και χρήσεων γης του Έργου από τις αρμόδιες αρχές*. Η πλήρωση των αιρέσεων επιφέρει την *ενεργοποίηση της Σύμβασης* (άρθρο 3). Η πρώτη αίρεση έχει πληρωθεί με τη λήξη της δικαστικής διεκδίκησης της κυριότητας της Έκτασης. Το περιεχόμενο του δεύτερου όρου (*έγκριση χωροθέτησης και χρήσεων γης*) είναι ασαφές με βάση την κείμενη νομοθεσία²⁶ και επομένως επισύρει την ακυρότητα της σύμβασης κατά τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα (άρθρο 208) περί ακατανόητου αναβλητικής αίρεσης (Κοντεμενιώτης, όπ.π., 174-188). Ομοίως η ευχέρεια που παρέχεται στην Εταιρεία να ενεργοποιήσει μονομερώς τη Σύμβαση παραιτούμενη από τις αιρέσεις ή να εκτελέσει εργασίες προ της ενεργοποίησης της Σύμβασης (άρθρο 3), καθώς και ο προαναφερόμενος μη συγκεκριμένος προσδιορισμός των επιμέρους έργων οδηγούν στην ακυρότητα της σύμβασης αφού ο προσδιορισμός της παροχής (και του χρόνου αυτής) δεν μπορεί να ανατίθεται στο ένα εκ

²⁶ Στο Προσύμφωνο ο όρος αυτός είχε διατυπωθεί ως *έγκριση της χωροταξικής μελέτης* (άρθρο 3). Σε αμφότερες τις διατυπώσεις και ιδίως στην τελική διατύπωση της Σύμβασης ο πληρέστερος εννοιολογικά όρος στην ελληνική νομοθεσία είναι αυτός της προέγκρισης χωροθέτησης (πλέον ΠΠΕΑ). Κατ' αυτή την ερμηνεία θα μπορούσε να θεωρηθεί πως η δεύτερη αίρεση έχει πληρωθεί, αφού η Εταιρεία έχει προ ετών λάβει την εν λόγω γνωμοδότηση. Όμως από την Εταιρεία έχει δοθεί διαφορετική ερμηνεία (Minoan Group, 2007α: 10), η οποία επικυρώνει και ενισχύει το ακατανόητο της αίρεσης. Σύμφωνα με αυτήν, η ενεργοποίηση (δηλ. η πλήρωση της δεύτερης αίρεσης) θα πραγματοποιηθεί με την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Επιπλέον στο ίδιο κείμενο προστίθεται και μία δεύτερη προϋπόθεση, αυτή της επίλυσης της διένεξης στο ΣτΕ αλλά και *άλλων συνεπακόλουθων προσφυγών*. Η ερμηνεία αυτή είναι αυθαίρετη, καθώς α) ως διαδικασία και ως περιεχόμενο και ακόμα και στην πιο πλατιά έννοια του όρου, η οικοδομική άδεια δεν συνιστά ούτε *έγκριση χωροθέτησης και χρήσεων γης* και σίγουρα όχι *χωροταξική μελέτη*, και β) η προσφυγή στο ΣτΕ δεν συνοδεύεται από την λήψη ασφαλιστικών μέτρων και άρα η Εταιρεία δεν κωλύεται στο να προχωρήσει στην έκδοση οικοδομικών αδειών, πράγμα που όχι μόνο δεν έχει πράξει αλλά αντιθέτως διενεργεί αρχιτεκτονικό διαγωνισμό για το πρώτο Χωρίο μόλις στα τέλη του 2006 (*Ναυτεμπορική*, 08.08.2007). Η καθυστέρηση που επιδεικνύει η Εταιρεία μπορεί να θεωρηθεί ως παρακώλυση της πλήρωσης της αίρεση με καλή πίστη, γεγονός που επισύρει την πλασματική πλήρωση της αίρεσης κατά το σχετικό άρθρο του Α.Κ.. Ασάφεια διακρίνει επιπροσθέτως και την έννοια της "έγκρισης χωροθέτησης του Έργου", διότι το τελευταίο σημαίνει την παραχώρηση, δηλ. την μίσθωση της Έκτασης, όπως αναλυτικά τεκμηριώνει ο Κοντεμενιώτης (όπ.π., 188). Με βάση τα παραπάνω, αποκτά ιδιαίτερη βαρύτητα η υπόθεση που κάνει ο Κοντεμενιώτης (υποσημ. 69) πως ορισμένα τουλάχιστον από τα συμβατικά έγγραφα αποτελούν μετάφραση στην ελληνική αντίστοιχων αγγλικών πρωτοτύπων "με όλες τις συνέπειες για την σαφήνεια και την εγκυρότητά τους".

των συμβαλλομένων μερών (Α.Κ., άρθρο 372) (Κοντεμενιώτης, όπ.π., 170-173).

Από όσα ανεδείχθησαν μέχρι εδώ, ένα κεντρικό ζήτημα αποτελεί η αξιοπιστία του επενδυτικού φορέα και ιδίως το οικονομικό προφίλ του. Αυτό είναι το θέμα της επόμενης ενότητας.

9.1.2 Ο επενδυτής και η υλοποίηση του Έργου

Η επιλογή της Loyalward μέσω του διαγωνισμού έχει από πολύ νωρίς εγείρει σημαντικά ζητήματα. Σύμφωνα με τον ορκωτό ελεγκτή της Moore Stephens Λ. Βουτυράκη (συνέντευξη στον συγγραφέα, 2006), ο οποίος διετέλεσε χρηματοοικονομικός σύμβουλος του Ιδρύματος κατά την αρχική αξιολόγηση των προσφορών του διαγωνισμού, στον τελευταίο προσήλθαν τρεις εταιρείες: η Loyalward, η αυστριακή κοινοπραξία IPC / Universale Bau και η ελληνική κοινοπραξία Ευρωεξέλιξη. Οι προσφορές ήταν σε γενικές γραμμές ισάξιες και αφορούσαν σε επενδυτικό κόστος γύρω στα 100 εκ. λίρες. Όμως η αγγλική εταιρεία κατετάγη τελευταία καθώς βαθμολογήθηκε μηδενικώς σε ό,τι αφορά την πιστοληπτική της ικανότητα και φερεγγυότητα κι αυτό διότι δεν υπήρχαν ουσιαστικά στοιχεία και οικονομικές καταστάσεις αλλά και γιατί υπήρχε κάποιο πρόβλημα με το μητρώο του προέδρου της²⁷. Λίγους μήνες μετά την πρώτη αξιολόγηση το Ίδρυμα προέβη σε διαπραγματεύσεις με τους υποψήφιους επενδυτές και ζητά νέες προσφορές πιέζοντας για μεγαλύτερο αντάλλαγμα και κατ' επέκταση μεγαλύτερο μέγεθος έργου και υψηλότερο επενδυτικό κόστος. Επίσης προσλαμβάνει νέο χρηματοοικονομικό σύμβουλο (τον διευθύνοντα σύμβουλο της Ernst & Young Finance Δ. Παυλάκη) για τη διενέργεια δεύτερης αξιολόγησης, αποτέλεσμα της οποίας ήταν η πρόκριση της Loyalward και του επενδυτικού της σχεδίου ύψους 500 εκ. λιρών, αφού στο μεταξύ έχει αποχωρήσει η μία εκ των δύο συνυποψηφίων κοινοπραξιών διαμαρτυρόμενη για τη μεταβολή των όρων του διαγωνισμού, ενώ το ίδιο θα πράξει λίγο καιρό αργότερα και η δεύτερη κοινοπραξία (Βουτυράκης, όπ.π.: βλ. και Κοντεμενιώτης, 2007, υποσημ. 25).

²⁷ Ένα ακόμη αρνητικό σημείο για την Loyalward ήταν ότι αυτή δεν είχε να επιδείξει προηγούμενο έργο, ωστόσο κατά την εκτίμηση του αξιολογητή η αδυναμία αυτή θα μπορούσε να ξεπεραστεί, εάν η Εταιρεία συμβαλλόταν με μεγάλη κατασκευαστική επιχείρηση (συνέντευξη Βουτυράκη, ο.π.).

Η τελική απόφαση λαμβάνεται από το ΔΣ του Ιδρύματος τον Απρίλιο του 1995 και την επομένη υπογράφεται Συμφωνητικό Αρχών Συμφωνίας (*Προσύμφωνο*). Σύμφωνα με το σχετικό 6^ο Πρακτικό του ΔΣ, δύο μέλη είχαν εκφράσει διαφωνία. Κατά τον ταμία του ΔΣ και δήμαρχο τότε (αλλά και τώρα) Σητείας Ν. Κουρουπάκη, οι εναπομείνουσες δύο εταιρείες [σ.σ. οι *Άγγλοι* και οι *Αυστριακοί*] δεν ανταποκρίνονταν στις αρχές της Πρόσκλησης “και η επιλογή μιας εκ των δύο θα έχει πολύ αρνητικές επιπτώσεις”. Το άλλο μέλος, ο δικηγόρος Σητείας και πρόεδρος του δικηγορικού συλλόγου Λασιθίου Ν. Κατσούλης (ο οποίος στην εν λόγω συνεδρίαση θα αποπεμφθεί από το ΔΣ λόγω απαράδεκτης συμπεριφοράς προς τα λοιπά μέλη του ΔΣ) έχει προ μηνός συντάξει αναφορά προς το Υπουργείο Οικονομικών, με την οποία καταγγέλλει ανορθόδοξες μεθοδεύσεις και καταπάτηση της νομιμότητας και της διαφάνειας²⁸.

Επόμενο βήμα είναι η λήψη έγκρισης από το Υπουργείο Οικονομικών, η οποία θα επισφραγίσει την ανάθεση του Έργου στην εναπομείνουσα τότε αγγλική εταιρεία. Αυτή παρέχεται κατόπιν θετικής γνωμοδότησης της αρμόδιας Διεύθυνσης Εθνικών Κληροδοτημάτων (ΔΕΚ) και έπειτα από την έκδοση πορίσματος ειδικής επιτροπής αξιολόγησης²⁹. Πέντε επιμέρους σημεία έχουν σημασία εδώ. Κατ’ αρχήν οποιαδήποτε αξιολόγηση θα έπρεπε να είχε προηγηθεί της τέλεσης του διαγωνισμού και να είχε ως αντικείμενό της την πρόταση αξιοποίησης του Ιδρύματος και όχι την πρόταση του υποψήφιου επενδυτή (βλ. παραπάνω σχετικά με τις διαδικασίες). Έπειτα η έκδοση θετικού πορίσματος από την επιτροπή αξιολόγησης έγινε δυνατή μόνο μετά από την αντικατάσταση μέλους της επιτροπής το οποίο είχε ριζικά διαφωνήσει με τις δρομολογούμενες διαδικασίες και είχε προτείνει τη διενέργεια νέου διαγωνισμού κατόπιν της επίλυσης του ιδιοκτησιακού (*Αυγή*, 30.04.2004)³⁰. Τρίτο η αξιολόγηση του διαγωνισμού από το Υπουργείο Οικονομικών είχε νομικά

²⁸ Περιοδικό *Αντί*, τ. 669, Σεπτέμβριος 1998

²⁹ Την 11μελή επιτροπή αξιολόγησης στελέχωσαν ένας νομικός σύμβουλος του κράτους, τρεις καθηγητές ΑΕΙ (εκ των οποίων οι δύο έχουν ειδικευση σε θέματα περιφερειακής ανάπτυξης), ένας ορκωτός λογιστής, εκπρόσωποι του Τεχνικού και του Οικονομικού Επιμελητηρίου και στελέχη του Υπουργείου Οικονομικών. Η επιτροπή εργάστηκε συγκροτώντας τρεις υποεπιτροπές (περιφερειακής ανάπτυξης, οικονομολόγων, τεχνικών). Σύμφωνα με το πρακτικό της καταληκτικής 9ης συνεδρίασης της επιτροπής (20.05.1998), “[η] προσφορά της εταιρείας Loyalward είναι συμφέρουσα τόσο σε σχέση με τα συμφέροντα της Μονής (Ιδρύματος), όσον και για την ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής”. Η επιτροπή έθεσε και ορισμένες υποδείξεις, το περιεχόμενο και ο μετέπειτα χειρισμός των οποίων αγνοούνται από τον συγγραφέα.

³⁰ Η αρχική σύνθεση της επιτροπής είχε οριστεί με την 1125982/1117/0006Α/21.11.1996 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ Β’ 1100 – 06.12.1996) και τροποποιήθηκε με την ΥΑ 1034651/771/Α0006/13.03.1998.

πολύ περιορισμένη αξία, αφού η Εταιρεία δεν είχε απλά προεπιλεγεί αλλά αντιθέτως είχε οριστικά επιλεγεί ως ανάδοχος από το Ίδρυμα με βάση το δεσμευτικό Προσύμφωνο που τα συμβαλλόμενα μέρη είχαν υπογράψει τρία χρόνια πριν³¹. Τέταρτο το πόρισμα της επιτροπής αξιολογούσε θετικά τα οικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονταν στην προσφορά της Εταιρείας, όμως διατύπωνε “επιφυλάξεις σχετικά με την εμπειρία, τη δραστηριότητα και την οικονομική επιφάνεια” του αναδόχου³², γεγονός που θίγει το κύρος της οικονομικής αξιολόγησης αφού τόσο οι νομοθετικές διατάξεις όσο και η Πρόσκληση έθεταν ως ουσιαστικό μέρος της αξιολόγησης του διαγωνισμού την εξακρίβωση των οικονομικών δυνατοτήτων του αναδόχου. Τέλος, υφίσταται προφανώς ένα σημαντικό θέμα με τη νομιμότητα της έγκρισης του Υπουργείου Οικονομικών στο βαθμό που το περιεχόμενό της είναι ασύμβατο με διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας, όπως έχει φανεί μέχρι τώρα³³.

Συνηγορώντας ως προς την αδυναμία της Εταιρείας, ο Κοντεμενιώτης (2007, παρ. 84) υποστηρίζει ότι η Loyalward δεν είχε τότε (αλλά ούτε και απέκτησε στη συνέχεια) την οικονομική δυνατότητα για την ανάληψη του εγχειρήματος. Στο τέλος του α' οικονομικού έτους χρήσης της Εταιρείας (Μάρτιος 1992) και πριν την κατάθεση των αρχικών προσφορών στο διαγωνισμό το καταβεβλημένο κεφάλαιό της ήταν 30.440 λίρες (δηλ. 10.100.891 δρχ με τις τότε ισχύουσες ισοτιμίες), ποσό δυσανάλογα μικρό σε σχέση με το ύψος της επένδυσης³⁴. Σχετικά με την οικονομική στρατηγική της Εταιρείας, ο Κοντεμενιώτης παρατηρεί ότι (όπ.π., 88-89):

³¹ Το Προσύμφωνο θεωρείται δεσμευτικό καθώς στο άρθρο 19 αναφέρει ότι “[ε]παναδιαπραγμάτευση των όρων του παρόντος ή διαπραγματεύσεις με τρίτους για την παραχώρηση της Έκτασης ρητώς, αν και εκ περισσού, αποκλείονται”. Επίσης ενάμισυ μήνα μετά την υπογραφή του Προσυμφώνου, Ίδρυμα και Εταιρεία εξελίσσουν την συμφωνία τους υπογράφοντας σχέδιο σύμβασης και ένα χρόνο αργότερα υπογράφουν και δεύτερο τροποποιημένο σχέδιο (όπως αναφέρεται στο προοίμιο της Σύμβασης).

³² Τα στοιχεία αυτά αναφέρονται στο πόρισμα της υποεπιτροπής οικονομολόγων, η οποία – άγνωστο γιατί – αξιολόγησε και την προσφορά της αυστριακής κοινοπραξίας αποφαινόμενη ότι είναι υποδεέστερη εκείνης της αγγλικής εταιρείας. Σύμφωνα με όσα αναγράφονται στο πόρισμα, οι επιφυλάξεις οφείλονται στην ανυπαρξία αναλύσεων χρηματοοικονομικών στοιχείων και για τις δύο εταιρείες.

³³ Όπως θα δειχθεί παρακάτω, η νομιμότητα της έγκρισης έχει αμφισβητηθεί και δικαστικώς, εν μέρει χωρίς επιτυχία και εν μέρει με άγνωστα αποτελέσματα.

³⁴ Το ποσό αυτό ενδεχομένως να μην θεωρείται ως δυσανάλογα μικρό σε σχέση με το αρχικά αναφερόμενο ως επενδυτικό κόστος των 100 χιλ. λιρών, είναι όμως σίγουρα προβληματικό ως προς την επένδυση των 500 χιλ. λιρών που αναφέρουν το Προσύμφωνο και η Σύμβαση. Να σημειωθεί ότι ο συγγραφέας, μη έχοντας πρόσβαση στις σχετικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας πριν το 2000, δεν μπορεί να γνωρίζει το τότε οικονομικό προφίλ της Εταιρείας, το οποίο θα μπορούσε να έχει βελτιωθεί σημαντικά μέχρι και τις οικονομικές καταστάσεις του Μαρτίου 1995, δηλ. λίγο πριν την απόφαση του Ιδρύματος για την κατοχύρωση του διαγωνισμού στην Εταιρεία.

“Μέχρι σήμερα [Σεπτέμβριος 2007] η μητρική Minoan Group καλύπτει τις τρέχουσες ανάγκες και υποχρεώσεις της εκδίδοντας προς τους πιστωτές νέες μετοχές ή συνάπτοντας δάνεια τα οποία αποπληρώνει επίσης με μετοχές ή από το προϊόν πώλησης μετοχών ή δίνοντας στους δανειστές, στους εγγυητές ή σε άλλους τρίτους δικαιώματα προαίρεσης (options) ή δικαιώματα εξαγοράς (warrants) για την ανάληψη μετοχών. Δύο τέτοια δάνεια εξασφαλίστηκαν με εγγραφή υποθήκης στο σύνολο των περιουσιακών στοιχείων της Loyalward, κυριότερο των οποίων (για την ακρίβεια το μοναδικό) είναι η Σύμβαση. Με τον ίδιο επίσης τρόπο καλύπτονται και υποχρεώσεις έναντι προμηθευτών, συμβούλων κλπ που συμφωνούν να αμείβονται εν όλω ή εν μέρει με μετοχές ή δέχονται να μετατρέψουν τις απαιτήσεις τους σε μετοχές.

Συνέπεια της πρακτικής αυτής για κεφαλαιοποίηση των εξόδων είναι να έχει διογκωθεί το μετοχικό κεφάλαιο και των δύο εταιρειών [σ.σ. Loyalward και Minoan Group] με την είσοδο διαφόρων φυσικών και νομικών προσώπων χωρίς αντίστοιχη εισροή ρευστού και χωρίς να έχουν ανάλογα βελτιωθεί οι πραγματικές οικονομικές τους δυνατότητες. Στο Ενημερωτικό της Δελτίο της 27/04/2007, η Minoan Group εκφράζει την πρόθεση να αναζητήσει εναλλακτικούς τρόπους χρηματοδότησης, έτσι ώστε να μειωθεί ή να εκλείψει η ανάγκη περαιτέρω χρηματοδότησης με μετοχές. Ως τέτοιους πιθανούς τρόπους αναφέρει την αναζήτηση κοινοπρακτικών εταίρων και τη λήψη επιχορηγήσεων από το Ελληνικό Κράτος και την Ευρωπαϊκή Ένωση [...]”.

Συγχρόνως, κατά τον Κοντεμενιώτη το γενικότερο προφίλ της Εταιρείας δείχνει ότι αυτή δεν είχε τις τεχνικές και επιχειρησιακές δυνατότητες για την ανάληψη ενός τέτοιου εγχειρήματος. Τα στελέχη της είναι κυρίως οικονομικής κατάρτισης. Η Εταιρεία δεν διέθετε τότε (αλλά ούτε και σήμερα) προηγούμενη εμπειρία ή άλλο συναφές αντικείμενο δραστηριοποίησης. Μέχρι τον Αύγουστο του 1999 δεν διέθετε υπαλλήλους, ενώ στο σύνολο των 13 εργαζομένων που κατά μέσο όρο απασχολεί σήμερα η πλειοψηφία (11 στους 13) είναι τα μέλη του ΔΣ³⁵. Το σημαντικότερο τέλος είναι ότι η Εταιρεία φαίνεται να μην έχει κεντρική έδρα³⁶.

³⁵ Βλ. Minoan Group, 2007α, σελ. 11-13 και 33.

³⁶ Σύμφωνα με τη μελέτη του Κοντεμενιώτη, η Εταιρεία δεν διαθέτει γραφεία ή τηλέφωνο στο όνομά της. Οι κατά καιρούς δηλωμένες διευθύνσεις των Loyalward και Minoan Group αποτελούν είτε έδρες συνεργατριών εταιρειών (λογιστών, δικηγόρων), είτε την κατοικία και την έδρα επιχειρήσεων των πρώην και νυν προέδρου τους αντίστοιχα. Η δε τρέχουσα δηλωμένη διεύθυνση είναι μία ταχυδρομική θυρίδα που βρίσκεται στον ίδιο ταχυδρομικό τομέα με την κατοικία ενός μέλους του ΔΣ (στην πόλη του Orpington, Kent, στα περίχωρα του Λονδίνου). Το πρόσωπο αυτό απαντά και στο επίσημο δηλωμένο τηλεφωνικό νούμερο της Εταιρείας, ενώ το αντίστοιχα επίσημο νούμερο φαξ είναι καταχωρημένο ως το νούμερο της οικίας του (όπ.π., παρ. 28-29, 90).

Στις παραπάνω αιτιάσεις, οι οποίες αφενός καταδεικνύουν την έλλειψη φερεγγυότητας του επενδυτικού φορέα και αφετέρου εγείρουν αμφιβολίες για την αξιοπιστία του όλου εγχειρήματος, θα μπορούσε κανείς εύλογα να προβάλλει αντίλογο. Ως προς το οργανωτικό προφίλ του επενδυτή, είναι προφανές ότι οι επικριτές του εγχειρήματος (ανάμεσά τους και ο Κοντεμενιώτης) θα περίμεναν να βρουν μία μεγάλη, καθετοποιημένη εταιρεία, με εσωτερική τμηματοποίηση τέτοια που θα της επέτρεπε να διαχειρίζεται αυτόνομα τις ποικίλες πτυχές του εγχειρήματος. Ακόμα θα αναμενόταν ο συγκεκριμένος επενδυτής να έχει προηγούμενη εμπειρία πάνω στο ίδιο ή συναφές αντικείμενο δραστηριοποίησης. Τέλος ως προς το οικονομικό προφίλ θα αναμενόταν μία εύλογη αναλογία ανάμεσα στα οικονομικά μεγέθη της επιχείρησης και το προγραμματισμένο επενδυτικό κόστος.

Η παραπάνω εικόνα αγνοεί το γεγονός ότι μπορεί να υπάρξει ένας διαφορετικός τρόπος πραγματοποίησης μίας τέτοιας επένδυσης. Ως προς το οργανωτικό προφίλ του επενδυτή, ο προγραμματισμός της επένδυσης θα μπορούσε να γίνει από ολιγομελές σχήμα, του οποίου οι ικανότητες θα έχουν αρχικώς να κάνουν με τον πυρήνα του αντικειμένου, που είναι η ανάπτυξη ακινήτων. Μία τέτοια οργάνωση δεν θα αποτελούσε σημαντική παρέκκλιση από ορισμένες κοινές πρακτικές που αφορούν στον κλάδο του real estate development και κατ' αυτή την έννοια δεν θα πρέπει να προκαλεί εντύπωση η οικονομική κατάρτιση των περισσότερων στελεχών της Εταιρείας. Επιπλέον καθώς το Έργο θα αναπτύσσεται, είναι προφανές ότι θα μπορούσε ανάλογα να μεταβάλλεται και το στελεχιακό δυναμικό, ενσωματώνοντας το ειδικό εκείνο ανθρώπινο κεφάλαιο που απαιτείται κατά τις διαδοχικές φάσεις ανάπτυξης του εγχειρήματος.

Συγχρόνως μπορεί στο εσωτερικό της Εταιρείας να παραμένει το επιτελικό κέντρο λήψης των αποφάσεων και ο πυρήνας της διαχείρισης του έργου, ενώ η διαχείριση και εκτέλεση των πολλών, επιμέρους και μη επιτελικών καθηκόντων να πραγματοποιείται μέσω εξωπορισμού (outsourcing) ή/και κοινοπρακτικών συνεργασιών (joint ventures). Παρόμοια οργανωτική δομή συνάντησε ο συγγραφέας σε δύο άλλες εταιρείες που πραγματοποιούν επενδύσεις σε σύνθετα συγκροτήματα γκολφ. Στην περίπτωση της TEMES (Μεσσηνία), ο αρχικός πυρήνας της εταιρείας κατά το σχεδιασμό της επένδυσης ήταν ολιγομελής και στη συνέχεια επεκτάθηκε με βάση τις απαιτήσεις των μεταγενέστερων σταδίων σχεδιασμού και

υλοποίησης του έργου (συνέντευξη Ν. Κατσικερού στον συγγραφέα, Μάιος 2007). Στην περίπτωση της Dolphin το ολιγομελές σχήμα της ομάδας παραμένει ως έχει, καθώς η οργανωτική αναδιάρθρωση της εταιρείας κατά το προχώρημα των επενδύσεών της έγινε με την εξαγορά μίας καθιερωμένης εταιρείας ανάπτυξης ακινήτων, της κυπριακής Aristo Developers (συνέντευξη Σπ. Τζοάννου στον συγγραφέα, Ιούλιος 2007).

Αυτό το οργανωτικό σχήμα δεν είναι άγνωστο όχι μόνο στο συγκεκριμένο αλλά και σε άλλους κλάδους στην παγκόσμια οικονομία. Και αυτό είναι που έχει ακολουθήσει και η Εταιρεία κατά το σχεδιασμό και την αδειοδότηση της επένδυσης. Για τα στάδια αυτά η Loyalward/Minoan έχει αναπτύξει ένα εκτεταμένο δίκτυο συνεργασιών με ειδικευμένες επιχειρήσεις, καθώς η ίδια δεν φαίνεται να διαθέτει κάποιο τμήμα μελετών. Το στελεχιακό δυναμικό της Εταιρείας (όπως αυτό παρουσιάζεται στο Minoan Group, 2007α) αποτελεί τον πυρήνα, γύρω από τον οποίο αρθρώνεται μία ομάδα εταιρειών παροχής υπηρεσιών³⁷.

Το ίδιο αυτό πρότυπο του εξωπορισμού διατηρείται και για την έως τώρα ανάπτυξη του επιχειρηματικού πλάνου (business plan) της Εταιρείας. Το πρώτο πεδίο στο οποίο έχει δραστηριοποιηθεί η Loyalward είναι αυτό της προώθησης και πώλησης κατοικιών, όπου έχει συμβληθεί με ειδικευμένη αγγλική εταιρεία (Resort Group International) η οποία δραστηριοποιείται σε διεθνές επίπεδο με αντικείμενο την πώληση ακινήτων σε θέρετρα αυτού του είδους. Η ίδια αυτή επιχείρηση παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες κατά τη φάση του σχεδιασμού του έργου, έτσι ώστε αυτό να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της διεθνούς αγοράς και να υπάρξει η κατάλληλη πρόνοια κατά τα διαδοχικά στάδια τόσο της ανάπτυξης του επιχειρηματικού πλάνου όσο και του σχεδιασμού των εγκαταστάσεων.

Ακριβώς η ίδια λογική (συμβουλευτικές υπηρεσίες κατά τον προγραμματισμό και κατόπιν ανάληψη ρόλου διαχείρισης ή/και marketing κατά τη λειτουργία του Έργου) υφίσταται και στο δεύτερο πεδίο που όμως αφορά όχι στις κατοικίες αλλά στο ξενοδοχειακό κομμάτι του Έργου. Για μία από τις ξενοδοχειακές μονάδες η Εταιρεία έχει υπογράψει μνημόνιο συνεργασίας με την Kempinski, η οποία είναι από

³⁷ Για παράδειγμα η ομάδα σύνταξης της ΜΠΕ αποτελεί το άθροισμα 16 μελετητικών γραφείων και εταιρειών συμβούλων και 9 ανεξάρτητων επιστημόνων. Από τις εταιρίες αυτές έξι είναι αγγλικές, ενώ οι λοιπές 10 έχουν ως έδρα την Αθήνα. Βλ. Loyalward, 2005α, Τόμος 1, σελ. 77-80 και για περισσότερο αναλυτικά στοιχεία στο Παράρτημα 2, παρ. Π.2.4.

τις πλέον γνωστές διεθνείς αλυσίδες ξενοδοχείων πολυτελείας³⁸. Τέλος η τρίτη συνεργασία στην οποία έχει προχωρήσει ο επενδυτής είναι για τη διαχείριση των γηπέδων γκολφ, για την οποία έχει υπογράψει μνημόνιο συνεργασίας με τη γνωστή βρετανική εταιρεία PGA Golf Management³⁹.

Το παραπάνω οργανωτικό σχήμα που χαρακτηρίζει τη δομή της Εταιρείας είχε προδιαγραφεί προ πολλού. Ήδη από τα συμβατικά έγγραφα είχε διαφανεί ότι η οργάνωση για την κατασκευή και λειτουργία του Έργου είχε σε στρατηγικό επίπεδο προβλεφθεί να είναι αυτή των κοινοπρακτικών συνεργασιών, δηλ. η ανάθεση από τη μεριά της Εταιρείας της κατασκευής και λειτουργίας των επιμέρους τμημάτων του Έργου σε τρίτες επιχειρήσεις. Αυτό θα αποσαφηνιστεί επαρκώς σε μεταγενέστερη ανακοίνωση της Εταιρείας (Αύγουστος 1999, όπως αναφέρεται στο Κοντεμενιώτης, 2007: παρ. 98, απ' όπου και η μετάφραση):

“Δεδομένων των μεγάλων απαιτήσεων σε κεφάλαια που διαλαμβάνει η ανάπτυξη θερέτρων σ' αυτή την κλίμακα (και των κινδύνων που συνοδεύουν τέτοιες δαπάνες) η Εταιρεία δεν προτίθεται να αναλάβει την ανάπτυξη θερέτρων ως κύριος ανάδοχος παρά μόνο με την εισφορά της αντίστοιχης εδαφικής έκτασης. Πρόθεση είναι όπως η ανάπτυξη όλων των ξενοδοχειακών και άλλων κυρίων εγκαταστάσεων μέσα σε συγκεκριμένα θέρετρα γίνει μέσω κοινοπραξιών με κατάλληλους εταίρους που θα έχουν την πρωτογενή ευθύνη για την έκβαση του συγκεκριμένου εγχειρήματος με το οποίο θα ασχοληθούν. Οι κοινοπρακτικοί εταίροι στις δραστηριότητες αυτές θα επιλεγούν για την ικανότητα, την οικονομική ευρωστία, γενική πείρα και την αποδοχή τους από το τοπικό στοιχείο”.

Αλλά και πλέον πρόσφατα η παραπάνω θέση θα διαφανεί σε έγγραφο της Εταιρείας, όπου αναφέρεται ότι (Minoan Group, 2007α: 10):

“... το εισόδημα του Ομίλου [σ.σ. Minoan Group plc] θα προέλθει από τις ακόλουθες πηγές:

- το marketing οικιστικών μονάδων μέσα στο Έργο, επί σχεδίου ή αποπερατωμένων, είτε μεμονωμένα, σε ομαδοποιήσεις μονάδων ή σε συστάδες σε developers μέσω κοινοπρακτικών συνεργασιών και σε άλλους
- τη λειτουργία / παραχώρηση των δικαιωμάτων του Ομίλου στα επιμέρους ξενοδοχεία, γήπεδα γκολφ, εμπορικά ακίνητα, εγκαταστάσεις αναψυχής ή κοινοπρακτικές συνεργασίες που μπορεί να συναφθούν, ώστε να διευκολύνουν την ανάπτυξη τέτοιων στοιχείων του ενεργητικού

³⁸ Καθημερινή, 26.04.2007.

³⁹ Ανακοίνωση της PGA GM με ημερομηνία 17.08.2005 (www.pgagm.com/news.html, πρόσβαση 29.09.2007). Βλ. και προγενέστερο δημοσίευμα στη *Ναυτεμπορική* (21.07.2005).

- την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης θερέτρου και υπηρεσιών κοινής (δημόσιας) ωφελείας, όπου αυτές δεν παρέχονται από την τοπική αυτοδιοίκηση
- τη λειτουργία franchise και παραχωρήσεων στο θέρετρο”.

Από τα παραπάνω φαίνεται ότι η Εταιρεία κρατά για τον εαυτό της το ρόλο του developer, κύριο μέλημα του οποίου είναι η σύλληψη, ο αρχικός σχεδιασμός και η αδειοδότηση του Έργου, ενώ ο τελικός σχεδιασμός, η κατασκευή και η λειτουργία θα αποτελέσουν αντικείμενα είτε συνεργατικών οργανωτικών σχημάτων που η Εταιρεία θα συστήσει με άλλες επιχειρήσεις είτε εξ’ ολοκλήρου άλλων επιχειρήσεων.

Παρομοίως δεν είναι άγνωστη η πρακτική κατά την οποία μία εταιρεία συστήνεται με σκοπό την ανάληψη ενός συγκεκριμένου έργου, το οποίο ενδέχεται να αποτελεί και το μοναδικό της αντικείμενο. Ακόμα δεν είναι άγνωστη η πρακτική κατά την οποία η δραστηριοποίηση σε υπερεθνική κλίμακα απαιτεί τη χωροθέτηση των κεντρικών γραφείων όχι στη χώρα προέλευσης αλλά στη χώρα προορισμού της επένδυσης. Και πάλι φαίνεται ότι η πρακτική αυτή έχει ακολουθηθεί και στην περίπτωση του Κάβο Σίδερo. Μπορεί μeν η Εταιρεία να μην διαθέτει γραφείο στο Λονδίνο, όμως τα γραφεία της στην Αθήνα μοιάζουν να είναι η κεντρική της έδρα και να είναι επαρκώς στελεχωμένα.

Τέλος ως προς το οικονομικό προφίλ του επενδυτή δεν είναι άγνωστη η πρακτική της χρηματοδότησης του αρχικού και κρίσιμου σταδίου (γενικός σχεδιασμός και αδειοδότηση) ενός τέτοιου επενδυτικού εγχειρήματος με ίδια μέσα, με δανεισμό και μέσω δημόσιας κυκλοφορίας μετοχών⁴⁰. Αυτό ισχύει και στην περίπτωση μίας σχετικά αδύναμης οικονομικά επιχείρησης, όπως τέτοια φαίνεται να είναι η Εταιρεία, όπου η οικονομική στρατηγική στοχεύει κυρίως στην οριακή κάλυψη του κόστους υλοποίησης του παραπάνω αρχικού σταδίου. Με το λεγόμενο ξεκαθάρισμα (clearance) του έργου, δηλαδή την λήψη όλων των απαραίτητων αδειών και εγκρίσεων, είναι προφανές ότι όχι μόνο τα οικονομικά της εισηγμένης επιχείρησης θα βελτιωθούν, αλλά και ότι μόνο τότε θα υπάρξει χρηματοδότηση του εγχειρήματος με εισροή κεφαλαίου από τον χρηματοοικονομικό / κατασκευαστικό / τουριστικό κλάδο και υπό διάφορες εναλλακτικές ή συμπληρωματικές μορφές.

⁴⁰ Σημαντική είναι και η ενίσχυση που θα λάβει η επένδυση από το κράτος ως επιχορήγηση του επενδυτικού κόστους στο πλαίσιο της πολιτικής περιφερειακής ανάπτυξης. Βλέπε σχετικά στο 8.6.2.

Όμως στην περίπτωση του Κάβο Σίδερο, παρόλο που ισχύουν ορισμένες από τις παραπάνω γενικότητες, μεγαλύτερη σημασία έχουν ορισμένες ιδιαιτερότητες. Κατ' αρχήν δεν έχουμε να κάνουμε με τη σύμπραξη ανάμεσα σε ιδιοκτήτη γης και ιδιώτη επενδυτή βάσει των αρχών της ελεύθερης αγοράς και του ιδιωτικού δικαίου, αλλά στην αυστηρά προδιαγραφόμενη από το νόμο αξιοποίηση της περιουσίας ενός κοινωφελούς ιδρύματος, στην οποία ο επενδυτής επιλέγεται βάσει ορισμένων κριτηρίων. Σύμφωνα με όσα έχουν αναφερθεί παραπάνω, η επιλογή της συγκεκριμένης εταιρείας και οι σχετικές διαδικασίες δεν είναι συμβατές με αυτό το πλαίσιο.

Έπειτα το αδύναμο οικονομικό προφίλ της εταιρείας έχει ενισχυθεί λόγω της κεφαλαιοποίησης της Σύμβασης, δηλ. μέσω της ιδιοποίησης του δικαιώματος κυριότητας επί της Έκτασης και της οικονομικής του – και συγκεκριμένα της χρηματιστηριακής του – εκμετάλλευσης. Κύριο χαρακτηριστικό της συμβατικής σχέσης είναι ο περιορισμός των οικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας προς τον ιδιοκτήτη της γης σε αυτή τη φάση ανάπτυξης του εγχειρήματος (βλ. παραπάνω τα σχετικά με την ενεργοποίηση της Σύμβασης). Επομένως από οικονομική άποψη η Εταιρεία δημιουργείται και επιβιώνει ακριβώς λόγω της σύναψης της συμβατικής σχέσης και όχι αντίστροφα.

9.1.3 Ο ρόλος του κράτους

Εκτός από τις νομοθετικές ρυθμίσεις που αφορούν άμεσα ή έμμεσα στην επένδυση του Κάβο Σίδερο και που αποτελούν την ουσιαστικότερη κρατική παρέμβαση, υφίσταται μία διαρκής διακομματική υποστήριξη για το Έργο. Οι διαδοχικές κυβερνήσεις ΠΑΣΟΚ και ΝΔ έχουν υποστηρίξει την υλοποίηση της επένδυσης, η οποία σε πολλές από τις δηλώσεις των προσώπων σε θέσεις-κλειδιά συναρτάται με τη ζητούμενη τοπική ανάπτυξη. “[Η] Κυβέρνηση εκτιμά ότι στην ακρότατη αυτή περιοχή, η οποία παρουσιάζει ιδιαίτερα προβλήματα ανάπτυξης, πρέπει επιτέλους να γίνει μία σοβαρή επένδυση ως αυτή την οποία προωθεί το “Ίδρυμα Παναγία η Ακρωτηριανή””, λέει ο Γ. Δρυς ως Υφυπουργός Οικονομικών το

1998 στην Βουλή⁴¹, λίγους μήνες μετά την υπογραφή της Σύμβασης και ενώ αναμένεται η δικαστική διευθέτηση του ιδιοκτησιακού ζητήματος.

Στην ίδια συνεδρίαση το εν λόγω στέλεχος του ΠΑΣΟΚ έχει με συγκεκριμένο τρόπο προσφέρει τη στήριξή του στην επένδυση, δηλώνοντας ότι: “Η διαδικασία εγκρίσεως του αποτελέσματος του διαγωνισμού μπορούσε να προχωρήσει, ανεξαρτήτως της έκβασης της υπόθεσης στον Άρειο Πάγο. Εφόσον δηλαδή η αμφισβητούμενη έκταση επεδικάζετο στο δημόσιο, θα μπορούσε αυτό είτε να την εκποιήσει απ’ ευθείας στο Ίδρυμα είτε να προβεί σε κάποια μορφή συνεκμετάλλευσης μαζί του και υπό αμοιβαίους όρους συμφέροντος”. Επί τούτου ο Υφυπουργός είχε προ ημερών αποστείλει σχετική επιστολή στο Ίδρυμα⁴², με προφανή σκοπό την αποσαφήνιση της υποστηρικτικής στάσης της κυβέρνησης, καθώς ένα χρόνο πριν το ίδιο κυβερνητικό στέλεχος είχε αποφασίσει το πάγωμα της αξιολόγησης του διαγωνισμού εν αναμονή της επίλυσης του ιδιοκτησιακού⁴³.

Καταλαβαίνει κανείς ότι παρόλο που το Δημόσιο διεκδικούσε την κυριότητα της μοναστηριακής έκτασης μέσω των δικαστηρίων, υπήρχε σε ανώτατο κυβερνητικό επίπεδο η βούληση για την υποστήριξη της επένδυσης και την υποβοήθηση της διευθέτησης του ιδιοκτησιακού ενάντια στα συμφέροντα του Δημοσίου. Με βάση την εκφρασμένη αυτή κυβερνητική θέση και την ομολογημένη ανατροπή της στάσης του Υπουργείου Οικονομικών σε ό,τι αφορούσε στις διαδικασίες του διαγωνισμού, μπορεί να υποθέσει κανείς βάσιμα ότι η πλημμελής άσκηση της εποπτείας του Υπουργείου Οικονομικών στις διαδικασίες του διαγωνισμού οφείλεται σε άνωθεν πολιτική παρέμβαση (βλ. παραπάνω).

Η πρόσβαση στα ανώτερα κυβερνητικά κλιμάκια και η υποστήριξη από την κυβέρνηση κατείχαν πάντοτε κεντρική θέση στις ανακοινώσεις της Εταιρείας και του Ιδρύματος. Ήδη από τον καιρό της υπογραφής του Προσυμφώνου (1995) γίνεται λόγος για ενημέρωση του τότε Υφυπουργού Οικονομικών, του οικονομικού συμβούλου και του νομικού συμβούλου του πρωθυπουργού από στελέχη του Ιδρύματος και τη διάγνωση της θετικής τους τοποθέτησης⁴⁴. Αργότερα η Εταιρεία θα κάνει λόγο για την αυξημένη αυτοπεποίθηση που οφείλεται στην ‘ένδειξη

⁴¹ Πρακτικά Βουλής, 22.10.1998.

⁴² Στο προοίμιο της Σύμβασης (μέρος VI) μνημονεύεται η από 26.09.1997 επιστολή του Υφυπουργού προς το Ίδρυμα.

⁴³ Βλ. Πρακτικά Βουλής, 20.10.1997.

⁴⁴ Βλ. Πρακτικό Νο 6 του ΔΣ του Ιδρύματος.

δημόσιας υποστήριξης από πολλούς υπουργούς της ελληνικής κυβέρνησης' και την επί τόπου επίσκεψη του Βρετανού πρέσβη (ανακοίνωση στον ΟΦΕΧ, 31.10.2000). Ακόμα ενδεικτικό της κυβερνητικής στήριξης είναι το γεγονός ότι η κατάληξη της περιβαλλοντικής αδειοδότησης του Έργου γίνεται με συνέντευξη τύπου του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ Γ. Σουφλιά, ενέργεια στην οποία ο συγκεκριμένος υπουργός δεν έχει καταφύγει για οποιοδήποτε άλλο ιδιωτικό έργο⁴⁵.

Οι τοπικοί βουλευτές των δύο μεγάλων κομμάτων είναι υποστηρικτικοί της επένδυσης. Ιδιαίτερα ο βουλευτής Λασιθίου του ΠΑΣΟΚ Μιχ. Καρχιμάκης έχει δραστηριοποιηθεί σε διάφορες ευκαιρίες – στο πλαίσιο της κοινοβουλευτικής του δράσης – για την άσκηση πίεσης με στόχο το προχώρημα του εγχειρήματος⁴⁶. Ο έτερος τοπικός βουλευτής Γ. Πλακιωτάκης (ΝΔ) έχει κι εκείνος εκφράσει την υποστήριξή του⁴⁷ και προσφάτως έκανε λόγο – με αφορμή τη προσφυγή στο ΣτΕ – για το δίλλημα “ανάπτυξη ή στασιμότητα”⁴⁸.

Τα παραπάνω δεν σημαίνουν ότι οι κοινοβουλευτικές ομάδες των δύο κυρίαρχων κομμάτων διατηρούν ενιαία στάση ως προς την επένδυση. Οι στάσεις επιμέρους βουλευτών συχνά καλύπτουν πολύπλοκες εσωκομματικές συγκρούσεις και συσχετισμούς, ενώ συγχρόνως εκφράζουν την εκπροσώπηση διαφορετικών κοινωνικών-οικονομικών συμφερόντων. Σε ό,τι αφορά στη Νέα Δημοκρατία, είναι γνωστή από παλιά η αντίθεση του Ρεθυμνιώτη βουλευτή Γιάννη Κεφαλογιάννη. Παλαιότερα δημοσιεύματα έκαναν λόγο για την αρνητική τοποθέτηση του βουλευτή

⁴⁵ Αυτό συμπεραίνουμε με βάση τα δελτία τύπου που είναι αναρτημένα στην ιστοσελίδα του Υπουργείου. Να σημειωθεί ακόμα ότι στις 6 Νοεμβρίου 2006 ο Υπουργός ΠΕΧΩΔΕ Γ. Σουφλιάς ανακοινώνει όχι την έκδοση της ΚΥΑ με την οποία εγκρίθηκαν οι περιβαλλοντικοί όροι του έργου αλλά την υπογραφή του στη συγκεκριμένη απόφαση. Για τη δημοσίευση της ΚΥΑ απαιτούνται ακολούθως οι υπογραφές των λοιπών πέντε συναρμοδίων υπουργών, διαδικασία που θα ολοκληρωθεί κατά τους επόμενους 3 μήνες (Φλεβάρης 2007).

⁴⁶ Ο Καρχιμάκης έχει καταθέσει δύο αναφορές στην Βουλή μεταφέροντας το αίτημα του Δήμου Σητείας για την αξιοποίηση της μοναστηριακής περιουσίας και την επίσπευση των σχετικών διαδικασιών (Πρακτικά Βουλής, 17.10.2001). Το ίδιο θα πράξει με νεότερη αναφορά το 2003 (Πρακτικά Βουλής, 25.09.2003). Με επόμενη αναφορά του ο βουλευτής καταθέτει δημοσίευμα σύμφωνα με το οποίο η ένταξη περιοχών στο Δίκτυο Natura είναι πιθανό να προκαλέσει πρόβλημα στην επένδυση (Πρακτικά Βουλής, 15.10.2003). Αλλά και στη συνέχεια και ως βουλευτής της μείζονος αντιπολίτευσης ο Μ. Καρχιμάκης θα επανέλθει στο θέμα, καταθέτοντας νέα ερώτηση στις 01.01.2006 σχετικά με την υπονόμευση από την κυβέρνηση της Ν.Δ. και από τον βουλευτή της Γ. Κεφαλογιάννη της “σημαντικότητας επένδυσης” (www.karximakis.gr, πρόσβαση 19.10.2007).

⁴⁷ Βλ. εγκωμιαστική αναφορά στην επένδυση στο δισέλιδο φυλλάδιο του βουλευτή με τίτλο “Το Λασιθί στο δρόμο της Ανάπτυξης” στο www.kalpes.gr/candidate.asp?i=41 (πρόσβαση 27.01.2008). Επίσης θετική αναφορά στην επένδυση είχε κάνει ο βουλευτής σε ομιλία του στη Βουλή, αναφέροντας το Έργο ως παράδειγμα ξεμπλοκαρίσματος των μεγάλων τουριστικών επενδύσεων και μιλώντας για “μία επένδυση που θα αλλάξει ριζικά επί το βέλτιστο την εικόνα της περιοχής” (Πρακτικά Βουλής, 18.11.2006).

⁴⁸ Βλ. δημοσίευμα της 07.03.2008 στο www.lasithinews.gr (πρόσβαση 17.05.2008).

απέναντι στην επένδυση εξαιτίας της πολιτικής του έριδας με την οικογένεια Μητσοτάκη, η οποία φέρεται να υποστήριζε το Έργο στα αρχικά του στάδια⁴⁹. Ο ίδιος πολιτικός επανήλθε πρόσφατα με δριμείς χαρακτηρισμούς ενάντια στην επένδυση⁵⁰. Αλλά και στο ΠΑΣΟΚ είναι σημαντική η πρόσφατη δραστηριοποίηση (2008) του Σπ. Κουβέλη, ο οποίος ασκεί σημαντική κριτική στην επένδυση με ερώτηση που καταθέτει στο Κοινοβούλιο⁵¹.

Τα κόμματα της ελάσσονος αντιπολίτευσης έχουν τοποθετηθεί αρνητικά. Το ΚΚΕ έχει εκφράσει την αντίθεσή του, ενώ το ίδιο έχει κάνει και ο ΣΥΡΙΖΑ. Βουλευτές και των δύο κομμάτων έχουν πρόσφατα καταθέσει σχετικές ερωτήσεις στη Βουλή⁵², ενώ ο Αλ. Αλαβάνος ως πρόσφατα εκλεγέντας βουλευτής Ηρακλείου έχει επισκεφτεί την περιοχή και έχει ασκήσει έντονη κριτική στην επένδυση. Να σημειωθεί πως ο Συνασπισμός είχε ασχοληθεί με την υπόθεση ήδη κατά την περίοδο 1997-1998, όταν το θέμα των διαδικασιών επί του διαγωνισμού είχε απασχολήσει τη Βουλή με επίκαιρες ερωτήσεις του βουλευτή Σπ. Δανέλλη⁵³.

Και τα δύο ως άνω κόμματα της αριστεράς έχουν τοποθετηθεί ενάντια στην επένδυση όχι μόνο σε κεντρικό, αλλά και σε τοπικό επίπεδο. Η Κομματική Οργάνωση Λασιθίου του ΚΚΕ “λέει κατηγορηματικά ΟΧΙ στην επένδυση και καλεί το Λασιθιώτικο λαό να πάρει την υπόθεση στα χέρια του και να την ματαιώσει”. Η αντίστοιχη οργάνωση του ΣΥΡΙΖΑ έχει επανειλημμένα τοποθετηθεί αρνητικά επί του ζητήματος⁵⁴. Από τα κόμματα που δεν εκπροσωπούνται στο κοινοβούλιο την αντίθεσή τους έχουν εκφράσει οι Οικολόγοι Πράσινοι.

Τέλος να σημειωθεί ότι η σημαντικότερη ίσως δράση του κράτους αφορά στις γενικού χαρακτήρα νομοθετικές πρωτοβουλίες, με τις οποίες θεσμοθετούνται ρυθμίσεις που αφορούν σε επιμέρους πτυχές του Έργου. Έχουμε ήδη δει (Κεφάλαιο 7.3.2) τη σημαντική νομοθετική ρύθμιση για την προώθηση της τουριστικής κατοικίας μέσα σε ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις. Άλλες επιμέρους πτυχές της

⁴⁹ Συνέντευξη Ν. Ρεμπελάκη στον συγγραφέα, 2006. Όπως τόνισε ο προνομιακός αυτός πληροφορητής “τα είχαν τότε γράψει και οι εφημερίδες”.

⁵⁰ Σύμφωνα με δημοσίευμα του Ιού της Ελευθεροτυπίας (20.04.2008) ο Γ. Κεφαλογιάννης φέρεται να δηλώνει σε εκπομπή του Κρήτη TV ότι η επένδυση “είναι το μεγαλύτερο σκάνδαλο, η μεγαλύτερη απάτη, το μεγαλύτερο ψέμα”.

⁵¹ Βλ. την ερώτηση του βουλευτή με αρ. πρ. 7412, 27.02.2008.

⁵² Η βουλευτής του ΚΚΕ Ελ. Παντελάκη καταθέτει επίκαιρη ερώτηση στη Βουλή τον Δεκέμβριο του 2007 (Πρακτικά, 13.12.2007),

⁵³ Βλ. Πρακτικά Βουλής, 20.10.1997 και 22.10.1998.

⁵⁴ Βλ. αντίστοιχα την ανακοίνωση της Κ.Ο. του ΚΚΕ Λασιθίου στις 16.01.2008 (όπως δημοσιεύεται στο ecocrete).

επένδυσης αφορούν νομοθετικές δράσεις π.χ. για το Ειδικό Χωροταξικό του Τουρισμού, τις τροποποιήσεις του αναπτυξιακού νόμου κλπ. Τα θέματα αυτά εξετάζονται στις αντίστοιχες ενότητες του παρόντος Κεφαλαίου.

9.1.4 Τοπική αυτοδιοίκηση και τοπική κοινωνία

Ο τοπικός δήμος υποστήριζε εξ' αρχής την επένδυση. Ήδη από τον πρώτο μήνα της σύστασης του με το σχέδιο “Καποδίστριας” (Γενάρης 1999) και με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου⁵⁵, ο Δήμος Ιτάνου τάσσεται υπέρ της αξιοποίησης της περιοχής του Τοπλού γιατί “θα συμβάλλει σημαντικά στην ανάπτυξη και θα επιλύσει σε μεγάλο βαθμό το πρόβλημα της απασχόλησης”, αναγνωρίζοντας το “αναπτυξιακό έλλειμμα” αλλά και τις “μεγάλες δυνατότητες ανάπτυξης” της περιοχής⁵⁶. Η ίδια Απόφαση διακηρύσσει ότι “θα πρέπει όχι μόνο να υπάρχει η συναίνεση των τοπικών κοινωνιών αλλά και η ουσιαστική συμμετοχή τους στην ολοκλήρωση του οποιουδήποτε αναπτυξιακού ή χωροταξικού σχεδιασμού”, γι' αυτό και προτείνεται η συμμετοχή εκπροσώπου του Δήμου σε διευρυμένο ΔΣ του Ιδρύματος. Η παραπάνω Απόφαση είναι το αποτέλεσμα πρωτοβουλίας του νέου δημάρχου Γιάννη Περάκη, πολιτικού μηχανικού, ο οποίος στις προ διμήνου τοπικές εκλογές (Οκτώβρης 1998) είχε επικρατήσει οριακά του πρώην προέδρου της κοινότητας Παλαικάστρου Γιώργου Καφεσάκη, μέλους του ΔΣ του Ιδρύματος. Επομένως ο νέος τοπικός Δήμος διατυπώνει για πρώτη φορά την υποστήριξή του απέναντι στην επένδυση, συναρτώντας την υποστήριξη αυτή με γενικότερα θέματα και διεκδικήσεις.

Το ίδιο σκεπτικό διατηρείται και εμπλουτίζεται και σε κατοπινές αποφάσεις του Δήμου Ιτάνου. Σημαντικότερη προσθήκη αποτελεί το θέμα του Βάι και της Natura. Όπως έχουμε σημειώσει ήδη, πριν το 1999 η περιοχή είχε ήδη ανακηρυχθεί ως Ζώνη Ειδικής Προστασίας για την ορνιθοπανίδα και προτεινόμενος Τόπος

⁵⁵ Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Ιτάνου υπ' αριθμ. 11 της 15^{ης} Ιανουαρίου 1999.

⁵⁶ Συγχρόνως, έχοντας “επίγνωση όχι μόνο των πλεονεκτημάτων αλλά και των αρνητικών επιπτώσεων που μπορεί να έχει μία τέτοιας κλίμακας επένδυση”, το Δημοτικό Συμβούλιο θέτει θέματα όπως η ανάγκη για την εκπόνηση και εφαρμογή ορθών Μελετών Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, για την διατήρηση των παραδοσιακών μορφών απασχόλησης του πρωτογενούς τομέα και την προώθηση ήπιων μορφών τουρισμού που θα απευθύνονται οικονομικά σε ευρύτερα στρώματα του πληθυσμού και η ανάγκη για δραστηριοποίηση όλων των διοικητικών και πολιτικών φορέων σχετικά με τα αναπτυξιακά προβλήματα της περιοχής.

Κοινοτικής Σημασίας προς ένταξη στο Δίκτυο Natura 2000 και έχουν εκπονηθεί από τη μεριά του ΕΚΒΥ και του ΥΠΕΧΩΔΕ το Ειδικό Διαχειριστικό Σχέδιο και η Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη. Τη διαχείριση στο φοινικόδασος ασκεί η Διεύθυνση Δασών Λασιθίου. Τον Δεκέμβρη του 1999, ο Δήμος Ιτάνου εκμεταλλεύεται τη ρύθμιση πρόσφατης νομοθεσίας και προτείνει τη διερεύνηση σύστασης Φορέα Διαχείρισης⁵⁷ “στον οποίο σημαίνουντα ρόλο θα έχει ο Δήμος και στον οποίο μπορεί συμμετέχουν η Μονή Τοπλού, η Δ/ση Δασών κ.α.”⁵⁸. Διατυπώνεται έτσι ένα συγκεκριμένο αίτημα ως προς τη διαχείριση της περιοχής Natura και τον αυξημένο ρόλο του δήμου σε αυτήν.

Το γενικότερο ζήτημα που διαφαίνεται εδώ είναι αυτό του ελέγχου του φοινικοδάσους ως σημαντικού πόρου της περιοχής και μάλιστα όχι μόνο από περιβαλλοντική αλλά και κυρίως από οικονομική άποψη. Η τελευταία έχει ιδιαίτερη σημασία για την περιοχή και τη σχέση των τοπικών φορέων, δεδομένου του μεγάλου αριθμού επισκεπτών του Βάι κατά τους θερινούς μήνες και άρα των εσόδων από τις υπηρεσίες εξυπηρέτησής τους. Η εμπορική εκμετάλλευση του χώρου συναρτάται άμεσα με το ιδιοκτησιακό καθεστώς της περιοχής. Το φοινικόδασος είναι χαρακτηρισμένο ως δημόσιο δάσος⁵⁹ και στο Δημόσιο ανήκουν επίσης ο αιγιαλός και η παραλία. Στην κυριότητα του Ιδρύματος ανήκουν ο χώρος στάθμευσης, το εστιατόριο και γενικά κάθε χώρος νοτίως της οδού πρόσβασης στην παραλία. Στην Μονή ανήκουν οι καλλιεργούμενες εκτάσεις στα δυτικά του φοινικοδάσους.

Σύμφωνα με τον πρώην δήμαρχο (συνέντευξη Γ. Περάκη στον συγγραφέα, 2006), η Δημοτική Επιχείρηση Ιτάνου μισθώνει τον παράλιο χώρο από την ΚΕΔ και παρέχει υπηρεσίες στους λουόμενους (ομπρέλες, θαλάσσια σπορ), όντας επίσης υπεύθυνη και για την καθαριότητα, την πυροπροστασία και την διάθεση ναυαγοσώστη. Ακόμα μισθώνει από το Ίδρυμα το χώρο στάθμευσης του φοινικοδάσους, η εκμετάλλευση του οποίου αποφέρει υψηλά κέρδη στη Δημοτική Επιχείρηση. Τα έσοδα αυτά χρηματοδοτούν την παροχή κοινωφελούς έργου του δήμου, όπως την οργάνωση των πολιτιστικών εκδηλώσεων που παρέχονται χωρίς εισιτήριο σε κατοίκους και επισκέπτες, ενίσχυση των κοινωνικών υποδομών (ιατρικό κέντρο, σχολεία, αστυνομία) και κοινωφελές έργο. Αντίστοιχα το Ίδρυμα

⁵⁷ Ο Ν. 2742/1999 δημοσιεύεται στις 07.10.1999 (ΦΕΚ Α' 207). Στο άρθρο 15 τίθενται το γενικό νομοθετικό πλαίσιο σχετικά με τους Φορείς Διαχείρισης προστατευόμενων περιοχών.

⁵⁸ Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Ιτάνου υπ' αριθμ. 28 της 28^{ης} Δεκεμβρίου 1999.

⁵⁹ Σύμφωνα με την Απόφαση 330/1999 του Εφετείου Κρήτης.

παραχωρεί την εκμετάλλευση του εστιατορίου και μίας καντίνας πλησίον αυτού σε ιδιώτη. Επομένως το Ίδρυμα και ο Δήμος έχουν μία σημαντική εμπορική συνεργασία ως προς την εκμετάλλευση του Βάι.

Όμως το 2005 το Ίδρυμα αποπέμπει τη Δημοτική Επιχείρηση από την εκμετάλλευση του χώρου στάθμευσης και προσφεύγει στη δικαιοσύνη, η οποία τον Μάιο του ίδιου έτους κάνει δεκτή την αίτηση για λήψη ασφαλιστικών μέτρων και ακολούθως η Δημοτική Επιχείρηση παραδίδει το χώρο στους νέους ενοικιαστές καταθέτοντας παράλληλα έφεση. Διαμαρτυρόμενος ο Δήμος για την “απαρχή μίας ολοκληρωτικής παράδοσης της περιοχής σε ιδιώτες”⁶⁰ καλεί το Ίδρυμα σε εξω-δικαστικό συμβιβασμό και επαναδιαπραγματεύεται της παραχώρησης. Αφού το Ίδρυμα παραχωρεί για ένα έτος την εκμετάλλευση του πάρκινγκ σε “συντοπίτη του Μητροπολίτη” (συνέντευξη Περάκη, ό.π.), την επόμενη χρονιά προκηρύσσει διαγωνισμό για την εκμετάλλευση του πάρκινγκ, τον οποίο κερδίζει η Δημ. Επιχείρηση, έχοντας μάλιστα εξαπλασιάσει το σχετικό μίσθωμα των 2,5 εκ. δρχ της προηγούμενης χρονιάς. Έκτοτε συνεχίζει η ίδια την εκμετάλλευση του χώρου (ό.π.).

Μία άλλη διένεξη ανάμεσα στο Δήμο Ιτάνου και το Ίδρυμα αφορά σε παλαιότερη προσπάθεια του Δήμου Ιτάνου το 1999 για τοποθέτηση δεύτερης καντίνας στο χώρο της παραλίας. Η κίνηση αυτή προσκρούει στα συμφέροντα του ήδη εγκατεστημένου εστιατορίου και τελικά χωροθετείται ένα χρόνο αργότερα στο χώρο στάθμευσης και όχι στον παλαιό αιγιαλό όπως προβλεπόταν αρχικά (συνέντευξη Περάκη, 2006). “Είχαν έρθει τότε οι άνθρωποι του Ιδρύματος και ένας από αυτούς είχε ξαπλώσει πάνω στο χώρο όπου ο γερανός θα ακουμπούσε την καντίνα για να μην αφήσουν να τη βάλουμε εκεί”, θα εξηγήσει ο μετέπειτα δημοτικός σύμβουλος και πρόεδρος της Δημ. Επιχείρησης Μανώλης Τσαντάκης (συνέντευξη στον συγγραφέα, 2008).

Τις προαναφερόμενες διενέξεις ανάμεσα σε Ίδρυμα και Δήμο εξηγεί και το ζήτημα της συμμετοχής των μελών της δημοτικής αρχής της Ιτάνου στα του Ιδρύματος. Ένα μόλις έτος μετά τις δημοτικές εκλογές του 1999 – και αφού έχει ήδη διατυπωθεί το αίτημα από τον Δήμο για εκπροσώπηση στο Ίδρυμα – επεκτείνεται η θητεία στο Διοικητικό Συμβούλιο του πρώην κοινοτάρχη Παλαικάστρου και

⁶⁰ Απόφαση 73/2002 του Δημοτικού Συμβουλίου Ιτάνου (31.05.2002).

κατόπιν μέλους του Δημ. Συμβουλίου Γ. Καφεσάκη έναντι αιτούμενης αντικατάστασής του από τον νέο δήμαρχο. Όμως τόσο ο Γ. Καφεσάκης όσο και ο δήμαρχος Σητείας Ν. Κουρουπάκης κατείχαν εξ' αρχής τις 2 θέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου που προορίζονται για “ευσεβή και ευυπόληπτα πρόσωπα της τοπικής κοινωνίας” και όχι με βάση τα αξιώματά τους ως πρόεδρου της κοινότητας Παλαικάστρου και δημάρχου Σητείας αντίστοιχα. Μπορεί ωστόσο να θεωρηθεί ότι η ιδιότητά τους ως τοπικών αρχόντων κατά την αρχική συγκρότηση της διοίκησης του Ιδρύματος εκφράζει την εκπροσώπηση της τοπικής αυτοδιοίκησης στα του Ιδρύματος κατά την αντίληψη του ίδιου του Ιδρύματος⁶¹. Γι' αυτό και στη διαμαρτυρία τους με αφορμή την εκδίωξη της δημοτικής επιχείρησης ο δήμαρχος και το δημοτικό συμβούλιο διαμαρτύρονται για την “... εν γένει απαξιώτική στάση προς την τοπική κοινωνία” του Μητροπολίτη, αναφέροντας χαρακτηριστικά ότι “... η κοινωνία του Δήμου Ιτάνου αλλά και των άλλων δήμων [...] έχουν στηρίξει τις επενδυτικές προσπάθειες στην περιοχή της Μονής Τοπλού[,] δεν μπορεί τώρα να απαξιώνονται και να μην λαμβάνονται υπόψη”⁶².

Έχει επέλθει έτσι μία σοβαρή ρήξη στη σχέση Ιδρύματος και τοπικού δήμου, πρώτα με την άρνηση του Μητροπολίτη να συμπεριλάβει τον νέο δήμαρχο στο ΔΣ και έπειτα με την (προσωρινή) διακοπή της εμπορικής σχέσης ως προς την εκμετάλλευση του Βαγιού. Στο πλαίσιο αυτό πρέπει να εντάσσεται και η διατύπωση ενός νέου και ριζοσπαστικού αιτήματος του τοπικού δήμου σχετικά με τη διευθέτηση της εκμετάλλευσης του Βάι. Η προαναφερόμενη Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου (73/2002) προτείνει την απόδοση της ευθύνης λειτουργίας του χώρου στάθμευσης στον μελλοντικό Φορέα Διαχείρισης της Natura, την ανάπτυξη όλων των υποδομών προστασίας και εξυπηρέτησης επισκεπτών σε γήπεδα ιδιοκτησίας του Φορέα και την έναρξη της λειτουργίας των προσοδοφόρων χρήσεων μετά τη σύσταση και λειτουργία του Φορέα.

Αρκετό καιρό αργότερα προτείνεται ένας συγκεκριμένος τρόπος με τον οποίο μπορεί να γίνει κάτι τέτοιο: η χρήση της δυνατότητας που παρέχει το νομοθετικό πλαίσιο για την εκτός σχεδίου δόμηση τουριστικών εγκαταστάσεων, σύμφωνα με το

⁶¹ Ο Ν. Κουρουπάκης εξακολουθεί μέχρι και σήμερα να είναι μέλος του ΔΣ, ενώ ο Γ. Καφεσάκης αντικαταστάθηκε τον Νοέμβριο του 2002 από τον προϊστάμενο της ΔΟΥ Σητείας. Σε κάθε περίπτωση ούτε οι πρώην και νυν δήμαρχοι της Ιτάνου Γ. Περάκης και Γ. Χατζηνάκης των αντίστοιχων περιόδων 1999-2006 και 2007-επ. διορίστηκαν στο ΔΣ και ομοίως ούτε και ο δήμαρχος Σητείας Ν. Τσικαλάκης κατά την περίοδο 2003-2006.

⁶² Βλ. την 73/2002 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.

οποίο ο φορέας της τουριστικής εκμετάλλευσης υποχρεούται σε εισφορά γης υπέρ του τοπικού δήμου⁶³. Ο τελευταίος ζητεί να του παραχωρηθεί η έκταση που περιλαμβάνει το χώρο στάθμευσης, δεσμευόμενος να παραχωρήσει με τη σειρά του την έκταση αυτή στο μελλοντικό Φορέα Διαχείρισης. Σκοπός εδώ είναι η αποτελεσματική κάλυψη των οικονομικών αναγκών του Φορέα, καθώς είναι γνωστά τα προβλήματα που σχετίζονται με την οικονομική βιωσιμότητα των Φορέων Διαχείρισης (βλ. και παρακάτω)⁶⁴.

Η εκμετάλλευση του χώρου στάθμευσης δεν έχει παραχωρηθεί ακόμα από το Ίδρυμα στην Εταιρεία, παρόλο που αυτό προβλεπόταν στη Σύμβαση. Μία πιθανή εξήγηση που δίνεται εδώ είναι ότι αυτό θα συμβεί με την ενεργοποίηση, ενώ μία άλλη ερμηνεία κάνει λόγο για τη διατήρηση των υφισταμένων ισορροπιών ανάμεσα σε Ίδρυμα και Δήμο. Ωστόσο είναι τέτοια η αξία της ως πηγή εσόδων ώστε να εικάζεται εδώ με ασφάλεια πως η Εταιρεία αφενός θα εκμεταλλευθεί η ίδια τον συγκεκριμένο χώρο και αφετέρου δεν πρόκειται να προβεί στην παραχώρηση της ιδιοκτησίας αυτής στον Δήμο.

Εξάλλου στην περίπτωση που η Εταιρεία επιλέξει να προβεί σε εισφορά σε γη, δεν υφίσταται κάποιος περιορισμός με βάση τη νομοθεσία σχετικά με ποιο συγκεκριμένο κομμάτι της συνολικής Έκτασης θα πρέπει παραχωρηθεί. Άρα η Εταιρεία θα μπορούσε να επιλέξει ένα άλλο, λιγότερο ή και μηδενικά προσοδοφόρο τμήμα. Γι' αυτό και ο Δήμαρχος ζητούσε την αποτύπωση της έκτασης προς παραχώρηση στην ΜΠΕ⁶⁵, ώστε να υπάρξει μία κατοχύρωση από την πλευρά κράτους και Εταιρείας ως προς την ικανοποίηση του συγκεκριμένου αιτήματος, παρόλο που η νομοθεσία επιβάλλει σε ύστερο στάδιο της αδειοδότησης (έκδοση οικοδομικών αδειών) την οριοθέτηση της παραχωρούμενης γης⁶⁶. Απαντώντας στο αίτημα και εκμεταλλευόμενη μία πρόσθετη δυνατότητα που δίνει ο νόμος, η Εταιρεία δηλώνει ότι πρόκειται να ζητήσει τη μετατροπή της υποχρέωσης εισφοράς σε γη σε εισφορά σε χρήμα (ΝΑΛ, 2006β: 6), ή να προβεί σε ένα συνδυασμό εισφοράς σε χρήμα και σε γη (Βασιλειάδης στο TEE-TAK, 2006: 28).

⁶³ ΠΔ της 6/17.10.1978 (ΦΕΚ Δ' 538), άρθρο 8, όπως αντικαταστάθηκε από το ΠΔ 20/28.1.1988 (Δ' 61). Η εισφορά σε γη υπολογίζεται με βάση το μέγεθος της εκμετάλλευσης.

⁶⁴ Κατά την εισήγησή του στην Ημερίδα της Σητείας ο Γ. Περάκης αναφέρθηκε στην εμπειρία από τον Φορέα Διαχείρισης του Λαγανά Ζακύνθου.

⁶⁵ Απόφαση 9/22.01.2006 του Δημοτικού Συμβουλίου.

⁶⁶ Βλ. ΠΔ της 6/17.10.1978 όπως ισχύει, μέρος 7, παρ. 7α.

Αυτή είναι και η πρακτική που ακολουθήθηκε στην περίπτωση της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας, όπου ο επενδυτής επέλεξε – κατόπιν έγκρισης του Νομάρχη – την εισφορά σε χρήμα⁶⁷. Εξάλλου η πρακτική αυτή δικαιολογείται από οικονομική και διαχειριστική άποψη, διότι: α) η εισφορά σε χρήμα είναι μία επιλογή εξοικονόμησης κόστους για τον επενδυτή καθώς το τίμημα καθορίζεται με βάση τις διατάξεις περί απαλλοτρίωσης, β) η αξία της γης θα πολλαπλασιαστεί λόγω της ανάπτυξης του συγκροτήματος και άρα είναι προτιμότερη η ιδιοποίηση από τον ίδιο τον επενδυτή της προσόδου και γ) εκμηδενίζεται για τον επενδυτή το ρίσκο της μελλοντικής χωροθέτησης στην παραχωρούμενη περιοχή δραστηριοτήτων που θα μπορούσαν να διακυβεύσουν το προφίλ της επένδυσης ή να είναι ανταγωνιστικές προς επιμέρους τμήματά της, παρόλες τις προφυλάξεις της σχετικής νομοθεσίας⁶⁸.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, η πρόταση του Δήμου αφορά ουσιαστικά στη διευθέτηση της εκμετάλλευσης του Βάι μέσω της μεταβολής του ιδιοκτησιακού καθεστώτος στην περιοχή, με στόχο την ενίσχυση της βιωσιμότητας του επίσης αιτούμενου να συσταθεί Φορέα Διαχείρισης της προστατευόμενης περιοχής.

Αν η διαχείριση της περιοχής Natura είναι το πρώτο κρίσιμο ζήτημα στις σχέσεις ανάμεσα σε Ίδρυμα, Εταιρεία και τοπικό δήμο, τότε το δεύτερο κρίσιμο ζήτημα είναι η διαχείριση του νερού. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για την αδειοδότηση των τουριστικών εγκαταστάσεων (ΠΔ 43/2002), η εξασφάλιση της υδροδότησης του Έργου από το τοπικό δίκτυο αποτελεί προϋπόθεση για την έγκριση καταλληλότητας του ΕΟΤ και επομένως αποτελεί κομβικό σημείο στην εξέλιξη της υλοποίησης της επένδυσης. Στις αρχές του 2004 ο Δήμος Ιτάνου υπογράφει Συμφωνητικό με την Εταιρεία για την υδροδότηση του Έργου⁶⁹ το οποίο αφορά στην παροχή από το δήμο νερού αστικής κατανάλωσης, η οποία κλιμακώνεται χρονικά σύμφωνα με την πρόοδο της ολοκλήρωσης της κατασκευής. Με το Συμφωνητικό Υδροδότησης πραγματοποιείται μία ορισμένη συναλλαγή ανάμεσα

⁶⁷ Για την περίπτωση της ΠΟΤΑ βλ. τις Αποφάσεις του Νομάρχη Μεσσηνίας 8139/2510 (ΦΕΚ Δ' 05.09.2005) και 14106/4240 (ΦΕΚ Δ' 16.01.2007).

⁶⁸ Στις παραχωρούμενες εκτάσεις προβλέπονται χρήσεις συναφείς με τη συλλογική αναψυχή (τουριστικά περίπτερα, αθλητικές και λουτρικές εγκαταστάσεις) και λοιπές μη οχλούσες χρήσεις κοινωνικής και τεχνικής υποδομής. Συγχρόνως απαγορεύονται χρήσεις ανταγωνιστικές ως προς την τουριστική εγκατάσταση όπως ξενοδοχεία και κάμπινγκ. Στην περίπτωση της εισφοράς σε χρήμα προβλέπεται ότι το τίμημα διατίθεται υποχρεωτικά για έργα καθαριότητας, φωτισμού, κοινωνικής και τεχνικής υποδομής και τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής (παρ. Ε8, άρθρο 8 του ΠΔ 6/17.10.1978 ως ισχύει).

⁶⁹ Έγγραφο του Δήμου Ιτάνου με αρ. πρωτ. 243, 23 Ιανουαρίου 2004.

στους δύο συμβαλλόμενους, από την οποία ωφελείται τόσο η Εταιρεία όσο και ο τοπικός δήμος.

Η μεν Εταιρεία εξασφαλίζει την υδροδότηση του Έργου, δύναται πλέον να προχωρήσει στα επόμενα στάδια των διαδικασιών αδειοδότησης και πετυχαίνει να αγοράζει το νερό σε τιμή κόστους για τα πρώτα 15 χρόνια. Από την άλλη μεριά ο Δήμος Ιτάνου θα ενισχύσει σημαντικά το δημοτικό δίκτυο, καθώς τα νέα έργα που απαιτούνται χαρακτηρίζονται ως δημοτικό δίκτυο από το οποίο μπορούν να τροφοδοτούνται και άλλοι καταναλωτές. Τα έργα αυτά (δίκτυα, γεωτρήσεις, δεξαμενές, εξοπλισμός κλπ) θα χρηματοδοτηθούν από την Εταιρεία, σε συνδυασμό με αναζητούμενη δημόσια χρηματοδότηση. Η Εταιρεία θα χρηματοδοτήσει εξ' ολοκλήρου τις σχετικές μελέτες (υδρογεωλογική και μεταφοράς νερού). Ορίζεται επίσης ότι ο Δήμος θα έχει την ευθύνη παρακολούθησης των ποιοτικών και ποσοτικών παραμέτρων της υδροληψίας και υδροδότησης και ότι στην περίπτωση που υποδειχθεί από μελέτες η ανεπάρκεια του υδατικού δυναμικού, το Συμφωνητικό θα επανεξεταστεί από το Δημοτικό Συμβούλιο. Περισσότερο σημαντικές όμως είναι οι παράγραφοι 4 και 5 του Συμφωνητικού, σύμφωνα με τις οποίες:

“[σ]ε περίπτωση ανωτέρας βίας, βλάβης ή έντονου κινδύνου υφαλμύρυνσης των γεωτρήσεων και μετά από εισηγήσεις των αρμοδίων υπηρεσιών, και εφόσον δεν μπορεί να καλυφθεί με εναλλακτικό τρόπο η ζητούμενη παροχή, θα υπάρχει είτε ελλάτωσή της, είτε προσωρινή ή παρατεταμένη διακοπή. Σε κάθε περίπτωση, θα εφαρμόζονται τα εκάστοτε προστατευτικά ή απαγορευτικά μέτρα για την διαχείριση των υδατικών πόρων που θεσπίζονται από Νομαρχιακές ή Περιφερειακές Υπηρεσίες. Στην περίπτωση [αυτή] [...], θα διασφαλίζεται κατά προτεραιότητα η ύδρευση των οικισμών του Δήμου, καθώς και η άρδευση των καλλιεργημένων εκτάσεων”.

Φαίνεται λοιπόν ότι έχει επιτευχθεί μία ισόρροπη συμφωνία και για τις δύο πλευρές, ωστόσο δύο χρόνια έπειτα από την υπογραφή του Συμφωνητικού το θέμα του νερού έρχεται και πάλι στο προσκήνιο. Με την Απόφασή του για λήψη μέτρων για τους υδατικούς πόρους το Δεκέμβρη του 2005 ο Νομάρχης Λασιθίου απαγορεύει την κατασκευή νέων έργων (γεωτρήσεις, πηγάδια) και τη μεταβολή της κατάστασης των υφιστάμενων έργων. Όμως κατ' εξαίρεση προβλέπεται η δυνατότητα αδειοδότησης των ΟΤΑ και φορέων σημαντικών επενδύσεων “με πρόβλεψη μεγάλης προσφοράς στον τομέα της ανάπτυξης και της απασχόλησης” για την κατασκευή

νέων έργων αξιοποίησης υδατικών πόρων και αλλαγής χρήσης νερού⁷⁰. Κατά της Απόφασης του Νομάρχη προσφεύγει στον Γ. Γ. της Περιφέρειας ο Δήμος Ιτάνου⁷¹, θεωρώντας ότι ο ίδιος θα έπρεπε να συμπεριλαμβάνεται στους φορείς εκείνους που γνωμοδοτούν για τις συγκεκριμένες αδειοδοτήσεις⁷² και ότι δεν προσδιορίζεται με σαφήνεια σε ποιές περιπτώσεις και σε ποιούς φορείς θα δίνονται τέτοιες άδειες⁷³.

Με βάση την παραπάνω Απόφαση του Νομάρχη Λασιθίου, η Εταιρεία θα μπορεί να σχεδιάσει την υδροδότηση του Έργου από ιδιωτική γεώτρηση, αιτούμενη και λαμβάνοντας τη σχετική άδεια. Μέχρι τον Ιούλιο του 2006 η Εταιρεία δεν έχει γνωστοποιήσει πρόθεση για επανασχεδιασμό της υδροδότησης, αντιθέτως επιβεβαιώνει το σχεδιασμό της για την υδροδότηση στην ΜΠΕ⁷⁴ και έχει ήδη εκπονήσει υδρογεωλογική μελέτη όπως σχετικά αναφέρεται στο Συμφωνητικό⁷⁵. Όμως σύμφωνα με τον Δήμαρχο της Ιτάνου (συνέντευξη Περάκη, 2006), η Εταιρεία έχει στο πρόσφατο παρελθόν χρηματοδοτήσει ιδιωτική γεώτρηση, για την οποία ο ιδιώτης είχε πάρει τη σχετική άδεια από τη Νομαρχία το 1996-97. Με μελλοντική αλλαγή χρήσης, αυτή η γεώτρηση θα μπορούσε ενδεχομένως να χρησιμοποιηθεί όλως ή μερικώς για την υδροδότηση του Έργου. Σε αυτή τη περίπτωση, δεν θα τεθεί σε εφαρμογή το Συμφωνητικό υδροδότησης και επομένως ο Δήμος Ιτάνου θα απολέσει τόσο τον έλεγχο της υδροδότησης του Έργου, όσο και τη δυνατότητα κατασκευής των νέων έργων του δημοτικού δικτύου που προβλέπονται στο Συμφωνητικό. Δίχως να καταφύγει κανείς στο σενάριο κατά το οποίο η ιδιωτική γεώτρηση αποτελεί σαφές πλεονέκτημα για την Εταιρεία δεδομένης τυχόν μελλοντικής ανυπαρξίας ελέγχου από την πλευρά των δημοσίων αρμόδιων φορέων, η άρση της συμφωνίας για το νερό εικάζεται ότι θα αποτελέσει σημαντικό πλήγμα στις σχέσεις ανάμεσα στον επενδυτή και στον τοπικό Δήμο.

⁷⁰ Απόφαση Νομάρχη Λασιθίου με αριθμ. πρωτ. 51689 (04.11.2005). Οι περιοχές για τις οποίες ισχύει αυτή η απαγόρευση προσδιορίζονται γεωγραφικά με αναλυτικό τρόπο.

⁷¹ Έγγραφο Δήμου Ιτάνου με ημερομηνία 2 Δεκεμβρίου 2005. Είχε προηγηθεί η κατάθεση ένστασης στην Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση κατά της σχετικής απόφασης του Νομ. Συμβουλίου (βλ. το από 11.10.2005 έγγραφο του Δήμου Ιτάνου με αρ. πρωτ. 3481).

⁷² Ως τέτοιους η Απόφαση προβλέπει: το Νομαρχιακό Συμβούλιο, το Τμήμα Διαχείρισης Υδατικών Πόρων και τις συναρμόδιες υπηρεσίες της Νομαρχίας, και τους Τοπικούς Οργανισμούς Εγγείων Βελτιώσεων για τις περιοχές δικαιοδοσίας τους.

⁷³ Μέχρι τον Ιούλιο του 2006, ο Γ. Γ. Περιφέρειας δεν είχε αποφανθεί επί της προσφυγής του Δήμου (συνέντευξη Περάκη, 2006).

⁷⁴ Loyalward, 2005a, Παράρτημα Ι.

⁷⁵ Ως τέτοια θεωρείται η υδρογεωλογική μελέτη της Μ.Π.Ε. (Loyalward, 2005a, Παράρτημα ΙΙΙ), η οποία μελετά τη λεκάνη του Παλαϊκάστρου.

9.1.5 Η εναντίωση στην επένδυση: επιχειρηματική αντιπαλότητα και κοινωνία των πολιτών

Η κυριότερη εναντίωση στην επένδυση έχει προέλθει – όπως έχει ήδη φανεί στα προηγούμενα Υποκεφάλαια – από την κοινωνία των πολιτών. Δεν είναι όμως μόνο οι οικολόγοι και ορισμένοι άλλοι φορείς και πρόσωπα εκείνοι οι οποίοι έχουν ασκήσει κριτική ή/και έχουν αναλάβει δράσεις ενάντια στο προχώρημα της επένδυσης. Στην πραγματικότητα υφίσταται ένα σύνολο ανεξάρτητων (τις περισσότερες φορές) ή και αλληλοσυσχετιζόμενων (σε κάποιες άλλες περιπτώσεις) δράσεων που κινούνται προς αυτή την κατεύθυνση και που προέρχονται από διάφορες πηγές.

Ένα σημαντικό πεδίο σύγκρουσης είναι αυτό της *επιχειρηματικής αντιπαλότητας*. Πολλοί από τους προνομιακούς πληροφορητές της έρευνας πεδίου έχουν άμεσα ή έμμεσα αναδείξει το θέμα που θέλει το μεγάλο τουριστικό κεφάλαιο της Κρήτης να είναι εξ' αρχής αντίθετο στη δημιουργία μίας νέας μεγάλης μονάδας. Η αντίθεση αυτή έχει ορισμένες φορές αποτυπωθεί σε δημοσιεύματα στον τύπο⁷⁶ και αποκτά ιδιαίτερη βαρύτητα στο πλαίσιο ενός από τα κυριότερα δομικά προβλήματα του ξενοδοχειακού κλάδου στην Κρήτη που είναι η πτωτική τάση στην πληρότητα των καταλυμάτων οφειλόμενη σε υπερπροφορά. Έχει ιδιαίτερη σημασία το γεγονός ότι αυτή την αντίθεση υπονοούν ή/και πολλές φορές επικαλούνται οι ίδιοι οι φορείς του εγχειρήματος, επιχειρώντας μάλιστα να την συνδέσουν με την ανάδυση της οικολογικής κριτικής⁷⁷. Επιπρόσθετα και σύμφωνα με το ίδιο σκεπτικό η αρνητική στάση των Κρητών επιχειρηματιών βρίσκεται πίσω και από τα εμπόδια που έχουν κατά καιρούς αρθρωθεί από το κράτος (τόσο τη διοίκηση όσο και τα

⁷⁶ Ίσως αυτό να εννοούσε και ο εκπρόσωπος της αυστριακής κοινοπραξίας ήδη από το 1995 δηλώνοντας ότι “το έργο έχει πολλούς εχθρούς στην Κρήτη” (βλ. τη μεταφορά από τον Ηγούμενο της δήλωσης αυτής κατά τη συνεδρίαση του ΔΣ του Ιδρύματος για την επιλογή αναδόχου - 6^ο πρακτικό, 16.04.1995).

⁷⁷ Το Ίδρυμα κάνει λόγο για την “προσπάθεια συγκεκριμένων κύκλων που καλύπτονται κάτω από το πέπλο της δήθεν προστασίας του περιβάλλοντος και στοχεύουν στην ακύρωση της αναπτυξιακής προσπάθειας του Εκκλησιαστικού Κοινωφελούς Ιδρύματος [...]” (βλ. την από 02.04.2007 ανακοίνωση του Ιδρύματος που δημοσιεύεται στην ιστοσελίδα του τοπικού ραδιοσταθμού www.104fm.gr και την ιστοσελίδα του Ιδρύματος www.imis.gr, πρόσβαση 14.01.2008). Με μεταγενέστερες δηλώσεις του ο Μητροπολίτης θα αναφερθεί σε “αυτοαποκαλούμενους ‘οικολόγους’”, οι οποίοι εξυπηρετούν “ξένα προς τον τόπο συμφέροντα” (Πατρίς, 26.02.2008).

δικαστήρια) με σκοπό την ματαίωση της επένδυσης, στο πλαίσιο της διαπλοκής ανάμεσα στο τουριστικό κεφάλαιο και τον πολιτικό κόσμο⁷⁸.

Από γεωγραφική και πολιτική άποψη η παραπάνω αντίθεση εκφράζει – για εκείνους που την επικαλούνται – την άτυπη και αρνητική παρέμβαση άλλων περιοχών της περιφέρειας στο κοινωνικό γίνεσθαι της ανατολικής Κρήτης. Η *γεωγραφική* αυτή *σχέση* έχει ιδιαίτερη σημασία, διότι αφενός αποτυπώνει μία εδραιωμένη κοινωνική αντίληψη-φαντασιακό που ταυτίζει την ανάπτυξη στην περιοχή με την πραγματοποίηση του συγκεκριμένου έργου και αφετέρου εκφράζει μία *χωρικά προσδιορισμένη κοινωνική αδικία*, η οποία έχει τη μορφή της αθέμιτης παρέμβασης των περισσότερο “πλούσιων” περιοχών στη λιγότερο ανεπτυγμένη ανατολική Κρήτη.

Ωστόσο πέρα από την παραπάνω κοινωνική εικόνα-φαντασιακό, η επιχειρηματική αντίθεση είχε αποκτήσει μία αρκούντως συγκεκριμένη μορφή, αυτή της εναντίωσης στο προχώρημα της επένδυσης από τη μεριά της αυστριακής κοινοπραξίας που μετείχε στο διαγωνισμό. Οι *Αυστριακοί* – όπως συνηθίζεται να αποκαλούνται – προσέφυγαν επανειλημμένως στη δικαιοσύνη αμφισβητώντας την κατοχύρωση του διαγωνισμού στην Loyalward χωρίς ωστόσο επιτυχία⁷⁹. Για το Ίδρυμα οι κινήσεις αυτές είναι αβάσιμες και καταχρηστικές και αποσκοπούν μόνο στην παρακώλυση της ενεργοποίησης της Σύμβασης⁸⁰. Με παρόμοιου τύπου επιχειρήματα έχει αντικρουστεί από το Ίδρυμα και η μελέτη Κοντεμενιώτη που εκπονήθηκε κατόπιν σχετικού αιτήματος από ομάδα δημοτικών και νομαρχιακών συμβούλων⁸¹.

Αντίλογος ως προς το περιεχόμενο της μελέτης αυτής δεν έχει διατυπωθεί μέχρι σήμερα, όμως έχει τονιστεί από το Ίδρυμα η ετεροχρονισμένη ενασχόληση

⁷⁸ Είναι προφανές ότι τα παραπάνω στοιχεία δεν μπορούν να τύχουν επιβεβαίωσης μέσα από μία έρευνα πεδίου, γι’ αυτό και παρατίθενται εδώ με κάθε επιφύλαξη αλλά και με βάση τη βαρύτητα που τους αποδίδεται από τους προνομιακούς πληροφορητές.

⁷⁹ Αρχικά με εξώδικο της κοινοπραξίας προκλήθηκε έρευνα από τις εισαγγελικές αρχές της Κρήτης, άγνωστο με ποια αποτελέσματα. Ακολούθως η κοινοπραξία προσέφυγε στο ΣτΕ για την ακύρωση της έγκρισης του Υπ. Οικονομικών. Το δικαστήριο δήλωσε έλλειψη δικαιοδοσίας επειδή το αποτέλεσμα της ως άνω έγκρισης είναι η υπογραφή σύμβασης ιδιωτικού δικαίου που δημιουργεί ιδιωτική και όχι διοικητική διαφορά (ΣτΕ 1009/2001). Κατόπιν αυτού η κοινοπραξία κατέθεσε αγωγή στο Πολυμελές Πρωτοδικείο Πειραιά, η τύχη της οποίας επίσης αγνοείται και ενώ το δικαστήριο είχε αρχικά απορρίψει τη σχετική αίτηση ασφαλιστικών μέτρων για τη μη έναρξη εργασιών σύμφωνα με τη Σύμβαση (*Μεσόγειος*, 29.03.2001). Βλ. και *Αυγή* (20.09.1998), *Τα Νέα* (18.11.1998).

⁸⁰ *Μεσόγειος*, 29.03.2001.

⁸¹ Σε αυτούς περιλαμβάνονται οι Α. Ανηψητάκης, Γ. Περάκης και Μ. Τσαντάκης.

“κάποιων” με τις νομικές πτυχές της επένδυσης, οι οποίοι στοχεύουν στον αποπροσανατολισμό της κοινής γνώμης “... δημιουργώντας φοβικά σύνδρομα”⁸². Ιδιαίτερη σημασία έχει το γεγονός ότι ο Φ. Κοντεμενιώτης έχει φιλική και επαγγελματική σχέση με τον Ιωάννου, ο οποίος σχεδιάζει τη γειτονική με το Έργο επένδυση στο Κάβο Πλάκο. Αυτό είναι γνωστό στην τοπική κοινωνία και σε διάφορες περιστάσεις έχουν διατυπωθεί ανησυχίες σχετικά με το κατά πόσο η αρνητική κριτική της μελέτης Κοντεμενιώτη υποκρύπτει έναν αθέμιτο πόλεμο ενάντια στο Κάβο Σίδερο προς όφελος της δεύτερης επένδυσης στην περιοχή⁸³.

Η κυριότερη όμως εναντίωση στο προχώρημα της επένδυσης προέρχεται – όπως αναφέραμε – από την κοινωνία των πολιτών. Στο επίπεδο της Κρήτης τα ηνία της εναντίωσης κρατά το Παγκρήτιο Δίκτυο Οικολογικών Οργανώσεων *ΟικοΚρήτη*. Η πρώτη χρονικά κριτική διατυπώνεται μέσα από την ημερίδα για τα γήπεδα γκολφ που διοργανώνει η ΟικοΚρήτη το Μάη του 2005 στο Ρέθυμνο (ΟικοΚρήτη, 2005α). Στο σημείο αυτό διατυπώνεται και η κεντρική θέση της ΟικοΚρήτης για δημιουργία μετώπου ενάντια στα γήπεδα γκολφ⁸⁴. Η θέση αυτή στηρίχθηκε στις τοποθετήσεις των συμμετεχόντων επιστημόνων και τα επιχειρήματά τους που είναι όχι μόνο περιβαλλοντικά αλλά και οικονομικής και αναπτυξιακής φύσης. Κατά το αμέσως επόμενο χρονικό διάστημα και μέχρι σήμερα η ιστοσελίδα της ΟικοΚρήτης θα φιλοξενήσει ένα διαρκώς αυξανόμενο πλήθος κειμένων που ασκούν κριτική στο γκολφ, ορισμένα από τα οποία αναφέρονται ειδικώς στη συγκεκριμένη επένδυση.

Η εναντίωση στο Έργο από την πλευρά της ΟικοΚρήτης θα συγκεκριμενοποιηθεί λίγους μήνες αργότερα με την κατάθεση ένστασης στη ΜΠΕ

⁸² Βλ. εφημ. *Ανατολή*, 05.12.2007.

⁸³ Μάθαμε για τη σχέση ανάμεσα σε Κοντεμενιώτη και Ιωάννου από διάφορους προνομιακούς πληροφορητές, ανάμεσα στους οποίους και τον ίδιο τον Φ. Κοντεμενιώτη. Στην πρώτη μας συνέντευξη (Οκτώβριος 2007) ο Κοντεμενιώτης μας τόνισε ότι η σχέση αυτή αναμένεται εύλογα να προκαλέσει σχόλια σχετικά με τη σκοπιμότητα της εργασίας του. Σε κατοπινή μας συνάντηση μας επιβεβαίωσε ότι πράγματι οι υποστηρικτές της επένδυσης δεν ήταν καθόλου φειδωλοί στο να “αποκαλύπτουν” “υποπτες” προθέσεις πίσω από την εκπόνηση της μελέτης του, κάθε φορά που τους ζητείτο η γνώμη τους για την συγκεκριμένη μελέτη. Κατά την προσωπική μας άποψη έχει σημασία ότι μέχρι σήμερα δεν έχει υπάρξει σχεδόν καμία επί της ουσίας απάντηση σε όσα υποστηρίζει στη μελέτη του ο Κοντεμενιώτης. Ο τελευταίος έχει επανειλημμένα κάνει εκκλήσεις για δημόσια συζήτηση του θέματος. Στις εκκλήσεις αυτές δεν έχει υπάρξει καμία ανταπόκριση.

⁸⁴ Όπως διατυπώνεται στο σχετικό δελτίο τύπου (ΟικοΚρήτη, 2005β): “[τ]α σχεδιαζόμενα γήπεδα γκολφ στην Κρήτη θέτουν σε κίνδυνο την επάρκεια και την ποιότητα των φυσικών πόρων όπως το νερό και το έδαφος, συμβάλλουν στο φαινόμενο της ερημοποίησης, απειλούν με αλλοίωση και υποβάθμιση τη βιοποικιλότητα, την ιδιαιτερότητα του Κρητικού τοπίου και την κοινωνική και πολιτισμική ταυτότητα του νησιού. Ταυτόχρονα είναι εξαιρετικά αμφίβολη η αναπτυξιακή τους αξία και έχουν τεράστιο επιχειρηματικό ρίσκο, ενώ αντιστρατεύονται την προοπτική για βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη με σεβασμό στον άνθρωπο και το περιβάλλον”.

και τη σχετική παρέμβαση που γίνεται στην Ημερίδα της Σητείας το Γενάρη του 2006 (ΟικοΚρήτη, 2006α, β). Η ένσταση θίγει τρία ζητήματα: την αντίθεση του Έργου στο Χωροταξικό Πλαίσιο της περιφέρειας, την αντίθεση στο θεσμικό πλαίσιο για την απερίμωση και το γεγονός ότι η ΜΠΕ δεν λαμβάνει υπόψη τον ενεργειακό σχεδιασμό της νήσου. Επόμενο σημαντικό βήμα είναι η διοργάνωση από την ΟικοΚρήτη ημερίδας στο Ηράκλειο με θέμα τη βιώσιμη τοπική ανάπτυξη και τις μεγάλες τουριστικές επενδύσεις. Η εισήγηση της ΟικοΚρήτης (2006γ) αποτυπώνει με σαφήνεια την αντίθεση των οικολογικών ομάδων στις επενδύσεις μεγάλης κλίμακας, θεωρώντας ότι οι τελευταίες έχουν πλήθος αρνητικών περιβαλλοντικών, κοινωνικών και αναπτυξιακών επιπτώσεων, ενώ παράλληλα η θετική τους συμβολή στις τοπικές οικονομίες είναι πολύ μικρή. Απέναντι στις μεγάλες επενδύσεις προτείνεται η εναλλακτική της ισόρροπης και ήπιας αγροτικής και τουριστικής ανάπτυξης. Για πρώτη φορά η θεματολογία επεκτείνεται και στον τομέα της παραθεριστικής κατοικίας.

Μία άλλη σημαντική εστία κριτικής είναι η *ΑΜΑΚ*, η παράταξη των Αυτόνομων Μηχανικών Ανατολικής Κρήτης στο ΤΕΕ-Τμήμα Ανατολικής Κρήτης. Τόσο μέσα από την τριμηνιαία εφημερίδα που εκδίδει όσο και μέσα από την στήλη της στο Ενημερωτικό Δελτίο του ΤΕΕ, η συγκεκριμένη παράταξη έχει επανειλημμένα ασχοληθεί τόσο με το γενικότερο ζήτημα του γκολφ και των μεγάλων επενδύσεων όσο και με το συγκεκριμένο εγχείρημα του Τοπλού. Ως προς το τελευταίο, η ΑΜΑΚ έχει αναδείξει θέματα σχετικά με τις πολιτικές διαδικασίες και τον περιβαλλοντικό-αναπτυξιακό σχεδιασμό, αποκαλύπτοντας την “από τα πάνω” υποστηρικτική κρατική παρέμβαση ως αναγκαία προϋπόθεση για την υλοποίηση του Έργου, παρέμβαση που είναι αντίθετη τόσο στο συμφέρον της τοπικής κοινωνίας και οικονομίας (τουριστική ανάπτυξη με μικρά οφέλη και μεγάλο κόστος) όσο και στον προγραμματισμό που κάνει το ίδιο το κράτος (Χωροταξικό Σχέδιο Περιφέρειας, Περιβαλλοντικές Μελέτες για την περιοχή)⁸⁵.

Κρίσιμη είναι και η στάση της *Οικολογικής Ομάδας Σητείας*, καθώς όχι μόνο πρόκειται για την τοπική οικολογική ομάδα αλλά και γιατί η παρέμβασή της διαφοροποιείται σε πολλά σημεία από αυτή του δικτύου των οικολογικών ομάδων

⁸⁵ Βλ. ιδιαίτερα το δημοσίευμα με τίτλο *Ανάπτυξη και ...Δεκαοκτώ Τρύπες στο Νερό* (σε τρεις συνέχειες στο Ενημερωτικό Δελτίο του ΤΕΕ, τ. 2358-2360, Σεπτέμβριος 2005) και το δημοσίευμα για την υποστήριξη της προσφυγής στο ΣτΕ (Ενημερωτικό Δελτίο ΤΕΕ, τ. 2438, Μάιος 2007).

στο οποίο ανήκει. Η Οικολογική Ομάδα Σητείας (ΟΟΣ) δεν ήταν αντίθετη επί της αρχής με την πραγματοποίηση της επένδυσης, αντιθέτως για αρκετά χρόνια συννομιλούσε με την Εταιρεία και το Ίδρυμα, θέτοντας ορισμένες διεκδικήσεις που αποσκοπούσαν στη μεγιστοποίηση των ωφελειών για την τοπική κοινωνία και οι οποίες δίνουν έμφαση σε περιβαλλοντικές, αναπτυξιακές και οργανωτικές παραμέτρους. Οι διεκδικήσεις αυτές έχουν αποτυπωθεί στην ένσταση που η ΟΟΣ θα καταθέσει για τη ΜΠΕ του Έργου (ΟΟΣ, 2006)⁸⁶, ενέργεια που γίνεται όταν κατά την ολοκλήρωση της περιβαλλοντικής αδειοδότησης είχε πλέον διαφανεί ότι τα διεκδικούμενα αιτήματα θα μείνουν αναπάντητα από τους φορείς της επένδυσης.

Σύμφωνα με το παραπάνω κείμενο, στόχος της οικολογικής ομάδας ήταν η επιδίωξη ενός συμβιβασμού ανάμεσα στις ποικίλες επιδιώξεις των κοινωνικών ομάδων, τέτοιου που να υπηρετεί την αειφόρο ανάπτυξη. Η πολιτική αυτή τοποθέτηση θα χαρακτηρίσει και τη μετέπειτα πολιτική διαδρομή του συγγραφέα του παραπάνω κειμένου και πολιτικού μηχανικού από τη Σητεία Αντώνη Ανηψητάκη, ο οποίος ως υποψήφιος νομάρχης και επικεφαλής της νομαρχιακής κίνησης “το Λασίθι στην Πλώρη” θα έχει αξιοσημείωτη επιτυχία στις τοπικές εκλογές που θα ακολουθήσουν τον Οκτώβρη της ίδιας χρονιάς⁸⁷.

Ο Ανηψητάκης θα θίξει εκ νέου το θέμα του Κάβο Σίδερο με άρθρο του στην *Αυγή* (12.12.2006), στο οποίο σημειώνεται ότι τα αιτήματα ως προς την επένδυση “είναι διεκδικήσιμα και εφικτά, αν υπάρξει ένα κίνημα με μια μεταρρυθμιστική λογική που ξεπερνάει τόσο την καταγγελία όσο και την διεκπεραίωση”. Στο ίδιο άρθρο διαφαίνεται και η διάσταση απόψεων ανάμεσα στην ΟικοΚρήτη και την

⁸⁶ Το ίδιο κείμενο θα αποτελέσει την παρέμβαση της ΟΟΣ στην Ημερίδα της Σητείας λίγες μέρες αργότερα (ΟΟΣ, 2006β) και ουσιαστικά αποτελεί την εξέλιξη των θέσεων που είχαν διατυπωθεί 4 χρόνια νωρίτερα σε συμπόσιο για τις προστατευόμενες περιοχές (βλ. Κακούρος, 2002). Η σχετική εισήγηση του Α. Ανηψητάκη έβλεπε την επένδυση ως φορέα ποιοτικού τουρισμού, για την πραγματοποίηση του οποίου χρειάζεται να “μπουν κάποιοι άξονες από την τοπική κοινωνία και από τους εμπλεκόμενους φορείς”. Στο μεταγενέστερο κείμενο της ένστασης οι άξονες διατυπώνονται ως οκτώ διεκδικήσεις-προϋποθέσεις “για μια πράγματι αειφορική επένδυση στην περιοχή” και επιγραμματικά έχουν ως εξής: “1) να αντιμετωπιστεί απ’ το Ίδρυμα ως πρωτεύον ζήτημα η ίδια η επένδυση και δευτερεύον το ύψος της προσόδου, 2) το μέγεθος της επένδυσης να μην υπερβαίνει τη φέρουσα ικανότητα της περιοχής χωρικά και κοινωνικά, 3) να μη γίνουν γκολφ, 4) να είναι συμβατή με το σχέδιο NATURA, 5) να παρθούν μέτρα ώστε να μην λειτουργήσει ως γκέτο πολυτελείας, 6) να περιοριστεί η διάρκεια της σύμβασης, 7) να αλλάξει το καταστατικό του ιδρύματος, και 8) να εφαρμοστεί τις βέλτιστες περιβαλλοντικά διαθέσιμες τεχνικές ως προς τον αρχιτεκτονικό και ενεργειακό σχεδιασμό, την κατανάλωση πόρων, του νερού ιδιαίτερα, τη διαχείριση των απορριμάτων”.

⁸⁷ Για το προφίλ και τη θεματολογία της νομαρχιακής κίνησης βλέπε και τη σχετική ιστοσελίδα www.plori.gr. Το 9,7% που το Λασίθι στην Πλώρη κερδίζει στις εκλογές του 2006 είναι ιδιαίτερα σημαντικό ποσοστό.

Οικολογική Ομάδα Σητείας, με την πρώτη να επιδιώκει τη ματαίωση της επένδυσης και τη δεύτερη να θέτει όρους για την αποδοχή της. Ο συγγραφέας καταλήγει ότι “όσο αυτοί οι όροι δεν γίνονται δεκτοί τότε η προσφυγή στο ΣτΕ θα είναι ο κοινός τόπος όπου θα συμπέσουν οι οικολόγοι και του Δικτύου ΟικοΚρήτη και της Οικολογικής Ομάδας”.

Πράγματι ο κοινός αυτός τόπος δημιουργείται λίγο καιρό αργότερα. Τον Απρίλιο του 2007 κατατίθεται στο ΣτΕ η πρώτη αίτηση για την ακύρωση των Περιβαλλοντικών Όρων του Έργου και λίγους μήνες αργότερα θα ακολουθήσει η διαδοχική κατάθεση δύο συμπληρωματικών δικογράφων από τον πληρεξούσιο δικηγόρο Μ. Χαϊνταρλή (συνεντεύξεις στον συγγραφέα, 2007). Η προσφυγή γίνεται από 294 φυσικά και νομικά πρόσωπα συμπεριλαμβανομένων επτά οικολογικών και περιβαλλοντικών ομάδων. Την οργανωτική στήριξη της προσφυγής έχει αναλάβει η Συντονιστική Επιτροπή Κινήσεων και Οικολογικών Ομάδων Επαρχίας Σητείας, ενώ λίγο πριν έχει συσταθεί ο Περιβαλλοντικός Σύλλογος Ιτάνου με πρωτοβουλία ορισμένων μελών της ΟΟΣ από το Παλαίκαстро.

Σύμφωνα με τον Μ. Χαϊνταρλή (συνεντεύξεις στον συγγραφέα, ό.π.), η νομική επιχειρηματολογία που αναπτύσσεται στα τρία δικόγραφα καλύπτει πολλές επιμέρους πτυχές του σχεδιασμού και της αδειοδότησης της επένδυσης. Αυτές αφορούν σε θέματα του περιεχομένου και των διαδικασιών αδειοδότησης, στην ασυμβατότητα του Έργου με το νομικό πλαίσιο της Natura και της καταπολέμησης της ερημοποίησης, την ασυμβατότητα με το Χωροταξικό Πλαίσιο της περιφέρειας και την έλλειψη χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού για την περιοχή, την αντισυνταγματικότητα των ρυθμίσεων για τον συνδυασμό συμβατικών και μη τουριστικών καταλυμάτων κ.α. Έχουν επίσης αναπτυχθεί ορισμένα επιχειρήματα σχετικά με τις συνέπειες στη διαδικασία αδειοδότησης των νομικών ελαττωμάτων που χαρακτηρίζουν τη συμβατική σχέση (πχ το κατά πόσο η Εταιρεία νομιμοποιείται να λάβει την έγκριση ΠΟ κ.α.), τα οποία φαίνεται να εκπορεύονται από τη μελέτη Κοντεμενιώτη⁸⁸.

⁸⁸ Η πληροφορία σχετικά με το περιεχόμενο των αιτήσεων που κατέθεσαν οι αιτούντες βασίζεται αποκλειστικά στις συνεντεύξεις με τον πληρεξούσιο δικηγόρο Μ. Χαϊνταρλή. Ο συγγραφέας δεν είχε πρόσβαση στα δικόγραφα, γι’ αυτό και η αναφορά που γίνεται εδώ στο περιεχόμενό τους κινείται σε γενικό επίπεδο. Μολαταύτα είναι προφανές πως πολλά από τα θέματα που τίγονται με την προσφυγή στο ΣτΕ απασχολούν την παρούσα εργασία. Εξάλλου οι προαναφερόμενες συνεντεύξεις συντέλεσαν σε μεγάλο βαθμό στην οριστική διαμόρφωση της προβληματικής της διατριβής. Το ίδιο ισχύει και για τις αντίστοιχες συνεντεύξεις με τον έτερο νομικό της υπόθεσης, τον Φ. Κοντεμενιώτη.

Η προσφυγή στο ΣτΕ αποτελεί την κορύφωση της σύγκρουσης σχετικά με την υλοποίηση της επένδυσης καθώς με αυτό τον τρόπο η κοινωνικο-πολιτική και επιστημονική αντιπαράθεση αποκτά επιπρόσθετα μία κεφαλαιώδη νομική βαρύτητα, αφού τυχόν θετική κρίση του δικαστηρίου ακυρώνει ουσιαστικά την επένδυση. Παράλληλα η προσφυγή στο ΣτΕ, ακριβώς επειδή σημαίνει την κορύφωση της σύγκρουσης, έχει ήδη πολύ σημαντικές πολιτικές προεκτάσεις σε τοπικό και εθνικό επίπεδο. Αυτές έχουν να κάνουν με την κινητοποίηση των φορέων της επένδυσης ως προς την υπεράσπιση της θέσης τους στο δικαστήριο και την συνεπαγόμενη μεταβολή του πολιτικού τοπίου στην περιοχή. Η δικονομική διαδικασία προβλέπει την άσκηση παρέμβασης από πρόσωπα που έχουν έννομο συμφέρον υπέρ του ενός ή του άλλου διαδίκου.

Στις αρχές Φεβρουαρίου 2008 και σε αναμονή της εξ' αναβολής εκδίκασης της υπόθεσης⁸⁹, ο Μητροπολίτης και πρόεδρος του Ιδρύματος απευθύνει επιστολή προς τους τοπικούς φορείς του Λασιθίου ζητώντας από τη μεν αυτοδιοίκηση να εξουσιοδοτήσει δικηγόρο του δημοσίου με ανάληψη του σχετικού κόστους από το Ίδρυμα⁹⁰, από δε διάφορα σωματεία να υπογράψουν εν λευκώ εξουσιοδοτήσεις προς τους δικηγόρους της Εταιρείας και του Ιδρύματος. Η κίνηση αυτή υπέστη αυστηρή κριτική από τους αντιδρώντες, ερμηνευόμενη ως “προσπάθεια επηρεασμού της δικαιοσύνης”⁹¹ και ως “προσπάθεια εμπλοκής Δημοσίων φορέων σε δικαστικές ενέργειες που δεν ελέγχουν και σε σχέση με ένα θέμα, με το οποίο ενδεχομένως δεν έχουν επαρκεί γνώση”, κίνηση που είναι “έξω από κάθε στοιχείο δεοντολογίας”⁹².

Αποτέλεσμα της κινητοποίησης του Ιδρύματος είναι η λήψη απόφασης για παρέμβαση στο δικαστήριο υπέρ του Έργου από πλήθος αρχών και φορέων της περιοχής (Δήμος Σητείας, Ένωση Αγροτικών Συνεταιρισμών Σητείας, Ένωση Ξενοδόχων, Εμπορικός Σύλλογος Σητείας, Οργανισμός Ανάπτυξης Σητείας, Σωματείο Συνταξιούχων κ.α.)⁹³. Οι παρεμβάσεις αυτές δρουν ενισχυτικά σε εκείνες

⁸⁹ Η δίκη είχε αρχικά οριστεί για τις 02.11.2007, κατόπιν μετατίθεται για τις 14.03.2008 και ακολούθως για τις 09.05.2008. Η τρίτη στη σειρά αναβολή θέλει την εκδίκαση να λαμβάνει χώρα στις 07.11.2008 (συνέντευξη Χαϊνταρλή στον συγγραφέα, 2008).

⁹⁰ Βλ. για παράδειγμα την από 04.02.2008 επιστολή του Μητροπολίτη προς τον δήμαρχο Ιεράπετρας και άρθρο στην εφημ. *Πατρίς*, 26.02.2008.

⁹¹ Δελτίο Τύπου Α. Ανηψητάκη, 22.02.2008.

⁹² Έτσι δήλωσε ο εκπρόσωπος της Περιβαλλοντικής Ομάδας Ιεράπετρας Γ. Κυφωνίδης (www.latoftm.gr, 04.03.2008, πρόσβαση 20.03.2008).

⁹³ Βλ. Ανατολή 04.03.2008, συνέντευξη Μ. Χαϊνταρλή στον συγγραφέα (2008). Τη στήριξή τους έχουν επίσης παράσχει στο Ίδρυμα με ανακοινώσεις τους η Περιφερειακή Λέσχη Σητείας και η Ένωση

που θα ασκήσει το ίδιο το Ίδρυμα και η Μητρόπολη και εκφράζουν την ευρύτερη πολιτική υποστήριξη της τοπικής κοινωνίας στην επένδυση. Οι αποφάσεις περί άσκησης παρέμβασης με τη μεγαλύτερη πολιτική βαρύτητα είναι αυτές της ΤΕΔΚ Λασιθίου και της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Λασιθίου, αφού με αυτές αποτυπώνεται η υποστήριξη στην επένδυση των πολιτικών αρχών της τοπικής αυτοδιοίκησης. Πρόκειται επίσης για τις αποφάσεις με τις σπουδαιότερες συνέπειες. Η μεν απόφαση της ΤΕΔΚ λήφθηκε κατόπιν παραπομπής του θέματος από τα κατά τόπους δημοτικά συμβούλια και αφού είχαν σχετικώς διαμαρτυρηθεί οι προσφεύγοντες, κάνοντας λόγο για αθέμιτο επηρεασμό του δικαστηρίου⁹⁴.

Στην απόφαση αυτή δεν έχει συμπράξει ο δήμαρχος Ιτάνου, δηλ. ο δήμος στον οποίο κατ' εξοχήν αφορά η επένδυση. Ο δήμαρχος Γιάννης Χατζηνάκης απέσυρε το θέμα από το Δημοτικό Συμβούλιο, δηλώνοντας ότι ισχύουν οι υποστηρικτικές για την επένδυση προηγούμενες αποφάσεις, ενώ συγχρόνως διαμαρτύρεται έντονα για το συνεχιζόμενο αποκλεισμό της δημοτικής αρχής από τα κέντρα λήψης αποφάσεων σχετικά με την επένδυση και για τη μη ικανοποίηση των διαχρονικών αιτημάτων του δήμου⁹⁵. Η δεύτερη απόφαση – αυτή της Νομαρχίας – θα προκαλέσει την παραίτηση του νομαρχιακού συμβούλου της πλειοψηφίας, προέδρου της νομαρχιακής επιτροπής χωροταξίας και περιβάλλοντος και πρώην δημάρχου Ιτάνου Γιάννη Περάκη. Ο τελευταίος διαμαρτύρεται, διότι η απόφαση για παράσταση στο ΣτΕ λήφθηκε σε ορισμένη επιτροπή της νομαρχίας και όχι στο Νομαρχιακό Συμβούλιο, το οποίο προ μηνών είχε αποφασίσει να μη συζητήσει το θέμα της άσκησης παρέμβασης⁹⁶. Τον πρώην δήμαρχο στήριξε με εκτενείς αναφορές και ο έτερος νομαρχιακός σύμβουλος Α. Ανηψητάκης⁹⁷.

Με αυτό τον τρόπο έχει πλέον δημιουργηθεί ένα ισχυρό μέτωπο τοπικών φορέων που θα στηρίξουν την επένδυση στο δικαστήριο. Στο πεδίο αυτό οι

Απανταχού Σητειακών, έχοντας μάλιστα ασκήσει απαξιωτική κριτική στους οικολόγους. Βλ. αντίστοιχα τα δημοσιεύματα σε www.latofm.gr (05.04.2008, πρόσβαση 25.04.2008) και στην ιστοσελίδα του Ιδρύματος (www.imis.gr, ανακοίνωση χωρίς ημερομηνία – πιθανώς πριν από το Νοέμβριο 2007, πρόσβαση 25.04.2008).

⁹⁴ Βλ. κοινό δελτίο τύπου των περιβαλλοντικών οργανώσεων του Λασιθίου με ημερομηνία 04.03.2008.

⁹⁵ Βλ. δημοσιεύματα για την απόφαση της ΤΕΔΚ στην *Ανατολή* και στο www.latofm.gr, 04.03.2008 (πρόσβαση 30.04.2008). Για τις αποφάσεις του ΔΣ του Δήμου Ιτάνου βλ. *Ανατολή* (07.03.2008) και την επιστολή του δημάρχου προς τον μητροπολίτη, όπως δημοσιεύεται στο www.lasithinews.gr, 18.03.2008 (πρόσβαση 30.04.2008).

⁹⁶ Βλ. την από 16.04.2008 υποβολή παραίτησης του Γ. Περάκη προς τον Γ.Γ. της Περιφέρειας.

⁹⁷ Βλ. άρθρο του Ανηψητάκη στην ιστοσελίδα www.104fm.gr, 21.04.2008 (πρόσβαση 30.04.2008).

προσφεύγοντες δείχνουν να είναι σημαντικά ασθενέστεροι, καθώς η μόνη υποστήριξη που έχουν σε τοπικό επίπεδο είναι η δήλωση συμπαράστασης των Αγροτικών Συνεταιρισμών Ιεράπετρας⁹⁸. Έχουν όμως στο πλευρό τους τη δράση πολλών φορέων και προσώπων σε εθνικό επίπεδο: τις επερωτήσεις βουλευτών, τις αρνητικές για την επένδυση τοποθετήσεις ορισμένων κομμάτων κλπ (βλ. στην προηγούμενη ενότητα), τη στήριξη της Ελληνικής Εταιρείας για την Προστασία του Περιβάλλοντος και της Πολιτιστικής Κληρονομιάς⁹⁹.

Σε ακόμα μεγαλύτερη κλίμακα οι προσφεύγοντες συνεπικουρούνται από μία πρόσφατη κίνηση δύο αλλοδαπών πανεπιστημιακών, οι οποίοι έχουν εργαστεί ερευνητικά στην Κρήτη επί σειρά ετών και έχουν συγγράψει την *Δημιουργία του Κρητικού Τοπίου* (Rackham και Moody, 1998). Οι δύο πανεπιστημιακοί κυκλοφορούν στις αρχές του Απριλίου 2008 επιστολή σε διεθνή ιστοσελίδα συλλογής υπογραφών με τίτλο “Σώστε το κρητικό τοπίο: σταματήστε το θέρετρο γκολφ στο Κάβο Σίδερο”¹⁰⁰. Ο ρυθμός συλλογής υπογραφών είναι εντυπωσιακός, αν αναλογιστεί κανείς ότι σε μόλις ένα μήνα έχουν υπογράψει 6.000 άτομα. Είχε προηγηθεί η δημοσίευση άρθρου τους στη βρετανική Guardian, με το οποίο ασκείται κριτική στο Έργο¹⁰¹. Στο αντίκτυπο αυτού του άρθρου θα ακολουθήσει η δημοσίευση δύο ακόμα επικριτικών άρθρων στο Der Spiegel και Le Point¹⁰² και οι σχετικές αναφορές στον ελληνικό τύπο και σε πολλές ιστοσελίδες.

⁹⁸ Βλ. κοινό ανακοινωθέν Αγροτικών Συλλόγων και Οικολογικής Ομάδας Ιεράπετρας της 01.03.2008.

⁹⁹ Σε εκδήλωση στο Ηράκλειο στις αρχές Μαρτίου 2008 ο πρόεδρος της Εταιρείας Κ. Καρράς και ο υπεύθυνος του Προγράμματος Αιγαίου Κρ. Αρσένης θα χαρακτηρίσουν την επένδυση απευκταία, βλαβερή και επικίνδυνη για το φυσικό περιβάλλον και τη βιώσιμη ανάπτυξη του τόπου (www.ecocrete.gr, πρόσβαση 28.03.2008).

¹⁰⁰ “Save the Cretan landscape: Stop golf development on Cavo Sidero”. Βλ. το κείμενο της αίτησης καθώς και τα σχόλια των υπογραφόντων στο www.thepetitionsite.com/1/Save-the-Cretan-landscape.

¹⁰¹ Στο ίδιο φύλλο της 5^{ης} Μαρτίου 2008 η Guardian φιλοξενεί άρθρο του J. Vidal, στο οποίο παρουσιάζονται περισσότερο συμμετρικά οι αντικρουόμενες απόψεις. Σημαντική είδηση εδώ και ανάμεσα σε άλλα είναι η αρνητική τοποθέτηση έναντι της επένδυσης από εκπρόσωπο του Οικουμενικού Πατριάρχη. Στην επόμενη έκδοση της Guardian (06.03.2008) θα φιλοξενηθούν δύο επιστολές αναγνωστών, ανάμεσά τους και ενός βρετανού καθηγητή αρχαιολογίας, που επίσης τοποθετούνται αρνητικά στην προοπτική της επένδυσης.

¹⁰² Der Spiegel, τ. 12, 15.03.08 και Le Point, τ. 1857, 17.04.2008 (www.ecocrete.gr, πρόσβαση 20.05.2008).

9.2 Χωρικός σχεδιασμός, η ένταξη της πρότασης και οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις

9.2.1 Η χωροθέτηση σε περιοχή Natura

Καθώς η ευρύτερη περιοχή του έργου αποτελεί Προστατευόμενη Περιοχή, ενταγμένη στο Δίκτυο Natura 2000, η χωροθέτηση του Έργου σε αυτή την περιοχή αποτελεί ένα από τα κυριότερα ζητήματα του σχεδιασμού. Το Δίκτυο Natura 2000 είναι ένα Ευρωπαϊκό οικολογικό δίκτυο περιοχών¹⁰³ που συστήνεται με την Οδηγία 92/43, και έχει σκοπό τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων και της άγριας χλωρίδας και πανίδας στο έδαφος των κρατών-μελών της Ε.Ε.. Αποτελείται δε από δύο τύπους περιοχών: τους Τόπους Κοινοτικής Σημασίας (ΤΚΣ), οι οποίοι περιλαμβάνουν τους τύπους φυσικών οικοτόπων και τα είδη χλωρίδας και πανίδας που ορίζονται στην Οδηγία 92/43 και τις Ζώνες Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) που περιλαμβάνουν τα ενδιαιτήματα των άγριων πτηνών, όπως αυτά ορίζονται στην προγενέστερη Οδηγία 79/409¹⁰⁴. Στην περιοχή μας συναντούμε και τα δύο είδη περιοχών: Στον ΤΚΣ του Βορειοανατολικού Άκρου Κρήτης περιλαμβάνονται δύο ΖΕΠ (Β.Α. Άκρο και Διονησάδες Νήσοι¹⁰⁵).

Όπως είδαμε παραπάνω (Κεφάλαιο 8.3.1) η περιοχή παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον σχετικά με την βιοποικιλότητά της, σύμφωνα με τα ευρήματα του Διαχειριστικού Σχεδίου που εκπόνησε το ΕΚΒΥ για την ένταξη της περιοχής στο Δίκτυο Natura 2000 (ΕΚΒΥ, 1996). Τίθεται έτσι μία σειρά από σημαντικά ερωτήματα: Πώς μπορεί σε μία περιοχή τέτοιας οικολογικής σπουδαιότητας να χωροθετείται μία τουριστική μονάδα μεγάλης κλίμακας; Πώς χειρίζεται θέμα της συμβατότητας των χρήσεων η ευρωπαϊκή και ελληνική νομοθεσία, και ποια είναι η ανάλογη πρακτική; Και πώς ανταποκρίνεται σε αυτά ο σχεδιασμός του Έργου;

Η Οδηγία 92/43 δεν καθορίζει με ακρίβεια το είδος των ρυθμίσεων που θα πραγματώσουν το γενικό σκοπό της προστασίας και διατήρησης. Άλλωστε αυτό είναι και από νομοθετικής άποψης το πνεύμα των Οδηγιών: η παροχή γενικών

¹⁰³ Για μία γενική εισαγωγή στο θέμα του Δικτύου Natura 2000 και την εφαρμογή του στην Ελλάδα βλ. ΥΠΕΧΩΔΕ, Natura 2000 - Βιότοποι της Ελλάδας (ποικίλες συνδέσεις στο <http://www.minenv.gr/1/12/121/12103/g1210300.html>, πρόσβαση 14.09.2006).

¹⁰⁴ Ως προς την υποχρέωση της λήψης αναγκαίων μέτρων προστασίας και διατήρησης για τις ΖΕΠ που έχουν τα κράτη-μέλη κατ' εφαρμογή της Οδηγίας 79/409, η 92/43 αντιμετωπίζει με τον ίδιο τρόπο τις ΖΕΠ με τους ΤΚΣ (άρθρο 7 της 92/43/ΕΟΚ).

¹⁰⁵ Βλ. τα όρια του ΤΚΣ και της ΖΕΠ του Β. Α. Άκρου στο Σχήμα 8.2.

κατευθύνσεων για την επίτευξη καθορισμένων στόχων, η ρυθμιστική πραγμάτωση των οποίων αποτελεί διακριτική ευχέρεια των κρατών-μελών. Ομοίως η Οδηγία 92/43 δεν προβαίνει σε ιδιαίτερες ρυθμίσεις σχετικά με τη συμβατότητα των χρήσεων, ωστόσο προβλέπει ότι (άρθρο 6, παρ. 3 & 4):

“3. Κάθε σχέδιο ή έργο, μη άμεσα συνδεδεμένο ή αναγκαίο για τη διαχείριση του τόπου, το οποίο όμως είναι δυνατόν να επηρεάζει σημαντικά τον εν λόγω τόπο, καθεαυτό ή από κοινού με άλλα σχέδια, εκτιμάται δεόντως ως προς τις επιπτώσεις του στον τόπο, λαμβανομένων υπόψη των στόχων διατήρησής του. Βάσει των συμπερασμάτων της εκτίμησης των επιπτώσεων στον τόπο και εξαιρουμένης της περίπτωσης των διατάξεων της παραγράφου 4, οι αρμόδιες εθνικές αρχές συμφωνούν για το οικείο σχέδιο μόνον αφού βεβαιωθούν ότι δεν θα παραβιάσει την ακεραιότητα του τόπου περί του οποίου πρόκειται και, ενδεχομένως, αφού εκφρασθεί πρώτα η δημόσια γνώμη.

4. Εάν, παρά τα αρνητικά συμπεράσματα της εκτίμησης των επιπτώσεων και ελλείψει εναλλακτικών λύσεων, ένα σχέδιο ή έργο πρέπει να πραγματοποιηθεί για άλλους επιτακτικούς λόγους σημαντικού δημοσίου συμφέροντος, περιλαμβανομένων λόγων κοινωνικής ή οικονομικής φύσεως, το κράτος μέλος λαμβάνει κάθε αναγκαίο αντισταθμιστικό μέτρο ώστε να εξασφαλισθεί η προστασία της συνολικής συνοχής του Natura 2000. Το κράτος μέλος ενημερώνει την Επιτροπή σχετικά με τα αντισταθμιστικά μέτρα που έλαβε.

Όταν ο τόπος περί του οποίου πρόκειται είναι τόπος όπου ευρίσκονται ένας τύπος φυσικού οικοτόπου προτεραιότητας ή/και ένα είδος προτεραιότητας, είναι δυνατόν να προβληθούν μόνον επιχειρήματα σχετικά με την υγεία ανθρώπων και τη δημόσια ασφάλεια ή σχετικά με θετικές συνέπειες πρωταρχικής σημασίας για το περιβάλλον, ή, κατόπιν γνωμοδότησεως της Επιτροπής, άλλοι επιτακτικοί σημαντικοί λόγοι σημαντικού δημοσίου συμφέροντος.”

Με άλλα λόγια, η Οδηγία επιτρέπει στις περιοχές του Δικτύου Natura την ανάπτυξη έργου που δεν σχετίζεται άμεσα με τους σκοπούς της προστασίας, αρκεί το έργο να μην έχει αρνητικές επιπτώσεις στον υπό προστασία τόπο. Στην περίπτωση δε που έχει τέτοιες επιπτώσεις, ένα έργο μπορεί να πραγματοποιηθεί λαμβανομένων αντισταθμιστικών μέτρων και μόνο εάν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος, οι οποίοι περιορίζονται σε αυτούς της δημόσιας υγείας και ασφάλειας για την περίπτωση που διακυβεύεται η προστασία οικοτόπου ή είδους προτεραιότητας. Σύμφωνα με την ΜΠΕ, στο Έργο αφορούν οι προβλέψεις της ως

άνω παραγράφου 3, αφού “οι τυχόν αρνητικές επιπτώσεις στα επιμέρους πεδία μελέτης αλλά και συνολικά εκλαμβανόμενες εκτιμώνται ως αρνητικές αμελητέες”¹⁰⁶. Επομένως εξ’ αυτού προκύπτει και ο βασικός στόχος του περιβαλλοντικού σχεδιασμού της επένδυσης που είναι η ελαχιστοποίηση των αρνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Η ελαχιστοποίηση αυτή πραγματοποιείται τόσο μέσω του φυσικού σχεδιασμού που δεν θίγει οικοτόπους και είδη προτεραιότητας, όσο και της λήψης μίας σειράς μέτρων που αφορούν στις περιβαλλοντικές παραμέτρους της λειτουργίας του Έργου.

Ωστόσο υφίσταται ένα σημαντικό ζήτημα ως προς τη χαρτογράφηση των οικοτόπων στην περιοχή και άρα την προσαρμογή του φυσικού σχεδιασμού του Έργου. Όπως φαίνεται στο Σχήμα 9.2, υφίστανται τρεις χαρτογραφήσεις των οικοτόπων. Η πρώτη γίνεται από το Ειδικό Διαχειριστικό Σχέδιο για την περιοχή (ΕΚΒΥ, 1996), η δεύτερη από ΥΠΕΧΩΔΕ (2001) στο πλαίσιο της χαρτογράφησης των περιοχών Natura για το σύνολο της χώρας και η τρίτη είναι αυτή που εκπονείται στο πλαίσιο της ΜΠΕ. Σύμφωνα με τις δύο πρώτες μελέτες, τίθεται σαφώς θέμα ασυμβατότητας σχετικά με την χωροθέτηση ορισμένων εγκαταστάσεων του Έργου, καθώς αυτές επικάθονται σε οικοτόπους προτεραιότητας. Η ασυμβατότητα αυτή επιλύεται με την τρίτη χαρτογράφηση, σύμφωνα με την οποία καμία εγκατάσταση του Έργου δεν χωροθετείται σε οικοτόπο προτεραιότητας¹⁰⁷.

Το γεγονός ότι απαιτήθηκε μία τρίτη χαρτογράφηση (η οποία μάλιστα εκπονήθηκε από τους μελετητές της Εταιρείας) προκειμένου να επιλυθεί ένα κομβικής σημασίας πρόβλημα προκαλεί εύλογα ερωτηματικά, καθώς μπορεί κανείς εύλογα να εικάσει ότι η αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης των οικοτόπων γίνεται στα μέτρα του επενδυτή. Σε αυτό το συμπέρασμα συνηγορεί το γεγονός ότι ο φυσικός σχεδιασμός του Έργου (προέγκριση χωροθέτησης) είχε προηγηθεί της εκπόνησης όλων των χαρτογραφήσεων (στο στάδιο της ΜΠΕ).

Ωστόσο υφίστανται τρία σημαντικά θέματα εδώ. Το πρώτο έχει να κάνει με τη μεγάλη ασυμφωνία που υφίσταται ανάμεσα στις δύο πρώτες χαρτογραφήσεις, η οποία θέτει *ad hoc* ένα ζήτημα αξιοπιστίας για τις χαρτογραφήσεις αυτές. Το δεύτερο θέμα αφορά στην άγνοια του συγγραφέα πάνω στην ύπαρξη τυχόν μελέτης

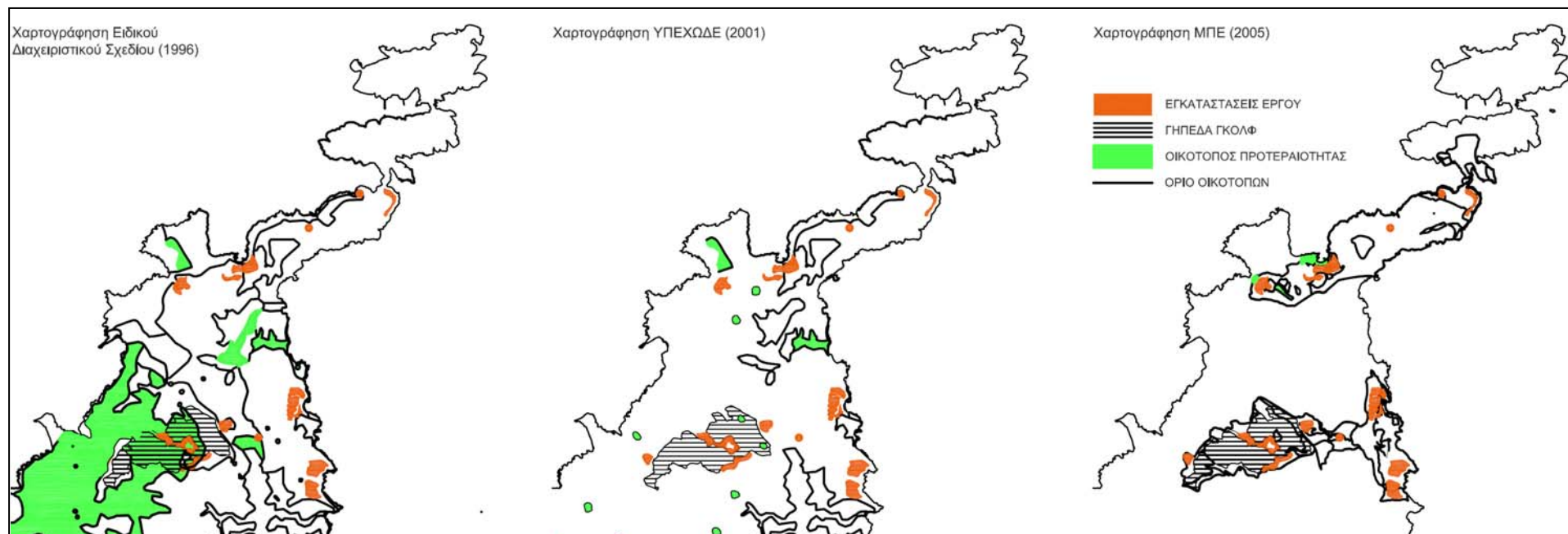
¹⁰⁶ Loyalward (2005α), Τόμος 1, σελ. 47.

¹⁰⁷ Στο Σχήμα απεικονίζονται οι χερσαίοι τύποι οικοτόπων. Ανάλογα ζητήματα υφίστανται και για τους θαλάσσιους.

και χαρτογράφησης των οικοτόπων από την πλευρά της Εταιρείας στα πλαίσια της προμελέτης για την προέγκριση χωροθέτησης του Έργου, δηλ. κατά το κομβικό εκείνο σημείο στον σχεδιασμό της επένδυσης όπου αφενός οριστικοποιείται και αφετέρου ελέγχεται από τις αρμόδιες αρχές ο φυσικός σχεδιασμός της επένδυσης¹⁰⁸. Το τρίτο θέμα έχει να κάνει με την επικύρωση της χαρτογράφησης της Εταιρείας μέσω της έγκρισης της ΜΠΕ. Ο συγγραφέας απευθύνθηκε στο αρμόδιο Τμήμα του ΥΠΕΧΩΔΕ και έλαβε τη διαβεβαίωση πως ως ορθή και έγκυρη χαρτογράφηση θεωρείται αυτή της ΜΠΕ¹⁰⁹.

¹⁰⁸ Η ύπαρξη άλλης χαρτογραφικής απόπειρας σε προγενέστερο στάδιο της μελέτης δεν αναφέρεται από την ΜΠΕ. Αντίθετα η ΜΠΕ αναφέρει διεξοδικά τη μεθοδολογία που ακολουθήθηκε για την εκπόνηση της έρευνας πεδίου, η οποία έλαβε χώρα αρκετά χρόνια έπειτα από την προέγκριση χωροθέτησης.

¹⁰⁹ Συνέντευξη του συγγραφέα τον Ιούλιο 2007 με τις Α. Μαρμάρα και Δ. Κουτρά της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού (Τμήμα Διαχείρισης Φυσικού Περιβάλλοντος), ΥΠΕΧΩΔΕ.



Σχήμα 9.2

Η ένταξη του Έργου στις διαφορετικές χαρτογραφήσεις των χερσαίων τύπων οικοτόπων της περιοχής Natura.
(Πηγή: επεξεργασία του συγγραφέα με βάση τα ΕΚΒΥ, 1996, ΥΠΕΧΩΔΕ, 2001, Loyalward, 2005α).

Ένα άλλο κρίσιμο ζήτημα έχει να κάνει με τις χρήσεις γης που προβλέπονται για την προστατευόμενη περιοχή. Η μεταφορά της Οδηγίας 92/43 στο εθνικό δίκαιο κάνει λόγο για χρήση κανονισμών και σχεδίων που προβλέπονται στην υφιστάμενη για την προστασία του περιβάλλοντος νομοθεσία¹¹⁰. Την πρόβλεψη αυτή εκμεταλλεύεται στην περίπτωση μας η Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη (ΕΠΜ) που συντάσσει το ΥΠΕΧΩΔΕ (1998) για το Βορειοανατολικό Άκρο ως συνέχεια του προγενέστερου Ειδικού Διαχειριστικού Σχεδίου (ΕΔΣ) (ΕΚΒΥ, 1996), προτείνοντας ένα σύστημα ζωνοποίησης και ρυθμίζοντας έτσι την συμβατότητα των χρήσεων¹¹¹.

Οι προτεινόμενες στην ΕΠΜ ζώνες σχεδιάζονται στη συνέχεια με περισσότερη λεπτομέρεια και ορισμένες διαφοροποιήσεις στο Σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος (ΠΔ) που συντάσσεται από το ΥΠΕΧΩΔΕ (2003) για τη θεσμοθέτηση της ΕΠΜ (Σχήμα 9.3). Στο χερσαίο τμήμα της περιοχής, η ζωνοποίηση ακολουθεί μία λογική κλιμάκωσης με τρεις ομόκεντρες διαβαθμίσεις προστασίας (Ζώνες Ι έως ΙΙΙ): στο κέντρο βρίσκεται το φοινικόδασος του Βάι ως Περιοχή Απόλυτης Προστασίας της Φύσης (Ζώνη Ια¹¹²), το οποίο περικλείεται από μία Περιοχή Προστασίας της Φύσης (Ζώνη ΙΙ – η λεκάνη απορροής του φοινικοδάσους¹¹³).

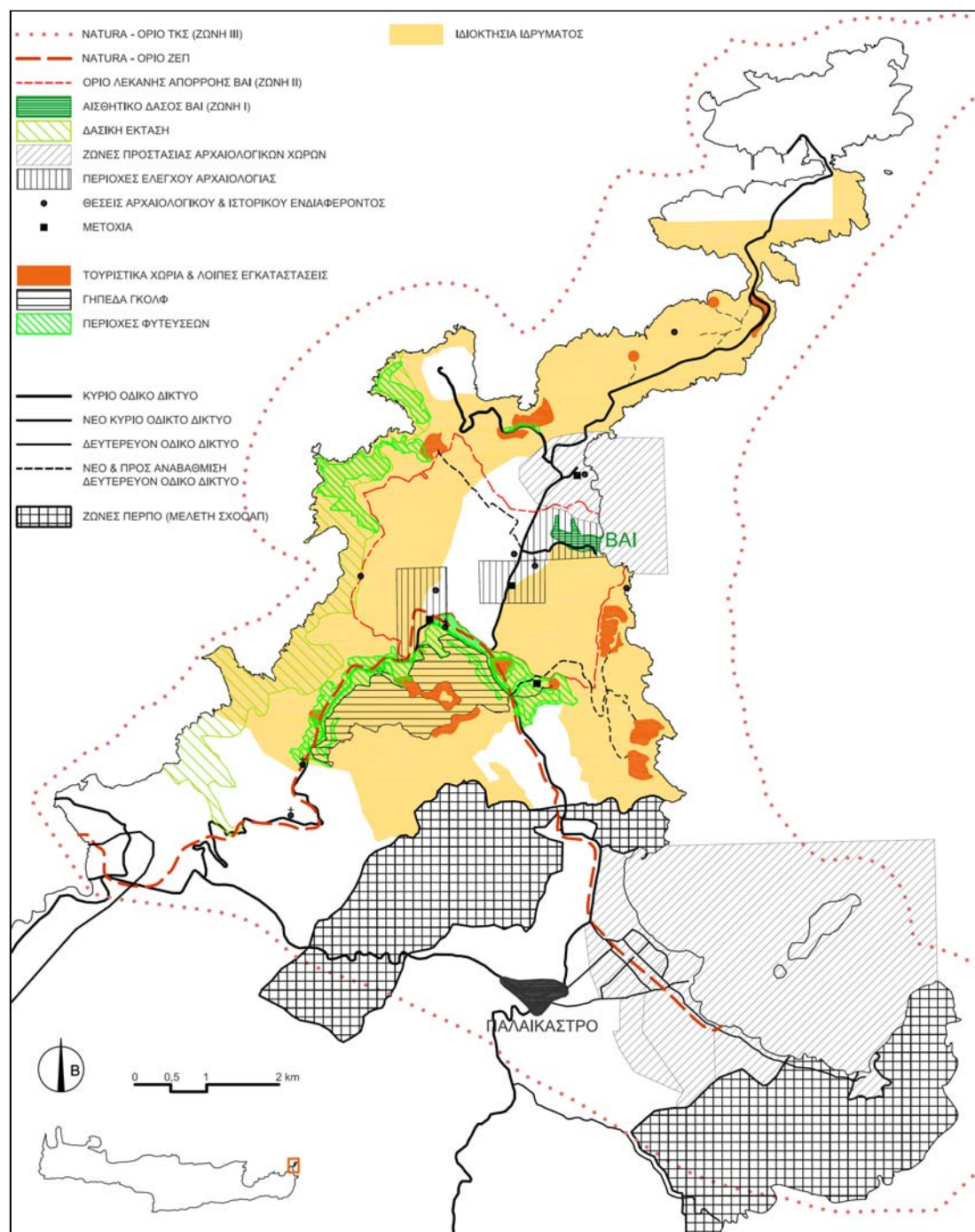
Η λοιπή περιοχή χαρακτηρίζεται ως Περιοχή Προστασίας της Φύσης (Ζώνη ΙΙΙ). Στην Ζώνη Ι επιτρέπεται μόνο η επιστημονική οικολογική έρευνα και η επίσκεψη στην παραλία για λόγους αναψυχής και εκπαίδευσης, στη Ζώνη ΙΙ η βιολογική καλλιέργεια, η ελεγχόμενη βόσκηση και η αρχαιολογική έρευνα, και στη Ζώνη ΙΙΙ επιτρέπονται επιπλέον τα έργα συντήρησης και βελτίωσης υποδομών, οι υφιστάμενες γεωργικές καλλιέργειες, η μελισσοκομία και η διατήρηση και ενίσχυση ειδικών μορφών τουρισμού (αγροτουρισμού, οικοτουρισμού κλπ). Καταλαβαίνει κανείς ότι οι περιορισμοί στις χρήσεις γης είναι στο μέγιστο βαθμό αυστηροί, προδιαγράφοντας για την περιοχή ένα γενικό χαρακτήρα οικολογικού πάρκου.

¹¹⁰ Άρθρο 6 της ΚΥΑ 33318/3028/11-12-98 (ΦΕΚ Β' 1289/28.12.98).

¹¹¹ Η ΕΠΜ αποτελεί κατ' ουσία επέκταση και συμπλήρωση του ΕΔΣ σε ό,τι αφορά την ανάλυση των κοινωνικο-οικονομικών χαρακτηριστικών της περιοχής και τον περισσότερο λεπτομερή σχεδιασμό των κανονιστικών και διαχειριστικών παρεμβάσεων.

¹¹² Η Ζώνη Ιβ αφορά στις Διονησάδες Νήσους και δεν θα μας απασχολήσει στην παρούσα εξέταση.

¹¹³ Η Ζώνη ΙΙ περιλαμβάνει την Υπο-Ζώνη Ια (ευρύτερη περιοχή χώρου στάθμευσης Βάι νοτίως του φοινικοδάσους), στην οποία επιτρέπεται η ανάπτυξη υποστηρικτικών για την παραλία του Βάι δραστηριοτήτων.



Σχήμα 9.3

Ζώνες χρήσεων γης στην περιοχή Natura
& οι λοιπές χωρικές ρυθμίσεις στην περιοχή

(Πηγή: Χάρτες ΥΠΕΧΩΔΕ 1998, 2003, 2006, Δήμος Ιτάνου 2005, Loyalward 2005α, ΝΑΛ 2006α
επεξεργασία του συγγραφέα)

Όπως φαίνεται στο Σχήμα 9.3 η χωροθέτηση του Έργου (τουριστικά χωριά, γήπεδα γκολφ και λοιπές εγκαταστάσεις) αφορά μόνο στη Ζώνη ΙΙΙ. Ωστόσο η χωροθέτηση ακόμα και σε αυτή τη ζώνη όπου οι περιορισμοί είναι σχετικά μικρότεροι δεν είναι συμβατή με τις χρήσεις που προβλέπονται στο σύστημα ζωνοποίησης, παρόλο που δεν γίνεται συγκεκριμένη αναφορά στην απαγόρευση εγκατάστασης ξενοδοχειακών και οικιστικών μονάδων.

Συγχρόνως έχει ιδιαίτερη σημασία το γεγονός ότι στους περιορισμούς χρήσεων που αναφέρει η ΕΠΜ υπήρχε συγκεκριμένη αναφορά στις οικιστικές δραστηριότητες: “Απαγορεύεται η εγκατάσταση οργανωμένων οικιστικών υποδοχέων (ΒΙΠΕ, ΒΙΠΑ, ΒΙΟΠΑ, Σχέδιο Πόλης, οριοθέτηση οικισμού, ιδιωτική πολεοδόμηση κλπ)” (ΥΠΕΧΩΔΕ, 1998: 217). Η διατύπωση αυτή έχει αλλάξει στο Σχέδιο ΠΔ: “Απαγορεύεται η εγκατάσταση ΒΙΠΕ, ΒΙΠΑ, ΒΙΟΠΑ”. Η άρση της απαγόρευσης οικιστικών δραστηριοτήτων μπορεί να ερμηνευθεί με την απαίτηση για χωροθέτηση στην ίδια Ζώνη των περιοχών ιδιωτικής πολεοδόμησης που προβλέπει μία άλλη μελέτη, αυτή του τοπικού πολεοδομικού σχεδίου (ΣΧΟΟΑΠ, για το οποίο βλέπε παρακάτω).

Η άρση αυτή – παρόλο που καταδεικνύει μία αναιτιολόγητη παρέμβαση στην τελική πρόταση της ΕΠΜ – δεν αλλάζει ουσιαδώς τις βασικές ρυθμίσεις και τη γενική φιλοσοφία που βρίσκεται πίσω από το συγκεκριμένο σύστημα ζωνοποίησης, το οποίο δεν προβλέπει ούτε την ανάπτυξη ξενοδοχειακών αλλά ούτε και οικιστικών εγκαταστάσεων. Αυτός είναι κατά πάσα πιθανότητα και ο κυριότερος λόγος για τον οποίο το ΥΠΕΧΩΔΕ δεν έχει μέχρι σήμερα προβεί στη θεσμοθέτηση του ΠΔ για την περιοχή. Σύμφωνα δε με ορισμένη προνομιακή πληροφορήτρια (συνέντευξη Β. Σφακιανάκη στον συγγραφέα, 2008), έχει πρόσφατα δρομολογηθεί η αναθεώρηση της ΕΠΜ.

Όπως ήδη είδαμε, η αυστηρότητα των ρυθμίσεων που εισάγει η ΕΠΜ βρίσκεται σε ασυμφωνία και με τη μελέτη του Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Ανάπτυξης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) που έχει αναθέσει ο τοπικός δήμος (Δήμος Ιτάνου, 2005). Κι αυτό διότι τόσο η επένδυση της Εταιρείας όσο και αυτή στο Κάβο Πλάκο (Ομίλος Ιωάννου) αποτελούν κεντρικό στόχο της μελέτης αυτής (βλ. και παρακάτω). Ακόμα οι αυστηροί περιορισμοί δεν συμβαδίζουν και με γενικότερους στόχους του Δήμου Ιτάνου, όπως είναι η επέκταση του οικισμού του Παλαικάστρου (ο οποίος περιλαμβάνεται εξ’ ολοκλήρου στην Ζώνη ΙΙΙ) και η αναβάθμιση και

κατασκευή νέων τεχνικών έργων (βελτίωση οδικού δικτύου, εγγειοβελτιωτικά έργα κα).

Μέσα στο πλαίσιο αυτό, το ΣΧΟΟΑΠ προβαίνει σε έναν επανακαθορισμό της πρότασης ζωνοποίησης για τη Natura, αφενός προτείνοντας το νότιο όριο του ΤΚΣ να μετατοπιστεί στη θέση του ορίου της ΖΕΠ (έτσι ώστε να εξαιρεθούν από την περιοχή προστασίας της φύσης οι ζώνες ΠΕΡΠΟ) και αφετέρου θέτοντας λιγότερους περιορισμούς στις χρήσεις γης, τέτοιους που να επιτρέπουν την ανάπτυξη των δύο μεγάλων ιδιωτικών επενδύσεων αλλά και τις προαναφερόμενες δράσεις του ίδιου του δήμου. Κατά τη γνώμη μας υφίσταται αναντιστοιχία ανάμεσα στην χαρτογράφηση της πρότασης του ΣΧΟΟΑΠ και στις ρυθμίσεις που περιλαμβάνονται στο τελικό κείμενο της μελέτης. Επίσης είναι ιδιαίτερα αμφίβολο το εάν μία μελέτη ΣΧΟΟΑΠ δύναται να τροποποιήσει τα όρια των περιοχών Natura.

Ένα τέταρτο σημαντικό ζήτημα έχει να κάνει με την επίκληση από την ΜΠΕ της κοινά αποδεκτής πρακτικής χωροθέτησης τουριστικών δραστηριοτήτων μέσα σε προστατευόμενες περιοχές (EC, 2002, 2005β· Europarc, 1999/2007), έτσι ώστε να αιτιολογηθεί σε γενικότερο επίπεδο η χωροθέτηση του Έργου σε περιοχή προστασίας της φύσης. Ωστόσο πουθενά στην βιβλιογραφία και τα επίσημα κείμενα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής δεν αναφέρεται η χωροθέτηση νέων και μεγάλης κλίμακας δραστηριοτήτων στις περιοχές του Δικτύου Natura 2000 (βλ. και WWF, 1999· EC, 2003). Αντίθετα η βιβλιογραφία μιλά για ήπιες αγροτικές και δασοκομικές δραστηριότητες και για την περίπτωση του τουρισμού αναφέρεται σε μορφές όπως οικότουρισμό, αγροτουρισμό, τουρισμό φύσης κ.ο.κ.. Και μπορεί μεν να προβλέπεται στο Έργο η ύπαρξη τέτοιων δραστηριοτήτων, όμως αυτές αναπτύσσονται συμπληρωματικά και δεν αποτελούν τον πυρήνα του Έργου. Από τα παραπάνω τεκμηριώνεται και η ανάγκη για την ονοματοδοσία του Έργου όχι μόνο ως ήπιου και αειφορικού αλλά κυρίως ως *τουριστικού*. Αντίθετα, όπως είδαμε στο Κεφάλαιο 8.3, το *Κάβο Σίδερο* είναι στη βάση του ένα έργο ανάπτυξης ακινήτων, το οποίο απευθύνεται στην τουριστική αγορά (τόσο στη συμβατική όσο και σε αυτή της δεύτερης κατοικίας).

Ένα σημαντικό ζήτημα ρυθμιστικού χαρακτήρα προκύπτει σχετικά με τη νομιμοποίηση της χωροθέτησης των σύνθετων τουριστικών επενδύσεων στις Natura που προσφέρει το υπό διαβούλευση Σχέδιο ΚΥΑ για το Ειδικό Χωροταξικό του Τουρισμού (ΥΠΕΧΩΔΕ, 2007β). Ενώ για τις περιοχές Natura προκρίνει μόνο ήπιες

μορφές τουρισμού και περιορίζει τη δόμηση εντός ή γύρω από υφιστάμενους οικισμούς¹¹⁴, εξαιρεί από τους περιορισμούς αυτούς τα σύνθετα συγκροτήματα. Στη σχετική διάταξη ορίζεται ότι για τα σύνθετα συγκροτήματα θεωρούνται θετικά η συγκέντρωση και ο περιορισμός της δόμησης, η οικολογική προστασία της περιοχής και προδιαγράφεται ο περιορισμός του συντελεστή κάλυψης στο 0,02 (δηλ. στο 1/10 της τιμής που ισχύει για την εκτός σχεδίου δόμηση)¹¹⁵. Με άλλα λόγια το ΥΠΕΧΩΔΕ, μέσω της φωτογραφικής αυτής ρύθμισης που εξυπηρετεί όχι μόνο το Κάβο Σίδερο αλλά και άλλες επενδύσεις που αντιμετωπίζουν προβλήματα χωροθέτησης σε Natura, προωθεί την εγκατάσταση των σύνθετων συγκροτημάτων σε περιοχές Natura εξισορροπώντας το επιτρεπτό της χωροθέτησης με την δραστητική περικοπή της κάλυψης. Ακόμα και με αυτό τον περιορισμό και με βάση το ποσοστό πραγματοποιούμενης κάλυψης στην παρούσα φάση του σχεδιασμού (0,79%), το Έργο θα μπορούσε να μεγεθυνθεί μελλοντικά κατά 2,5 φορές.

Τέλος το σημαντικότερο ίσως ζήτημα έχει να κάνει με την υφιστάμενη κατάσταση διατήρησης του φυσικού περιβάλλοντος στην περιοχή. Ένα από τα κύρια επιχειρήματα που συναντά κανείς στο κείμενο της ΜΠΕ είναι ότι το έργο θα συνεισφέρει ουσιαστικά στην προστασία και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος. Η ΜΠΕ αναφέρει (κεφάλαιο 1, σελ. 1-2) ότι:

“... το Έργο Κάβο Σίδερο έρχεται να συνεχίσει την προσπάθεια της Μονής Τοπλού, δικαιοπαρόχου και ιδρυτή του πιο πάνω Ιδρύματος, για την ενεργή προστασία και διατήρηση του φυσικού, πολιτισμικού και κοινωνικού περιβάλλοντος της περιοχής” [...] “η οικολογική προστασία αποτυγχάνει χωρίς θετική διαχείριση και οικονομικούς πόρους και η Μονή Τοπλού, αν και θεματοφύλακας της έκτασης για τόσα χρόνια με αίσθημα ευθύνης και καθήκοντος, δεν διαθέτει τους πόρους για να αποτρέψει την υποβάθμιση των οικοτόπων και να προστατεύσει το περιβάλλον και την ποικιλότητα των ενδημικών ειδών που απειλείται από πληθώρα παραγόντων, όπως ενδεικτικά οι πυρκαγιές, η ρύψη απορριμμάτων, η παράνομη άντληση νερού και η ανεξέλεγκτη βοσκή”.

Όμως η Μονή και το Ίδρυμα δεν έχουν προβεί σε οποιοδήποτε μέτρο προστασίας της περιοχής. Αντίθετα αναπαράγουν με αποκλειστικά δική τους ευθύνη τις δραστηριότητες που οδηγούν σε συνεχή περιβαλλοντική υποβάθμιση. Όπως μαρτυρά και το προαναφερόμενο απόσπασμα από τη ΜΠΕ, σημαντικές

¹¹⁴ Άρθρο 5, παρ. Η.

¹¹⁵ Άρθρο 9, παρ. Γ.

ανάμεσα σε άλλες αιτίες υποβάθμισης της φυσικής χλωρίδας της περιοχής αποτελούν οι πυρκαγιές και η βοσκή (και οι πρώτες σχετίζονται άμεσα με τη δεύτερη). Παρόμοιες αιτίες είχαν επισημανθεί ήδη από το 1996 στο προτεινόμενο Διαχειριστικό Σχέδιο του ΕΚΒΥ.

Πρόκειται για ανθρώπινες δραστηριότητες, στις οποίες η Μονή και το Ίδρυμα θα μπορούσαν να ασκήσουν άμεσο έλεγχο με αμελητέο κόστος. Είναι δε χαρακτηριστικό ότι ο ιδιοκτήτης της γης εξακολουθεί ακόμα και σήμερα να εκμισθώνει τμήμα αυτής σε ντόπιους καλλιεργητές για εντατικές καλλιέργειες (θερμοκήπια)¹¹⁶. Οι τελευταίες βρίσκονται εντός της υδρολεκάνης του Βάι και σε πολύ κοντινή απόσταση από τα φυσικά όρια του φοινικόδασους. Με αυτό τον τρόπο, η λογική που προωθείται από προγενέστερες μελέτες και υιοθετεί η ΜΠΕ της θέσπισης προστασίας της λεκάνης απορροής του δάσους με γνώμονα την προστασία της υδατικής τροφοδοσίας του δάσους έχει καταργηθεί στην πράξη, λαμβάνοντας υπόψη τις απαιτήσεις αυτού του είδους της γεωργίας σε χρήση χημικών και σε κατανάλωση νερού. Ως προς το τελευταίο είναι χαρακτηριστικό ότι μία από τις μονάδες των θερμοκηπίων αντλεί 600.000 κ.μ. νερού ετησίως για την κάλυψη των αρδευτικών της αναγκών. Το δεδομένο αυτό αναφέρει εκπρόσωπος της Εταιρείας (Βασιλειάδης στο ΤΕΕ-TAK, 2003: 23).

Επομένως η μέχρι τώρα ακολουθούμενη από τη Μονή και το Ίδρυμα πρακτική έχει οδηγήσει σε μία κατά γενική ομολογία υποβάθμιση και μείωση της αξίας με όρους ποσοτικών και ποιοτικών του φυσικού περιβάλλοντος. Επομένως η επίκληση της αναγκαιότητας του σχεδιαζόμενου έργου ως προς την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος μπορεί να θεωρηθεί τουλάχιστον υπερβολική, αφού η προστασία αυτή θα μπορούσε να είχε επιτευχθεί (μέχρι κάποιο βαθμό) από τον έλεγχο του ιδιοκτήτη της γης στις υφιστάμενες δραστηριότητες.

¹¹⁶ Την εκμίσθωση των εκτάσεων αυτών ο ιδιοκτήτης της γης σκοπεύει να τερματίσει όταν ξεκινήσει η υλοποίηση του Έργου (συνέντευξη Π. Φιλόθεου, 2006).

9.2.2 Το Χωροταξικό Πλαίσιο της περιφέρειας

Το μόνο θεσμοθετημένο σχέδιο που δρα δεσμευτικά για την περιοχή είναι το Χωροταξικό Πλαίσιο Κρήτης¹¹⁷. Σύμφωνα με τους Χάρτες του Πλαισίου και σε ό,τι αφορά στην αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης, η περιοχή του Βορειοανατολικού Άκρου χαρακτηρίζεται ως ζώνη με φέρουσα ικανότητα φυσικού και πολιτιστικού κεφαλαίου και ως περιοχή Natura, η δε ανατολική πλευρά της χερσονήσου θεωρείται ως ζώνη με σύγκρουση χρήσεων γης και σημειακά ως ζώνη με πίεση αστικοποίησης¹¹⁸. Στο Πρότυπο Χωρικής Ανάπτυξης, το σύνολο της χερσονήσου χαρακτηρίζεται ως παράκτια ζώνη ήπιας τουριστικής ανάπτυξης. Ο Χάρτης της Χωροταξικής Οργάνωσης της Περιφέρειας περιλαμβάνει ως μόνη ρύθμιση για την περιοχή τον χαρακτηρισμό της ως Natura¹¹⁹.

Σύμφωνα με την ΜΠΕ, η συμβατότητα του Έργου με τις επιταγές του Χωροταξικού Πλαισίου τεκμηριώνεται στη βάση των ειδικότερων προβλέψεων του τελευταίου για τον παράκτιο χώρο της ανατολικής ακτής, οι οποίες κάνουν λόγο για “ήπια τουριστική ανάπτυξη, εκεί όπου θα κριθεί απόλυτα αναγκαίο” (κεφ. Γ.3.4.2 Πλαισίου)¹²⁰. Ο χειρισμός από την ΜΠΕ της συγκεκριμένης αυτής κατεύθυνσης αναδεικνύει δύο κρίσιμα ζητήματα: το χαρακτήρα του έργου ως “ήπιας τουριστικής ανάπτυξης” και τη χωροθέτηση της ήπιας ανάπτυξης βάσει μίας κρίσης περί απόλυτης αναγκαιότητας.

¹¹⁷ ΥΑ 25291/25/06/2003 (ΦΕΚ Α' 1486/10.10.2003). Η πλήρης ονομασία του Σχεδίου είναι “Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κρήτης”. Η προβληματική που αναπτύσσεται στη παρούσα ενότητα στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό σε μία προσέγγιση που έχει αναπτύξει – και συζήτησε με τον συγγραφέα – η Βάννα Σφακιανάκη (συνέντευξη, Ιούλιος 2006).

¹¹⁸ Χάρτες Β4 α & β με τίτλους “αξιολόγηση χωροταξικής οργάνωσης: προοπτικές” και “προβλήματα” αντίστοιχα.

¹¹⁹ Χάρτες Δ.1.1 και Π.1 του Χωροταξικού Πλαισίου αντίστοιχα.

¹²⁰ Το πλήρες κείμενο της σχετικής διάταξης έχει ως εξής: “Η ολοκληρωμένη διαχείριση των παράκτιων ζωνών, στην προοπτική της αειφόρου ανάπτυξης, προϋποθέτει τον εξειδικευμένο φυσικό χωροταξικό σχεδιασμό του συνόλου των παρακτίων περιοχών με σαφή κατεύθυνση την καταλληλότητα και την συμβατότητα των χρήσεων, που θα προταθούν, με την προστασία και ανάδειξη των στοιχείων του φυσικού και του πολιτιστικού περιβάλλοντος και με: α) την υιοθέτηση των αρχών της συμπαγούς πόλης και την ανάληψη δράσεων για την αντιμετώπιση της εκτός σχεδίου δόμησης [.....] β) την ενίσχυση του ποιοτικού τουρισμού, που αποτελεί το δεύτερο συγκριτικό πλεονέκτημα της νήσου, με ισόρροπη κατανομή των αναβαθμισμένου τύπου τουριστικών εγκαταστάσεων σε επιλεγμένους χώρους σε όλη την νήσο, [.....] στ) τον προσεκτικό σχεδιασμό των άλλων δύο ενοτήτων [σ.σ. περιλαμβάνεται η ανατολική ακτή του νησιού που αφορά σε Σητεία και Ίτανο] που καλύπτονται σχεδόν στο σύνολό τους από περιοχές του δικτύου «Φύση 2000» και αρχαιολογικούς χώρους, με κύρια κατεύθυνση την προστασία και ανάδειξη της κληρονομιάς, καθώς και την αναγνώριση και την εξυγίανση της υπάρχουσας κατάστασης και την ήπια τουριστική ανάπτυξη, εκεί όπου θα κριθεί απόλυτα αναγκαίο”.

Στα ζητήματα αυτά η ΜΠΕ απαντά με σαφή τρόπο σε αντίθεση με το ίδιο το Χωροταξικό πλαίσιο, το οποίο δεν προσεγγίζει τον ορισμό ούτε της “ήπιας ανάπτυξης” αλλά ούτε και της αναγκαιότητας αυτής. Για την ΜΠΕ¹²¹ το Έργο αποτελεί ήπια ανάπτυξη διότι συντρέχουν οι εξής 4 λόγοι, οι οποίοι αποτελούν αντίστοιχες βασικές αρχές σχεδιασμού: α) το Έργο δεν υπερβαίνει τη φέρουσα ικανότητα των φυσικών και ανθρωπογενών συστημάτων της περιοχής, β) έχει εφαρμοστεί ολοκληρωμένος αειφορικός σχεδιασμός, γ) τα ποσοτικά μεγέθη του Έργου (κάλυψη, δόμηση) είναι ήπια και δ) έχει σχεδιαστεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα παρακολούθησης και διαχείρισης. Επίσης η αναγκαιότητα του Έργου βασίζεται στη χαμηλή απόδοση της χώρας στην προσέλκυση ΞΑΕ, στη σημασία του τουριστικού τομέα στην ελληνική οικονομία και στην τρέχουσα ανάγκη για διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, στην αναπτυξιακή υστέρηση της συγκεκριμένης περιοχής αλλά και τον κίνδυνο της πιθανής αναπαραγωγής του – γνωστού από άλλες περιοχές του νησιού – μη βιώσιμου μοντέλου τουριστικής ανάπτυξης.

Εξάλλου το Έργο – σύμφωνα πάντα με την ΜΠΕ – ανταποκρίνεται θετικά στις σχετικές με τα παραπάνω αρχές και τους στόχους του Χωροταξικού της Κρήτης που είναι η κινητοποίηση των ιδιωτικών επενδύσεων (και ιδιαίτερα αυτών που έχουν γνήσια ανταγωνιστικό χαρακτήρα), η προστασία και ανάδειξη των φυσικών και πολιτιστικών πόρων, η συνεργασία τουρισμού και γεωργίας, η ενίσχυση του ποιοτικού τουρισμού με ισόρροπη κατανομή αναβαθμισμένου τύπου εγκαταστάσεων σε επιλεγμένους χώρους σε όλη τη νήσο, η επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου και η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του κλάδου, η βελτίωση των τουριστικών υποδομών και η ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού (ανάμεσά τους ο συνεδριακός και ο αθλητικός)¹²².

Πέρα από τη σημασία των επιμέρους προαναφερομένων επιχειρημάτων τα οποία χρησιμοποιεί η ΜΠΕ (η αξιολόγηση των οποίων γίνεται παρακάτω στο παρόν Κεφάλαιο), σημασία έχει εδώ να τονισθεί ότι η θεσμοθέτηση του Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας θέτει κατ’ αρχήν μία συγκεκριμένη αναγκαιότητα που δεν είναι εκείνη της “ήπιας τουριστικής ανάπτυξης” αλλά αυτή της θετικής ανταπόκρισης του Έργου στις κατευθύνσεις του Χωροταξικού Πλαισίου. Με άλλα

¹²¹ Βλ. ΜΠΕ (Loyalward, 2005α), Τόμος 4 και Παράρτημα Ι (Διευκρινιστικά Στοιχεία).

¹²² Κεφάλαια Β1, Β3, Γ1, Γ.3.4.2 και Γ.3.7.3.

λόγια, αποτελεί अपαραβάτη προϋπόθεση για την εγκαθίδρυση του Έργου ο χαρακτηρισμός του ως “ήπιου” και η τεκμηρίωση της γενικότερης αναγκαιότητας (οικονομικής και περιβαλλοντικής) για την ανάπτυξή του. Έτσι η εξέταση της συμβατότητας του Έργου δεν μπορεί παρά να αφορά πρώτα απ’ όλα τον τρόπο με τον οποίο η ΜΠΕ προσλαμβάνει το Χωροταξικό Πλαίσιο.

Ο τρόπος αυτός συνίσταται στην επιλεκτική ανάγνωση του Χωροταξικού Πλαισίου και βασίζεται στη σημασία που αποδίδεται αλλά και στη σχέση που μεθοδολογικά διέπει τις δύο διακριτές ενότητες (και τους αντίστοιχους χάρτες) της πρότασης του Πλαισίου που είναι το Πρότυπο Χωρικής Ανάπτυξης και η Χωροταξική Οργάνωση. Κατά την άποψή μας, το Πρότυπο πρέπει να νοείται ως η παροχή της γενικής στρατηγικής κατεύθυνσης για τη χωρική ανάπτυξη βάσει των στόχων και της ανάλυσης του Πλαισίου που έχουν προηγηθεί, ενώ αντίστοιχα η Χωροταξική Οργάνωση αποτελεί την εξειδίκευση του Προτύπου, μορφώνοντας αλλά και προσδιορίζοντας χωρικά τις επιμέρους επιλογές για το σύνολο των αντικειμένων του σχεδιασμού με την ακρίβεια που επιτρέπει η φύση του Πλαισίου ως στρατηγικού σχεδίου. Κατ’ αυτή την έννοια, υφίσταται μια σαφής ιεράρχηση ανάμεσα σε Πρότυπο και Χωροταξική Οργάνωση, με τη δεύτερη να αποτελεί και το τελικό προϊόν του σχεδιασμού.

Ο χαρακτηρισμός της παράκτιας ζώνης ήπιας τουριστικής ανάπτυξης εμφανίζεται στο Χάρτη του Προτύπου Ανάπτυξης και δεν αναπαράγεται ούτε και εξειδικεύεται με άλλον τρόπο στον αντίστοιχο Χάρτη της Χωροταξικής Οργάνωσης. Τέτοια εξειδίκευση υφίσταται για πλήθος άλλων χαρακτηρισμών, όχι όμως για τις παράκτιες ζώνες ήπιας τουριστικής ανάπτυξης¹²³. Ωστόσο η συγκεκριμένη διάταξη περί ήπιας τουριστικής ανάπτυξης αφορά στο κείμενο της Χωροταξικής Οργάνωσης (και όχι αυτό του Προτύπου), όπου επίσης αναφέρεται ότι για τις περιοχές με φέρουσα ικανότητα φυσικού και πολιτιστικού κεφαλαίου προβλέπεται κατά προτεραιότητα μία σειρά μέτρων προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και η χωροθέτηση ζωνών ήπιας τουριστικής ανάπτυξης σε ορεινούς ή ημιορεινούς όγκους, ώστε να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα των φθίνοντων ορεινών οικισμών. Με άλλα λόγια το Χωροταξικό Πλαίσιο προωθεί την ήπια

¹²³ Για παράδειγμα, οι ορεινές ζώνες ανάπτυξης πολυδραστηριοτήτων του Χάρτη Δ.1.1 μετασχηματίζονται σε περιοχές αναζήτησης ήπιας τουριστικής ανάπτυξης στον Π.1. Αντίστοιχα, οι παράκτιες ζώνες ελέγχου τουριστικής ανάπτυξης και οι περιοχές με φέρουσα ικανότητα φυσικού και πολιτιστικού κεφαλαίου στον Δ.1.1 αναπαράγονται αυτούσιες στον Π.1.

τουριστική ανάπτυξη με σαφή τρόπο και συγκεκριμένα χωροταξικά εργαλεία (χωροθέτηση σχετικών ΠΟΑΠΔ και ΠΕΧΠ στις περιοχές αναζήτησης ήπιας τουριστικής ανάπτυξης) στα ορεινά της ευρύτερης περιοχής και δεν προβαίνει σε αντίστοιχη λεπτομερή αναφορά σχετικά με τις παράκτιες ζώνες ήπιας ανάπτυξης¹²⁴.

Ο παραπάνω σαφής προσδιορισμός της ήπιας τουριστικής ανάπτυξης στις ορεινές περιοχές συνάδει και με άλλες, γενικότερες κατευθύνσεις που παρέχει το Πλαίσιο, όπως τη χρήση υφιστάμενων και νέων εργαλείων πολεοδομικού χαρακτήρα για την α' και β' κατοικία (βλ. και την επόμενη παράγραφο), τη δραστική αντιμετώπιση και περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης (με σταδιακή κατάργηση των παρεκκλίσεων ιδιαίτερα στις παράκτιες ζώνες)¹²⁵ και την οριοθέτηση με την ισχύουσα νομοθεσία και την αναγνώριση ως σημαντικής προτεραιότητας των ζωνών υψηλής προστασίας (αρχαιολογικοί χώροι, τοπία ιδιαίτερου κάλλους και περιοχές Natura)¹²⁶.

Επιπρόσθετα ο χαρακτήρας του Έργου δεν είναι αμιγώς τουριστικός αλλά αντίθετα η ανάπτυξη εγκαταστάσεων β' κατοικίας αποτελεί κεντρική συνιστώσα, υπό το πρίσμα πάντοτε της τουριστικής εγκατάστασης. Όμως κατά τη σύνταξη της σχετικής μελέτης αλλά και κατά τη θεσμοθέτηση του Χωροταξικού Πλαισίου δεν είναι γνωστή η νομοθετική καινοτομία της μίξης τουριστικών και οικιστικών εγκαταστάσεων¹²⁷. Επομένως η συμβατότητα του Έργου αφορά όχι μόνο στις προβλέψεις του Πλαισίου για τις τουριστικές δραστηριότητες αλλά και σε αυτές για τη β' κατοικία. Για τις ανάγκες αυτής το Πλαίσιο κάνει λόγο για υιοθέτηση των εργαλείων της πολεοδομικής νομοθεσίας με προτεραιότητα στους υφιστάμενους οικισμούς αλλά και εντός των περιοχών τουριστικής και ήπιας τουριστικής ανάπτυξης στους ορεινούς όγκους και σε επιλεγμένες παράκτιες περιοχές¹²⁸. Τέτοιες περιοχές δεν προσδιορίζονται με ακρίβεια. Επομένως κατά το Χωροταξικό

¹²⁴ ΠΟΑΠΔ και ΠΕΧΠ είναι αντίστοιχα οι Περιοχές Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων και οι Περιοχές Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων. Για τους χειρισμούς που αναφέρονται εδώ βλ. στα Κεφ. Γ, Γ.3.1, Γ.3.7.3 του Χωροταξικού Πλαισίου.

¹²⁵ Κεφ. Β.2.2 και Γ.3.1.

¹²⁶ Κεφ. Γ.1.

¹²⁷ Το Περιφερειακό Πλαίσιο της Κρήτης δημοσιεύεται σε ΦΕΚ τον Οκτώβρη του 2003, ενώ η θεσμοθέτηση της λεγόμενης "τουριστικής κατοικίας" λαμβάνει χώρα λίγους μήνες πριν (τροποποίηση της σχετικής διάταξης του Ν. 2160/1993 τον Φλεβάρη και έκδοση του ΠΔ 250/2003 τον Σεπτέμβρη του ίδιου έτους).

¹²⁸ Βλ. κεφ. Γ.3.1 Χωροταξικού Πλαισίου.

πλαίσιο η οικιστική ανάπτυξη που αποτελεί βασική συνιστώσα του Έργου συναρτάται με την πολεοδόμηση.

Τέλος το Χωροταξικό Πλαίσιο δεν προβαίνει σε σαφή προσδιορισμό της απόλυτης αναγκαιότητας με βάση την οποία δύναται να κρίνεται η ήπια τουριστική ανάπτυξη στον παράκτιο χώρο. Ωστόσο η γενική αυτή αναφορά στην αναγκαιότητα έχει σημασία για δύο λόγους. Κατ' αρχήν διότι εκφράζει την παραδοχή ότι η τουριστική ανάπτυξη, ακόμα και η ήπια, πρέπει να γίνεται με φειδώ. Και ακολούθως γιατί εκφράζει ένα υπόλοιπο παρέμβασης που – με το να μην μορφώνεται με σαφή τρόπο τόσο ως εργαλείο αλλά και ως χωροθέτηση – υπονοείται ότι αφορά σε δραστηριότητες που η ανάπτυξή τους δεν ρυθμίζεται από το Πλαίσιο με άλλον τρόπο. Όμως σύμφωνα με όσα έχουν ήδη αναφερθεί, ο χαρακτήρας και το μέγεθος του συγκεκριμένου Έργου προσιδιάζουν σε εκτενή πολεοδόμηση για τουριστικές και οικιστικές χρήσεις με την χρήση του πολεοδομικού καθεστώτος της εκτός σχεδίου δόμησης. Τέτοιες δραστηριότητες αντιμετωπίζονται με συγκεκριμένο τρόπο από το Χωροταξικό Πλαίσιο (βλ. παραπάνω) – παρόλο που αυτό δεν προβλέπει την κατάργηση της εκτός σχεδίου δόμησης – τόσο με την παροχή κατευθύνσεων όσο και με την χαρτογράφηση.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω συμπεραίνει κανείς ότι η ΜΠΕ ορθώς επικαλείται ορισμένες γενικές αρχές και κατευθύνσεις ώστε να τεκμηριώσει τη θετική ανταπόκριση του Έργου στις επιταγές που θέτει το Χωροταξικό Πλαίσιο της Περιφέρειας. Όμως η επίκληση της συγκεκριμένης επιταγής για ήπια τουριστική ανάπτυξη και για την αναγκαιότητα αυτής δεν μπορεί παρά να είναι ατελής και άστοχη, διότι: α) η πρόταση του Πλαισίου που αφορά στο Κεφάλαιο της Χωροταξικής Οργάνωσης και αποτελεί το καταληκτικό προϊόν του σχεδιασμού δεν προσδιορίζει χαρτογραφικά την ήπια τουριστική ανάπτυξη για την Έκταση, β) λόγω του χαρακτήρα του το Έργο εντάσσεται σε άλλες κατηγορίες ρυθμίσεων του Πλαισίου (οι οποίες και δεν προβλέπονται για την συγκεκριμένη περιοχή) και όχι σε αυτήν της ήπιας τουριστικής ανάπτυξης, γ) το Έργο χαρακτηρίζεται πράγματι από ήπια ποσοτικά μεγέθη, όμως αυτό δεν σημαίνει πως ο συνολικός χαρακτήρας του είναι αυτός της ήπιας και τουριστικής ανάπτυξης.

9.2.3 Τα τοπικά πολεοδομικά σχέδια και η χωρική ανάπτυξη στην περιοχή

Κατά τη διάρκεια εξέλιξης του σχεδιασμού και της αδειοδότησης του Έργου λαμβάνει χώρα η εκπόνηση δύο σημαντικών πολεοδομικών σχεδίων που αφορούν άμεσα στην περιοχή, του τοπικού πολεοδομικού σχεδίου σε επίπεδο δήμου (ΣΧΟΟΑΠ Ιτάνου) και της μελέτης για την ανάπτυξη ιδιωτικής πολεοδόμησης (Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης ΠΟλεοδόμησης – ΠΕΡΠΟ) σε επίπεδο νομού (Μελέτη Γενικών Κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ Λασιθίου). Οι μελέτες αυτές έχουν πλέον ολοκληρωθεί (Ιούνιος 2008) και αναμένεται η θεσμοθέτησή τους. Παράλληλα εκπονείται και έχει ήδη θεσμοθετηθεί το ΓΠΣ Δήμου Σητείας που δεν αφορά άμεσα στο Έργο. Τα τοπικά πολεοδομικά σχέδια (ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, ΠΕΡΠΟ) παίζουν καθοριστικό ρόλο στην εξέλιξη του σχεδιασμού των μεγάλων επενδύσεων είτε μέσω των κανονιστικών ρυθμίσεων που αυτά θέτουν για τις χρήσεις γης, τη δόμηση και την προστασία του περιβάλλοντος (ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ) είτε λόγω της προώθησης του εργαλείου της ιδιωτικής πολεοδόμησης, η οποία αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για την ανάπτυξη ορισμένων επενδύσεων (Μελέτη ΠΕΡΠΟ).

Δύο κατ' αρχήν σημεία αξίζουν ιδιαίτερης προσοχής. Το πρώτο έχει να κάνει με το γεγονός ότι οι συγκεκριμένες προβλέψεις της Μελέτης ΠΕΡΠΟ για τις περιοχές ιδιωτικής πολεοδόμησης υιοθετούν τις αντίστοιχες προβλέψεις των ΣΧΟΟΑΠ και ΓΠΣ σχετικά με την οριοθέτηση των ζωνών ιδιωτικής πολεοδόμησης. Αυτό γίνεται τόσο διότι η εκπόνηση της Μελέτης ΠΕΡΠΟ έπεται χρονικά αυτής των λοιπών σχεδίων όσο και γιατί η υιοθέτηση των προβλέψεων αυτών αποτελεί – κρίνοντας εκ του αποτελέσματος – προγραμματική αρχή της εν λόγω Μελέτης.

Από αυτή την άποψη, αλλά και από το γεγονός πως η Μελέτη ΠΕΡΠΟ δεν προβαίνει σε ρυθμίσεις κανονιστικού ή άλλου χαρακτήρα, η σημασία της Μελέτης είναι υποδεέστερη αυτής των λοιπών σχεδίων και περιορίζεται σε δύο κυρίως άξονες. Ο πρώτος είναι η ανάλυση και ο προγραμματισμός που κάνει σε επίπεδο νομού, καθώς είναι η μόνη μελέτη, η οποία πραγματοποιεί τέτοια προσέγγιση σε αυτή την κλίμακα (αν εξαιρέσει κανείς το στρατηγικού χαρακτήρα Πλαίσιο της Περιφέρειας ή την αρκετά προγενέστερη μελέτη των Προτάσεων Χωροταξικής Οργάνωσης που το ΥΠΕΧΩΔΕ είχε εκπονήσει για το Λασιθί το 1984). Κατά δεύτερο λόγο, η σημασία της μελέτης ΠΕΡΠΟ έχει να κάνει ακριβώς με την αναγκαιότητα της πρόβλεψής της στο ισχύον πολεοδομικό σύστημα, δηλ. με το

προχώρημα των ιδιωτικών πολεοδομήσεων στην περίπτωση που δεν εκπονούνται ή δεν ολοκληρώνονται τα τοπικά πολεοδομικά σχέδια, τα οποία χειρίζονται τις ΠΕΡΠΟ σε επίπεδο δήμου.

Το δεύτερο σημείο είναι η αλληλεπίδραση ανάμεσα στο δημόσιο σχεδιασμό των πολεοδομικών σχεδίων και τους μεμονωμένους ατομικούς σχεδιασμούς των ιδιωτικών έργων και ιδιαίτερα αυτών της τουριστικής και οικιστικής ανάπτυξης. Το ενδιαφέρον ερώτημα εδώ είναι πώς λαμβάνει χώρα αυτή η αλληλεπίδραση και πιο συγκεκριμένα ποια είναι τα χαρακτηριστικά τόσο της δομής του συστήματος σχεδιασμού (νομοθετικές προβλέψεις) όσο και της δράσης μέσα σε αυτό το σύστημα (οι πρωτοβουλίες της διοίκησης, οι χειρισμοί των μελετητών των δημοσίων σχεδίων και των κυρίων και μελετητών των ιδιωτικών έργων).

Τα παραπάνω έχουν μεγάλη σημασία όχι τόσο ως γενικά ερωτήματα μέσα στη θεωρία και τη πρακτική του πολεοδομικού σχεδιασμού όσο κυρίως μέσα στη συγκεκριμένη περίπτωση του ξεδιπλώματος του σχεδιασμού για τη συγκεκριμένη περιοχή και το Έργο *Κάβο Σίδερο*. Είναι πραγματικά εντυπωσιακό το γεγονός της ταύτισης των προγραμματικών αρχών που αφορούν στην τουριστική ανάπτυξη ανάμεσα στην ΜΠΕ της Εταιρείας και τη μελέτη ΣΧΟΟΑΠ. Η τελευταία κάνει λόγο για ανάδειξη της περιοχής ως “τόπου υψηλής ποιότητας αειφόρου και βιώσιμου τουρισμού”, για ένα μοντέλο “που θα επιτρέψει την ήπια τουριστική ανάπτυξη” και “τη συγκέντρωση της δόμησης κατά κύριο λόγο σε ενιαία σύνολα οικισμών και ζώνες αντί της διάχυσης της δόμησης”¹²⁹. Γίνεται ακόμα λόγος για την ενίσχυση της τοπικής γεωργίας μέσα από την σύνδεσή της με τις μεγάλες επενδύσεις, για τη συγκράτηση και παλινόστηση του πληθυσμού του δήμου βάσει της νέας άμεσης και έμμεσης απασχόλησης κ.α.. Με άλλα λόγια φαίνεται ότι η μελέτη ΣΧΟΟΑΠ έχει πλήρως υιοθετήσει τις αρχές του σχεδιασμού της Εταιρείας.

Όμως δεν είναι μόνο οι προγραμματικές αρχές που ταυτίζονται. Μεγαλύτερη σημασία έχει ο χειρισμός και η διατύπωση των κανονιστικών ρυθμίσεων που επιτρέπουν την χωροθέτηση και ανάπτυξη των τουριστικο-οικιστικών έργων. Είδαμε ήδη σε προηγούμενη ενότητα αυτού του Κεφαλαίου (9.1.1) πώς τροποποιούνται οι χρήσεις γης που αφορούν στη ζωνοποίηση της περιοχής Natura σε σχέση με την προγενέστερη Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη του ΥΠΕΧΩΔΕ, έτσι

¹²⁹ Βλ. τις διατυπώσεις αυτές στο τελικό κείμενο του ΣΧΟΟΑΠ, Δήμος Ιτάνου, 2005: 8.

ώστε να μην υφίσταται θέμα ασυμβατότητας ανάμεσα στο κανονιστικό πλαίσιο χωρικής ανάπτυξης και την εγκαθίδρυση τόσο του Έργου όσο και της έτερης ιδιωτικής επένδυσης (Κάβο Πλάκο).

Ακολούθως, ιδιαίτερα αποκαλυπτικό για την “εξάρτηση” του ΣΧΟΟΑΠ από τον ιδιωτικό σχεδιασμό για τις δύο μεγάλες επενδύσεις στον Δήμο Ιτάνου είναι το γεγονός ότι για τα δύο αυτά έργα που σε γενικό επίπεδο μοιράζονται τον ίδιο χαρακτήρα της τουριστικής-οικιστικής ανάπτυξης υιοθετείται ένα εντελώς διαφορετικό εργαλείο πολεοδόμησης. Για το μεν Κάβο Πλάκο υιοθετείται η βούληση του επενδυτή και η πολεοδόμηση γίνεται μέσω του μηχανισμού των ΠΕΡΠΟ (το ίδιο γίνεται αντίστοιχα για την άλλη μεγάλη επένδυση της Ικτίνας στον Δήμο Σητείας). Για το δε Κάβο Σίδερο ακολουθείται ο χειρισμός της δόμησης εκτός σχεδίου. Η υιοθέτηση του προτύπου της εκτός σχεδίου δόμησης δεν συνάδει με το χαρακτήρα και την σκοπιμότητα ενός τοπικού πολεοδομικού σχεδίου που εξ’ ορισμού έχει ως αντικείμενο τον πολεοδομικό σχεδιασμό στο σύνολο του εξωαστικού χώρου. Είναι χαρακτηριστικό ότι στα σχέδια του ΣΧΟΟΑΠ δεν αποτυπώνεται η χωροθέτηση των εγκαταστάσεων και η μόνη αναφορά που γίνεται στο κείμενο είναι στη διοικητική πράξη της προέγκρισης χωροθέτησης (ΠΠΕΑ). Έτσι δεν πραγματοποιείται από την μελέτη ΣΧΟΟΑΠ η εξέταση κρίσιμων πτυχών του φυσικού σχεδιασμού του Έργου (π.χ. αξιολόγηση με βάση τους τύπους οικοτόπων, προσδιορισμός ζωνών επικινδυνότητας για ρύπανση, αξιολόγηση μεταβολών στο τοπίο).

Επιπρόσθετα το ΣΧΟΟΑΠ, υιοθετώντας το πρότυπο της εκτός σχεδίου δόμησης, δεν πραγματώνει μία βασική κατεύθυνση που δίνεται στο Χωροταξικό Πλαίσιο της Περιφέρειας, αυτήν της κατάργησης των παρεκκλίσεων αρτιότητας για την εκτός σχεδίου δόμηση με προτεραιότητα στις παράκτιες ζώνες (κεφ. Γ.3.1 Πλαισίου). Τέλος η ζωνοποίηση στη συνολική έκταση του δήμου και οι επιμέρους όροι δόμησης συνηγορούν στη διατήρηση του καθεστώτος της εκτός σχεδίου δόμησης, ακόμα και στις περιοχές που χαρακτηρίζονται ως γεωργική γη πρώτης προτεραιότητας (σε Παλαίικαστρο και Ζάκρο). Κατά την άποψη του σχεδίου (Β.2 φάση, σελ. 43), η εκτός σχεδίου δόμηση σε αναπτυσσόμενες περιοχές πρέπει να περιορίζεται κατόπιν της επέκτασης των οικιστικών υποδοχέων. Αυτό εξάλλου πρέπει να θεωρείται ότι είναι και το δεύτερο μεγάλο αντικείμενο του τοπικού σχεδίου (θεωρώντας ότι το πρώτο είναι ο χειρισμός των μεγάλων επενδύσεων), δηλ.

η πολεοδόμηση και η επέκταση των υφισταμένων οικισμών (κυρίως του κορεσμένου Παλαικάστρου, η πολεοδομική μελέτη του οποίου έχει καθυστερήσει σε μεγάλο βαθμό).

Αυτό όμως που κάνει η μελέτη ΣΧΟΟΑΠ και που έχει ιδιαίτερη σημασία για το Έργο είναι ορισμένοι χειρισμοί, οι οποίοι κατά κάποιον τρόπο επιβεβαιώνουν τη συμβατότητα της ένταξης των μεγάλων επενδύσεων στην περιοχή. Ένας τέτοιος χειρισμός είναι ο υπολογισμός των προγραμματικών μεγεθών – ιδίως της πληθυσμιακής μεταβολής – με βάση τις εκτιμήσεις των επενδυτών για τους επισκέπτες και τους εργαζόμενους στα νέα έργα. Τα μεγέθη αυτά προστίθενται στον υφιστάμενο ρυθμό μεταβολής για τη δεκαετία 1991-2001, έτσι ώστε να καταστεί δυνατή η πρόβλεψη του πληθυσμού με ορίζοντα τα έτη 2011 και 2016. Όμως κατ' αυτόν τον τρόπο δεν λαμβάνεται υπόψη η σωρευτική λειτουργία της οικιστικής και τουριστικής ανάπτυξης (βλ. παρακάτω).

Ένας δεύτερος χειρισμός που βασίζεται στον πρώτο είναι αυτός του κρίσιμου υπολογισμού του υδατικού δυναμικού, ο οποίος καταλήγει αφενός στο θετικό μεσοπρόθεσμα ισοζύγιο του δήμου και αφετέρου στην αναγκαιότητα πραγματοποίησης σημαντικών τεχνικών έργων (βλ. στην επόμενη ενότητα). Ο τρίτος και περισσότερο σημαντικός χειρισμός είναι ο υπολογισμός της φέρουσας ικανότητας για τουριστική ανάπτυξη της περιοχής κατά το τελικό στάδιο της μελέτης¹³⁰ που γίνεται ακολουθώντας μία μεθοδολογία, η οποία χρησιμοποιήθηκε σε προγενέστερη μελέτη του ΕΟΤ για την Κρήτη (2003) σε συνδυασμό με την εφαρμογή των σταθεροτύπων για μελέτες ΣΧΟΟΑΠ. Είναι αξιοσημείωτο το γεγονός ότι ένας τόσο βασικός χειρισμός γίνεται αφού έχουν ήδη διατυπωθεί οι βασικές αρχές της πρότασης του σχεδίου (Β.1 φάση), ενώ κανονικά η εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας θα έπρεπε να ανήκει στις φάσεις της ανάλυσης της μελέτης. Σε κάθε περίπτωση ο συγκεκριμένος υπολογισμός στην μελέτη ΣΧΟΟΑΠ πρέπει να θεωρείται ως πλήρως αναποτελεσματικός, αφού δεν καταλήγει σε καθορισμό αριθμού χρηστών ή σε καθορισμό άλλης ποσοτικοποιημένης παραμέτρου τέτοιας που να καθορίζει το επίπεδο της σχεδιαζόμενης ανάπτυξης. Αντίθετα γίνεται μία κατηγοριοποίηση των επιμέρους περιοχών του δήμου, οι οποίες βαθμολογούνται με

¹³⁰ Σύμφωνα με το τελικό κείμενο του ΣΧΟΟΑΠ (Β.2 φάση, σελ. 18), ο υπολογισμός της φέρουσας ικανότητας αποτέλεσε ζητούμενο από τη διευθύνουσα υπηρεσία κατά την εξέταση της προ-τελικής φάσης του σχεδίου (Β.1).

βάση μία σειρά κριτηρίων (δίχως σαφή χειρισμό της ποσοτικοποίησης του κάθε κριτηρίου) επιτυγχάνοντας μάλιστα σχετικά υψηλή βαθμολογία¹³¹.

Είναι προφανές ότι ο υπολογισμός της φέρουσας ικανότητας μέσα από το ΣΧΟΟΑΠ εξυπηρετεί σε σημαντικό βαθμό τον αντίλογο στην κριτική που έχει ασκηθεί από τους αντιδρώντες στην επένδυση. Εξάλλου μπορεί βάσιμα να υποτεθεί πως ο υπολογισμός της φέρουσας ικανότητας αποτελεί ανταπόκριση στην κριτική που έχει ασκηθεί ενάντια στο Έργο, σύμφωνα με την οποία το τελευταίο υπερβαίνει τη φέρουσα ικανότητα του τοπικού περιβάλλοντος. Όμως το γεγονός ότι το τελικό στάδιο της μελέτης εγκρίθηκε μόλις πρόσφατα έχει αποτρέψει την μέχρι τώρα χρήση του θετικού για την Εταιρεία επιχειρήματος του ευνοϊκού για την υλοποίηση του Έργου υπολογισμού της φέρουσας ικανότητας του ΣΧΟΟΑΠ.

Αυτό δεν σημαίνει ότι η μελέτη ΣΧΟΟΑΠ δεν έχει ήδη επιτελέσει έναν πολύ βασικό ρόλο για το προχώρημα του Έργου που δεν είναι άλλος από την επίκληση των αναλύσεων και προβλέψεων του πολεοδομικού σχεδίου, οι οποίες καθιστούν όχι μόνο πλήρως συμβατό αλλά και αναγκαίο το Έργο για την ανάπτυξη του δήμου. Τόσο στη ΜΠΕ όσο και στην ΚΥΑ έγκρισης των Περιβαλλοντικών Όρων γίνεται λεπτομερής αναφορά σε επιμέρους σημεία του ΣΧΟΟΑΠ, γεγονός με ιδιαίτερα μεγάλη νομική βαρύτητα. Υπ' αυτή την έννοια, το περιεχόμενο του επιστημονικού λόγου υπέρ της επένδυσης έχει ήδη πραγματοποιήσει μία επιτυχή κυκλική πορεία: από τους μελετητές της Εταιρείας – και με ιδιαίτερη προσοχή στις νομικές παραμέτρους – έχει περάσει στο τοπικό πολεοδομικό σχέδιο, πάλι πίσω στη ΜΠΕ και από εκεί στις θετικές γνωμοδοτήσεις και εγκρίσεις της διοίκησης.

Εδώ πρέπει να σημειωθεί και ο πολύ σημαντικός ρόλος του πρώην δημάρχου του Δήμου Ιτάνου, ο οποίος μετείχε στην τριμελή επιτροπή παρακολούθησης της μελέτης. Κατά ένα μεγάλο ποσοστό ο χειρισμός από το ΣΧΟΟΑΠ των διαφόρων κρίσιμων πτυχών που σχετίζονται με το Έργο πρέπει να θεωρείται ότι είναι αποτέλεσμα (και) των δικών του ενεργειών. Αυτό διαφαίνεται και από τις σκέψεις και τις διεκδικήσεις που έχει κατά καιρούς προβάλλει και οι οποίες έχουν ενσωματωθεί στο πολεοδομικό σχέδιο (π.χ. η αναγκαιότητα ορισμένων τεχνικών έργων ή η μεγαλύτερη ελαστικότητα στις χρήσεις γης της περιοχής Natura). Έτσι η

¹³¹ Την υψηλότερη βαθμολογία συγκεντρώνει η περιοχή του Κάβο Σίδερο (!). Οι μεθοδολογικές αδυναμίες της συγκεκριμένης προσέγγισης είναι γνωστές στους μελετητές και εδράζονται στις αντίστοιχες αδυναμίες των μελετών που χρησιμοποιήθηκαν ως βάση για αυτόν το χειρισμό.

εκπόνηση του ΣΧΟΟΑΠ αποτέλεσε κρίσιμη ευκαιρία και έχει λειτουργήσει θετικά ως προς την πραγματοποίηση του οράματος της προηγούμενης δημοτικής αρχής για την πορεία του τόπου.

Στον αντίποδα έχει ασκηθεί σημαντική κριτική αλλά και έχει υπάρξει μία πολύ σημαντική εξέλιξη σε ό,τι αφορά στις διαδικασίες του ΣΧΟΟΑΠ. Ο δημοτικός σύμβουλος Μ. Τσαντάκης, εκ των πρωταγωνιστών της εναντίωσης στο Έργο, έχει χαρακτηρίσει τη μελέτη ως “Σχέδιο ΣΧΟΟΑΠ των εταιρειών Loyalward και Ιωάννου”, αφού “η μελέτη αποφασίστηκε, σχεδιάστηκε και εκπονήθηκε για [...] [v]α εξυπηρετήσει πρωτίστως τις μεγάλες επενδύσεις που σχεδιάζονται στην περιοχή μας και δευτερευόντως τη χωρική και οικιστική οργάνωση του ίδιου του Δήμου μας”. Τα παραπάνω αποτελούν την εισήγηση του Τσαντάκη στο Δημ. Συμβούλιο Ιτάνου κατά την συνεδρίαση που είχε αντικείμενο την έγκριση και παραλαβή του Β.2 σταδίου της μελέτης (26.02.2008).

Ως αποτέλεσμα της παρέμβασης του Τσαντάκη αλλά και της ως φαίνεται επικρατούσας (και παλαιότερα μειοψηφούσας) άποψης ενάντια στις μεγάλες επενδύσεις, η απόφαση 37/26.03.2008 του Δημ. Συμβουλίου εγκρίνει αφενός την μελέτη, αφετέρου όμως εισηγείται σημαντικές αλλαγές, από τις οποίες ξεχωρίζουν η απαγόρευση κατασκευής γηπέδων γκολφ στο σύνολο του δήμου, η απαγόρευση έναρξης κατασκευής των μεγάλων ιδιωτικών έργων πριν από τη σύσταση του Φορέα Διαχείρισης της Natura και η επανεξέταση του υδατικού ισοζυγίου με μελέτη που δεν θα βασίζεται στα σχετικά πονήματα της Loyalward (υδρογεωλογικές μελέτες ΜΠΕ, οι οποίες χρησίμευσαν ως βάση για την αντίστοιχη μελέτη του ΣΧΟΟΑΠ).

Το σημαντικό θέμα που αναδεικνύεται εδώ είναι ότι έχουν πλέον αλλάξει οι συσχετισμοί μέσα στο τοπικό δημοτικό συμβούλιο σχετικά με το θέμα των μεγάλων επενδύσεων και στη συγκεκριμένη συγκυρία η κριτική ασκείται μέσα από το παράθυρο ευκαιρίας που ανοίγει η τελική έγκριση του ΣΧΟΟΑΠ. Ωστόσο παραμένει σε αμφιβολία κατά πόσο οι συναρμόδιες αρχές (Νομαρχία και Περιφέρεια) θα υιοθετήσουν τις παρατηρήσεις του δήμου, καθώς η απόφαση του δημ. συμβουλίου ουσιαστικά ακυρώνει επί του περιεχομένου το μεγαλύτερο μέρος από την εκπόνηση της μελέτης ΣΧΟΟΑΠ. Ακυρώνει επίσης τις εγκρίσεις που έχει λάβει η μελέτη κατά την εξέλιξη των διαδοχικών σταδίων της. Προκύπτει έτσι ένα σοβαρό ζήτημα που είναι η χρήση κατά το δοκούν του πολεοδομικού σχεδιασμού με

βάση στενά προσδιορισμένους πολιτικούς σκοπούς σε τοπικό επίπεδο και έξω από την λογική που θέτουν οι ίδιες οι διαδικασίες του σχεδιασμού.¹³²

Ξαναγυρνώντας στο περιεχόμενο του ΣΧΟΟΑΠ, ένα επιπρόσθετα αδύναμο σημείο του είναι ότι δεν προβαίνει σε υλοποίηση των κατευθύνσεων στρατηγικού χαρακτήρα που θέτει το θεσμοθετημένο Χωροταξικό Πλαίσιο της Περιφέρειας. Αυτό αφορά στην αδυναμία της συγκεκριμενοποίησης των παρεμβάσεων που τίθενται από το χαρακτηρισμό του συνόλου σχεδόν του δήμου ως περιοχής με φέρουσα ικανότητα φυσικού και πολιτιστικού κεφαλαίου. Ακόμα αφορά στον ελλιπή χειρισμό που γίνεται σχετικά με τα ορεινά τμήματα του δήμου, για τα οποία το Πλαίσιο της Κρήτης προβλέπει την αναζήτηση ζωνών ήπιας ανάπτυξης. Τέτοια παρέμβαση δεν ασκείται από το συγκεκριμένο ΣΧΟΟΑΠ, παρ' όλες τις γενικές αναφορές που γίνονται στα προβλήματα των ορεινών οικισμών και την ευκαιρία που υφίσταται για ανάπτυξη ήπιων μορφών τουρισμού και ιδιαίτερα αγροτουρισμού. Κατ' αυτή την έννοια απαξιώνεται και η παλιότερη προσπάθεια του Οργανισμού Ανάπτυξης Σητείας για την αναζωογόνηση των φθινόντων ορεινών οικισμών μέσα από την ανάπτυξη ενός δικτύου αγροτουρισμού (βλ. σχετικά στο Κουτσαντωνάκης, 2002).

Η σημαντικότερη όμως αδυναμία του ΣΧΟΟΑΠ είναι η αδυναμία πρόβλεψης – και η συνεπακόλουθη λήψη μέτρων – σχετικά με το σωρευτικό αποτέλεσμα που αναμένεται να έχουν στην περιοχή κυρίως οι μεγάλες επενδύσεις και δευτερευόντως η βελτίωση των τεχνικών υποδομών. Ενδεικτική είναι η άποψη της ΜΠΕ, σύμφωνα με την οποία το Έργο δεν θα επιφέρει ανεξέλεγκτη τουριστική ανάπτυξη όπως έχει παρατηρηθεί σε άλλες περιοχές. Επιπρόσθετα στη ΜΠΕ αναφέρεται ότι το εκπονούμενο ΣΧΟΟΑΠ του Δήμου θα εξασφαλίσει τον έλεγχο της αστικής ανάπτυξης.

Η πραγματικότητα αναμένεται να είναι διαφορετική και μάλιστα αντίθετη και με τα δύο αυτά σημεία. Ξεκινώντας από το δεύτερο, είδαμε ήδη ότι το ΣΧΟΟΑΠ αυξάνει την χωρητικότητα των υφισταμένων οικιστικών υποδοχέων, όμως δεν

¹³² Θα ήταν περισσότερο δόκιμο – από την άποψη της αξιοπιστίας της διαδικασίας – να μην εγκριθεί η μελέτη και εν συνεχεία να εκπονούνταν εκ νέου τα τελευταία στάδια της μελέτης (πρόταση). Αυτή ήταν – σύμφωνα με το Πρακτικό της Επιτροπής Παρακολούθησης της μελέτης της 27.03.2008 – η αρχική πρόθεση του Δημάρχου Ιτάνου, ο οποίος στόχευε στην ανάκληση του υφισταμένου και την εκπόνηση νέου σχεδίου. Όμως ο εκπρόσωπος της νομαρχίας δήλωσε ότι στην περίπτωση της μη έγκρισης της μελέτης ο Δήμος Ιτάνου θα έπρεπε να επιστρέψει την αμοιβή της μελέτης, “εκβιάζοντας” έτσι το τελικό αποτέλεσμα που ήταν η έγκριση της μελέτης από το δήμο.

περιορίζει την εκτός σχεδίου δόμηση παρά μόνο στις περιοχές που οριοθετούνται ως Περιοχές Ειδικής Προστασίας και στη Ζώνη Ήπιας Ανάπτυξης, περιοχές που καταλαμβάνουν μικρό μέρος της συνολικής έκτασης του δήμου. Ακόμα το ΣΧΟΟΑΠ προτείνει τη μερική τροποποίηση των περιορισμών που ισχύουν στην αρχαιολογική ζώνη Β του Παλαικάστρου, με σκοπό την ανάπτυξη τουριστικών καταλυμάτων. Επομένως ο έλεγχος της αστικής ανάπτυξης μέσω αφενός του περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης και αφετέρου του σχεδιασμού χρήσεων γης για όλη την έκταση του δήμου παρουσιάζεται ιδιαίτερα ασθενής.

Όμως η οικιστική ανάπτυξη αναμένεται να είναι ιδιαίτερα οξυμένη στην περιοχή κατά τις επόμενες δεκαετίες. Τόσο τα εξελικτικά μοντέλα των τουριστικών προορισμών που αποτελούν σημαντική συμβολή στη μελέτη της χωρικής ανάπτυξης του τουρισμού (βλ. Pearce, 1995) και οι εμπειρικές μελέτες από πλήθος περιοχών, όσο και τα ευρήματα της έρευνας πεδίου στην Costa del Sol συστήνουν ότι η σημαντικότερη έμμεση επίπτωση του Έργου θα είναι η τουριστική αστικοποίηση της περιοχής. Η τελευταία θα προκύψει τόσο λόγω των καθαρών οικονομιών συγκέντρωσης που δημιουργεί το Έργο (καθιέρωση ενός ονόματος-μάρκας για τον προορισμό της Ανατολικής Κρήτης) όσο και από την αναβάθμιση των τεχνικών υποδομών την οποία προαπαιτεί το Έργο.

Κυριότερη έκφραση των οικονομιών συγκέντρωσης θα αποτελέσει η άνοδος των τιμών γης στη περιοχή, η οποία σε τοπικό επίπεδο γίνεται αντιληπτή ως θετική λόγω της ντόπιας ιδιοκτησίας της γης. Ήδη κατά τα τελευταία χρόνια και εξαιτίας των παραπάνω λόγων παρατηρείται αυξημένη κινητικότητα στις αγοροπωλησίες εκτάσεων εκτός σχεδίου στη περιοχή του Παλαικάστρου αλλά και γενικότερα στην Ανατολική Κρήτη, σύμφωνα με τον Γ. Περάκη (συνέντευξη στον συγγραφέα, 2006). Κατά τη γνώμη μας η αναθέρμανση της τοπικής αγοράς γης έχει μόλις αρχίσει και δεν έχει ακόμα φανεί η πλήρης δυναμική της. Κατ' αρχήν η υλοποίηση των μεγάλων επενδύσεων δεν έχει μέχρι σήμερα επηρεάσει παρά ελάχιστα την τοπική κτηματαγορά σύμφωνα με τον τοπικό μεσίτη Μ. Βιδάκη (συνέντευξη, 2006). Κατά δεύτερο λόγο εικάζουμε πως οι τιμές γης θα διαμορφωθούν σε υψηλότερα επίπεδα απ' ό,τι θα ανέμενε κανείς εξαιτίας των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του Έργου. Οι τιμές στο τελευταίο διαμορφώνονται όχι σε τοπική αλλά σε μεσογειακή κλίμακα και αφορούν ειδικά στο συγκεκριμένο τύπο των νέων σύνθετων συγκροτημάτων (βλ. Κεφάλαιο 7). Τόσο το μεγάλο ύψος των τιμών αυτών όσο και το βραχύ χρονικό

διάστημα στο οποίο αυτές θα διαμορφωθούν προϋδεάζουν για μία κλίμακα αλλαγών πολύ μεγαλύτερη από την συνηθισμένη.

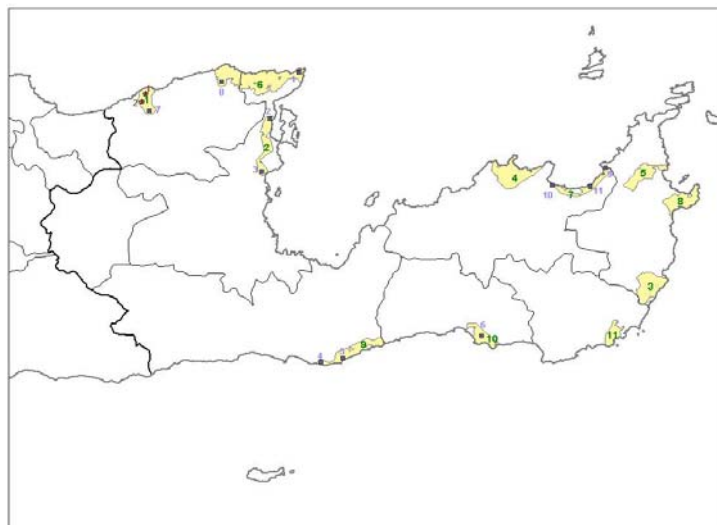
Η τουριστική αστικοποίηση θα λάβει 3 μορφές: ιδιωτική πολεοδόμηση (όπως προβλέπεται από το ΣΧΟΟΑΠ και τη μελέτη ΠΕΡΠΟ της Νομαρχίας), διόγκωση υφισταμένων οικιστικών πυρήνων και εκτεταμένη εκτός σχεδίου δόμηση. Ιδιαίτερα στην περίπτωση της εκτός σχεδίου δόμησης η εκτεταμένη και άναρχη αστικοποίηση αναμένεται να έχει σοβαρές αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις, οι οποίες αποτελούν εγγενές χαρακτηριστικό αυτού του τύπου χωρικής ανάπτυξης στη χώρα μας. Επιπλέον οι αστικές χρήσεις γης θα κυριαρχήσουν μεσοπρόθεσμα έναντι κάθε άλλης χρήσης. Το αποτέλεσμα θα είναι η απώλεια της κυριαρχίας του φυσικού και αγροτικού τοπίου, της ήπιας και χωρικά περιορισμένης οικιστικής διάχυσης καθώς και των σχετικών τοπικών παραγωγικών δραστηριοτήτων του α'γενή τομέα. Ως συνέπεια θα μεταβληθεί σε σημαντικό βαθμό το υφιστάμενο αναπτυξιακό προφίλ και θα διακυβευτούν ορισμένοι παράγοντες που αποτελούν το συγκριτικό πλεονέκτημα της περιοχής.

Η φειδωλή παρέμβαση στον έλεγχο της εξωαστικής δόμησης από το ΣΧΟΟΑΠ, σε συνδυασμό με τις οικονομίες συγκέντρωσης από την ανάπτυξη του Έργου και την αναβάθμιση των τεχνικών υποδομών, δεν αποκλείουν μακροπρόθεσμα τη διεύρυνση σε αυτή την περιοχή της Κρήτης του μοντέλου χωρικής ανάπτυξης που βασίζεται στον τουρισμό και τη β' κατοικία που παρατηρείται σε άλλες περιοχές του νησιού αλλά και σε όλη τη Μεσόγειο και που αξιολογείται ως αρνητικό. Εάν επικρατήσει το μοντέλο αυτό, τότε οι μεμονωμένες εκτάσεις των μεγάλων επενδύσεων θα αποτελούν μία πραγματική "όαση", συγκρινόμενες με τη διάχυτη δόμηση σε λόφους, ελαιώνες και κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων.

Κρίνοντας με βάση αυτό το σενάριο, καταλαβαίνει κανείς τη σημασία του μεγέθους της έκτασης στο Κάβο Σίδερο, το οποίο αποτελεί κεντρικό χαρακτηριστικό της μακροπρόθεσμης διατήρησης του ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος της συγκεκριμένης επένδυσης. Αυτό όμως δεν σημαίνει ότι η ραγδαία μεταβολή του τοπίου και του περιβάλλοντος ακριβώς έξω από την Έκταση δεν θα επηρεάσει, έστω σε περιορισμένο βαθμό και με έμμεσο τρόπο, το Έργο. Συγχρόνως όμως πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι οι πιο δραστικοί περιορισμοί οι οποίοι αποτρέπουν σε σημαντικό βαθμό την αστικοποίηση στην περιοχή της άμεσης εγγύτητας στο Έργο είναι οι ήδη

υφιστάμενοι των αρχαιολογικών ζωνών. Αυτοί θα περιορίσουν την παράκτια αστικοποίηση στην περιοχή του Παλαικάστρου, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι δεν θα διογκωθούν οι παρακείμενοι νέοι πυρήνες (π.χ. στη περιοχή των Ανεβατών βόρεια του Παλαικάστρου) και δεν θα δημιουργηθούν νέοι παρόμοιοι.

Όμως και το αστικοποιημένο τοπίο που θα προκύψει με την ιδιωτική πολεοδόμηση δεν θα διαφοροποιείται σε μεγάλο βαθμό από το γενικότερο τοπίο. Αυτό είναι κάτι που αφορά όχι στο σχεδιασμό και τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις μεμονωμένων και σχετικά μικρής κλίμακας νέων αστικών πυρήνων χαμηλής πυκνότητας (βλ. Διόνυσος αλλά και ενδεχομένως το Κάβο Πλάκο), αλλά σε μία μελλοντική εικόνα είτε συνδυασμού ιδιωτικής πολεοδόμησης και εξωαστικής δόμησης είτε μεγέθυνσης της ιδιωτικής πολεοδόμησης. Άλλωστε με τη χρήση του πολεοδομικού εργαλείου της ιδιωτικής πολεοδόμησης – αν και με αρκετά διαφορετικό τρόπο σε ό,τι αφορά στις τεχνικές και οικονομικές πτυχές του – είναι που η Costa del Sol αλλά και γενικότερα οι ισπανικές μεσογειακές ακτές διαμορφώθηκαν στην κατάσταση που γνωρίζουμε σήμερα και που αποτελούν την κυριότερη αιτία περιβαλλοντικής υποβάθμισης (βλ. Κεφάλαιο 6). Αυτή η εκτεταμένη παράκτια αστικοποίηση, η οποία αποτελεί σε μεγάλο βαθμό προϊόν πολεοδομικού σχεδιασμού, μοιάζει όχι μόνο ιδιαίτερα ξένη στις παρούσες συνθήκες αλλά και μακροπρόθεσμα καταστρεπτική. Δεν απαιτείται ιδιαίτερη προσπάθεια για να φανταστεί κανείς στο χάρτη των ΠΕΡΠΟ Λασιθίου (Σχήμα 9.4) μία γενικότερη τάση για αστική ζωνοποίηση των ακτών του Νομού, εκεί που οι φυσικές συνθήκες το επιτρέπουν. Η τελική εικόνα του αστικοποιημένου τοπίου στην περιοχή δεν θα διαφέρει από εκείνη της βόρειας ακτογραμμής της Κρήτης από Χανιά μέχρι Ηράκλειο, ακόμα και αν η ποιότητα πολεοδομούμενου περιβάλλοντος και κτιρίου στις επιμέρους ιδιωτικές πολεοδομήσεις είναι καλύτερη από εκείνη που συναντά κανείς στην εκτός σχεδίου δόμηση.



Σχήμα 9.4
Προτεινόμενες ζώνες ΠΕΡΠΙΟ Νομού Λασιθίου
(Πηγή: ΝΑΛ, 2006α)

Τέλος σε ό,τι αφορά στη σχέση ανάμεσα στο σχεδιασμό της Εταιρείας και το τοπικό πολεοδομικό σχέδιο (ΣΧΟΟΑΠ), αυτό που προκαλεί εντύπωση δεν είναι τόσο το γεγονός της υιοθέτησης σε γενικό επίπεδο από ένα δημόσιο πολεοδομικό σχέδιο των παραμέτρων που θέτει ένα ιδιωτικό έργο, το οποίο μάλιστα είναι μεγάλης κλίμακας και ο σχεδιασμός του προηγείται χρονικά της εκπόνησης του πολεοδομικού σχεδίου. Αντίθετα προκαλεί εντύπωση η σχεδόν άκριτη αποδοχή του ιδιωτικού σχεδιασμού της Εταιρείας από το ΣΧΟΟΑΠ τόσο σε επίπεδο προγραμματικών αρχών όσο και τεχνικού χειρισμού. Η αποδοχή αυτή, σε συνδυασμό με άλλους παράγοντες (την έλλειψη ενός γενικότερου αναπτυξιακού οράματος για την περιοχή, την αδυναμία εξειδίκευσης των στρατηγικών κατευθύνσεων του σχεδιασμού υπερκείμενου επιπέδου και την αναποτελεσματική ανάλυση και ρύθμιση των έμμεσων και σωρευτικών επιπτώσεων που θα προκληθούν από τις μεγάλες επενδύσεις και τα τεχνικά έργα), οδηγεί στο συμπέρασμα της θεώρησης του πολεοδομικού σχεδιασμού ως μίας πραγματικά μεγάλης χαμένης ευκαιρίας για τη ρύθμιση της χωρικής ανάπτυξης. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός αποτελεί επίσης μία χαμένη ευκαιρία για τη κριτική που ασκείται ενάντια στην επένδυση, αφού ορισμένα κρίσιμα ζητήματα θα μπορούσαν να είχαν αντιμετωπιστεί μέσω του σχεδιασμού.

9.2.4 Οι επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον

Γενικά για τις επιπτώσεις στο περιβάλλον και το σχεδιασμό της Εταιρείας

Οι επιπτώσεις στο περιβάλλον, όπως και οι αντίστοιχες κοινωνικές, συχνά προσεγγίζονται από τις κυρίαρχες οικονομικές θεωρίες ως έμμεσες ή δευτερογενείς επιπτώσεις και συχνά αγνοούνται. Η ΜΠΕ της Εταιρείας δίνει αντιθέτως μεγάλη προσοχή σε αυτές λόγω των ιδιαίτερων τοπικών συνθηκών (ειδικά το θέμα της χωροθέτησης σε περιοχή Natura) αλλά και επειδή είχε υπολογίσει σε αντιδράσεις από τη μεριά κοινωνικών φορέων (βλ. στα προηγούμενα Υποκεφάλαια). Ένας ακόμη πιθανός λόγος είναι ότι κατά την διαδικασία αδειοδότησης και ιδίως στο στάδιο της έγκρισης της ΜΠΕ από τις κεντρικές Υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ τέθηκαν υψηλές απαιτήσεις από τη μεριά της διοίκησης¹³³. Ένας τελευταίος λόγος είναι η πρόληψη για πιθανές δικαστικές διαμάχες ενόψει και της υφιστάμενης νομολογίας για τα περιβαλλοντικά θέματα.

Σε κάθε περίπτωση ο χειρισμός των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από τη μεριά της Εταιρείας μέσω της ΜΠΕ κινείται – από τεχνική άποψη – σε επίπεδα πολύ υψηλότερα από τα συνηθισμένα για τέτοιου είδους μελέτες λόγω του εύρους του αντικειμένου της μελέτης και της ολοκληρωμένης προσέγγισης κάθε επιμέρους θέματος αλλά και συνολικά¹³⁴. Αυτά αφορούν σε μία γενική θεώρηση της ΜΠΕ καθώς όπως ήδη έχουμε δει για ορισμένα ζητήματα αλλά και όπως θα δούμε παρακάτω σχετικά με το αντικείμενο της μελέτης που μπορούμε να ελέγξουμε με μεγαλύτερη επάρκεια – τις αναπτυξιακές επιπτώσεις – υφίστανται ορισμένα πολύ σοβαρά προβλήματα.

Σε ό,τι αφορά τώρα το στρατηγικό περιβαλλοντικό προγραμματισμό του Έργου, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει μία σειρά μέτρων που στοχεύουν στην ελαχιστοποίηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Εκτός απ' όσα έχουν αναφερθεί

¹³³ Αυτό γίνεται φανερό από την επαναυποβολή της ΜΠΕ, από τον αριθμό των συμπληρωματικών εγγράφων που κατατέθηκαν έπειτα από την οριστική υποβολή της εν λόγω μελέτης καθώς και από το μεγάλο αριθμό των σχετικών με το σύνολο της αδειοδότησης εγγράφων, όπως αυτά αναφέρονται στην ΚΥΑ έγκρισης των Περιβαλλοντικών Όρων.

¹³⁴ Αυτό αποτελεί προσωπική εκτίμησή μας με βάση τη μικρή εμπειρία από Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. Όμως ακόμα και ένας από τους επικριτές του Έργου έχει σχολιάσει θετικά τη ΜΠΕ, λέγοντας ότι “σε επιμέρους ενότητες [...] έγινε σοβαρή δουλειά που κάνει τη συγκεκριμένη ΜΠΕ να ξεχωρίζει από τις τρέχουσες. Υπάρχουν σημεία απ' όπου το ελληνικό δημόσιο θα μπορούσε να αντλήσει προδιαγραφές” (Α. Ανηψητάκης στην *Αυγή*, 03.12.2006).

μέχρι τώρα στο παρόν και το προηγούμενο Κεφάλαιο τα μέτρα αυτά περιλαμβάνουν α) διαλογή και ανακύκλωση των απορριμμάτων και των ειδικών αποβλήτων, β) για τα γήπεδα γκολφ χρησιμοποίηση ειδικών αρχών σχεδιασμού (π.χ. ελαχιστοποίηση φύτευσης) και τεχνικών κατασκευής (πχ. χρήση ειδικού γεωλογικού υποστρώματος), φύτευση με ειδική ποικιλία γρασιδιού που απαιτεί μικρότερες σχετικά εισροές νερού, λιπασμάτων και φυτοφαρμάκων, χρήση οργανικών υλικών, Ολοκληρωμένη Διαχείριση Παρασίτων κ.α., γ) συλλογή και επαναχρησιμοποίηση ομβρίων υδάτων, ε) σχέδιο πράσινης κυκλοφορίας για τη μείωση της κυκλοφοριακής επιβάρυνσης του δικτύου (χρήση ειδικών οχημάτων κ.α.). Το σημαντικότερο μέτρο που προτείνει ο περιβαλλοντικός σχεδιασμός της ΜΠΕ είναι η υιοθέτηση ενός συστήματος παρακολούθησης του συνόλου των παραμέτρων του Έργου (Στρατηγική Αειφορική Διαχείρισης), όπως επίσης και η πιστοποίηση από εξωτερικούς φορείς.

Από την άλλη μεριά οι αντιδρώντες στην επένδυση έχουν ασκήσει κριτική για τις σημαντικές και πολυδιάστατες αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις και εστιάζουν κυρίως στο θέμα του γκολφ. Τα γήπεδα γκολφ συμβάλουν, ανάμεσα σε άλλα: α) στο φαινόμενο της ερημοποίησης τόσο με την αλλαγή της χρήσης γης όσο και με την διακύβευση των υδατικών πόρων, δεδομένου μάλιστα ότι η περιοχή της Ανατολικής Κρήτης χαρακτηρίζεται ως υψηλού κινδύνου ερημοποίησης λόγω διάβρωσης, β) στην υποβάθμιση ή καταστροφή της εδαφοκάλυψης που έχει αρνητικές συνέπειες και για τον κύκλο του νερού, γ) στη μείωση της βιοποικιλότητας και στην καταστροφή της πολύτιμης φρυγανώδους βλάστησης και δ) στη ριζική αλλοίωση του φυσικού τοπίου ως τοπικά προσδιορισμένου και σπάνιου πολιτισμικού πόρου αλλά και ως τουριστικού πόρου.

Επισημαίνεται ακόμα από την κριτική ότι δεν έχει καθοριστεί η φέρουσα ικανότητα της περιοχής (για την οποία η Εταιρεία υποστηρίζει – με βάση μία ποιοτική εκτίμηση – ότι καλύπτει τα μεγέθη του Έργου). Μία ακόμα σημαντική πτυχή της κριτικής έχει να κάνει με την αποδεδειγμένη αδυναμία της διοίκησης και ειδικά της αυτοδιοίκησης στην περιοχή να προβεί σε έλεγχο των όρων λειτουργίας που επιβάλλονται στο Έργο. Από το σύνολο των ενδεικτικά αναφερομένων εδών σημείων της κριτικής θα δούμε περισσότερο αναλυτικά το σημαντικότερο ίσως θέμα, αυτό του νερού.

Το ζήτημα της διαχείρισης του νερού

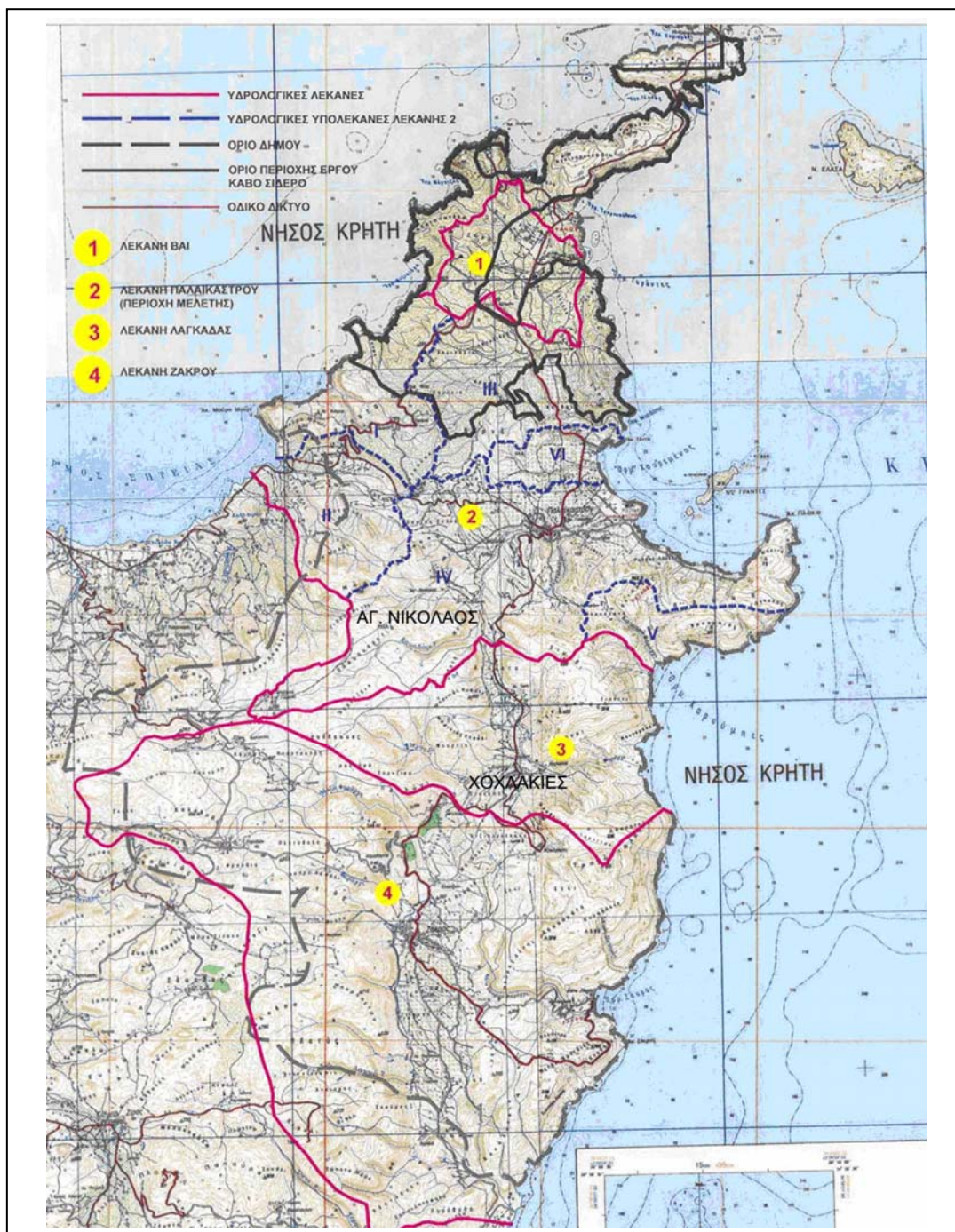
Η διαχείριση των υδατικών πόρων στην περιοχή – και ιδιαίτερα με βάση τα νέα δεδομένα που εισάγονται με το Έργο – αποτελεί ένα κομβικό ζήτημα. Το ημίξηρο κλίμα χαρακτηρίζεται από σχετικά περιορισμένες βροχοπτώσεις (ύψος υετού 478.9 mm), οι οποίες κατανέμονται ιδιαίτερα άνισα κατά τη διάρκεια του έτους (σχετικά ξηρή άνοιξη και μηδαμινές βροχοπτώσεις κατά τη διάρκεια του καλοκαιριού), οδηγώντας σε μία μακρά ξηροθερμική περίοδο διάρκειας σχεδόν έξι μηνών¹³⁵.

Τα γεωμορφολογικά και υδρογεωλογικά χαρακτηριστικά της περιοχής συντελούν στην αμελητέα επιφανειακή απορροή, η οποία λαμβάνει χώρα σε 4 επιμέρους υδρολογικές λεκάνες – βλ. Σχήμα 9.5 – και διαμορφώνουν τρεις τύπους υπογείων υδροφοριών. Οι δύο από αυτές είναι περιορισμένης δυναμικότητας και παρέχουν νερό σχετικά χαμηλής ποιότητας (φρεάτιοι υδροφορείς στις αλλουβιακές προσχωματικές αποθέσεις σε Βάι και Κουρεμένο που επηρεάζονται από υπαλμύρωση, υπόγεια υδροφορία σε νεογενείς αποθέσεις με νερό κατάλληλο για άρδευση). Περισσότερο σημαντική από άποψη ποσότητας και ποιότητας (νερό αστικής κατανάλωσης) είναι η καρστική υδροφορία στους ασβεστολιθικούς όγκους νοτίως του Παλαικάστρου, όπου βρίσκεται και η κεντρική τροφοδοσία του δημοτικού δικτύου Παλαικάστρου (περιοχή Αγ. Νικολάου). Όπως φαίνεται και στο παρακάτω Σχήμα αλλά και με βάση τα όσα έχουν ειπωθεί στις προηγούμενες ενότητες, η Έκταση του Έργου περικλείει εξ' ολοκλήρου την υδρολογική λεκάνη του Βάι. Ωστόσο σε αυτήν δεν χωροθετούνται εγκαταστάσεις αλλά ούτε και σχεδιάζεται η εκμετάλλευση των υδατικών της πόρων με γνώμονα την προστασία του φοινικοδάσους. Αντιθέτως η τροφοδοσία του Έργου με νερό αστικής κατανάλωσης γίνεται από υδρολογική (υπο)λεκάνη και υδροφορέα που βρίσκονται εκτός της Έκτασης (γεωτρήσεις στον Αγ. Νικόλαο).

Το σημαντικό ερώτημα που τίθεται είναι εάν και κατά πόσο επαρκούν οι διαθέσιμες ποσότητες του υπογείου ύδατος της περιοχής για την τροφοδοσία του Έργου. Οι ανάγκες της τροφοδοσίας αυτής αποτυπώνονται στον Πίνακα 9.1, όπου φαίνεται ότι από το δημοτικό δίκτυο και σε πλήρη ανάπτυξη του Έργου θα

¹³⁵ Τα στοιχεία αυτά βασίζονται στην καταγραφή του αβιοτικού περιβάλλοντος που γίνεται στη ΜΠΕ του Έργου (βλ. Loyalward, 2005α, Τόμος 2, Κεφάλαιο 2).

απαιτούνται ετησίως 875 χιλ. κ.μ. νερού αστικής κατανάλωσης. Οι λοιπές καταναλώσεις θα καλύπτονται είτε μέσω της επεξεργασίας θαλασσινού νερού (άρδευση σε γήπεδο γκολφ, αυλές και κήπους) είτε μέσω της συλλογής ομβρίων υδάτων σε ειδικές δεξαμενές (αναπλήρωση πισινών). Επίσης λαμβάνονται μέτρα για τη μείωση των ποσοτήτων ύδρευσης και άρδευσης (monitoring, χρήση ενδημικών φυτών με περιορισμένες αρδευτικές ανάγκες). Να σημειωθεί ακόμα ότι τυχόν μελλοντική αλλαγή του υφιστάμενου νομοθετικού πλαισίου που απαγορεύει τη χρήση ανακυκλωμένου ύδατος σε ελεύθερα επισκέψιμες περιοχές θα επιτρέψει το δραστικό περιορισμό της τροφοδοσίας από αφαλάτωση, αφού τα γήπεδα γκολφ και οι κοινόχρηστοι χώροι θα μπορούν να αρδεύονται από την εκροή των Μονάδων Επεξεργασίας Λυμάτων.



Σχήμα 9.5

Οι υδρολογικές λεκάνες στην ευρύτερη περιοχή του Έργου
(πηγή: Loyalward, 2005α, Τόμος 2, Κεφάλαιο 2, σελ. 43, επεξεργασία του συγγραφέα)

Πίνακας 9.1

Η χρήση του νερού στο *Κάβο Σίδερο*

Κατανάλωση ύδατος (m ³ κατ' έτος)		Υδροδότηση (m ³ κατ' έτος)	
Τουριστικά χωριά (αστική κατανάλωση)	875.000	875.000	δημοτικό δίκτυο
Γήπεδα γκολφ	760.000	1.000.000	σταθμός αφαλάτωσης
Κοινόχρηστοι χώροι χωριών	186.000		
Πισίνες (αναπλήρωση)	55.000	55.000	συλλογή ομβρίων
Σύνολο	1.876.000	1.930.000	

Πηγή: Loyalward, 2005α, Τόμος 3, σελ. 138.

Αντιστοιχίζοντας κανείς τα υφιστάμενα επίπεδα ζήτησης με τις εκτιμώμενες ποσότητες των υπογείων υδάτων στη λεκάνη του Παλαικάστρου με έμφαση στους καρστικούς υδροφορείς (Πίνακας 9.2), παρατηρεί ότι οι απαιτήσεις του Έργου (875 χιλ. κ.μ.) καλύπτουν ένα μεγάλο μέρος από το ανεκμετάλλευτο δυναμικό (1.606 χιλ. κ.μ.). Αν όμως εξετάσει κανείς το συνολικό δυναμικό του Δήμου και λαμβάνοντας επιπρόσθετα υπόψη ότι στο μελλοντικό σενάριο ανάπτυξης των χρήσεων υπολογίζονται όχι μόνο οι απαιτήσεις του συγκεκριμένου έργου αλλά και αυτές των λοιπών μεγάλων επενδύσεων και της συνολικής ανάπτυξης στην περιοχή (βλ. τον Πίνακα 9.3), τότε παρατηρεί ότι το συνολικό ισοζύγιο στο δήμο εμφανίζεται ιδιαίτερα πλεονασματικό, ακόμα και στην πρόβλεψη για το 2020, όπου η κατανάλωση περιορίζεται στο 32,14% του συνολικά ανανεούμενου δυναμικού. Συγχρόνως παρατηρείται μία ραγδαία μεταβολή της ποσοστιαίας κατανομής της χρήσης του νερού, με υπερτετραπλασιασμό της αστικής κατανάλωσης και εισαγωγή μίας νέας παραμέτρου (η πέμπτη σειρά στον Πίνακα) με σημαντική συμβολή στην κατανάλωση. Τέλος μία ιδιαίτερα σημαντική παράμετρος (η οποία δεν θίγεται ποτέ από την κριτική που αφορά στο ζήτημα του νερού) έχει να κάνει με την κυρίαρχη συμβολή του τομέα της γεωργίας στην κατανάλωση ύδατος. Στον παρακάτω Πίνακα φαίνεται ότι τη συντριπτικά μεγαλύτερη συμβολή στην κατανάλωση νερού έχει η γεωργία.

Πίνακας 9.2 Υδατικό δυναμικό υδρολογικής λεκάνης Παλαικάστρου

Όγκοι νερού (m ³ /έτος)	αντλούμενοι	δυνάμενοι να αντληθούν	ΣΥΝΟΛΟ
Από καρστικούς σχηματισμούς	2.370.000	1.606.000	3.976.000
Από νεογενείς σχηματισμούς	722.000	1.846.000	2.568.000
ΣΥΝΟΛΟ	3.092.000	3.452.000	6.544.000

Πηγή: Loyalward, 2005α, Παράρτημα ΙΙΙ, σελ. 97.

Πίνακας 9.3 Εκτίμηση συνολικής υδατοκατανάλωσης Δήμου Ιτάνου για τα έτη 2000, 2005 και 2020 (πρόβλεψη) & υπογείου υδατικού δυναμικού

Υδατοκατανάλωση							
μελέτη έτος αναφοράς	ΜΔΥΠΚ 2000		ΜΠΕ 2005		ΜΠΕ 2020		
	m ³ /έτος	%	m ³ /έτος	%	m ³ /έτος	%	
Αστική κατανάλωση (μόνιμοι κάτοικοι και παραθεριστές)	261.000	3,42	267.134	3,53	2.248.908	15,79	
Μεταποίηση	9.347	0,12	9.350	0,12	9.350	0,07	
Αγροτική κατανάλωση	7.308.238	95,69	7.183.080	94,99	10.420.092	73,15	
Κτηνοτροφική κατανάλωση	58.621	0,77	102.465	1,35	204.930	1,44	
Άρδευση εκτάσεων γκολφ, κοινόχρηστων χώρων και καλλωπιστικού πρασίνου νέων ξενοδοχειακών μονάδων					1.362.131	9,56	
ΣΥΝΟΛΟ	7.637.206	100,00	7.562.029	100,00	14.245.411	100,00	
Ανανεούμενο υπόγειο υδατικό δυναμικό							
σύνολο m ³ /έτος	44.324.000		44.324.000		44.324.000		
% κατανάλωση προς συνολ. δυναμικό	17,23		17,06		32,14		

Σημείωση: ΜΔΥΠΚ: Μελέτη Διαχείρισης Υδατικών Πόρων Κρήτης

Πηγή: Loyalward, 2005α, Παράρτημα ΙΧ, σελ 36, 74, 80.

Η αντιπαράθεση των δύο παραπάνω Πινάκων αναδεικνύει το γεγονός ότι η μελλοντική κάλυψη του συνόλου των αναγκών προϋποθέτει τη μεταφορά νερού από την λεκάνη της Ζάκρου σε αυτήν του Παλαικάστρου. Αυτό ήταν γνωστό και πριν από την εκπόνηση των μελετών της Εταιρείας, γι' αυτό και ο πρώην δήμαρχος Ιτάνου είχε ψηλά στην ατζέντα των διεκδικήσεών του την κατασκευή λιμνοδεξαμενής στις Χοχλακιές που να εξυπηρετήσει τη συλλογή νερού και τη διάθεσή του για την κάλυψη των νέων αναγκών¹³⁶. Στο ίδιο πόρισμα καταλήγει και

¹³⁶ Ο ταμιεντήρας στις Χοχλακιές θα εξυπηρετούσε την τροφοδοσία του δήμου είτε με τη διάθεση του νερού απευθείας προς ύδρευση είτε με τη διάθεσή του νερού προς άρδευση του κάμπου του Παλαικάστρου και τη συνεπαγόμενη απελευθέρωση για ύδρευση ποσοτήτων από τις γεωτρήσεις του Αγ. Νικολάου που τώρα χρησιμοποιούνται για άρδευση. Το έργο αυτό περιλαμβάνεται στα

η μελέτη του ΣΧΟΟΑΠ Ιτάνου, όταν αναφέρει ότι το δημοτ. διαμέρισμα Ζάκρου παρουσιάζει πλεόνασμα νερού, ενώ το αντίστοιχο του Παλαικάστρου παρουσιάζει μελλοντικό έλλειμμα (Δήμος Ιτάνου, 2005: 54). Συμπερασματικά οι ποσότητες του νερού (υπόγειες υδροφορίες) σε επίπεδο δήμου επαρκούν για την ανάπτυξη τόσο του Έργου όσο και των λοιπών επενδύσεων και με ορίζοντα 15ετίας, απαιτείται όμως η κατασκευή σημαντικών τεχνικών έργων¹³⁷.

Απέναντι στους υπολογισμούς της Εταιρείας ή και σε άλλους υπολογισμούς σχετικά με τις νέες απαιτήσεις για κατανάλωση και τη διαχείριση των υδατικών πόρων δεν έχει – κατά τη γνώση του συγγραφέα – αντιπαρατεθεί συγκεκριμένος αντίλογος από τους αντιδρώντες, τέτοιος που να αντιπαραθέτει διαφορετικούς υπολογισμούς και εκτιμήσεις για την υφιστάμενη και τη μελλοντική κατάσταση. Ωστόσο τα επιχειρήματα που χρησιμοποιούνται θίγουν διάφορες πτυχές. Ο τοπικός δημοτικός σύμβουλος Μ. Τσαντάκης έχει αναφερθεί στην προ δεκαετιών αρνητική κατάσταση στην περιοχή. Η επί σειρά ετών σοβαρή έλλειψη νερού καλύφθηκε έπειτα από τη διάνοιξη νέων γεωτρήσεων και ύστερα από πολλές αποτυχημένες σχετικές προσπάθειες (Τσαντάκης στο Δήμος Σητείας κ.α., 2006).

Μοναδική εκτίμηση που γίνεται – και η οποία έχει βαρύνουσα σημασία – είναι αυτή των αναγκών ύδρευσης των γηπέδων γκολφ. Την εκτίμηση αυτή κάνει ο Ν. Δαναλάτος με αφορμή την ένσταση της ΟικοΚρήτης στην ΜΠΕ (ΟικοΚρήτη, 2006α), λαμβάνοντας υπόψη τις τεχνικές παραδοχές της ΜΠΕ και χρησιμοποιώντας μία ορισμένη μεθοδολογία. Το αποτέλεσμα στο οποίο καταλήγει είναι ότι οι ελάχιστες απαιτούμενες ανάγκες για την άρδευση του γκαζόν είναι 6,4 εκ. κ.μ. ανά έτος, ποσότητα κατά 8,5 περίπου φορές μεγαλύτερη από τους υπολογισμού της ΜΠΕ.

Μία σημαντική παρέμβαση που γίνεται στο θέμα των υδατικών πόρων αφορά στους σχετικούς περιβαλλοντικούς όρους που έχουν θέσει οι διάφορες αρμόδιες υπηρεσίες κατά τη διαδικασία έγκρισης της ΜΠΕ. Στο τελικό κείμενο της σχετικής ΚΥΑ προβλέπεται μείωση κατά 50% της παροχής από τον καρστικό υδροφόρα κατά την περίοδο αιχμής σε περίπτωση αλληλουχίας ξηρών ετών, η κατασκευή και

προβλεπόμενα προς χρηματοδότηση έργα του ΣΧΟΟΑΠ Ιτάνου αλλά και στα αιτήματα του πρώην Δημάρχου που διεκδικούνται με αφορμή τη θετική γνωμοδότηση επί της ΜΠΕ τόσο του Δήμου Ιτάνου όσο και της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Λασιθίου.

¹³⁷ Εκτός από το θέμα της επάρκειας του νερού υφίσταται και το ζήτημα της αντιμετώπισης της πιθανής ρύπανσης από την ανάπτυξη του Έργου που όμως δεν θα μας απασχολήσει εδώ.

λειτουργία 5 συνολικά γεωτρήσεων παρακολούθησης των υδροφοριών για τα ποσοτικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά τους (συμπεριλαμβανομένης της ανίχνευσης ρύπανσης), ο τακτικός έλεγχος των νερών στο Βάι για τον κίνδυνο ρύπανσης και ο έλεγχος της λειτουργίας και των επιπτώσεων του σταθμού αφαλάτωσης¹³⁸.

Τέλος πρέπει να τονισθεί ότι στο πλαίσιο των νέων δεδομένων που θέτουν οι νέες επενδύσεις και η αναμενόμενη τουριστική και οικιστική ανάπτυξη της περιοχής καθίσταται ιδιαίτερα επιτακτικό το θέμα της συνολικής διαχείρισης των υδατικών πόρων. Η λειτουργική διαχείριση των υδατικών πόρων σε επίπεδο δήμου γίνεται από τους αρμόδιους φορείς: τον Δήμο Ιτάνου (ύδρευση συνόλου Δήμου και άρδευση κάμπου Παλαίκαστρου) και τον ΤΟΕΒ Ζάκρου (άρδευση Ζάκρου) (συνέντευξη Περάκη, 2006). Οι αρμοδιότητες για τους υδατικούς πόρους (αδειοδοτήσεις χρήσεων, λήψη έκτακτων μέτρων, τεχνικά έργα) επιμερίζονταν μέχρι πρόσφατα ανάμεσα στη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση και την Περιφέρεια, ενώ το πρόσφατα ισχύον νομοθετικό πλαίσιο μεταβίβασε σημαντικό μέρος των αρμοδιοτήτων στην Περιφέρεια.

Για την περιοχή της Ιτάνου είχαν παλαιότερα εκπονηθεί μελέτες υδρογεωλογίας και αρδευτικών έργων, ωστόσο πρέπει βάσιμα να υποτεθεί ότι οι μελέτες αυτές δεν κατέχουν θέση διαχειριστικού σχεδίου, λόγω του αντικειμένου τους – που είναι περισσότερο τεχνικό και όχι διαχειριστικό – αλλά και λόγω της ανάγκης επικαιροποίησής τους (είχαν εκπονηθεί την δεκαετία 1984-1994) και του τμηματικού πεδίου αναφοράς τους (η ευρύτερη περιοχή των κοινοτήτων Παλαίκαστρου και Ζάκρου). Η πλέον πρόσφατη μελέτη για τα νερά της περιοχής είναι αυτή που εκπονείται στο πλαίσιο της ΜΠΕ και η οποία έχει δύο σκέλη: την υδρογεωλογική μελέτη του Παλαίκαστρου και τη μελέτη υδατικού δυναμικού του συνόλου του Δήμου Ιτάνου¹³⁹. Το πρώτο σκέλος είναι συγχρόνως η μελέτη που προέβλεπε το Συμφωνητικό Υδροδότησης ανάμεσα σε Δήμο και Εταιρεία, η οποία θα χρηματοδοτούνταν από την Εταιρεία, όπως πράγματι έγινε. Η μελέτη αυτή ανατέθηκε από την Εταιρεία σε ανεξάρτητο μελετητικό γραφείο, εκπονήθηκε σύμφωνα με προδιαγραφές που ενέκρινε η Περιφέρεια Κρήτης, η οποία και

¹³⁸ Βλ. ΚΥΑ 163381/564, σημείο 51.

¹³⁹ Loyalward, 2005α, Παραρτήματα ΙΙΙ και ΙΧ αντίστοιχα.

επικύρωσε τη μελέτη¹⁴⁰. Η μελέτη αυτή αποτέλεσε τη βάση για τον υπολογισμό του υδατικού ισοζυγίου στη μελέτη ΣΧΟΟΑΠ του Δήμου Ιτάνου¹⁴¹ και για αυτόν ακριβώς τον λόγο το Δημοτικό Συμβούλιο ζητά με πρόσφατη απόφασή του την επανεξέταση του ισοζυγίου του δήμου¹⁴². Με άλλα λόγια το νέο Δημ. Συμβούλιο αναιρεί την προσέγγιση στο ζήτημα του νερού που είχε δρομολογήσει η προηγούμενη δημοτική αρχή, στο πλαίσιο της επανατοποθέτησης της στάσης της απέναντι στις μεγάλες επενδύσεις (βλ. παραπάνω για ΣΧΟΟΑΠ). Κατά συνέπεια επανέρχεται δριμύτερο το ζήτημα της γνώσης της επάρκειας και γενικά της μελέτης των τοπικών υδατικών πόρων.

Όμως και το ζήτημα της ύπαρξης ενός διαχειριστικού σχεδίου είναι κρίσιμο. Η ΜΠΕ δέχεται ως τέτοιο τη μελέτη της Περιφέρειας Κρήτης (2000) και μάλιστα εξισώνει τη μελέτη αυτή με τα διαχειριστικά σχέδια που προβλέπει σε επίπεδο υδατικού διαμερίσματος η ισχύουσα νομοθεσία. Ωστόσο η μελέτη αυτή της Περιφέρειας δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι αποτελεί διαχειριστικό σχέδιο και ιδίως κατά τις αυξημένες απαιτήσεις της νέας ελληνικής και ευρωπαϊκής νομοθεσίας, διότι αφενός η ανάθεση και εκπόνησή της προηγείται της δημοσίευσης της Οδηγίας για τα Νερά, αφετέρου δε το περιεχόμενό της προσιδιάζει περισσότερο σε μία αναλυτική καταγραφή δεδομένων, μελετών και έργων παρά στις προδιαγραφές ενός ολοκληρωμένου σχεδίου διαχείρισης (σύμφωνα και με τη γνώμη της Β. Σφακιανάκη, συνέντευξη στον συγγραφέα, 2008). Η ίδια προνομιακή πληροφορήτρια παρέπεμψε σε ανακοίνωση του Υπουργού ΥΠΕΧΩΔΕ, σύμφωνα με την οποία οι μελέτες διαχείρισης των υδατικών πόρων για διαμερίσματα της χώρας βρίσκονται σε τελική φάση εκπόνησης¹⁴³. Επομένως καθίσταται σαφές ότι διαχειριστικό σχέδιο για το διαμέρισμα της Κρήτης – και άρα και για την ανατολική περιοχή – δεν υφίσταται. Το γεγονός αυτό δρα επιπρόσθετα στην προαναφερόμενη αμφισβήτηση από τον τοπικό δήμο της υδρογεωλογικής μελέτης που ο ίδιος είχε παραγγείλει και οδηγεί σε

¹⁴⁰ Σύμφωνα με την υδρογεωλογική μελέτη (Loyalward, 2005α, Παράρτημα ΙΙΙ, σελ. 1), οι προδιαγραφές της μελέτης συντάχθηκαν από την Περιφέρεια Κρήτης τον Μάιο του 2004. Η έγκριση της υδρογεωλογικής μελέτης από τη Διεύθυνση Υδάτων της Περιφέρειας αναφέρεται στην ΚΥΑ έγκρισης των Περιβαλλοντικών Όρων του Έργου (σημείο 31.3).

¹⁴¹ Ο υπολογισμός γίνεται στο Παράρτημα 7 του Β.2 Σταδίου της μελέτης, στο οποίο δεν είχαμε πρόσβαση.

¹⁴² Βλέπε την 37/2008 απόφαση του Δημ. Συμβουλίου Δήμου Ιτάνου (26.03.2008). Στο σχετικό εδάφιο αναφέρεται πως η επανεξέταση πρέπει να γίνει και στο πλαίσιο νέων δεδομένων όπως οι κλιματικές αλλαγές και ο κίνδυνος της ερημοποίησης.

¹⁴³ Δελτίο Τύπου του ΥΠΕΧΩΔΕ με ημερομηνία 04.03.2008, με αφορμή την υποβολή σε διαβούλευση του Εθνικού Προγράμματος Διαχείρισης και Προστασίας των Υδατικών Πόρων.

μία κρίσιμης σημασίας αβεβαιότητα σχετικά με την διαχείριση των τοπικών υδατικών πόρων, χωρίς ωστόσο αυτό να σημαίνει ότι ανατρέπεται ή ανακόπτεται η εξέλιξη της αδειοδότησης της επένδυσης.

9.3 Οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις

9.3.1 Η σημασία των κοινωνικο-οικονομικών επιπτώσεων

Με τη ΜΠΕ η Εταιρεία – βασιζόμενη στην ελλιπή και μεροληπτική ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης (βλ. Κεφάλαιο 8.2) – υποστηρίζει ότι η επένδυση “... θα εξασφαλίσει προοπτική ασφαλούς απασχόλησης καθ’ όλη τη διάρκεια του χρόνου προσφέροντας ευκαιρίες απασχόλησης και σε άλλους τομείς πλην του κυριαρχούντος σήμερα πρωτογενούς” (Loyalward, 2005α, Παράρτημα VI κοινωνικοοικονομικής μελέτης, σελ. 106) και θα δημιουργήσει “... άμεση κατασκευαστική δραστηριότητα” και “έμμεσες ωφέλειες για προμηθευτές οικοδομικών υλικών” σύμφωνα με τη γενικότερη εμπειρία από έργα τουρισμού (όπ.π., σελ. 93). Γενικότερα εκτιμάται ότι “τα σημαντικότερα κοινωνικοοικονομικά οφέλη του Έργου αναμένονται σε τοπικό επίπεδο” (σελ. 11) και πως “... σε όρους οικονομικών επιπτώσεων το Έργο Κάβο Σίδερο θεωρείται ότι θα έχει θετικές επιπτώσεις που αξιολογούνται ως ισχυρά θετικές σε τοπικό επίπεδο (Ανατολικό Λασιθί) και μέτρια θετικές σε περιφερειακό [...] και εθνικό επίπεδο” (σελ. 127).

Για να τεκμηριώσει τα παραπάνω η ΜΠΕ προβαίνει σε μία εκτεταμένη και πολύ καλά τεκμηριωμένη τεχνικο-οικονομική ανάλυση, η οποία βασίζεται σε αποδεκτούς δείκτες. Όμως το βασικό πρόβλημα είναι η παραγνώριση των χαρακτηριστικών της ίδιας της Εταιρείας που θα υλοποιήσει την επένδυση, δηλαδή του μεγέθους της, των οικονομιών κλίμακας που θα έχει στη διάθεσή της, της εσωτερικής της οργάνωσης και του εύρους των επιλογών που θα έχει, πέραν όσων “υπόσχεται” στις μελέτες της. Όπως θα φανεί στην ανάλυση που ακολουθεί, αυτά τα χαρακτηριστικά μπορεί να αλλοιώσουν έως και να ανατρέψουν τις βεβαιότητες της μελέτης για τις “ισχυρά θετικές” επιπτώσεις του Έργου και για την τοπική και περιφερειακή κλίμακα αυτών, γιατί μπορεί πολύ εύκολα στην πράξη να οδηγήσουν σε μία “ρηχή ανάπτυξη τύπου θύλακα”, όπως εύστοχα έχει παρατηρήσει για

αντίστοιχες βιομηχανικές επενδύσεις ο Κ. Βαΐτσος ήδη προ εικοσιπενταετίας (Βαΐτσος και Μητσός, 1982).

Η ανάδειξη από τους φορείς της επένδυσης των θετικών οικονομικών και κοινωνικών επιπτώσεων παράλληλα με τον τονισμό του περιορισμού των αρνητικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων έχει καθοριστική σημασία σε δύο επίπεδα. Το πρώτο αφορά στην πολιτική νομιμοποίηση της επένδυσης και έχουμε ήδη παρακολουθήσει στο Κεφάλαιο 9.1 τις προσδοκίες που έχουν δημιουργηθεί σε ένα ευρύ φάσμα κοινωνικών και επαγγελματικών ομάδων της περιοχής. Το δεύτερο επίπεδο είναι αυτό των νομικών πτυχών του εγχειρήματος, ιδιαίτερα στο πλαίσιο της δικαστικής διαμάχης στο ΣτΕ. Η σημασία – σε αυτό το πλαίσιο – των θετικών επιπτώσεων και της ανάδειξής τους αποτυπώνεται με σαφήνεια στη γνωμοδότηση που παρείχε γνωστός νομικός της Αθήνας και σήμερα ένας εκ των δικηγόρων που υπερασπίζονται την Εταιρεία στο δικαστήριο (Παπακωνσταντίνου, 2007). Στη γνωμοδότηση αυτή αναφέρεται ότι κατά τη λήψη μέτρων προστασίας του περιβάλλοντος τα όργανα της νομοθετικής και εκτελεστικής εξουσίας οφείλουν “... να σταθμίζουν και άλλους παράγοντες αναγόμενους στο γενικότερο εθνικό και δημόσιο συμφέρον, όπως είναι εκείνοι που σχετίζονται με τους σκοπούς της οικονομικής ανάπτυξης, [...] της ενισχύσεως της περιφερειακής ανάπτυξης και της εξασφαλίσεως εργασίας στους πολίτες”. Σχολιάζοντας τις θετικές οικονομικές επιπτώσεις που αναφέρει η ΜΠΕ, ο Παπακωνσταντίνου (όπ.π.) συμπεραίνει ότι:

“το εν λόγω σημαντικό επενδυτικό έργο εξυπηρετεί, και μάλιστα σε ιδιαίτερα υψηλό βαθμό, σκοπούς δημοσίου συμφέροντος, οι οποίοι θεμελιώνονται στο Σύνταγμα, όπως είναι η οικονομική ανάπτυξη της χώρας, η περιφερειακή ανάπτυξη, η ενίσχυση της απασχόλησης με τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, η προσέλκυση νέων επενδύσεων”.

Η ανάλυση που ακολουθεί θα προσπαθήσει να αμφισβητήσει τις θέσεις της Εταιρείας και του Παπακωνσταντίνου, οι οποίες ως βεβαιότητες ακολουθούν – με σκοπό να νομιμοποιήσουν – όλες τις αντίστοιχες προτάσεις μεγάλων επενδύσεων στη περιφέρεια. Η ανάλυση διαχωρίζει τις δύο βασικές φάσεις της επένδυσης (κατασκευή-εξοπλισμός της μονάδας και λειτουργία) και θα προσπαθήσει να αξιολογήσει τις επιπτώσεις των δύο αυτών φάσεων: α) στην τοπική αγορά εργασίας και β) στην τοπική οικονομία, κυρίως μέσω της ζήτησης τοπικών προϊόντων και

υπηρεσιών από υφιστάμενες ή από νέες επιχειρήσεις που θα δημιουργηθούν λόγω της επένδυσης.

Στην ανάλυση αυτή παραλείπονται δύο αρχικές και κρίσιμες φάσεις που αφορούν άλλα αντίστοιχα έργα: 1) η φάση του σχεδιασμού και του προγραμματισμού της μονάδας και 2) η φάση αγοράς και δέσμευσης γης (βλ. και Χατζημιχάλης, 2002). Ο λόγος είναι προφανής: λόγω των χαρακτηριστικών της Εταιρείας και της επένδυσης, το σύνολο των μελετών που έχει εκπονήσει έχουν γίνει από μη ντόπιους και σημαντικό τμήμα τους από διεθνή μελετητικά γραφεία (βλ. παραπάνω στο 9.1.2). Αυτό σημαίνει σημαντική διαφυγή κερδών σε αμοιβές και τεχνογνωσία, μία ουσιαστική διαφορά που αντικατοπτρίζει από την αρχή τους προσανατολισμούς και τις επιλογές της Εταιρείας. Επίσης δεν υπήρξαν άμεσα οφέλη στην τοπική οικονομία και κοινωνία σε σχέση με τη γη όπου θα κτιστεί το Έργο, δεδομένης της μακρόχρονης μίσθωσης της Έκτασης από το Ίδρυμα. Αναμένονται όμως οι άμεσες κοινωφελείς παροχές από την ιδιοκτήτη της γης, αλλά και συγχρόνως έμεσες πληθωριστικές πιέσεις στις αξίες της γης στην ευρύτερη περιοχή.

9.3.2 Εισαγωγή κεφαλαίου και περιφερειακές ενισχύσεις

Ένα από τα κεντρικά επιχειρήματα για τη στήριξη της επένδυσης που προβάλλεται από τον επενδυτή και από το κράτος είναι αυτό της θετικής ανταπόκρισης του εγχειρήματος στην αναγκαιότητα για Ξένες Άμεσες Επενδύσεις (ΞΑΕ). Σύμφωνα με την ΜΠΕ η επιτυχία της επένδυσης “θα εκπέμψει θετικά μηνύματα ως προς τις επενδυτικές ευκαιρίες σε Κρήτη και Ελλάδα” και άρα θα ενισχύσει το προφίλ και την ανταγωνιστικότητα της ελληνικής οικονομίας. Κατά την αδειοδότηση του Έργου ο Υπουργός ΠΕΧΩΔΕ τονίζει ότι πρόκειται για “την πραγματοποίηση στο Νομό Λασιθίου της μεγαλύτερης τουριστικής επένδυσης στην Ελλάδα και μία από τις μεγαλύτερες στην Ευρώπη”¹⁴⁴.

Είναι γεγονός ότι οι επιδόσεις της χώρας στον τομέα της προσέλκυσης ΞΑΕ κυμαίνονται σε πολύ χαμηλά επίπεδα. Κατά την τελευταία εικοσιπενταετία οι διαδοχικές ελληνικές κυβερνήσεις λαμβάνουν μέτρα για την ενίσχυση των ροών,

¹⁴⁴ Δελτίο Τύπου ΥΠΕΧΩΔΕ, 06.11.2006.

χωρίς όμως να μεταβάλλεται ουσιαστικά η κατάσταση. Σε αυτό το πλαίσιο η επενδυτική εισροή στο Κάβο Σίδερο αξιολογείται ως θετική. Σε εθνικό επίπεδο θα συντελέσει άμεσα στην βελτίωση ορισμένων μακροοικονομικών δεικτών. Επίσης θετική πρέπει να θεωρείται η γεωγραφική της στόχευση σε μία περιοχή της περιφέρειας.

Συγχρόνως όμως υφίστανται δύο κρίσιμα ζητήματα. Το πρώτο έχει να κάνει με το πραγματικό ύψος της επένδυσης αλλά και τον φορέα της. Η Εταιρεία έχει υπολογίσει το επενδυτικό κόστος σε 1,2 δις Ευρώ, διευκρινίζοντας – στα “ψιλά γράμματα” της ΜΠΕ – ότι αυτό δεν πρέπει να συγχέεται με το κόστος κατασκευής (507,5 εκ. €), καθώς “αντικατοπτρίζει την αξία του εισοδήματος που θα προκύψει όπως επίσης [και] τα περιθώρια κέρδους” (παράρτημα VI της ΜΠΕ, σελ. 116), ενώ σε άλλο σημείο (ΜΠΕ, κεφάλαιο 1: 1) αναφέρεται ότι το ύψος των 1,2 δις αφορά σε άμεση και έμμεση επένδυση. Η περισσότερο έγκυρη αναφορά είναι αυτή που γίνεται στη Σύμβαση, όπου το επενδυτικό κόστος υπολογίζεται σε 500 εκ. στερλίνες (σε τιμές Δεκεμβρίου 1994). Η Εταιρεία δεν έχει ουδέποτε δημοσιοποιήσει τον αναλυτικό προϋπολογισμό του κόστους. Συμπερασματικά η αναντιστοιχία ανάμεσα στα παραπάνω ποσά καθώς και η εννοιολογική σύγχυση που αποτυπώνεται στις σχετικές διευκρινήσεις συνηγορούν στη μειωμένη εγκυρότητα του κεντρικού δεδομένου του ύψους του επενδυτικού κόστους.

Σε άμεση σχέση με τα παραπάνω είναι και το γεγονός ότι η Εταιρεία δεν θα είναι ο τελικός ή και ο μοναδικός φορέας της κατασκευής και εκμετάλλευσης των επιμέρους εγκαταστάσεων του Έργου. Αντίθετα και σύμφωνα με όσα αναλύθηκαν στην ενότητα 9.1.2, η γενική της στρατηγική είναι αυτή των *κοινοπρακτικών συνεργασιών και της παραχώρησης τμημάτων του Έργου σε άλλες επιχειρήσεις*. Το γεγονός αυτό καταδεικνύει ότι η ανάδειξη της συγκεκριμένης Εταιρείας ως του οικονομικού κολοσσού που πραγματοποιεί μία από τις μεγαλύτερες επενδύσεις σε ευρωπαϊκό επίπεδο αποτελεί μία ψευδή κατασκευή. Συγχρόνως η μεταφορά της τελικής ευθύνης προγραμματισμού και υλοποίησης των επιμέρους τμημάτων του Έργου σε τρίτες εταιρείες επιτείνει την αβεβαιότητα σχετικά με το πραγματικό επενδυτικό κόστος, αφού τα δεδομένα, τα επιχειρηματικά πλάνα και οι τεχνικοοικονομικές μελέτες των νέων εταιρειών ενδέχεται να διαφοροποιούνται σε μεγάλο βαθμό από εκείνα της Εταιρείας.

Ακόμα κρισιμότερο είναι το δεύτερο ζήτημα που αφορά στα οικονομικά της επένδυσης και που δεν είναι άλλο από την ένταξη του εγχειρήματος στο καθεστώς των περιφερειακών ενισχύσεων. Όπως είδαμε στο Κεφάλαιο 7.3.3, το σύνολο της Κρήτης ανήκει από 01.01.2007 στη Β' Περιοχή Ενισχύσεων, όπου το ύψος της επιχορήγησης ορίζεται σε 25% για ξενοδοχεία (3 έως 5 αστέρων) και σε 30% για γήπεδα γκολφ, συνεδριακά κέντρα, μαρίνες, κέντρα θαλασσοθεραπείας και έργα προστασίας περιβάλλοντος (δηλαδή το σύνολο των επιμέρους έργων στο συγκρότημα)¹⁴⁵. Στα ποσοστά αυτά δύναται να προστεθεί επιπλέον ποσοστό ενίσχυσης, το οποίο αφορά σε μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις (για το Λασιθί το ποσοστό αυτό ορίζεται σε 7 και 3% αντίστοιχα¹⁴⁶). Το Έργο μπορεί να λάβει αυτές τις πρόσθετες ενισχύσεις, εάν λάβουμε υπόψη την τακτική που ακολούθησε η άλλη μεγάλη επένδυση αυτού του είδους στη Μεσσηνία, όπου η επενδύτρια εταιρεία της ΠΟΤΑ (ΤΕΜΕΣ-Κωνσταντακόπουλος) χαρακτηρίστηκε ως “μικρή επιχείρηση”(Ι)¹⁴⁷.

Επιπλέον το Κάβο Σίδερο θα μπορεί να αποφύγει τον πρόσφατο περιορισμό του αναπτυξιακού νόμου που δεν επιτρέπει τη λήψη πρόσθετης ενίσχυσης για ΜΜΕ στην περίπτωση επενδύσεων άνω των 50 εκ. € είτε τεμαχίζοντας εικονικά την επένδυση σε επιμέρους τμήματα είτε με τον πραγματικό τεμαχισμό της επένδυσης λόγω του οργανωτικού σχήματος (κατά το οποίο τα διάφορα τμήματα της επένδυσης θα λειτουργούν πράγματι αυτόνομα και υπό τρίτους φορείς). Εξάλλου την τακτική του τεμαχισμού σε μικρά τμήματα ακολούθησε και η ΠΟΤΑ, προκειμένου να αποφύγει έναν άλλο περιορισμό του νόμου, αυτόν που αφορά στον περιορισμό του συνολικού ποσού ενίσχυσης στις επενδύσεις άνω των 50 εκ. €.

¹⁴⁵ Βλ. Νόμο 3299/2004, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

¹⁴⁶ Βλ. ΚΥΑ 33019/2007.

¹⁴⁷ Αυτό βέβαια αποτελεί πρόκληση για τις χιλιάδες μικρές επιχειρήσεις και συγχρόνως καταδεικνύει τις αδυναμίες ή τα “παράθυρα ευκαιριών” του υφιστάμενου συστήματος των περιφερειακών ενισχύσεων. Να σημειωθεί ότι η κατηγοριοποίηση των επιχειρήσεων σε πολύ μικρές-μικρές-μεσαίες γίνεται με βάση τα κριτήρια του αριθμού απασχολούμενων (με αντίστοιχες τιμές-ανώτερα όρια 10-50-250), του ετήσιου κύκλου εργασιών (2-10-50 εκ. €) και του ετήσιου ισολογισμού (2-10-43 εκ. €) (βλέπε Παράρτημα 1 του Κανονισμού 364/2004). Επίσης ο αναπτυξιακός νόμος προβλέπει ελάχιστο όριο ύψους επενδυτικού σχεδίου για κάθε μέγεθος επιχείρησης, που είναι αντίστοιχα 100-150-250 χιλ. €).

Καταλήγουμε έτσι στο συμπέρασμα ότι ένα μεγάλο ποσοστό (32-37%)¹⁴⁸ του ονομαστικού επενδυτικού κόστους πρόκειται να καλυφθεί από τον κρατικό προϋπολογισμό και τα ευρωπαϊκά διαρθρωτικά ταμεία, δηλαδή από τους Έλληνες και ευρωπαϊούς φορολογούμενους. Έτσι μία από τις μεγαλύτερες επενδύσεις στην Ευρώπη υλοποιείται σε σημαντικό βαθμό με κρατικές / ευρωπαϊκές άμεσες ενισχύσεις, ενώ το γεγονός ότι η επιχορήγηση του επενδυτικού κόστους προφανώς μειώνει το οικονομικό μέγεθος της ΞΑΕ δεν σχολιάζεται σχεδόν ποτέ. Επιπλέον οι ενισχύσεις προς το Κάβο Σίδερο είναι ένα σημαντικό κόστος ευκαιρίας για δεκάδες άλλες πραγματικά μικρο-μεσαίες επιχειρήσεις και αναδεικνύει το θέμα της αντιμετώπισης από το κράτος όχι μόνο της συγκεκριμένης αλλά και γενικά των “μεγάλων επενδύσεων”¹⁴⁹.

Αξίζει επίσης να σημειωθεί ότι κατά την πρώτη περίοδο εφαρμογής του ισχύοντος αναπτυξιακού νόμου (2004-2006) και πριν αυτός τροποποιηθεί, τα ποσοστά ενίσχυσης ήταν ακόμα υψηλότερα και έφταναν το 35-40%. Κατ’ αυτό τον τρόπο η καθυστέρηση υλοποίησης της επένδυσης στερεί από το εγχείρημα την πρόσθετη κρατική οικονομική ενίσχυση. Ακόμα πρέπει να σημειωθεί η έμμεση υποστήριξη της προηγούμενης κυβέρνησης του ΠΑΣΟΚ στο ζήτημα της υπαγωγής της επένδυσης στις ενισχύσεις του αναπτυξιακού, όταν με τροποποίηση του Οκτωβρίου 2001 κατέστησε δυνατή την ενίσχυση επενδύσεων (ανέγερση κτιριακών εγκαταστάσεων) σε γη που παραχωρείται από ιδρύματα¹⁵⁰. Τέλος ιδιαίτερη σημασία έχει το γεγονός ότι ήδη από το 2003 η περιφέρεια της Κρήτης εξαιρείται από τις ενισχύσεις του αναπτυξιακού που αφορούν σε ίδρυση και επέκταση ξενοδοχείων, όμως η σχετική νομοθεσία τροποποιήθηκε στη συνέχεια (2006), έτσι ώστε να

¹⁴⁸ Δεν είναι εφικτός ο ακριβής υπολογισμός του ύψους της ενίσχυσης που θα λάβει το Έργο, δεδομένης της ελλιπούς πληροφoρίας ως προς την κοστολόγηση των επιμέρους έργων και ως προς το μέγεθος του επενδυτικού φορέα. Γίνεται η υπόθεση ότι ο φορέας θα είναι μικρή επιχείρηση και επομένως στα προαναφερόμενα ποσοστά του 25% και 30% θα προστεθεί η επιπλέον ενίσχυση του 7%.

¹⁴⁹ Ως προς το κόστος ευκαιρίας είναι χαρακτηριστική η άποψη που διατυπώνει η Β. Σφακιανάκη από την ΑΜΑΚ στη συζήτηση του ΤΕΕ-TAK (2006: 55-56) για το Κάβο Σίδερο: “Το βράδυ της παραμονής της ημερίδας στη Σητεία κάποιοι από μας ρώτησαν το Νίκο τον Πετράκη [σ.σ. τον πρόεδρο του Οργανισμού Ανάπτυξης Σητείας - ΟΑΣ] πόσα χρήματα έχει διαχειριστεί ο ΟΑΣ σε όλη τη διάρκεια λειτουργίας του και συγκρίναμε το ποσό με αυτό που θα πάρει σαν επιχορήγηση η μεγαλύτερη από τις επενδύσεις από τον αναπτυξιακό νόμο. Κάναμε μία υπόθεση εργασίας, τι θα μπορούσε να κάνει ο ΟΑΣ με τόσα χρήματα. Προκαλώ τον καθένα από μας να κάνει την ίδια υπόθεση”.

¹⁵⁰ Η σχετική διάταξη στον προηγούμενο αναπτυξιακό νόμο (Ν. 2601-1998, άρθρο 3, παρ. 3δι, όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 2947/2001) υπάρχει και στον ισχύοντα (Ν. 3299/2004, άρθρο 3, παρ. 6δι).

εξαιρούνται της απαγόρευσης υπαγωγής στον αναπτυξιακό οι ξενοδοχειακές μονάδες 5 αστέρων¹⁵¹.

9.3.3 Η άμεση απασχόληση και οι επιπτώσεις της

Κατασκευή και εξοπλισμός της μονάδας

Η ΜΠΕ¹⁵² υπολογίζει την άμεση απασχόληση κατά το στάδιο κατασκευής σε 1.120 θέσεις εργασίας κατ' έτος και κατά μέσο όρο. Ο αριθμός αυτός προκύπτει από τη διαίρεση του εκτιμώμενου κόστους κατασκευής του Έργου (507,5 εκ. €) προς την εκροή ανά εργαζόμενο της συνολικής προστιθέμενης αξίας του κατασκευαστικού κλάδου σε εθνικό επίπεδο (56,7 χιλ. €), και οι υπολογιζόμενες θέσεις απασχόλησης (8.957) διαιρούνται με τα 8 έτη της κατασκευής¹⁵³. Δεν υπάρχει αμφιβολία ότι ένα τόσο μεγάλο έργο θα δημιουργήσει απασχόληση σε τοπικό επίπεδο. Ωστόσο η εκτίμηση πως κατά την οκταετία της κατασκευής θα βρουν δουλειά στα εργοτάξια του Κάβο Σίδερο 1.120 ντόπιοι είναι όχι μόνο υπερβολική αλλά και εντελώς ατεκμηρίωτη.

Η Εταιρεία υπολογίζει την άμεση δημιουργία θέσεων απασχόλησης στον κατασκευαστικό κλάδο με βάση την εκροή ανά εργαζόμενο και τη συνολική προστιθέμενη αξία του κλάδου σε εθνικό επίπεδο. Παραγνωρίζει όμως την εκτεταμένη, αδήλωτη, συχνά παράνομη και χαμηλά αμειβόμενη εργασία των αλλοδαπών στον κλάδο. Είναι δε τελείως αφερέγγυα αυτή η μέθοδος για τον υπολογισμό της απασχόλησης στις διάφορες επιμέρους περιφέρειες και νομούς επειδή υφίστανται διαφοροποιημένες περιφερειακές εργασίες αλλά και διαφορετικές συναρτήσεις παραγωγής σε σχέση με το εθνικό επίπεδο (βλ. Holland, 1976· Κεφάλαιο 2.1.3). Το βασικό πρόβλημα είναι η υπόθεση που κάνει η

¹⁵¹ Βλ. τις σχετικές ΚΥΑ27783/2003 και 17829/2006. Οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις μπορούν να κάνουν χρήση των φορολογικών απαλλαγών που προβλέπει ο αναπτυξιακός νόμος αλλά όχι της επιχορήγησης, της επιδότησης χρηματοδοτικής μίσθωσης και της επιδότησης του μισθολογικού κόστους.

¹⁵² Loyalward, 2005α, Παράρτημα VI (Κοινωνικοοικονομική Μελέτη).

¹⁵³ Loyalward, 2005α, Παράρτημα VI, Πίνακας 6-1, σελ. 94-95. Στις ίδιες σελίδες γίνεται αναφορά για έναν δεύτερο υπολογισμό των θέσεων άμεσης απασχόλησης σε 8.240 βάσει “αναλυτικής προσέγγισης” των αναγκών της κατασκευής. Δεν συναντήσαμε πουθενά στο σύνολο της ΜΠΕ αυτή τη δεύτερη αναλυτική προσέγγιση. Στο κεφάλαιο 3 του κύριου κορμού της ΜΠΕ στο οποίο παραπέμπει το Παράρτημα VI αναφέρει πως έχει (σελ. 245).

κοινωνικοοικονομική μελέτη ότι αυτό που συμβαίνει στον κλάδο σε εθνικό επίπεδο μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως συμπέρασμα για τις επιπτώσεις του Έργου Κάβο Σίδερο. Η υπόθεση αυτή είναι λανθασμένη για δύο κυρίως λόγους:

α) Το Έργο, σύμφωνα με τις αντίστοιχες πρακτικές στην Ελλάδα και διεθνώς, θα το αναλάβει μία μεγάλη κατασκευαστική εταιρεία εντάσεως κεφαλαίου κατόπιν διαγωνισμού, κάτι που έχει ήδη επαληθευθεί για την συγκεκριμένη περίπτωση¹⁵⁴. Οι μικρο-μεσαίοι εργολάβοι της Κρήτης αδυνατούν να καλύψουν τις απαιτήσεις του Έργου για οικονομικούς και ποιοτικούς λόγους. Όπως συμβαίνει σε αυτές τις περιπτώσεις η μεγάλη κατασκευαστική εταιρεία θα φέρει τους δικούς της εργαζόμενους και μηχανήματα, θα εγκαταστήσει σε εργοτάξιο τα δικά της μηχανήματα παραγωγής μπετόν και πιθανώς κινητές μονάδες γραφείων και διαμονής (box offices και containers) για τους τεχνικούς και το προσωπικό. Πρέπει να θεωρείται βέβαιο πως θα χρησιμοποιήσει και τοπικούς υπεργολάβους σε επιμέρους έργα από τα οποία και θα προκύψει τοπική απασχόληση, αλλά η χρήση των τοπικών εργολάβων δεν μπορεί να δημιουργήσει σε ποσοτικό επίπεδο την υποσχόμενη απασχόληση.

β) Δεν υπάρχει στην περιοχή κατασκευής του έργου και στο Ν. Λασιθίου το άνεργο ή υπο-απασχολούμενο εργατικό δυναμικό το οποίο θα μπορούσε να καλύψει τις απαιτήσεις των τοπικών υπεργολάβων, δεδομένου ότι οι τελευταίοι θα απαιτούν χαμηλές αμοιβές, έχοντας “χτυπήσει” τις προσφορές τους προς τη μεγάλη μητρική κατασκευαστική εταιρεία. Το πιθανότερο είναι να καλυφθούν οι θέσεις αυτές από οικονομικούς μετανάστες, όπως συμβαίνει εξάλλου παντού στον Ευρωπαϊκό Νότο.

Συμπερασματικά επειδή οι συναρτήσεις παραγωγής του κατασκευαστικού κλάδου δεν είναι οι ίδιες σε εθνικό και περιφερειακό-τοπικό επίπεδο και δεν είναι γραμμικές (δεν έχουν δηλαδή σταθερές αποδόσεις κλίμακας) και επειδή οι αγορές εργασίας σε περιφερειακό-τοπικό επίπεδο είναι διαφορετικές – εν συντομία επειδή έχουμε άνιση περιφερειακή ανάπτυξη – είναι θεωρητικά και εμπειρικά λάθος ο υπολογισμός της απασχόλησης με τη μέθοδο της Εταιρείας (βλ. Κεφάλαιο 3.2).

Την παραπάνω επιφύλαξη για τους υπολογισμούς της ΜΠΕ επιβεβαιώνουν ευρήματα από έρευνες πεδίου τρίτων και από τη δική μας έρευνα στην Κρήτη και σε άλλες περιοχές της Ελλάδας. Οι Σκοπελίτου και Καμινιώτη (2005) σε έρευνα πεδίου

¹⁵⁴ Θυμίζουμε την αναφορά που γίνεται στην Σύμβαση για μία διεθνή κατασκευαστική εταιρεία εξ Αγγλίας που αναφέρεται και τις παλιότερες αναφορές του τοπικού τύπου για την Άκτωρ.

στο Ν. Λασιθίου για τη ζήτηση ειδικοτήτων εντοπίζουν 621 επιχειρήσεις στον κατασκευαστικό τομέα (11,7% του συνόλου των επιχειρήσεων) οι οποίες απασχολούν 1.096 εργαζόμενους. Αυτό συνεπάγεται ότι η μέση απασχόληση ανά επιχείρηση είναι 1,76 άτομα, δηλαδή πρόκειται περί πολύ μικρών μονάδων ή αυτοαπασχολουμένων. Οι επιχειρήσεις αυτές, σύμφωνα με τους συντάκτες της έρευνας, δεν αναμένουν αύξηση του προσωπικού τους στην επόμενη πενταετία, δηλ. μέχρι το 2010. Η ίδια έρευνα κατέγραψε επίσης 89 τεχνίτες-εργάτες ανέγερσης και αποπεράτωσης κτιρίων οι οποίοι, όπως και οι επιχειρήσεις, δεν αναμένουν αύξηση της απασχόλησης μέχρι το 2010. Η έρευνα όμως δεν αναφέρει τίποτε για εργασία ή επιχειρήσεις οικονομικών μεταναστών.

Τέλος, από έρευνα πεδίου που πραγματοποίησε ο Γ. Γκόνης το 2007 στην περιοχή κατασκευής της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας (συνέντευξη στον συγγραφέα, 2008) έχει προσδιορίσει μέση ετήσια απασχόληση 600-700 ατόμων, από τα οποία οι ντόπιοι Μεσσήνιοι είναι 100-150 σε ανειδίκευτες, ευκαιριακές εργασίες. Οι υπόλοιποι είναι μόνιμο προσωπικό της διεθνοποιημένης εταιρείας που έχει αναλάβει το έργο (ΑΚΤΩΡ) και προέρχονται από την Αθήνα (περίπου 200 άτομα), υπεργολάβοι με το προσωπικό τους από διάφορες περιοχές της χώρας, επιβλέποντες μηχανικοί και εργοδηγοί οι οποίοι προέρχονται κυρίως από Μεσσηνία και ένας σημαντικός αριθμός οικονομικών μεταναστών. Να σημειωθεί πως στην αντίστοιχη μελέτη οικονομικών και κοινωνικών επιπτώσεων που είχε συντάξει για το έργο αυτό το Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης του Παντείου Πανεπιστημίου (βλ. ΠΠΑ, 2005: 284) υπολογίζεται μέση ετήσια απασχόληση κατά την κατασκευή του έργου 1.719 άτομα. Η απασχόληση αυτή προσδιορίστηκε από το ΠΠΑ ως δαπάνη εργατική 30% επί του συνολικού κόστους των έργων. Η απόκλιση της πραγματικότητας από τις προβλέψεις είναι σημαντική και ενισχύει τις επιφυλάξεις μας για τους υπολογισμούς που γίνονται από την Εταιρεία και για την περίπτωση του Κάβο Σίδερο.

Λειτουργία της μονάδας

Σχετικά με την φάση λειτουργίας η ένταξη των υπηρεσιών καταλύματος στην υψηλότερη κατηγορία (5 αστέρων) σημαίνει τη μεγιστοποίηση της αναλογίας

εργαζομένων ανά κλίνη, όπως έχουν δείξει σχετικές εμπειρικές μελέτες (για τα ελληνικά ξενοδοχεία βλ. Παπανίκος, 2004· ΣΕΤΕ, 2003α). Η ΜΠΕ προβαίνει σε έναν υπολογισμό με βάση την αναλογία εργαζομένων ανά δωμάτιο¹⁵⁵, πρακτική ευρέως αποδεκτή για τον προσδιορισμό τέτοιων μεγεθών. Η αρχική παραδοχή είναι ότι σε κάθε δωμάτιο σε ξενοδοχείο 4-5 αστέρων αντιστοιχούν 0,8 εργαζόμενοι, σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Οδηγό Εκτίμησης των Βέλτιστων Πρακτικών¹⁵⁶. Καθώς όμως μεγάλο ποσοστό των κλινών δεν είναι ξενοδοχειακές κλίνες κλασικού τύπου αλλά ανήκουν σε επιπλωμένα διαμερίσματα και κατοικίες (όπου απαιτείται μικρότερη σχετικά εργασία), η ΜΠΕ μειώνει την τιμή του συντελεστή αυτού από 0,8 σε 0,56 (αναλογία 1 εργαζομένου προς 1,77 δωμάτια). Αυτή η παραδοχή δεν βασίζεται σε κάποια συγκεκριμένα δεδομένα και άρα ελέγχεται.

Στον Πίνακα 9.4 γίνονται ορισμένες υποθέσεις με βάση παρόμοιους συντελεστές που έχουν προκύψει από την εμπειρική έρευνα στην Ελλάδα και που αφορούν σε καταλύματα 5 αστέρων (Παπανίκος, 2004, ΣΕΤΕ 2003α) και από την έρευνα πεδίου του συγγραφέα σε ξενοδοχεία 5 αστέρων στη Κρήτη. Ο α' υπολογισμός του Πίνακα είναι αυτός της ΜΠΕ. Στο β' υπολογισμό εφαρμόζεται για τις ξενοδοχειακές κλίνες ο συντελεστής του 0,8, έτσι ώστε με βάση το συνολικό αριθμό εργαζομένων (1.977) να προσδιοριστεί ο συντελεστής για τα διαμερίσματα και τις κατοικίες (0,4557), ο οποίος κρατήθηκε σταθερός για τον υπολογισμό με βάση τους εμπειρικούς συντελεστές (υπολογισμοί γ', δ' και ε'). Αυτό έγινε για να υπάρξει μία σχετική ομοιογένεια με τις παραδοχές της ΜΠΕ, καθώς η βιβλιογραφία δεν αναφέρει κάποιο συντελεστή για την περίπτωση των μη κλασικών ξενοδοχειακών κλινών. Η έλλειψη αυτή ενισχύεται και από την αβεβαιότητα σχετικά με τα επίπεδα εργασίας που θα απαιτήσουν οι νέες μορφές των προϊόντων καταλύματος στο Κάβο Σίδερο (μακροχρόνια μίσθωση τουριστικών κατοικιών, fractionals, condos κλπ) και το ποσοστό που θα έχουν οι σχετικές κλίνες στο σύνολο της δυναμικότητας του έργου.

¹⁵⁵ Loyalward, 2005α, Παράρτημα VI, σελ. 98-100. Σε κάθε δωμάτιο αντιστοιχούν 2 κλίνες.

¹⁵⁶ Όπως και για τους πίνακες εισροών-εκροών, έτσι και για αυτή την πηγή δεν δίνονται περισσότερα βιβλιογραφικά στοιχεία. Στην ΜΠΕ δεν αναφέρεται εάν ο συντελεστής 0,8 αποτελεί εμπειρική διαπίστωση ή προτεινόμενη – ως βέλτιστη – πρακτική, ούτε το γεωγραφικό πεδίο αναφοράς του και η σχετική χρονολογία.

Πίνακας 9.4 Υπολογισμοί θέσεων άμεσης απασχόλησης στις υπηρεσίες στέγασης

A. Υπολογισμός σύμφωνα με την ΜΠΕ					
	κλίνες	%	δωμάτια	εργ./δωμ.	θέσεις
ξενοδοχεία	2.220	31,71	1.110	0,564857	626,99127
τουριστικά επιπλωμένα διαμερίσματα	2.490	35,57	1.245	0,564857	703,24697
τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες	2.290	32,71	1.145	0,564857	646,76127
σύνολο	7.000	100,00	3.500		1.977
B. Υπολογισμός σύμφωνα με την ΜΠΕ					
ξενοδοχεία	2.220	31,71	1.110	0,8	888
επιπλωμένα διαμερίσματα και κατοικίες	4.780	68,29	2.390	0,4557	1089,123
σύνολο	7.000	100,00	3.500		1.977
Γ. Υπολογισμός με συντελεστή 0,68 (Παπανίκος, 2004)					
ξενοδοχεία	2220		1110	0,68	754,8
επιπλωμένα διαμερίσματα και κατοικίες	4780		2390	0,4557	1089,123
σύνολο	7.000		3.500		1.844
Δ. Υπολογισμός με συντελεστή 0,63 (ΣΕΤΕ, 2003)					
ξενοδοχεία	2220		1110	0,63	699,3
επιπλωμένα διαμερίσματα και κατοικίες	4780		2390	0,4557	1089,123
σύνολο	7.000		3.500		1.788
Ε. Υπολογισμός με συντελεστές 0,50 & 0,35 (έρευνα πεδίου, 2007)					
ξενοδοχεία	2220		1110	0,5	555
επιπλωμένα διαμερίσματα και κατοικίες	4780		2390	0,35	836,5
σύνολο	7.000		3.500		1.392

Πηγή: Loyalward, 2005α, Παράρτημα VI (σελ. 98-99) και Τόμος 3 (σελ. 114), Παπανίκος, 2004, ΣΕΤΕ, 2003α, έρευνα πεδίου του συγγραφέα, 2007.

Συμπερασματικά και με βάση τις παραδοχές της ΜΠΕ ως προς τον συντελεστή 0,4557, βλέπουμε στον Πίνακα 9.4 ότι η άμεση απασχόληση στις υπηρεσίες καταλύματος του Έργου μπορεί να είναι κατά ένα μικρό ποσοστό μικρότερη από τον αριθμό των 1.977 θέσεων. Με την χρήση της αναλογίας 0,68 και 0,63 εργαζομένων ανά δωμάτιο η απασχόληση αφορά σε 1.844 θέσεις (μειωμένη κατά 6,7%) και σε 1.788 θέσεις (μείωση 9,5%) αντίστοιχα. Ωστόσο στον υπολογισμό Ε στον παραπάνω Πίνακα, ο οποίος στηρίχτηκε σε πρόσφατη έρευνα πεδίου του συγγραφέα¹⁵⁷, η άμεση απασχόληση εμφανίζεται πολύ μικρότερη. Συνολικά

¹⁵⁷ Αξιοποιήθηκαν τα στοιχεία που αντλήθηκαν από συνεντεύξεις με ιδιοκτήτη (Ρ. Ζ., 2007) αντίστοιχων πολυτελών συγκροτημάτων στην ευρύτερη περιοχή της Χερσονήσου (Νομός Ηρακλείου): ενός ξενοδοχείου 4 αστέρων, 325 δωματίων με 162 άτομα προσωπικό (0,50 άτομα/δωμάτιο) και ενός ξενοδοχείου 5 αστέρων, 400 δωματίων με 195 άτομα προσωπικό (0,49 άτομα/δωμάτιο). Επίσης χρησιμοποιήθηκαν οι εμπειρικές παρατηρήσεις που έκανε ένας διευθυντής

παρατηρούμε πως οι λοιποί – πλην της ΜΠΕ – υπολογισμοί καταλήγουν σε διαφορετικές εκτιμήσεις της συνολικής απασχόλησης, με την τελευταία να κυμαίνεται σε επίπεδα από ελάχιστα έως αρκετά χαμηλότερα σε σχέση με τους επίσημους υπολογισμούς της Εταιρείας.

Ακολούθως η ΜΠΕ υπολογίζει ένα πρόσθετο σύνολο θέσεων άμεσης απασχόλησης, το οποίο αφορά στις εγκαταστάσεις του Έργου πέρα από αυτές των καταλυμάτων. Ο αριθμός των θέσεων αυτών υπολογίζεται από τη ΜΠΕ στις 316 (Πίνακας 9.5), δίχως να γίνεται αναφορά σε κάποια σταθερότυπα ή στον τρόπο υπολογισμού. Οι πρόσθετες αυτές θέσεις, παρόλο που στους εμπειρικούς υπολογισμούς για τις θέσεις εργασίας στα ελληνικά ξενοδοχεία περιλαμβάνονται στο σύνολο του ανθρώπινου δυναμικού (το οποίο αντικατοπτρίζεται στους συντελεστές του προηγούμενου Πίνακα), μπορούν να δικαιολογηθούν ως πρόσθετες στο συγκεκριμένο Έργο με βάση το εύρος των συμπληρωματικών εγκαταστάσεων και τις επιπλέον υπηρεσίες υποστήριξης της σχεδιαζόμενης περιβαλλοντικής διαχείρισης. Έτσι προσθέτοντας – κατά τη ΜΠΕ – τις 316 θέσεις των συνοδών εγκαταστάσεων σε αυτές των υπηρεσιών καταλύματος προσεγγίζουμε το σύνολο των περίπου 2.300 θέσεων άμεσης απασχόλησης στο Έργο.

Πίνακας 9.5 Θέσεις άμεσης απασχόλησης στο σύνολο του Έργου

Συνοδές εγκαταστάσεις	διευθυντικές θέσεις	γενικές θέσεις	σύνολο
Γήπεδα Γκόλφ	6	60	66
Πολιτιστικό και Περιβαλλοντικό κέντρο	4	37	41
Αθλητικές εγκαταστάσεις	2	13	15
Συντήρηση κήπων	4	38	42
Γενική συντήρηση και υπηρεσίες	5	53	58
Διοίκηση	7	72	79
Περιβαλλοντολόγοι, εκπαιδευτές, κ.α. ειδικότητες	2	13	15
Σύνολο θέσεων στις συνοδές εγκαταστάσεις	30	286	316
Θέσεις υπηρεσιών στέγασης		+	1.977
Γενικό σύνολο			2.293

Πηγή: Loyalward, 2005α, Παράρτημα VI, Πίνακας 6-5, σελ. 100.

πωλήσεων και marketing (Π. Μ., συνέντευξη στον συγγραφέα, 2006) διεθνούς αλυσίδας ξενοδοχείων σε Ισπανία και Ιταλία. Σύμφωνα με τον Π. Μ., οι θέσεις απασχόλησης πρέπει να υπολογίζονται σε 0,35-0,50 άτομα/δωμάτιο για ξενοδοχείο και 0,33-0,35 άτομα/δωμάτιο για επιπλωμένα διαμερίσματα.

Όμως τα σοβαρότερα προβλήματα για την απασχόληση δεν είναι μόνο ποσοτικά αλλά κυρίως ποιοτικά, όπως η εποχικότητα, η ειδίκευση των εργαζομένων, η απαίτηση για ευέλικτες εργασιακές σχέσεις, το είδος των συμβάσεων και οι αμοιβές, η εκτεταμένη παρουσία υπεργολάβων και οικονομικών μεταναστών κλπ, θέματα για τα οποία η μελέτη της Εταιρείας δεν παρουσιάζει στοιχεία. Αντίθετα υπερτονίζει ότι η λειτουργία της νέας μονάδας θα λύσει τα προβλήματα απασχόλησης στην περιοχή.

Ένα πρώτο κρίσιμο ερώτημα έχει να κάνει με την *περιοδικότητα* στην προσφορά των θέσεων απασχόλησης σε ετήσια βάση, με γνώμονα την εκτιμώμενη πληρότητα των κλινών (εποχικότητα της ζήτησης). Θεωρείται βέβαιο ότι το σύνολο των θέσεων άμεσης απασχόλησης δεν θα παραμένει σταθερό καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, αλλά αντίθετα θα μεταβάλλεται ακολουθώντας την ευρέως αποδεκτή πρακτική της αριθμητικής ευελιξίας. Αυτό είναι κάτι για το οποίο δεν γίνεται λόγος στη ΜΠΕ, επομένως η τελευταία φαίνεται να υπονοεί σκοπίμως ότι οι θέσεις εργασίας θα είναι σταθερές καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Συγχρόνως όμως η ΜΠΕ – όταν προβαίνει στον υπολογισμό κρίσιμων μεγεθών όπως κυκλοφοριακοί φόρτοι, κατανάλωση νερού κλπ – λαμβάνει ως παραδοχή μειωμένες πληρότητες κατά 25-50% κατά την ενδιάμεση και τη χαμηλή περίοδο αντίστοιχα. Ο Πίνακας 9.6 παρουσιάζει ένα απλουστευτικό υπολογισμό αυτής της ευελιξίας¹⁵⁸, καταδεικνύοντας ότι η συνολική κατ' έτος άμεση απασχόληση ενδέχεται να κυμαίνεται σε σημαντικά χαμηλότερα επίπεδα από αυτό που εκτιμά η ΜΠΕ (μέχρι και κατά 23% – δηλ. 1.774 έναντι 2.293 θέσεων – στον υπολογισμό του παρακάτω Πίνακα).

¹⁵⁸ Ο υπολογισμός αυτός είναι απλουστευτικός και άρα ενδεικτικός, διότι έχει υιοθετηθεί αυθαίρετα η αναλογία 1:1 ανάμεσα στα επίπεδα απασχόλησης και πληρότητας. Ομοίως έχει υιοθετηθεί η παραδοχή ότι η ίδια αριθμητική ευελιξία θα χαρακτηρίζει τόσο τις υπηρεσίες καταλύματος όσο και τις συνοδές εγκαταστάσεις. Δυστυχώς, εμπειρικές μελέτες όπως του Παπανίκου (2004) δεν παρέχουν κάποια αντιστοιχία ανάμεσα στις δύο μεταβλητές (πληρότητα & επίπεδο απασχόλησης). Επίσης στον παρόντα Πίνακα γίνεται η παραδοχή ότι οι διευθυντικές θέσεις παραμένουν σταθερές καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Επιπλέον η αναλογία ανάμεσα σε διευθυντικές και γενικές θέσεις υπολογίζεται με βάση τη σχετική αναλογία που δίνει η ΜΠΕ για τις θέσεις των συνοδών εγκαταστάσεων (9,5% διευθυντικές και 90,5% γενικές θέσεις), καθώς σε αυτό το σημείο οι εμπειρικές μελέτες επίσης δεν παρέχουν κάποιον δείκτη.

Πίνακας 9.6 Ενδεικτική κατ' έτος κατανομή της απασχόλησης στο Έργο

	διευθυντικές θέσεις	γενικές θέσεις	σύνολο
θέσεις στις εγκαταστάσεις καταλύματος	188	1.789	1.977
θέσεις στις συνοδές εγκαταστάσεις	30	286	316
σύνολο	218	2.075	2.293
θέρος: 4 μήνες με πληρότητα 100%	73	692	764
άνοιξη-φθινόπωρο: 4 μήνες με πληρότητα 75%	73	519	591
χειμώνας: 4 μήνες με πληρότητα 50%	73	346	419
σύνολο	218	1.556	1.774

Πηγή: Loyalward, 2005a, Τόμος 3, σελ. 173 για την εκτίμηση και χρονική κατανομή της πληρότητας.

Επειδή όμως δεν γνωρίζουμε εκ των προτέρων τη στρατηγική της Εταιρείας, μπορούμε εύλογα να υποθέσουμε ότι για ένα διάστημα 3-4 μηνών κατ' ελάχιστο ορισμένες μονάδες ή και το σύνολο του συγκροτήματος μπορεί να κλείνουν εντελώς. Στην υπόθεση αυτή συνηγορούν μία σειρά από δεδομένα (βλ. και ενότητα 8.3.3): α) η αβεβαιότητα που υφίσταται σχετικά με το οργανωτικό σχήμα της εκμετάλλευσης¹⁵⁹, η χωρικά προσδιορισμένη υπερπροσφορά τουριστικών υπηρεσιών (που μπορεί να επιδράσει δυσμενώς ως προς την εμπορική επιτυχία των επιμέρους μονάδων), η αβεβαιότητα σχετικά με το κατά πόσο οι συμπληρωματικές εγκαταστάσεις – και ιδίως το γκολφ – θα επιφέρουν τα αναγκαία επίπεδα ζήτησης κατά την χειμερινή περίοδο και τέλος η περιοδικότητα που χαρακτηρίζει τις διάφορες μορφές του οικιστικού τουρισμού (όπως είδαμε στην περίπτωση της Ισπανίας). Εάν συνυπολογιστούν γενικότερες τάσεις όπως αφενός η γενικευμένη πρακτική κατά την οποία τα παράκτια μεσογειακά θέρετρα παραμένουν κλειστά για ένα μεγάλο μέρος του χρόνου και αφετέρου η συνεχιζόμενη κρίση του παγκόσμιου και ιδίως του ελληνικού τουριστικού κλάδου, το σενάριο της περιοδικής λειτουργίας θεωρείται ως πολύ πιθανό. Στην περίπτωση αυτή, για μεγάλο χρονικό διάστημα δεν θα υφίσταται απασχόληση στο Έργο, με εξαίρεση ορισμένους φύλακες και συντηρητές.

¹⁵⁹ Κοινοπρακτικές συνεργασίες ή/και παραχώρηση χρήσης/διαχείρισης των επιμέρους μονάδων σε άλλες εταιρείες, διαφοροποίηση προϊόντων μέσα στο σύνολο του Έργου και σε κάθε μονάδα, τελική διαμόρφωση των επιμέρους στρατηγικών αξιοποίησης από τους τελικούς αναδόχους).

Ένα δεύτερο θέμα είναι αυτό της *προέλευσης των εργαζομένων*. Σύμφωνα με τους υπολογισμούς της Εταιρείας¹⁶⁰, στο Έργο θα βρουν απασχόληση οι μισοί περίπου άνεργοι της ευρύτερης περιοχής (450 άτομα), όσοι απασχολούνται εποχιακά το καλοκαίρι (600), ενώ ένας σημαντικός αριθμός απασχολούμενων θα προέλθει από την αναδιάρθρωση της τοπικής αγοράς εργασίας προς όφελος του γ' γενούς τομέα (700-750) και την αύξηση του γενικού επιπέδου οικονομικής δραστηριότητας (1.000 άτομα). Απομένει – σύμφωνα πάντα με την ΜΠΕ – ένα σχετικά μικρό ποσοστό θέσεων που θα καλυφθεί από νεο-εισερχόμενους και επαναπατρισθέντες (400-420 άτομα). Διατυπώνεται έτσι το συμπέρασμα ότι η τοπική αγορά εργασίας δύναται να ανταποκριθεί στη ζήτηση.

Οι παραπάνω υπολογισμοί αποτελούν το βέλτιστο αλλά εντελώς υποθετικό σενάριο σχετικά με τις επιπτώσεις του Έργου στην τοπική αγορά εργασίας, διότι αφενός προϋποθέτουν μία αυτόνομη αντιστοιχία ανάμεσα σε τοπική προσφορά και νέα ζήτηση (συμπεριλαμβανομένης της άρσης της ανεργίας) και αφετέρου μεγιστοποιούν το θετικό πολλαπλασιαστικό αποτέλεσμα αφού η τοπική κυκλοφορία του μισθού των ντόπιων οδηγεί σε θετικές παρακινήσεις επιπτώσεις. Όμως το κρίσιμο ζήτημα είναι ότι δεν υπάρχουν 1.774 (πόσο μάλλον 2.293) άτομα στην ευρύτερη περιοχή, με αντίστοιχες ειδικότητες και πρόθυμα να εργαστούν στο νέο συγκρότημα. Αυτό είναι κάτι που οι συντάκτες της ΜΠΕ θα το είχαν διαπιστώσει εάν είχαν διενεργήσει έρευνα πεδίου και ήταν συνεπείς στην ανάλυσή τους και τις υποθέσεις τους: οι προσδοκίες των ντόπιων είναι κυρίως η αξιοποίηση των έμμεσων επιπτώσεων (π.χ. μεγαλύτερη κίνηση στα εμπορικά καταστήματα, ζήτηση στις υπηρεσίες και τις μεταφορές, αγορά αγροτικών προϊόντων, άνοδος αξιών γης) και ελάχιστα έως καθόλου στην εύρεση εργασίας στο νέο συγκρότημα. Όπως χαρακτηριστικά υπογράμμισε στον συγγραφέα ιδιοκτήτης ξενοδοχείου στη Σητεία (συνέντευξη Σ. Ρ., 2006):

“[...] οι νέοι δεν δουλεύουν στον τουρισμό, εκτός και αν υπάρχει οικογενειακή επιχείρηση. Βλέπεις τα εισοδήματα είναι αρκετά και οι γονείς τους δεν τα σπρώχνουν σε μεροκάματο... εγώ τους δίνω και μεγάλα πριμ και πάλι δεν έρχονται.... αναγκάζομαι και φέρνω για τη σεζόν από Ηράκλειο, ακόμα και από Μακεδονία”.

¹⁶⁰ Loylward, 2005α, Παράρτημα VI, σελ. 106-113.

Η παραπάνω άποψη επαληθεύτηκε και από τα στοιχεία του Συνδέσμου Ξενοδόχων Ν. Λασιθίου, τα οποία δείχνουν ότι στα μικρά οικογενειακά ξενοδοχεία (μέχρι 50 κλίνες) το προσωπικό είναι κυρίως η οικογένεια και 2-5 ανειδίκευτοι μισθωτοί, κυρίως οικονομικοί μετανάστες. Στα μεγάλα ξενοδοχεία (άνω των 50 κλινών) το προσωπικό συγκροτείται από τον ευρύτερο Νομό Λασιθίου και το Ν. Ηρακλείου (30-40%), από Έλληνες εκτός Κρήτης (30-50%) και από αλλοδαπούς (10-15%). Ο Πίνακας 9.7 παρουσιάζει τα δεδομένα από την έρευνα πεδίου σε δύο πολυτελή ξενοδοχεία της περιοχής Χερσονήσου (συνέντευξη Ρ. Ζ., 2007). Από τα στοιχεία αυτά προκύπτει ότι μόνο ένα μικρό ποσοστό (23-25%) του συνόλου του προσωπικού είναι μόνιμοι κάτοικοι Κρήτης. Φαίνεται επίσης ότι στην κατηγορία του ανώτερου προσωπικού συγκεντρώνεται το μεγαλύτερο ποσοστό των μόνιμων κατοίκων Κρήτης, ενώ αντιθέτως στο ανειδίκευτο το μικρότερο ποσοστό (9-14%).

Πίνακας 9.7 Απασχόληση και προέλευση προσωπικού σε 2 ξενοδοχεία της Χερσονήσου

κατηγορία προσωπικού	Ξενοδοχείο Α 4*, 325 δωμάτια			Ξενοδοχείο Β 5*, 400 δωμάτια		
	εργαζόμενοι	από τους οποίους μόνιμοι κάτοικοι Κρήτης		εργαζόμενοι	από τους οποίους μόνιμοι κάτοικοι Κρήτης	
ΑΝΩΤΕΡΟ managers, δ/ντες τομέων & βοηθοί τους, δημ. σχέσεις, υποδοχή	27	11	41%	30	17	57%
ΜΕΣΟ & ΤΕΧΝΙΚΟ Λογιστήριο, τεχνικοί, αποθήκες, υπεύθυνοι τομέων	33	12	36%	35	17	49%
ΑΝΕΙΔΙΚΕΥΤΟ ορόφων, σερβιτόροι, κουζίνα, μπαρ, οδηγοί, κήποι, καθαριότητα	102	15	15%	110	10	9%
Σύνολα	162	38	23%	175	44	25%

Πηγή: Έρευνα πεδίου, Σεπτέμβριος 2007

Τα παραπάνω αποτελούν τη συνηθισμένη πρακτική στελέχωσης του ανθρώπινου δυναμικού σε ανεπτυγμένους τουριστικούς προορισμούς, όπου η κάλυψη των θέσεων εργασίας γίνεται πάντα από την ευρύτερη, περιφερειακή αγορά εργασίας και από εισερχόμενη εποχική μετανάστευση, όχι μόνο από την τοπική

αγορά εργασίας όπως λανθασμένα υποθέτει η μελέτη της Εταιρείας. Μάλιστα η είσοδος νέου δυναμικού θα είναι σε μεγάλο βαθμό εποχιακή, κυρίως για τις θέσεις χαμηλής ειδίκευσης και για τη φάση της κατασκευής. Επιπρόσθετα ένα σημαντικό ποσοστό των νέο-εισερχόμενων εργαζομένων θα έρχεται χωρίς την οικογένειά του. Συνέπεια και των δύο είναι ότι οι παρακινηθείσες επιπτώσεις θα είναι περιορισμένες σε τοπικό επίπεδο.

Συγχρόνως οι ως άνω προβλέψεις της ΜΠΕ σχετικά με την “τριτογενοποίηση” είναι υπερβολικά αισιόδοξες, διότι αναφέρονται σε ριζική και ταχεία αναδιάρθρωση της τοπικής αγοράς εργασίας, υιοθετώντας ένα μοντέλο εξομοίωσης της δομής της απασχόλησης με αυτό των ανεπτυγμένων και πολυπληθών περιοχών μίας περιφέρειας (όπου η απασχόληση στον α’γενή φθίνει προς όφελος του γ’γενή τομέα). Όμως μία τέτοια αναδιάρθρωση, παρόλη την εγκυρότητα της πρόβλεψης σε γενικό επίπεδο, προϋποθέτει δομικές ανακατατάξεις περισσότερο ευρύτερες απ’ ό,τι η δημιουργία νέων θέσεων απασχόλησης σε ένα καινούριο έργο. Ένα άλλο ζήτημα έχει να κάνει με τη θετική από τη ΜΠΕ αξιολόγηση αυτής της αναδιάρθρωσης, η οποία όμως μπορεί να αμφισβητηθεί εάν λάβουμε υπόψη τη σημασία του α’γενή τομέα στην τοπική απασχόληση τόσο με ποσοτικούς όσο και με ποιοτικούς όρους (βλ. παραπάνω για το γεωργικό τομέα).

Ένα τρίτο κρίσιμο ζήτημα έχει να κάνει με τα *ποιοτικά χαρακτηριστικά της απασχόλησης* στο Έργο. Όπως έχει δείξει η βιβλιογραφία (βλ. σχετικά στο Κεφάλαιο 3.1 και ειδικά τα Shaw και Williams, 2002, Karamessini κ.α., 2006), ένα μεγάλο ποσοστό της απασχόλησης στα ξενοδοχεία αφορά σε θέσεις χαμηλής ειδίκευσης και σε θέσεις μερικής απασχόλησης, όπου η εργασία είναι ανασφάλιστη και αμείβεται σχετικά λιγότερο. Αυτός ο καταμερισμός συχνά αντανακλάται και σε διαφορετικά καθεστώτα απασχόλησης, όπως συμβάσεις ορισμένου χρόνου, συμβάσεις “μίας ημέρας”, υπεργολαβίες, εργασία χωρίς σύμβαση. Επίσης άμεση σχέση έχει και ο βαθμός που ο εσωτερικός τεχνικός καταμερισμός της εργασίας θα αντανακλάται και σε φυλετικό και εθνοτικό καταμερισμό, καθώς είναι συνήθης η αντιστοίχιση ανάμεσα στα δύο. Όπως αναφέρουν οι Karamessini κ.α. (2006), οι ξένες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις και οι αλυσίδες ξενοδοχείων στην Ελλάδα έχουν προσαρμοστεί στις παραπάνω πρακτικές και τις αξιοποιούν για να περιορίσουν το εργατικό κόστος. Με δεδομένο ότι η πρακτική ως προς την απασχόληση στο Έργο δεν αναμένεται να διαφοροποιηθεί από τα παραπάνω, τίθεται το ερώτημα κατά πόσο

οι ντόπιοι έχουν συνειδητοποιήσει τις μελλοντικές εργασιακές συνθήκες σε σχέση με τις υψηλές προσδοκίες που η Εταιρεία έχει καλλιεργήσει στην τοπική κοινωνία.

Άμεση σχέση με το παραπάνω έχει και το θέμα του ανθρώπινου κεφαλαίου, ιδιαίτερα σε σχέση με τις θέσεις μέσης και υψηλής ειδίκευσης. Καθώς το Έργο στοχεύει στην παροχή υπηρεσιών υψηλού επιπέδου, σημασία έχει η τυχόν διαφοροποίηση των απαιτούμενων προσόντων ως προς τα συνήθη επίπεδα του τουριστικού κλάδου στην περιφέρεια και ο τρόπος με τον οποίο θα ανταποκριθεί σε αυτή τη διαφοροποίηση η αγορά εργασίας και οι εκπαιδευτικοί μηχανισμοί. Το ζήτημα του ανθρώπινου κεφαλαίου έχει προβλεφθεί από την Εταιρεία, η οποία κάνει λόγο για την προώθηση ενός φάσματος πρωτοβουλιών “... για την επαγγελματική κατάρτιση και πρόσληψη κατοίκων της περιοχής σε όλο το φάσμα των ειδικοτήτων”, τη “... χρηματοδότηση ενεργειών επαγγελματικής κατάρτισης μέσω τοπικών κοινωνικών φορέων” και για το ότι στο Έργο “... θα παρέχεται κατάρτιση και επανεκπαίδευση”¹⁶¹.

Σε ό,τι αφορά στο θέμα της εκπαίδευσης, σημασία έχει ο συντονισμός που πρέπει να γίνει με υφιστάμενους εκπαιδευτικούς φορείς (έγκαιρος προγραμματισμός, καταμερισμός τυχόν πρόσθετου κόστους). Σύμφωνα με έναν προνομιακό πληροφορητή (συνέντευξη Α. Α. στον συγγραφέα, 2006), η Εταιρεία έχει ήδη προβεί σε διερευνητικές επαφές με το ΤΕΙ τουριστικών επαγγελμάτων στον Αγ. Νικόλαο, με στόχο την από κοινού κατάρτιση προγραμμάτων που θα υποστηρίζουν τη ζητούμενη από το Έργο κατάρτιση. Επίσης η Εταιρεία έχει κατά το πρόσφατο παρελθόν (Φεβρουάριος 2006) διοργανώσει ενημερωτικές συναντήσεις πληροφόρησης με στόχο τόσο τη διερεύνηση του ντόπιου δυναμικού στο Νομό Λασιθίου όσο και την πληροφόρηση των ενδιαφερομένων σχετικά με τις απαιτούμενες δεξιότητες.

Τα παραπάνω τίθενται εκ νέου σε αμφιβολία λόγω της οργάνωσης του όλου έργου με την κοινοπρακτική δομή. Η κάθε επιχείρηση που θα αναλάβει να κατασκευάσει ή/και να λειτουργήσει επιμέρους μονάδες του συγκροτήματος θα έχει τη δική της στρατηγική εύρεσης απασχόλησης. Άρα η Εταιρεία αναμένεται ότι δεν θα έχει έλεγχο πάνω σε ζητήματα προσλήψεων και κατάρτισης και έτσι αμφιβάλλουμε κατά πόσο θα μπορεί να πραγματοποιήσει τις υποσχέσεις της.

¹⁶¹ Βλ. κοινωνικοοικονομική μελέτη (Loyalward, 2005α, Παράρτημα VI, σελ. 85, 121 και 106 αντίστοιχα).

9.3.4 Δημιουργία έμμεσης απασχόλησης

Κατασκευή

Ο υπολογισμός της έμμεσης απασχόλησης κατά το στάδιο της κατασκευής γίνεται από τη ΜΠΕ με τη χρήση πινάκων εισροών-εκροών για την Κρήτη, οι οποίοι – σύμφωνα με την Εταιρεία – προσδιορίζουν για τον κατασκευαστικό κλάδο στην Κρήτη ένα ποσοστό 17% της δαπάνης κατασκευής ως ενδιάμεσες εισροές που στη συγκεκριμένη περίπτωση αντιστοιχούν στο ποσό των 86,65 εκ. €. Τα τελευταία, καταναμεμένα σε διάφορους κλάδους της περιφερειακής οικονομίας και με βάση (προφανώς) τις αντίστοιχες σε κάθε κλάδο εκροές ανά εργαζόμενο, δημιουργούν συνολικά 1.847 θέσεις έμμεσης απασχόλησης για το σύνολο των 8 ετών της κατασκευής.

Συγκεκριμενοποιώντας τις σχετικές παρατηρήσεις του Κεφαλαίου 2.1, δύο είναι τα κρίσιμα σημεία εδώ. Πρώτο δεν είναι εφικτός ο έλεγχος της μεθόδου και των παραδοχών που χρησιμοποιούν οι πίνακες εισροών-εκροών της Κρήτης, έτσι ώστε να προσδιοριστεί εάν και κατά πόσο οι ενδιάμεσες εισροές του κατασκευαστικού κλάδου αφορούν στο περιφερειακό, στο εθνικό ή στο διεθνές επίπεδο. Για το ζήτημα αυτό η ΜΠΕ αναφέρει με ασάφεια ότι πρόκειται για “άλλους τομείς της οικονομίας, *ιδίως* από την ευρύτερη περιφερειακή οικονομία στην οποία πραγματοποιείται η αρχική επένδυση/δαπάνη”¹⁶². Θα μπορούσαν έτσι οι εκτιμώμενες θέσεις εργασίας στους άλλους κλάδους της οικονομίας να αφορούν στο εθνικό ή και το διεθνές επίπεδο, όπως θα αναλυθεί παρακάτω. Η δε επισκόπηση των πινάκων για την Κρήτη δεν στάθηκε δυνατή στα πλαίσια της παρούσας διατριβής, διότι η σχετική εργασία δεν βρέθηκε, παρότι αναζητήθηκε¹⁶³.

Δεύτερο, οι συγκεκριμένες εκροές που μπορεί να έχει η κατασκευαστική δραστηριότητα εξαρτώνται άμεσα από την υφιστάμενη δομή του κλάδου (οργανωτικά χαρακτηριστικά, συνολικό μέγεθος, μέγεθος των επιχειρήσεων). Έτσι θεωρείται πολύ πιθανό ότι η κυριαρχία ντόπιων ΜΜΕ στον κατασκευαστικό κλάδο

¹⁶² Loyalward, 2005α, Παράρτημα VI, σελ. 96. Υπογράμμιση του συγγραφέα.

¹⁶³ Όπως αναφέρει η ΜΠΕ (Loyalward, 2005α, Παράρτημα VI, σελ. 91-92), οι πίνακες για την κρητική οικονομία έχουν συνταχθεί από το Πανεπιστήμιο Κρήτης το 1999, όμως δεν δίνονται άλλα πρόσθετα στοιχεία όπως βιβλιογραφική αναφορά ή ακόμα και χρονική περίοδος στην οποία αναφέρονται αυτοί οι πίνακες. Συγχρόνως η πιθανή αλλαγή τιμών ανάμεσα στο (άγνωστο) έτος αναφοράς των πινάκων και τη χρονιά σύνταξης της μελέτης καθιστά τη χρήση της συγκεκριμένης μεθόδου προβληματική.

και η δραστηριοποίησή τους κυρίως σε έργα μικρής ή/και μεσαίας κλίμακας να αποτυπώνει την συνάρθρωση του κλάδου με άλλους οικονομικούς τομείς, η οποία όμως δεν μπορεί να αφορά στο υπό εξέταση Έργο, καθώς το τελευταίο διαφοροποιείται έντονα από ένα σύνηθες κατασκευαστικό εγχείρημα λόγω του μεγέθους του. Το ζήτημα αυτό θα εξετασθεί και παρακάτω στην ανάλυση των διασυνδέσεων της παραγωγής.

Το βασικό όμως πρόβλημα πέρα από τα προαναφερόμενα τεχνικά ζητήματα αφορά στη χρήση αυτή καθ' αυτή της μεθόδου των πινάκων εισροών-εκροών, γιατί οι τελευταίοι προϋποθέτουν: α) σταθερές τιμές σε όλα τα προϊόντα (τιμές χρονιάς κατασκευής = τιμές χρονιάς προβλέψεων), β) απουσία οικονομικών κλίμακας για κάποια επιχείρηση ή τον κλάδο, γ) απουσία τεχνολογικών αλλαγών και καινοτομιών, δ) απόλυτα καθαρό ανταγωνισμό (βλ. και Holland, 1976· Χατζημιχάλης, 1992). Καμία από τις παραπάνω 4 προϋποθέσεις δεν ισχύει για την Κρήτη αλλά και για την υπόλοιπη Ελλάδα, ούτε φυσικά για την εταιρεία που θα κατασκευάσει το *Κάβο Σίδερο*. Έτσι η χρήση των πινάκων εισροών-εκροών για τον υπολογισμό των έμμεσων επιπτώσεων αποτελεί μία άσκηση, τα αποτελέσματα της οποίας πρέπει να θεωρούνται ως ιδιαίτερα επισφαλή αν όχι ανακριβή.

Η αγορά προϊόντων και υπηρεσιών κατά τη φάση της κατασκευής από την τοπική και περιφερειακή αγορά θα εξαρτηθεί αποκλειστικά από τη στρατηγική της ή των περισσότερων μεγάλων κατασκευαστικών επιχειρήσεων που θα αναλάβουν τα επιμέρους έργα και από τις οικονομίες κλίμακας που θα επιδιώξουν. Δεν πρόκειται δηλαδή για μία δαπάνη 86,65 εκ. €, η οποία γίνεται γενικά και από πολλές μικρές επιχειρήσεις στον κατασκευαστικό κλάδο της Κρήτης (όπως υποθέτει η μελέτη της Εταιρείας). Αντιθέτως πρόκειται για μία δαπάνη μίας ή μίας ολιγάριθμης ομάδας επιχειρήσεων στην περίπτωση της αυτονόμησης των επιμέρους τμημάτων του Έργου, η οποία έχει τη δυνατότητα να επιβάλλει τους δικούς της όρους. Έτσι είναι πιθανό οι περισσότερες προμήθειες να γίνουν κατ' ευθείαν από την Αθήνα ή το εξωτερικό, σε μεγάλες ποσότητες και σε τιμές και χρόνους παράδοσης για τις οποίες οι ντόπιοι προμηθευτές να μην έχουν περιθώρια συμμετοχής στους σχετικούς μειοδοτικούς διαγωνισμούς. Με άλλα λόγια η έμμεση απασχόληση κατά τη φάση της κατασκευής θα δημιουργηθεί εκτός Λασιθίου και πιθανώς εκτός Κρήτης.

Τα παραπάνω επιβεβαιώνουν οι έρευνες πεδίου που πραγματοποιήσαμε στην Κρήτη. Για το ξενοδοχείο πολυτελείας Α του Πίνακα 9.7, η αθηναϊκή εργολήπτρια

εταιρεία που είχε αναλάβει την κατασκευή χρησιμοποίησε προμηθευτές από την Κρήτη μόνο για τα αδρανή, τα υλικά τοιχοποιίας και τους σοβάδες. Για όλες τις υπόλοιπες φάσεις οικοδομικών εργασιών και κατόπιν εξοπλισμού της μονάδας έγιναν εισαγωγές από Αθήνα ή απευθείας από το εξωτερικό (πχ είδη υγιεινής, πλακάκια, ηλεκτρολογικά, φωτιστικά, κουζίνες/ψυγεία, εξοπλισμοί μπαρ, πισίνας, κήπων κ.α.). Η επίπλωση έγινε και αυτή κατά 60-70% εκτός Κρήτης. Όπως χαρακτηριστικά υπογράμμισε στον συγγραφέα ο ιδιοκτήτης του ξενοδοχείου (συνέντευξη Ρ. Ζ., 2007), υπάρχουν πολλές εξειδικευμένες επιχειρήσεις σε Γαλλία και Ισπανία οι οποίες κάνουν ιδιαίτερα δελεαστικές προσφορές για εξοπλισμούς μεγάλων ξενοδοχείων “με το κλειδί στο χέρι” και σε τιμές, ποιότητα και – το κυριότερο – σε χρόνους που οι Έλληνες προμηθευτές αδυνατούν να προσφέρουν.

Λειτουργία

Σε ό,τι αφορά στις δευτερογενείς επιδράσεις της άμεσης απασχόλησης κατά το στάδιο της λειτουργίας, η ΜΠΕ κάνει χρήση ενός πολλαπλασιαστή απασχόλησης 0,49, ο οποίος με βάση τον αριθμό των 2.300 (ως στρογγυλοποίηση των 2.293) θέσεων άμεσης απασχόλησης δίνει ένα σύνολο 1.127 θέσεων έμμεσης και παρακινηθείσας απασχόλησης.

Και για αυτό το στοιχείο αντιμετωπίζουμε το πρόβλημα της μη διαθεσιμότητας της πηγής. Η μελέτη¹⁶⁴ δεν αναφέρει συγκεκριμένα στοιχεία (βιβλιογραφικά κ.α.) πέρα από το ότι πρόκειται για πολλαπλασιαστή που έχει χρησιμοποιήσει το Πανεπιστήμιο Πειραιώς. Επιπλέον, η ΜΠΕ αναφέρει ότι “η εμπειρία καταδεικνύει ότι ο πολλαπλασιαστής αυτός είναι τυπικός για τουριστικά έργα μεγάλης κλίμακας” και πως “μπορεί εύλογα να υποτεθεί ότι οι περισσότερες από αυτές [τις έμμεσες και παρακινηθείσες θέσεις απασχόλησης] θα δημιουργηθούν στο Ανατολικό Λασιθί”. Οι δύο αυτές αναφορές δείχνουν ότι οι συντάκτες της μελέτης δεν αντιλαμβάνονται πώς – και κάτω από ποιες προϋποθέσεις – συγκροτείται ένας περιφερειακός πολλαπλασιαστής απασχόλησης.

Η πρώτη παρατήρηση αφορά στην υπόθεση περί “τυπικού πολλαπλασιαστή” για τουριστικά έργα μεγάλης κλίμακας, δεδομένου ότι η βιβλιογραφία αναφέρεται

¹⁶⁴ Loyallward, 2005α, Παράρτημα VI, σελ. 101.

στο ακριβώς αντίθετο: δεν υφίσταται γενικά ένας τυπικός πολλαπλασιαστής, αφού για κάθε κλάδο και για κάθε περιφέρεια ισχύουν διαφορετικές συναρτήσεις παραγωγής και διαφορετικοί σταθεροί συντελεστές (Holland, 1976), αποτέλεσμα της άνισης περιφερειακής ανάπτυξης. Ειδικά για τον τουρισμό ο περιφερειακός πολλαπλασιαστής απαιτεί ειδικές μετρήσεις για κάθε περιφέρεια αλλά και για κάθε κατηγορία τουρίστα, δεδομένων των πολλών διαρροών (leakages) εκτός της περιφέρειας από τις επιμέρους και διαφοροποιημένες καταναλωτικές συμπεριφορές των τουριστών και τους τύπους του ταξιδιού.

Μία δεύτερη παρατήρηση αφορά στο χρονικό διάστημα που απαιτείται για να υπολογιστεί ένας πολλαπλασιαστής. Ο Holland (1976) υποστηρίζει πως απαιτούνται 10-15 χρόνια συνεχούς λειτουργίας μίας νέας μεγάλης επένδυσης για να σταθεροποιηθούν οι επιπτώσεις στην περιφέρεια υποδοχής. Στη ΜΠΕ της Εταιρείας δεν γίνεται κάποια αντίστοιχη νύξη και ο αναγνώστης μένει με την εντύπωση ότι οι θέσεις έμμεσης και παρακινηθείσας απασχόλησης θα δημιουργηθούν άμεσα. Τέλος μία τρίτη παρατήρηση αφορά στην υπόθεση της Εταιρείας ότι το μεγαλύτερο ποσοστό των θέσεων έμμεσης απασχόλησης θα δημιουργηθεί στο Ανατολικό Λασίθι, υπόθεση που σύμφωνα με τα παραπάνω είναι εντελώς αίολη.

Οι παραπάνω παρατηρήσεις δεν αμφισβητούν το γεγονός ότι η λειτουργία της μονάδας στο Κάβο Σίδερο θα δημιουργήσει έμμεση απασχόληση. Αμφισβητούν όμως την μέθοδο υπολογισμού της Εταιρείας και εισάγουν μία σειρά παραμέτρων, τις οποίες οφείλει κάποιος να λάβει υπόψη του όταν επιθυμεί να κάνει προβλέψεις επιπτώσεων. Οι εκτιμήσεις της Εταιρείας θα αμφισβητηθούν και στην ενότητα που ακολουθεί, όπου λαμβάνει χώρα η εξέταση των δευτερογενών οικονομικών και κοινωνικών επιπτώσεων του Έργου μέσω της ανάλυσης των διασυνδέσεων της παραγωγής.

9.3.5 Οι διασυνδέσεις της παραγωγής

Για την ανάλυση των παραγωγικών διασυνδέσεων προς τα πίσω (εισροές) και προς τα εμπρός (εκροές) του Έργου θα ακολουθήσουμε τον επιμερισμό του σε τρεις ενότητες: τον προγραμματισμό-σχεδιασμό του, την κατασκευή και την λειτουργία. Διαθέσιμη πληροφορία υφίσταται για συνεργασίες που έχει συνάψει η Εταιρεία για

την εκπόνηση μελετών στο πλαίσιο των απαιτούμενων αδειοδοτήσεων. Συγχρόνως έχουν δει το φως της δημοσιότητας και ορισμένες άλλες συνεργασίες που αφορούν στο επιχειρησιακό πλάνο (business plan) της Εταιρείας.

Όπως έχει ήδη σημειωθεί προηγουμένως, η Εταιρεία έχει προβεί στον προγραμματισμό και σχεδιασμό του Έργου μέσω ενός εκτεταμένου δικτύου εξωπορισμού των επιμέρους φάσεων σε ειδικευμένες εταιρείες συμβούλων, μελετητικά γραφεία και ανεξάρτητους επιστήμονες (βλ. Κεφάλαιο 9.1.2). Όμως καμία από τις εταιρίες αυτές δεν έχει έδρα την Κρήτη, παρά μόνο ελάχιστοι από τους ανεξάρτητους επιστήμονες. Το ίδιο ισχύει για τις εταιρείες που συνεργάζεται η Loyalward σχετικά με τη λειτουργία του Έργου, οι οποίες έχουν έδρα στην Αγγλία και δραστηριοποιούνται σε διεθνές επίπεδο. Από αυτή την άποψη, δεν υφίσταται παρά μόνο αμελητέα διασύνδεση με τον τομέα των υπηρεσιών σε τοπική και περιφερειακή κλίμακα και άρα οι διασυνδέσεις με την οικονομία του Λασιθίου και της Κρήτης δεν αναμένεται να έχουν καμία θετική επίδραση.

Η διασύνδεση με τον τομέα των κατασκευών αποτελεί μία ιδιαίτερα σημαντική προς τα πίσω διασύνδεση του Έργου και έχει αναλυθεί παραπάνω (στις ενότητες για την απασχόληση). Ο συνδυασμός του υψηλού κόστους κατασκευής (507,5 εκ. €), της σημασίας της ποιότητας της κατασκευής στη διαμόρφωση του τελικού προϊόντος, της συνθετότητας του τεχνικού έργου μεγάλης κλίμακας, της απαιτούμενης ταχύτητας κατασκευής και τέλος της εξειδίκευσης που απαιτείται για τα διάφορα τμήματα του Έργου προεικάζει για την ανάθεση της κατασκευής σε μία ή περισσότερες μεγάλες τεχνικές εταιρείες, κάτι που άλλωστε επιβεβαιώνει η εμπειρία για ανάλογα εγχειρήματα¹⁶⁵. Είναι πιθανό οι μεγάλες αυτές εταιρείες να δραστηριοποιούνται σε εθνικό ή και διεθνές επίπεδο.

Μέχρι σήμερα η Εταιρεία δεν έχει δημοσιοποιήσει κάποια συγκεκριμένη συμφωνία για την κατασκευή του Έργου. Ωστόσο οι περιορισμένες διαθέσιμες πληροφορίες επιβεβαιώνουν τις παραπάνω υποθέσεις. Αρχικά είχε γίνει λόγος για την ανάληψη της κατασκευής από κοινοπραξία ελληνικών κατασκευαστικών εταιριών, στην οποία μετέχουν ο Όμιλος Λάτση και η ΑΚΤΩΡ¹⁶⁶. Η προγενέστερη

¹⁶⁵ Για παράδειγμα στην ΠΟΤΑ Μεσσηνίας την κατασκευή έχει αναλάβει μία εκ των μεγαλύτερων τεχνικών εταιριών της Ελλάδας, η ΑΚΤΩΡ.

¹⁶⁶ Έτσι αναφέρεται στο περιοδικό “Αντί”, τεύχος 668, Σεπτέμβριος 1998. Δύο μήνες νωρίτερα η *Ναυτεμπορική* (18.07.1998) μιλούσε για κοινοπραξία όπου η ΑΚΤΩΡ ήταν η επικεφαλής εταιρεία.

χρονικά Σύμβαση (άρθρο 7) κάνει λόγο για την αγγλική κατασκευαστική Trafalgar House Constructions ή άλλη εταιρεία του αυτού ή υψηλότερου κύρους.

Συγχρόνως η οργάνωση του κλάδου των κατασκευών προδιαγράφει τη γεωγραφία των εισροών της κατασκευής. Για τις πρώτες ύλες εικάζεται ότι θα υπάρξει διαφοροποίηση ανάλογα με τη φάση της κατασκευής: τα υλικά για το σκυρόδεμα και λοιπές πρώτες ύλες αδρανών για τις αρχικές “αφανείς εργασίες” είναι σχεδόν βέβαιο ότι θα προέλθουν από την τοπική οικονομία, όμως το σκυρόδεμα είναι πιθανό να παρασκευάζεται εντός του εργοταξίου του Έργου λόγω της κλίμακας παραγωγής¹⁶⁷. Ωστόσο δεν αποκλείεται η μαζική αγορά υλικών ακόμα και για αυτή τη φάση της κατασκευής από τη διεθνή αγορά, πχ παλαιότερο δημοσίευμα στον τύπο έκανε λόγο για εισαγωγή του τσιμέντου από το εξωτερικό (*Το Βήμα*, 25.02.2007).

Τα υλικά για τις ακόλουθες φάσεις της κατασκευής και ο ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός είναι πιθανότερο – με βάση την εμπειρία από άλλα έργα – ότι θα έρθουν από περιοχές εκτός Κρήτης και εκτός Ελλάδας. Η εμπειρική αυτή διαπίστωση ερμηνεύεται θεωρητικά από τις οικονομίες κλίμακας που αναπτύσσονται στις μαζικές αγορές, από τις ειδικές προδιαγραφές των προϊόντων και από την αδυναμία του μεταποιητικού κλάδου σε περιφερειακό και εθνικό επίπεδο να παράγει συγκεκριμένα αγαθά. Το ίδιο ισχύει και για την προμήθεια κινητού εξοπλισμού, λευκών ειδών και γενικά προμήθειας ξενοδοχειακού εξοπλισμού.

Οι παραπάνω διασυνδέσεις αποτυπώνονται και στη μελέτη του Andriotis (2000, 2002), η οποία αφορά στις εισροές για τον ξενοδοχειακό κλάδο της Κρήτης. Τα εμπειρικά αυτά ευρήματα επιβεβαίωσε και ο συγγραφέας μέσα από συνεντεύξεις με δύο διευθυντές ξενοδοχείων πολυτελείας σε Ηράκλειο και Λασιθί (συνεντεύξεις Ν. Φ. και Ι. Δ., 2006).

Ακόμα το γεγονός ότι μία μεγάλες εργοληπτικές επιχειρήσεις θα αναλάβουν την κατασκευή του *Cavo Sidero* σημαίνει ότι ένα σημαντικό ποσοστό της προστιθέμενης αξίας από την κατασκευή του Έργου ως κέρδος των κατασκευαστών θα διαρρεύσει από την τοπική και περιφερειακή οικονομία. Έτσι σε αντίθεση με αυτά που υποστηρίζει η Εταιρεία, η γεωγραφική κλίμακα της δημιουργίας

¹⁶⁷ Η ΜΠΕ αφήνει ανοικτά τα εναλλακτικά σενάρια της αγοράς έτοιμου σκυροδέματος από τοπική επιχείρηση και την παρασκευή σκυροδέματος σε εγκαταστάσεις εντός του Έργου ή του συνδυασμού των δύο (βλ. Loyalward, 2005α, Κεφάλαιο 3, σελ. 244).

δευτερογενών θετικών επιπτώσεων από την κατασκευή θα είναι η εθνική ή η παγκόσμια και λιγότερο η τοπική και η περιφερειακή.

Αυτή είναι εξάλλου και η εμπειρία από την αντίστοιχη μεγάλη επένδυση στην ΠΟΤΑ Μεσσηνίας, η οποία τώρα βρίσκεται στο στάδιο της κατασκευής. Τα μόνα υλικά που χρησιμοποιούνται από την τοπική αγορά είναι τα υλικά λατομείου (από τη μοναδική επιχείρηση στη Ν. Πελοπόννησο). Μάλιστα για τη διαμόρφωση των γηπέδων γκολφ μεταφέρθηκε χώμα από την Αίγυπτο όπως και άμμος για τον εμπλουτισμό της παράκτιας ζώνης και τη διαμόρφωση πλαζ (συνέντευξη Γ. Γκόννη στον συγγραφέα, 2008).

Σε άμεση σύνδεση με το παραπάνω είναι και *το θέμα της διαμονής των απασχολούμενων*, καθώς και των επιπτώσεων στην τοπική οικονομία και τις τοπικές κοινωνικές υποδομές. Σύμφωνα με τη ΜΠΕ¹⁶⁸, η ανάγκη για προσωρινή στέγαση κατά τη διάρκεια της κατασκευής θα καλυφθεί είτε από τα υφιστάμενα τουριστικά καταλύματα (κυρίως για το διευθυντικό προσωπικό – 1.300 κλίνες σε Παλαίκαστρο και Σητεία), είτε από το υφιστάμενο απόθεμα διαθέσιμων κατοικιών προς μίσθωση (400 κλίνες). Επίσης μπορεί να χρησιμοποιηθούν εγκαταλελειμμένα ακίνητα. Για τη φάση της λειτουργίας δεν αναφέρεται κάτι συγκεκριμένο. Επιπρόσθετα, ο Διευθυντής Έργου δήλωσε στον συγγραφέα (συνέντευξη Brown, 2006) ότι η Εταιρεία σκοπεύει να ενισχύσει οικονομικά την ανακατασκευή τέτοιων σπιτιών, ενώ παλιότερα είχε υπάρξει και το αίτημα από τρίτους να εξετασθεί η λύση της μίσθωσης σπιτιών στον οικισμό “Διόνυσος” (σύμφωνα με τον Γ. Π., συνέντευξη στον συγγραφέα, 2006).

Είναι προφανές ότι δεν έχει δοθεί ακόμα η οριστική λύση στο πρόβλημα της στέγασης των εργαζομένων. Εξάλλου είναι ίσως σχετικά νωρίς ώστε να υπάρξει ο ανάλογος σχεδιασμός, αλλά η Εταιρεία έχει ήδη δημιουργήσει προσδοκίες στην τοπική κοινωνία. Όμως σε κάθε περίπτωση οι μέχρι τώρα προτεινόμενες λύσεις δεν είναι ρεαλιστικές. Η χρήση τουριστικών καταλυμάτων έχει ενδεχομένως υψηλό κόστος και υπάρχει ασυμβατότητα με την υψηλή τουριστική περίοδο (κατά τη ΜΠΕ αυτό διευθετείται με την διακοπή των εργασιών κατασκευής, κάτι που δεν θεωρείται πιθανό). Από την άλλη η ανακατασκευή “χαλασμάτων”, παρόλη τη διαθεσιμότητα στην περιοχή, εγείρει επίσης ένα ζήτημα υψηλού κόστους ενοικίασης και

¹⁶⁸ Loyaward, 2005α, Παράρτημα VI, σελ. 112-113.

κατασκευής αλλά και κόστος μετακίνησης. Μία θετική επίλυση στο πρόβλημα της στέγασης των εργαζομένων θα ήταν η εκμετάλλευση του υφισταμένου δυναμικού κυρίως της Σητείας, καθώς ντόπιος μεσίτης δήλωσε στον συγγραφέα (συνέντευξη Μ. Βιδάκη στον συγγραφέα, 2006) ότι το υφιστάμενο δυναμικό κατοικιών στην ευρύτερη περιοχή θα μπορούσε να καλύψει τις ανάγκες 1.000 εργαζομένων στο Έργο.

Ωστόσο η έρευνα πεδίου αναδεικνύει μία διαφορετική πραγματικότητα. Στην περίπτωση του ξενοδοχείου πολυτελείας Α στη Χερσόνησο (βλ. Πίνακα 9.7), κατά τη φάση της κατασκευής σε τουριστικά δωμάτια έμεναν μόνο οι επιβλέποντες μηχανικοί και το ανώτερο τεχνικό προσωπικό της εργοληπτικής εταιρείας. Οι εργάτες διέμεναν σε container με κουκέτες (6 άτομα/container) που η εταιρεία είχε εγκαταστήσει στο εργοτάξιο (συνέντευξη Ρ. Ζ. στον συγγραφέα, 2007). Αντίστοιχα είναι και τα δεδομένα από την ΠΟΤΑ Μεσσηνίας: οι επιβλέποντες και τα στελέχη των εργολάβων και υπεργολάβων (της ΑΚΤΩΡ) διαμένουν σε ενοικιασμένα διαμερίσματα ενισχύοντας την τοπική αγορά, όμως αυτοί δεν είναι περισσότεροι από 60-70 άτομα στο σύνολο των 700 εργαζομένων. Το υπόλοιπο προσωπικό χωρίζεται σε δύο κατηγορίες ως προς τη διαμονή: οι σταθεροί Έλληνες υπάλληλοι της εταιρείας σε container στο εργοτάξιο και οι οικονομικοί μετανάστες “όπου βρουν” (συνέντευξη Γ. Γκόννη, 2008). Περίπου 200 άτομα προέρχονται από την ευρύτερη περιοχή Μεσσηνίας και μένουν στα σπίτια τους.

Σε κάθε περίπτωση η λύση στο πρόβλημα της στέγασης είναι μεγάλης σημασίας για την υλοποίηση του Έργου, καθώς πρέπει να επιλυθεί η αντίθεση ανάμεσα στην ανάγκη παροχής και για τουλάχιστον οκτώ έτη φθηνής κατοικίας για τους εργαζόμενους και τις αναμενόμενες πληθωριστικές πιέσεις που θα προκαλέσει στις τιμές της γης η υλοποίηση της επένδυσης. Μία άλλη σημαντική συνέπεια είναι ότι η σταδιακή άνοδος της ζήτησης κατοικίας ίσως επιφέρει βραχυπρόθεσμα έλλειψη προσφοράς, η οποία με τη σειρά της θα συντελέσει σε περαιτέρω άνοδο των τιμών στέγης.

Στη φάση λειτουργίας του Έργου, τρεις είναι οι πλέον σημαντικές συνδέσεις προς τα πίσω: α) προμήθεια αναλώσιμων (από γενικά υλικά καθαρισμού, λευκά είδη κλπ μέχρι ειδικά αναλώσιμα για τις πισίνες και τα γκολφ), β) προμήθεια τροφίμων και ποτών και γ) προμήθεια υλικών και εξαρτημάτων συντήρησης. Σε

όλες αυτές τις περιπτώσεις θα έχουν καθοριστική σημασία οι οικονομίες κλίμακας που θα επιδιώξει η μονάδα για να επιτύχει καλύτερες τιμές, ποιότητα και χρόνους παράδοσης.

Για τις κατηγορίες (α) και (γ) το πιθανότερο είναι οι προμήθειες να γίνονται μαζικά από την Αθήνα και το εξωτερικό, υπόθεση η οποία υποστηρίζεται και από τις έρευνες πεδίου. Στο ξενοδοχείο πολυτελείας Α στη Χερσόνησο, οι προμήθειες για τα αναλώσιμα γίνονται κατά 20% από την Κρήτη και οι υπόλοιπες από την Αθήνα και το εξωτερικό. Σε μικρότερα, μη πολυτελή ξενοδοχεία στη Νάξο, τα αναλώσιμα προέρχονται κατά 60% από την Αθήνα, 30% από τη Νάξο και 10% από τη Σύρο (συνέντευξη Σ. Κ., 2008). Παρόμοια σχέση ανάμεσα στο μέγεθος και την κατηγορία του ξενοδοχείου και τη χωρική κλίμακα προέλευσης της τροφοδοσίας έχει αποκαλύψει και ο Andriotis (2002) για τα ξενοδοχεία της Κρήτης.

Η δεύτερη ως άνω κατηγορία αποτελεί τη σημαντική σύνδεση του Έργου με την τοπική και περιφερειακή *αγροτική παραγωγή*. Η ΜΠΕ υιοθετεί την αγορά τοπικών προϊόντων και τη χρήση βιολογικών προϊόντων ως Δείκτη-Κλειδί Απόδοσης στη Στρατηγική Διαχείρισης¹⁶⁹, και άρα προβαίνει σε ενός είδους δέσμευση, που είναι συγχρόνως “δέσμευση” προς την τοπική οικονομία. Η λογική πίσω από αυτό, διατυπωμένη επανειλημμένα στη ΜΠΕ, είναι ότι η προμήθεια τροφίμων, ποτών και τροφοδοσίας θα είναι η βασική πηγή εσόδων για την τοπική και περιφερειακή οικονομία από το Έργο, καθώς το τελευταίο θα αποτελέσει μία “έτοιμη αγορά” για τα προϊόντα των υφισταμένων γεωργικών επιχειρήσεων¹⁷⁰.

Η προβολή αυτή της διασύνδεσης έχει ιδιαίτερη σημασία καθώς όπως έχουμε δει η τοπική οικονομία στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό σε ένα δυναμικό πρωτογενή τομέα. Στην περιοχή δραστηριοποιείται η δυναμική Ένωση Αγροτικών Συνεταιρισμών Σητείας, η οποία παράγει το βραβευμένο και Προστατευόμενης Ονομασίας Προέλευσης σητειακό ελαιόλαδο¹⁷¹. Σύμφωνα με τον πρόεδρο της (συνέντευξη Μ. Βακόντιου στον συγγραφέα, 2006), η Ένωση διαχειρίζεται μία ετήσια (κατά μέσο όρο) παραγωγή 10 χιλ. τόνων, το μεγαλύτερο ποσοστό της οποίας εξάγεται χύμα στην Ιταλία, ενώ άλλο εξάγεται εμφιαλωμένο σε 27 χώρες. Η παραγωγή κρασιού είναι συγκριτικά μικρότερη (2 χιλ. τόνοι), όμως εμφιαλώνεται το

¹⁶⁹ Loyalward, 2005α, Τόμος 3, Κεφάλαιο 3, σελ. 228.

¹⁷⁰ Loyalward, 2005α, Τόμος VI, σελ. 102, 114.

¹⁷¹ Βλ. στην εφημ. *Μεσόγειο* της 04.03.2006 για τα διεθνή βραβεία του Ελαιόλαδου της Ένωσης.

σύνολό της και προωθείται στην περιφέρεια (70%), στην υπόλοιπη Ελλάδα (10%) και στο εξωτερικό (20%).

Σημασία εδώ έχει ότι η κύρια ντόπια παραγωγή, αυτή του ελαιόλαδου, δεν απευθύνεται παρά ελάχιστα στον τουριστικό κλάδο: οι ξενοδοχειακές ΜΜΕ αρκούνται στην παραγωγή από τα χωράφια του ιδιοκτήτη ή των εργαζομένων, ενώ οι μεγάλες επιχειρήσεις προμηθεύονται κάποιες μικρές ποσότητες που συχνά έρχονται από άλλες περιοχές (όπ.π.). Ο λόγος είναι απλός σύμφωνα με τον Μ. Βακόντιο: τα μεγάλα ξενοδοχεία και εστιατόρια χρησιμοποιούν ελαιόλαδο μόνο για σαλάτες, “αυτό που υπάρχει πάνω στα τραπέζια”. Στην κουζίνα χρησιμοποιούν μόνο φυτικά έλαια που είναι όλα εισαγωγής.

Μικρή είναι και η διάθεση στις επιχειρήσεις σίτισης, διότι και πάλι ο ιδιοκτήτης εκμεταλλεύεται την προσωπική του παραγωγή, αλλά και γιατί το εισαγόμενο καλαμποκέλαιο είναι πιο οικονομικό. Ο πρόεδρος της τοπικής αναπτυξιακής εταιρείας Ν. Περάκης επιβεβαίωσε σε επίπεδο περιφέρειας την περιορισμένη έως ελάχιστη χρήση κρητικού ελαιόλαδου στις επιχειρήσεις σίτισης (ταβέρνες και εστιατόρια). Αναφέρει ότι μόνο 25 από τις 4.000-5.000 επιχειρήσεις ανταποκρίθηκαν σε πρόγραμμα της Περιφέρειας Κρήτης για παροχή σήματος πιστοποίησης κρητικής κουζίνας γιατί “δεν θέλουν να τους επιβάλλουμε να μαγειρεύουν με κρητικό λάδι” (ΤΕΕ-TAK, 2006: 71-72,

Σύμφωνα με τον Μ. Βακόντιο η Εταιρεία έχει προβεί σε διερευνητικές επαφές με την Ένωση για την αγορά πιστοποιημένων προϊόντων. Θεωρείται όμως περισσότερο πιθανό η προμήθεια ελαιόλαδου και κρασιού να γίνεται από τη ΒιοΣητεία, το συνεταιρισμό της Μονής Τοπλού. Ειδικευόμενη στις βιολογικές καλλιέργειες με πρωτοβουλία του Ηγούμενου, η ΒιοΣητεία αποτελείται από 60 παραγωγούς που καλλιεργούν τα κτήματα της Μονής και άλλα και έχει αναπτύξει δικό της ελαιουργείο και πρόσφατα εμφιαλωτήριο και αποστακτήριο με χρηματοδότηση από το τοπικό Leader και τον αναπτυξιακό¹⁷². Οι παραγόμενες από τη ΒιοΣητεία ποσότητες ελαιόλαδου υπερκαλύπτουν την - προφανώς εκτός πραγματικότητας - ζήτηση των 37 τόνων κατ’ έτος που αναφέρει η ΜΠΕ¹⁷³.

Σε ό,τι αφορά σε άλλα προϊόντα, κατά τον πρόεδρο της Ένωσης (όπ.π.) το Λασίθι δεν στηρίζεται μόνο στη δική του παραγωγή κηπευτικών, ακόμα και με

¹⁷² Τα Νέα, 27.05.2004 και 28.08.2006.

¹⁷³ Loyalward, 2005α, Τόμος VI, σελ. 103.

βάση την υψηλή παραγωγή της Ιεράπετρας (θερμοκήπια). Αντίθετα υφιστάμενη μονάδα πουλερικών στη Σητεία καλύπτει πλήρως την υφιστάμενη ζήτηση, η οποία όμως εάν αυξηθεί θα πρέπει να καλυφθεί από το Ηράκλειο, όπως συμβαίνει και με την προμήθεια χοιρινού κρέατος. Για τα ψαρικά γίνεται η εκτίμηση ότι ακόμα και αύξηση της ζήτησης μπορεί να καλυφθεί από τις υφιστάμενες 2 μονάδες ιχθυοκαλλιέργειας. Τέλος η τοπική κατανάλωση τυριού αφορά σε μεγάλο ποσοστό στην παραγωγή δύο μεγάλων μονάδων σε Ηράκλειο και Χανιά.

Το πρόβλημα όμως είναι, για άλλη μια φορά, τα οργανωτικά χαρακτηριστικά και οι επιδιώξεις οικονομίας κλίμακας της νέας σύνθετης τουριστικής επένδυσης στο Κάβο Σίδερο. Σύμφωνα με τις εμπειρικές έρευνες στη Κρήτη, οι αντίστοιχες μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες έχουν διαφορετικές πολιτικές προμηθειών από τις “δεσμεύσεις” της Εταιρείας. Το ξενοδοχείο πολυτελείας Α στη Χερσόνησο (βλ. Πίνακα 9.7, συνέντευξη Ρ. Ζ.) πραγματοποιεί διαγωνισμούς προμηθειών μία ή δύο φορές το χρόνο για τις μεγάλες ποσότητες που χρειάζεται (οι οποίες θα είναι περίπου το 1/18 των ποσοτήτων που θα απαιτούνται συνολικά για το Κάβο Σίδερο) και κατανέμει τις προμήθειες τροφίμων και ποτών ως προς τις ποσότητες: 40% από όλη την Κρήτη (κυρίως για κηπευτικά, κρασί, φρούτα, γάλα, τυριά, κρασί, εμφιαλωμένα νερά, λίγο φρέσκο κρέας και ψάρι), 54% από Αθήνα και εξωτερικό (κυρίως Τουρκία, Αίγυπτο και Ισραήλ) (για τυποποιημένα και συσκευασμένα τρόφιμα, βούτυρα, υλικά μαγειρειών, κατεψυγμένα κρέατα, ψάρια, αλλαντικά, λαχανικά, ποτά, κρασιά, τυριά κ.α.) και 6% παραγωγή του ξενοδοχείου (για ψωμί, κρουασάν, λίγα προϊόντα από θερμοκήπιο ξενοδοχείου).

Όπως μας υπογράμμισε ο παραπάνω πληροφορητής, οι μεγάλες μονάδες έχουν τη δυνατότητα να επιβάλλουν τους όρους τους στους τοπικούς παραγωγούς και οι σημαντικότεροι αφορούν στις ποσότητες και τους χρόνους παράδοσης, τις τιμές αλλά και τον τρόπο πληρωμής. Οι ντόπιοι παραγωγοί αδυνατούν να προσφέρουν τα προϊόντα τους με τέτοιους όρους – πχ δεν δέχονται επιταγές 5-6 μηνών – και συχνά δημιουργείται το καλοκαιρινό παράδοξο στα ξενοδοχεία (αλλά και στα μανάβικα των πόλεων της Κρήτης) να υπάρχουν μόνο ντομάτες Βελγίου και αγγούρια Ισραήλ (!). Έτσι όπως και στη περίπτωση της απασχόλησης, δεν αμφισβητείται εδώ ότι θα υπάρξουν κάποιες διασυνδέσεις με την τοπική και περιφερειακή αγροτική παραγωγή, αλλά εκτιμάται ότι αυτές δεν θα είναι αντίστοιχες με τις υποσχέσεις της

Εταιρείας και επιπλέον θα αφορούν στο σύνολο της Κρήτης και όχι μόνο στο Νομό Λασιθίου ή το ανατολικότερο μέρος του.

Σχετικά με τις συνδέσεις της παραγωγής προς τα μπρος, οι ξενοδοχειακές μονάδες του Κάβο Σίδερο αναμένεται να αναπαράγουν υφιστάμενα πρότυπα και συγκεκριμένα τις διασυνδέσεις με υφιστάμενα ή νέα δίκτυα τουριστικών ενδιαμέσων. Από την άποψη αυτή θα υπάρχουν σημαντικές διαρροές από τις ίδιες τις ξενοδοχειακές μονάδες ως ποσοστό του συνολικού κόστους του πακέτου που δεν φτάνει στον προορισμό (οι εξωτερικές διαρροές που είδαμε στο Κεφάλαιο 3.2.1) ενώ συγχρόνως περιορίζεται η τουριστική κατανάλωση εκτός του συγκροτήματος.

Παραμένει αβέβαιο κατά πόσο οι ξενοδοχειακές μονάδες θα απευθύνονται στην αγορά του all inclusive πακέτου, πρακτική που εκμηδενίζει την τοπική κατανάλωση εκτός συγκροτήματος και έχει επανειλημμένα θίξει η κριτική ενάντια στο Έργο. Η αβεβαιότητα αυτή προκύπτει από το γεγονός ότι η αγορά-στόχος της Εταιρείας αφορά σε ανώτερης εισοδηματικής τάξης τουρισμό και δεν υφίστανται εμπειρικά δεδομένα που να συνδέουν αυτό τον τύπο της εκμετάλλευσης με αλυσίδες ονόματος-μάρκας, οι οποίες αναμένεται – σύμφωνα με το επιχειρηματικό πλάνο – να διαχειριστούν το Έργο. Όμως ο συνδυασμός παραγόντων όπως το μεγάλο μέγεθος του συγκροτήματος, η διαφοροποίηση των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και τέλος η λειτουργία τους με βάση τις στρατηγικές τρίτων επιχειρήσεων στην ανταγωνιστική τουριστική οικονομία της Κρήτης και της Μεσογείου συνηγορούν ότι δεν πρέπει να αποκλείεται η υιοθέτηση ενός τέτοιου τύπου εκμετάλλευσης από τις ξενοδοχειακές μονάδες του Κάβο Σίδερο.

Ο κυριότερος όμως λόγος για τον περιορισμό της άμεσης τουριστικής κατανάλωσης των επισκεπτών του Κάβο Σίδερο εκτός του Έργου δεν είναι οι αναμενόμενες ροές μαζικού τουρισμού αλλά ο “ολοκληρωμένος” χαρακτήρας του συγκροτήματος, δηλ. η παροχή ενός μεγάλου εύρους συμπληρωματικών αλλά και διαφοροποιημένων προϊόντων τουρισμού και αναψυχής. Σε αυτές οφείλει κανείς να προσθέσει και τις εμπορικές χρήσεις λιανεμπορίου που προβλέπεται να περιλαμβάνονται στα επιμέρους χωριά. Στην περίπτωση οργάνωσης του ταξιδιού με τη μορφή του τουριστικού πακέτου, ένα σημαντικό εύρος από τις διάφορες συμπληρωματικές υπηρεσίες που προσφέρονται εντός του Έργου αναμένεται να περιλαμβάνεται στη τιμή του πακέτου. Εναλλακτικά η πολιτική τιμών που θα θεσπιστεί στο συγκρότημα, όπου κατά τα πρότυπα εγκαταστάσεων στην Ισπανία θα

προβλέπονται εκπτώσεις για τη χρήση μίας ορισμένης εγκατάστασης από τους χρήστες μίας άλλης, αναμένεται να αποτελέσει έναν ισχυρό παράγοντα έλξης με στόχο τη συγκράτηση της τουριστικής κατανάλωσης εντός του συγκροτήματος ακόμα και για τους επισκέπτες που ταξιδεύουν αυτόνομα. Επίσης σε ό,τι αφορά στον τουρισμό του γκολφ είδαμε στην περίπτωση της Costa del Sol ότι οι τέσσερις στους δέκα τουρίστες-παίκτες έχουν αγοράσει ένα ολοκληρωμένο πακέτο ταξιδιού (Κεφάλαιο 6.7.2), χαρακτηριστικό που συντελεί σε επίσης υψηλές εξωτερικές διαρροές.

Σχετικά με τον οικιστικό τουρισμό, οι άμεσες και έμμεσες επιπτώσεις στην τοπική οικονομία από τους ιδιοκτήτες κατοικίας στο Έργο αναμένεται να είναι ασθενέστερες τόσο σε σχέση με αυτές των συμβατικών τουριστών όσο και σε σχέση με τον ντόπιο πληθυσμό. Σε αυτό συνηγορεί η εμπειρία από την Costa del Sol. Στο Κεφάλαιο 6.7.4 είδαμε οι πολλαπλασιαστικές επιπτώσεις του οικιστικού τουρισμού είναι σημαντικά μικρότερες σε σχέση με τον συμβατικό τουρισμό ως προς τη δημιουργία απασχόλησης (κατά 1/8) και εισοδήματος (κατά 1/12).

9.4 Ανακεφαλαίωση

Ανακεφαλαιώνοντας τα θέματα που αναπτύχθηκαν στο Γ Μέρος της διατριβής και αφορούν στην επένδυση στο Κάβο Σίδερο γίνεται παρακάτω μια προσπάθεια να απαντηθούν τα ερωτήματα-οδηγοί που τέθηκαν στο Κεφάλαιο 8.1.2. Οι απαντήσεις θα είναι συνοπτικές δεδομένου ότι τα επιχειρήματα έχουν αναπτυχθεί στα αντίστοιχα υποκεφάλαια.

Πώς συμβάλλει η επένδυση στην τοπική και περιφερειακή οικονομική ανάπτυξη (δημιουργία θετικών εξωτερικοτήτων, περιορισμοί οικονομικών διαρροών, δημιουργία τοπικής-περιφερειακής προστιθέμενης αξίας, φορολογικά έσοδα κλπ);

Η εκτίμηση που προκύπτει από την ανάλυση που προηγήθηκε είναι ότι οι θετικές οικονομικές επιπτώσεις από την επένδυση στο Κάβο Σίδερο θα είναι σημαντικά μικρότερες από εκείνες που έχει υπολογίσει η Εταιρεία στη ΜΠΕ και έχουν “υποσχεθεί” η Μονή, το κράτος και άλλοι τοπικοί υποστηρικτές της

επένδυσης. Αυτό οφείλεται στη σκόπιμη αποσιώπηση του πυρήνα του αντικειμένου του Έργου που είναι η “διεθνής” παραθεριστική κατοικία, η οποία έχει περιορισμένες θετικές αναπτυξιακές επιπτώσεις, όπως έχει δείξει η εμπειρία από την Costa del Sol. Κυρίως όμως οφείλεται στα οικονομικά και οργανωτικά χαρακτηριστικά της εταιρείας ή των εταιρειών που θα αναλάβουν την κατασκευή και λειτουργία του συγκροτήματος. Οι οικονομίες κλίμακας που θα επιδιώξουν οι εταιρείες δεν αφορούν παρά ελάχιστα την τοπική οικονομία.

Συνολικά εκτιμάται ότι οι οικονομικές διαρροές προς την εθνική και διεθνή οικονομία θα είναι ιδιαίτερα σημαντικές λόγω της ίδιας της φύσης της επένδυσης και των συνδέσεων προς τα πίσω που θα έχουν οι μονάδες. Η τοπική-περιφερειακή προστιθέμενη αξία θα αφορά ελάχιστους υποκλάδους και τα φορολογικά έσοδα, εκτός από το τέλος παρεπιδημούντων, θα συγκεντρώνονται πάλι σε εθνικό επίπεδο. Επομένως η συμβολή στην τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη της Ανατολικής Κρήτης από την επένδυση θα είναι ελάχιστα θετική.

Επιπρόσθετα θα είναι σημαντική η έμμεση επίπτωση του Έργου στην τοπική οικονομία μέσω της δημιουργίας μη ελεγχόμενων οικονομιών συγκέντρωσης. Οι εξωτερικότητες εκδηλώνονται κυρίως μέσω της αναθέρμανσης της τοπικής αγοράς γης, ενώ συγχρόνως το προτεινόμενο σχέδιο για τη ρύθμιση της χωρικής ανάπτυξης στη περιοχή μεγιστοποιεί τις δυνατότητες για οικιστική ανάπτυξη εκτός των ορίων της περιοχής της Εταιρείας. Ο συνδυασμός των παραγόντων αυτών θα οδηγήσει στην τουριστική αστικοποίηση της περιοχής και έτσι αναμένεται ότι θα αναπαραχθούν οι στρεβλώσεις του κυρίαρχου προτύπου τοπικής ανάπτυξης που στηρίζεται στον τουρισμό και θα περιοριστούν δραστικά και με μη αναστρέψιμο τρόπο οι εναλλακτικές δυνατότητες για βιώσιμη τοπική ανάπτυξη.

Πώς συμβάλλει το Έργο στην δημιουργία νέας, ποιοτικά αναβαθμισμένης απασχόλησης, με καλύτερες αμοιβές, εξασφαλισμένης και σταθερής όλο το χρόνο;

Η ανάλυση που έγινε στο Κεφάλαιο 9.3 έδειξε ότι οι μέθοδοι και τα στοιχεία που χρησιμοποιεί η ΜΠΕ για να υπολογίσει τη νέα απασχόληση είναι ιδιαίτερα προβληματικά και σε ορισμένες περιπτώσεις ατεκμηρίωτα. Όπως και στην περίπτωση των οικονομικών επιπτώσεων δεν ισχυριζόμαστε ότι δεν θα δημιουργηθεί απασχόληση από την επένδυση, αλλά ότι αυτή θα είναι συνολικά μικρότερη από εκείνη που υπολογίζει η μελέτη της Εταιρείας, θα δημιουργήσει εποχική ζήτηση σε

εθνικό και σε διεθνές επίπεδο και δεν θα ελκύσει τους νέους και τις νέες της περιοχής. Επιπρόσθετα η προσέλκυση εποχικού εργατικού δυναμικού και οι περιορισμένες διασυνδέσεις του Έργου με την τοπική-περιφερειακή οικονομία συντελούν στο δραστικό περιορισμό των δευτερογενών θετικών επιπτώσεων στην απασχόληση σε τοπική-περιφερειακή κλίμακα, ενώ παράλληλα θέτουν απαιτήσεις στην αγορά στέγης, τις δημόσιες υποδομές κλπ, οι οποίες αποτελούν εξωτερικό κόστος για το Έργο.

Τα ποιοτικά δεδομένα της νέας απασχόλησης είναι όμως πιο σημαντικά. Όπως σημειώσαμε, η ελληνική και διεθνής βιβλιογραφία αλλά κυρίως η εμπειρία τονίζουν ότι στον κλάδο του τουρισμού αλλά και σε αυτόν των κατασκευών κυριαρχούν οι επισφαλείς, εποχικές και χαμηλά αμειβόμενες θέσεις εργασίας και δεν βλέπουμε πώς η Εταιρεία μπορεί να ισχυριστεί ότι θα πράξει το αντίθετο. Επιπλέον οι σημερινές της προθέσεις και υποσχέσεις δεν δεσμεύουν τις εταιρείες στις οποίες θα εκχωρήσει την κατασκευή και λειτουργία των μονάδων του Έργου και οι οποίες αναμένεται να ακολουθήσουν τις προαναφερόμενες στρατηγικές. Για παράδειγμα μία στρατηγική για τα ξενοδοχεία τύπου “all inclusive” θα περιορίσει δραματικά τις έμμεσες θέσεις απασχόλησης έξω από το συγκρότημα. Συμπερασματικά το Έργο θα έχει ελάχιστα θετική επίπτωση στην τοπική απασχόληση και δεν θα συμβάλλει στην ποιοτική αναβάθμιση των εργασιακών σχέσεων.

Πώς σχετίζεται η επενδυτική πρόταση με τον ευρύτερο περιφερειακό προγραμματισμό και με τις χωροταξικές ρυθμίσεις σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο;

Μία τουριστική και οικιστική ανάπτυξη με παρόμοια χαρακτηριστικά με αυτά του Έργου δεν αποτέλεσε ποτέ αντικείμενο προγραμματισμού-σχεδιασμού σε οποιαδήποτε χωρική κλίμακα στην περιοχή. Η ανάπτυξη του συγκεκριμένου έργου στηρίχθηκε στη βασική προϋπόθεση της διαθεσιμότητας μεγάλης έκτασης γης, της επιλογής για αξιοποίησή της από τους ιδιωτικούς φορείς και στις δυνατότητες-περιορισμούς ενός γενικού κανονιστικού πλαισίου. Ωστόσο το σύστημα αυτό της χωρικής ανάπτυξης βρέθηκε σε μία διαδικασία αναμόρφωσης παράλληλα με την εξέλιξη της υλοποίησης της επένδυσης.

Η κυριότερη ρύθμιση γενικού χαρακτήρα στην οποία προβαίνει το κεντρικό κράτος, εκτός από τα κίνητρα της αναπτυξιακής νομοθεσίας, είναι η θεσμοθέτηση

του συνδυασμού ξενοδοχειακών και οικιστικών χρήσεων ως τουριστικής εγκατάστασης, έτσι ώστε να επιλυθεί το κεντρικό πρόβλημα στις επενδύσεις αυτού του είδους που είναι αυτό της πολεοδόμησης. Με τον τρόπο αυτό ακυρώνεται ουσιαστικά η επιταγή για προγραμματισμό της οικιστικής και γενικότερα της χωρικής ανάπτυξης.

Σε ό,τι αφορά στο χωρικό σχεδιασμό είδαμε στο Κεφ. 9.2.2 ότι τόσο η Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη του ΥΠΕΧΩΔΕ για την περιοχή Natura καθώς όσο και το Χωροταξικό Πλαίσιο της Κρήτης δεν προβλέπουν τη χωροθέτηση τέτοιας κλίμακας έργου στη συγκεκριμένη περιοχή. Η μη θεσμοθέτηση της Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης επέτρεψε στην Εταιρεία να υποστηρίζει ότι η πρότασή της είναι “ήπια και αειφορική” και στην τοπική αυτοδιοίκηση να εκπονήσει το ΣΧΟΟΑΠ Ιτάνου, το οποίο αποδέχεται πλήρως τις προτάσεις του επενδυτή. Η μεγαλύτερη όμως προγραμματικού τύπου υποστήριξη συμβαίνει πρόσφατα με το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό, στο οποίο με σαφήνεια προδιαγράφονται ως αναπτυξιακοί και επιθυμητοί οι συνδυασμοί ξενοδοχείων πολυτελείας, τουριστικών κατοικιών και ειδικών υποδομών όπως γήπεδα γκολφ, αθλητικά και συνεδριακά κέντρα κλπ, ενώ συγχρόνως “φωτογραφίζεται” η συγκεκριμένη περιοχή για την ανάπτυξη σύνθετων τουριστικών συγκροτημάτων.

Το κεντρικό κράτος αλλά και η τοπική αυτοδιοίκηση υποστήριξαν πλήρως την υλοποίηση της επένδυσης καταστρατηγώντας υφιστάμενες διαδικασίες προγραμματισμού και δημιουργώντας ειδικές χωρικές ρυθμίσεις σε τοπικό και εθνικό επίπεδο. Συμπερασματικά η συσχέτιση της επενδυτικής πρότασης με τον ευρύτερο προγραμματισμό προέκυψε εκ των υστέρων και – θα μπορούσαμε να ισχυριστούμε – μόνο για τις ανάγκες υποστήριξής της από νομική πλευρά π.χ. σε μία πιθανή εκδίκαση της υπόθεσης στο ΣτΕ, μία πραγματικότητα που βρίσκεται σε εξέλιξη.

Ποιο είναι το οργανωτικό, οικονομικό και κοινωνικό προφίλ του ιδιοκτήτη γης και του επενδυτή και ποια η σημασία τους για την πολιτική νομιμοποίηση της επένδυσης;

Σύμφωνα με την ανάλυση του Κεφαλαίου 9.1 βασικό στοιχείο της νομιμοποίησης της επένδυσης στην τοπική κοινότητα είναι η πρωτοβουλία της Μονής για τη σύσταση του Ιδρύματος. Όμως οι αρχικές διαδικασίες υλοποίησης του

εγχειρήματος χαρακτηρίζονται από προχειρότητα, μειωμένη αξιοπιστία και είναι σε μεγάλο βαθμό μη νόμιμες. Καθοριστικό ρόλο και παρόλη την εσωτερική της αντίφαση διαδραμάτισε η ελλιπής – και αντίθετη στο δημόσιο συμφέρον – παρέμβαση των δημοσίων αρχών για τη νομιμοποίηση της μεταβίβασης της γης από το Ίδρυμα στην Εταιρεία μέσω μακροχρόνιας εκμίσθωσης. Καταρρίπτεται έτσι ο μύθος της πρωτοβουλίας της Μονής, του αμερόληπτου διαγωνισμού και της φερέγγυας ελεγκτικής παρέμβασης του κράτους.

Επίσης η Εταιρεία δεν ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις για εγχειρήματα αυτού του είδους και συντηρείται οικονομικά λόγω των επωφελών για εκείνη συμφωνιών με το Ίδρυμα και της χρηματιστηριακής αξιοποίησης των δικαιωμάτων της πάνω στη γη που απορρέουν από τις συμφωνίες αυτές. Τέλος σύμφωνα και με όσα αναφέραμε στις προηγούμενες παραγράφους, οι οικονομικές επιπτώσεις σε τοπικό-περιφερειακό επίπεδο θα είναι σημαντικά ασθενέστερες απ' ό,τι επικαλούνται οι υποστηρικτές του Έργου. Συγχρόνως η έγκριση της επένδυσης σε επίπεδο προγραμματισμού φανερώνει και πάλι την μεροληπτική στάση των δημοσίων αρχών σε κεντρικό και σε τοπικό επίπεδο. Μπορούμε επίσης να ισχυριστούμε ότι η επένδυση δεν εμφανίζεται σήμερα πολιτικά νομιμοποιημένη όπως πριν από μερικά χρόνια, όταν είχε εμφανιστεί ως η “σωτήρια λύση” για την περιοχή.

Πώς σχετίζονται οι διαδικασίες υλοποίησης του εγχειρήματος με το πολιτικό σύστημα στις ποικίλες χωρικές κλίμακες (επικουρικότητα, σχέσεις τοπικής και κεντρικής εξουσίας, κοινωνία των πολιτών);

Σύμφωνα με την ανάλυση του Κεφαλαίου 9.1 και την ανακεφαλαίωση της προηγούμενης παραγράφου όλες οι διαδικασίες υλοποίησης της επένδυσης δεν εντάσσονται στο προβλεπόμενο νομοθετικό πλαίσιο (ιδίως εκείνες κατά τα αρχικά στάδια της επένδυσης) και όπου αυτές ακολουθήθηκαν τόσο οι ίδιες οι διαδικασίες όσο και το αποτέλεσμα τους παρουσιάζουν σημαντικά προβλήματα.

Το κυριότερο όμως ζήτημα είναι ότι δεν υφίσταται ένα πλαίσιο διαφάνειας, ανοικτότητας και λογοδοσίας τέτοιο που να υποστηρίζει την επικουρικότητα στη λήψη των αποφάσεων. Στην περίπτωση του Κάβο Σίδερο είδαμε ότι τα χαρακτηριστικά αυτά επιβεβαιώνονται, δεδομένων των δράσεων που αναλήφθηκαν για την υποστήριξη της επένδυσης. Αυτό οφείλεται στη κλειστή οργάνωση του Ιδρύματος, στη συγκεντρωτική αλλά και πελατειακή δομή της διοίκησης, στην

κυριαρχία των άτυπων και των πελατειακών πολιτικών σχέσεων και στην ιστορικότητα της ελλιπούς, αποσπασματικής και μεροληπτικής δημόσιας παρέμβασης.

Συγχρόνως στις διαδικασίες που προβλέπονται για δημόσια παρέμβαση και διαβούλευση σχετικά με την επένδυση τόσο έμμεσα όσο και άμεσα, οι συμμετέχοντες καλούνται να εκφέρουν γνώμη εκ των υστέρων και επί ήδη διαμορφωμένων επιλογών, ενώ οι αποφασιστικές αρμοδιότητες των κατωτέρων επιπέδων της διοίκησης είναι ανύπαρκτες ή πολύ περιορισμένες λόγω των χαρακτηριστικών του εγχειρήματος. Η τοπική κοινωνία στην επαρχία Σητείας και ευρύτερα στη Κρήτη όποτε αντέδρασε δεν λήφθηκε ποτέ υπόψη. Ως κοινωνία των πολιτών υπολογίζονταν μόνο όσοι φορείς και άτομα υποστήριζαν την επένδυση. Συμπερασματικά τα στάδια υλοποίησης του Έργου στις διάφορες χωρικές κλίμακες δεν χαρακτηρίζονται από δημοκρατική διαφάνεια, δεν συμβάλουν στην επικουρικότητα και δεν έχουν αναβαθμίσει τις σχέσεις μεταξύ της τοπικής κοινωνίας, της τοπικής αυτοδιοίκησης και της κεντρική διοίκησης.

Πώς εκτιμώνται οι επιπτώσεις του Έργου στο φυσικό περιβάλλον από τα διάφορα κοινωνικά υποκείμενα και πώς σχετίζονται με το αίτημα της αειφορικής διαχείρισης των τοπικών πόρων;

Η Εταιρεία, το ΥΠΕΧΩΔΕ που ενέκρινε τη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και οι άλλοι υποστηρικτές της επένδυσης θεωρούν ότι με βάση τον πολυεπίπεδο σχεδιασμό της ΜΠΕ δεν υφίστανται αρνητικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις αλλά αντιθέτως το Έργο θα προστατεύσει το περιβάλλον και το τοπίο του Κάβο Σίδερo. Στο επίπεδο αυτό τίθενται ζητήματα όπως εάν επιτρέπεται και κάτω από ποιες συνθήκες η οικιστική-τουριστική ανάπτυξη στη συγκεκριμένη περιοχή (η οποία ανήκει στο Δίκτυο Natura 2000) και πώς διασφαλίζεται η διαχείριση και ο έλεγχος της όποιας ανάπτυξης. Για τους φορείς της επένδυσης, για τους συνεργαζόμενους επιστήμονες και για τη διοίκηση η έκταση του Κάβο Σίδερo θεωρείται ως γήπεδο εκτός σχεδίου το οποίο μπορεί να αξιοποιηθεί οικιστικά και τουριστικά υπό αυστηρούς περιβαλλοντικούς όρους.

Όμως μία τέτοια ανάπτυξη 7.000 κλινών και 234 χιλιάδων τετραγωνικών μέτρων δόμησης, με δίκτυα δρόμων και τεχνικών υποδομών, 3 γήπεδα γκολφ και χιλιάδες αυτοκίνητα και επισκέπτες σε μία σημαντική για το περιβάλλον και υπό

προστασία περιοχή δεν μπορεί να θεωρηθεί “ήπια και αειφορική” επειδή δεν έχει εξαντλήσει το συντελεστή δόμησης ή τη φέρουσα ικανότητα της περιοχής και επειδή οι αρχιτεκτονικές και πολεοδομικές της μορφές θα είναι του τύπου “κρητικό χωριό”.

Πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι τα σημερινά δεδομένα, οι υπολογισμοί και οι δεσμεύσεις της ΜΠΕ διακρίνονται από μία στατικότητα, ενώ αντιθέτως μία στοιχειώδη εφαρμογή επιχειρηματικής λογικής οδηγεί στην υπόθεση – αν όχι βεβαιότητα – της μελλοντικής επέκτασης του συγκροτήματος. Τέλος ο χαρακτήρας των περιβαλλοντικών πόρων ως δημοσίων αγαθών, η γεωγραφική κλίμακα των περιβαλλοντικών εισροών και εκροών που είναι μεγαλύτερη από αυτή της Έκτασης και η αβεβαιότητα σχετικά τόσο με την κατασκευή των δημοσίων υποδομών που απαιτεί το Έργο όσο και με την άσκηση φερέγγυου εξωτερικού ελέγχου συνηγορούν ως προς το ότι η, κατά παραδοχή, “ήπια και αειφορική” προσέγγιση στις επιμέρους πρακτικές της περιβαλλοντικής διαχείρισης εντός του Έργου δεν συνδέεται κατ’ ανάγκη με την ήπια και αειφορική *τοπική* ανάπτυξη.

ΜΕΡΟΣ Δ.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10. Συμπερασματική θεώρηση και ανοικτά ερωτήματα

Το αντικείμενο της διατριβής αποτελεί η θεωρητικά ενημερωμένη εμπειρική διερεύνηση της σχέσης ανάμεσα στα σύνθετα τουριστικά συγκροτήματα γκολφ και την τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη. Πρόκειται για ένα θέμα που, από εμπειρική σκοπιά, είναι επίκαιρο και ιδιαίτερα σημαντικό, καθώς στην Ελλάδα προγραμματίζεται ένα πλήθος επενδυτικών προτάσεων που έχουν ως αντικείμενο τα συγκροτήματα γκολφ. Οι επενδύσεις αυτές συνοδεύονται, κατά τους φορείς και τους υποστηρικτές τους, από υψηλές προσδοκίες σε ό,τι αφορά στη συμβολή τους στην τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη, ενώ συγχρόνως υφίσταται σημαντική κριτική κυρίως ως προς τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των γηπέδων γκολφ.

Το παρόν καταληκτικό Κεφάλαιο της διατριβής αποσκοπεί στην επισήμανση των κυριότερων ευρημάτων που αναπτύχθηκαν στα προηγούμενα Κεφάλαια, δίνοντας έτσι μία απάντηση στα αρχικά ερευνητικά ερωτήματα της διατριβής. Παρά το γεγονός ότι ορισμένα από τα ευρήματα της διατριβής θεωρούμε ότι είναι πρωτότυπα, οι απαντήσεις μας εξακολουθούν να έχουν πολλούς περιορισμούς και να δημιουργούν νέα ερωτήματα, τα οποία προς το παρόν μένουν ανοικτά.

10.1 Η αναδιάρθρωση του τουρισμού στη Μεσόγειο, τα σύνθετα τουριστικά συγκροτήματα γκολφ και η σχέση τους με την τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη

Η συμβολή του τουρισμού στις τοπικές οικονομίες της Μεσογείου υπήρξε καταλυτική μετά το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο και επέτρεψε σε χιλιάδες, κυρίως παράκτιες, κοινότητες να συγκρατήσουν τον πληθυσμό τους και να διευρύνουν την τοπική απασχόληση με παράλληλη αύξηση των εισοδημάτων τους. Σε εθνικό επίπεδο η τουριστική ανάπτυξη βελτίωσε θεαματικά τα μακροοικονομικά μεγέθη και δημιούργησε πολλαπλές θετικές οικονομικές επιπτώσεις. Σε αντίθεση με την παράκτια εκβιομηχάνιση ο τουρισμός δεν δημιούργησε, τουλάχιστον στις αρχικές φάσεις της ανάπτυξης του, σημαντικά περιβαλλοντικά προβλήματα. Ωστόσο η χρυσή τριακονταετία του Μεσογειακού τουρισμού (1960-1990) έχει αρχίσει να χάνει τη λάμψη της και τα πρώτα σοβαρά προβλήματα έχουν ήδη φανεί στους πλέον παλαιούς και προβεβλημένους προορισμούς.

Τα βασικά προβλήματα τα οποία με παραλλαγές εντοπίζονται στους περισσότερους “ώριμους” προορισμούς, όπως αναπτύξαμε στο Κεφάλαιο 5, είναι τρία: α) η υποβάθμιση του φυσικού και του κτισμένου περιβάλλοντος, β) η μείωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος και γ) οι αλλαγές στο φορντιστικό πρότυπο εργασίας και ο περιορισμός του κράτους πρόνοιας στις χώρες προέλευσης που έχουν θέσει σε κρίση το μαζικό τουρισμό. Τα προβλήματα αυτά έχουν ήδη επηρεάσει αρνητικά τις αυξητικές τάσεις αφίξεων, διανυκτερεύσεων και εισπράξεων στους παλαιούς προορισμούς και, χωρίς να έχουν εισάγει καταστάσεις κρίσης, έχουν συμβάλλει σε σημαντικές αναδιαρθρώσεις σε επιχειρήσεις, περιοχές και εθνικές πολιτικές. Στο πλαίσιο αυτό τέσσερις μοιάζουν να είναι οι κυρίαρχες στρατηγικές αναδιάρθρωσης του τουρισμού στη Μεσόγειο, με πολλές διαφοροποιήσεις ανάλογα με την επιχείρηση και την περιοχή (βλ. Κεφ. 5.1):

- διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, με στόχο τη συμπληρωματικότητα του κλασικού “ήλιου και θάλασσας”, ποιοτική αναβάθμιση και στόχευση σε υψηλά εισοδήματα
- αναβάθμιση ποιότητας προϊόντος και υπηρεσιών σε επίπεδο επιχείρησης και προορισμού, μεγάλη σημασία στην προστασία του περιβάλλοντος και στην αρχιτεκτονική ποιότητα των εγκαταστάσεων

- δραστικός περιορισμός του κόστους λειτουργίας των επιχειρήσεων, με έμφαση στο κόστος εργασίας
- γεωγραφική και οργανωτική αναδιάρθρωση των επιχειρήσεων οι οποίες αναζητούν νέες και περιβαλλοντικά ανεκμετάλλευτες περιοχές ή/και δημιουργούν σε ώριμους προορισμούς νέους συνδυασμούς προϊόντων.

Σε αυτή τη διαδικασία αναδιάρθρωσης η Ισπανία και ειδικά η Costa del Sol υπήρξε πρωτοπόρος. Ήδη από τη δεκαετία του 1960 εισάγει τις παραθεριστικές κατοικίες και δύο δεκαετίες αργότερα το γκολφ ως βασικά στοιχεία της υπό διεύρυνση τουριστικής αγοράς, δημιουργώντας έτσι μία παράκτια συγκέντρωση αυτών των δραστηριοτήτων μοναδική στη Μεσόγειο. Δεν υφίστανται όμως περισσότερο αναλυτικές αναφορές στη βιβλιογραφία πώς έγινε αυτή η αναδιάρθρωση, κυρίως πώς επιτεύχθηκε η συνάρθρωση γκολφ, ξενοδοχείων και οικιστικών συγκροτημάτων και πώς αυτή ερμηνεύεται. Το κενό αυτό επιχείρησε να καλύψει η έρευνα πεδίου της διατριβής στην Costa del Sol. Στην έρευνα μας αποτυπώθηκε η τυπολογία της συνάρθρωσης των γηπέδων γκολφ με ξενοδοχειακές και οικιστικές εγκαταστάσεις. Οι τελευταίες αποτελούν προϊόν που απευθύνεται στην αγορά της διεθνούς παραθεριστικής κατοικίας και ιδιαίτερα του ανώτερου (up market) τμήματός της.

Την οργανωτική και ιδιοκτησιακή συνάρθρωση γηπέδων γκολφ και οικιστικών-τουριστικών εγκαταστάσεων εξηγούν από την άποψη της προσφοράς δύο κυρίως λόγοι: η ενσωμάτωση του κόστους κατασκευής του γηπέδου γκολφ σε αναπτύξεις μεγάλης κλίμακας και η ανάγκη, σε επίπεδο επιχείρησης και “κλάδου” – για δημιουργία ενός νέου παράγοντα έλξης στο ώριμο αλλά διαρκώς επεκτεινόμενο τοπίο της δεύτερης κατοικίας. Από την πλευρά της ζήτησης είδαμε τη δημιουργία σε ευρωπαϊκή (αν όχι παγκόσμια) κλίμακα ενός συγκεκριμένου τμήματος της ζήτησης που αφορά στο *σπίτι στο γκολφ*. Η τάση αυτή επαληθεύεται στην Ισπανία από τον τρόπο που γίνεται το marketing του συγκεκριμένου προϊόντος του οικιστικού τουρισμού.

Οι επενδύσεις σε συγκροτήματα γκολφ δεν είναι τουριστικές – με τη συμβατική έννοια – επενδύσεις αλλά μεγάλου μεγέθους επενδυτικά εγχειρήματα ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων. Το κεντρικό αντικείμενο των επενδύσεων δεν είναι το γήπεδο γκολφ που συνοδεύεται από κατοικίες για την κάλυψη του κόστους κατασκευής ή και λειτουργίας του, όπως το βλέπει μία κυρίαρχη άποψη τόσο από

την μεριά της προώθησης των επενδύσεων όσο και της εναντίωσης στην Ελλάδα. Αντιθέτως το κεντρικό αντικείμενο είναι οι παραθεριστικές κατοικίες, των οποίων η εμπορική αξία αναβαθμίζεται σημαντικά λόγω του γκολφ. Ωστόσο η υπαγωγή του γκολφ σε έργα του τουριστικού real estate δεν σημαίνει ότι το γήπεδο και ο τουρισμός του γκολφ δεν αποτελούν ανεξάρτητο και σημαντικό τμήμα τόσο των επιμέρους συγκροτημάτων όσο και του προορισμού γενικότερα.

Από τα παραπάνω προκύπτει ένα πρώτο σημαντικό συμπέρασμα: η δυναμική, από την άποψη της προσφοράς, του τουρισμού του γκολφ στην Costa del Sol εξαρτάται άμεσα από τη δυναμική του διεθνούς οικιστικού τουρισμού και άρα από τις παγκόσμιες τάσεις στη διεθνή αγορά δεύτερης κατοικίας. Στην Costa del Sol η περίοδος της “απογείωσης” της κατασκευής των τουριστικών-οικιστικών συγκροτημάτων γκολφ συμπίπτει με την αναθέρμανση της τοπικής αγοράς της διεθνούς β’ κατοικίας. Η εγκαθίδρυση των νέων συγκροτημάτων στηρίχθηκε στη διαθεσιμότητα μεγάλων εκτάσεων γης και κυρίως στο ευνοϊκό (όσο και έντονα διαβλητό) καθεστώς πολεοδόμησης στην Ανδαλουσία που επέτρεψε τη διαρκή επέκταση της τουριστικής αστικοποίησης της περιοχής μέσω ιδιωτικών πολεοδομήσεων. Δύο ακόμα σημαντικοί παράγοντες ήταν η δημοφιλία του γκολφ στη βασική για την περιοχή βρετανική αγορά τουρισμού και β’ κατοικίας και το σωρευτικό αποτέλεσμα της χωρικής γειτνίασης των γηπέδων, το οποίο επέτρεψε τη δημιουργία ενός διαρκώς επεκτεινόμενου – μέχρι πρόσφατα τουλάχιστον – τουριστικού προορισμού γκολφ.

Τα ευρήματα αυτά συντελούν στη δημιουργία ενός πλαισίου που μπορεί να εξηγήσει τις επενδυτικές προτάσεις στην Ελλάδα κατά την τρέχουσα συγκυρία και πάλι ενάντια σε μία κυρίαρχη αντίληψη που βλέπει “γκολφ” και όχι “τουριστικά-οικιστικά συγκροτήματα γκολφ”. Επίσης ερμηνεύει τη σπουδή του κράτους για υποστήριξη των προτάσεων, η οποία – όπως είδαμε για το Κάβο Σίδερο – παίρνει συχνά “φωτογραφικές” διαστάσεις. Η εμπορική επιτυχία των συγκροτημάτων γκολφ στην Ισπανία αλλά και άλλες χώρες, στις οποίες περιλαμβάνονται προσφάτως και “νεότεροι” μεσογειακοί προορισμοί, αποτελεί σημαντικό σήμα της αγοράς για τη διάδοση του συγκεκριμένου προτύπου αναδιάρθρωσης.

Το επιχειρούμενο συνολικότερο άνοιγμα της αγοράς β’ κατοικίας στην Ελλάδα και η εμπλοκή κατασκευαστικών και real estate επιχειρήσεων στηρίζεται σε παρόμοιες “ιστορίες επιτυχίας” αλλά και στην εκτιμώμενη μεγέθυνση της ζήτησης του διεθνούς οικιστικού τουρισμού σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Επίσης την ανάδυση της

Ελλάδας ως νέου προορισμού του ευρωπαϊκού οικιστικού τουρισμού εξυπηρετεί ο παρατηρούμενος κορεσμός και η σημερινή κρίση σε προορισμούς όπως η Costa del Sol, γεγονός που καταδεικνύει τη σημασία της μακρο-περιφερειακής κλίμακας.

Τα χαρακτηριστικά του αντικειμένου των επενδύσεων σε συγκροτήματα γκολφ στην Ελλάδα αντιστοιχούν σε μεγάλο βαθμό σε αυτά των αντίστοιχων επενδύσεων στην Ισπανία. Όμως η ελληνική περίπτωση διαφοροποιείται μερικώς από την ισπανική καθώς: α) τα μεγέθη των συγκροτημάτων στη χώρα μας είναι μεγαλύτερα, β) όλες οι επενδύσεις αφορούν σε οικιστικά συγκροτήματα γκολφ που περιλαμβάνουν ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις ενώ πολλές περιλαμβάνουν και πλήθος άλλων συμπληρωματικών εγκαταστάσεων, γ) διερευνώνται νέες μορφές εκμετάλλευσης που μόλις εγκαθιδρύονται στην παγκόσμια σκηνή και προγραμματίζονται συνεργασίες με διεθνείς αλυσίδες ονόματος-μάρκας και δ) δίνεται ιδιαίτερη έμφαση σε παράγοντες όπως η περιβαλλοντική προστασία και η ανάδειξη του τοπικού φυσικού και πολιτισμικού περιβάλλοντος και οι χαμηλές πυκνότητες.

Το κυριότερο όμως πεδίο διαφοροποίησης είναι οι χωροθετικές επιλογές σε περιφερειακή και υπο-περιφερειακή κλίμακα. Στην Costa del Sol η ανάπτυξη του προορισμού τόσο για το συμβατικό όσο και για τον οικιστικό τουρισμό αποτέλεσε σημαντική προϋπόθεση για την ανάπτυξη των συγκροτημάτων γκολφ. Μάλιστα η σημαντική μεγέθυνση του αριθμού των σχετικών επενδύσεων τοποθετείται χρονικά στα μέσα της δεκαετίας του 1980, δηλαδή σε μία περίοδο κατά την οποία έχει ήδη διαπιστωθεί η πτώση στον κύκλο ζωής του προορισμού και επομένως οι ρυθμοί αύξησης της ζήτησης μειώνονται ενώ η αξία της γης κυμαίνεται σε πολύ υψηλά επίπεδα. Εντούτοις φαίνεται πως ήταν τέτοια η αναπτυξιακή δυναμική στην περιοχή που επέτρεψε την επιτυχή εγκαθίδρυση του προτύπου των συγκροτημάτων γκολφ. Επομένως συμπεραίνουμε ότι στην Costa del Sol η δυναμική του προτύπου αυτού στηρίχθηκε τόσο στη δυναμική της ειδικής αγοράς του οικιστικού τουρισμού όσο και στη γενικότερη δυναμική του προορισμού.

Αντίθετα, οι χωροθετικές επιλογές των αντίστοιχων επενδύσεων στη χώρα μας φαίνεται ότι ακολουθούν μία διαφορετική λογική, καθώς σε πολλές περιπτώσεις επιλέγονται περιοχές που δεν αποτελούν καταξιωμένους τουριστικούς προορισμούς αλλά χαρακτηρίζονται από “ανεκμετάλλετους” φυσικούς πόρους συχνά σε καθεστώς περιβαλλοντικής προστασίας. Η διαθεσιμότητα μεγάλων και

συνεχόμενων εκτάσεων γης και η χαμηλή σχετικά τιμή της σε λιγότερο ανεπτυγμένες περιοχές ερμηνεύουν εν μέρει γιατί οι νέες επενδύσεις δεν χρησιμοποιούν εδραιωμένες εξωτερικές οικονομίες και μία ήδη εγκαθιδρυμένη σωρευτική αιτιότητα μεγέθυνσης του προορισμού όπως συνέβη στην Costa del Sol. Μία επιπλέον ερμηνεία για την περίπτωση της Ελλάδας είναι ότι οι νέες επενδύσεις δύνανται να αναπτυχθούν σε περιβάλλοντα ημι-αυτονομίας λόγω του μεγέθους των νέων επενδύσεων και των συνεργασιών που αυτές θα εγκαθιδρύσουν με διεθνείς πρωταγωνιστές της τουριστικής σκηνής. Τα χαρακτηριστικά αυτά επιτρέπουν την ενδο-επιχειρησιακή δημιουργία οικονομιών κλίμακας και εύρους και τον έλεγχο των θετικών εξωτερικών οικονομιών που οι ίδιες θα δημιουργήσουν.

Επίσης η εξέταση των προϋποθέσεων στις οποίες βασίστηκε η εγκαθίδρυση των συγκροτημάτων γκολφ στην Ισπανία αποκαλύπτει και τους λόγους γιατί το γκολφ και τα σχετικά συγκροτήματα αποτελούν μία τάση στις τουριστικές επενδύσεις που δεν “προσγειώνεται” με επιτυχία στη χώρα μας. Οι λόγοι αυτοί αφορούν σε μία σειρά θεμάτων όπως περιορισμένη διαθεσιμότητα μεγάλων εκτάσεων γης, νομικοί χαρακτηρισμοί εκτάσεων που δυσχεραίνουν ή απαγορεύουν την οικοδόμηση, πολύπλοκο και χρονοβόρο σύστημα αδειοδοτήσεων, χαμηλή ανταγωνιστικότητα της χώρας ως “ακριβού” πλέον προορισμού, αδυναμία δημοσίων υπηρεσιών να δράσουν ως ιδιοκτήτες-εκμισθωτές γης κλπ. Τα αντικίνητρα αυτά, όντας δομικού χαρακτήρα, είναι τόσο σημαντικά ώστε να μην μπορούν να αντισταθμιστούν από σημαντικά κίνητρα όπως η οικονομική ενίσχυση του επενδυτικού κόστους μέσω της αναπτυξιακής νομοθεσίας. Όμως το καθοριστικότερο αντικίνητρο αφορά στο ζήτημα της ιδιωτικής πολεοδόμησης, δηλαδή στη δυνατότητα που παρέχεται στον επενδυτή από το σύστημα χωρικής ανάπτυξης να προβαίνει στο σχεδιασμό και κατασκευή των συγκροτημάτων αυτών.

Η λύση που δίνεται στο πρόβλημα αυτό από την μεριά του κράτους μέσω ειδικών νομοθετικών ρυθμίσεων είναι η “τουριστική κατοικία”, δηλ. η ενσωμάτωση των κατοικιών μέσα σε ξενοδοχειακό συγκρότημα, για το οποίο το καθεστώς δόμησης είναι καθιερωμένο και ιδιαίτερα ευνοϊκό. Πρόκειται για μία ρύθμιση που εισάγει νέες μορφές εκμετάλλευσης και τη δυνατότητα διαφοροποίησης του συμβατικού ξενοδοχειακού προϊόντος σε συγκροτήματα μεγάλης κλίμακας. Όμως κατά τη γνώμη μας πρόκειται κυρίως για μία “φωτογραφικού” τύπου ρύθμιση, σκοπός της οποίας είναι ακριβώς η επίλυση του προβλήματος της πολεοδόμησης, η

υπερπήδηση των φραγμών που θέτει η νομολογία του ΣτΕ και η παροχή ευελιξίας στις ιδιωτικές επενδύσεις σε διάκριση με την ακαμψία και αβεβαιότητα του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο.

Η εξέταση των παραπάνω οδηγεί στο δεύτερο σημαντικό συμπέρασμα της διατριβής: *το πρότυπο των σύνθετων συγκροτημάτων γκολφ όπως εμφανίζεται στην Ελλάδα αποτελεί ένα νέο πρότυπο σύνθετου τουριστικού συγκροτήματος στη Μεσόγειο, διαφοροποιημένου σε σχέση με αυτό που συναντήσαμε στην Ισπανία.* Το πρότυπο των σύνθετων συγκροτημάτων γκολφ στην Ελλάδα αποτελεί μία από τις πρωτοπόρες τάσεις της αναδιάρθρωσης του τουριστικού τομέα από τη σκοπιά των επιχειρήσεων. Για το λόγο αυτό η έλευση του προτύπου αυτού στη χώρα μας απαιτεί σημαντικές αλλαγές στο υφιστάμενο ρυθμιστικό πλαίσιο, οι οποίες με τη σειρά τους οδηγούν στη διαμόρφωση ορισμένων νέων χαρακτηριστικών για το πρότυπο αυτό.

Επειδή όμως στην Ελλάδα υφίστανται ελάχιστες μεγάλες και ενιαίες εκτάσεις γης που απαιτούν τα νέα συγκροτήματα και επειδή οι εκτάσεις αυτές είναι είτε κρατικές-δημοτικές είτε εκκλησιαστικές-μοναστηριακές, απαιτούνται ειδικές κλαδικές, περιβαλλοντικές, χωροταξικές και πολεοδομικές ρυθμίσεις. Όταν μάλιστα οι σχετικές περιοχές είναι σε καθεστώς προστασίας, όπως π.χ. στο Κάβο Σίδερο που είναι μέρος του Δικτύου Natura 2000, τότε οι ρυθμίσεις αυτές γίνονται επιτακτικές.

Από εδώ προκύπτει και ένα τρίτο σημαντικό συμπέρασμα που είναι το είδος των ρυθμιστικών παρεμβάσεων οι οποίες απαιτούνται για την εγκαθίδρυση του προτύπου. Αντίθετα με ορισμένες προσεγγίσεις που βλέπουν τον τουρισμό ως αντικείμενο κατά κύριο λόγο μίας ειδικής τουριστικής πολιτικής, *στην περίπτωση των συγκροτημάτων γκολφ το κυριότερο πεδίο παρέμβασης είναι αυτό της πολεοδομίας-χωροταξίας και γενικότερα αυτό της ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων.* Το πεδίο αυτό έχει γενικότερη σημασία για την ανάπτυξη του τουρισμού, όμως για τα σύνθετα συγκροτήματα γκολφ η σημασία αυτή είναι θεμελιώδης καθώς απαιτούνται δραστικές αλλαγές στο υφιστάμενο πλαίσιο. Γι' αυτό και δίνεται ιδιαίτερο βάρος στην προώθηση του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό.

Με βάση όσα έχουμε δει μέχρις εδώ συμπεραίνουμε ότι οι γενικές και ειδικές αναπτυξιακές, κλαδικές και χωρικές ρυθμίσεις σε διάφορες κλίμακες (από την τοπική μέχρι την εθνική), τα αλληλοσχετιζόμενα τουριστικά τοπία στην κλίμακα της

Μεσογείου και οι παγκόσμιες τάσεις και στρατηγικές αναδιάρθρωσης του τουριστικού τομέα αλληλεπιδρούν για τη διαμόρφωση του νέου προτύπου εγκαταστάσεων και μπορούν να ερμηνεύσουν νέα χωροθετικά πρότυπα και στρατηγικές μεμονωμένων επιχειρήσεων.

Η εξέταση των αναπτυξιακών επιπτώσεων στηρίζεται στις τρεις κύριες επιμέρους συνιστώσες των συγκροτημάτων που είναι το ξενοδοχειακό σκέλος, το οικιστικό σκέλος και τα γήπεδα γκολφ. Από την άποψη του πρώτου, οι άμεσες και δευτερογενείς οικονομικές επιπτώσεις σε τοπική και περιφερειακή κλίμακα δεν αναμένονται να είναι διαφορετικές από εκείνες που έχουν τα συμβατικά, μεγάλα ξενοδοχειακά συγκροτήματα. Η εμπειρική έρευνα στην Κρήτη έδειξε ότι τα μεγάλα ξενοδοχεία έχουν προσαρμοστεί στις απαιτήσεις της αναδιάρθρωσης, κάνουν τις προμήθειές τους κυρίως εκτός της τοπικής οικονομίας και απασχολούν ευέλικτο, εποχικό και χαμηλόμισθο εργατικό δυναμικό.

Σύμφωνα με την ανάλυση της περίπτωσης του Κάβο Σίδερο, οι επιπτώσεις θα εξαρτηθούν από τις στρατηγικές των επιμέρους επιχειρήσεων που θα αναλάβουν την κατασκευή και λειτουργία των μονάδων. Αναμφισβήτητα θα δημιουργηθεί απασχόληση αλλά σε λιγότερη έκταση και σε ποιοτικούς όρους χειρότερη απ' ό,τι προβλέπουν οι μελέτες των επενδυτών. Οι επιπτώσεις αφορούν επίσης στη δημιουργία διασυνδέσεων της παραγωγής που σύμφωνα με τις υφιστάμενες εμπειρικές έρευνες διαπερνούν την τοπική και περιφερειακή κλίμακα και αφορούν περισσότερο στην εθνική και τη διεθνή, καταλήγοντας σε τυπικές οικονομικές διαρροές.

Οι άμεσες και δευτερογενείς επιπτώσεις των οικιστικών συγκροτημάτων, όπως δείχνει η ισπανική εμπειρία, αναμένονται μικρότερες από εκείνες των ξενοδοχειακών, συνδέονται με διαφορετικούς παραγωγικούς τομείς (κατασκευής-διαχείρισης ακινήτων και όχι υπηρεσιών) και έχουν ασθενέστερα πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα. Τέλος οι άμεσες οικονομικές επιπτώσεις από τα γήπεδα γκολφ θα είναι ελάχιστες ως προς την απασχόληση και ανύπαρκτες ως προς τις προμήθειες, γιατί τα πάντα θα προέρχονται από το εξωτερικό. Το γκολφ, όπως δείξαμε, θα είναι επωφελές οικονομικά μόνο για τις ίδιες τις επιχειρήσεις και για την άνοδο της αξίας των κατοικιών.

Μία από τις σημαντικότερες θετικές επιπτώσεις αναμένεται να είναι η μεταβολή της εποχικότητας στον προορισμό (επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου

λόγω του τουρισμού του γκολφ και του οικιστικού τουρισμού). Στην περίπτωση της Costa del Sol είδαμε ότι η εποχικότητα του γκολφ είναι σε μεγάλο βαθμό συμπληρωματική εκείνης του συμβατικού τουρισμού. Είδαμε επίσης ότι μεγάλο ποσοστό του οικιστικού τουρισμού εμφανίζει ιδιαίτερα οξυμμένη εποχικότητα, όπου η υψηλή περίοδος ταυτίζεται με την αντίστοιχη του συμβατικού τουρισμού. Συνολικά προκύπτει ένα ζήτημα σχετικά με την επιμέρους κατανομή σε επίπεδο συγκροτήματος και σε επίπεδο προορισμού των επιμέρους τμημάτων της συνολικής ζήτησης και άρα παραμένει ανοικτό το ερώτημα κατά πόσο επιλύεται το πρόβλημα της εποχικότητας, ερώτημα που τα σχετικά δεδομένα για την ισπανική περίπτωση αφήνουν επίσης αναπάντητο.

Ένα επίσης σημαντικό ζήτημα έχει να κάνει με την εποχικότητα σε σχέση με τα χωροθετικά πρότυπα που αφορούν στην ελληνική περίπτωση και αναπτύχθηκαν παραπάνω. Για παράδειγμα στην περίπτωση του Κάβο Σίδερο οι συμπληρωματικές εγκαταστάσεις και κυρίως το γκολφ δεν αναμένεται να έχουν – τουλάχιστον μεσοπρόθεσμα – καθοριστική συμβολή στην άρση της εποχικότητας στα ξενοδοχεία της Κρήτης λόγω γεωγραφικής απόστασης του συγκροτήματος από τις ανεπτυγμένες τουριστικά ζώνες του νησιού. Επομένως το θέμα της επιμήκυνσης της τουριστικής περιόδου αφορά όχι τόσο στις θετικές επιδράσεις των νέων συγκροτημάτων στους υφιστάμενους πόλους τουριστικής ανάπτυξης – εκεί δηλαδή όπου υφίσταται και η μεγαλύτερη ανάγκη – αλλά κυρίως στη δημιουργία των συγκροτημάτων ως νέων τέτοιων πόλων, γύρω από τους οποίους θα υπάρξει τουριστική ανάπτυξη. Όπως αναλύσαμε στην περίπτωση του Κάβο Σίδερο, οι νέοι πόλοι συνδέονται με την τουριστική και οικιστική ανάπτυξη σε τοπικό επίπεδο όχι μέσω της δημιουργίας διασυνδέσεων της παραγωγής ή της τουριστικής κατανάλωσης από τους επισκέπτες των συγκροτημάτων στην τοπική οικονομία αλλά μέσω της δημιουργίας καθαρών οικονομιών συγκέντρωσης.

Κύρια έκφραση των οικονομιών συγκέντρωσης θα είναι η άνοδος των τιμών και η ενίσχυση της τοπικής αγοράς ακινήτων. Έτσι η ώθηση της τοπικής ανάπτυξης μέσω της τουριστικής αστικοποίησης είναι μία σημαντική έμμεση επίπτωση των σύνθετων συγκροτημάτων. Καθώς όμως δεν αναμένεται να αλλάξει το υφιστάμενο πρότυπο χωρικής ανάπτυξης, θεωρείται πιθανό ότι γύρω από τα νέα συγκροτήματα θα αναπαραχθεί το κυρίαρχο πρότυπο της διάχυτης οικιστικής ανάπτυξης. Το οικιστικό τοπίο που θα προκύψει αντιστρατεύεται τα πλεονεκτήματα

του φυσικού περιβάλλοντος, το οποίο αποτελεί προϋπόθεση για την εγκαθίδρυση του νέου προτύπου εγκαταστάσεων, παρά το γεγονός ότι το μέγεθος των τελευταίων καθώς και ο ιδιοκτησιακός και περιβαλλοντικός έλεγχος που ασκούν σε μία μεγάλη αδόμητη έκταση λειτουργούν αποτρεπτικά για την άμεση υποβάθμιση του συγκροτήματος.

10.2 Η ανάπτυξη χωροκοινωνικών αντιθέσεων και συγκρούσεων

Οι χωροκοινωνικές αντιθέσεις και συγκρούσεις που αναπτύσσονται γύρω από τις επενδύσεις γκολφ, τις οποίες είδαμε γενικά για την Ελλάδα (Κεφάλαιο 7) και περισσότερο αναλυτικά για το Κάβο Σίδερο (Κεφάλαιο 9), αποτελούν μία σημαντική παράμετρο στις διαδικασίες υλοποίησης των επενδύσεων. Το ερώτημα που τέθηκε είναι τι εξηγεί την ανάπτυξη χωροκοινωνικών αντιθέσεων / συγκρούσεων σχετικά με τα νέα συγκροτήματα γκολφ.

Κατ' αρχήν πρέπει να γίνει η επισήμανση ότι στις χωροκοινωνικές αντιθέσεις και συγκρούσεις δεν περιλαμβάνεται μόνο η περιβαλλοντική διαμαρτυρία και οι κοινωνικές κινητοποιήσεις. Αντίθετα όπως έδειξε η περίπτωση του Κάβο Σίδερο, σημαντικό ρόλο παίζουν η επιχειρηματική αντιπαλότητα και οι κρατικές παρεμβάσεις. Και οι δύο αυτοί άξονες δράσεων ενθικεύονται σε κυρίαρχα, αν και άτυπα και αφανή, συστήματα κοινωνικών πρακτικών και εκφράζουν διαφορετικές οικονομικές και πολιτικές επιδιώξεις των εμπλεκόμενων υποκειμένων.

Ωστόσο την διατριβή ενδιαφέρει περισσότερο η ανάπτυξη χωροκοινωνικών αντιθέσεων / συγκρούσεων σχετικά με το γκολφ και τις επενδύσεις γκολφ από την άποψη των πολιτικών σχέσεων και της κοινωνικής διαμαρτυρίας. Σε κάθε περίπτωση, όπως δείξαμε στο Κεφάλαιο 4 και στο Γ Μέρος, η ανάπτυξη αντιθέσεων και συγκρούσεων εκπορεύεται από την αντιπαραβολή διαφορετικών συστημάτων αρχών και αξιών και ουσιαστικά αναδεικνύει διαφορετικές προσλήψεις της σχετικής και της σχεσιακής διάστασης του χώρου.

Η διατριβή δεν δίνει μία άμεση και οριστική απάντηση στο ερώτημα τι ερμηνεύει κοινωνικά φαινόμενα αντιθέσεων / συγκρούσεων και δεν χρησιμοποίησε κάποια συγκεκριμένη μεθοδολογία για τη διερεύνηση αυτού του ζητήματος.

Ωστόσο με βάση την μικρο-ανάλυση της εμπειρικής έρευνας μπορούν να διατυπωθούν ορισμένες πιθανές υποθέσεις ως απαντήσεις.

Μία πρώτη υπόθεση είναι ότι πρόκειται για τη σημασία που έχουν τα περιβαλλοντικά ζητήματα ως ιδιαίτερη θεματική κοινωνικής κινητοποίησης. Αυτό συνδέεται με την ανάδυση και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κοινωνίας των πολιτών και ειδικά στην περίπτωση μας με τον κομβικό ρόλο που παίζουν οι περιβαλλοντικές οργανώσεις. Το θέμα του γκολφ είναι ένα θέμα που κατεξοχήν προσεγγίστηκε από τη σκοπιά των επιπτώσεων στο φυσικό περιβάλλον.

Η δεύτερη υπόθεση αφορά στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά – πλην των περιβαλλοντικών – που έχουν οι επενδύσεις γκολφ. Ανάμεσα σε αυτά ξεχωρίζουν το οικονομικό μέγεθος των επενδύσεων και οι μεγάλες απαιτήσεις σε γη, ο ξένος (μη-τοπικός) επενδυτικός φορέας και το γεγονός ότι πρόκειται για εγχειρήματα άγνωστα στην Ελλάδα μέχρι σήμερα. Κατά τη γνώμη μας ένα πρόσθετο σημαντικό χαρακτηριστικό είναι ότι πρόκειται για την επενδύτρια κάθε φορά εταιρεία ως ένα μοναδιαίο κοινωνικό υποκείμενο, στοιχείο το οποίο διευκολύνει – σε πολιτικό επίπεδο – τη δημιουργία αντιπαράθεσης, εφόσον συντρέχουν ορισμένες προϋποθέσεις όπως π.χ. η βούληση από τη μεριά κάποιων κοινωνικών ομάδων για κινητοποίηση.

Σε άμεση σύνδεση με το παραπάνω είναι και η τρίτη υπόθεση, σύμφωνα με την οποία κοινωνικές δράσεις διεκδικήσεων και εναντίωσης ως αντίδραση σε έξωθεν ευκαιρίες και απειλές δεν λαμβάνουν χώρα σε ένα κενό κοινωνικών σχέσεων τις οποίες και διαμορφώνουν. Αντιθέτως υφίστανται ήδη διαμορφωμένες κοινωνικές σχέσεις που επικαθορίζουν την πρόληψη ευκαιριών και απειλών και διαμορφώνουν εκ των προτέρων την ανάληψη δράσεων. Κατ' αυτό τον τρόπο η ανάλυση της εμφάνισης αντιθέσεων και συγκρούσεων προϋποθέτει την ανάλυση υφισταμένων κοινωνικών, οικονομικών και πολιτικών σχέσεων ανάμεσα στα εμπλεκόμενα υποκείμενα.

Αυτό που ουσιαστικά αναδεικνύεται μέσα από τη μελέτη της χωροκοινωνικής σύγκρουσης στο Κάβο Σίδερο είναι η αμφισβήτηση ορισμένων κοινών παραδοχών που συχνά γίνονται στη βιβλιογραφία ή στο εμπειρικό πεδίο. Τέτοιες παραδοχές αφορούν στη γεωγραφική κλίμακα στην οποία προσδιορίζονται – σε σχέση με άλλες κλίμακες – ορισμένες κρίσιμες έννοιες όπως π.χ. στην τοπική κλίμακα οι τοπικοί πόροι, το τοπικό συμφέρον, τα τοπικά υποκείμενα και τα δικαιώματά τους να

παρεμβαίνουν. Η βιβλιογραφία για τις χωροθετικές συγκρούσεις και το φαινόμενο του NIMBY συνήθως κάνει λόγο για τη διακύβευση του τοπικού συμφέροντος από παρεμβάσεις που επιβάλλονται “από τα πάνω” και “από τα έξω” και αφορούν σε ευρύτερες κλίμακες. Σύμφωνα με την ίδια λογική η κοινωνική κινητοποίηση από τη μεριά των τοπικών κοινωνικών υποκειμένων αποσκοπεί στην υπεράσπιση του τόπου έναντι εξωτερικών απειλών και νομιμοποιείται από την εντοπιότητα εκείνων που κινητοποιούνται. Τα τοπικά δικαιώματα (παρά τη μη σαφή οριοθέτησή τους), το τοπικό συμφέρον και το τοπικό κοινωνικό υποκείμενο (παρόλες τις δικτυώσεις του) είναι γεωγραφικά προσδιορισμένα και αντιπαραβάλλονται σε αντίστοιχες κατηγορίες που προσδιορίζονται σε άλλες κλίμακες.

Στην περίπτωση του Κάβο Σίδερο είδαμε ότι το κεντρικό διακύβευμα της σύγκρουσης είναι η ανάπτυξη της περιοχής και ειδικότερα η περιβαλλοντική προστασία της Έκτασης. Αυτό που ανέδειξε όμως η κριτική από τοπικά αλλά και κυρίως από μη τοπικά κοινωνικά υποκείμενα ενάντια στην επένδυση είναι ότι, παρόλο που πρόκειται για έναν τοπικά προσδιορισμένο πόρο με τη στενή έννοια του όρου, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του τον καθιστούν έναν πόρο υπερτοπικής – και πανευρωπαϊκής θα λέγαμε – σημασίας. Από την άποψη αυτή και με δεδομένο ότι η επενδυτική πρωτοβουλία έρχεται “από τα κάτω” και έχει την πολιτική υποστήριξη των τοπικών φορέων, η μελέτη περίπτωσης αναδεικνύει την αντιστροφή των καθιερωμένων παραδοχών: *επιθυμητές σε τοπικό επίπεδο αναπτυξιακές παρεμβάσεις θίγουν περιβαλλοντικά δικαιώματα σε ευρύτερες χωρικές κλίμακες*. Κατ’ αυτό τον τρόπο δικαίωμα λόγου στις τοπικές αναπτυξιακές επιλογές δεν έχουν μόνο τα τοπικά υποκείμενα. *Η γεωγραφία των αντιθέσεων που εντείνονται σε τοπικό και υπερτοπικό επίπεδο είναι ενδεικτική των δικαιωμάτων και συμφερόντων που θίγονται*.

Ένα επίσης βασικό συμπέρασμα που εξάγεται από τη μελέτη περίπτωσης στην Κρήτη είναι τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της λύσης που δίνεται στο πρόβλημα των αντιθέσεων, οι οποίες έχουν προκύψει κατά τη διαδικασία σχεδιασμού και αδειοδότησης. Σύμφωνα με όσα αναφέραμε στο Κεφάλαιο 9, απαιτήθηκαν ιδιαίτεροι χειρισμοί τόσο από την πλευρά της Εταιρείας όσο και από την πλευρά της διοίκησης και αυτοδιοίκησης, έτσι ώστε να καταστεί δυνατή η πολιτική και νομική-διοικητική εμπέδωση του Έργου. Κρίσιμα χαρακτηριστικά όπως η ασάφεια του υφιστάμενου γενικού πλαισίου ως προς το επιτρεπτό των δραστηριοτήτων που μπορούν να αναπτυχθούν στην περιοχή, η ασυμβατότητα που προκύπτει με βάση το

χωροταξικό πλαίσιο για την περιοχή και τη μελέτη για τη Natura, ο τονισμός της περιβαλλοντικής σημασίας της περιοχής, οι διεκδικήσεις κεντρικών και τοπικών φορέων και αρχών ως προς το περιβάλλον και την ανάπτυξη συντέλεσαν σε μία συγκεκριμένη *ανταλλαγή* (trade-off): *επιβολή αυστηρών περιβαλλοντικών όρων έναντι της παράβλεψης των ουσιαστικών κωλυμάτων νομικού-χωροταξικού χαρακτήρα*. Δηλαδή οι ειδικές δεσμεύσεις για το αναπτυξιακό προφίλ της περιοχής, έτσι όπως αυτές καθορίζονται σε κείμενα γενικών αρχών και σε ειδικά σχέδια για την περιοχή, καταστρατηγούνται και αντικαθίστανται με άλλες ειδικότερες και περισσότερο ευέλικτες. Συγχρόνως το θέμα της μεγιστοποίησης των θετικών αναπτυξιακών επιπτώσεων σε τοπική-περιφερειακή κλίμακα δεν υπόκειται – σε αντίθεση με τα περιβαλλοντικά θέματα – σε κανενός είδους νομική δέσμευση. Για παράδειγμα εάν η Εταιρεία καταναλώσει περισσότερο νερό απ’ ό,τι προβλέπεται τότε, θεωρητικά τουλάχιστον, υπόκειται σε κυρώσεις. Δεν συμβαίνει όμως το ίδιο εάν δεν προσλάβει ντόπιους εργαζόμενους ή εάν δεν προμηθεύεται τοπικά βιολογικά προϊόντα.

Τέλος στη χωροκοινωνική σύγκρουση του Κάβο Σίδερο είδαμε ότι ουσιαστικά αντιπαραβάλλονται δύο ριζικά διαφορετικές θεωρήσεις για το περιβάλλον και την ανάπτυξη που βασίζονται σε δύο διαφορετικά συστήματα αξιών. Οι φορείς της επένδυσης προβάλλονται ως τα αξιόπιστα και λογοδοτούντα στις αρμόδιες αρχές υποκείμενα, τα οποία μπορούν, με βάση το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο αδειοδοτήσεων και προγραμματισμού, τις τεχνικές τους αναλύσεις και τους οικονομικούς τους πόρους, να παρέμβουν σε μία ιδιόκτητη-μισθωμένη περιοχή υψηλής περιβαλλοντικής σημασίας χωρίς να διακυβεύσουν τους προστατευόμενους πόρους, ενώ συγχρόνως εγγυώνται τη διάχυση θετικών οικονομικών επιπτώσεων στην ευρύτερη περιοχή. Για την Εταιρεία και το κράτος που την υποστηρίζει η προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος είναι συμβατά με την ιδιωτική οικονομική εκμετάλλευση υπό αυστηρούς όρους και δεσμεύσεις προς τις αρμόδιες αρχές. Υποστηρίζεται ότι σε αυτήν εδώ την περιοχή μπορεί να πραγματοποιηθεί μία ανάπτυξη διαφορετικού τύπου από εκείνη που παρατηρείται στις τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές της Κρήτης, διότι ο επενδυτής προτίθεται, και συγχρόνως δεσμεύεται για αυτό, να ελαχιστοποιήσει τις αρνητικές επιπτώσεις και να μεγιστοποιήσει τις θετικές.

Όσοι αντιμάχονται την επένδυση προβάλλονται ως οι εκφραστές του δημοσίου συμφέροντος, σύμφωνα με το οποίο η συγκεκριμένη έκταση, όντας μοναστηριακή και προστατευόμενη, δεν επιδέχεται της αξιοποίησης για την οποία προορίζεται αλλά της δημόσιας χρήσης της ως περιβαλλοντικού πάρκου. Δεν θα υπάρξει κατά τη γνώμη τους διάχυση θετικών οικονομικών αποτελεσμάτων και η επικαλούμενη από τον επενδυτή συμβατότητα των χρήσεων εξυπηρετεί οικονομικές επιδιώξεις που εξ' ορισμού αντιμάχονται την περιβαλλοντική προστασία. Τέλος οι δυνατότητες που υφίστανται για δημόσιο έλεγχο είναι περιορισμένες και σε κάθε περίπτωση ο δημόσιος σχεδιασμός θα έπρεπε να αποτελεί προϋπόθεση για την ανάπτυξη των επενδύσεων.

Μέσα σε κάθε μία από τις οπτικές που συγκρούονται υπάρχουν σημαντικές αντιφάσεις. Σε ό,τι αφορά στον επενδυτή και τον ιδιοκτήτη της γης, η ανάλυση του Κεφ. 9 έδειξε ότι αυτοί δεν μπορούν πλέον να επικαλούνται την αξιοπιστία τους ή τον δημόσιο έλεγχο προκειμένου να νομιμοποιούν τις επιλογές τους. Το κεντρικό κράτος – ένα επίσης σημαντικό υποκείμενο στη σύγκρουση – έχει παράσχει την υποστήριξή του στην επένδυση, καταπατώντας πολλές φορές τη νομιμότητα που το ίδιο εγγυάται και τις δεσμεύσεις που αναλαμβάνει μέσω π.χ. του προγραμματισμού. Σε ό,τι αφορά στην τοπική κοινωνία, αυτή εξακολουθεί να παρέχει την τυφλή της στήριξη στο Ίδρυμα και κατ' επέκταση στην Εταιρεία, περιθωριοποιώντας τις κριτικές φωνές που δικαιολογημένα επισημαίνουν ότι υφίσταται σημαντικό ρίσκο για το περιβάλλον της περιοχής από την υλοποίηση της επένδυσης, ενώ συγχρόνως η διάχυση θετικών οικονομικών επιπτώσεων θα είναι πολύ περιορισμένη.

Δεν παύουν όμως ακόμα και αυτές οι φωνές να διαβλέπουν την “καταστροφή” μόνο στο Κάβο Σίδερο και συγκεκριμένα στα γήπεδα γκολφ και όχι στις δραστικές αλλαγές που θα συμβούν στην περιοχή εξαιτίας και άλλων παραγόντων όπως η κατασκευή υποδομών. Οι αλλαγές αυτές εκτιμάται ότι είτε παραγνωρίζονται είτε γίνονται αντιληπτές ως θετικές από την τοπική κοινωνία. Είναι χαρακτηριστική ως προς αυτό η νέα στάση της τοπικής κοινωνίας στην Ίτανο, η οποία μέσω του τοπικού πολεοδομικού σχεδίου δεν δέχεται πλέον τα γήπεδα γκολφ (καταστρατηγώντας με τη σειρά της τις διαδικασίες σχεδιασμού) αλλά αποδέχεται πλήρως τις ρυθμίσεις για την υποδοχή της κυριότερης επίπτωσής τους που είναι η τουριστική αστικοποίηση της περιοχής, δηλαδή η αναπαραγωγή των προϋποθέσεων στις οποίες βασίζεται το κυρίαρχο πρότυπο χωρικής ανάπτυξης.

Τα κρίσιμα ζητήματα που προκύπτουν από τα παραπάνω απευθύνονται προς το κράτος ως τον εγγυητή του δημόσιου συμφέροντος που στη περίπτωση της επένδυσης έχει παραβιαστεί σε μεγάλο βαθμό. Απευθύνονται όμως και προς την τοπική κοινωνία με την αυτοδιοίκησή της και αφορούν στο κατά πόσο μπορεί να υπάρξει αυτοέλεγχος και “από τα κάτω” στήριξη ενός αειφορικού μοντέλου. Ορισμένα κρίσιμα ερωτήματα που τίθενται για την περιοχή είναι τα εξής: ποια είναι η περιοχή που διαφυλάσσεται για ήπια τοπική ανάπτυξη; Περιορίζεται αυτή στα όρια της έκτασης του Ιδρύματος ή αφορά στην ευρύτερη περιοχή; Η σωρευτική τουριστική και οικιστική ανάπτυξη στη περιοχή με βάση το υφιστάμενο κυρίαρχο πρότυπο δεν θα επιφέρει μακροπρόθεσμα την ίδια περιβαλλοντική υποβάθμιση και γενικότερα την μη αναστρέψιμη απώλεια του συγκριτικού πλεονεκτήματος της περιοχής όπως το συγκρότημα του Κάβο Σίδερο; Ποιοι είναι οι περιορισμοί που η τοπική κοινωνία θα μπορούσε να δεχθεί για τον εαυτό της, δηλ. για τον αυτοπεριορισμό του υφιστάμενου μη βιώσιμου προτύπου πριν αυτό εγκαθιδρυθεί στη περιοχή;

10.3 Ανοικτά ερωτήματα για τις θεωρήσεις οικονομικής γεωγραφίας και τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης

Η εμπειρική διερεύνηση στην Costa del Sol, την Ελλάδα και Κάβο Σίδερο αναδεικνύει μία σειρά από θεωρητικά ζητήματα, τα οποία αποτελούν σημαντική ανάδραση για τις θεωρήσεις της οικονομικής γεωγραφίας και της τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης. Τα ζητήματα αυτά έχουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον αλλά δεν καταλαμβάνουν κεντρική θέση στις πρόσφατες κύριες (mainstream) θεωρήσεις στις περιφερειακές σπουδές και ιδίως στις θεωρήσεις της Νέας Περιφερειακότητας.

Όπως αναφέραμε στο Κεφάλαιο 2.2, ο τουρισμός και ιδίως οι όψεις της παραγωγής του κατέχουν περιθωριακή θέση όχι μόνο στις παλαιότερες αλλά και στις τρέχουσες θεωρήσεις οικονομικής γεωγραφίας και τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης. Η παραγνώριση αυτή του τουρισμού δεν συμβαδίζει ούτε με την εμπειρική σημασία του τομέα σε παγκόσμιο επίπεδο αλλά ούτε και με τις

δυνατότητες που προσφέρουν οι κριτικές θεωρήσεις περιφερειακής ανάπτυξης για την ανάλυση των χωρικών φαινομένων.

Πιστεύουμε ότι η παραγνώριση του τουρισμού στην οικονομική γεωγραφία και την τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη οφείλεται στο γεγονός ότι οι προσεγγίσεις γίνονται κυρίως από βορειοευρωπαίους και Αμερικανούς αναλυτές είτε με τις ίδιες υποθέσεις και εργαλεία που έχουν χρησιμοποιηθεί για άλλους κλάδους της οικονομίας είτε με βάση την παραδοχή ότι χαρακτηρίζεται από μοναδικές ιδιαιτερότητες που συνηγορούν για μία ιδιαίτερη προσέγγιση σε πλήρη διάκριση με καθιερωμένες προσεγγίσεις. Και οι δύο αυτές κατευθύνσεις οδηγούν σε αδιέξοδα γιατί ο τουρισμός δεν έχει μεν ένα τυπικό προϊόν αντίστοιχο άλλων κλάδων της μεταποίησης ή των υπηρεσιών αλλά και συγχρόνως γιατί τα ιδιαίτερα αυτά χαρακτηριστικά (κυρίως η συνολική εμπειρία ως το γενικό τουριστικό προϊόν και η χωρική της ενθέκευση που αναλύσαμε στο Κεφάλαιο 3) δεν σημαίνουν πως η ανάλυση της παραγωγής του διαφοροποιείται σε απόλυτο βαθμό από άλλες προσεγγίσεις.

Η οικονομική γεωγραφία του τουρισμού θα πρέπει να εντείνει την διερεύνηση πάνω στην ήδη καθιερωμένη – αν και σχετικά περιορισμένη στις επεκτάσεις της – διαπίστωση ότι το τουριστικό προϊόν είναι σύνθετο, η οργάνωση της παραγωγής του αφορά σε μια αλληλουχία χωρικών κλιμάκων, η κατανάλωσή του συμπίπτει χωροχρονικά με τη παραγωγή του και χαρακτηρίζεται από μία ισχυρή χωρική παγίωση. Αυτά οδηγούν σε μία διπλή θεωρητική πρόταση: πρώτο ο τουρισμός, τα προϊόντα του και η διαδικασία παραγωγής / κατανάλωσης απαιτούν πρωτίστως μία χωροκοινωνική προσέγγιση, παράμετρος που αγνοείται συστηματικά από τους οικονομολόγους. Και δεύτερο η οικονομική γεωγραφία θα ανανεωθεί και θα εμπλουτίσει τα θεωρητικά της εργαλεία με την εισαγωγή του τουρισμού στις βασικές αναλυτικές της κατευθύνσεις, αφού η παραγωγή / κατανάλωση στο τουρισμό είναι χωροχρονικά προσδιορισμένη περισσότερο από τους άλλους κλάδους με τους οποίους ασχολείται.

Όπως και στην περίπτωση της οικονομικής γεωγραφίας, οι κυρίαρχες θεωρίες τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης αγγλοσαξωνικής προέλευσης δεν ασχολούνται με τον τουρισμό (βλ. Κεφ. 3.2). Στο πλαίσιο αυτό η ανάλυσή μας στηρίχθηκε περισσότερο σε “κλασικές” προσεγγίσεις που αναλύουν τις επιπτώσεις μεγάλων επενδύσεων, άρα και τουριστικών, μέσω των *άμεσων, έμμεσων και παρακινηθήσων*

επιπτώσεων, δηλαδή τις διασυνδέσεις της παραγωγής “προς τα μπρος” και “προς τα πίσω” και τα πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα τα οποία επιφέρουν. Ωστόσο αποφύγαμε σκόπιμα να κάνουμε χρήση πολλαπλασιαστών εισοδήματος και να χρησιμοποιήσουμε πίνακες εισροών-εκροών για τους λόγους που αναφέραμε εκτενώς στα Κεφάλαια 3 και 9. Δώσαμε όμως ιδιαίτερη προσοχή στο πρόβλημα των οικονομικών διαρροών (*leakages*), γιατί αυτές αποτελούν ένα από τα κλασικά προβλήματα που αντιμετωπίζουν όλες οι τουριστικές περιοχές και χαρακτηρίζει την τοπική τους ανάπτυξη.

Στη μελέτη περίπτωσης του Κάβο Σίδερο η ανάλυσή μας, υλοποιώντας τις παραπάνω θεωρητικές υποθέσεις, εστίασε σε τρεις άξονες, οι οποίοι αναδεικνύονταν σε παλαιότερες θεωρητικές προσεγγίσεις αλλά έχουν εν μέρει λησμονηθεί στις πλέον πρόσφατες και πλέον κυρίαρχες: στις θεωρήσεις των διασυνδέσεων της παραγωγής, στο ρόλο των ρυθμιστικών παρεμβάσεων του κράτους και στις χωροκοινωνικές αντιθέσεις και συγκρούσεις.

Οι κλασικές θεωρήσεις των διασυνδέσεων της παραγωγής δεν αποτελούν πλέον ερευνητική στρατηγική πρώτης γραμμής, καθώς με την κυριαρχία της Νέας Περιφερειακότητας η εστίαση έχει μετατοπιστεί στον τόπο και στην περιφέρεια ως μονάδων αναλυτικής προσέγγισης. Ωστόσο αποτελούν ένα χρήσιμο οδηγό, διότι επαναφέρουν τη *σημασία της επιχείρησης και των γεωγραφικών της αγκιστρώσεων*. Η σημασία της προσέγγισης αυτής έγκειται στο γεγονός ότι κάθε επιχείρηση – όπως και τα δίκτυα παραγωγής και οι χωρικές συγκεντρώσεις διαφόρων μορφών – έχει τα δικά της χαρακτηριστικά και τις δικές της στρατηγικές. Οι στρατηγικές αυτές, όπως βέβαια και η χωρο-οικονομική αλλά και κοινωνική ενθέκευσή τους στα μεταβαλλόμενα οικονομικά τοπία, διαμορφώνουν με καθοριστικό τρόπο τα αναπτυξιακά αποτελέσματα.

Ακριβώς λοιπόν επειδή στις προσεγγίσεις τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης δεν πρέπει να παραγνωρίζεται η σημασία των διακλαδικών συνδέσεων και της ενθέκευσης, η αναλυτική μονάδα της επιχείρησης θα μπορούσε να συνδυαστεί με τις σύγχρονες προσεγγίσεις που έχουν ως αντικείμενο τη περιφέρεια ή τον τόπο. Ο συνδυασμός αυτός επίσης αποτελεί ένα χρήσιμο μάθημα από παλαιότερες θεωρήσεις που επανέρχεται στις μέρες μας μέσω της επίκλησης των πολυ-τομεακών προσεγγίσεων και των αλυσίδων παραγωγής αξίας ή παγκοσμίων δικτύων παραγωγής. Μία τέτοια πολυ-τομεακή προσέγγιση προσπαθήσαμε να

ακολουθήσουμε και κατά την ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης στην περίπτωση του Κάβο Σίδερο, αποδίδοντας έμφαση στη σημασία του κυρίαρχου κλάδου της αγροτικής παραγωγής στη περιοχή του Λασιθίου, τον οποίο αγνοούσε η μελέτη της Εταιρείας.

Η σημασία του περιβάλλοντος ως πόρου για την τουριστική ανάπτυξη, σε συνδυασμό με τη γενικότερη περιβαλλοντική προβληματική, έχουν οδηγήσει στη καθιέρωση θεωριών και πρακτικών για την αειφορική τουριστική ανάπτυξη αλλά και την αειφορική τοπική ανάπτυξη. Ίσως είναι η μόνη κοινή συνιστώσα μεταξύ θεωρήσεων για τον τουρισμό και θεωρήσεων για τη τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη που βρίσκεται στην αιχμή της διεθνούς συζήτησης σήμερα. Ωστόσο η γενικότητα τι ορίζεται ως αειφορικός τουρισμός και ποια είναι η αειφορική τοπική ανάπτυξη έχει επιτρέψει στις έννοιες να είναι αποδεκτές από όλους, ενώ συγχρόνως αυτές ερμηνεύονται και υλοποιούνται με διαμετρικά αντίθετες επιδιώξεις και αποτελέσματα. Η εμπειρική έρευνα στο Κάβο Σίδερο έδειξε τις διαφορές μεταξύ αυτών που βλέπουν την περιοχή ως οικόπεδο και τις 7.000 κλίνες, τα 234.000 τ.μ. δόμησης και τα 3 γήπεδα γκολφ ως ήπια και αειφορική ανάπτυξη και εκείνων οι οποίοι βλέπουν τη περιοχή ως υπερτοπικό κοινό πόρο που πρέπει να περάσει στις επόμενες γενιές κουβαλώντας την ιστορία χιλιάδων χρόνων, “.. ετσιδά να το βαρούνε οι ανέμοι” όπως χαρακτηριστικά είχε επισημάνει κάτοικος της περιοχής στον συγγραφέα (Δεκ. 2006) και όχι με την προοπτική της “αξιοποίησης”.

Η βασική θεωρητική επιλογή της διατριβής να προσεγγίσει το αναπτυξιακό πρόβλημα κάθε περιοχής ως πολιτικό διακύβευμα και αποτέλεσμα χωροκοινωνικών αντιθέσεων / συγκρούσεων επαληθεύτηκε πλήρως στην περίπτωση του Κάβο Σίδερο. Είχαμε σημειώσει στο Κεφάλαιο 2 ότι οι κυρίαρχες θεωρίες, με εξαίρεση εκείνες της σχολής της πολιτικής οικονομίας, αδυνατούν να συμπεριλάβουν στις υποθέσεις τους τις έννοιες της εξουσίας, της δύναμης και των αντιθέσεων / συγκρούσεων, οι οποίες δρουν καταλυτικά στις αναπτυξιακές επιλογές. Από τη μία πλευρά θεωρούν ότι ο ελεύθερος ανταγωνισμός θα εξισορροπήσει την κοινωνική και χωρική κατανομή πόρων και εισοδημάτων, ενώ από την άλλη θεωρούν ότι η παρέμβαση του κράτους στο όνομα του “κοινού καλού” και του “δημοσίου συμφέροντος” θα καλύψει τις αδυναμίες του ελεύθερου ανταγωνισμού και θα επιφέρει τις απαραίτητες συγκλίσεις.

Οι ιδιαιτερότητες αλλά και η καθοριστική σημασία της κρατικής παρέμβασης που ήταν *sine qua non* για τις προσεγγίσεις της πολιτικής οικονομίας του χώρου έχει πλέον παραγνωριστεί σε μεγάλο βαθμό ακόμα και στο πλαίσιο της Νέας Περιφερειακότητας, η οποία υποστηρίζει ότι κάλυψε με επιτυχία τα κενά της υποτιθέμενης “οικονομίστικης” προσέγγισης της πολιτικής οικονομίας. Θα ήμαστε ίσως περισσότερο ακριβείς αν λέγαμε ότι παραγνωρίζεται στις θεωρήσεις αυτές ο ρόλος του κεντρικού κράτους ενώ αναδεικνύεται εκείνος υποκείμενων επιπέδων διακυβέρνησης. Ωστόσο όπως συμβαίνει στην περίπτωση της Κρήτης και της Ελλάδας – κι αυτό είναι ίσως κάτι που ισχύει γενικότερα για τη Νότια Ευρώπη – το θεσμικό περιβάλλον δεν βρίσκεται εκτός αντιθέσεων και συγκρούσεων εξω-θεσμικού και εξω-οικονομικού χαρακτήρα. Οι άτυπες και πελατειακές πολιτικές σχέσεις που ξεδιπλώνονται σε όλες τις χωρικές κλίμακες διαμορφώνουν ένα ιδιαίτερο πλέγμα ειδικών συναλλαγών, μέρος του οποίου είναι οι ειδικές παρεμβάσεις από το κεντρικό κράτος. Στην περίπτωση του Κάβο Σίδερο (βλ. Κεφάλαιο 9.1) είδαμε ότι οι παρεμβάσεις αυτού του είδους υπήρξαν πολυεπίπεδες και απαραίτητες για την εξέλιξη της υλοποίησης του Έργου.

Αν στο επίπεδο των θεωριών της οικονομικής γεωγραφίας και της τοπικής-περιφερειακής ανάπτυξης ο τουρισμός είναι σχετικά απών, αυτό δεν ίσχυε ποτέ στη πράξη στις παράκτιες οικονομίες της Μεσογείου. Αντιθέτως η θετική οικονομική, δημογραφική και κοινωνική του συμβολή αναγνωρίζεται πρωτίστως από τα ίδια τα υποκείμενα της τουριστικής ανάπτυξης, τα εκατομμύρια άνδρες και γυναίκες που ζουν από αυτόν. Αυτή η πραγματικότητα έχει εγγράψει πολλές βεβαιότητες και έχει δημιουργήσει υψηλές προσδοκίες σχετικά με νέες τουριστικές τάσεις και επενδύσεις, όπως αυτές των σύνθετων τουριστικών συγκροτημάτων γκολφ.

Οι βεβαιότητες και οι προσδοκίες βασίζονται όμως στις θετικές επιπτώσεις από τα προηγούμενα – και ακόμα κυρίαρχα – πρότυπα τοπικής ανάπτυξης που στηρίζεται στον τουρισμό (1960-1990), δηλ. τα μικρά ξενοδοχεία, τα *rooms-to-let*, τα εκατοντάδες εστιατόρια και μπαρ που προμηθεύονται από τη τοπική οικονομία, τους τοπικούς μικρο-μεσαίους εργολάβους που κατασκευάζουν τις τουριστικές εγκαταστάσεις και τις υποδομές, τις τοπικές οικογένειες που προμηθεύουν εποχιακά εργαζόμενες/ους και τουριστικά προϊόντα φτιαγμένα στα σπίτια κ.ο.κ. Όλα τα παραπάνω δημιουργούν υψηλές τοπικές συνέργειες με πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα προς όλους του υποκλάδους της τοπικής, περιφερειακής και εθνικής

οικονομίας. Επίσης τα πρότυπα αυτά προϋπέθεταν τη λειτουργία του φορντισμού και την ύπαρξη του κράτους πρόνοιας στις χώρες προέλευσης.

Αν τα παλαιότερα εγκαθιδρυμένα πρότυπα τουριστικής ανάπτυξης μπορούν να κατηγορηθούν για καταστροφή του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και για μη αναστρέψιμες, μη αειφορικές επιπτώσεις, δεν μπορούν να κατηγορηθούν για αρνητικές ή για περιορισμένες οικονομικές και δημογραφικές επιπτώσεις. Αυτές τις βεβαιότητες και τις υψηλές προσδοκίες καλλιεργούν συστηματικά οι σημερινές προτάσεις για σύνθετα τουριστικά συγκροτήματα γκολφ, αποσιωπώντας – για προφανείς λόγους – ότι πρόκειται για ένα διαφορετικό πρότυπο που ελάχιστα μοιάζει με το κυρίαρχο.

Συνολικά εκτιμούμε ότι η προσέγγιση που ακολουθήσαμε στη διατριβή, δηλαδή η *ανάλυση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της τουριστικής επιχείρησης και ιδιαίτερα των γεωγραφικών και οργανωτικών χαρακτηριστικών των σύνθετων τουριστικών συγκροτημάτων γκολφ* συνέβαλε με πρωτότυπο τρόπο στην αποσαφήνιση του είδους αυτών των εγκαταστάσεων, κάτι που είχε παραγνωριστεί τόσο σε θεωρητικό όσο και σε εμπειρικό επίπεδο. Τα σύνθετα συγκροτήματα αποτελούν νέους και ιδιαίτερους κόμβους μέσα σε μεταβαλλόμενα παγκόσμια δίκτυα παραγωγής τουρισμού. Στους παγκοσμιοποιημένους αυτούς κόμβους συναντιούνται δύο επιμέρους στρατηγικές επιχειρήσεων: αυτή των συγκροτημάτων ως επενδυτικών εγχειρημάτων ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων και εκείνη των άλλων διεθνών οικονομικών υποκειμένων όπως ξενοδοχειακών αλυσίδων, επιχειρήσεων διαχείρισης πολυτελών θερέτρων και εταιρειών διαχείρισης γηπέδων γκολφ.

Με βάση τη θεώρηση αυτή προκύπτουν ενδιαφέροντα – και ανεξερεύνητα ακόμη – ζητήματα για τη διεθνοποιημένη παραγωγή του τουρισμού, τις συνέργειές του με άλλους παραγωγικούς τομείς σε διάφορες χωρικές κλίμακες και την χωρική και κοινωνική ενθέκευση του. Σε ό,τι αφορά στη τελευταία οι γεωγραφικές προσεγγίσεις οφείλουν να μην παραγνωρίζουν τις χωροκοινωνικές αντιθέσεις και συγκρούσεις, δηλαδή το γεγονός πως το αντικείμενο της ανάπτυξης αποτελεί πολιτικό διακύβευμα. Η υιοθέτηση της παραμέτρου αυτής σε συνδυασμό με την αναδυόμενη οπτική των παγκοσμίων δικτύων παραγωγής και την εφαρμογή τους στον τουρισμό ανοίγουν ένα γεμάτο προκλήσεις πεδίο έρευνας για την οικονομική γεωγραφία και την τοπική-περιφερειακή ανάπτυξη.

ΠΗΓΕΣ

1. Βιβλιογραφικές αναφορές:
 Ελληνικές
 Ξενόγλωσσες
2. Συνεντεύξεις με προνομιακούς πληροφορητές:
 Συνεντεύξεις κατά την έρευνα πεδίου στην Ελλάδα
 Συνεντεύξεις κατά την έρευνα πεδίου στην Ισπανία

1. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ

Ελληνικές αναφορές

Αβραμόπουλος, Β. (2007) “Τα νέα προϊόντα οικιστικού τουρισμού και οι υπάρχουσες νομοθετικές ρυθμίσεις στην Ελλάδα”, εισήγηση στο 1^ο Διεθνές Συνέδριο *Παραθεριστική Κατοικία στην Ελλάδα: Ευκαιρίες Τουριστικής Ανάπτυξης και Επενδύσεων*, Αθήνα, 16 Μαΐου 2007 (δημοσιεύτηκε στο περιοδικό *Tourism & Property*, Ιούνιος 2007, 4: 44-46).

Ανδρικοπούλου, Ε., Καυκαλάς Γ. (επιμ.) (2000) *Ο Νέος Ευρωπαϊκός Χώρος: η Διεύρυνση και η Γεωγραφία της Ευρωπαϊκής Ανάπτυξης*, Αθήνα: Θεμέλιο.

Ανδριώτης, Κ. (2005) *Τουριστική Ανάπτυξη και Σχεδιασμός*, Αθήνα: Σταμούλης.

Βαΐου, Ντ. και Κ. Χατζημιχάλης, (1979) *Περιφερειακή Ανάπτυξη και Εκβιομηχάνιση: Μονοπωλιακές Επενδύσεις στην Πύλο*, Αθήνα: Εξάντας.

- Βαΐου, Ντ. και Κ. Χατζημιχάλης, (2002), *Με τη Ραπτομηχανή στην Κουζίνα και τους Πολωνούς στους Αγρούς: Πόλεις, Περιφέρειες και Άτυπη Εργασία*, 2η έκδοση, Αθήνα: Εξάντας.
- Βαϊτσος, Κ. και Α. Μητσός (1982) Βιομηχανική Πολιτική, Αθήνα: Παπαζήσης.
- Βασενχόβεν, Λ. (1996), “Αειφόρος αστική ανάπτυξη και η έννοια των αστικών πόρων”, στο Κ. Λάσκαρης (επιμ.) *Sustainable Development: Θεωρητικές Προσεγγίσεις μίας Κρίσιμης Έννοιας*, Αθήνα: Παπασωτηρίου.
- Βρανάς, Μ. (2005) “Ένα δελεαστικό τουριστικό όραμα”, *Golf & Tourism in Greece*, 23, 8-14.
- Γετίμης, Π., Γ. Κανκαλάς και Ν. Μαραβέγιας (επιμ.) (1994) *Αστική και Περιφερειακή Ανάπτυξη: Θεωρία, Ανάλυση και Πολιτική*, Αθήνα: Θεμέλιο.
- Γιάνναρος, Ι (2004) “Ανασκόπηση της πορείας εξέλιξης του κλάδου κατασκευών και προσέγγιση του επιχειρηματικού περιβάλλοντος που θα διαμορφωθεί στην αγορά μετά την Ολυμπιάδα του 2004”, παρουσίαση στην Ημερίδα του Ινστιτούτου Οικονομίας Κατασκευών *Το Επιχειρηματικό Περιβάλλον στις Κατασκευές μετά το 2004*, Αθήνα, 7 Ιουλίου 2004.
- Δήμοι Σητείας – Μακρύ Γιαλού – Ιτάνου – Λεύκης, Οργανισμός Ανάπτυξης Σητείας, Νομαρχιακή Επιτροπή Λασιθίου, Τ.Ε.Ε.-Τμήμα Ανατολικής Κρήτης και Οικολογική Ομάδα Σητείας (2006) *Μεγάλες Τουριστικές Επενδύσεις στην Ανατολική Κρήτη: Ανάπτυξη και Αειφορία*, Ημερίδα, Σητεία, 27 Ιανουαρίου 2006, φάκελος με παρουσιάσεις της Ημερίδας όπως ετοιμάστηκε από τους οργανωτές και απομαγνητοφώνηση εισηγήσεων και συζήτησης από τον συγγραφέα και το Δίκτυο Οικοκρήτη.
- Δήμος Ιτάνου (2005) *Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) Δήμου Ιτάνου*, Στάδιο Β2 – Οριστική Πρόταση, Ομάδα Μελέτης: Α. Χουρδάκης, Π. Πετράκη, Β. Δεσποτάκης, Γ. Κωστάκης, Ε. Γιαλύτη, Οκτώβριος 2005.
- ΕΑΑΚ (Εταιρία Ανάπτυξης Ανατολικής Κρήτης) (2006) *Παρουσίαση Επενδυτικού Σχεδίου*, Παρουσίαση στην Ημερίδα των Δήμων Σητείας κ.α., Σητεία (απομαγνητοφώνηση από τον συγγραφέα της ομιλίας της Δ. Ψούχλα, διευθύντριας ανάπτυξης της J&P Development).
- ΕΚΒΥ (Ελληνικό Κέντρο Βιοτόπων – Υγροτόπων) (1996) *Ειδικό Διαχειριστικό Σχέδιο για την Περιοχή “Βορειοανατολικό Άκρο Κρήτης: Διονησάδες, Ελάσα και Χερσόνησος Σίδερο - Άκρα Μαυροβούνι – Βάι και Άκρα Πλάκας (GR4320006)”* (μελετητές Κ. Πενταράκης, Αιμ. Δρούγα, Ζ. Κυπριωτάκης, Δ. Μπούσμπουρας και Αν. Σακούλης), Θεσσαλονίκη: Μουσείο Γουλανδρή Φυσικής Ιστορίας - ΕΚΒΥ.
- ΕΟΤ (Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού) (2003) *Μελέτη Τουριστικής Ανάπτυξης της Περιφέρειας Κρήτης*, Αθήνα: Υπουργείο Ανάπτυξης, ΕΟΤ.
- ΕΤΑΜ (Εταιρεία Αναπτυξιακών Μελετών ΕΠΕ) και Γεωπονικό Πανεπιστήμιο – Εργαστήριο Κηπευτικών Καλλιεργειών (2007) *Μελέτη για τις Θερμοκηπιακές Καλλιέργειες, την Ελαιοκομία και την Αιγοπροβατοτροφία στην Κρήτη*, Αθήνα-Ηράκλειο.
- Ζακοπούλου, Ε. (1999) “Πολυαπασχολούμενοι και γεωργία: προς μια νέα ανάχνευση ενός πολυδιάστατου φαινομένου”, στο Χ. Κασίμης και Λ. Λουλούδης (επιμ.) *Η Ελληνική Αγροτική Κοινωνία στο Τέλος του 20ου Αιώνα*, Αθήνα: Πλέθρον.
- Θωίδου, Ε. (2005) *Περιφερειακή Πολιτική και Χωρική Ανάπτυξη: Η Υλοποίηση της Δημόσιας Παρέμβασης στον Περιφερειακό Χώρο με Έμφαση στην Κεντρική Μακεδονία (1989-1999)*, Διδακτορική Διατριβή, ΑΠΘ, Θεσσαλονίκη.

- Ικτίνος Τεχνική και Τουριστική Α.Ε. (2006α) *Παρουσίαση Επενδυτικού Σχεδίου Πολυδιάστατης Τουριστικής και Οικιστικής Ανάπτυξης στις Θέσεις Όρμος Φανερωμένης – Μεσοράχη - Σώπατα*, Παρουσίαση στην Ημερίδα των Δήμων Σητείας κ.α., φυλλάδιο παρουσίασης στον φάκελο της Ημερίδας, Σητεία.
- Ικτίνος Τεχνική και Τουριστική Α.Ε. (2006α) *Παρουσίαση Επενδυτικού Σχεδίου Πολυδιάστατης Τουριστικής και Οικιστικής Ανάπτυξης στις Θέσεις Όρμος Φανερωμένης – Μεσοράχη - Σώπατα*, Παρουσίαση στην Ημερίδα των Δήμων Σητείας κ.α., φυλλάδιο παρουσίασης στον φάκελο της Ημερίδας, Αθήνα.
- Ικτίνος Τεχνική και Τουριστική Α.Ε. (2006β) *Παρουσίαση Επενδυτικού Σχεδίου*, Παρουσίαση στην Ημερίδα των Δήμων Σητείας κ.α., φυλλάδιο παρουσίασης power point, Αθήνα.
- Ικτίνος Τεχνική και Τουριστική Α.Ε. (2006β) *Παρουσίαση Επενδυτικού Σχεδίου*, Παρουσίαση στην Ημερίδα των Δήμων Σητείας κ.α., φυλλάδιο παρουσίασης power point, Σητεία.
- ΙΟΚ (Ινστιτούτο Οικονομίας Κατασκευών) (2002), *Εξελίξεις στην Διάρθρωση του Εγχώριου Κατασκευαστικού Κλάδου - Συγκέντρωση Αγοράς*, περίληψη μελέτης, Αθήνα (<http://www.iok.gr>, πρόσβαση 20 Οκτωβρίου 2007).
- ΙΠΑ (Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης) (2005) *Αναπτυξιακή Μελέτη ΠΟΤΑ Μεσσηνίας*, επιστ. υπεύθυνος Ν. Κόνσολας, Αθήνα: Πάντειο Πανεπιστήμιο.
- ΙΤΕΠ (Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων) (2005) *Ελληνική Οικονομία και Τουρισμός*, τ. 19, Αθήνα: ΙΤΕΠ.
- Κακούρος, Π. (συντονιστής έκδοσης) (2002) *Τουρισμός σε Προστατευόμενες Περιοχές στην Ελλάδα*, Πρακτικά Συμποσίου, Σητεία, 15 & 16 Οκτωβρίου 2001, Θεσσαλονίκη: ΕΚΒΥ.
- Κασίμης, Χ. και Α. Γ. Παπαδόπουλος (1999) “Η διατήρηση της οικογενειακής γεωργίας και η καπιταλιστική ανάπτυξη της γεωργίας στην Ελλάδα: Μια κριτική ανασκόπηση της βιβλιογραφίας”, στο Χ. Κασίμης και Λ. Λουλούδης (επιμ.) *Υπαιθρος Χώρα: Η Ελληνική Αγροτική Κοινωνία στο τέλος του Εικοστού Αιώνα*, Αθήνα: Πλέθρον - ΕΚΚΕ.
- Καυκαλάς, Γρ. (επιμ.) (2004) *Ζητήματα Χωρικής Ανάπτυξης: Θεωρητικές Προσεγγίσεις και Πολιτικές*, Αθήνα: Κριτική.
- Κοκκώσης, Χ. και Π. Τσάρτας (2001) *Βιώσιμη Τουριστική Ανάπτυξη και Περιβάλλον*, Αθήνα: Κριτική.
- Κομίλης, Π. (1986) *Χωρική Ανάλυση του Τουρισμού*, Επιστημονικές Μελέτες Νο 20, Αθήνα: ΚΕΠΕ.
- Κοντεμενιώτης, Φ. Ν. (2007) *Η Σύμβαση μεταξύ του Κοινοφελούς Ιδρύματος “Παναγία Ακρωτηριανή” και της Αγγλικής Εταιρείας “Loyalward Limited” για την Προτεινόμενη Τουριστική Ανάπτυξη στην Περιοχή “Κάγο Σίδερο” Δήμου Ιτάνου Λασιθίου Κρήτης: Νομοτεχνική Ανάλυση και Αξιολόγηση*, Αθήνα.
- Κουρλιούρος, Η. Α. (2001) *Διαδρομές στις Θεωρίες του Χώρου: Οικονομικές Γεωγραφίες της Παραγωγής και της Ανάπτυξης*, Αθήνα: Ελληνικά Γράμματα.
- Κούση, Μ. (2000) “Τουρισμός και περιβάλλον: Η τοπική κοινωνική διαμαρτυρία στην Κρήτη”, στο Π. Τσάρτας (επιμ.) *Τουριστική Ανάπτυξη: Πολυεπιστημονικές Προσεγγίσεις*, Αθήνα: Εξάντας.
- Κουτσαντωνάκης, Α. (2002) *Η Ανάπτυξη του Αγροτουρισμού στην Επαρχία Σητείας, Γενικά και Ειδικότερα στο Δήμο Ιτάνου*, Σητεία (mimeo).

- Λαμπριανίδης, Λ. (2002) *Οικονομική Γεωγραφία: Στοιχεία Θεωρίας και Εμπειρικά Παραδείγματα*, 2η έκδοση, Αθήνα: Πατάκης.
- Λεοντίδου, Λ. (2005) *Αγεωγράφητος Χώρα: Ελληνικά Είδωλα στις Επιστημολογικές Διαδρομές της Ευρωπαϊκής Γεωγραφίας*, Αθήνα: Ελληνικά Γράμματα.
- Μαρμαράς, Ε. (2006) “Σύγχρονες τάσεις αστικοποίησης στο Αιγαίο Πέλαγος”, στο Κ. Κοτζιά, Η. Κωνσταντόπουλος, Λ. Παπαδόπουλος και Κ. Φιλοξενίδου (επιμ.) *Το Αιγαίο: Μία Διάσπαρτη Πόλη*, Κατάλογος της Ελληνικής Συμμετοχής στην 10^η Διεθνή Έκθεση Αρχιτεκτονικής Μπιενάλε Βενετίας.
- Μπριασούλη, Ε. (1997) “Δείκτες αειφορίας: Κριτική ανασκόπηση της βιβλιογραφίας”, *Τόπος*, 12, 55-76.
- ΝΑΛ (Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Λασιθίου) (2006α) *Μελέτη Γενικών Κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ Νομού Λασιθίου*, μελέτη προς δημόσια διαβούλευση, Αγ. Νικόλαος, Ιούνιος 2006 (<http://www.lasithinet.gr>, πρόσβαση 30.08.2006).
- ΝΑΛ (Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Λασιθίου) (2006β) *Πρακτικό Συνεδρίασης της Επιτροπής Εισήγησης για ΜΠΕ στο Νομαρχιακό Συμβούλιο*, με θέμα (ανάμεσα σε άλλα) το Έργο Κάβο Σίδερο, 19.01.2006.
- Οικοκρήτη (2005α) *Τα Συμπεράσματα από την Ημερίδα “Γήπεδα Γκολφ: Ποια Τουριστική Ανάπτυξη Θέλουμε στην Κρήτη;”*, Πάνορμο Ρεθύμνου, Πολιτιστικό Κέντρο Χαρουπόμυλος, 21 Μαΐου 2005, σύνοψη ημερίδας και οι εισηγήσεις των ομιλητών (<http://www.ecocrete.gr/images/stories/texts/MeetingGolfCoursesCrete.doc>, πρόσβαση 05.09.2005).
- Οικοκρήτη (2005β) “*Γήπεδα Γκολφ: Ποια Τουριστική Ανάπτυξη Θέλουμε στην Κρήτη;”*, Δελτίο Τύπου με ημερομηνία 23 Μαΐου 2005 για την Ημερίδα που διοργανώθηκε στο Πάνορμο Ρεθύμνου.
- Οικοκρήτη (2006α) *Ένταση στη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων “Ολοκληρωμένη Τουριστική Ανάπτυξη Περιοχής Ιδρύματος ‘Παναγία Ακρωτηριανή’ Έργο ‘Κάβο Σίδερο’”*, Ιανουάριος 2006.
- Οικοκρήτη (2006β) *Παρέμβαση του Παγκρήτιου Δίκτυου Περιβαλλοντικών Οργανώσεων ‘Οικοκρήτη’ στην Ημερίδα για τις μεγάλες τουριστικές επενδύσεις στην Ανατολική Κρήτη*, Σητεία, (<http://www.ecocrete.gr>, πρόσβαση 30/01/2006).
- Οικοκρήτη (2006γ) *Η εισήγηση του Δικτύου Οικοκρήτη στην Ημερίδα “Προοπτικές Βιώσιμης Τοπικής Ανάπτυξης και Μεγάλες Τουριστικές Επενδύσεις”*, Ηράκλειο, Θεατρικός Σταθμός, 9 Δεκεμβρίου 2006 (www.ecocrete.gr, πρόσβαση 25.01.2007).
- ΟΟΣ (Οικολογική Ομάδα Σητείας) (2006α) *Ένσταση της Οικολογικής Ομάδας Σητείας για τις Μεγάλες Τουριστικές Επενδύσεις που Προγραμματίζονται στην Σητεία με Αφορμή την Μ.Π.Ε. που Αφορά την Επένδυση στο Τοπλού*, έγγραφο με ημερομηνία 25.01.2006 που κατατέθηκε στο Νομαρχιακό Συμβούλιο Λασιθίου.
- ΟΟΣ (Οικολογική Ομάδα Σητείας) (2006β) *Για Μια Συμφωνία Αποδεκτή κι απ’τα Παιδιά μας: 8 Σημεία, 8 Προτάσεις*, Παρέμβαση στην Ημερίδα των Δήμων Σητείας κ.α. “Μεγάλες Τουριστικές Επενδύσεις στην Ανατολική Κρήτη: Ανάπτυξη και Αειφορία”, Σητεία, Πολύκεντρο, 27 Ιανουαρίου 2006.
- ΟΠΗ (Οικολογική Παρέμβαση Ηρακλείου) (2005) *Μερικές Επισημάνσεις για την Επιχείρηση των Βέλγων στα Μάταλα*, δελτίο τύπου 15.12.2005 (<http://www.ecocrete.gr>, πρόσβαση 25.01.2007).

- Παναγιωτάτου, Ε. (επιστ. υπευθ.) (1997-1998) *Παραθεριστική Κατοικία και Οικιστική Ανάπτυξη στην Ελλάδα*, α' φάση (τόμοι Ι-Ι.Α), β' και γ' φάση, ΥΠΕΧΩΔΕ – ΕΜΠ – ΕΚΚΕ, Αθήνα.
- Παπαδάκη-Τζεδάκη, Σ. (1997) *Ενδογενής Τουριστική Ανάπτυξη: Διαρθρωμένη ή Αποδιαρθρωμένη Τοπική Ανάπτυξη; Η Περίπτωση του Ρεθύμνου Κρήτης*, Αθήνα: Παπαζήσης.
- Παπακωνσταντίνου, Α. (2007) “Βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη σε περιοχές Natura 2000”, Γνωμοδότηση (<http://www.nomosphysis.org.gr>, πρόσβαση 04.05.2007).
- Παπανίκος, Γ. Θ. (2004) *Η Απασχόληση στα Ελληνικά Ξενοδοχεία*, Αθήνα: Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων.
- Περιφέρεια Κρήτης (2007) *Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Κρήτης και Νήσων Αιγαίου - Προγραμματική Περίοδος 2007-2013*, Επίσημη Υποβολή, Μάρτιος 2007, Αθήνα.
- Πετράκος, Γ. και Γ. Ψυχάρης (2004) *Περιφερειακή Ανάπτυξη στην Ελλάδα*, Αθήνα: Κριτική.
- Ροβολής, Α., Σ. Σκορδίλη και Κ. Χατζημιχάλης (2004) “Η εκτίμηση των σύγχρονων περιφερειακών ανισοτήτων στην Ελλάδα. Ζητήματα μεθοδολογίας”, στο Πρακτικά Συνεδρίου *Κοινωνική Αλλαγή στη Σύγχρονη Ελλάδα (1980-2001)*, Πάντειο Πανεπιστήμιο, 9-12 Απριλίου 2004, Αθήνα: Ίδρυμα Σάκη Καράγιωργα, σελ. 472-499.
- Σαπουντζάκη, Π. και Σ. Σκορδίλη (2002) *Περιφερειακή Ανάπτυξη και Πολιτική Ι*, αδημοσίευτες σημειώσεις για το μάθημα της περιφερειακής ανάπτυξης, ακαδημαϊκό έτος 2002-2003, Τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο.
- ΣΕΤΕ (Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων) (2003α) *Τουρισμός και Απασχόληση*, Αθήνα: ΣΕΤΕ.
- ΣΕΤΕ (Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων) (2003β) *Ελληνικός Τουρισμός 2010: Στρατηγικοί και Στόχοι*, β' έκδοση, Αθήνα: ΣΕΤΕ.
- Σκοπελίτου, Θ. και Ο. Καμινιώτη (2005) *Ζήτηση Ειδικοτήτων και Δεξιοτήτων στο Νομό Λασιθίου: Συνοπτικά Αποτελέσματα Έρευνας στις Ιδιωτικές Επιχειρήσεις*, Παρατηρητήριο Απασχόλησης Ερευνητική Πληροφορική ΑΕ, Ηράκλειο (mimeo).
- Σκορδίλη, Σ. (2005) Βιβλιοκριτική στο P. Dicken, 2003, “Global Shift: Reshaping the Global Economic Map in the 21st Century”, 4th edition, *Γεωγραφίες*, 9, 151-153.
- Σκορδίλη, Σ. (2007) “Βιομηχανική γεωγραφία”, στο Θ. Τερκενλή, Θ. Ιωσηφίδης και Ι. Χωριανόπουλος (επιμ.) *Ανθρωπογεωγραφία: Άνθρωπος, Κοινωνία και Χώρος*, Αθήνα: Κριτική.
- Σκορδίλη, Σ. και Κ. Χατζημιχάλης (2006) *Σημειώσεις Οικονομικής Γεωγραφίας*, αδημοσίευτες σημειώσεις για το μάθημα της οικονομικής γεωγραφίας, ακαδημαϊκό έτος 2006-2007, Τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο.
- Σπαντιδάκης, Ι. (1998) “Η κατασκευή των golf στην Ελλάδα”, στο *Ημέρες Γκολφ 1998*, Πρακτικά 1^{ου} Συνεδρίου, Όμιλος Γκολφ Γλυφάδας Αθηνών, Γλυφάδα, 8-10 Μαΐου 1998.
- Σπιλάνης, Γ. (2000) “Τουρισμός και περιφερειακή ανάπτυξη: Η περίπτωση των νησιών του Αιγαίου”, στο Π. Τσάρτας (επιμ.) *Τουριστική Ανάπτυξη: Πολυεπιστημονικές Προσεγγίσεις*, Αθήνα: Εξάντας.
- Σταμέλλος, Σ. (2007) *Μεγάλη Τουριστική Επένδυση στον Έξαρχο Αταλάντης*, δημοσίευμα του μέλους των Οικολόγων Πράσινων, 03.01.2007 (<http://www.e-ecology.gr>, πρόσβαση 20.06.2007)

- ΤΕΕ-TAK (Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας - Τμήμα Ανατολικής Κρήτης) (2006) *Τουριστική Ανάπτυξη και Έργα Υποδομών στην Επαρχία Σητείας*, Απομαγνητοφωνημένα Πρακτικά 2^{ης} Συνεδρίασης της Αντιπροσωπείας, 8 Μαρτίου 2006.
- ΤΕΕ-ΤΔ (Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος – Τμήμα Δωδεκανήσου) (2005) *Διερεύνηση Θέσεων για την Χωροθέτηση Νέων Γηπέδων Γκολφ στο Νησί της Ρόδου*, αδημοσίευτη μελέτη, Ρόδος.
- ΤΕΜΕΣ (Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας) (2005) “Μεγάλες επενδύσεις στον τομέα του τουρισμού: Η περίπτωση της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας”, εισήγηση του Β. Κωνσταντακόπουλου σε συνέδριο (χωρίς λοιπά στοιχεία).
- ΤΕΜΕΣ (Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας) (2007) “Ενημερωτικό Σημείωμα για την επένδυση της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας”, αδημοσίευτο υπόμνημα.
- Τσάρτας, Π. (1991) *Έρευνα για τα Κοινωνικά Χαρακτηριστικά της Απασχόλησης: Τουρισμός και Αγροτική Πολυδραστηριότητα*, Μελέτη ΙΙΙ, Αθήνα: ΕΚΚΕ.
- Τσάρτας, Π. (1995) *Οι Κοινωνικές Επιπτώσεις του Τουρισμού στους Νομούς Κερκύρας και Λασιθίου*, Αθήνα: ΕΚΚΕ – ΕΟΤ.
- Τσάρτας, Π. (1996α) *Τουρίστες, Ταξίδια, Τόποι: Κοινωνιολογικές Προσεγγίσεις στον Τουρισμό*, Αθήνα: Εξάντας.
- Τσάρτας, Π. (1996β), “Αειφορική ανάπτυξη και τουρισμός: Προβληματισμοί και προτάσεις για έναν διαφορετικό τύπο τουριστικής ανάπτυξης”, στο Κ. Λάσκαρης (επιμ.) *Sustainable Development: Θεωρητικές Προσεγγίσεις μίας Κρίσιμης Έννοιας*, Αθήνα: Παπασωτηρίου.
- Τσάρτας, Π. (1997) “Τουρισμός και παραθερισμός: Εννοιολογικές οριοθετήσεις”, στο Ε. Παναγιωτάτου (επιστ. υπευθ.) *Παραθεριστική Κατοικία και Οικιστική Ανάπτυξη στην Ελλάδα, α' φάση (τόμος Ι)*, ΥΠΕΧΩΔΕ – ΕΜΠ – ΕΚΚΕ, Αθήνα.
- Τσάρτας, Π. (2003) *Τουρίστες, Ταξίδια, Τόποι: Κοινωνιολογικές Προσεγγίσεις στον Τουρισμό*, Αθήνα: Εξάντας.
- ΥΠΕΧΩΔΕ (Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων) (1998) *Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη “Βορειοανατολικό Άκρο Κρήτης - Διονυσάδες, Ελάσα και χερσόνησος Σίδερο (GR4320006)”*, Αθήνα: ΥΠΕΧΩΔΕ, Διεύθυνση Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού, Τμήμα Διαχείρισης Φυσικού Περιβάλλοντος.
- ΥΠΕΧΩΔΕ (Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων) (2001) *Αναγνώριση και Περιγραφή των Τύπων Οικοτόπων σε Περιοχές Ενδιαφέροντος για τη Διατήρηση της Φύσης - GR4320006*, ΕΠΠΕΡ (Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Περιβάλλον), Υποπρόγραμμα 3, Μέτρο 3.3, Ανάδοχοι Παππάς Ε., Δημόπουλος Π., Πάγκας Ν., Παπαθεοδώρου Φ. και Γραμμική ΕΠΕ, Αθήνα: ΥΠΕΧΩΔΕ.
- ΥΠΕΧΩΔΕ (Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων) (2003) *Σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος για τον Χαρακτηρισμό Χερσαίας και Θαλάσσιας Ζώνης Περιοχής Βορειοανατολικού Ακρου Κρήτης ως Προστατευόμενης Περιοχής, Φάκελος Ανακοίνωσης και Δημοσιοποίησης Σχεδίου Προεδρικού Διατάγματος: Σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος, Έκθεση Υποστήριξης του Προεδρικού Διατάγματος και Κεφάλαιο 5 περί Οριοθέτησης, Προτάσεων Διαχείρισης και Προγράμματος Παρακολούθησης*.
- ΥΠΕΧΩΔΕ (Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων) (2006) *Ανακοίνωση Τύπου για την Έγκριση της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Μ.Π.Ε.) της μεγάλης τουριστικής επένδυσης σε έκταση της Μονής Τοπλού στην περιοχή “Κάβο Σίδερο” Λασιθίου*, 06.11.2006, Αθήνα.

- ΥΠΕΧΩΔΕ (Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων) (2007α) *Μελέτη Ειδικού Χωροταξικού Σχεδίου για τον Τουρισμό*, Α' και Β' Φάση, Θεώρημα ΑΕ – Σύμβουλοι Ανάπτυξης, Αθήνα, Ιανουάριος 2007.
- ΥΠΕΧΩΔΕ (Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων) (2007β) *Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό: Σχέδιο Κοινής Υπουργικής Απόφασης*, Αθήνα (www.minenv.gr/download/2007-05-02.KYA-eidiko.orotaxiko.plaisio.toyrismoy.doc, πρόσβαση 05.05.2007).
- Φουτάκης, Δ. (2004) “Χώρος, ανταγωνιστικότητα και κοινωνικό κεφάλαιο: Μία κριτική ανασκόπηση”, στο Γρ. Καυκαλάς (επιμ.) *Ζητήματα Χωρικής Ανάπτυξης: Θεωρητικές Προσεγγίσεις και Πολιτικές*, Αθήνα: Κριτική.
- Χατζημιχάλης, Κ. (2002) “ΠΟΤΑ και τοπική ανάπτυξη της Πυλίας”, εισήγηση στην εκδήλωση της ΚΙΝΩ *Ημερίδα για την Ανάπτυξη και την ΠΟΤΑ*, Πύλος, 31 Μαρτίου 2002.
- Χατζημιχάλης, Κ. (2006) “Σημειώσεις για το μεταπτυχιακό μάθημα τοπικής και περιφερειακής ανάπτυξης”, αδημοσίευτες σημειώσεις διαλέξεων, ακαδημαϊκό έτος 2006-2007, Τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο.
- Χατζημιχάλης, Κ. (επιμ.) (1992) *Περιφερειακή Ανάπτυξη και Πολιτική: Κείμενα από τη Διεθνή Εμπειρία*, Αθήνα: Εξάντας.
- Χατζημιχάλης, Κ. (1992) «Εισαγωγή: Βασικές προσεγγίσεις στις θεωρίες και πολιτικές», στο Χατζημιχάλης, Κ. (επιμ.) (1992) *Περιφερειακή Ανάπτυξη και Πολιτική*, Αθήνα: Εξάντας.
- Χατζημιχάλης, Κ. και Γ. Ράλλης (2001) *Βιώσιμη Τοπική και Περιφερειακή Ανάπτυξη*, Πανεπιστημιακές Σημειώσεις, Τμήμα Οικιακής Οικονομίας και Οικολογίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Αθήνα.

Ξενόγλωσσες αναφορές

- Agarwal, S., R. Ball, G. Shaw και A. M. Williams (2000) “The geography of tourism production: Uneven disciplinary development?”, *Tourism Geographies*, 2 (3), 241-263.
- Amin, A. και K. Robins (1990) “The re-emergence of regional economies? The mythical geography of flexible accumulation”, *Environment and Planning D*, 8, pp. 7-34.
- Amin, A. και N. Thrift (1994) “Living in the global”, στο A. Amin και N. Thrift (επιμ.) *Globalisation, Institutions and Regional Development in Europe*, Oxford: Oxford University Press.
- Amorós Bernabeu, F. (2003) *El turismo de Golf en la Costa del Sol*, Málaga: Fundación Unicaja.
- Andriotis, K. (2000) *Local Community Perceptions of Tourism as a Development Tool: The Island of Crete*, unpublished PhD thesis, Bournemouth University.
- Andriotis, K. (2002) “Scale of hospitality firms and local economic development: Evidence from Crete”, *Tourism Management*, 23, 333-341.

- Andriotis, K. (υπό έκδοση) "Integrated resort development: The case of Cavo Sidero, Crete", *Journal of Sustainable Tourism*.
- Apostolopoulos, Y., P. Loukissas και L. Leontidou (2001) "Tourism, development, and change in the Mediterranean", στο Y. Apostolopoulos, P. Loukissas και L. Leontidou (επιμ.) *Mediterranean Tourism: Facets of Socioeconomic Development and Cultural Change*, London: Routledge.
- Archer, B. H. και C. B. Owen (1971) "Towards a tourist regional multiplier", *Regional Studies*, 5(4), 289-294.
- ARDA (American Resort Development Association) (2006) Evolving vacation home market, σχεδιάγραμμα (http://www.arda.org/AM/Template.cfm?Section=Evolving_Vacation_Home_Market_chart, πρόσβαση 02.01.2007).
- ARDA (American Resort Development Association) (χωρίς ημερομηνία) *Understanding Vacation Ownership* (www.arda.org/AM/Template.cfm?Section=Understanding_Vacation_Ownership, πρόσβαση 02.01.2007).
- ARDA (American Resort Development Association), OTE (Organization for Timeshare in Europe), AIRDA (All India Resort Development Association), AMDETUR (Asociación Mexicana de Desarrolladores Turísticos), TMC (The Management Consulting Partners), Dean and Associates), RCI (Resort Condominium International), Cendant Corporation, Ragatz and Associates, RMI Consortium, Philip Bacon, Club La Costa Resorts and Hotels, Anfi del Mar, (MHTDF)Malaysian Holiday Timeshare Development Federation (2005) *Tourism statistics and the Measurement of Timeshare: Comments on WTO Discussion Paper*, (<http://www.world-tourism.org/statistics/tsa/project/comments.pdf>, πρόσβαση 22/01/2007).
- Armstrong, H. και J. Taylor (2000) *Regional Economics and Policy*, 3rd edition, Oxford: Blackwell.
- Aymerich Golf Management (2004) *La Industria del Golf en España*, Madrid.
- Bagnasco, A. (1977) *Tre Italie*, Bologna: Il Mulino.
- Barke, M. και L. A. France (1996) "The Costa del Sol", στο M. Barke, J. Towner και M. T. Newton (επιμ.) *Tourism in Spain: Critical Issues*, Oxon: CAB International.
- Barnes, T. J., J. Peck, E. Sheppard και A. Tickell (επιμ.) (2004) *Reading Economic Geography*, Oxford: Blackwell.
- Bell, M. και G. Ward (2000) "Comparing temporary mobility with permanent migration", *Tourism Geographies*, 2 (1), 87-107.
- Bianchi, R. V. (2000) "Migrant tourist-workers: Exploring the 'contact zones' of post-industrial tourism", *Current Issues in Tourism*, 3 (2), 107-137.
- Blanc, H. και C. Sierra (1999) "The internationalization of R&D by multinationals: A trade-off between external and internal proximity", *Cambridge Journal of Economics*, 23, 187-206.
- Borrego Domínguez, S. (2002) *Campos de Golf y Turismo: Estudio de Málaga y su Provincia*, Marbella: Turismo Andaluz.
- Boschma, R. A. (2005) "Proximity and innovation: A critical assessment", *Regional Studies*, 39 (1), 61-74.
- Boudeville, J. R. (1964) *L'Espace et les Pôles de Croissance*, Paris: PUF.

- Bragg, R. (2007) "The international experience: New markets and products", εισήγηση στο 1^ο Διεθνές Συνέδριο Παραθεριστική Κατοικία στην Ελλάδα: Ευκαιρίες Τουριστικής Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Αθήνα, 16 Μαΐου 2007.
- Briassoulis, H. (2001) "Policy-oriented integrated analysis of land-use change: An analysis of data needs", *Environmental Management*, 27 (1), 1-11.
- Briassoulis, H. (2001) "Sustainable development – the formal or informal way?", στο K. Eder και M. Kousis (επιμ.) (2001) *Environmental Politics in Southern Europe: Actors, Institutions and Discourses in a Europeanizing Society*, Dordrecht: Springer.
- Briassoulis, H. (2001) "Sustainable development and its indicators: Through a (planner's) glass darkly", *Journal of Environmental Planning and Management*, 44 (3), 409-427.
- Briassoulis, H. (2002) "Sustainable tourism and the question of the commons", *Annals of Tourism Research*, 29 (4), 1065-1085.
- Briassoulis, H. (2007) "Golf-centered development in coastal Mediterranean Europe: A soft sustainability test", *Journal of Sustainable Tourism*, 15 (5), 441-462.
- Briassoulis, H. and J. van der Straaten (eds) (2000) *Tourism and the Environment: Regional, Economic, Cultural and Policy Issues*, Dordrecht: Kluwer.
- Briassoulis, H. και J. van der Straaten (επιμ.) (2000) *Tourism and the Environment: Regional, Economic, Cultural and Policy Issues*, Dordrecht: Kluwer.
- Buhalis, D. (1999) "Tourism on the Greek islands: Issues of peripherality, competitiveness and development", *International Journal of Tourism Research*, 1, 341-358.
- Buhalis, D. (2001) "Tourism in Greece: Strategic analysis and challenges", *Current Issues in Tourism*, 4 (5), 440-480.
- Bull, C. και M. Weed (1999) "Niche markets and small island tourism: The development of sports tourism in Malta", *Managing Leisure*, 4, 142-155.
- Buller, H. και K. Hoggart (1994) *International Counterurbanization: British Migrants in Rural France*, Aldershot: Avebury.
- Burningham, K. (2000) "Using the language of NIMBY: A topic for research, not an activity for researchers", *Local Environment*, 5 (1), 55-67.
- Burraco Barrera, M. (2005) "Campos de golf en Andalucía: Implicaciones territoriales, bases técnicas para una propuesta normativa", IV Congreso Ibérico de Urbanismo, Sevilla, 15-18 Noviembre 2005.
- Butler, R. W. (2000) "Tourism and the environment: A geographical perspective", *Tourism Geographies*, 2 (3), 337-358.
- Butler, R., C. M. Hall και J. Jenkins (1998) "Introduction", στο R. Butler, C. M. Hall και J. Jenkins (επιμ.) *Tourism and Recreation in Rural Areas*, Chichester: Wiley.
- Cadwalader, L. (2006) "Recent trends in mixed-use resort development", *Developments*, October, 34-36.
- Casado-Díaz, M. A. (1999) "Socio-demographic impacts of residential tourism: a case study of Torrevieja, Spain", *International Journal of Tourism Research*, 1 (4), 223-237.
- Castells, M. (1977) *The Urban Question: A Marxist Approach*, London: Edward Arnold.
- Castells, M. (1983) *The City and the Grassroots*, Los Angeles: University of California Press.

- Catalan Gomez, M. (2005) "Rentabilidad de inversiones inmobiliarias en campos de golf: Presente y futuro del negocio inmobiliario en campos de golf", presentación en la Conferencia *Rentabilidad de Inversiones inmobiliarias en Hoteles y Campos de Golf*, Instituto de Fomento Empresarial, Madrid, Hotel Intercontinental, 22-23 de Junio de 2005.
- CEC (Commission of the European Communities) (2001) *Working Together for the Future of European Tourism*, Commission Communication to the Council, the European Parliament, the Economic and Social Committee and the Committee of the Regions, Brussels.
- Clancy, M. (1998) "Commodity chains, services and development: Theory and preliminary evidence from the tourism industry", *Review of International Political Economy*, 5 (1), 122–148.
- Cloke, P. (2000) "Leisure / recreation", στο R.J. Johnston, D. Gregory, G. Pratt και M. Watts (επιμ.) *The Dictionary of Human Geography*, 4th edition, Oxford: Blackwell.
- Coe, N. M., P. F. Kelly και H. W. C. Yeung (2007) *Economic Geography: A Contemporary Introduction*, Oxford: Blackwell.
- Cooke, P. (2002) *Knowledge Economies: Clusters, Learning and Cooperative Advantage*, London: Routledge.
- Cooke, P. και K. Morgan (1998) *The Associational Economy: Firms, Regions, and Innovation*, Oxford: Oxford University Press.
- Correia, A., N. Videira, I. Alves, C. Ramires, R. Subtil και M. V. Martins (2006) "Tourism golf scenarios: The Algarve case", *Tourism and Hospitality Research*, 6 (3), 179-196.
- Cox, K. R. και R. J. Johnston (επιμ.) (1982) *Conflict, Politics and the Urban Scene*, New York: St. Martin's Press.
- Coy, J., και B. Haralson (2006) "Indoor waterparks add value to hotel and resort mixed use projects" (<http://www.jeffcoy.com>, πρόσβαση 10.10.2007).
- Crang, P. (1997) "Introduction: Cultural turns and the (re)constitution of economic geography", στο R. Lee και J. Wills (επιμ.) *Geographies of Economies*, London: Arnold.
- Cypher, J. M. and J. L. Dietz (2004) *The Process of Economic Development*, 2nd edition, London: Routledge.
- Dalton, R. (1988) *Citizen Politics in Western Democracies*, Chatham, NJ: Chatham House.
- Daniels, P. W. (1993) *Service Industries in the World Economy*, Oxford: Blackwell.
- DCI (Dolphin Capital Investors) (2007) *Second Investment in Crete*, Ανακοίνωση Τύπου με ημερομηνία 25 Σεπτεμβρίου 2007 (<http://www.dolphinci.com>, πρόσβαση 10 Οκτωβρίου 2007).
- Debbage, K. G. και P. Daniels (1998) "The tourist industry and economic geography: missed opportunities", στο D. Ioannides, και K.G. Debbage (επιμ.) *The Economic Geography of the Tourist Industry: A Supply-side Analysis*, London: Routledge.
- della Porta, D. και M. Diani (1999) *Social Movements: An Introduction*, Oxford: Blackwell.
- Delladetsima, P. M. (2006) "The emerging property development pattern in Greece and its impact on spatial development", *European Urban and Regional Studies*, 13 (3), 245-278.

- Díaz Benavides, D. (2001) "The Viability and Sustainability of International Tourism in Developing Countries", *World Trade Organization Symposium on Tourism Services*, Γενεύη, 22-23 Φεβρουαρίου 2001.
- Díaz, F. και M. L. Loures Loures (2006) "Housing, tourism and the real estate sector: The Spanish Mediterranean coast", εισήγηση στο Συνέδριο της ENHR *Housing in an Expanding Europe: Theory, Policy, Participation and Implementation*, Ljubljana, 2-5 Ιουλίου 2006.
- Dicken, P. (2003) *Global Shift: Reshaping the Global Economic Map in the 21st Century*, 4th edition, London: Sage.
- Dicken, P. και P. E. Lloyd (1990) *Location in Space: Theoretical Perspectives in Economic Geography*, New York: Harper & Row.
- Díez Ripollés, J. L., A. M. Prieto del Pino, A. Gómez-Cespédes, P. Stangeland και D. J. Vera Jurado (eds) *Prácticas Ilícitas en la Actividad Urbanística: Un Estudio de la Costa del Sol*, Valencia: Instituto Andaluz Interuniversitario de Criminología και Tirant lo Blanch.
- Dunford, M. (υπό έκδοση) "Regional Development Models", στο *International Encyclopedia of Human Geography*, Elsevier.
- EC (European Commission) (2002) *EU Focus on Nature Protection*, Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities.
- EC (European Commission) (2003) *LIFE for Natura 2000: 10 Years Implementing the Regulation*, Life-Focus, Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities.
- EC (European Commission) (2005α) *Impact Assessment Guidelines*, SEC (2005) 791, Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities.
- EC (European Commission) (2005β) *Integrated Management of Natura 2000 Sites: The Contribution of LIFE-Nature projects*, Life-Focus, Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities.
- EGA (European Golf Association) (2006), *Statistics by Country* (www.ega-golf.ch, πρόσβαση 15.02.2006).
- Emmanuel, A. (1972) *Unequal Exchange*, London: New Left Books.
- Ennew, C. (2003) "Understanding the economic impact of tourism", Discussion Paper 2003/5, Tourism and Travel Research Institute, University of Nottingham.
- Ernst, D. και B.-Å. Lundvall (1997) "Information technology in the learning economy", DRUID Working Paper, 97-12, Danish Research Unit for Industrial Dynamics.
- Escorza Doblas, F. (2001) *El Turismo de Golf en la Costa del Sol*, Málaga: Centro de Ediciones de la Diputación de Málaga.
- Espejo Marín, C. (2004) "Campos de golf y medio ambiente: Una interacción necesaria", *Cuadernos de Turismo*, 14, 67-111.
- Europarc Federation (1999/2007) *The European Charter for Sustainable Tourism in Protected Areas*, updated version, May 2007, Grafenau: Europarc Federation.
- Exceltur (2006) *Andalucía IMPACTUR 2005 - Estudio del Impacto Económico del Turismo sobre la Economía Y el Empleo: Resumen de los Principales Efectos e Indicadores*, Junta de Andalucía, Consejería de Turismo, Comercio y Deporte.
- FAG (Federación Andaluza de Golf) (2005) *Guía de Campos de Golf y Calendario de Competiciones de 2005*, Málaga: Litofinter.

- FAG (Federación Andaluza de Golf) (2006α) *Guía de Campos de Golf y Calendario Oficial de Competiciones 2006*, Málaga: Litofinter.
- FAG (Federación Andaluza de Golf) (2006β) *Estadísticas*, Málaga (www.golf-andalucia.net, πρόσβαση 01.03.2006).
- Frank, A. G. (1967) *Capitalism and Underdevelopment in Latin America*, London: Monthly Review Press.
- Friedmann, J. (1986/1992) “Περιφερειακή ανάπτυξη σε αναπτυγμένες χώρες: Ενδογενής ή αυτάρκης;”, στο Κ. Χατζημιχάλης (επιμ.) *Περιφερειακή Ανάπτυξη και Πολιτική*, Αθήνα: Εξάντας.
- Garofoli, G. (2002) “Local development in Europe: Theoretical Models and international comparisons”, *European Urban and Regional Studies*, 9 (3), 225-239.
- Garofoli, G. (επιμ.) (1992) *Endogenous Development and Southern Europe*, London: Avebury.
- Gibson, H. J. (1998) “Active sport tourism: Who participates?”, *Leisure Studies*, 17, 155–170.
- Gómez-Lama, M., R. Priego, J. M. Recio και J. Berbel (1994) *Valoración Ambiental de los campos de Golf en Andalucía*, Servicio de Publicaciones, Universidad de Córdoba.
- Gordon, I. R. και P. McCann (2000) “Industrial clusters: Complexes, agglomeration and/or social networks?”, *Urban Studies*, 37 (3), 513-532.
- Gordon, I. R. και P. McCann (2005) “Innovation, agglomeration, and regional development”, *Journal of Economic Geography*, 5 (5), 523-543.
- Gordon, I. και Goodall, B. (2000) “Localities and Tourism”, *Tourism Geographies*, 2 (3), 290-311.
- Hadjimichalis, C. (1987) *Uneven Development and Regionalism: State, Territory and Class in Southern Europe*, London: Croom Helm.
- Hadjimichalis, C. (1994) “Global-local social conflicts: Examples from Southern Europe”, στο A. Amin και N. Thrift (επιμ.) *Globalisation, Institutions and Regional Development in Europe*, Oxford: Oxford University Press.
- Hadjimichalis, C. (2006) “Non-economic factors in economic geography and in ‘New Regionalism’: A sympathetic critique”, *International Journal of Urban and Regional Research*, 30 (3), 690-704.
- Hall, C. M. και D. K. Müller (2004α) “Introduction: Second homes, curse or blessing? Revisited”, στο C. M. Hall και D. K. Müller (επιμ.) *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, Clevedon: Chanell View.
- Hall, C. M. και D. K. Müller (επιμ.) (2004β) *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, Clevedon: Chanell View.
- Hall, C. M. και S. J. Page (2002) *The Geography of Tourism and Recreation*, 2nd edition, London: Routledge.
- Hall, C. M., A. M. Williams και A. A. Lew (2004) “Tourism: Conceptualizations, institutions, and issues”, στο A. A. Lew, C. M. Hall, A. M. Williams (επιμ.) *A Companion to Tourism*, Oxford: Blackwell.
- Harvey, D. (1973) *Social Justice and the City*, London: Edward Arnold.
- Harvey, D. (1982) *The Limits to Capital*, London: Verso.
- Harvey, D. (2005) “Ο χώρος ως λέξη-κλειδί”, *Γεωγραφίες*, 10, 21-42.

- Held, D. και A. McGrew (επιμ.) (2000) *The Global Transformations Reader*, Cambridge: Polity Press.
- Hirschmann, A. (1958) *The Strategy of Economic Development*, London: Routledge.
- Hjalager, A.-M. (2000) "Tourism destinations and the concept of industrial districts", *Tourism and Hospitality Research*, 2 (3), 199-213.
- Hobson, W. (2002) "A research report on private residence clubs: A new concept for second home ownership", *International Journal of Hospitality Management*, 21 (3), 285-300.
- Holland, S. (1976) *Capital Versus the Regions*, London: MacMillan.
- Hudson, R. (1994) "Institutional Change, Cultural Transformation and Economic Regeneration: Myths and Realities from Europe's Old Industrial Areas" στο A. Amin και N. Thrift (επιμ.) *Globalisation, Institutions and Regional Development in Europe*, Oxford: Oxford University Press.
- Hudson, R. (1996) "The learning economy, the learning firm and the learning region': A sympathetic critique of the limits to learning", paper prepared for the Seminars of the Aegean Space, *Inequality and Difference: From "Radical" to "Cultural" Formulations?*, Milos.
- IAIA (International Association for Impact Assessment) (2003) *Social Impact Assessment: International Principles*, Special Publication Series No. 2 (<http://www.iaia.org/modx/assets/files/SP2.pdf>, πρόσβαση 02.02.2007).
- ICAP (2001) *Κλαδική Μελέτη: Ελαιόλαδο, Πυρηνέλαιο, Επιτραπέζιες Ελιές*, Μέρος Α' – Ελαιόλαδο, Αθήνα.
- INVgolf International (2006) *Golf Development in Greece: A Special Report*, Μάρτιος 2006 (<http://www.invgolf.com>, πρόσβαση 08/04/2006).
- Ioannides, D. (1995) "Strengthening the ties between tourism and economic geography: A theoretical agenda", *Professional Geographer*, 47 (1), 49-60.
- Ioannides, D. (1998) "Tour Operators: The gatekeepers of tourism" στο D. Ioannides, και K.G. Debbage (επιμ.) *The Economic Geography of the Tourist Industry: A Supply-side Analysis*, London: Routledge.
- Ioannides, D. (2006) "Commentary: The economic geography of the tourist industry: Ten years of progress in research and an agenda for the future", *Tourism Geographies*, 8 (1), 76-86.
- Ioannides, D. και B. Holcomb (2003) "Misguided policy initiatives in small-island destinations: Why do up-market tourism policies fail?", *Tourism Geographies*, 5 (1), 39-48.
- Ioannides, D. και K.G. Debbage (επιμ.) (1998a) *The Economic Geography of the Tourist Industry: A Supply-side Analysis*, London: Routledge.
- Ioannides, D. και K.G. Debbage (επιμ.) (1998b) "Neo-fordism and flexible specialization in the travel industry: Dissecting the polyglot" στο D. Ioannides, και K.G. Debbage (επιμ.) *The Economic Geography of the Tourist Industry: A Supply-side Analysis*, London: Routledge.
- Ioannides, D., Y. Apostolopoulos και S. Sonmez (2001) Searching for sustainable tourism development in the insular Mediterranean, στο D. Ioannides, Y. Apostolopoulos και S. Sonmez (επιμ.) *Mediterranean Islands and Sustainable Tourism Development: Practices, Management and Policies*. London: Pinter.

- Junta de Andalucía (1996) *Guía de Gestión Medioambiental de los Campos de Golf: Criterios Medioambientales para la Planificación, Diseño, Construcción y Mantenimiento*, Sevilla: Junta de Andalucía, Consejería de Medio Ambiente.
- Karamessini, M., Y. Eustathopoulos και E. Papadopoulou (2008) *The Greek Accommodation Industry: Drivers of Change and their Effects on the Employment Model*, Final Report, Panteion University of Social and Political Sciences – KEKMOKOP, αδημοσίευτη έρευνα, Αθήνα.
- Keating, M. (1998) *The New Regionalism in Western Europe: Territorial Restructuring and Political Change*, Cheltenham: Edward Elgar.
- Kime, S. (2006) “Highlights of 6th Annual Fractional Interest Symposium”, *Developments*, July 2006.
- King, R. (1995) “Tourism, labour and international migration”, στο A. Montanari και A. M. Williams (επιμ.) *European Tourism: Regions, Spaces and Restructuring*, Chichester: Wiley.
- King, R., A. M. Warnes και A. M. Williams (1998) “International retirement migration in Europe”, *International Journal of Population Geography*, 4 (2), 91-111.
- King, R., T. Warnes και A. Williams (2000) *Sunset Lives: British Retirement Migration to the Mediterranean*, Oxford: Berg.
- Kitchin, R. και N. Tate (2000) *Conducting Research into Human Geography: Theory, Methodology and Practice*, London: Prentice Hall.
- Konsolas, N. and G. Zacharatos (1992) “Regionalisation of tourism activity in Greece: Problems and policies”, στο J. Van den Straaten και H. Briassoulis (επιμ.) *Tourism and the Environment: Regional, Economic and Policy Issues*, Dordrecht: Kluwer.
- Kousis, M. (1989) Tourism and the family in a rural Cretan community”, *Annals of Tourism Research*, 16 (3), 318-332.
- Kousis, M. (1998) “Ecological marginalization in rural areas: Actors, impacts, responses”, *Sociologia Ruralis*, 38 (1), 86-108.
- Kousis, M. (2000) “Tourism and the environment: A social movements perspective”, *Annals of Tourism Research*, 27 (2), pp. 468-489.
- Kousis, M. (2003) “Greece”, in C. Rootes (ed.) *Environmental Protest in Western Europe*, Oxford: Oxford University Press.
- Krugman, P. (1991) *Geography and Trade*, Cambridge: MIT Press.
- Krugman, P. (1997) *Development, Geography and Economic Theory*, Cambridge: MIT Press.
- Laclau, E. (1977) *Politics and Ideology in Marxist Theory: Capitalism, Fascism, Populism*, London: NLB.
- Legendijk, A. (2003) “Towards conceptual quality in regional studies: The need for subtle critique – A response to Markusen”, *Regional Studies*, 37 (6-7), 719-727.
- Lake, R. W. (επιμ.) (1987) *Resolving Locational Conflict*, New Brunswick, N.J.: Center for Urban Policy Research.
- Lee, R. και J. Wills (επιμ.) (1997) *Geographies of Economies*, London: Arnold.
- Lefebvre, H. (1977) *Δικαίωμα στην Πόλη*, Αθήνα: Παπαζήση.
- Leiper, N. (1979) “The framework of tourism”, *Annals of Tourism Research*, 6 (4), 390-407.

- Leiper, N. (1990) "Partial Industrialization of tourism systems", *Annals of Tourism Research*, 17 (4), 600-605.
- Leontidou, L. (1991) "Greece: Prospects and contradictions of tourism in the 1980s", στο A. M. Williams και G. Shaw (επιμ.) *Tourism and Economic Development: Western European Experiences*, 2nd edition, London: Belhaven.
- Leontidou, L. και E. Marmaras (2001) "From tourists to migrants: Residential tourism and 'littoralization'", στο Y. Apostolopoulos, P. Loukissas και L. Leontidou (επιμ.) *Mediterranean Tourism: Facets of Socioeconomic Development and Cultural Change*, London: Routledge.
- Lipietz, A. (1977) *Le Capital et son Espace*, Paris: Maspero.
- Liu, Z. (2003) "Sustainable tourism development: A critique", *Journal of Sustainable Tourism*, 11 (6), 459-475.
- Lovering, J. (1999) "Theory led by policy: The inadequacies of the "New Regionalism" (illustrated from the case of Wales)", *International Journal of Urban and Regional Research*, 23 (2), 379-395.
- Loyalward Group Plc (2003) "Cavo Sidero Project", παρουσίαση του Tim Hill στο *European Golf Investment, Real Estate Conference and Exhibition*, INVgolf, Πρακτικά Συνεδρίου σε CD-ROM, Αθήνα, 28-29 Νοεμβρίου 2003.
- Loyalward Ltd (2005α) *Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων: Ολοκληρωμένη Τουριστική Ανάπτυξη Περιοχής Ιδρύματος "Παναγιά η Ακρωτηριανή" – Έργο "Κάβο Σίδερο"*, 6 Τόμοι και 17 Παραρτήματα, Σεπτέμβριος 2005, Αθήνα.
- Loyalward Ltd (2005β) *Ολοκληρωμένη Τουριστική Ανάπτυξη Περιοχής Ιδρύματος "Παναγιά η Ακρωτηριανή" – Έργο "Κάβο Σίδερο"*, Συνοπτική Περίληψη, Νοέμβριος 2005, Αθήνα.
- Lück, M. (2002) "Large-scale ecotourism: A contradiction in itself?", *Current Issues in Tourism*, 5 (3-4), 361-370.
- Mabogunje, A. L. (1980-1989) *The Development Process: A Spatial Perspective*, 2nd edition, London: Hutchinson.
- Malecki, E. J. (1997) *Technology and Economic Development: The Dynamics of Local, Regional and National Competitiveness*, Essex: Longman.
- Malmierca Hernandez, J. M. (2005) "Comercialización de hoteles de golf", presentación en la Conferencia *Rentabilidad de Inversiones inmobiliarias en Hoteles y Campos de Golf*, Instituto de Fomento Empresarial, Madrid, Hotel Intercontinental, 22-23 de Junio de 2005.
- Mandel, E. (1975) *Late Capitalism*, London: Verso.
- Marchena Gómez, M. (1987) *Territorio y Turismo en Andalucía: Análisis a Diferentes Escalas*, Junta de Andalucía, Sevilla.
- Marcouiller, D. W., G. P. Green, S. C., Deller και N. R. Sumathi (1996) *Recreational Homes and Regional Development: A Case Study from the Upper Great Lakes States*, University of Wisconsin.
- Marín Cots, P. (2004) *Características del Mercado Inmobiliario en Málaga 1996-2004*, edición propia.
- Markusen, A. (1996) "Sticky places in slippery space: A typology of industrial districts", *Economic Geography*, 72, 293-313.

- Markusen, A. (1999) "Fuzzy concepts, scanty evidence, policy distance: The case for rigour and policy relevance in critical regional studies", *Regional Studies*, 33 (9), 869-884.
- Marmaras, E. (1996) *Migration and Tourism Development in Marginal Mediterranean Areas: Foreign Second Home Owners in Spain and Greece*, unpublished research report, King's College, London, Department of Geography.
- Martin, R. και P. Sunley (1998) "Slow convergence ? Post neo-classical endogenous growth theory and regional development", *Economic Geography*, 74 (3), 201-227.
- Maskell P. και A. Malmberg (1999) "Localised learning and industrial competitiveness", *Cambridge Journal of Economics*, 23, 167-185.
- Massey, D. (1979) "In what sense a regional problem", *Regional Studies*, 13, 233-243.
- Massey, D. (1984) "Introduction: Geography matters", στο D. Massey και J. Allen (επιμ.) *Geography Matters!: A Reader*, Cambridge: Cambridge University Press.
- Massey, D. (1994) *Space, Place and Gender*, Cambridge: Polity Press.
- Massey, D. (1995) *Spatial Divisions of Labour: Social Structures and the Geography of Production*, 2nd edition, new York: Routledge.
- Mathieson, A. και G. Wall (1982) *Tourism: Economic, Physical and Social Impacts*, London: Longman.
- Mazón, T. (2006) "Inquiring into residential tourism: The Costa Blanca case", *Tourism and Hospitality Planning & Development*, 3 (2), 89-97.
- Mazón, T. y A. Aledo (2005) "El dilema del turismo residencial: ¿Turismo o desarrollo inmobiliario?", en T. Mazón y A. Aledo (επιμ.) *Turismo Residencial y Cambio Social: Nuevas Perspectivas Teóricas y Empíricas*, Alicante: Agua Clara.
- McAvoy, G. E. (1999) *Controlling Technocracy: Citizen Rationality and the NIMBY Syndrome*, Washington D.C.: Georgetown University Press.
- Meyer, D. (2006) "Caribbean tourism, local sourcing and enterprise development: Review of the literature", PPT Working Paper No 18, The Travel Foundation.
- Milne, S. και I. Ateljevic (2001) "Tourism, economic development and the global-local nexus: Theory embracing complexity", *Tourism Geographies*, 3 (4), 369-393.
- Milne, S. και K. Gill (1998) "Distribution technologies and destination development: Myths and realities", στο D. Ioannides, και K.G. Debbage (επιμ.) *The Economic Geography of the Tourist Industry: A Supply-side Analysis*, London: Routledge.
- Minoan Group Plc (2006) *Shareholder Loyalty Scheme*, Αύγουστος 2006 (<http://www.minoangroup.com/downloads>, πρόσβαση 30.09.2007).
- Minoan Group Plc (2007α) *Admission to Aim Document*, 27 Απριλίου 2007 (<http://www.minoangroup.com/downloads>, πρόσβαση 30.09.2007).
- Minoan Group Plc (2007β) *Articles of Association*, 20 Ιουνίου 2007 (<http://www.minoangroup.com/downloads>, πρόσβαση 30.09.2007).
- Miranda Páez, E. και P. Muñoz Luque (2008) "Evolución y problemática del Agua Reciclada en la Costa del Sol Occidental", V Jornadas Internacionales de Golf y Medio Ambiente *Encuentro para la Sostenibilidad del Golf en el Mediterráneo*, Málaga, 16-18 Απριλίου 2008.
- Moulaert, F. και F. Sekia (2003) "Territorial innovation models: A critical survey", *Regional Studies*, 37 (3), 289-302.

- Moyano, E. (2004) “Las culturas del agua en Andalucía: Discursos, estrategias y agentes sociales”, *Andalucía Geográfica*, 10, 47-49.
- Müller, D. K. και C. M. Hall (2004) “The future of second home”, στο C. M. Hall και D. K. Müller (επιμ.) *Tourism, Mobilty and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, Clevedon: Chanell View.
- Myrdal, G. (1957) *Economic Theory and Underdeveloped Regions*, London.
- Navarro Jurado, E. (2003) *¿Puede Seguir Creciendo la Costa del Sol? Indicadores de Saturación de un Destino Turístico*, Málaga: Centro de Ediciones de la Diputación de Málaga.
- Newman, P. και A. Thornley (1996) *Urban Planning in Europe: International Competition, National Systems and Planning Projects*, London: Routledge.
- NorthCourse (2006) *Fractional Interest – Leisure Real Estate Market Report*, NorthCourse Ltd.
- O’Looney, J. (1995) *Economic Development and Environmental Control: Balancing Business and Community in an Age of NIMBYs and LULUs*, London: Quorum Books.
- O’Reilly, D. (2006) “A look at today’s fractional and destination club market”, *Developments*, October, 40-42.
- O’Reilly, K. (2003) “When is a tourist?: The articulation of tourism and migration in Spain’s Costa del Sol,” *Tourist Studies*, 3, 301-317.
- O’Sullivan, A. (2003) *Urban Economics*, 5th edition, New York: McGraw-Hill.
- OTE – Organisation for Timeshare in Europe (2001) *The European Timeshare Industry in 2001*, TRI Hospitality Consulting, London.
- Paneque Salgado, P. (2004) “Recursos Hídricos y Presión Urbanística en la Costa del Sol Occidental (Málaga)”, εισήγηση στο *Iv Congreso Ibérico sobre Gestión y Planificación del Agua*, Tortosa, Δεκέμβριος 2004.
- Paniza Prados, J. L. (2005) *La Percepción Social del Golf en Andalucía*, Sevilla: Junta de Andalucía, Consejería de Turismo, Comercio y Deporte.
- Patronato de Turismo de la Costa del Sol (2004) *Observatorio Turístico 2003*, Málaga: SOPDE y Patronato Provincial de Turismo de la Costa del Sol.
- Patronato de Turismo de la Costa del Sol (2006) *Observatorio Turístico 2005*, Málaga: SOPDE y Patronato Provincial de Turismo de la Costa del Sol.
- Pearce, D. (1989) *Tourist Development*, 2nd edition, Harlow: Longman.
- Pearce, D. G. (1995) *Tourism Today: A Geographical Analysis*, 2nd edition, London: Longman.
- Perroux, F. (1952) “Les pôles de developpement”, *Economie Appliquée*, 1 (4).
- Perroux, F. (1955/1992) “Σημείωση για την έννοια των ‘πόλων ανάπτυξης’”, στο Κ. Χατζημιχάλης (επιμ.) *Περιφερειακή Ανάπτυξη και Πολιτική*, Αθήνα: Εξάντας.
- Peterson, S. D. και H. E. McCoy (2006) “Important industry definitions”, *Developments*, October, 26-27.
- Pike, A., A. Rodriguez-Pose και J. Tomaney (2006) *Local and Regional Development*, Oxon: Routledge
- Piore, M. J. και Sabel, C. F. (1984) *The Second Industrial Divide: Possibilities for Prosperity*, Basic Books.

- Poon, A. (1988) "Innovation and the future of Caribbean tourism", *Tourism Management*, 9 (3), 213-220.
- Prats, F. y R. Fuentes (2004) *Documento de Reflexión en Torno al Desarrollo Territorial y Turístico – Residencial Malagueño: ¿Mantenimiento, Racionalización o Cambio de Paradigma?*, Málaga: SOPDE - Diputación de Málaga.
- Priego de Montiano, R., M. Gómez-Lama López και J. M. Recio Espejo (2006) *El Golf y su Entorno en Andalucía*, Córdoba: Cajamar y FGA.
- Priestley, G. K. (1995) "Sports tourism: The case of golf", στο G. J. Ashworth και A. G. J. Dietvorst (επιμ.) *Tourism and Spatial Transformations: Implications for Policy and Planning*, Wallingford: CAB International.
- Priestley, G. K. (2006) "Planning implication of golf tourism", *Tourism and Hospitality Research*, 6 (3), 170-178.
- Priestley, G. K. και J. Sabí Bonastre (1993) "El medio ambiente y el golf en Cataluña: Problemas y perspectivas", *Documents d' Anàlisi Geogràfica*, 23, 45-74.
- Promotur και Ramón Dávila Golf Consulting (2005β) *La Industria del Golf*, αδημοσίευτη παρουσίαση, Marbella.
- Putnam, R. D. (1993) *Making Democracy Work: Civic Traditions in Modern Italy*, Princeton: Princeton University Press.
- PWC (PriceWaterhouseCoopers) (2005) "The changing face of timeshare in Europe", *Hospitality Directions: Europe Edition*, 12.
- Rackham, O. και J. Moody (2004) *Η Δημιουργία του Κρητικού Τοπίου*, μτφρ. Κ. Σμπόνιας, Ηράκλειο: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Κρήτης.
- Ramón Dávila Golf Consulting και GDT (2005) *Análisis del Segmento de Golf en Andalucía*, Marbella.
- Raya Mellado, P. (dir.) (2001) *Turismo Residencial en Andalucía*, Junta de Andalucía, Consejería de Turismo y Deporte.
- Requejo Liberal, J. (2001) *La segunda residencia lanza una OPA sobre el litoral andaluz : Una grave amenaza sobre el modelo de ordenación territorial para el litoral*, Arenal Grupo Consultor, Sevilla (mimeo).
- Rodríguez, V., G. Fernández-Mayoralas και F. Rojo (1998) "European retirees on the Costa del Sol: a cross-national comparison", *International Journal of Population Geography*, 4 (2), 183-200.
- Salvà-Tomàs (2002) "Tourist development and foreign immigration in Balearic Islands", *Revue Européenne des Migrations Internationales*, 18 (1), 87-101.
- Scott, A. J. (1996) "Regional motors of the global economy", *Futures*, 28 (5), 391-411.
- Scott, A. J. (1998) *Regions and the World Economy: The Coming Shape of Global Production, Competition and Political Order*, Oxford: Oxford University Press.
- Seers, D. (1969) "The meaning of development", *International Development Review*, 11 (4), 3-4.
- Sen, A. (1999) *Development as Freedom*, New York: Alfred A. Knopf.
- Shaw, G. και A. M. Williams (2002) *Critical Issues in Tourism: A Geographical Perspective*, 2nd edition, Oxford: Blackwell.
- Shaw, G. και A. M. Williams (2004) *Tourism and Tourism Spaces*, London: Sage.

- Sheppard, E. και T. J. Barnes (επιμ.) (2000) *A Companion to Economic Geography*, Oxford: Blackwell.
- Sinclair, M. T. και M. Stabler (1997) *The Economics of Tourism*, London: Routledge.
- Smith, M. P. (1988) *City, State and the Market: The Political Economy of Urban Society*, Oxford: Blackwell.
- Smith, N. (1984) *Uneven Development: Nature, Capital and the Production of Space*, Oxford: Basil Blackwell.
- Smith, S. L. J. (1988) "Defining tourism: a supply-side view", *Annals of Tourism Research*, 15 (2), 179-190
- Smith, S. L. J. (1991) "The supply-side definition of tourism: reply to Leiper", *Annals of Tourism Research*, 18, 312-318.
- Smith, S. L. J. (1993) "Return to the supply-side", *Annals of Tourism Research*, 20 (2), 226-229.
- Smith, S. L. J. (1994) "The tourism product", *Annals of Tourism Research*, 21 (3), 582-595.
- Smith, S. L. J. (1998) "Tourism as an industry: Debates and concepts", στο D. Ioannides, και K.G. Debbage (επιμ.) *The Economic Geography of the Tourist Industry: A Supply-side Analysis*, London: Routledge.
- Soja, E. W. (1989) *Postmodern Geographies: The Reassertion of Space in Critical Social Theory*, London: Verso.
- Stabler, M. J. (1997) "An overview of the sustainable tourism debate and the scope and content of the book", στο M. J. Stabler (επιμ.) *Tourism and Sustainability: Principles to Practice*, Oxon: CAB International.
- Storper, M. (1995) "The resurgence of regional economies, ten years later: The region as a nexus of untraded interdependencies", *European Urban and Regional Studies*, 2 (3), pp. 191-221.
- Stynes, D. J., Y.-Y. Sun και D. R. Talhelm (2000) *Michigan Golf Tourists: Economic Impacts*, Michigan State University (www.golf2020.com, πρόσβαση 15 Ιουνίου 2006).
- TCA (Timeshare Consumers Association) (2004) *Timeshare in Europe - 2004: An industry at the cross roads*, TCA report.
- Tickell, A., E. Sheppard, J. Peck και T. Barnes (επιμ.) (2007) *Politics and Practice in Economic Geography*, London: Sage.
- Touraine, A. (1981) *The Voice and the Eye: An Analysis of Social Movements*, Cambridge: Cambridge University Press.
- Tsartas, P. (1992) "Socioeconomic impacts of tourism on two Greek isles", *Annals of Tourism Research*, 19, 516-533.
- Tsartas, P. (2003) "Tourism Development in Greek insular and coastal areas: Sociocultural changes and crucial policy issues", *Journal of Sustainable Tourism*, 11 (2-3), 116-132.
- Turespaña (2003) *Estudio sobre la Demanda Extranjera de golf: La Promoción y Comercialización del Turismo de Golf en España*, Estudios de Productos Turísticos No 7, Madrid: Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.
- Tyrakowski, K. (1986) "The role of tourism in land utilization conflicts on the Spanish Mediterranean coast", *GeoJournal*, 13 (1), 19-26.
- UN και WTO (United Nations και World Tourism Organization) (1994) *Recommendations on Tourism Statistics*, Madrid: WTO.

- UN και WTO (United Nations και World Tourism Organization) (2006) *International Recommendations on Tourism Statistics*, Madrid: WTO.
- UNDP (United Nations Development Programme) (2007) *Measuring Human Development: A Primer*, New York: United Nations.
- UNEP/MAP/Blue Plan (United Nations Environmental Programme / Mediterranean Action Plan / Blue Plan) (2005) *Dossier on Tourism and Sustainable Development in the Mediterranean*, MAP Technical Report No 159, Athens: UNEP/MAP.
- Upchurch, R. S. και K. Gruber (2002) "The evolution of a sleeping giant: Resort timesharing", *International Journal of Hospitality Management*, 21 (3), 211-225.
- Urry, J. (1990) *The Tourist Gaze: Leisure and Travel in Contemporary Societies*, London: Sage.
- Valenzuela, M. (1991) "Spain: The phenomenon of mass tourism", στο A. M. Williams και G. Shaw (επιμ.) *Tourism and Economic Development: Western European Experiences*, 2nd edition, London: Belhaven.
- Vera Rebollo, J. F. and J. A. Ivars Baidal (2003) "Measuring sustainability in a mass tourist destination: Pressures, perceptions and policy responses in Torrevieja, Spain", *Journal of Sustainable Tourism*, 11 (2&3), 181-203.
- Vierna, L. (2005) "Problemas típicos en las operaciones de campos de golf y de hoteles: Soluciones que se están planteando", presentación en la Conferencia *Rentabilidad de Inversiones inmobiliarias en Hoteles y Campos de Golf*, Instituto de Fomento Empresarial, Madrid, Hotel Intercontinental, 22-23 de Junio de 2005.
- Wall, G. (1996) "Integrating integrated resorts", *Annals of Tourism Research*, 23 (3), 719-717.
- Wall, G. (1997) "Sustainable tourism – unsustainable development", στο S. Wahab και J. J. Pigram (επιμ.) *Tourism, Development and Growth: The Challenge of Sustainability*, London: Routledge.
- Watts, M. (2000) "Development", στο R.J. Johnston, D. Gregory, G. Pratt και M. Watts (επιμ.) *The Dictionary of Human Geography*, 4th edition, Oxford: Blackwell.
- WCED (World Commission on Environment and Development) (1987) *Our Common Future*, New York: United Nations.
- Weaver, D. B. (2001) "Ecotourism as Mass Tourism: Contradiction or Reality?", *Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly*, 42: 104-112.
- Weed, M. και C. Bull (2004) *Sports Tourism: Participants, Policy and Providers*, Oxford: Elsevier.
- Williams, A. M. (1997) "Tourism and uneven development in the Mediterranean", στο R. King, L. Proudfoot και B. Smith (επιμ.) *The Mediterranean: Environment and Society*, London: Arnold.
- Williams, A. M. και C. M. Hall (2000) "Guest editorial: tourism and migration", *Tourism Geographies*, 2 (1), 2-4.
- Williams, A. M. και C. M. Hall (2000) "Tourism and migration: New relationships between production and consumption", *Tourism Geographies*, 2 (1), 5-27.
- Williams, A. M., R. King, A. Warnes, και G. Patterson (2000) "Tourism and International retirement migration: New forms of an old relationship in Southern Europe", *Tourism Geographies*, 2 (1), 28-49.

- Wills, J. και R. Lee (1997) "Introduction", στο R. Lee και J. Wills (επιμ.) *Geographies of Economies*, London: Arnold.
- Wilson, K. (1998) "Market-industry confusion in tourism economic analyses", *Annals of Tourism Research*, 25 (4), 803-817.
- Woods, R. H. (2001) "Important issues for a growing timeshare industry", *Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly*, 42 (1), 71-81.
- WTO (World Tourism Organisation) (2001) The concept of sustainable tourism (<http://www.worldtourism.org/sustainable/concepts.htm>, πρόσβαση 24.03.2002).
- WTO (World Tourism Organisation) (2006) *Tourism Market Trends: Europe*, Madrid: WTO.
- WWF (World Wildlife Fund) (1999) *Natura 2000: Opportunities and Obstacles*, Vienna: WWF Austria.
- Zarca Arranz, A. (1996) "El turismo de golf", en R. Fuentes García (dir.-coord.) *El Sector Turístico en la Provincia de Málaga*, vol. II, Málaga: Colegio Oficial de Economistas de Málaga.

2. Συνεντεύξεις με προνομιακούς πληροφορητές

ΕΡΕΥΝΑ ΠΕΔΙΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

- Bragg, Russell, Managing Director, Premier Resorts, Αθήνα (Φεβρουάριος 2008).
- Brown, Geoffrey, Project Director, Loyalward Ltd, Αθήνα (Ιανουάριος και Ιούλιος 2006).
- Heilmann, Peter Michel, Διευθυντής, INVgolf, Αθήνα (Νοέμβριος 2005).
- Hillston, Alex, συνιδιοκτήτης της Albatross, Αθήνα (Ιούλιος 2006).
- Pinedo, Clemente, RESDE, Αθήνα (Μάιος 2007).
- Vandeweghe, Johan, Greenwell, Αθήνα (Απρίλιος 2008).
- Αδάμ, Κατερίνα, Σύμβουλος Περιβάλλοντος, ECHMES Περιβαλλοντικές Χημικές και Μεταλλουργικές Υπηρεσίες ΕΠΕ, Αθήνα (Μάρτιος και Ιούλιος 2006).
- Αμπραβανέλ, Έλλη, εκδότρια του περιοδικού *Golf & Tourism in Greece*, Αθήνα (Νοέμβριος 2005).
- Ανηψητάκης, Αντώνης, μέλος της Οικολογικής Ομάδας Σητείας και επικεφαλής της Νομαρχιακής Κίνησης "Λασίθι στην Πλώρη", Σητεία (Ιούλιος 2006) και τηλεφωνικές συνεντεύξεις (Μάιος και Σεπτέμβριος 2007).
- Αραμπάνος, Παναγιώτης, Διευθύνων Σύμβουλος, HellaSod, Αθήνα (Δεκέμβριος 2005).
- Βασιλειάδης, Ηλίας, αρχιτέκτων – χωροτάκτης στη Denco Σύμβουλοι Μηχανικοί ΕΠΕ και Διευθυντής Στρατηγικού Σχεδιασμού στην Loyalward Ltd, Αθήνα (Ιανουάριος 2006).
- Βενέτης, Απόστολος, Διευθυντής Agroflore και Διευθυντής Προμηθειών Hellenic Greens, Αθήνα. (Δεκέμβριος 2005).

- Βεργέτης, Πάνος, Νομαρχιακός Συνδυασμός *Ηλεία των Πολιτών*, τηλεφωνική συνέντευξη (Οκτώβριος 2007).
- Βιδάκης, Μανώλης, μεσίτης, Σητεία (Δεκέμβριος 2006).
- Βουτυράκης, Λευτέρης, οικονομολόγος, Σητεία. (Δεκέμβριος 2006).
- Βρανάς, Μιχάλης, πρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος της “Κρητικά Γκολφ Α.Ε.”, Αθήνα (Ιούλιος 2006).
- Γεωργακόπουλος, Τιμόθεος, Αρχιτέκτων, Σύμβουλος Έργων Ειδικής Τουριστικής Υποδομής, Αθήνα (Νοέμβριος 2005).
- Γεωργιάδης, Φαίδων, Αρχιτέκτων – Πολεοδόμος, ΑΣΠΑ ΑΕ, Αθήνα (Ιούλιος 2006).
- Γκόνης, Γιώργος, μέλος της ΚΙΝΩ Μεσσηνίας, Γαργαλιάνοι, τηλεφωνική συνέντευξη (Μάρτιος 2006 και Μάιος 2008).
- Δ., Ι., διευθυντής ξενοδοχείου 5* στη Νεάπολη Κρήτης, Νεάπολη (Δεκέμβριος 2006).
- Δεσύλλα, Ελένη, Υπεύθυνη Τομέα Τουρισμού, Ελληνικό Κέντρο Επενδύσεων – ΕΛΚΕ, Αθήνα (Νοέμβριος 2005 και Ιούνιος 2007).
- Ζ., Ρ., ιδιοκτήτης ξενοδοχείου 4* στην Χερσόνησο Κρήτης, Αθήνα (Σεπτέμβριος 2007).
- Ζερβός, Χάρης, Διευθυντής, Κρητικά Γκολφ ΑΕ, Χερσόνησος Ηρακλείου (Ιούλιος 2006).
- Ίκκος, Άρης, Διευθυντής, JBR Hellas Σύμβουλοι Επιχειρήσεων, Αθήνα (Ιούλιος 2006).
- Κ., Γ., Γενικός Διευθυντής, Ξενοδοχείο 5*, Ηράκλειο Κρήτης (Δεκέμβριος 2006).
- Καλοθέτου, Βαρβάρα, Υπεύθυνη Διοικητικού Τομέα, Δημοτική Επιχείρηση Γκολφ Γλυφάδας, Αθήνα (Ιούνιος 2007).
- Κατσικερός, Νίκος, Γενικός Διευθυντής, ΤΕΜΕΣ ΑΕ, Αθήνα (Μάρτιος 2006 και Μάιος 2007).
- Κοκκώσης, Χάρης, Διευθύνων Σύμβουλος ΕΤΑ, πρώην Ειδικός Γραμματέας ΕΟΤ, Αθήνα (Μάρτιος 2008)
- Κοντεμενιώτης, Φειδίας, δικηγόρος, Αθήνα (Οκτώβριος 2007, Ιανουάριος και Απρίλιος 2008).
- Κράγκαρης, Διονύσης, μέλος της ΕΠΟΠ – Λεχαινά Ηλείας (τηλεφωνική συνέντευξη, Οκτώβριος 2007).
- Λιαρίκος, Κωνσταντίνος, Υπεύθυνος Περιβαλλοντικών Δράσεων, WWF Ελλάς, Αθήνα. (Σεπτέμβριος 2006).
- Λόλας, Χρήστος, Πρόεδρος, Όμιλος Γκολφ Γλυφάδας Αθηνών, Αθήνα (Απρίλιος 2006).
- Μ., Ν., διευθυντής-ιδιοκτήτης ξενοδοχείου 2* στη Σητεία Κρήτης, Σητεία (Δεκέμβριος 2006).
- Μ., Π., διευθυντής πωλήσεων και marketing, διεθνείς αλυσίδα ξενοδοχείων σε Ισπανία και Ιταλία, Αθήνα (Δεκέμβριος 2006).
- Μαραγκού, Παναγιώτα, Υπεύθυνη Προγραμμάτων Προστατευόμενων Περιοχών, WWF Ελλάς, Αθήνα (Σεπτέμβριος 2006).
- Μαυρωνάς, Αντώνης, Διευθυντής, Διεύθυνση Χωροταξίας, ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα (Σεπτέμβριος 2007).
- Μπαλατσινός, Νικηφόρος, αρχιτέκτων – χωροτάκτης, Θεώρημα, Αθήνα (Απρίλιος 2008).

- Μπριασούλη, Ελένη, Καθηγήτρια Γεωγραφίας, Τμήμα Γεωγραφίας, Πανεπιστήμιο Αιγαίου, Αθήνα (Νοέμβριος 2005, Ιούνιος 2007, Απρίλιος 2008).
- Νανούρη, Έλενα, Υπεύθυνη Τουρισμού, Διεύθυνση Χωροταξίας, ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα (Σεπτέμβριος 2007).
- Νικολόπουλος, Φίλιππος, Κοινωνιολόγος,, Αθήνα (Απρίλιος 2006).
- Παπαδάκης, Αριστείδης, μέλος της Οικολογικής Παρέμβασης Ηρακλείου, υπεύθυνος για την ιστοσελίδα του Παγκρήτιου Δικτύου Οικολογικών Οργανώσεων ΟικοΚρήτη, Ηράκλειο (Ιούλιος 2006).
- Πατέλλης, Γιάννης, πρώην πρόεδρος Ε.Ο.Τ., Αθήνα (Αύγουστος 2006).
- Πατέρας Φιλόθεος, Ηγούμενος της Μονής Τοπλού, Μονή Τοπλού (Ιούλιος 2006).
- Περάκης, Γιάννης, πρώην Δήμαρχος Ιτάνου και μετέπειτα νομαρχιακός σύμβουλος Λασιθίου, Παλαίκαстро (Ιούλιος και Δεκέμβριος 2006), τηλεφωνική συνέντευξη (Απρίλιος 2008).
- Πετράκης, Νίκος, Πρόεδρος του Οργανισμού Ανάπτυξης Σητείας, Σητεία (Ιούλιος 2006).
- Ρ., Σ., διευθυντής-ιδιοκτήτης ξενοδοχείου 2* στη Σητεία Κρήτης, Σητεία (Δεκέμβριος 2006).
- Κ., Σ., ιδιοκτήτης ξενοδοχείου 2* στη Νάξο, τηλεφωνική συνέντευξη (Ιανουάριος 2008).
- Σκάβδη, Ελένη, εκδότρια του Ελεύθερου Βήματος της Ηλείας – Αμαλιάδα Ηλείας, τηλεφωνική συνέντευξη (Οκτώβριος 2007).
- Σπυριδάκης, Γιώργος, μέλος της Οικολογικής Παρέμβασης Ηρακλείου και της Οικολογικής Πρωτοβουλίας Ορεινού Δήμου Μακρύ Γιαλού, Ηράκλειο (Ιούλιος 2006).
- Σφακιανάκη, Βάννα, μέλος της Διοικούσας Επιτροπής του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας – Τμήματος Ανατολικής Κρήτης και των Ανεξάρτητων Μηχανικών Ανατολικής Κρήτης, Ηράκλειο (Ιούλιος και Δεκέμβριος 2006) και τηλεφωνικές συνεντεύξεις (Σεπτέμβριος 2007, Απρίλιος 2008).
- Τζοάννος, Σπύρος, Asset Management Director, Dolphin Capital Partners, Αθήνα (Ιούλιος 2007).
- Τσαντάκης, Μανώλης, Δημοτικός Σύμβουλος στον Δήμο Ιτάνου, Παλαίκαстро (Ιούλιος 2006), τηλεφωνική συνέντευξη (Μάρτιος 2008).
- Φ., Ν., διευθυντής ξενοδοχείου 5* στο Ηράκλειο Κρήτης, Ηράκλειο (Δεκέμβριος 2006).
- Χαϊδάς, Ευάγγελος, , Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος, Ικτίνος τεχνική & τουριστική ΑΕ, Αθήνα (Ιούλιος 2006).
- Χαϊνταρλής, Μάριος, δικηγόρος, Αθήνα (Οκτώβριος και Δεκέμβριος 2007, Απρίλιος 2008).
- Χουρδάκης, Αντώνης, μελετητής, υπεύθυνος για την μελέτη ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Ιτάνου, Νεάπολη Λασιθίου (Ιούλιος 2006).
- Χριστόπουλος, Νίκος, Διευθυντής Πολιτικού Γραφείου Πέτρου Δούκα (Υφυπουργού Οικονομικών και Προέδρου της Ελληνικής Ομοσπονδίας Γκολφ), Αθήνα (Νοέμβριος 2005).
- Χριστοπούλου, Ιόλη, Επιστημονική Συνεργάτης, Τομέας Πολιτικής, WWF Ελλάς, Αθήνα (Σεπτέμβριος 2006).
- Ψούχλα, Δέσποινα, Διευθύντρια Ανάπτυξης, J&P Development και Εταιρεία Ανάπτυξης Ανατολικής Κρήτης ΑΕ, Αθήνα (Ιούλιος 2006).

ΕΡΕΥΝΑ ΠΕΔΙΟΥ ΣΤΗΝ ΙΣΠΑΝΙΑ

Á., S., Director, campo “B”, Málaga (Ιούνιος 2006).

Amorós, Francisco, Ejecutivo de Promoción, Patronato de Turismo Costa del Sol (Δεκέμβριος 2005).

Arbona, Roberto, Director Departamento Económico, RD Consultoría de Turismo y Golf, Marbella (Ιούνιος 2006).

B. O., J., Director Fin., campo “E”, Presidente del Comité Comercial de Campos, Federación Andaluza de Golf, Marbella (Ιούνιος 2006).

B., P., Director de Operaciones de golf, campo “I”, Mijas (Ιούνιος 2006).

Burraco Barrera, Manuel, Subdirector, Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Consejería de Obras Públicas y Transportes, Junta de Andalucía, Sevilla (Δεκέμβριος 2005 και Ιούνιος 2006).

C., J., Secretario, campo “D”, Marbella (Ιούνιος 2006).

Calvente, Juan, Ecologistas en Acción, Ronda (Δεκέμβριος 2005 και Ιούνιος 2006).

D., T., Director, campo “F”, Marbella (Ιούνιος 2006).

de Luis, Javier, Ecologistas en Acción, Marbella (Ιούνιος 2006).

del C. C., I., Director, campo “C” (Ιούνιος 2006)

del Moral Ituarte, Leandro, Profesor de Geografía, Universidad de Sevilla, (Δεκέμβριος 2005).

E., S., Directora Residente, campo “I”, Mijas (Δεκέμβριος 2005 και Ιούνιος 2006).

Escorza Doblas, Francisca, Planificación Territorial, SOPDE (Δεκέμβριος 2005).

Figueroa, Antonio, Ecologistas en Acción, Sevilla (Δεκέμβριος 2005).

Fuentes García, Rafael, Director, SOPDE (Ιούνιος 2006).

G., J., Director, campo “H”, Marbella (Ιούνιος 2006).

Gil, Carlos, Director, Gil Asociados, Torremolinos (Δεκέμβριος 2005 και Ιούνιος 2006).

Granados Cabeza, Vicente, Secretario General, Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Consejería de Obras Públicas y Transportes, Junta de Andalucía, Sevilla (Δεκέμβριος 2005).

Hernández Alesanco, Iñigo, Director Regional Zona Sur, Aymerich Golf Management, Mijas (Ιούνιος 2006).

Ortiz, Aranza, Departamento de Prevención Ambiental, Consejería de Medio Ambiente, Junta de Andalucía, Sevilla (Δεκέμβριος 2005).

P. C., F., Director, campo “J”, Mijas (Ιούνιος 2006).

Polacci, Marco, Marco Polacci Promotions, Estepona (Ιούνιος 2006).

R., H., Director, campo “A”, Marbella (Ιούνιος 2006).

Ramos Saavedra, Rafael, Abogado, Ramón Dávila Bufete, Marbella (Ιούνιος 2006).

Requejo Liberal, Juan, Consultor de Urbanismo, Arenal Grupo Consultor, Sevilla (Ιούνιος 2006).

Ruiz Sinoga, José Damián, Profesor Titular de Geografía Física, Universidad de Málaga, Málaga (Δεκέμβριος 2005).

Salazár Reina, Ángel, Vocal, Promotur, Marbella (Δεκέμβριος 2005 και Ιούνιος 2006).

T. G., S., Director, campo “K”, Marbella (Ιούνιος 2006).

V., M., Director, campo “G”, Marbella (Ιούνιος 2006).

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1. Πρόσθετα στοιχεία για την Costa del Sol

Π.1.1 Τα γήπεδα γκολφ στην Costa del Golf

Στον παρακάτω πίνακα (Π.1.1) παρουσιάζονται τα στοιχεία ταυτότητας για τα γήπεδα γκολφ στην ευρύτερη Costa del Sol, με βάση τα στοιχεία που συλλέχθηκαν κατά την έρευνα πεδίου.

Πίνακας Π.1.1 Γήπεδα γκολφ στην Costa del Golf (Ιούνιος 2006)

α/α Δήμος	Έναρξη λειτουργίας	Οπές	Χαρακτηριστικά οπών	Τύπος εκμετάλλευσης*	Ένταξη σε οικιστικό / ξενοδοχειακό συγκρότημα **	Συμμετοχή στο δείγμα της επιτόπιας έρευνας
1. ΓΗΠΕΔΑ ΣΤΗΝ ΔΥΤΙΚΗ COSTA DEL SOL						
1 Alhaurín de la Torre	1992	27		3	2	
2 Alhaurín el Grande	1993	27		3	4	
3 Benalmádena	1976	18		2	1	
4 Benalmádena	2005	9	Par 3			
5 Benhavis	1989	18		3	2	✓
6 Benhavis	1991	18		3	2	
7 Benhavis	1994	18		1	2	
8 Benhavis	1999	18		3	4	
9 Benhavis	2001	36		3	4	
10 Estepona	1968	36		3	3	
11 Estepona	1974	18		3		
12 Estepona	1989	9	Par 3			
13 Estepona	1993	18		2	1	
14 Estepona	1999	9		3	2	
15 Estepona	2003	9	Par 3		2	
16 Estepona	2005	18		3	4	
17 Estepona	2005	9	Par 3	1	4	
18 Málaga	1925	27		3	3	

Πίνακας Π.1.1 (συνέχεια)

α/α Δήμος	Έναρξη λειτουργίας	Οπές	Χαρακτηριστικά οπών	Τύπος εκμετάλλευσης*	Ένταξη σε οικιστικό / ξενοδοχειακό συγκρότημα **	Συμμετοχή στο δείγμα της επιτόπιος έρευνας
1. ΓΗΠΕΔΑ ΣΤΗΝ ΔΥΤΙΚΗ COSTA DEL SOL						
19 Málaga	1988	18		3	1	✓
20 Manilva	1986	18		3	2	
21 Marbella	1959	45		3	4	✓
22 Marbella	1965	18		3	3	✓
23 Marbella	1968	18		1	2	
24 Marbella	1975	27	18+9 Par 3	3	2	
25 Marbella	1977	18		3	1	✓
26 Marbella	1989	27		3	4	
27 Marbella	1991	9		3	2	
28 Marbella	1991	18		3	2	
29 Marbella	1992	9	Par 3	2	3	
30 Marbella	1994	18		3	1	✓
31 Marbella	2000	18		2	2	
32 Marbella	2000	9	Par 3	3	2	✓
33 Marbella	2000	18		3	2	
34 Marbella	2003	9	Par 3	2	2	✓
35 Marbella	2004	9	Par 3	3	2	
36 Mijas	1989	18				
37 Mijas	1990	9	Par 3	3	1	
38 Mijas	1991	60		3	4	✓
39 Mijas	2004	18		2	2	
40 Mijas	1976	36		2	1	✓
41 Mijas	2003	9		2	2	✓
42 Mijas	2005	18		2	2	
43 Mijas	2006	18		3	2	

Πίνακας Π.1.1 (συνέχεια)

α/α Δήμος	Ένταξη λειτουργίας	Οπές	Χαρακτηριστικά οπών	Τύπος εκμετάλλευσης*	Ένταξη σε οικιστικό / ξενοδοχειακό συγκρότημα **	Συμμετοχή στο δείγμα της επιτόπις έρευνας
2. ΓΗΠΕΔΑ ΣΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ ΤΗΣ ΜΑΛΑΓΑ						
44 Antequera	2003	18				
45 Málaga	1968	9				
46 Rincón de la Victoria	1990	18				
47 Vélez Málaga	2000	18				
3. ΓΗΠΕΔΑ ΣΤΟ ΑΝΑΤΟΛΙΚΟ CÁDIZ						
48 La Línea	1992	18				
49 San Roque	1982	18				
50 San Roque	2003	27				
51 San Roque	1990	18				
52 Sotogrande	1997	27				
53 Sotogrande	1985	18				
54 Sotogrande	1964	27				
ΥΠΟΜΝΗΜΑ						
* Τύπος εκμετάλλευσης ** Ένταξη σε συγκρότημα						
1 Ιδιωτικό γήπεδο	1	Γήπεδο (αυτόνομο)				
2 Εμπορικό γήπεδο	2	Γήπεδο + κατοικίες				
3 Μικτό γήπεδο	3	Γήπεδο + ξενοδοχείο				
	4	Γήπεδο + κατοικίες + ξενοδοχείο				

Πηγή: Έρευνα πεδίου, Ιούνιος 2006.

Πίνακας Π.1.2 Ταξινόμηση επιχειρήσεων γκολφ με βάση τη σύνδεση με συγκρότημα και το μέγεθος του γηπέδου (αριθμός οπών)

		σύνολο επιχειρήσεων		δείγμα έρευνας	
		#	%	%	#
μόνο γκολφ	9	1	2,6	0,0	0
	18	5	12,8	27,3	3
	27-60	1	2,6	9,1	1
γκολφ + κατοικίες	9	7	17,9	27,3	3
	18	11	28,2	9,1	1
	27-60	2	5,1	0,0	0
γκολφ + ξενοδοχείο	9	0	0,0	0,0	0
	18	1	2,6	0,0	0
	27-60	2	5,1	0,0	0
γκολφ + κατοικίες + ξενοδοχείο	9	1	2,6	0,0	0
	18	3	7,7	9,1	1
	27-60	5	12,8	18,2	2
Σύνολο		39	100,0	100,0	11

Πηγή: Έρευνα πεδίου.

Πίνακας Π.1.3 Ταξινόμηση επιχειρήσεων γκολφ με βάση τη σύνδεση με συγκρότημα και τον τύπο εκμετάλλευσης του γηπέδου

		σύνολο επιχειρήσεων		δείγμα έρευνας	
		#	%	%	#
μόνο γκολφ	ιδιωτικά	0	0,0	0,0	0
	εμπορικά	2	5,3	9,1	1
	μικτά	2	5,3	27,3	3
γκολφ + κατοικίες	ιδιωτικά	3	7,9	0,0	0
	εμπορικά	5	13,2	18,2	2
	μικτά	13	34,2	18,2	2
γκολφ + ξενοδοχείο	ιδιωτικά	1	2,6	0,0	0
	εμπορικά	1	2,6	0,0	0
	μικτά	3	7,9	9,1	1
γκολφ + κατοικίες + ξενοδοχείο	ιδιωτικά	1	2,6	0,0	0
	εμπορικά	0	0,0	0,0	0
	μικτά	7	18,4	18,2	2
Σύνολο		38	100,0	100,0	11

Πηγή: Έρευνα πεδίου.

Πίνακας Π.1.4

Στοιχεία των επιχειρήσεων γκολφ που μετείχαν στο δείγμα της έρευνας πεδίου

α/α	κωδικός*	Δήμος	Έναρξη λειτουργίας	Οπές	Τύπος εκμετάλλευσης**	Ένταξη σε οικιστικό / ξενοδοχειακό συγκρότημα ***	Ιδιοκτήτρια εταιρεία	
1	A	5	Benhavis	1989	18	3	2	Διεθνής εταιρεία τουριστ. real estate
2	B	19	Málaga	1988	18	3	1	Ιδιωτική επένδυση
3	C	21	Marbella	1959	45	3	4	Τοπική real estate, 40% εξαγοράστηκε από διεθνή ισπανική κατασκευαστική
4	D	22	Marbella	1965	18	3	3	Τοπική real estate, τώρα λειτουργεί ως resort - διαχείριση από διεθνή ξενοδ. αλυσίδα
5	E	25	Marbella	1977	18	3	1	Τοπική real estate, εξαγοράστηκε από σουηδική εταιρεία συμμετοχών
6	F	30	Marbella	1994	18	3	1	Τοπική real estate
7	G	32	Marbella	2000	9	3	2	Τοπική real estate
8	H	34	Marbella	2003	9	2	2	Σαουδαραβικός επενδυτικός όμιλος.
9	I	38	Mijas	1991	60	3	4	Ιρλανδικός επενδυτικός όμιλος
10	J	40	Mijas	1976	36	2	1	Ιδιωτική επένδυση με ίδρυση εταιρείας real estate που στη συνέχεια αποχώρησε
11	K	41	Mijas	2003	9	2	2	Τοπική real estate

Πίνακας Π.1.4 (συνέχεια)

α/α	αριθμός κατοικιών	κατηγορία / δωμάτια ξενοδοχείου	γύροι γκολφ / έτος	% γύρων από μέλη club	% σύνολο γύρων: Ισπανοί	% σύνολο γύρων: Άγγλοι	% σύνολο γύρων: Σκανδιναβοί	% σύνολο γύρων: Γερμανοί	% green fees από Tour Operators	% golfers / ενοίκους ξενοδοχείου	% golfers / ενοίκους urbanización
1	μδσ	-		10		80			90		10
2	-	-	43.000	58		>85			>85		-
3	6.000	4*	130.000	77	40	20	15		20	10	60
4	-	5*/30		30		60			60	90	-
5	μδσ	-	51.000	10	10	40	15		35		μδσ
6	-	-	25.000	10		34	33	33			-
7	367	-	21.260	8	5	62	19	14	50		25
8	80	-			10	70	10	10			μδσ
9	400	5*/107		30	5	65				99	95
10	-	-	124.000		12	70	18				-
11	100	-	20.000		20	48			3		μδσ

Π.1.5 Το ερωτηματολόγιο για την επιτόπια έρευνα στις επιχειρήσεις γκολφ

La Identidad de la Empresa

Nombre de resort / campo de golf y empresa: _____
 Empresa de propiedad _____, la sede _____
 Municipio _____
 Fundación (campo, urbanización, hotel) _____
 Período de planeamiento / obtener permisos _____
 Período de construcción _____

La empresa incluye: campo de golf ____, urbanización ____, hotel ____
 Instalaciones complementarias: pro-shop ____, restaurantes-bares____, tiendas comerciales ____,
 inst. deportivas _____

¿Cómo vinculan las partes individuales? (propiedad común, management)

Su empresa es:
 exclusivamente española ____, extranjera ____ (de donde _____),
 cooperación entre empresa española y extranjera ____
 En caso de cooperación: ¿Cómo se nació esa cooperación?

Sede de empresa _____
 ¿De qué sector se ocupa la empresa? (turismo, inversiones inmobiliarias, ...)

CAMPO DE GOLF

¿Hay estadísticas de cualquier tipo sobre la demanda de golf?

Número de hoyos (pares) – número de campos _____
 ¿La clase/tipo del campo? _____
 Superficie del campo _____ hectáreas
 Superficie del campo de arroyo (tees, fairways, greens) _____ hectáreas:

Tipo de explotación: privado ____, comercial ____, mixto ____.

Salidas anuales:
 Distribución por nacionalidades (%)
 temporada alta y baja (%)
 El porcentaje de turistas para los que el golf es parte de un paquete turístico
 Y de los turistas no jugadores (en hotel, viviendas, ...)

¿Cómo colabora su empresa con otras para sostener la demanda de golf?

Indique los porcentajes de jugadores de golf en los próximos grupos:
 inquilinos del hotel y turistas
 temporales en viviendas
 vecinos (viviendas compradas)
 otros

¿En su opinión, que es especial en su campo como para que sea competitivo?

URBANIZACIÓN – VIVIENDAS

Nombre de urbanización vinculada (varios partes, fundación)

Superficie total del terreno en propiedad (excluyendo el campo de golf)

Edificación total _____ m² , Número de viviendas _____ , Número de plazas _____

Tipo de explotación (%): vender, alquilar, multi-propiedad, otro

Nacionalidad de usuarios (%): españoles, extranjeros (la mayoría es _____). ¿Por qué?

Estancia media (%): < 6 meses _____ , 6 – 12 meses _____ , > 12 meses _____

Los usuarios permanentes son registrados como población andaluza (%)?

HOTEL

Nombre de hotel _____

Clasificación (estrellas) _____

Edificación total _____

Número de habitaciones _____

Número de plazas _____

Nacionalidad de usuarios (%): Españoles, extranjeros _____ ¿Quién predominan (%)? _____ . ¿Por qué?

Criterios de ubicación y planeamiento

¿Cuáles son las ventajas de la presente localización?

¿Cuáles son las desventajas de la presente localización?

¿La concentración alta de campos de golf en su entorno se considera como positiva o negativa para su empresa?

Empleo

Indique los puestos de trabajo, incluyendo los de nivel directorio (distinga para los diferentes segmentos de instalaciones – campo, viviendas, hotel)

puestos de trabajo	lugar de residencia perm.	nacionalidad	% permanentes	% hombres

Economía - sociedad

¿Su empresa se ha beneficiado de incentivos económicos estatales (como incentivos de desarrollo regional, subvención de empleo etc)?

¿De qué otras maneras el estado ha apoyado su empresa?

¿Qué son los problemas más importantes del sector?

¿Hubo protestas por la construcción de parte de grupos sociales, como vecinos, ecologistas etc? ¿Por qué? ¿Qué ocurrió?

RELACIÓN ENTRE EMPRESAS

Indique las empresas con las que colabora. ¿La colaboración es de que tipo y con que objeto? (*propiedad común, cooperación de management, subcontratación, otro*). ¿La sede de esas empresas? ¿La cooperación es exclusiva?

Campo – hotel - viviendas

Operación / Construcción

Servicios de la empresa (jurídicos, asesoramiento, ...)

Provisión de materias primas

Limpieza, seguridad (security)

Turoperadores & agentes de viajes

Nombre / puesto de entrevistado:

Πίνακας Π.1.6 Παίκτες και γήπεδα γκολφ σε Ευρωπαϊκές χώρες, 1985-2005

	1985	1995	2005	'85-'90	'90-'95	'95-'00	'00-'05	'85-'05
Ην. Βασίλειο	(1)	1.859	2.263	2.618	5,2%	15,7%	15,6%	40,8%
	(2)	815.015	1.097.377	1.269.047	0,0%	34,7%	7,4%	55,7%
	(3)	56.550.268	58.019.030	60.226.500	1,2%	1,3%	1,5%	6,5%
	(4)	438	485	485	-5,0%	16,4%	-7,0%	10,6%
	(5)	14	19	21	-1,2%	32,9%	5,8%	46,2%
Ιρλανδία	(1)	257	331	403	5,4%	22,1%	17,2%	56,8%
	(2)	125.000	161.683	266.730	-8,3%	41,1%	33,5%	113,4%
	(3)	3.538.082	3.608.841	4.159.096	-0,7%	2,7%	5,4%	17,6%
	(4)	486	488	662	-13,0%	15,5%	13,9%	36,1%
	(5)	35	45	64	-7,7%	37,4%	26,6%	81,5%
Γερμανία	(1)	190	437	648	52,6%	50,7%	33,4%	241,1%
	(2)	67.332	225.001	483.172	85,6%	80,0%	53,4%	617,6%
	(3)	77.684.873	81.678.051	82.469.422	2,3%	2,8%	0,7%	6,2%
	(4)	354	515	746	21,6%	19,5%	15,0%	110,4%
	(5)	1	3	6	81,6%	75,1%	52,4%	576,0%
Γαλλία	(1)	156	490	548	95,5%	60,7%	4,3%	251,3%
	(2)	63.724	228.066	359.141	150,8%	42,7%	21,7%	463,6%
	(3)	55.284.271	57.844.247	60.995.911	2,6%	2,0%	2,1%	10,3%
	(4)	408	465	655	28,3%	-11,2%	16,7%	60,4%
	(5)	1	4	6	144,5%	39,9%	19,2%	410,8%
Ισπανία	(1)	84	163	266	6,0%	83,1%	23,3%	216,7%
	(2)	29.521	88.441	233.708	93,9%	54,5%	70,8%	691,7%
	(3)	38.418.817	39.387.017	43.398.143	1,1%	1,4%	2,2%	13,0%
	(4)	351	543	879	83,0%	-15,6%	38,5%	150,0%
	(5)	1	2	5	91,7%	52,4%	67,1%	600,8%
Δανία	(1)	51	112	148	21,6%	80,6%	16,1%	190,2%
	(2)	25.000	60.721	130.706	40,0%	73,5%	50,4%	422,8%
	(3)	5.113.691	5.233.373	5.419.432	0,5%	1,8%	2,0%	6,0%
	(4)	490	542	883	15,2%	-4,0%	29,6%	80,2%
	(5)	5	12	24	39,3%	70,4%	47,4%	393,3%
Ιταλία	(1)	61	180	229	65,6%	78,2%	20,0%	275,4%
	(2)	18.000	43.289	76.717	75,0%	37,4%	29,7%	36,7%
	(3)	56.593.071	56.844.303	58.607.043	0,2%	0,2%	0,2%	2,9%
	(4)	295	240	335	5,7%	-22,9%	8,1%	28,9%
	(5)	0	1	1	74,6%	37,1%	29,5%	32,8%
Ολλανδία	(1)	32	88	139	65,6%	66,0%	31,8%	19,8%
	(2)	16.055	85.000	251.000	74,4%	203,6%	64,7%	79,3%
	(3)	14.491.632	15.459.006	16.319.868	3,2%	3,4%	3,0%	2,5%
	(4)	502	966	1.806	5,3%	82,8%	24,9%	49,6%
	(5)	1	5	15	69,0%	193,6%	59,9%	75,0%

Υπόμνημα:

- (1) γήπεδα
- (2) παίκτες
- (3) πληθυσμός
- (4) παίκτες / γήπεδο
- (5) παίκτες / 1000 πληθυσμού

Πίνακας Π.1.6 (συνέχεια)

	1985	1995	2005	'85-'90	'90-'95	'95-'00	'00-'05	'85-'05
Ελβετία	(1) 30	51	85	26,7%	34,2%	37,3%	21,4%	183,3%
	(2) 11.000	23.688	46.414	49,5%	44,0%	44,2%	35,9%	321,9%
	(3) 6.470.365	7.040.687	7.437.115	3,8%	4,8%	2,0%	3,5%	14,9%
	(4) 367	464	546	18,1%	7,3%	5,0%	11,9%	48,9%
	(5) 2	3	6	44,1%	37,4%	41,3%	31,3%	267,1%
Φιλανδία	(1) 18	83	106	105,6%	124,3%	15,7%	10,4%	488,9%
	(2) 6.011	42.910	105.576	274,3%	90,7%	55,1%	58,6%	1656,4%
	(3) 4.902.206	5.107.790	5.246.096	1,7%	2,4%	1,3%	1,4%	7,0%
	(4) 334	517	996	82,1%	-15,0%	34,1%	43,7%	198,3%
	(5) 1	8	20	268,0%	86,2%	53,1%	56,5%	1541,2%
Νορβηγία	(1) 9	38	155	33,3%	216,7%	136,8%	72,2%	1622,2%
	(2) 5.600	29.000	122.000	123,2%	132,0%	124,1%	87,7%	2078,6%
	(3) 4.152.516	4.359.184	4.623.291	2,1%	2,8%	3,0%	2,9%	11,3%
	(4) 622	763	787	67,4%	-26,7%	-5,4%	9,0%	26,5%
	(5) 1	7	26	118,5%	125,7%	117,6%	82,3%	1856,7%
Σουηδία	(1) 181	361	430	14,4%	74,4%	8,9%	9,4%	137,6%
	(2) 107.000	338.430	554.293	137,6%	33,1%	29,9%	26,1%	418,0%
	(3) 8.350.386	8.826.939	9.029.572	2,5%	3,1%	0,5%	1,8%	8,1%
	(4) 591	937	1.289	107,8%	-23,7%	19,3%	15,2%	118,1%
	(5) 13	38	61	131,9%	29,1%	29,2%	23,9%	379,1%
Αυστρία	(1) 23	77	138	82,6%	83,3%	40,3%	27,8%	500,0%
	(2) 5.024	28.588	86.366	109,1%	172,1%	91,3%	57,9%	1619,1%
	(3) 7.564.985	7.948.278	8.236.225	1,5%	3,5%	0,8%	2,8%	8,9%
	(4) 218	371	626	14,5%	48,4%	36,4%	23,6%	186,5%
	(5) 1	4	10	106,0%	162,9%	89,8%	53,6%	1479,0%
Βέλγιο	(1) 18	77	65	150,0%	71,1%	-1,3%	-14,5%	261,1%
	(2) 9.300	26.900	45.589	112,4%	36,2%	36,2%	24,4%	390,2%
	(3) 9.858.308	10.136.811	10.478.617	1,1%	1,7%	1,1%	2,2%	6,3%
	(4) 517	349	701	-15,1%	-20,4%	38,0%	45,4%	35,7%
	(5) 1	3	4	110,0%	33,9%	34,7%	21,7%	361,2%
Πορτογαλία	(1) 23	36	67	-8,7%	71,4%	63,9%	13,6%	191,3%
	(2) 3.000	5.100	17.642	33,3%	27,5%	47,1%	135,2%	488,1%
	(3) 10.023.613	10.030.376	10.549.424	-0,4%	0,5%	1,9%	3,2%	5,2%
	(4) 130	142	263	46,0%	-25,6%	-10,3%	107,1%	101,9%
	(5) 0	1	2	33,9%	26,9%	44,2%	128,0%	458,8%
Λουξεμβούργο	(1)	4	6		300,0%	50,0%	0,0%	
	(2) 800	2.500	3.637	5,0%	197,6%	28,0%	13,7%	354,6%
	(3) 10.000.000	10.000.000	10.000.000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	(4)	625	606		-25,6%	-14,7%	13,7%	
	(5) 0	0	0	5,0%	197,6%	28,0%	13,7%	354,6%
Ελλάδα	(1) 5	5	6	0,0%	0,0%	0,0%	20,0%	20,0%
	(2) 750	1.230	1.335	0,0%	64,0%	0,0%	8,5%	78,0%
	(3) 9.934.300	10.634.385	11.103.965	2,2%	4,7%	2,7%	1,7%	11,8%
	(4) 150	246	223	0,0%	64,0%	0,0%	-9,6%	48,3%
	(5) 0	0	0	-2,2%	56,6%	-2,6%	6,7%	59,2%

Υπόμνημα:

- (1) γήπεδα
- (2) παίκτες
- (3) πληθυσμός
- (4) παίκτες / γήπεδο
- (5) παίκτες / 1000 πληθυσμού

Πηγή: επεξεργασία του συγγραφέα με βάση τα στοιχεία της EGA (2006).

Πληθυσμός από βάση δεδομένων Eurostat.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2. Πρόσθετα στοιχεία για το Κάβο Σίδερο

Π.2.1 Το χρονικό της επένδυσης και των συναφών δράσεων

	Δράσεις Εταιρείας και Ιδρύματος	Δράσεις κεντρικού κράτους, περιφέρειας, δικαστικών αρχών & Ευρωπαϊκής Ένωσης	Δράσεις τοπικής αυτοδιοίκησης και τοπικής κοινωνίας, άλλες δράσεις
10.1987		Ανακήρυξη περιοχής Βορειοανατολικού Άκρου Κρήτης ως Περιοχής Ειδικής Προστασίας για την Ορνιθοπανίδα σύμφωνα με την Οδηγία 79/409.	
1988		Απόφαση Πολυμελούς Πρωτοδικείου Λασιθίου που αναγνωρίζει στη Μονή Τοπλού το δικαίωμα κυριότητας επιμέρους τμημάτων της συνολικής μοναστηριακής έκτασης των 30.000 στρ., κατόπιν της από 12.02.1985 ασκήσεως αγωγής από την τελευταία. Αριθμός Απόφασης 253/1988. Το Δημόσιο ασκεί έφεση στις 24.01.1989.	
31.07.1990		Ένταξη γηπέδων γκολφ κλπ εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής στις επενδύσεις που υπάγονται στα κίνητρα της αναπτυξιακής νομοθεσίας (Δημοσίευση του νέου αναπτυξιακού νόμου 1892/1990). Για την εφαρμογή των διατάξεων αυτών απαιτείται προηγουμένως ο καθορισμός προδιαγραφών.	
17.01.1991	Ίδρυση στην Αγγλία της Loyalward Ltd.		
24.08.1991	Σύνταξη δωρητηρίου συμβολαίου για τη μεταβίβαση της Έκτασης από τη Μονή στο Ίδρυμα.		
07.12.1991	Ίδρυση με συμβολαιογραφική πράξη του Εκκλησιαστικού Ιδρύματος <i>Παναγία η Ακρωτηριανή</i> & σύνταξη επαναληπτηρίου συμβολαίου δωρεάς, με το οποίο η Μονή Τοπλού μεταβιβάζει στο Ίδρυμα έκταση 26.000 στρ.		

	Δράσεις Εταιρείας και Ιδρύματος	Δράσεις κεντρικού κράτους, περιφέρειας, δικαστικών αρχών & Ευρωπαϊκής Ένωσης	Δράσεις τοπικής αυτοδιοίκησης και τοπικής κοινωνίας, άλλες δράσεις
31.03.1992	Δημοσίευση πρώτων ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της Loyalward, όπου περιλαμβάνεται κονδύλιο με τίτλο 'έξοδα έργου Κρήτης'.		
19.06.1992	Έγκριση σύστασης του Ιδρύματος με ΠΔ.		
22.07.1992		Δημοσιεύεται η Οδηγία 92/43 για τη δημιουργία του δικτύου προστατευόμενων περιοχών Natura 2000.	
29.11.1992	Δημοσίευση στην εφημ. <i>Το Βήμα</i> της Πρόσκλησης Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος για την αξιοποίηση της έκτασης.		
25.02.1993	Καταληκτική ημερομηνία υποβολής προτάσεων από υποψήφιους επενδυτές. Έχουν προσέλθει 3 εταιρείες.		
31.05.1993	Υποβολή πρότασης και master plan από τη Loyalward στο Ίδρυμα.		
26.01.1994		Καθορίζονται με Υπουργική Απόφαση οι προδιαγραφές γηπέδων γκολφ.	
06.1994	Εκλογή Αρχιμ. Ευγένιου στη θέση του Μητροπολίτη Ιεραπύτνης και Σητείας (και άρα και του προέδρου του ΔΣ του Ιδρύματος) έπειτα από τον θάνατο σε αυτοκινητιστικό ατύχημα του Φιλόθεου Βουζουνεράκη την προηγούμενη χρονιά.		
01.12.1994	Η Εταιρεία υποβάλλει νέα οικονομική προσφορά.		
16.04.1995	Απόφαση ΔΣ Ιδρύματος για σύναψη σύμβασης με τη Loyalward.		
17.04.1995	Υπογραφή Προσυμφώνου (<i>Συμφωνητικού Αρχών Συμφωνίας</i>) ανάμεσα σε Ίδρυμα και Εταιρεία.		
05.1995	Υποβολή φακέλου διαγωνισμού από το Ίδρυμα στο Υπ. Οικονομικών για έγκριση.		
18.05.1995	Υπογραφή Σχεδίου Σύμβασης.		

	Δράσεις Εταιρείας και Ιδρύματος	Δράσεις κεντρικού κράτους, περιφέρειας, δικαστικών αρχών & Ευρωπαϊκής Ένωσης	Δράσεις τοπικής αυτοδιοίκησης και τοπικής κοινωνίας, άλλες δράσεις
08.1996		Ανακήρυξη περιοχής Βορειοανατολικού Άκρου Κρήτης ως Προτεινόμενου Τόπου Κοινοτικού Ενδιαφέροντος για το Δίκτυο Natura 2000 σύμφωνα με την Οδηγία 92/43.	
29.08.1996	Υπογραφή τροποποιημένου Σχεδίου Σύμβασης.		
22.09.1996		Διεξαγωγή εθνικών εκλογών.	
06.12.1996		Σύσταση Επιτροπής Αξιολόγησης προσφορών για την αξιοποίηση της έκτασης στο Υπ. Οικονομικών (δημοσίευση σε ΦΕΚ της σχετικής ΥΑ).	
1996		Σύνταξη Ειδικού Διαχειριστικού Σχεδίου για την περιοχή Natura από το ΕΚΒΥ - ΥΠΕΧΩΔΕ.	
08.01.1997		Απόφαση Εφετείου Κρήτης που αναγνωρίζει την κυριότητα της Μονής στο 75% της συνολικής μοναστηριακής έκτασης των 30.000 στρ., ενώ το 25% αποδίδεται στο Δημόσιο. Αριθμός Απόφασης 23/1997. Μονή και Δημόσιο προσφεύγουν στον Άρειο Πάγο.	
26.09.1997		Επιστολή Υφυπουργού Οικονομικών προς το Ίδρυμα, με την οποία παρέχεται διαβεβαίωση ως προς την απεμπλοκή της επένδυσης από την δικαστική διένεξη επί του ιδιοκτησιακού.	
13.03.1998		Με νέα του απόφαση ο Υπουργός Οικονομικών μεταβάλλει τη σύνθεση της Επιτροπής Αξιολόγησης του διαγωνισμού.	
18.03.1998		Εκδίκαση του ιδιοκτησιακού στον Άρειο Πάγο. Θα ακολουθήσει η έκδοση της απόφασης 8 μήνες αργότερα.	
15.04.1998		Ένταξη γηπέδων γκολφ κλπ εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής στις επενδύσεις που υπάγονται στα κίνητρα της αναπτυξιακής νομοθεσίας (Δημοσίευση του νέου αναπτυξιακού νόμου 2601/1998).	
20.05.1998		Συνεδρίαση Επιτροπής Αξιολόγησης στο Υπ. Οικονομικών & έκδοση πορίσματος.	
15.06.1998		Θετική γνωμοδότηση του Συμβουλίου Εθνικών Κληροδοτημάτων για την αξιοποίηση της έκτασης.	
08.07.1998		Έγκριση αξιοποίησης από ΓΓ Υπ. Οικονομικών.	

	Δράσεις Εταιρείας και Ιδρύματος	Δράσεις κεντρικού κράτους, περιφέρειας, δικαστικών αρχών & Ευρωπαϊκής Ένωσης	Δράσεις τοπικής αυτοδιοίκησης και τοπικής κοινωνίας, άλλες δράσεις
14.07.1998	Υπογραφή Σύμβασης ανάμεσα σε Ίδρυμα και Εταιρεία.		
11.09.1998			Διεξαγωγή δημοτικών-νομαρχιακών εκλογών. Εφαρμογή Σχεδίου Καποδίστρια, δημιουργία νέων α'βάθμιων ΟΤΑ.
11.09 & 25.09.1998			Δημοσιεύματα στο περιοδικό ANTI με τίτλους "καταστροφή μιας μοναδικής περιοχής" και "πανόραμα παρανομιών" αντίστοιχα.
22.09.1998		Απόφαση Νομάρχη Λασιθίου για την άρση της απαγόρευσης μεταβίβασης ακινήτου > 250 στρ.	
23.10.1998	Σύνταξη δεύτερου επαναληπτήριου συμβολαίου για τη δωρεά της Έκτασης από την Μονή στο Ίδρυμα.		
27.10.1998		Η αυστριακή κοινοπραξία που μετείχε στο διαγωνισμό καταθέτει στο ΣτΕ αίτηση ακύρωσης της έγκρισης του ΓΓ Υπ. Οικονομικών.	
16.11.1998		Απόφαση Αρείου Πάγου (1550/1998) για το ιδιοκτησιακό, με την οποία η υπόθεση παραπέμπεται εκ νέου στο Εφετείο Κρήτης για εκδίκαση (Αριθμός Απόφασης 1550/1998).	
12.1998		Ολοκληρώνεται η Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη για την περιοχή Natura από το ΥΠΕΧΩΔΕ.	
15.01.1999	Ενημέρωση του Δημ. Συμβουλίου του νεοουσταθέντος Δήμου Ιτάνου από τον Ηγούμενο.		Απόφαση 11/1999 Δημοτικού Συμβουλίου Ιτάνου για την κριτική υποστήριξη της επένδυσης.
05.02.1999		Απόφαση Διευθυντή Δασών Λασιθίου, με την οποία χαρακτηρίζεται ως δασικό το 65% της έκτασης της Μονής. (Πράξη Χαρακτηρισμού υπ' αριθμ. 276/1999).	
18.06.1999		Τελεσίδικη Απόφαση Εφετείου Κρήτης, με την οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα της Μονής σε έκταση 30.000 στρ. (Αριθμός Απόφασης 330/1999).	

	Δράσεις Εταιρείας και Ιδρύματος	Δράσεις κεντρικού κράτους, περιφέρειας, δικαστικών αρχών & Ευρωπαϊκής Ένωσης	Δράσεις τοπικής αυτοδιοίκησης και τοπικής κοινωνίας, άλλες δράσεις
29.09.1999	Εισαγωγή Loyalward Group Plc στη χρηματιστηριακή αγορά OFEX του Λονδίνου.		
27.12.1999		Απόφαση 14/99 Α'βάθμιας Επιτροπής Επίλυσης Δασικών Αμφισβητήσεων Ν. Λασιθίου, με την οποία αναιρείται η παραπάνω Πράξη Χαρακτηρισμού και χαρακτηρίζεται ως δάσος μόνο το φοινικόδασος. Μέρος της απόφασης προσβάλλεται σε δεύτερο βαθμό από τον Γ.Γ. Περιφέρειας Κρήτης.	
09.04.2000		Διεξαγωγή εθνικών εκλογών. Ανανεώνεται η κυβερνητική θητεία του ΠΑΣΟΚ.	
20.10.2000	Η Εταιρεία καταθέτει αίτηση στο ΥΠΕΧΩΔΕ για προέγκριση χωροθέτησης. Πρόκειται για το πρώτο σημαντικό βήμα σε μία σειρά αδειών και εγκρίσεων που απαιτούνται για το Έργο.		
13.03.2001		Απόφαση Δ' Τμήματος ΣτΕ με την οποία απορρίπτεται η αίτηση της αυστριακής κοινοπραξίας για την ακύρωση της έγκρισης του Υπ. Οικονομικών επί του διαγωνισμού.	
10.07.2001		Απόφαση 24/01 Β'βάθμιας Επιτροπής Επίλυσης Δασικών Αμφισβητήσεων Εφετείου Κρήτης, με την οποία χαρακτηρίζεται ως δασική έκταση 3.437,5 στρ.. Η Μονή προσφεύγει στο ΣτΕ, το οποίο μέχρι σήμερα δεν έχει εκδικάσει την υπόθεση.	
09.10.2001		Τροποποίηση του Αναπτυξιακού Νόμου 2601/1998, με την οποία μπορούν να υπαχθούν στις περιφερ. ενισχύσεις οι κτιριακές εγκαταστάσεις επί οικοπέδου που παραχωρείται από ιδρύματα (δημοσίευση του Ν. 2947/2001).	
15.10.2001			Συμπόσιο στη Σητεία με θέμα <i>Τουρισμός σε Προστατευόμενες Περιοχές στην Ελλάδα.</i>
11.2001		Μελέτη ΥΠΕΧΩΔΕ (ΕΠΠΕΡ) για την περιοχή Natura.	
07.03.2002		Μεταβίβαση εποπτείας Ιδρύματος από το Υπ. Οικονομικών στην Περιφέρεια Κρήτης.	

	Δράσεις Εταιρείας και Ιδρύματος	Δράσεις κεντρικού κράτους, περιφέρειας, δικαστικών αρχών & Ευρωπαϊκής Ένωσης	Δράσεις τοπικής αυτοδιοίκησης και τοπικής κοινωνίας, άλλες δράσεις
05.2002		Το Ειρηνοδικείο Σητείας κάνει δεκτή αίτηση ασφαλιστικών μέτρων του Ιδρύματος για την εκδίωξη της Δημοτικής Επιχείρησης Ιτάνου στην οποία είχε εκμισθωθεί το πάρκινγκ στο Βάι – από την ιδιοκτησία της. Κατά της απόφασης αυτής ασκείται έφεση από το Δήμο Ιτάνου.	
28.05.2002		Έκδοση Προκαταρκτικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης και Αξιολόγησης (προέγκριση χωροθέτησης) από το ΥΠΕΧΩΔΕ.	
13 & 20.10.2002			Διεξαγωγή δημοτικών-νομαρχιακών εκλογών.
10.02.2003		Τροποποίηση της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση τουριστικών εγκαταστάσεων, με την οποία αυξάνεται ο συντελεστής δόμησης για εγκαταστάσεις 4 και 5*. Έκδοση του Ν. 3105 (α. 41, παρ. 7).	
16.04.2003			Υπογραφή σύμβασης ανάθεσης μελέτης ΣΧΟΟΑΠ Ιτάνου.
22.04.2003		Έκδοση Βουλεύματος από το Συμβούλιο Πλημμελειοδικών Αθηνών, με το οποίο απαλλάσσονται των κατηγοριών τα μέλη ΔΣ του Ιδρύματος και οι εμπλεκόμενοι δημόσιοι λειτουργοί.	
26.09.2003		Νομοθετική ρύθμιση που παρέχει τη δυνατότητα της μακροχρόνιας μίσθωσης ή πώλησης ενός ποσοστού τουριστικών κατοικιών που ανήκουν σε πολυτελή τουριστικά συγκροτήματα. (δημοσίευση του ΠΔ 250/2003).	
10.10.2003		Δημοσίευση του εγκεκριμένου Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου για την Κρήτη. (ΚΥΑ 25291/25.6.2003).	
13.11.2003		Παρουσίαση Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης & Σχεδίου ΠΔ για την περιοχή Natura από το ΥΠΕΧΩΔΕ στο Παλαίκαстро.	

	Δράσεις Εταιρείας και Ιδρύματος	Δράσεις κεντρικού κράτους, περιφέρειας, δικαστικών αρχών & Ευρωπαϊκής Ένωσης	Δράσεις τοπικής αυτοδιοίκησης και τοπικής κοινωνίας, άλλες δράσεις
28.11.2003			Παρουσίαση Α' φάσης ΣΧΟΟΑΠ Ιτάνου στο Παλαίκαστρο.
03.12.2003			Απόφαση 179/2003 του Δημ. Συμβουλίου Ιτάνου για την Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη της Natura, με την οποία γίνονται προτάσεις και παρατηρήσεις.
18.12.2003		Έγκριση καταλληλότητας γηπέδων από ΕΟΤ (κατόπιν αίτησης της Εταιρείας από 11.08.2003).	
09.01.2004	Υποβολή αρχικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) στο ΥΠΕΧΩΔΕ.		
23.01.2004	Υπογραφή Συμφωνητικού ανάμεσα σε Δήμο Ιτάνου και Loyalward για την υδροδότηση του Έργου.		
07.03.2004		Διεξαγωγή εθνικών εκλογών. Η Νέα Δημοκρατία διαδέχεται το ΠΑΣΟΚ στην κυβέρνηση.	
19.11.2004			Παρουσίαση Β1 σταδίου μελέτης ΣΧΟΟΑΠ Ιτάνου στο Παλαίκαστρο.
02.2005	Η Εταιρεία παρουσιάζει το σχεδιασμό του Έργου σε Σητεία και Παλαίκαστρο.		
03.2005			Δημοσίευση Κειμένου Εργασίας της Ε. Μπριασούλη στην ιστοσελίδα του ΕΚΚΕ με τίτλο “τουρισμός και γήπεδα γκολφ: Ότι λάμπει δεν είναι χρυσός...” με το οποίο ασκείται πολύπλευρη κριτική στην επέλαση των γηπέδων γκολφ.
03.04.2005			Άρθρο του Ιού στην <i>Ελευθεροτυπία</i> με τίτλο ‘Το έγκλημα με τις 18 τρύπες’.
21.05.2005			Ημερίδα της ΟικοΚρήτης στον Πάνορμο Ρεθύμνου με θέμα <i>Γήπεδα Γκολφ: Ποια Τουριστική Ανάπτυξη Θέλουμε στη Κρήτη</i> , όπου κατατίθενται κριτικές απόψεις ενάντια στα γήπεδα γκολφ.
10.2005			Ολοκλήρωση Β2 σταδίου μελέτης ΣΧΟΟΑΠ Ιτάνου

	Δράσεις Εταιρείας και Ιδρύματος	Δράσεις κεντρικού κράτους, περιφέρειας, δικαστικών αρχών & Ευρωπαϊκής Ένωσης	Δράσεις τοπικής αυτοδιοίκησης και τοπικής κοινωνίας, άλλες δράσεις
20.10.2005	Κατάθεση οριστικής ΜΠΕ στο ΥΠΕΧΩΔΕ		`
04.11.2005			Απόφαση Νομάρχη Λασιθίου ρυθμιστικών μέτρων για το υδατικό δυναμικό, με την οποία δίνεται υπό προϋποθέσεις η δυνατότητα σε φορείς σημαντικών επενδύσεων για νέα έργα και αλλαγή χρήσης νερού.
02.12.2005			Προσφυγή του Δήμου Ιτάνου στον ΓΓ Περιφέρειας Κρήτης κατά της Απόφασης του Νομάρχη Λασιθίου σχετικά με τη διαχείριση του νερού. Είχε προηγηθεί η από 11.10.2005 ένσταση του Δημάρχου για την παραπάνω απόφαση.
22.12.2005		Διαβίβαση ΜΠΕ από το ΥΠΕΧΩΔΕ στο Νομαρχιακό Συμβούλιο Λασιθίου και σε άλλες συναρμόδιες υπηρεσίες.	
22.01.2006	Παρουσίαση της ΜΠΕ σε ανοικτή συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου Ιτάνου.		Απόφαση 9/2006 του Δημ. Συμβουλίου Ιτάνου για τη θετική γνωμοδότηση επί της ΜΠΕ του Έργου, με την οποία υποβάλλονται συγκεκριμένες παρατηρήσεις και προτάσεις.
25.01.2006			Θετική γνωμοδότηση – συνοδευόμενη από διατύπωση παρατηρήσεων – για τη ΜΠΕ από το Νομαρχιακό Συμβούλιο Λασιθίου κατόπιν και της σχετικής από 19.01.2006 εισήγησης της Επιτροπής Εισήγησης για ΜΠΕ της Νομαρχίας. Κατάθεση ενστάσεων στο Νομ. Συμβούλιο για τη ΜΠΕ από το Δίκτυο Οικοκρήτη και την Οικολογική Ομάδα Σητείας. Κατάθεση εισηγήσεων-ενστάσεων των Μ. Τσαντάκη και Μ. Φιλίππακη.
27.01.2006			Ημερίδα στη Σητεία με θέμα τις Μεγάλες Τουριστικές Επενδύσεις.
31.01.2006			Αποκάλυψη του περιεχομένου της Σύμβασης στην εκπομπή “Σημείο Αναφοράς” του Γ. Σαχίνη στον τηλεοπτικό σταθμό “Κρήτη TV”.

	Δράσεις Εταιρείας και Ιδρύματος	Δράσεις κεντρικού κράτους, περιφέρειας, δικαστικών αρχών & Ευρωπαϊκής Ένωσης	Δράσεις τοπικής αυτοδιοίκησης και τοπικής κοινωνίας, άλλες δράσεις
01.03.2006	Αυτοψία στην περιοχή του Έργου από μέλη της Επιτροπής Αδειοδότησης του ΥΠΕΧΩΔΕ.		
08.03.2006			Συζήτηση στην Αντιπροσωπεία του ΤΕΕ/ΤΑΚ με θέμα 'τουριστική ανάπτυξη και έργα υποδομών στην επαρχία Σητείας', όπου συζητιέται διεξοδικά η επένδυση στο Τοπλού.
23.05.2006	Υποβολή εγγράφου της Loyalward στο ΥΠΕΧΩΔΕ σχετικά με την τροποποίηση μέρους της μελέτης (βόρειο τμήμα Πόρτο Σίδερο).		
06.2006			Δημοσίευση της α' φάσης της μελέτης Ομάδας Εργασίας του ΤΕΕ-ΤΑΚ με θέμα τα γήπεδα γκολφ.
19.07.2006		Υιοθέτηση από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή του Καταλόγου των Τόπων Κοινοτικής Σημασίας για τη Μεσογειακή Βιογεωγραφική Ενότητα (Απόφαση 2006/613/EC), στους οποίους περιλαμβάνεται και το ΒΑ Άκρο Κρήτης.	
01.08.2006			Ανάρτηση στην ιστοσελίδα της Νομαρχίας Λασιθίου της μελέτης ΠΕΡΙΠΟ του νομού προς ενημέρωση και διαβούλευση.
15 & 22.10.2006			Διεξαγωγή δημοτικών-νομαρχιακών εκλογών.
24.10.2006		Το νέο νομοσχέδιο για τον Ιαματικό Τουρισμό περιλαμβάνει διάταξη που επιτρέπει τη μακροχρόνια εκμίσθωση (μέχρι 99 έτη) ακινήτων της εκκλησίας (δεν αφορά στο Κάβο Σίδερο, διότι το Ίδρυμα είναι ΝΠΙΔ και διότι υπάγεται σε άλλο νομοθετικό καθεστώς).	
06.11.2006		Έγκριση της ΜΠΕ από τον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ Γ. Σουφλιά. (Για την έκδοση της ΚΥΑ έγκρισης ΠΟ θα ακολουθήσουν οι υπογραφές των λοιπών 5 συναρμόδιων υπουργών).	
09.12.2006			Ημερίδα του Δικτύου Οικοκρήτη με τίτλο "Βιώσιμη Τοπική Ανάπτυξη και Μεγάλες Τουριστικές Επενδύσεις" στο Ηράκλειο.

	Δράσεις Εταιρείας και Ιδρύματος	Δράσεις κεντρικού κράτους, περιφέρειας, δικαστικών αρχών & Ευρωπαϊκής Ένωσης	Δράσεις τοπικής αυτοδιοίκησης και τοπικής κοινωνίας, άλλες δράσεις
05.02.07		Έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων της επένδυσης με την έκδοση Κοινής Απόφασης Υπουργών ΠΕΧΩΔΕ, Υγείας, Αγροτικής Ανάπτυξης, Τουριστικής Ανάπτυξης, Πολιτισμού και Εμπορ. Ναυτιλίας (ΚΥΑ 163381/4564).	
27.02.07	Παρουσίαση του Έργου στην Αίγλη Ζαπείου, παρουσία της Υπουργού Τουριστικής Ανάπτυξης και του Βρετανού Πρέσβη.		
07.03.2007		Απόφαση ΓΓ Περιφέρειας Κρήτης για τους υδατικούς πόρους, με την οποία διατηρείται η δυνατότητα χορήγησης άδειας σε φορείς σημαντικών επενδύσεων και τίθενται ορισμένοι όροι.	
05.04.2007			Δημοσιεύεται στην ιστοσελίδα του Νόμος & Φύση η από 20.03.2008 θετική γνωμοδότηση του Α. Παπακωνσταντίνου για τα νομικά ζητήματα της περιβαλλοντικής αδειοδότησης του Έργου (νομιμότητα έγκρισης ΠΟ και εναρμόνιση με δίκαιο προστασίας περιβάλλοντος).
04.2007			Προσφυγή πολιτών και οικολογικών οργανώσεων στο ΣτΕ με αίτημα την ακύρωση των Περιβαλλοντικών Όρων της επένδυσης.
02.05.2007	Έναρξη διαπραγμάτευσης των μετοχών της Minoan Group στην Εναλλακτική Επενδυτική Αγορά (AIM) του Χρηματιστηρίου του Λονδίνου.		
09.2007			Δημοσίευση νομοτεχνικής μελέτης για τη συμβατική σχέση ανάμεσα σε Ίδρυμα και Εταιρεία (μελέτη Κοντεμενιώτη).
16.09.2007		Διεξαγωγή εθνικών εκλογών. Η Νέα Δημοκρατία παραμένει κυβερνών κόμμα.	

	Δράσεις Εταιρείας και Ιδρύματος	Δράσεις κεντρικού κράτους, περιφέρειας, δικαστικών αρχών & Ευρωπαϊκής Ένωσης	Δράσεις τοπικής αυτοδιοίκησης και τοπικής κοινωνίας, άλλες δράσεις
10.2007			Κατάθεση στο ΣτΕ από τους προσφεύγοντες 2 ^{ου} δικογράφου με πρόσθετους λόγους για την ακύρωση των εγκεκριμένων Περιβαλλοντικών Όρων.
21.11.2007			Συνέντευξη τύπου στην Αθήνα των προσφευγόντων στο ΣτΕ.
29.02.2008			Επιτροπή της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Λασιθίου αποφασίζει την παρέμβαση στο ΣτΕ υπέρ της επένδυσης.
05.03.2008			Δημοσίευση στη βρετανική Guardian δύο άρθρων για την επένδυση στο Κάβο Σίδερο, εκ των οποίων το ένα που υπογράφεται από τους O. Rackham και J. Moody είναι ιδιαίτερα επικριτικό για την επένδυση.
05.03. 2008			Η ΤΕΔΚ Ν. Λασιθίου αποφασίζει την άσκηση παρέμβασης υπέρ του Έργου στο ΣτΕ.
05.03. 2008			Το Δημ. Συμβούλιο Δήμου Ιτάνου αποφασίζει την επικαιροποίηση της στήριξης του στην επένδυση υπό τους όρους της περιβαλλοντικής προστασίας και της διασφάλισης των απαιτήσεων της τοπικής κοινωνίας. (Απόφαση 25/2008).
26.03.2008			Το Δημ. Συμβούλιο Δήμου Ιτάνου παραλαμβάνει την τελική φάση του τοπικού ΣΧΟΟΑΠ και θέτει μία σειρά παρατηρήσεων που ανατρέπουν ριζικά ορισμένες πτυχές της μελέτης. (Απόφαση 37/2008).
c.04.04.2008			Οι O. Rackham και J. Moody ξεκινούν μία κινητοποίηση συλλογής υπογραφών μέσω του διαδικτύου με στόχο το σταμάτημα της επένδυσης.

	Δράσεις Εταιρείας και Ιδρύματος	Δράσεις κεντρικού κράτους, περιφέρειας, δικαστικών αρχών & Ευρωπαϊκής Ένωσης	Δράσεις τοπικής αυτοδιοίκησης και τοπικής κοινωνίας, άλλες δράσεις
20.04. 2008			Άρθρο του <i>Ιού</i> στην <i>Ελευθεροτυπία</i> δημοσιοποιεί τα κυριότερα συμπεράσματα της μελέτης Κοντεμενιώτη.

Πηγές: βλ. αντίστοιχες αναφορές στο κείμενο (Κεφάλαια 8 & 9).

Π.2.2 Οι σκοποί του Ιδρύματος Παναγία η Ακρωτηριανή

1. Η ίδρυση και λειτουργία στην έδρα του Ιδρύματος Σχολών Αγιογραφίας, Ξυλογραφίας, Μαρμαρογλυπτικής, Τυπογραφίας, Βιβλιοδεσίας και Αργυροχρυσοχοΐας.
2. Η οργάνωση εκπαιδευτικών συγκεντρώσεων με σκοπό την επιμόρφωση στελεχών στους τομείς Γεωργίας, Κτηνοτροφίας, Δενδροκομίας, Μελισσοκομίας και Κοινοτικής Συνεταιριστικής επιμόρφωσης μέσα στα πλαίσια των προγραμμάτων της Ευρωπαϊκής Κοινότητας (Ε.Ο.Κ).
3. Η έκδοση βιβλίων και περιοδικών εκδόσεων επιστημονικού, θρησκευτικού, ιστορικού και λαογραφικού περιεχομένου, καθώς και η ανατύπωση βιβλίων, τα οποία έχουν καταστεί σπάνια και δυσεύρετα.
4. Η δημιουργία πρότυπου Γεωργοκτηνοτροφικού φορέα προς αξιοποίηση των κατάλληλων εδαφικών εκτάσεων.
5. Η αναπαλαίωση, αναστήλωση και συντήρηση παραδοσιακών Οικισμών με τη συνεργασία των αρμοδίων Κρατικών Φορέων και η κατάλληλη εκμετάλλευση αυτών.
6. Η οργάνωση και παραγωγή ταινιών αφορώντων την Εκκλησία και τις δραστηριότητες αυτής και γενικά την ιστορία και λαογραφική παράδοση της Νήσου.
7. Η οργάνωση Φιλοξενιών υπό τον τύπο κατασκήνωσης, οικογενειακού χαρακτήρα, σε μόνιμους οικίσκους, στην προσπάθεια αναβίωσης ηθών και εθίμων των χωριών της υπαίθρου.
8. Η χορήγηση υποτροφιών στους αριστεύοντες σπουδαστές των Εκκλησιαστικών Σχολών, οι οποίοι κατάγονται από την Κρήτη. Οι υποτροφίες δύνανται να επεκταθούν, προοδευτικά και στους αριστεύσαντες μαθητές, ανεξαρτήτως φύλλου [sic], των Λυκείων της Εκκλησιαστικής Περιφέρειας της Ιεράς Μητρόπολης, απαραιτήτως όμως διακρινομένους για το ήθος, την επιμέλεια και την υποδειγματική αυτών συμπεριφορά στην κοινωνία.
9. Η ίδρυση και λειτουργία στην πόλη της Σητείας Εκκλησιαστικού Κέντρου, για τη στέγαση Σχολής Βυζαντινής Μουσικής, ως και την

οργάνωση σ' αυτό ομιλιών, διαλέξεων, προβολών κατάλληλων κινηματογραφικών ταινιών και τη διοργάνωση έκθεσης βιβλίου, αγιογραφίας και λαϊκής χειροτεχνίας.

10. Η ίδρυση Κέντρου προστασίας και συμπαράστασης της οικογένειας.
11. Η ίδρυση Κέντρου βοήθειας και συμπαράστασης ασθενών και απονοσηλευμένων.
12. Η ίδρυση στην ημεδαπή και αλλοδαπή παραρτημάτων του Εκκλησιαστικού Ιδρύματος, καθώς και η λήψη κάθε άλλου μέτρου, το οποίο, κατά την κρίση του Διοικητικού Συμβουλίου, ήθελε κριθεί απαραίτητο για την υλοποίηση των παραπάνω σκοπών και επιδιώξεων.
13. Η Οργάνωση και λειτουργία σχολών επιμόρφωσης και επαγγελματικής κατάρτισης νέων της περιφέρειας Ιεράς Μητρόπολης Ιεραπότνης και Σητείας, ως και νέων άλλων περιοχών της Κρήτης, με πρωτοβουλία του Ιδρύματος σε συνεργασία με Κρατικούς Φορείς και ειδικότερα με το Υπουργείο Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων.

Πηγή: άρθρο 2 του ΠΔ της 27.5.1992 (ΦΕΚ Β' 395, 19.6.1992).

Π.2.3 Πίνακας περιεχομένων της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

Κύριο σώμα μελέτης

Τόμος 1		Μη τεχνική περίληψη
Τόμος 2	Κεφάλαιο 1	Εισαγωγή
	Κεφάλαιο 2	Περιγραφή υφιστάμενης κατάστασης
Τόμος 3	Κεφάλαιο 3	Περιγραφή Έργου
Τόμος 4	Κεφάλαιο 4	Αξιολόγηση των επιπτώσεων
	Κεφάλαιο 5	Αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων
	Κεφάλαιο 6	Εκτίμηση των επιπτώσεων μετά τα επανορθωτικά μέτρα
	Κεφάλαιο 7	Σύνοψη εναλλακτικών λύσεων που εξετάστηκαν
	Κεφάλαιο 8	Δυσχέρειες που (ενδεχομένως) αντιμετωπίστηκαν κατά τη σύνταξη της μελέτης
	Κεφάλαιο 9	Πρόγραμμα παρακολούθησης περιβαλλοντικών παραμέτρων
	Κεφάλαιο 10	Προτεινόμενοι περιβαλλοντικοί όροι
Τόμος 5		Χάρτες
Τόμος 6		Χάρτες

Παραρτήματα

- I. Σχετικές εγκρίσεις – Αδειοδοτήσεις
- II. Φωτογραφική Τεκμηρίωση του Έργου
- III. Υδρογεωλογική Μελέτη Λεκάνης Παλαικάστρου, Δήμου Ιτάνου, Νομού Λασιθίου
- IV. Μελέτη Ακουστικού και Ατμοσφαιρικού Περιβάλλοντος
- V. Υποστηρικτικό Υλικό Οικολογικής Μελέτης Βάσης
- VI. Κοινωνικοοικονομική Μελέτη
- VII. Μελέτη Πολιτιστικού Κεφαλαίου
- VIII. Αρχές Σχεδιασμού
- IX. Μελέτη Υδατικού Δυναμικού, Δήμου Ιτάνου, Νομού Λασιθίου
- X. Μελέτες Οριοθέτησης Ρεμάτων
- XI. Κυκλοφοριακή Μελέτη
- XII. Μελέτες Διαχείρισης Λυμάτων
- XIII. Μελέτη Σταθμού Αφαλάτωσης
- XIV. Στρατηγική Αειφορικής Διαχείρισης
- XV. Βέλτιστη Αειφορική Διαχείριση Γηπέδων Γκόλφ Έργου Κάβο Σίδερο
- XVI. Σχέδια που δεν έχουν συμπεριληφθεί στον κύριο όγκο της Μελέτης
- XVII. Μελέτη Τοπίου

Πηγή: Loyalward, 2005α.

Π.2.4 Συντακτική ομάδα της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

Συντακτική ομάδα της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

1. NERCO – Ν. ΧΑΥΚΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Π.Ε., Αθήνα, Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
2. ECHMES Ltd. Εταιρεία Συμβούλων, Συντονισμός - Επιμέλεια της Μελέτης
3. ΑΣΠΑ Α.Ε, Αθήνα, Πολεοδομικά και Συντονισμός Σχεδιασμού Έργου
4. BARR GAZETTAS, Λονδίνο, Αρχιτεκτονικά.
5. DENCO ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Ε.Π.Ε, Αθήνα, Συγκοινωνιακή και Κυκλοφοριακή μελέτη, Οδοποιία.
6. TEKEM Ε.Π.Ε, Δίκτυα Υποδομής, Ηλεκτρομηχανολογική μελέτη, Μελέτες Μονάδων Επεξεργασίας Λυμάτων, Μελέτη Σταθμού Αφαλάτωσης.
7. ΓΑΜΜΑ4 ΕΠΕ – Σύμβουλοι Γεωλόγοι Μηχανικοί, Αθήνα, Υδρογεωλογική μελέτη
8. EUROPEAN GOLF DESIGN, Chobham Surrey, Λονδίνο, Αρχιτεκτονική Γηπέδων Γκολφ
9. PGA GOLF MANAGEMENT, Perthshire, Σκωτία, Αρχιτεκτονική Γηπέδων Γκολφ
10. WHITELAW TURKINGTON, Λονδίνο, Μελέτη αρχιτεκτονικής τοπίου
11. Σ. Καϊμάκη & Συνεργάτες, Αθήνα, Υδρολογική Μελέτη
12. ET&T, Αθήνα, Μελέτη Ακουστικού και Ατμοσφαιρικού Περιβάλλοντος
13. DTZ Pida, Reading, UK, Κοινωνικοοικονομική Μελέτη
14. Ove ARUP, West Midlands, UK, Αποτίμηση Αειφορίας του Έργου
15. Δρυλλεράκης & Συνεργάτες, Αθήνα, Νομικοί Σύμβουλοι
16. Mishcon de Reya, Summit House, London, Νομικοί Σύμβουλοι
17. Τ. Ακριώτης, καθηγητής του Πανεπιστημίου Αιγαίου, Τμήμα Περιβάλλοντος
18. Α. Σάκουλης, ειδικός ορνιθολόγος
19. Ζ. Κυπριωτάκης, Γεωπόνος, Επίκουρος Καθηγητής στη Σχολή Τεχνολογίας Γεωπονίας (ΣΤΕΓ) Ηρακλείου Κρήτης.
20. Ν. Χρυσόγελος, Χημικός - Περιβαλλοντολόγος
21. A.J. MacGillivray, British School of Archaeology, Συνδιευθυντής Ανασκαφών Παλαικάστρου
22. Σ. Στουμπίδη, Σύμβουλος Loyalward
23. T. Straker, QC, Σύμβουλος σε θέματα Ευρωπαϊκού Δικαίου
24. N. Taylor, Σύμβουλος Στρατηγικής Έργου Κάβο Σίδερο
25. Φ. Νικολόπουλος, πρώην επίκουρος καθηγητής του Πανεπιστημίου Κρήτης, Τμήμα Κοινωνιολογίας, Ρέθυμνο, συνεργάτης στη μελέτη κοινωνικο-οικονομικών επιπτώσεων.
26. Αρχιμανδρίτης Φιλόθεος Σπανουδάκης, Ηγούμενος της Μονής Τοπλού.
27. Ι. Χρηστάκης, Ιστορικός-Συγγραφέας.
28. Ν. Πετράκης, Πρόεδρος Οργανισμού Ανάπτυξης Σητείας.

Πηγή: Loyalward, 2005α, με προσθήκες από τον συγγραφέα (τα σημεία 25-28).

Π.2.5 Χωρικές ρυθμίσεις για την ευρύτερη περιοχή του Κάβο Σίδερο

Ρυθμίσεις αρχαιολογικού χαρακτήρα

Ιστορικά Διατηρητέα Μνημεία (Ι.Μ. Τοπλού, Ι.Ν. Προφήτη Ηλία & Ι.Ν. Τιμίου Σταυρού)	ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ38/ΚΗΡ/43600/1774 (ΦΕΚ 1283/Β/23.12.1998)
Ιστορικά Διατηρητέα Μνημεία (Μετόχια της Ι.Μ. Τοπλού)	ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Β1/Φ38/22663/497/08.06.1983 (ΦΕΚ 401/Β/12.06.1983)

Ρυθμίσεις περιβαλλοντικού χαρακτήρα

Τόπος Κοινοτικής Σημασίας (ΤΚΣ) κωδικός GR4320006	Τυποποιημένο Δελτίο Δεδομένων ΥΠΕΧΩΔΕ για ΕΖΠ και Επιλέξιμους ΤΚΕ (GR4320006) Απόφαση 2006/613της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (L259/21.09.2006)
Ζώνη Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) για την Ορνιθοπανίδα, κωδικός GR4320009	Τυποποιημένο Δελτίο Δεδομένων ΥΠΕΧΩΔΕ για ΕΖΠ και Επιλέξιμους ΤΚΕ (GR4320009)
Τόποι Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους (Αρχαία Ίτανος, Φοινικόδασος Βάι, Ι. Μ. Τοπλού και Παλαίκαστρο)	ΥΑ 9597/12.09.1970 (ΦΕΚ 666/Β/23.09.1970) και ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Α1/Φ24/83606/2734 (ΦΕΚ 50/Β/10.02.1982)
Δασική Περιοχή (δυτικές παράκτιες λοφοσειρές), Γεωργική Γη και Χορτολιβαδική Έκταση (το λοιπό σύνολο)	Αποφάσεις 14/1999 της Α'βάθμιας Επιτροπής και 24/2001 της Β'βάθμιας Επιτροπής Δασικών Αμφισβητήσεων Νομού Λασιθίου.
Αισθητικό Δάσος (φοινικόδασος Βάι)	ΠΔ 121/6.8.1973 (ΦΕΚ 170/Α/06.08.73)

Ρυθμίσεις χωροταξικού & πολεοδομικού χαρακτήρα

Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κρήτης	ΥΑ 25291/25/06/2003 (ΦΕΚ 1486/Α/10.10.2003)
ΓΠΣ Δήμου Σητείας	Αποφ. ΓΓ Περιφέρειας Κρήτης 4420 (ΦΕΚ ΑΑΠ 227/29.12.2006)
ΣΧΟΟΑΠ Δήμου Ιτάνου	υπό έγκριση
Μελέτη ΠΕΡΠΟ Νομού Λασιθίου	υπό έγκριση

