

2022

Η Φέρουσα Ικανότητα Τουριστικής Ανάπτυξης στην Περιοχή της Αθήνας



Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και
Προβλέψεων

Research Institute for Tourism

www.itep.gr

ΙΤΕΠ



Η ΦΕΡΟΥΣΑ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

Περιεχόμενα

Εισαγωγή.....	4
Η Αναπτυξιακή Συνεισφορά του Τουρισμού	7
Τα Όρια της Τουριστικής Ανάπτυξης: Η Έννοια της Φέρουσας Ικανότητας και η Σημασία της.....	12
Η Φέρουσα Ικανότητα Τουριστικής Ανάπτυξης της Αθήνας	22
Η Εποχικότητα στα Ξενοδοχεία της Αττικής	37
Συμπεράσματα.....	42
Βιβλιογραφικές Παραπομπές	44

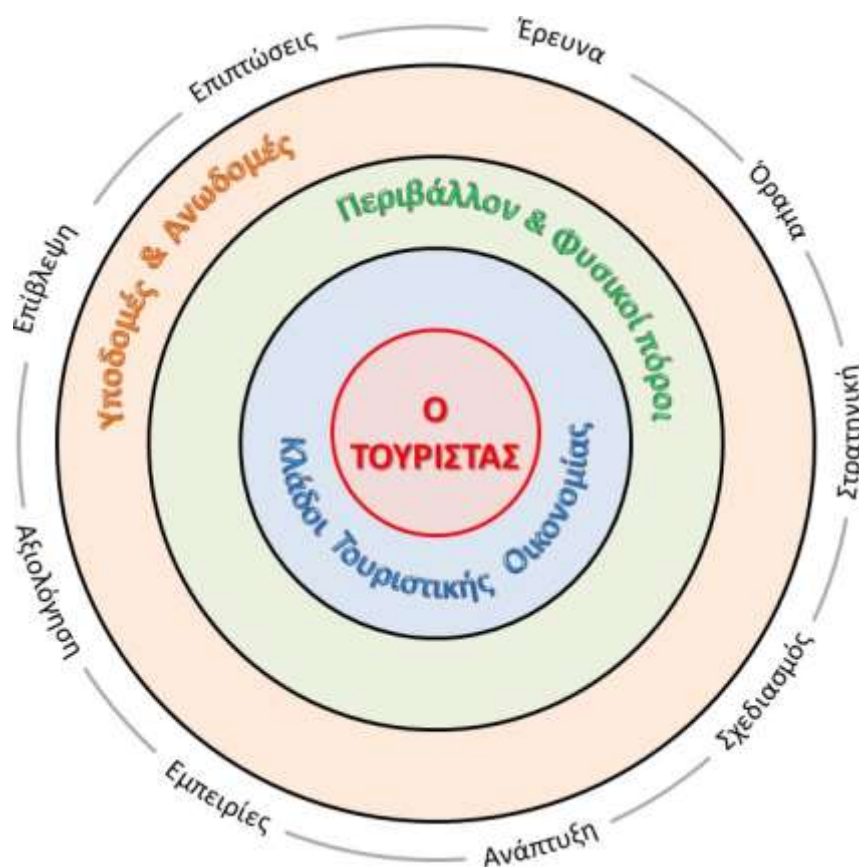
Εισαγωγή

Ο τουρισμός είναι ένα σύνθετο, μη οριοθετημένο φαινόμενο που, σύμφωνα με διεθνείς οργανισμούς, περιλαμβάνει:

- οικονομικές δραστηριότητες, όπως υπηρεσίες διαμονής διαφόρων τύπων, υπηρεσίες εστίασης (φαγητού και ποτού), υπηρεσίες ακίνητης περιουσίας (ιδιωτικά καταλύματα), υπηρεσίες πληροφόρησης, ενημέρωσης (τουριστικών πρακτορείων, πληροφοριών και οδηγών), υπηρεσίες μετακίνησης (μεταφοράς προσώπων, αλλά και ενοικίασης αυτοκινήτων και μοτοσικλετών),
- πολιτιστικές υπηρεσίες (πολιτιστική παραγωγή, μουσεία, αρχαιολογικοί και ιστορικοί χώροι και μεμονωμένα μνημεία, βοτανικοί και ζωολογικοί κήποι και φυσικές περιοχές) και
- υπηρεσίες αθλητισμού και αναψυχής (ενοικίαση σκαφών αναψυχής, παροχή αθλητικών εγκαταστάσεων, θεματικά πάρκα και πάρκα αναψυχής, υπηρεσίες σε παραλίες, κ.λπ.), χωρίς ο κατάλογος αυτός να είναι κλειστός.

Ταυτόχρονα ο τουρίστας κάνει χρήση τοπικών, κοινόχρηστων φυσικών και πολιτιστικών πόρων, χωρίς να υπάρχει άμεση οικονομική συναλλαγή (βλέπε Σχήμα 1).

Σχήμα 1: Το φαινόμενο του τουρισμού



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Από αυτό το φάσμα υπηρεσιών και δραστηριοτήτων που προσφέρονται, ο κάθε τουρίστας επιλέγει αυτές που επιθυμεί και μπορεί να πληρώσει. Επομένως, ενώ οι μεμονωμένες υπηρεσίες παράγονται από διακριτές παραγωγικές μονάδες του ιδιωτικού και του δημόσιου τομέα, το συνολικό τουριστικό προϊόν αναφέρεται στον προορισμό. Η διαχείριση και η προβολή του από τον τελευταίο και όχι από τις μεμονωμένες επιχειρήσεις είναι, κατά συνέπεια, περισσότερο αποτελεσματική.

Παρά την κρίσιμη αυτή διάκριση¹, υπάρχουν πολλά στοιχεία που υπαγορεύουν η ανάλυση του τουρισμού να γίνεται με βάση τις αρχές της οικονομίας. Πιο συγκεκριμένα:

- I. Ο τουρισμός είναι μια δραστηριότητα για την οποία ισχύουν οι κανόνες της προσφοράς και της ζήτησης, που καθορίζουν παραγόμενες ποσότητες και τιμές. Η ζήτηση επηρεάζεται από:
 - τη μοναδικότητα (ιδιαιτερότητα) του προσφερόμενου προϊόντος,
 - τη διαφήμισή του,
 - τη σχέση ποιότητας-τιμής.
- Σε περίπτωση ομοειδών προϊόντων, το ύψος της τιμής επηρεάζει καθοριστικά την επιλογή του καταναλωτή.
- II. Η προσφορά κυριαρχείται από μικρομεσαίες επιχειρήσεις (ΜΜΕ), που δυσκολεύονται να παρακολουθήσουν τις εξελίξεις, ενώ η αγορά κατευθύνεται από μεγάλους ενδιάμεσους (Tour Operators, ηλεκτρονικές πλατφόρμες, κ.λπ.), όπως συμβαίνει σε πολλούς άλλους κλάδους. Η υψηλή εξάρτηση επιχειρήσεων ή προορισμών από μικρό αριθμό προμηθευτών τουριστών δημιουργεί συνθήκες υψηλού κινδύνου.
- III. Όταν ο τουρισμός καταναλώνει «πρώτες ύλες» σε ανεπεξέργαστη μορφή (πχ. τοπία, παραλίες, πολιτιστικά μνημεία, περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, κλπ) η προστιθέμενη αξία που παράγεται και μένει ως εισόδημα στον προορισμό είναι χαμηλή.
- IV. Η χωροθέτηση τουριστικών δραστηριοτήτων γίνεται με βάση την αρχή του συγκριτικού πλεονεκτήματος: η ύπαρξη τουριστικών πόρων (θελγήτρων), υλικών αλλά και άυλων, που είναι κυρίως δημιουργήματα της φύσης και των ανθρώπων δια μέσου των αιώνων, αποτελεί προϋπόθεση για τη δυνατότητα ανάπτυξης τουρισμού. Ο βαθμός όμως αξιοποίησής τους (δυνατότητα πρόσβασης, παροχή υπηρεσιών, οργάνωση δραστηριοτήτων), σε συνδυασμό με την κατασκευή τουριστικών υποδομών και γενικών υποδομών, επηρεάζει καθοριστικά τις τουριστικές ροές.
- V. Ένα τουριστικό προϊόν, όπως και τα άλλα προϊόντα και υπηρεσίες, υφίστανται τις συνέπειες του κύκλου ζωής. Κατά συνέπεια, για να εξακολουθήσει να έχει επαρκή ζήτηση σε ικανοποιητική τιμή, το προϊόν οφείλει να ανανεώνεται μέσω καινοτομιών, λαμβάνοντας υπόψη τις αλλαγές στις καταναλωτικές ανάγκες (πχ. νέα και ειδικά τουριστικά προϊόντα). Μια ανάλογη πορεία υπάρχει και για τους προορισμούς, έστω και αν η «προσαρμογή» τους είναι δυσκολότερη και δαπανηρότερη.

¹ Η διάκριση αυτή έχει σημαντικές επιπτώσεις, τόσο στη διοίκηση (παράγεται από πολλές διαφορετικές επιχειρήσεις), όσο και τη διαχείριση του τουρισμού (αφορά εντελώς διαφορετικές δραστηριότητες με εντελώς διαφορετικούς τρόπους οργάνωσης και λειτουργίας), αφετέρου δε, ενσωματώνει τη δωρεάν χρήση φυσικών και πολιτιστικών πόρων (δημόσια αγαθά) ως κύριων συστατικών για την παραγωγή του.

VI. Η ευαισθησία σε θέματα ασφάλειας είναι μεγάλη και βεβαίως δεν αποτελεί αποκλειστικότητα του τουρισμού, αφού γενικά ο καταναλωτής απομακρύνεται, έστω προσωρινά, από μη ασφαλή προϊόντα και υπηρεσίες.

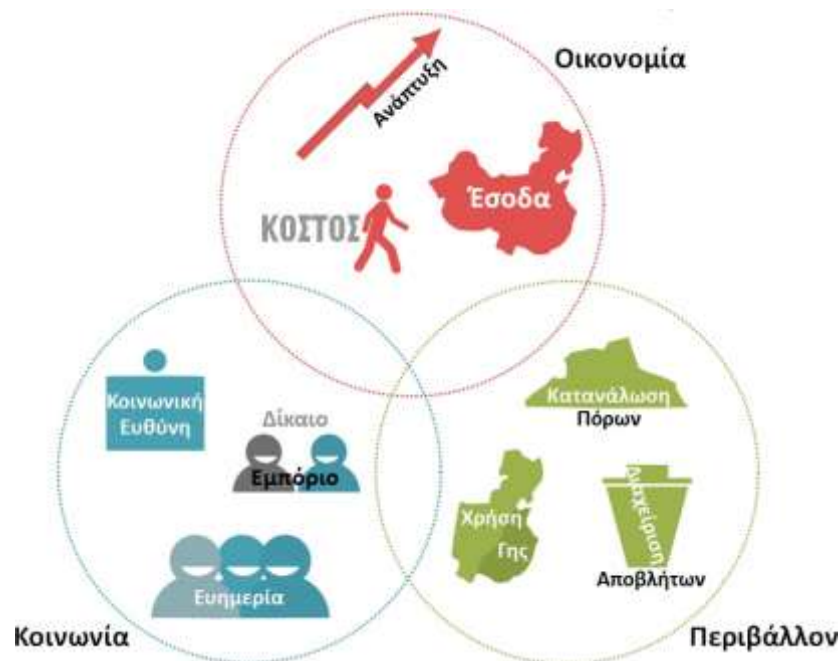
Κατά συνέπεια, τουριστικοί επιχειρηματίες και υπεύθυνοι σχεδιασμού της τουριστικής ανάπτυξης οφείλουν να λαμβάνουν υπόψη τις ιδιαιτερότητες της τουριστικής δραστηριότητας, καθώς και το γεγονός ότι ο τουρισμός ήταν πάντα μια δραστηριότητα ανοιχτή στον παγκόσμιο ανταγωνισμό. Η υπερπροσφορά υπηρεσιών (συνέπεια της προσπάθειας κάθε μεμονωμένου επιχειρηματία ή τόπου) εμπεριέχει κινδύνους για τη βιωσιμότητα των επιχειρήσεων, αλλά και του ίδιου του προορισμού.

Αυτό συμβαίνει όταν τα συνολικά κόστη επενδύσεων και λειτουργίας των επιχειρήσεων δεν επιτρέπουν τουλάχιστον λογικά κέρδη, πόσο μάλλον όταν είναι υψηλότερα από τα έσοδα. Η μη βιωσιμότητα των επιχειρήσεων και η προσπάθεια εξωτερίκευσης μέρους του κόστους λειτουργίας τους, σε ό,τι αφορά, είτε στις οικονομικές υποχρεώσεις προς προμηθευτές, δημόσιο, αυτοδιοίκηση και τράπεζες, είτε στους εργαζόμενους (πχ. χαμηλές αμοιβές, αδήλωτη ή/και απλήρωτη εργασία, κ.λπ.), είτε στο περιβάλλον (πχ. καταπάτηση δημόσιου χώρου, πολεοδομικές παραβάσεις, μη διαχείριση αποβλήτων, κ.λπ.), δημιουργεί συνθήκες μη βιώσιμου προορισμού.

Η Αναπτυξιακή Συνεισφορά του Τουρισμού

Η τουριστική ανάπτυξη δεν είναι αυτοσκοπός για μια περιοχή, αλλά το μέσον που μπορεί να συμβάλει στην ολοκληρωμένη ανάπτυξή της και στη βελτίωση των προοπτικών της. Η επίτευξη των στόχων αυτών εξαρτάται από το είδος και την ένταση των αποτελεσμάτων (τουριστική δαπάνη και απασχόληση) και των συνεπειών που προκαλεί ο τουρισμός στη βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής: τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των τοπικών επιχειρήσεων, τη βελτίωση της ευημερίας των κατοίκων και της ποιότητας ζωής τους. Συνεπώς, η επιτυχία δεν μπορεί να μετριέται αποκλειστικά από τον αριθμό των τουριστών που επισκέπτονται μια περιοχή και τα τουριστικά έσοδα, αλλά και από τις ευρύτερες κοινωνικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις του τουριστικού φαινομένου (βλέπε Σχήμα 2).

Σχήμα 2: Επιπτώσεις του τουρισμού (Triple Bottom Line)



Προσαρμογή από: Wikipedia

Η εμφάνιση της έννοιας της «βιώσιμης ανάπτυξης», ως ενός πλαισίου για την αξιολόγηση της ανθρώπινης ευημερίας (που παύει να είναι αποκλειστικά οικονομική, αλλά αποκτά και κοινωνική και περιβαλλοντική διάσταση), οδήγησε σε δύο κρίσιμες αλλαγές στην παραδοσιακή προσέγγιση (βλέπε Σχήμα 3):

- Πρώτον, η αξιολόγηση της επίπτωσης του τουρισμού δεν βασίζεται μόνο στη συμβολή της στην οικονομική ανάπτυξη της περιοχής (οικονομική αποτελεσματικότητα), αλλά και στη συμβολή της στην κοινωνική δικαιοσύνη (με την εξέταση της διάχυσης των ωφελειών στις διάφορες κοινωνικές ομάδες, επιτυγχάνοντας την ενδογενεακή ισότητα) και στην περιβαλλοντική διατήρηση (με στόχο την εξακολούθηση της παροχής πόρων και υπηρεσιών από το περιβάλλον) (βλέπε, π.χ., Gössling, 2002).
- Δεύτερον, η αξιολόγηση δεν αναφέρεται μόνο σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα (πχ. την ετήσια αύξηση των μεγεθών), αλλά και στη μακροχρόνια προοπτική, αφού θα πρέπει να εξασφαλιστούν οι προϋποθέσεις για ευημερία και των επόμενων γενεών, κυρίως μέσω της

κληροδότησης (μεταβίβασης) επαρκούς ποσότητας και ποιότητας ανθρώπινου, ανθρωπογενούς και φυσικού κεφαλαίου σε αυτές (Turner et al., 1994).

Σχήμα 3: Διαστάσεις τουριστικών πολιτικών



Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Στην προτεινόμενη προσέγγιση, ο τουρισμός θεωρείται ως κινητήρια δύναμη οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών αλλαγών, που επηρεάζουν την κατάσταση του προορισμού. Οι αλλαγές αυτές εξαρτώνται, τόσο από την ένταση της δραστηριότητας, όσο και από τις επιδόσεις της (βλέπε Σχήμα 4).

Η ένταση του τουρισμού μπορεί να μετρηθεί με βάση:

Την προσφορά, μέσω (α) των διαθέσιμων τουριστικών πόρων και του βαθμού αξιοποίησής τους για τουριστικές δραστηριότητες, (β) του αριθμού, του τύπου και του μεγέθους των τουριστικών υποδομών (καταλύματα, εστιατόρια, μαρίνες, γήπεδα γκολφ, συνεδριακά κέντρα, κ.λπ.), που καταγράφουν την παραγωγική δυνατότητα του προορισμού και (γ) των γενικών υποδομών (πχ. δρόμοι, λιμάνια, αεροδρόμια, δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, ενέργειας, κ.λπ.), που είναι απαραίτητες για την ικανοποίηση της τουριστικής ζήτησης. Η κατασκευή κάθε είδους υποδομών επηρεάζει μόνιμα τις χρήσεις γης του προορισμού, ενώ δημιουργεί παροδικό οικονομικό αποτέλεσμα και απασχόληση στον τομέα των κατασκευών. Η λειτουργία τους δημιουργεί διαρκή αποτελέσματα, που συμβάλλουν και στη συνολική ανάπτυξη του προορισμού.

Τη ζήτηση, μέσω του αριθμού των τουριστών, που επισκέπτονται την περιοχή και του αριθμού των διανυκτερεύσεων, που αποτυπώνει την πραγματική παραγωγή σε φυσικές μονάδες.

Σχήμα 4: Παγκόσμια συνεισφορά και σημασία του τουρισμού



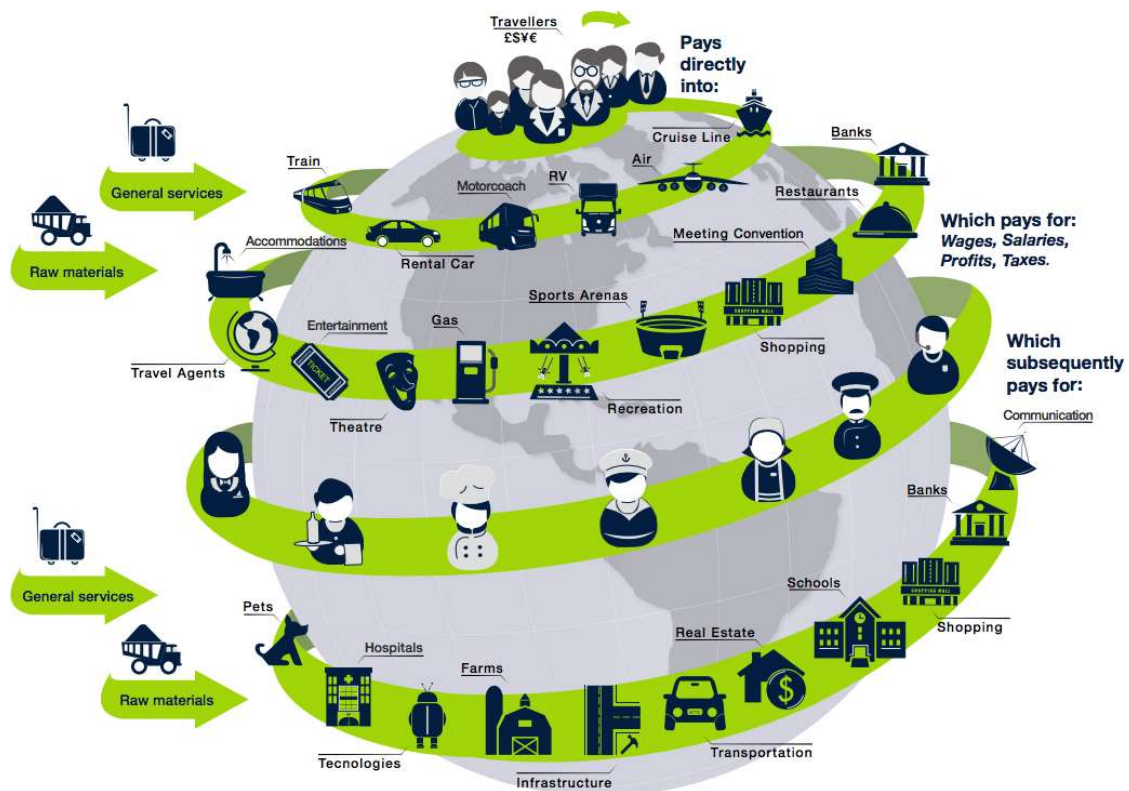
Πηγή: UNWTO, 2018

Όσον αφορά στις επιδόσεις της τουριστικής δραστηριότητας, αυτές καθορίζονται από τη συμπεριφορά των τουριστών, οι οποίοι για να καλύψουν τις ανάγκες τους:

- Δαπανούν χρήματα για να αγοράσουν υπηρεσίες (πχ. διανυκτέρευσης, μεταφοράς, αναψυχής, ξενάγησης, τραπεζικές, κ.λπ.) και αγαθά, όπως αναμνηστικά και ό,τι άλλο μπορεί να περιλαμβάνεται σε ένα «τουριστικό προϊόν», γεγονός που αποτελεί το οικονομικό αποτύπωμα της δραστηριότητας,
- Χρησιμοποιούν ανθρώπινους πόρους, που παράγουν τις τουριστικές υπηρεσίες τοπικά (άμεση απασχόληση),
- Χρησιμοποιούν πρώτες ύλες (έδαφος, ενέργεια, νερό, κ.λπ.) και παράγουν διάφορα είδη αποβλήτων (στερεά, υγρά, αέρια, θόρυβο), δημιουργώντας περιβαλλοντικές πιέσεις, που αποτελούν το περιβαλλοντικό αποτύπωμα.

Τα προηγούμενα, είναι τα άμεσα αποτελέσματα που ο κάθε τουρίστας δημιουργεί σε έναν προορισμό, δηλαδή το συνολικό αποτύπωμα που αφήνει και το οποίο, αφού μετρηθεί, πρέπει να αξιολογηθεί ως προς τη βιωσιμότητά του (βλέπε Σχήμα 5). Πρέπει, για παράδειγμα, να γνωρίζουμε πόσα χρήματα δαπανά ο κάθε τουρίστας στον προορισμό, πόσες θέσεις εργασίας δημιουργεί μια νέα τουριστική κλίνη ή πόσο νερό χρειάζεται ένας μέσος τουρίστας κάθε μέρα.

Σχήμα 5: Επιδράσεις του τουρισμού στο σύνολο της οικονομίας



Πηγή: WTTC, 2009

Το αποτύπωμα αυτό εξαρτάται σε σημαντικό βαθμό από τα προσφερόμενα προϊόντα, τη συνθετότητά τους (πχ. δραστηριότητες που εμπλουτίζουν τον τουρισμό παραλίας, τον αγροτουρισμό, το bird-watching, κ.λπ.) και την προστιθέμενη αξία που ενσωματώνουν, την ποσότητα, την ποιότητα και την ποικιλία των προσφερόμενων υπηρεσιών, αλλά και από τον τύπο της οργάνωσης του ταξιδιού. Η διαμεσολάβηση πρακτορείων, Tour Operators ή ηλεκτρονικών πλατφορμών κάθε μορφής επηρεάζει, τόσο την τιμή που πληρώνει ο καταναλωτής, όσο και αυτήν που απολαμβάνει ο παραγωγός.

Βέβαια, δεν έχουν όλοι οι τουρίστες την ίδια συμπεριφορά και επομένως δεν παράγουν τα ίδια αποτελέσματα κατ' άτομο, γεγονός που πρέπει να λαμβάνεται υπόψη κατά τη χάραξη πολιτικής. Το άθροισμα όλων αυτών των αποτελεσμάτων συνιστά τη συνολική επίδοση του τουρισμού (το συνολικό του αποτύπωμα), που εξαρτάται από τον αριθμό των τουριστών και την ημερήσια συμπεριφορά τους (καταναλωτικό πρότυπο), αλλά και το παραγωγικό πρότυπο των επιχειρήσεων του προορισμού. Η κατά κεφαλήν και ανά διανυκτέρευση επίδοση μπορεί να θεωρηθεί ως η βασική μονάδα μέτρησης για δια-χωρικές και δια-χρονικές συγκρίσεις.

Σε ένα δεύτερο επίπεδο, τα άμεσα συνολικά οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά αποτελέσματα του τουρισμού έχουν επίπτωση στον προορισμό, αφού παράγουν έμμεσα αποτελέσματα (βλέπε Σχήμα 6). Πιο συγκεκριμένα:

- Η συνολική τουριστική δαπάνη αποτελεί έναν παράγοντα πρόκλησης αλλαγών στην τοπική οικονομία, που μπορεί να μετρηθεί με τη μεταβολή του ΑΕΠ, αλλά και με τη μεταβολή της δομής της οικονομίας εξ αιτίας της νέας άμεσης, έμμεσης και παράγωγης ζήτησης. Η μεταβολή μπορεί να αναφέρεται στην ανάδυση νέων δραστηριοτήτων (με άμεση ή έμμεση

σχέση με τον τουρισμό), στην εξάλειψη υφιστάμενων δραστηριοτήτων που είναι λιγότερο αποδοτικές, στη διαφοροποίηση των δημόσιων και ιδιωτικών επενδύσεων, κ.λπ. Αυτές οι αλλαγές επηρεάζουν την οικονομική αποτελεσματικότητα (πχ. την παραγωγικότητα) της περιοχής, καθώς επίσης και μεταβάλλουν τον ανταγωνιστικό (εξαγωγικό) της τομέα ή αντιθέτως αυξάνουν τις εισαγωγές.

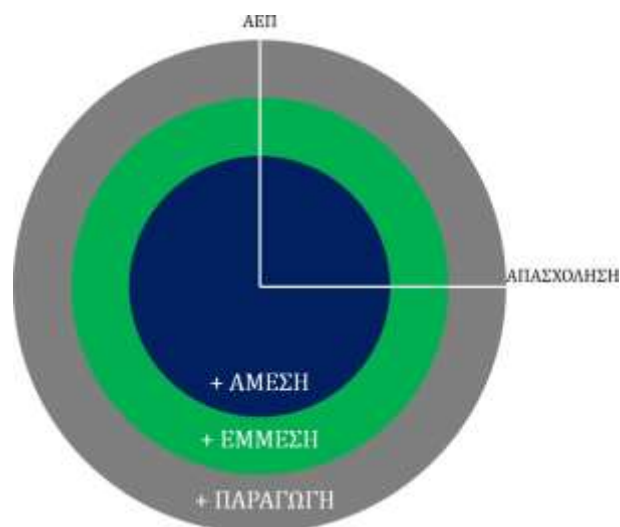
Σχήμα 6: Η συνολική συνεισφορά του τουρισμού



Προσαρμογή από: WTTC, 2011

- Η συνολική τουριστική απασχόληση (άμεση, έμμεση και παράγωγη) αποτελεί με τη σειρά της, παράγοντα που επιφέρει αλλαγές στη δομή του πληθυσμού στην περιοχή, καθώς μπορεί να μεταβάλει το ποσοστό του ενεργού και του απασχολούμενου πληθυσμού, το ποσοστό των απασχολούμενων γυναικών και νέων, τις μεταναστευτικές ροές, το συνολικό εισόδημα και την κατανομή του εισοδήματος κ.λπ., επηρεάζοντας την κοινωνική δικαιοσύνη στην περιοχή (βλέπε Σχήμα 7).

Σχήμα 7: Άμεση, έμμεση και παράγωγη συνεισφορά του τουρισμού στο ΑΕΠ και στην απασχόληση



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Τα Όρια της Τουριστικής Ανάπτυξης: Η Έννοια της Φέρουσας Ικανότητας και η Σημασία της

Η συνολική περιβαλλοντική πίεση, που προέρχεται από τις άμεσες, έμμεσες και παράγωγες οικονομικο-κοινωνικές αλλαγές, επηρεάζει τη δυνατότητα του προορισμού να προσφέρει περιβαλλοντικά αγαθά και υπηρεσίες (ecosystem services), δεδομένης της μεταβολής του αποθέματος των πόρων – φυσικού κεφαλαίου – (πχ. διαθεσιμότητα πόσιμου νερού, θαλάσσιας τροφής, ποιότητας θαλασσινού νερού, κ.λπ.), που συνεπάγεται, τόσο η μεταβολή των χρήσεων γης, όσο και η κατανάλωση πόρων και η παραγωγή αποβλήτων.

Η τουριστική δραστηριότητα έχει άμεσες και έμμεσες επιπτώσεις σε μια περιοχή και τα τελικά αποτελέσματα πρέπει να μετρηθούν, τόσο με οικονομικούς όρους, όσο και με κοινωνικούς και περιβαλλοντικούς, σε μια μακρά χρονική κλίμακα. Ένα μεγάλο αποτύπωμα της τουριστικής δραστηριότητας μπορεί να οδηγήσει στην υπέρβαση της φέρουσας ικανότητας του προορισμού.

Η έννοια της φέρουσας ικανότητας έχει τις ρίζες της στη θεωρία της Μαλθουσιανής Παγίδας (Malthus, 1798), η οποία αρχικά εισήχθη για τη μελέτη προβλημάτων διαχείρισης της άγριας πανίδας, ενώ αργότερα (Wagar, 1946) χρησιμοποιήθηκε για τη μελέτη της φέρουσας ικανότητας σχετιζόμενων με δραστηριότητες αναψυχής (Recreational Carrying Capacity). Η προσαρμογή της έννοιας της φέρουσας ικανότητας για τη μελέτη των ορίων της τουριστικής ανάπτυξης γίνεται μέσω της έννοιας της Φέρουσας Ικανότητας Τουριστικής Ανάπτυξης (Tourism Carrying Capacity).

Στη βιβλιογραφία συναντώνται διάφοροι ορισμοί της έννοιας της Φέρουσας Ικανότητας Τουριστικής Ανάπτυξης (ΦΙΤΑ). Για παράδειγμα, σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού (UNWTO), η τουριστική φέρουσα ικανότητα ορίζεται ως «ο μέγιστος αριθμός ανθρώπων που μπορούν να επισκεφτούν έναν τουριστικό προορισμό ταυτόχρονα, χωρίς να προκαλούνται αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό, οικονομικό και κοινωνικό-πολιτιστικό περιβάλλον της τουριστικής περιοχής, καθώς και χωρίς να μειώνεται η ικανοποίηση των τουριστών». Έναν παρεμφερή ορισμό βρίσκουμε στους Κοκκώση και Παρπαϊρη (1995), όπου η ΦΙΤΑ ορίζεται ως το «Μέγιστο επίπεδο χρήσης των περιβαλλοντικών πόρων με το οποίο διασφαλίζεται η διατηρησιμότητα και η ποιότητα των πόρων, της φήμης τους και η ικανοποίηση του χρήστη-επισκέπτη, για ένα μεγάλο χρονικό διάστημα».

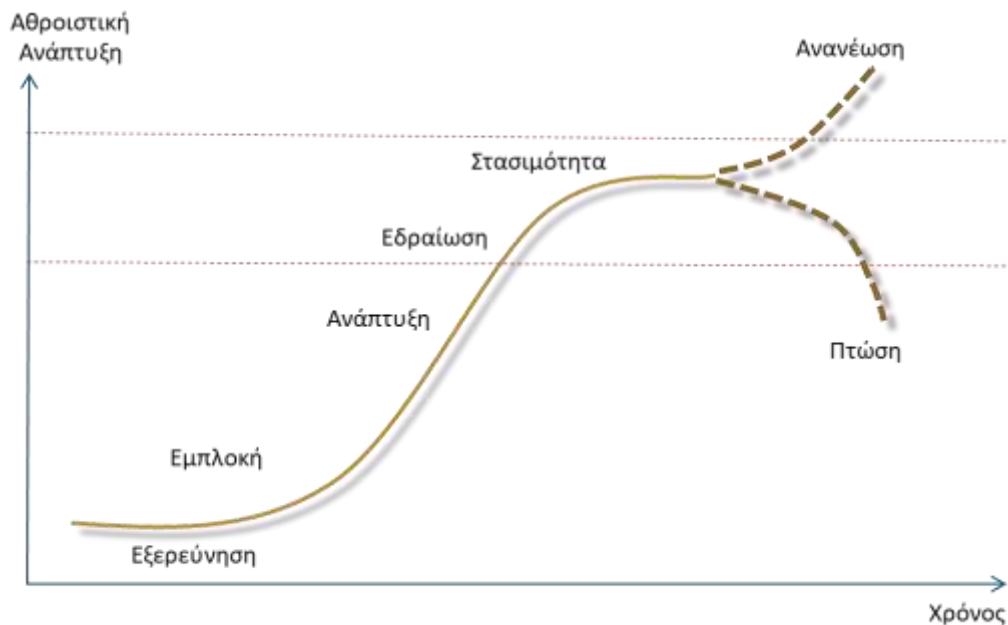
Συνεπώς, η ΦΙΤΑ είναι μία έννοια η οποία έχει να κάνει με τα όρια ανάπτυξης του τουριστικού προϊόντος μιας περιοχής. Πιο συγκεκριμένα, εάν συμπεράνουμε ότι μία περιοχή πλησιάζει ή έχει υπερβεί την φέρουσα ικανότητα τουριστικής της ανάπτυξης, αυτό σημαίνει ότι μία περαιτέρω αύξηση της τουριστικής δραστηριότητας στην εν λόγω περιοχή θα επιφέρει περισσότερες ζημιές παρά οφέλη. Από την άλλη μεριά, αν καταλήξουμε στο ότι μία περιοχή απέχει πολύ από το να έχει υπερβεί την φέρουσα ικανότητα τουριστικής της ανάπτυξης, τότε μπορούμε να συμπεράνουμε ότι η εν λόγω περιοχή έχει ακόμα αρκετά περιθώρια αύξησης της τουριστικής δραστηριότητας.

Οι Coccossis and Parpairis (1992) διακρίνουν τα εξής στάδια ανάπτυξης του τουριστικού προϊόντος:

1. Ανακάλυψη-Απογείωση
2. Ανάπτυξη-Μεγέθυνση
3. Ωρίμανση-Σταθεροποίηση
4. Κόπωση-Κορεσμός
5. Παρακμή ή Ανανέωση

Στην πραγματικότητα, τα παραπάνω στάδια ανάπτυξης δεν παρατηρούνται μόνον στην ανάπτυξη του τουριστικού προϊόντος αλλά σε πληθώρα οικονομικών, κοινωνικών και φυσικών φαινομένων. Για παράδειγμα, αντίστοιχα στάδια ανάπτυξης ακολουθεί ένα τεχνολογικό προϊόν το οποίο εισέρχεται στην αγορά, η ανάπτυξη ενός πληθυσμού στη φύση, ή, ακόμα, και ο αριθμός μελετών που εκπονεί ένας ερευνητής στη διάρκεια της ζωής του. Αυτά τα στάδια ανάπτυξης μπορούν να παρασταθούν γραφικά με τη μορφή μιας σιγμοειδούς καμπύλης (βλέπε Σχήμα 8), όπου στον κάθετο άξονα μετράμε την αθροιστική ανάπτυξη του υπό εξέταση φαινομένου και στον οριζόντιο άξονα το χρόνο.

Σχήμα 8: Η Σιγμοειδής Καμπύλη



Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

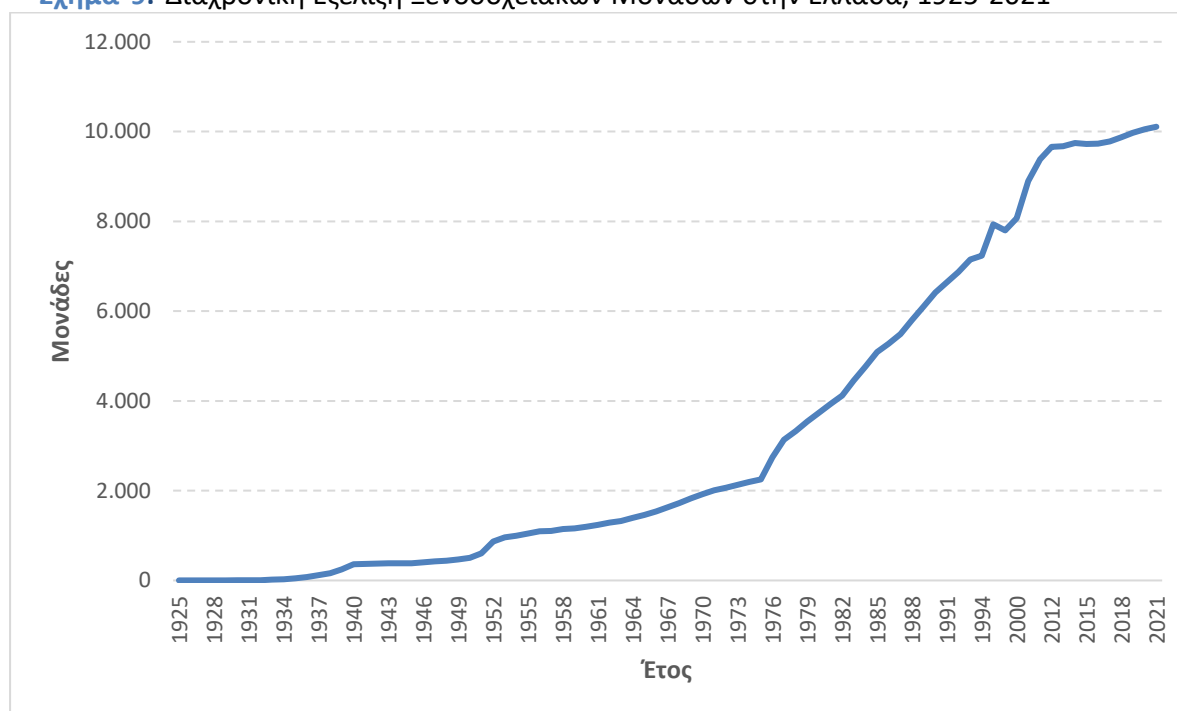
Όταν η ανάπτυξη του υπό εξέταση φαινομένου φτάσει στο στάδιο της ωρίμανσης, η καμπύλη αθροιστικής ανάπτυξης αρχίζει να γίνεται οριζόντια υποδεικνύοντας ότι το φαινόμενο οδηγείται σε κορεσμό. Όταν επέλθει αυτό το στάδιο, τότε, εάν δεν συντελεστεί κάποια μορφή ανανέωσης, η οποία θα είναι ικανή να οδηγήσει σε έναν νέο κύκλο ανάπτυξης, τότε το υπό εξέταση φαινόμενο θα οδηγηθεί στην παρακμή και απαξίωση.

Στην περίπτωση που μελετάμε τα στάδια της τουριστικής ανάπτυξης, κατά τα στάδια ανακάλυψης και μεγέθυνσης του τουριστικού φαινομένου παρατηρείται ραγδαία αύξηση των τουριστικών υποδομών της υπό εξέταση περιοχής καθώς και αντίστοιχη αύξηση των επισκεπτών που κάνουν χρήση των εν λόγω υποδομών. Αυτή η ραγδαία τουριστική ανάπτυξη έχει και αντίστοιχες πολλαπλές θετικές επιδράσεις στην οικονομική ανάπτυξη της περιοχής, στις οποίες αναφερθήκαμε στην προηγούμενη παράγραφο της παρούσης.

Στο στάδιο της ραγδαίας τουριστικής ανάπτυξης αναπόφευκτα χρησιμοποιούνται όλο και περισσότεροι φυσικοί και οικονομικοί πόροι της περιοχής για την υποστήριξη των αυξανόμενων τουριστικών υποδομών, ενώ η αύξηση των επισκεπτών στην περιοχή επίσης επιβαρύνουν τις περιβαλλοντικές και κοινωνικές δομές της περιοχής. Όπως γίνεται κατανοητό, η τουριστική ανάπτυξη έχει κάποια όρια. Οι φυσικοί πόροι κάποια στιγμή θα αρχίσουν να εξαντλούνται, ενώ ο αυξανόμενος αριθμός επισκεπτών, από ένα σημείο και μετά, μπορεί να αρχίσει να γίνεται μη ανεκτός από το μόνιμο πληθυσμό της τουριστικής περιοχής. Σε αυτή τη φάση εξέλιξης του τουριστικού φαινομένου, η περαιτέρω ανάπτυξή του θα έχει περισσότερες ζημίες για την υπό εξέταση περιοχή σε σχέση με τα οφέλη που προσφέρει. Για να μπορέσει να συνεχιστεί η τουριστική ανάπτυξη της περιοχής θα πρέπει να συντελεστεί κάποιου είδους ανανέωση. Τέτοιου είδους ανανέωση θα μπορούσε να είναι, για παράδειγμα, η ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού, οι οποίες, ενδεχομένως, να απαιτούν τη χρήση διαφορετικών πόρων και, άρα, να μην επιβαρύνουν με τον ίδιο τρόπο την περιοχή, η επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου μέσω άσκησης πολιτικών άμβλυνσης της εποχικότητας της τουριστικής κίνησης, κ.ά..

Η εκτίμηση του σταδίου τουριστικής ανάπτυξης στην οποία βρίσκεται μια περιοχή είναι μία σύνθετη διαδικασία, η οποία απαιτεί την συνεκτίμηση οικονομικών, περιβαλλοντικών, πολεοδομικών, και κοινωνιολογικών παραγόντων. Ωστόσο, μια προσέγγιση του σταδίου ανάπτυξης μιας περιοχής μπορούμε να κάνουμε χρησιμοποιώντας κάποιους δείκτες. Αναμφίβολα, μία από τις κύριες συνιστώσες της τουριστικής ανάπτυξης μιας περιοχής είναι οι υπηρεσίες καταλύματος που προσφέρονται, όπου πρωτεύοντα ρόλο παίζουν οι ξενοδοχειακές μονάδες. Συνεπώς, για να πάρουμε μια γενική εικόνα της τουριστικής ανάπτυξης στην ελληνική επικράτεια, έχει ενδιαφέρον να εξετάσουμε τη διαχρονική εξέλιξη των ξενοδοχειακών μονάδων που λειτουργούν. Στο Σχήμα 9 παρουσιάζουμε τη διαχρονική εξέλιξη των ξενοδοχειακών μονάδων στην Ελλάδα για την περίοδο 1925-2021.

Σχήμα 9: Διαχρονική Εξέλιξη Ξενοδοχειακών Μονάδων στην Ελλάδα, 1925-2021

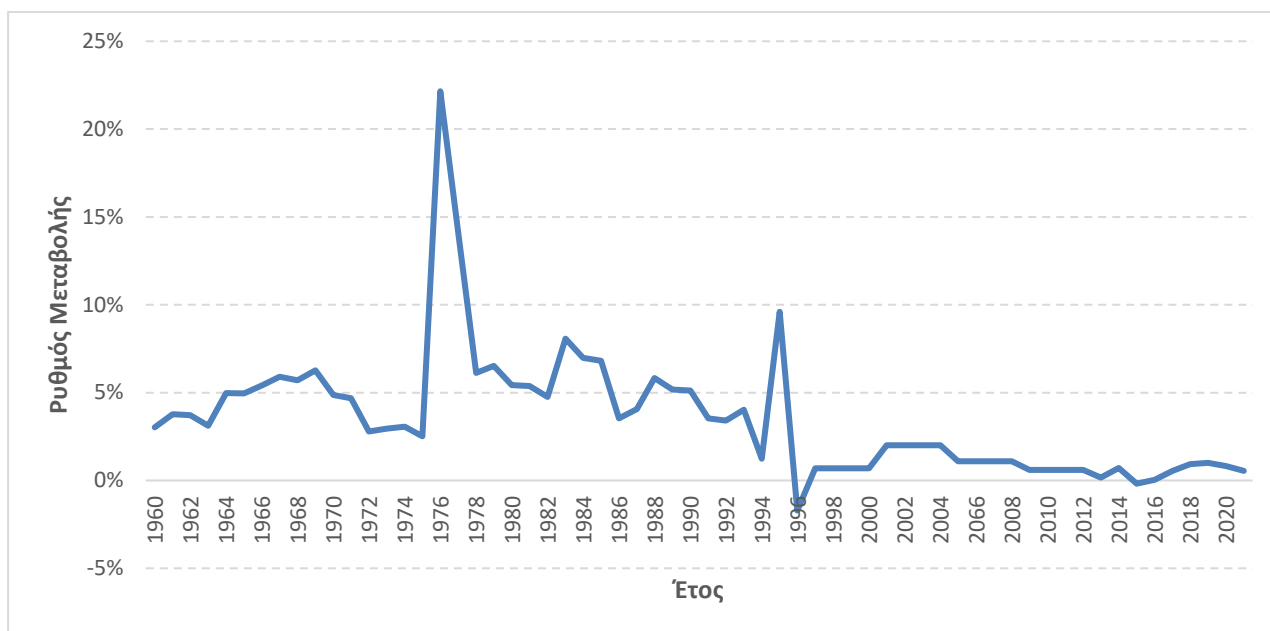


Πηγή: ΞΕΕ και ιδία επεξεργασία

Συγκρίνοντας το Σχήμα 8 της σιγμοειδούς με το Σχήμα 9, εύκολα διαπιστώνουμε ότι η ανάπτυξη του ξενοδοχειακού δυναμικού στη χώρα ακολουθεί μία πορεία εξέλιξης που προσομοιάζει με αυτή που αποτυπώνεται σε μια σιγμοειδή καμπύλη. Ειδικότερα, παρατηρούμε ότι κατά την τελευταία δεκαετία παρατηρείται μια τάση οριζοντοποίησης της καμπύλης ανάπτυξης του ξενοδοχειακού δυναμικού, κάτι που υποδεικνύει ότι η ξενοδοχειακή αγορά της χώρας έχει εισέλθει στο στάδιο της ωρίμανσης-σταθεροποίησης.

Τα παραπάνω επαληθεύονται εάν εξετάσουμε και τους ετήσιους ρυθμούς μεταβολής του ξενοδοχειακού δυναμικού της χώρας κατά τις τελευταίες δεκαετίες. Στο Σχήμα 10 παρουσιάζουμε τους ετήσιους ρυθμούς μεταβολής του ξενοδοχειακού δυναμικού κατά την περίοδο 1960-2021.

Σχήμα 10: Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής Ξενοδοχειακών Μονάδων στην Ελλάδα, 1960-2021



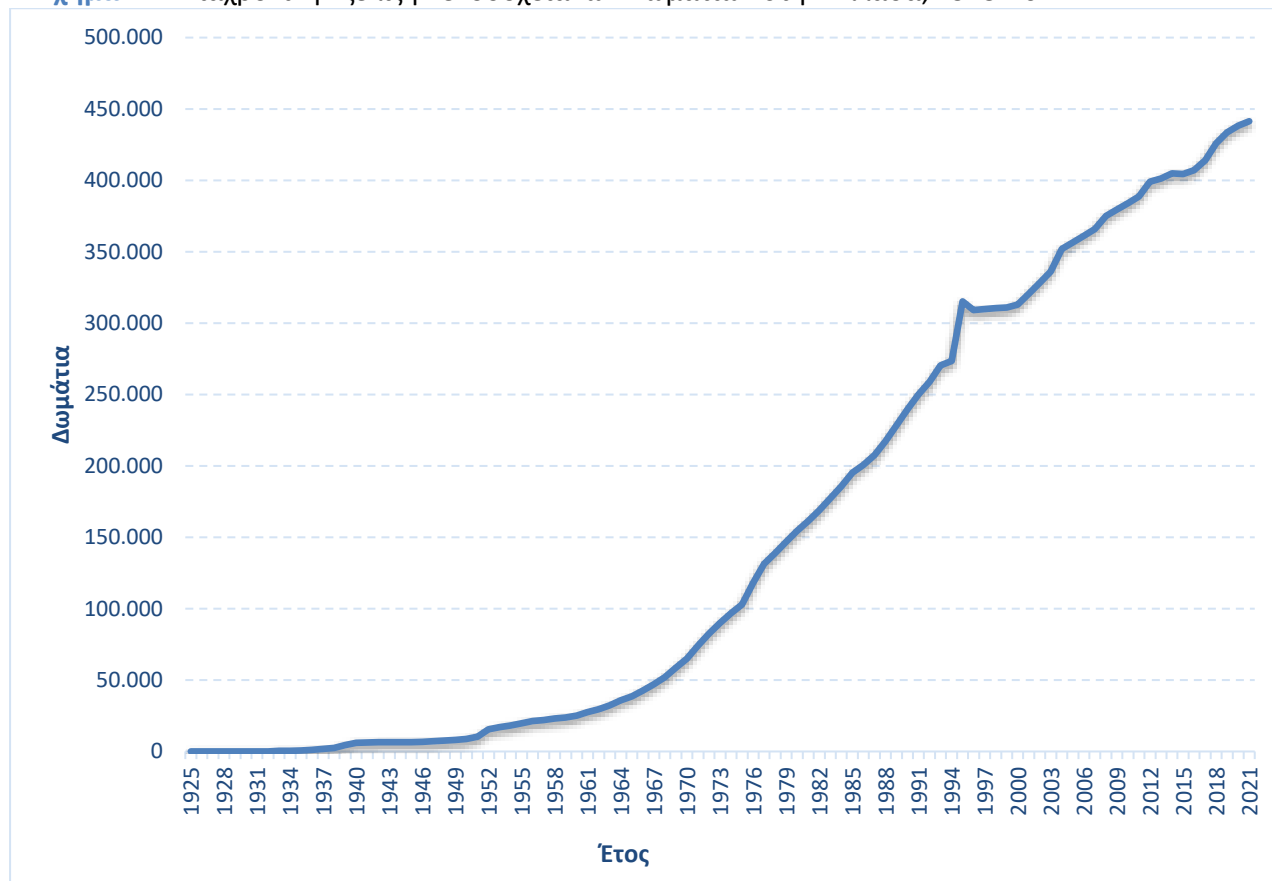
Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Η εικόνα που παίρνουμε αποτυπώνει μία διαχρονική τάση μείωσης του ρυθμού αύξησης του ξενοδοχειακού δυναμικού, η οποία εξηγεί και την τάση οριζοντοποίησης της καμπύλης του Σχήματος 9. Πράγματι, εάν εξετάσουμε τους μέσους ρυθμούς μεταβολής του ξενοδοχειακού δυναμικού κατά περιόδους, βρίσκουμε ότι:

- Την περίοδο 1960-1995 ο μέσος ρυθμός αύξησης του ξενοδοχειακού δυναμικού ήταν της τάξης του 5,5%.
- Την περίοδο 1996-2011 ο μέσος ρυθμός αύξησης του ξενοδοχειακού δυναμικού ήταν της τάξης του 1%.
- Την περίοδο 2012-2021 ο μέσος ρυθμός αύξησης του ξενοδοχειακού δυναμικού ήταν της τάξης του 0,5%.

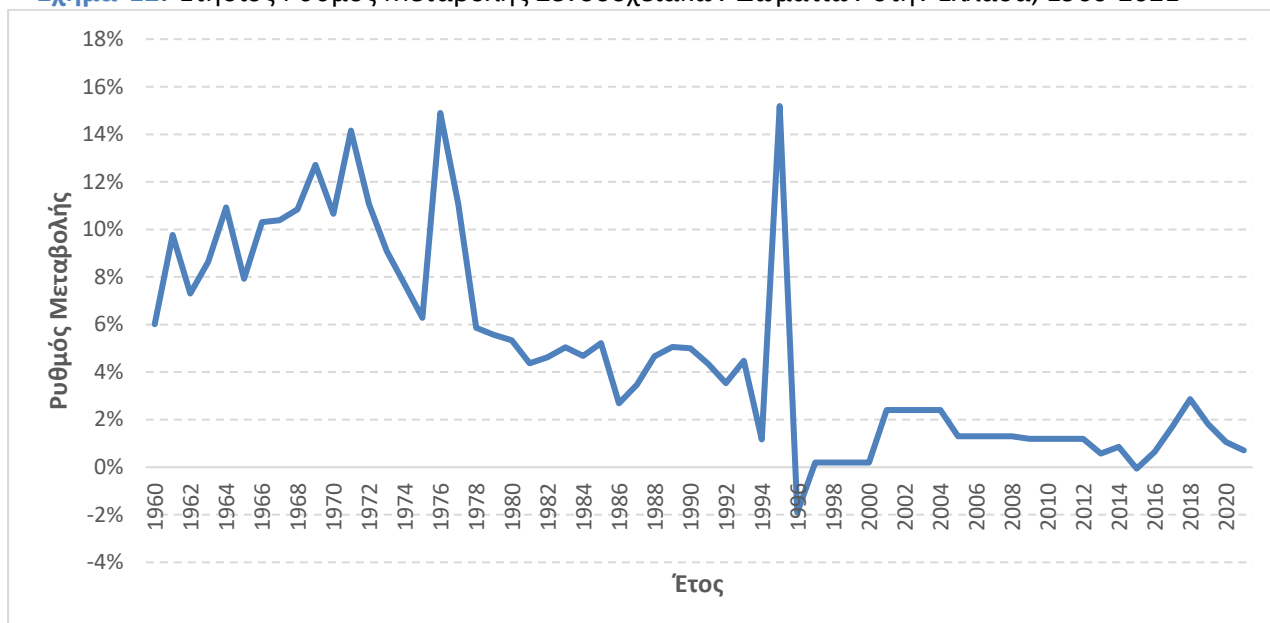
Ανάλογη ανάλυση της διαχρονικής εξέλιξης του ξενοδοχειακού δυναμικού μπορούμε να κάνουμε και με βάση τα δωμάτια και τις κλίνες που λειτουργούν. Στο Σχήμα 11 παρουσιάζουμε τη διαχρονική εξέλιξη των ξενοδοχειακών δωματίων στην Ελλάδα για την περίοδο 1925-2021, ενώ στο Σχήμα 12 παρουσιάζουμε τους ετήσιους ρυθμούς μεταβολής των ξενοδοχειακών δωματίων κατά την περίοδο 1960-2021.

Σχήμα 11: Διαχρονική Εξέλιξη Ξενοδοχειακών Δωματίων στην Ελλάδα, 1925-2021



Πηγή: ΞΕΕ και ίδια επεξεργασία

Σχήμα 12: Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής Ξενοδοχειακών Δωματίων στην Ελλάδα, 1960-2021

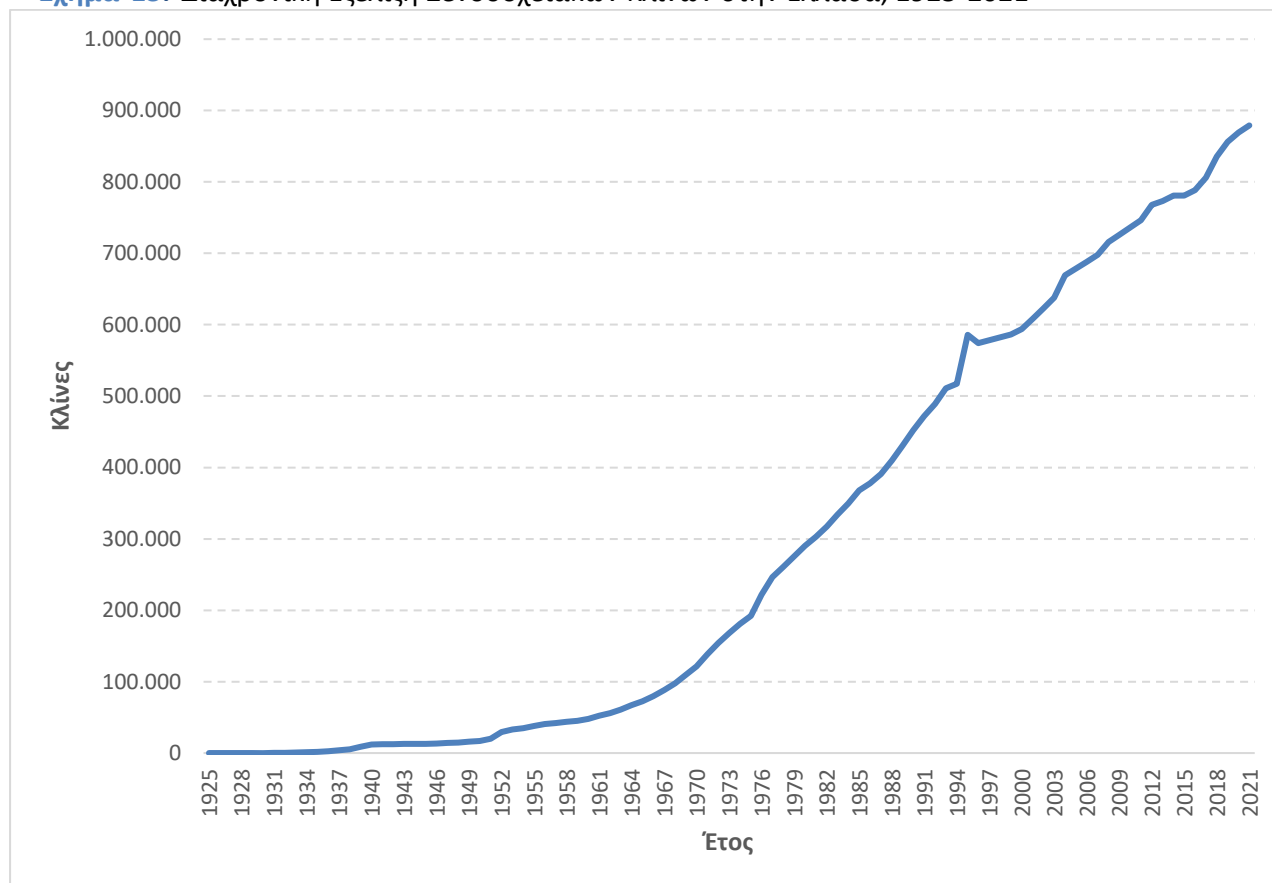


Πηγή: ΞΕΕ και ιδία επεξεργασία

Εάν εξετάσουμε τους μέσους ρυθμούς μεταβολής των ξενοδοχειακού δυναμικού σε δωμάτια κατά περιόδους, βρίσκουμε ότι την περίοδο 1960-1995 ο μέσος ρυθμός αύξησης των ξενοδοχειακών δωματίων ήταν της τάξης του 7,5%, ενώ την περίοδο 1996-2021 ο μέσος ρυθμός αύξησης των ξενοδοχειακών δωματίων ήταν της τάξης του 1,1%.

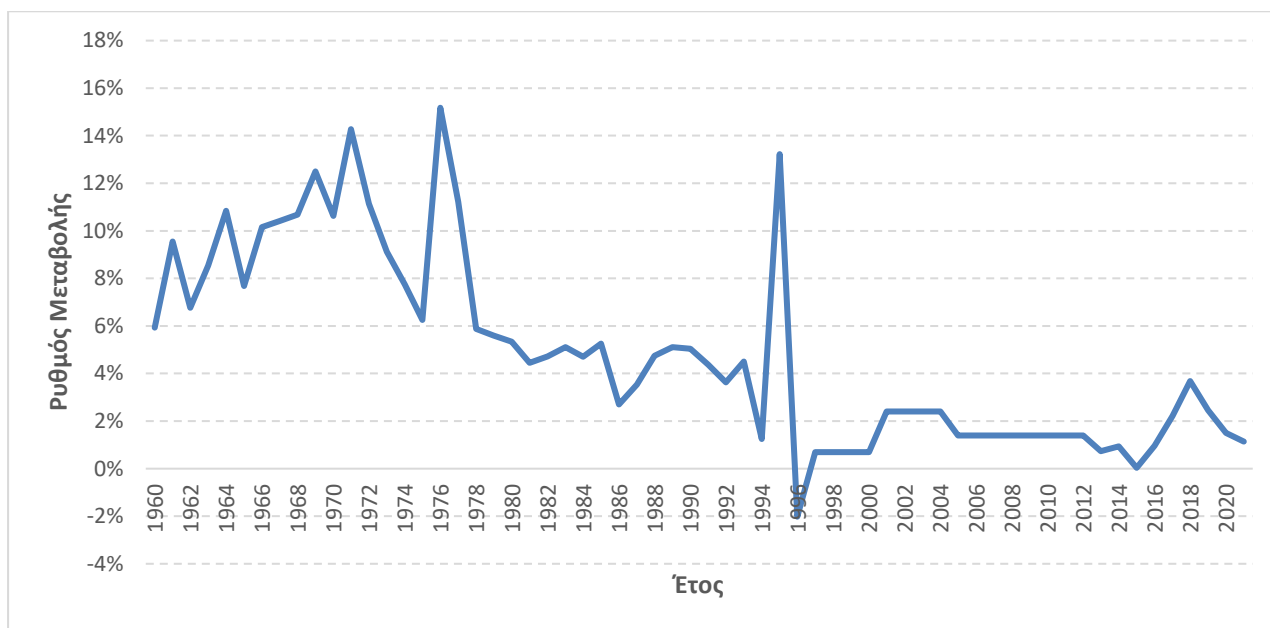
Τέλος, στο Σχήμα 13 παρουσιάζουμε τη διαχρονική εξέλιξη των ξενοδοχειακών κλινών για την περίοδο 1925-2021, ενώ στο Σχήμα 14 παρουσιάζουμε τους ετήσιους ρυθμούς μεταβολής των ξενοδοχειακών κλινών κατά την περίοδο 1960-2021.

Σχήμα 13: Διαχρονική Εξέλιξη Ξενοδοχειακών Κλινών στην Ελλάδα, 1925-2021



Πηγή: ΞΕΕ και ίδια επεξεργασία

Σχήμα 14: Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής Ξενοδοχειακών Κλινών στην Ελλάδα, 1960-2021



Πηγή: ΞΕΕ και ίδια επεξεργασία

Εάν εξετάσουμε τους μέσους ρυθμούς μεταβολής των ξενοδοχειακού δυναμικού σε κλίνες κατά περιόδους, βρίσκουμε ότι, την περίοδο 1960-1995, ο μέσος ρυθμός αύξησης των ξενοδοχειακών κλινών ήταν της τάξης του 7,4%, ενώ την περίοδο 1996-2021 ο μέσος ρυθμός αύξησης των ξενοδοχειακών κλινών ήταν της τάξης του 1,4%.

Παρατηρούμε ότι, ανεξαρτήτως της μονάδας μέτρησης του ξενοδοχειακού δυναμικού που θα επιλέξουμε (μονάδες/δωμάτια/κλίνες), η διαχρονική εξέλιξη του ξενοδοχειακού δυναμικού ακολουθεί έναν φθίνοντα ρυθμό αύξησης. Αυτή η δυναμική είναι πιο εμφανής εάν εξετάσουμε την εξέλιξη των ξενοδοχειακών μονάδων, καθώς η τάση μείωσης του ρυθμού αύξησης των δωματίων και των κλινών είναι ασθενέστερη από αυτή των μονάδων, λόγω της παρατηρούμενης αύξησης του μέσου μεγέθους των ξενοδοχειακών μονάδων τα τελευταία χρόνια.

Τα παραπάνω αποτελούν ενδείξεις ότι το τουριστικό μοντέλο ανάπτυξης της Ελλάδας βρίσκεται κοντά στο στάδιο της ωρίμανσης-σταθεροποίησης και, συνεπώς, μία συζήτηση για τη φέρουσα ικανότητα τουριστικής ανάπτυξης της χώρας και για τους τρόπους ανανέωσης του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος είναι επίκαιρη. Ωστόσο, θα πρέπει να επισημανθεί ότι τα παραπάνω αποτελούν απλώς μία γενική ένδειξη για το στάδιο ανάπτυξης του ελληνικού τουρισμού. Όπως τονίσαμε και παραπάνω, ο ακριβής προσδιορισμός του σταδίου τουριστικής ανάπτυξης στο οποίο βρίσκεται μία περιοχή είναι μια εξαιρετικά σύνθετη διαδικασία. Επίσης, τα παραπάνω δεδομένα για την ανάπτυξη των ξενοδοχειακών μονάδων αφορούν το σύνολο της επικράτειας. Μία ενδελεχής ανάλυση, απαιτεί την ανά περιφέρεια και συγκεκριμένη περιοχή μελέτη του φαινομένου, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής και τοπικής κοινωνίας.

Συνεπώς, η ΦΙΤΑ είναι μια πολυδιάστατη έννοια και αφορά τα όρια του φυσικού, οικονομικού και κοινωνικού περιβάλλοντος. Θα πρέπει επίσης να υπογραμμιστεί ότι τα ίδια αποτελέσματα (αποτύπωμα) δεν συνεπάγονται ίδιες επιπτώσεις σε όλους τους προορισμούς, αλλά εξαρτώνται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε προορισμού. Για παράδειγμα η κατανάλωση 1.000 κ.μ. νερού την ημέρα, δεν έχει τις ίδιες συνέπειες στα υδατικά αποθέματα σε ένα μικρό άνυδρο νησί - με υπέρβαση της φέρουσας ικανότητας του - και σε μια ηπειρωτική περιοχή με επαρκείς υδάτινους πόρους. Μερικοί από τους δείκτες που συχνά χρησιμοποιούνται για την εκτίμηση του σταδίου τουριστικής ανάπτυξης μιας περιοχής είναι οι ακόλουθοι:

- Δείκτης τουριστικής λειτουργίας (π.χ. σύνολο κλινών σε σχέση με πληθυσμό της περιοχής).
- Δείκτης τουριστικής πυκνότητας (π.χ. σύνολο ετήσιων διανυκτερεύσεων σε σχέση με τον πληθυσμό).
- Δείκτης τουριστικής πληρότητας (π.χ. σύνολο ετησίων διανυκτερεύσεων σε σχέση με τις διαθέσιμες κλίνες και την περίοδο λειτουργίας των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων).
- Δείκτης ξενοδοχειακής πυκνότητας (π.χ. ξενοδοχειακές κλίνες μιας περιοχής (κύρια καταλύματα) προς την έκταση (σε τετραγωνικά χλμ) και τον πληθυσμό (επιφάνεια ανά κλίνη και κάτοικοι ανά κλίνη).
- Δείκτης τουριστικής πίεσης (π.χ. τουρίστες ανά τετραγωνικό χλμ ή τουρίστες ανά μέτρο ακτής).
- Δείκτης τουριστικής συγκέντρωσης (π.χ. κλίνες ή διανυκτερεύσεις ανά εκτάριο (Ha)).
- Δείκτης τουριστικής έντασης (π.χ. αφίξεις ανά τουριστική περιοχή προς τον τοπικό πληθυσμό).
- Δείκτης τουριστικής διείσδυσης (π.χ. αριθμός των διανυκτερεύσεων σε τουριστικά καταλύματα) προς την έκταση (σε τετραγωνικά χλμ) της περιοχής).
- Δείκτης δυναμισμού καταλυμάτων (π.χ. υφιστάμενο τουριστικό δυναμικό (κύρια καταλύματα) προς τη έκταση (σε τετραγωνικά χλμ²) και τον πληθυσμό).
- Δείκτης χωρητικότητας εγκαταστάσεων (π.χ. σχέση τουριστών και πληθυσμού προς διατιθέμενους πόρους, όπως νερό, δίκτυα, χώροι άθλησης, απασχόληση, κλπ.).
- Δείκτης δόμησης (π.χ. κτίρια τουριστικών εγκαταστάσεων προς κτίρια άλλων κατηγοριών και διατιθέμενη επιφάνεια γης).
- Δείκτης προσελκυστικότητας (π.χ. αλλοδαποί προς ημεδαπούς τουρίστες).
- Δείκτης ανεκτού τουριστικού πληθυσμού (π.χ. αριθμός τουριστών ανά ημέρα αιχμής, σε σχέση με τον πληθυσμό της περιοχής).
- Δείκτης χρήστες/γραμμικό μέτρο ακτών (π.χ. αριθμός λουόμενων σε συνάρτηση με τη διαθεσιμότητα των κολυμβητικών ακτών).
- Δείκτης κάλυψης (π.χ. αριθμός λουόμενων ανά ημέρα και ώρα αιχμής).
- Δείκτης χωρητικότητας (π.χ. συνολικές εξυπηρετήσεις σε καταλύματα, κέντρα εστίασης, εμπορικά καταστήματα κλπ. προς τον τοπικό πληθυσμό).
- Δείκτης τουριστικής αλλαγής (π.χ. αριθμός των τουριστών σε μια περιοχή, μέσα σε διάστημα 10 ετών).

Ωστόσο, οι παραπάνω δείκτες δεν είναι πάντα εφικτό να εκτιμηθούν, λόγω έλλειψης των απαιτούμενων δεδομένων, ή μπορεί να μην είναι κατάλληλοι για την εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας τουριστικής ανάπτυξης μιας συγκεκριμένης περιοχής.

Η Φέρουσα Ικανότητα Τουριστικής Ανάπτυξης της Αθήνας

Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται σημαντική αύξηση της τουριστικής κίνησης στην Αττική και, ειδικά, στην Αθήνα. Δεδομένης της εικόνας που παρουσιάσαμε στην προηγούμενη παράγραφο για το στάδιο τουριστικής ανάπτυξης της χώρας, εύλογα δημιουργείται το ερώτημα κατά πόσο η πόλη δύναται να απορροφήσει με ομαλό τρόπο αυτήν την αυξημένη τουριστική κίνηση.

Αρχικά, εξετάζουμε την εξέλιξη του ξενοδοχειακού δυναμικού στην Αττική και στην Αθήνα σε σχέση με το σύνολο της επικράτειας κατά την περίοδο 2000-2021 (βλέπε Πίνακα 1).

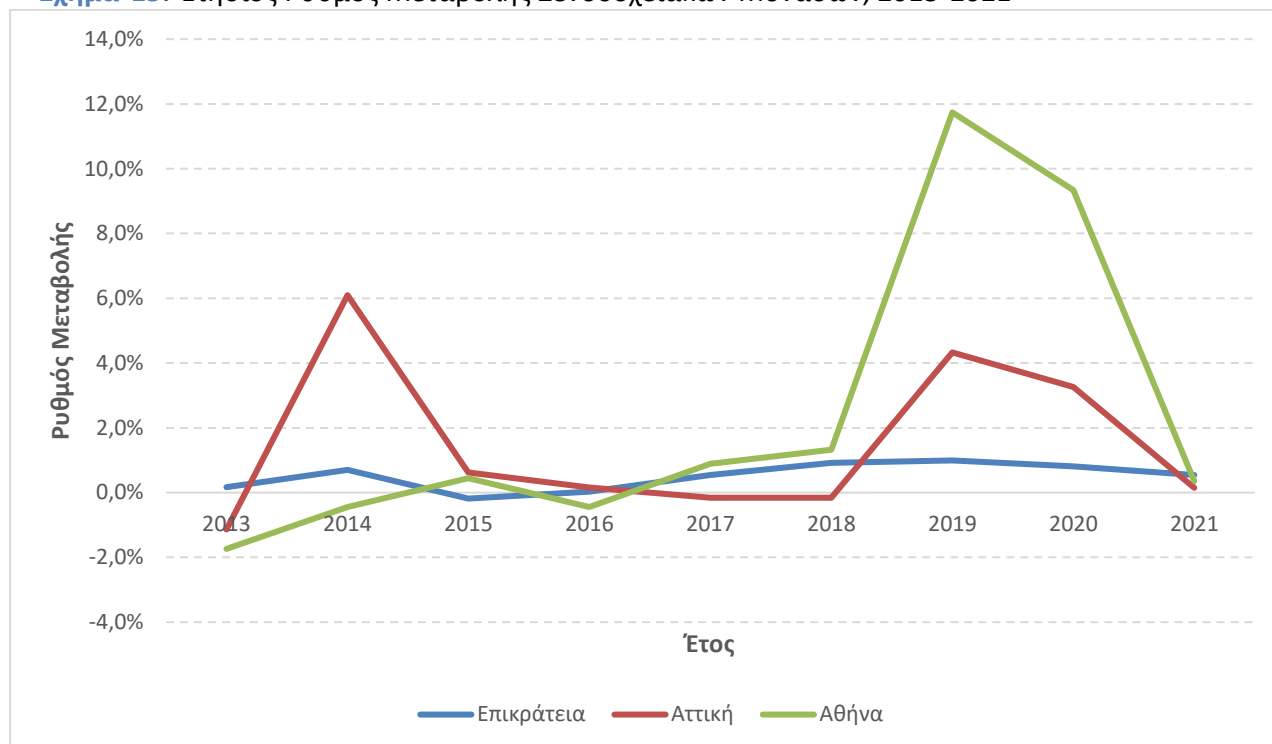
Πίνακας 1: Εξέλιξη Ξενοδοχειακού Δυναμικού, 2000-2021

Έτος	Επικράτεια			Αττική			Αθήνα		
	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
2000	8.073	312.993	593.990	714	34.166	63.570	258	15.656	28.968
2004	8.899	351.891	669.271	662	31.884	59.578	252	16.296	30.149
2008	9.385	375.067	715.857	655	32.937	61.375	249	16.400	30.110
2012	9.661	399.037	767.756	614	31.279	58.231	230	15.492	28.401
2013	9.677	401.332	773.445	607	31.111	57.786	226	15.027	27.466
2014	9.745	404.779	780.721	644	31.364	58.197	225	14.826	27.028
2015	9.727	404.548	781.052	648	31.392	58.297	226	14.748	26.959
2016	9.730	407.146	788.553	649	31.439	58.453	225	14.696	26.906
2017	9.783	414.127	806.045	648	31.894	59.878	227	15.024	27.581
2018	9.873	425.973	835.773	647	32.012	60.303	230	15.187	28.054
2019	9.971	433.689	856.347	675	33.127	62.899	257	16.299	30.232
2020	10.052	438.294	869.250	697	34.352	65.909	281	17.543	33.125
2021	10.107	441.402	879.155	698	34.367	65.987	282	17.561	33.197

Πηγή: ΞΕΕ

Από τον Πίνακα 1 προκύπτει ότι, κατά την περίοδο 2000-2021, οι ξενοδοχειακές μονάδες αυξήθηκαν κατά 25,2% στο σύνολο της επικράτειας, μειώθηκαν κατά 2,2% στην περιφέρεια της Αττικής, και αυξήθηκαν κατά 9,3% στην Αθήνα. Συνεπώς, κατά την τελευταία 20ετία, το ξενοδοχειακό δυναμικό της Αττικής και της Αθήνας δεν ακολούθησε τους ρυθμούς αύξησης του συνόλου της χώρας. Ωστόσο, εάν εξετάσουμε την εξέλιξη του ξενοδοχειακού δυναμικού τα πλέον πρόσφατα έτη, η εικόνα που θα λάβουμε είναι διαφορετική. Στο Σχήμα 15 καταγράφεται ο ετήσιος ρυθμός μεταβολής των ξενοδοχειακών μονάδων στην επικράτεια, την Αττική, και την Αθήνα για την περίοδο 2013-2021.

Σχήμα 15: Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής Ξενοδοχειακών Μονάδων, 2013-2021

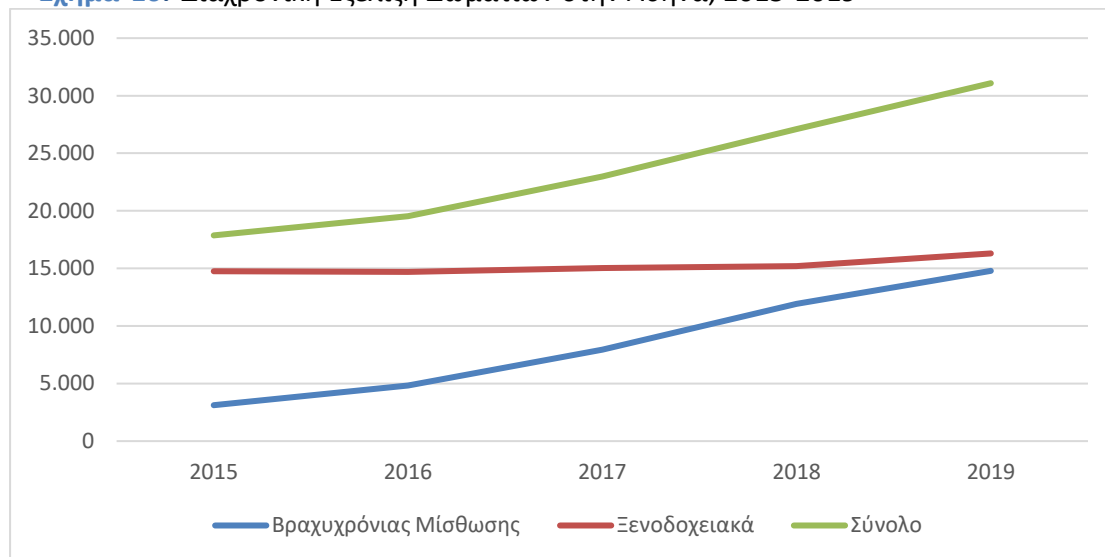


Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Παρατηρούμε ότι μετά το 2018, ο ρυθμός αύξησης των ξενοδοχειακών μονάδων στην Αττική και, ειδικά, στην Αθήνα υπερβαίνει το μέσο ρυθμό αύξησης των μονάδων σε όλη την επικράτεια.

Αντίστοιχη διερεύνηση για την εξέλιξη της προσφοράς καταλυμάτων στην περιοχή της Αθήνας μπορούμε να κάνουμε χρησιμοποιώντας ως βάση τον αριθμό δωματίων και τον αριθμό κλινών, ενώ για να έχουμε πιο ολοκληρωμένη εικόνα για το σύνολο της αγοράς καταλυμάτων ενσωματώνουμε στην ανάλυσή μας τα δωμάτια και τις κλίνες που προσφέρονται από καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης. Στο Σχήμα 16 παρουσιάζουμε την εξέλιξη του αριθμού των δωματίων στην περιοχή της Αθήνας κατά την περίοδο 2015-2019, καταγράφοντας ξεχωριστά την εξέλιξη των ξενοδοχειακών δωματίων, την εξέλιξη των δωματίων βραχυχρόνιας μίσθωσης, καθώς και το σύνολο των δωματίων που προσφέρονται. Παρατηρούμε ότι τα ξενοδοχειακά δωμάτια έχουν παραμείνει σχεδόν στάσιμα την τελευταία πενταετία, ενώ τα δωμάτια βραχυχρόνιας μίσθωσης έχουν σημειώσει ραγδαία αύξηση, προκαλώντας έτσι την αύξηση του συνολικού αριθμού των δωματίων στην περιοχή της Αθήνας. Συνεπώς, σύμφωνα με την εικόνα που παίρνουμε από το Σχήμα 16, η αύξηση των προσφερόμενων δωματίων στην περιοχή της Αθήνας την τελευταία πενταετία οφείλεται σχεδόν εξολοκλήρου στην αύξηση των δωματίων βραχυχρόνιας μίσθωσης.

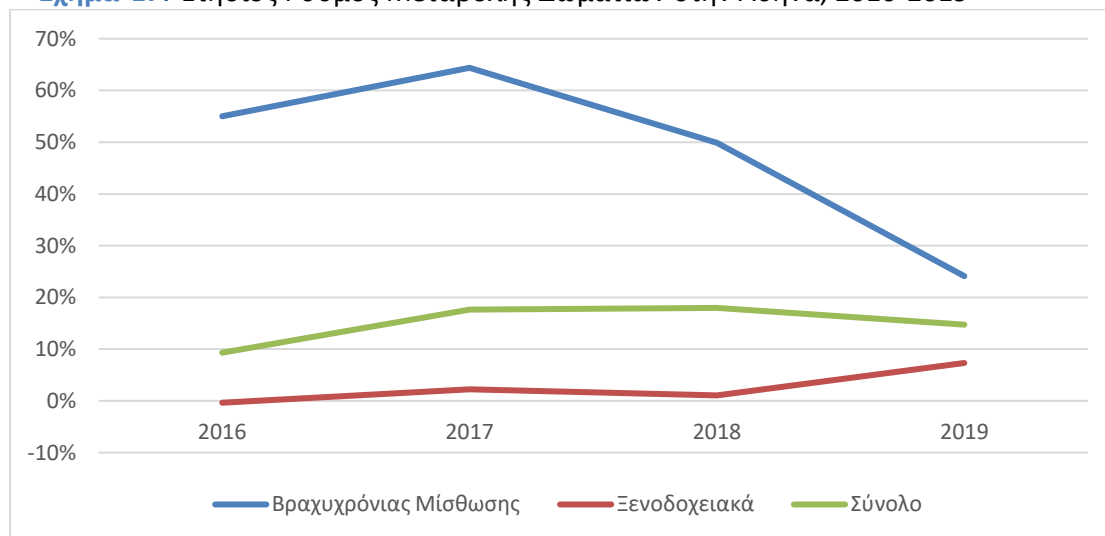
Σχήμα 16: Διαχρονική Εξέλιξη Δωματίων στην Αθήνα, 2015-2019



Πηγή: ΞΕΕ, Inside Airbnb και ίδια επεξεργασία.

Το παραπάνω συμπέρασμα ενισχύεται ακόμα περισσότερο εάν εξετάσουμε τους ετήσιους ρυθμούς μεγέθυνσης των δωματίων. Στο Σχήμα 17 καταγράφουμε τον ετήσιο ρυθμό μεγέθυνσης των δωματίων στην περιοχή της Αθήνας για την περίοδο 2016-2019.

Σχήμα 17: Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής Δωματίων στην Αθήνα, 2016-2019

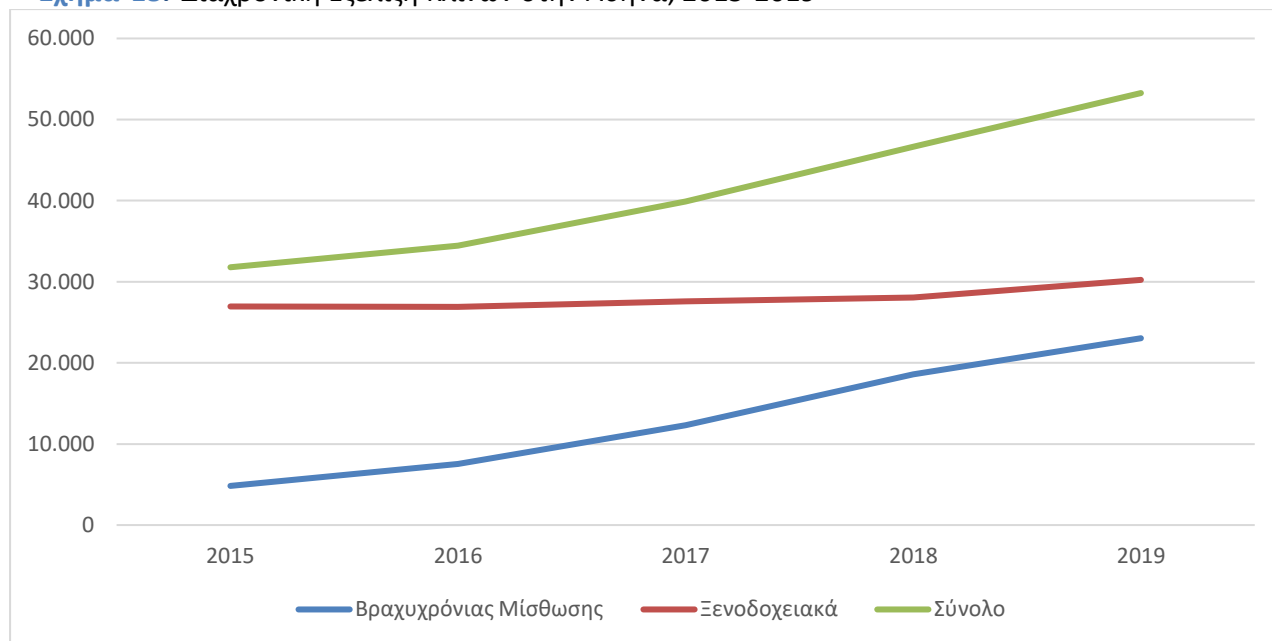


Πηγή: ΞΕΕ, Inside Airbnb και ίδια επεξεργασία.

Παρατηρούμε ότι ο ρυθμός μεγέθυνσης των δωματίων βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι σημαντικά υψηλότερος τόσο από τον ρυθμό μεγέθυνσης των ξενοδοχειακών δωματίων όσο και των συνολικών δωματίων. Για την ακρίβεια, ο ρυθμός μεγέθυνσης των ξενοδοχειακών δωματίων είναι χαμηλότερος από το συνολικό ρυθμό μεγέθυνσης των δωματίων και βρίσκεται κοντά σε μηδενικά επίπεδα. Συνεπώς, η αύξηση του συνολικού αριθμού δωματίων στην περιοχή της Αθήνας οφείλεται στην αύξηση των δωματίων βραχυχρόνιας μίσθωσης.

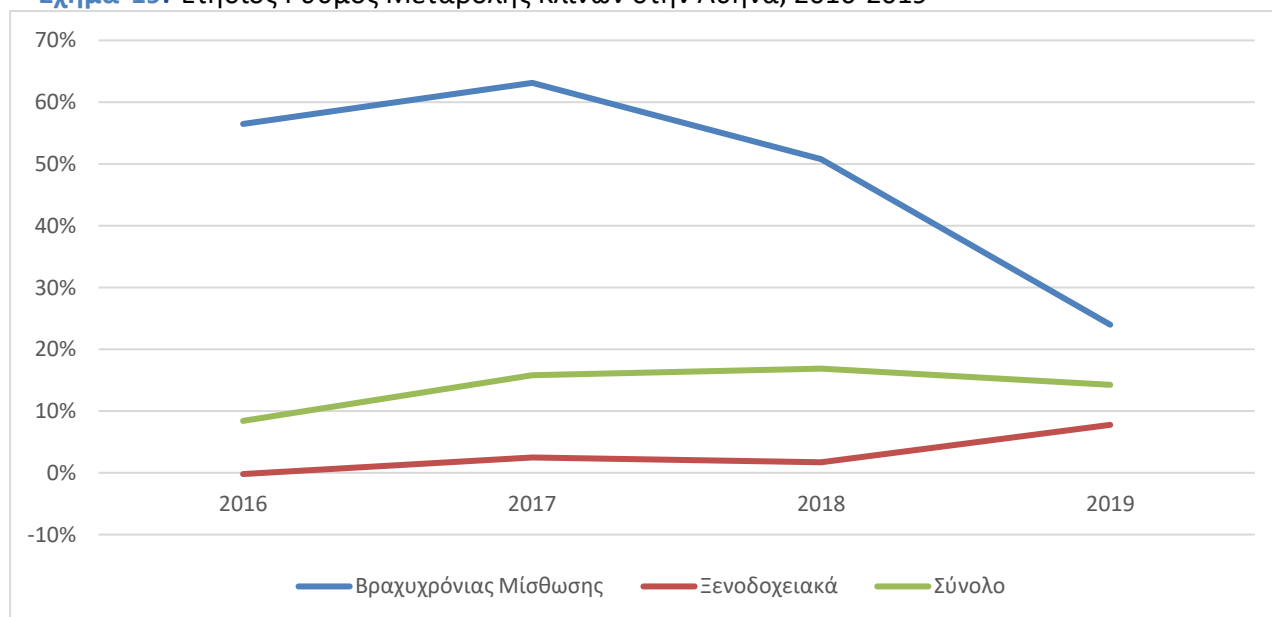
Επαναλαμβάνουμε την παραπάνω συγκριτική ανάλυση χρησιμοποιώντας ως βάση τον αριθμό των κλινών. Στο Σχήμα 18 παρουσιάζουμε την εξέλιξη του αριθμού των κλινών στην περιοχή της Αθήνας κατά την περίοδο 2015-2019, καταγράφοντας ξεχωριστά την εξέλιξη των ξενοδοχειακών κλινών, την εξέλιξη των κλινών βραχυχρόνιας μίσθωσης, καθώς και το σύνολο των κλινών που προσφέρονται, ενώ στο Σχήμα 19 καταγράφουμε τις αντίστοιχες ποσοστιαίες μεταβολές των κλινών για την περίοδο 2016-2019.

Σχήμα 18: Διαχρονική Εξέλιξη Κλινών στην Αθήνα, 2015-2019



Πηγή: ΞΕΕ, Inside Airbnb και ιδία επεξεργασία.

Σχήμα 19: Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής Κλινών στην Αθήνα, 2016-2019



Πηγή: ΞΕΕ, Inside Airbnb και ιδία επεξεργασία.

Από την εξέταση των Σχημάτων 18 και 19 επιβεβαιώνονται τα συμπεράσματα στα οποία

καταλήξαμε από τη συγκριτική ανάλυση βάσει των δωματίων. Από το Σχήμα 18 προκύπτει ότι οι ξενοδοχειακές κλίνες έχουν παραμείνει σχετικές στάσιμες τα τελευταία χρόνια, ενώ οι κλίνες βραχυχρόνιας μίσθωσης έχουν σημειώσει σημαντική αύξηση, προκαλώντας έτσι την αύξηση του συνολικού αριθμού των κλινών στην περιοχή της Αθήνας. Τα παραπάνω ενισχύονται και από την εξέταση των ρυθμών μεγέθυνσης των κλινών στο Σχήμα 19, όπου παρατηρούμε ότι ο ρυθμός μεγέθυνσης των κλινών βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι αισθητά υψηλότερος από τον ρυθμό μεγέθυνσης των ξενοδοχειακών κλινών και το ρυθμό μεγέθυνσης των συνολικών κλινών. Από τα παραπάνω έπεται ότι στην περιοχή της Αθήνας έχει σημειωθεί σημαντική αύξηση των προσφερόμενων καταλυμάτων την τελευταία πενταετία, η οποία οφείλεται στην ραγδαία αύξηση των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης. Από την άλλη πλευρά, ο αριθμός των ξενοδοχειακών καταλυμάτων έχει παραμείνει σχετικά στάσιμος.

Σε συνάφεια με τα παραπάνω ευρήματα, είναι σημαντικό να εξετάσουμε και την εξέλιξη της πλεονάζουσας δυναμικότητας στα ξενοδοχεία της Αττικής και της Αθήνας. Η πλεονάζουσα δυναμικότητα αποτελεί έναν δείκτη που μας δείχνει το ποσοστό των προσφερόμενων κλινών τα οποία δεν καλύπτονται από την υφιστάμενη ζήτηση. Η εκτίμηση της πλεονάζουσας δυναμικότητας γίνεται διαιρώντας τις δυνητικές διανυκτερεύσεις με τις πραγματοποιηθείσες διανυκτερεύσεις, ενώ οι δυνητικές διανυκτερεύσεις εκτιμώνται πολλαπλασιάζοντας τις διαθέσιμες κλίνες με τις ημέρες λειτουργίας των ξενοδοχειακών μονάδων. Στον πίνακα 2 παρουσιάζονται οι εκτιμήσεις μας για το πλεονάζον δυναμικό στα ξενοδοχεία της Αττικής και της Αθήνας την περίοδο 2012-2019.

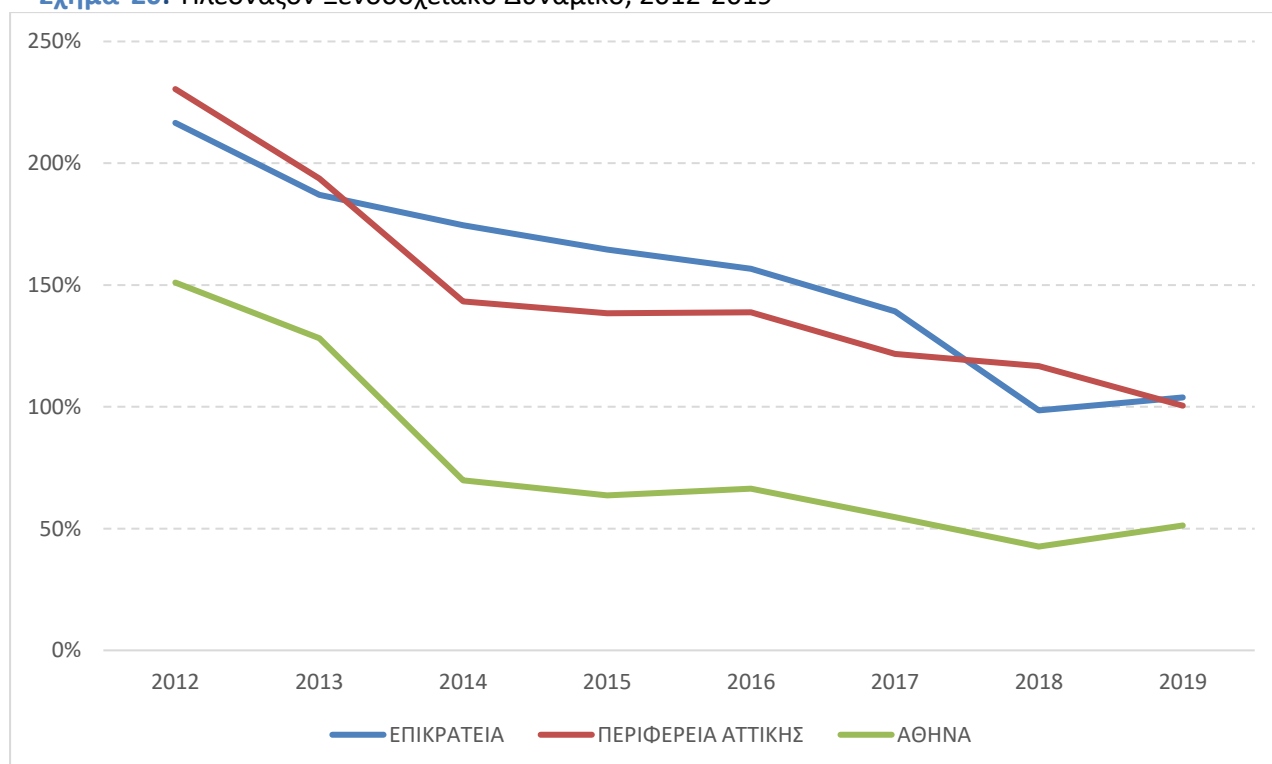
Πίνακας 2: Υπερβάλλον Ξενοδοχειακό Δυναμικό σε Αττική και Αθήνα, 2012-2019

Έτος	Αττική			Αθήνα		
	Διανυκτερεύσεις	Δυνητικές Διανυκτερεύσεις	Πλεονάζον Δυναμικό	Διανυκτερεύσεις	Δυνητικές Διανυκτερεύσεις	Πλεονάζον Δυναμικό
2012	5.762.294	19.041.537	230,5%	4.485.357	11.258.610	151,0%
2013	6.432.242	18.896.022	193,8%	4.940.253	11.271.363	128,2%
2014	7.824.796	19.030.419	143,2%	5.236.926	8.894.400	69,8%
2015	7.994.126	19.063.119	138,5%	5.273.843	8.626.587	63,6%
2016	8.003.823	19.114.131	138,8%	5.231.213	8.702.451	66,4%
2017	8.833.584	19.580.106	121,7%	5.605.447	8.669.424	54,7%
2018	9.098.555	19.719.081	116,7%	6.432.903	9.173.658	42,6%
2019	10.260.847	20.567.973	100,5%	6.534.335	9.885.864	51,3%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ και ίδια επεξεργασία.

Το έτος 2019, το πλεονάζον δυναμικό στην περιφέρεια Αττικής είναι της τάξης του 100,5%, ενώ στην Αθήνα είναι της τάξης του 51,3%. Θα πρέπει να σημειώσουμε ότι τα υψηλά ποσοστά πλεονάζοντος δυναμικού είναι ένα χαρακτηριστικό γνώρισμα του ξενοδοχειακού κλάδου σε διεθνές επίπεδο. Παρατηρούμε ότι το πλεονάζον δυναμικό τόσο στην Αττική όσο και στην Αθήνα ακολουθεί καθοδική πορεία τα τελευταία χρόνια, ενώ στην Αθήνα έχει μειωθεί κατά περίπου τα 2/3 σε σχέση με το 2012. Στο Σχήμα 20 παρουσιάζουμε την εξέλιξη του πλεονάζοντος δυναμικού σε Αττική και Αθήνα, αλλά και στο σύνολο της επικράτειας.

Σχήμα 20: Πλεονάζον Ξενοδοχειακό Δυναμικό, 2012-2019

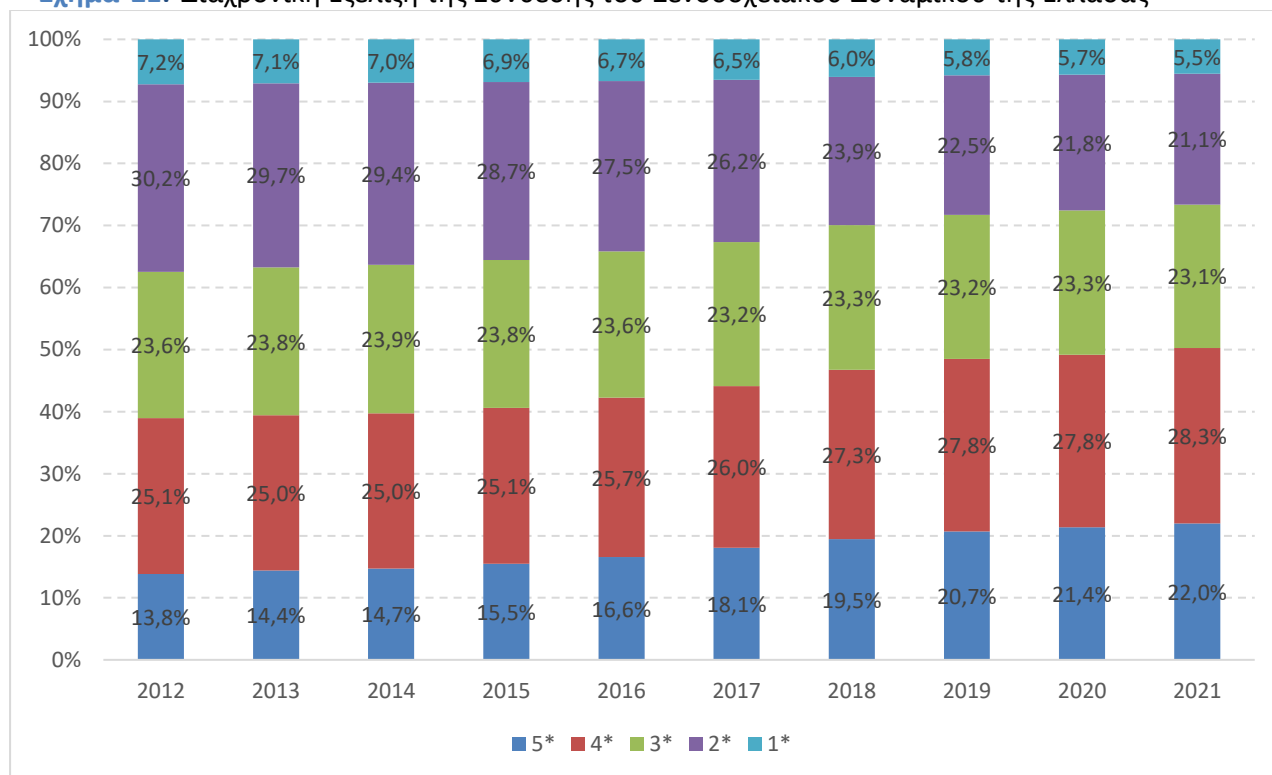


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Από τα παραπάνω έπεται ότι το πλεονάζον δυναμικό της Αθήνας είναι συστηματικά χαμηλότερο απ' ό,τι στην υπόλοιπη χώρα, ενώ η περαιτέρω μείωση του τα τελευταία χρόνια δύναται να αναχθεί στην αυξημένη ζήτηση υπηρεσιών καταλύματος στην περιοχή της Αθήνας.

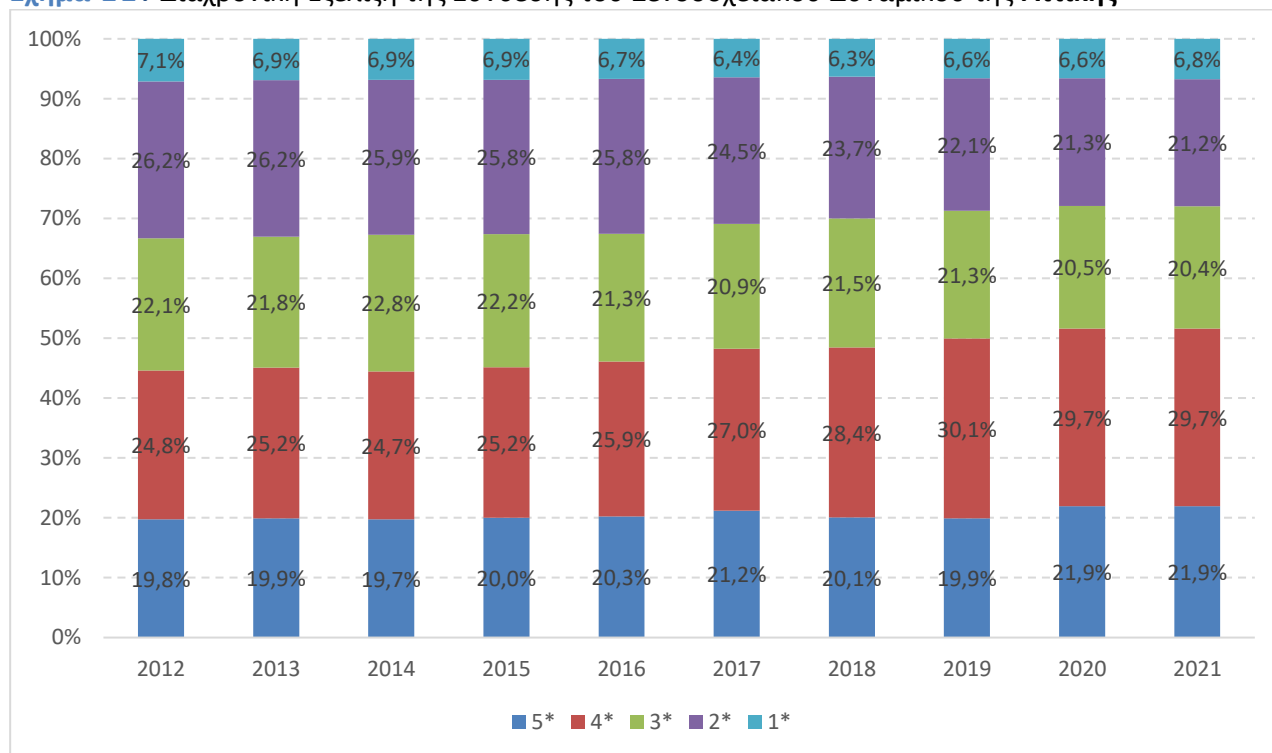
Έχει επίσης ενδιαφέρον να εξεταστούν και οι αντίστοιχες μεταβολές στη σύνθεση του ξενοδοχειακού δυναμικού. Στα Σχήματα 21-23 παρουσιάζεται η μεταβολή της σύνθεσης του ξενοδοχειακού δυναμικού (σε δωμάτια) στο χρόνο για το σύνολο της επικράτειας, την Αττική, και την Αθήνα, αντιστοίχως.

Σχήμα 21: Διαχρονική Εξέλιξη της Σύνθεσης του Ξενοδοχειακού Δυναμικού της Ελλάδας



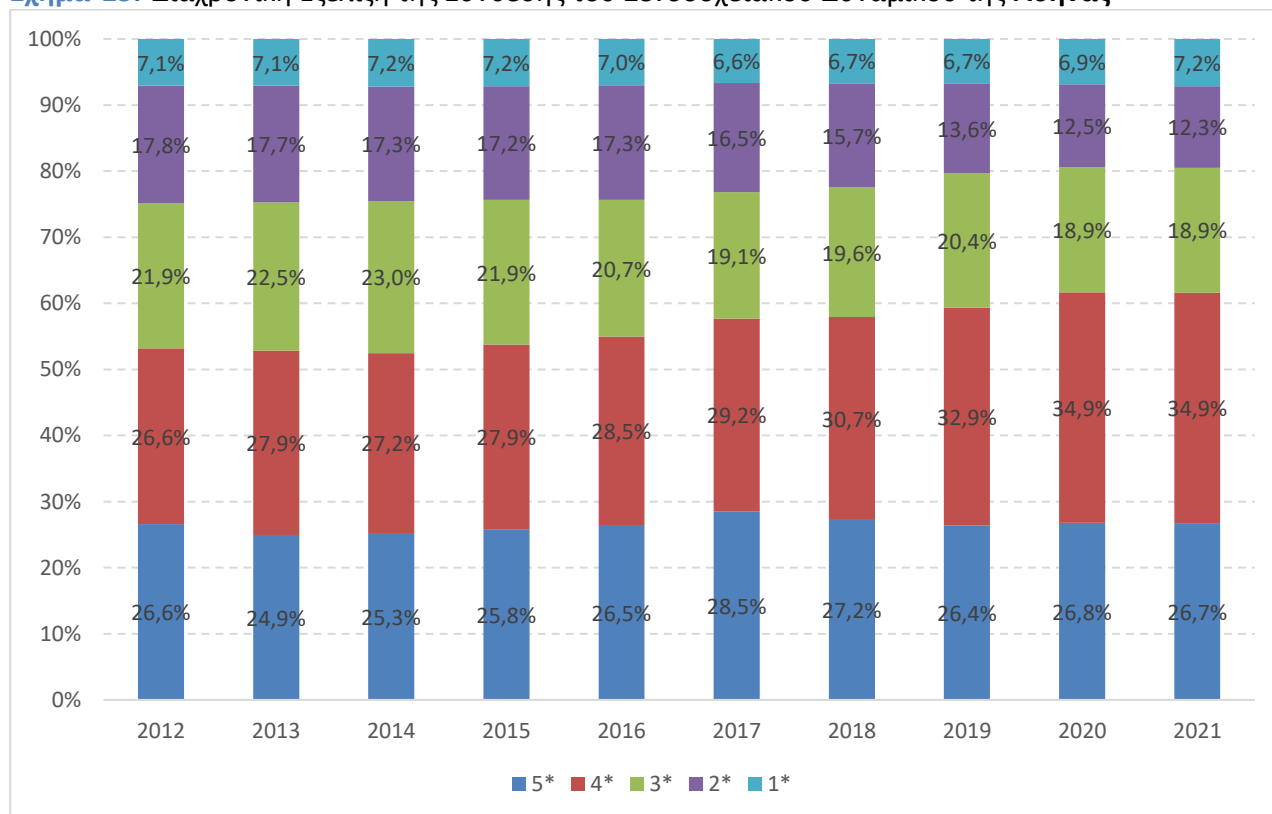
Πηγή: ΞΕΕ. Επεξεργασία ΙΤΕΠ.

Σχήμα 22: Διαχρονική Εξέλιξη της Σύνθεσης του Ξενοδοχειακού Δυναμικού της **Αττικής**



Πηγή: ΞΕΕ. Επεξεργασία ΙΤΕΠ.

Σχήμα 23: Διαχρονική Εξέλιξη της Σύνθεσης του Ξενοδοχειακού Δυναμικού της **Αθήνας**



Πηγή: ΞΕΕ. Επεξεργασία ΙΤΕΠ.

Από τα παραπάνω, είναι εμφανής η διαχρονική τάση μεταβολής της σύνθεσης του ξενοδοχειακού δυναμικού υπέρ των δωματίων που ανήκουν στις υψηλότερες κατηγορίες. Ένα άλλο ενδιαφέρον στοιχείο που προκύπτει είναι ότι, στην περιοχή της Αθήνας, τα δωμάτια που ανήκουν στις υψηλότερες κατηγορίες έχουν ένα υψηλότερο μερίδιο στο ξενοδοχειακό δυναμικό σε σχέση με το αντίστοιχο μερίδιο στην Αττική και στο σύνολο της επικράτειας. Ειδικότερα, τα δωμάτια που ανήκουν στις δύο υψηλότερες κατηγορίες καταλαμβάνουν ένα μερίδιο που υπερβαίνει το 60% στο ξενοδοχειακό της Αθήνας, ενώ το αντίστοιχο μερίδιο στο σύνολο της επικράτειας είναι της τάξης του 50%.

Όπως αναφέραμε και στα προηγούμενα, η ακριβής εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας τουριστικής ανάπτυξης μίας περιοχής αποτελεί μία πολυσύνθετη διαδικασία η οποία απαιτεί ειδική μελέτη στην οποία θα πρέπει να ληφθούν υπόψη μία σειρά τόσο ποσοτικών όσο και ποιοτικών παραγόντων όπως τα ήθη και τα έθιμα των κατοίκων μίας περιοχής, την ανάγκη προστασίας του περιβάλλοντος και της πολιτισμικής κληρονομιάς, κ.ά.. Ωστόσο, μία πρώτη προσέγγιση του ζητήματος μπορεί να γίνει με την χρήση κάποιων ποσοτικών δεικτών, όπως αυτοί της Τουριστικής Λειτουργίας, της Τουριστικής Πυκνότητας και της Τουριστικής Έντασης. Αυτοί οι δείκτες μπορούν να εκτιμηθούν σχετικά εύκολα, αποφεύγοντας το μεγάλο κόστος και τη χρονοβόρα διαδικασία που απαιτεί μία εξειδικευμένη μελέτη μέτρησης της ΦΙΤΑ. Πιο συγκεκριμένα, οι εν λόγω δείκτες ορίζονται ως εξής:

$$\text{Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (ΔΤΛ)} = \frac{\text{Κλίνες}}{\text{Πληθυσμός}} \times 100$$

$$\text{Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας (ΔΤΠ)} = \frac{\text{Διανυκτερεύσεις}}{\text{Έκταση}} \times \frac{100}{365}$$

$$\text{Δείκτης Τουριστικής Έντασης (ΔΤΕ)} = \frac{\text{Αφίξεις}}{\text{Πληθυσμός}} \times 100$$

Οι παραπάνω δείκτες μετρούν με διαφορετικό ο τρόπο ο καθένας το στάδιο τουριστικής ανάπτυξης μιας περιοχής. Ο ΔΤΛ μετρά την τουριστική ανάπτυξη βάσει των κλινών που λειτουργούν σε σχέση με τον πληθυσμό της περιοχής. Σύμφωνα με τη διεθνή βιβλιογραφία (βλ. Pearce, 1987), μία περιοχή μπορεί να καταταχθεί βάσει των τιμών που λαμβάνει ο δείκτης τουριστικής λειτουργίας ως εξής:

$$\Delta T\Lambda > 500 \rightarrow \text{Υπερβολική Τουριστική Ανάπτυξη}$$

$$100 \leq \Delta T\Lambda \leq 500 \rightarrow \text{Μεγάλη – Σχεδόν Αποκλειστική Τουριστική Ανάπτυξη}$$

$$40 \leq \Delta T\Lambda \leq 100 \rightarrow \text{Κύρια Ανάπτυξη του Τουρισμού σε Σχέση με Άλλους Τομείς}$$

$$10 \leq \Delta T\Lambda \leq 40 \rightarrow \text{Σημαντική Τουριστική Ανάπτυξη αλλά όχι Κύρια σε Σχέση με Άλλους Τομείς}$$

$$4 \leq \Delta T\Lambda \leq 10 \rightarrow \text{Μικρή Τουριστική Ανάπτυξη}$$

Ο ΔΤΠ μετρά την τουριστική ανάπτυξη βάσει των διανυκτερεύσεων που πραγματοποιούνται σε σχέση με την έκταση της περιοχής. Τέλος, ο ΔΤΕ μετρά την τουριστική ανάπτυξη βάσει των αφίξεων που πραγματοποιούνται σε σχέση με τον πληθυσμό της υπό εξέταση περιοχής.

Αρχικά, εκτιμούμε τους παραπάνω δείκτες για την περιφέρεια Αττικής, την Αθήνα, και το σύνολο της επικράτειας, με έτος αναφοράς το 2019 και βασιζόμενοι μόνον σε στατιστικά που αφορούν στα ξενοδοχειακά καταλύματα. Οι εκτιμήσεις μας καταγράφονται στον Πίνακα 3.

Πίνακας 3: Δείκτες Φέρουσας Ικανότητας Τουριστικής Ανάπτυξης
(βάσει ξενοδοχειακών καταλυμάτων)

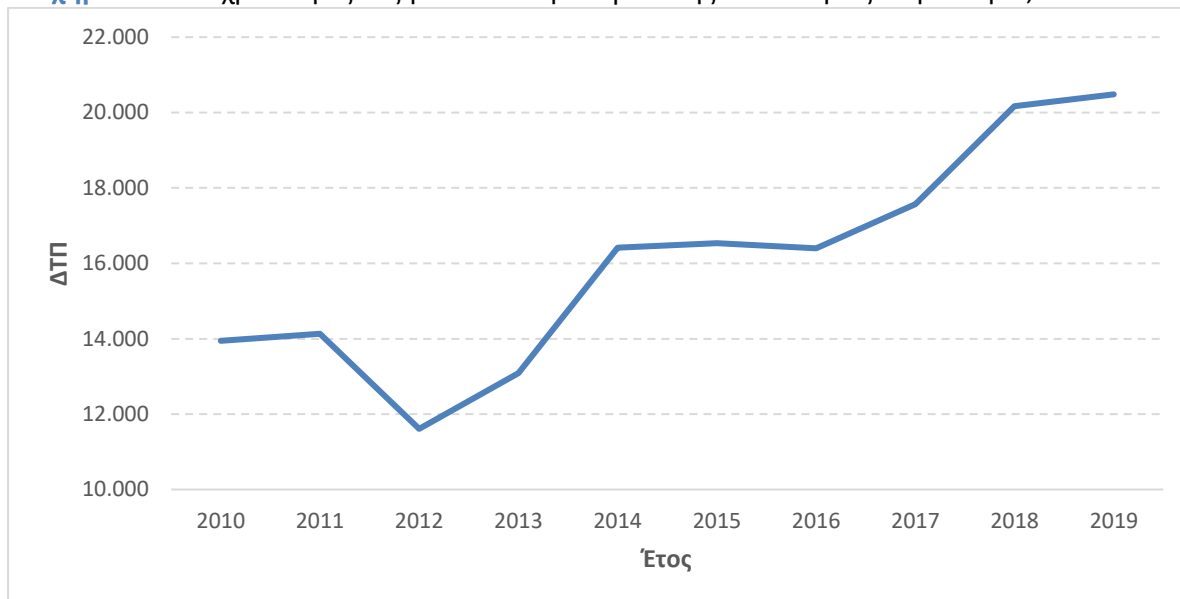
Περιοχή	ΔΤΛ	ΔΤΠ	ΔΤΕ
Επικράτεια	7,9	226,7	250,2
Αττική	1,6	738,2	126,6
Αθήνα	2,9	20.483,2	307,0

Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Οι παραπάνω εκτιμήσεις του ΔΤΛ και του ΔΤΕ υποδεικνύουν ότι ο τουρισμός δεν αποτελεί την κύρια οικονομική δραστηριότητα στην περιοχή της Αττικής και της Αθήνας. Αυτό είναι ένα μάλλον αναμενόμενο αποτέλεσμα, δεδομένου ότι η Αττική και η Αθήνα αποτελούν το κύριο οικονομικό κέντρο της χώρας. Περαιτέρω, αυτοί οι δείκτες εκτιμώνται ως προς τον πληθυσμό και, άρα, η μεγάλη συγκέντρωση του πληθυσμού της χώρας στην Αττική και στην Αθήνα ρίχνει τις τιμές αυτών των δεικτών. Από την άλλη πλευρά, ο ΔΤΠ είναι σε υψηλά επίπεδα τόσο για την Αττική και ακόμα περισσότερο για την Αθήνα. Ειδικότερα για την Αθήνα, η εκτιμηθείσα τουριστική πίεση είναι σε εξαιρετικά υψηλά επίπεδα. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι σε παλαιότερη μελέτη του ΙΤΕΠ, εκτιμήσαμε ότι ο ΔΤΠ σε κατεξοχήν τουριστικούς προορισμούς όπως π.χ. η Ζάκυνθος και η Λευκάδα είναι της τάξης του 1.700 (ΙΤΕΠ, 2016). Συνεπώς, η τουριστική πίεση που δέχεται η περιοχή της Αθήνας είναι πολλαπλάσια αυτής που δέχονται κατεξοχήν τουριστικοί προορισμοί της χώρας. Δεδομένου ότι ο ΔΤΠ μετρά ουσιαστικά τις διανυκτερεύσεις που πραγματοποιούνται ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο, τα ευρήματά μας για την περιοχή της Αθήνας δείχνουν ότι πραγματοποιούνται εξαιρετικά πολλές διανυκτερεύσεις σε μια σχετικά μικρή γεωγραφική περιοχή. Στην πραγματικότητα, η τουριστική πίεση είναι αρκετά υψηλότερη από αυτή που καταγράφει η παραπάνω μέτρηση, καθώς δεν έχουν ληφθεί υπόψη οι διανυκτερεύσεις σε καταλύματα τύπου Airbnb καθώς και σε καταλύματα σύντομης διαμονής (ενοικιαζόμενα δωμάτια). Εάν λάβουμε περαιτέρω υπόψη ότι η περιοχή της Αθήνας αποτελεί μία από τις πιο πυκνοκατοικημένες περιοχές της χώρας, η συνολική πίεση που δέχεται η περιοχή είναι ίσως από τις υψηλότερες σε ολόκληρη τη χώρα.

Η εξαιρετικά υψηλή τιμή του ΔΤΠ που εκτιμήσαμε για την Αθήνα υποδεικνύει ότι η φέρουσα ικανότητα της περιοχής πιθανόν να έχει εξαντληθεί. Συνεπώς, έχει σημασία να διερευνήσουμε περαιτέρω αυτό το εύρημα και να δούμε την εξέλιξη αυτού του δείκτη τα τελευταία χρόνια. Στο Σχήμα 24 παρουσιάζουμε την εξέλιξη του ΔΤΠ για την περιοχή της Αθήνας για την περίοδο 2010-2019.

Σχήμα 24: Διαχρονική Εξέλιξη του Δείκτη Τουριστικής Πυκνότητας στην Αθήνα, 2010-2019



Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Παρατηρούμε ότι η τουριστική πυκνότητα στην περιοχή της Αθήνας έχει αυξηθεί σημαντικά κατά τα τελευταία χρόνια. Ειδικότερα, μεταξύ των ετών 2012 και 2019, ο ΔΤΠ έχει σχεδόν διπλασιασθεί. Δεδομένου ότι η μόνη μεταβλητή στο ΔΤΠ είναι ο αριθμός των διανυκτερεύσεων που πραγματοποιήθηκαν, έπεται ότι η μεγάλη αύξηση του δείκτη πρέπει να αποδοθεί στην αύξηση των διανυκτερεύσεων στην υπό εξέταση περιοχή.

Όπως επισημάναμε και παραπάνω, οι ως άνω εκτιμήσεις μας έχουν βασισθεί αποκλειστικά σε κλίνες, διανυκτερεύσεις και αφίξεις που αφορούν σε καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ). Ωστόσο, η πραγματική εκτίμηση της ΦΙΤΑ θα πρέπει να λάβει υπόψη και την οικονομία διαμοιρασμού – Airbnb, η οποία έχει λάβει μεγάλες διαστάσεις τα τελευταία χρόνια, καθώς και τα καταλύματα σύντομης διαμονής (ενοικιαζόμενα δωμάτια). Στον Πίνακα 4 παρουσιάζουμε συγκεντρωτικά στατιστικά για τον αριθμό κλινών, διανυκτερεύσεων και αφίξεων σε καταλύματα της οικονομίας διαμοιρασμού – Airbnb και σε καταλύματα σύντομης διαμονής (ενοικιαζόμενα δωμάτια) που καταγράφηκαν στην Αθήνα το έτος 2019.

Πίνακας 4: Συγκεντρωτικά Στατιστικά μη Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων στην Αθήνα, 2019

	Airbnb	Ενοικιαζόμενα	Σύνολο
Κλίνες	21.723	1.464	23.187
Διανυκτερεύσεις	1.771.494	207.905	2.062.824
Αφίξεις	702.776	92.698	964.737

Πηγή: ΕΛΤΑΤ, Inside Airbnb και Ιδία επεξεργασία.

Από τα παραπάνω στατιστικά, παρατηρούμε ότι ενώ τα ενοικιαζόμενα δωμάτια έχουν μικρή συμμετοχή στην τουριστική αγορά της Αθήνας, η συμμετοχή των καταλυμάτων τύπου Airbnb είναι αρκετά υψηλή. Συνεπώς, για να έχουμε μια αντιπροσωπευτική εικόνα των δεικτών φέρουσας ικανότητας τουριστικής ανάπτυξης της Αθήνας, θα πρέπει να τους επανεκτιμήσουμε λαμβάνοντας υπόψη τη συμμετοχή των μη ξενοδοχειακών καταλυμάτων. Οι νέοι συνολικοί δείκτες φέρουσας ικανότητας τουριστικής ανάπτυξης της Αθήνας καταγράφονται στον Πίνακα 5, ενώ στις δύο

τελευταίες στήλες του πίνακα καταγράφεται η συμβολή που έχουν τα ξενοδοχειακά καταλύματα και τα μη ξενοδοχειακά καταλύματα, αντιστοίχως, στη διαμόρφωση του κάθε δείκτη.

Πίνακας 5: Δείκτες Φέρουσας Ικανότητας Τουριστικής Ανάπτυξης Αθήνας (σύνολο αγοράς)

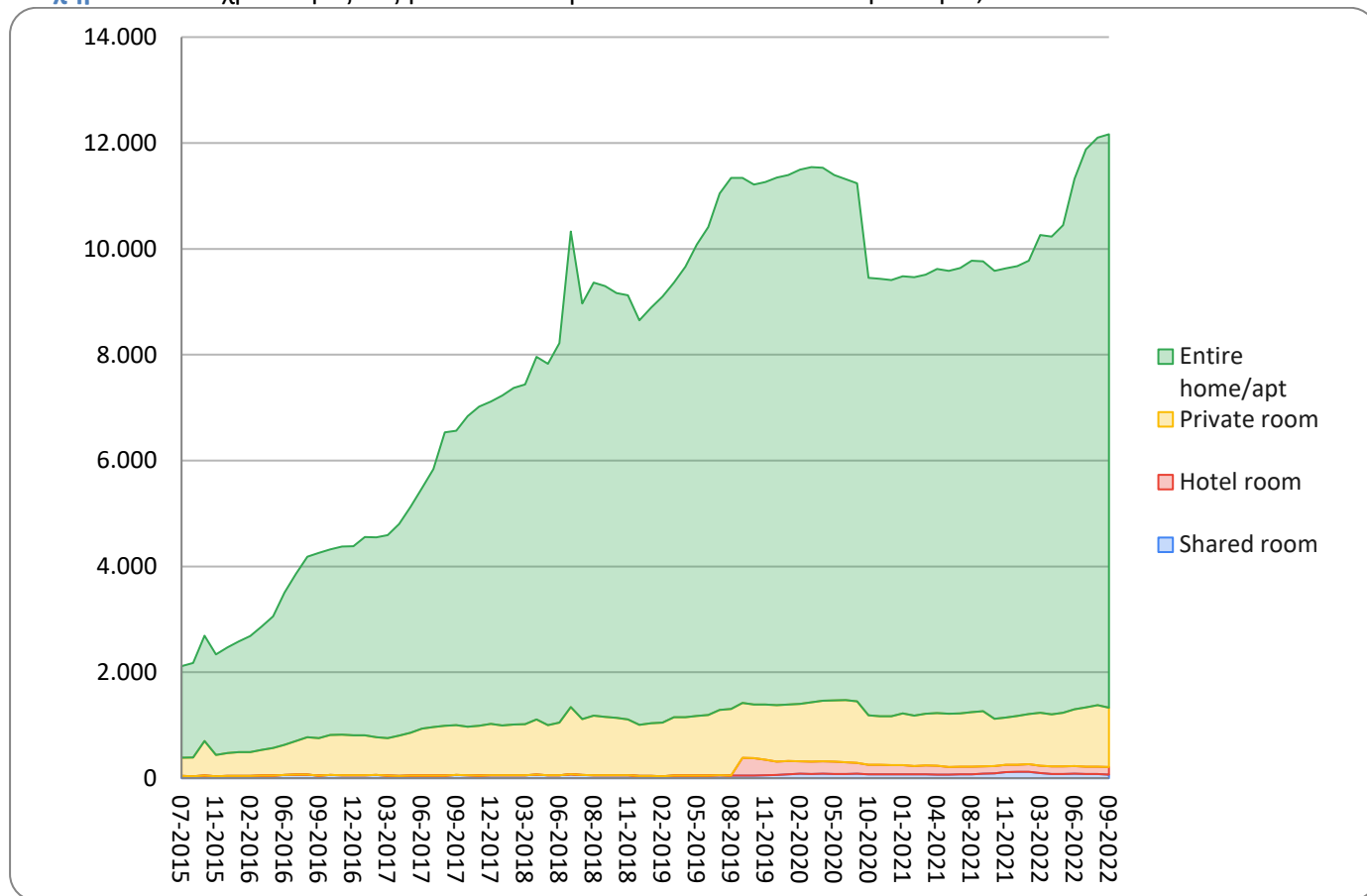
Δείκτης	Σύνολο	Συμβολή Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων	Συμβολή Λοιπών Καταλυμάτων
ΔΤΛ	5,2	57%	43%
ΔΤΠ	26.688,0	77%	23%
ΔΤΕ	384,2	80%	20%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Παρατηρούμε ότι, με τη συνεκτίμηση της αγοράς μη ξενοδοχειακών καταλυμάτων, και οι τρεις δείκτες φέρουσας ικανότητας τουριστικής ανάπτυξης της Αθήνας αυξάνονται σημαντικά. Ειδικότερα, ο Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (ΔΤΛ) αυξήθηκε κατά 77%, ο Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας (ΔΤΠ) αυξήθηκε κατά 32% και ο Δείκτης Τουριστικής Έντασης (ΔΤΕ) αυξήθηκε κατά 31%. Ως προς τον ΔΤΛ, παρατηρούμε ότι η συμβολή των μη ξενοδοχειακών καταλυμάτων είναι σχεδόν ίση (περίπου 43%) με αυτή των ξενοδοχειακών καταλυμάτων, ενώ, ως προς τον ΔΤΠ και τον ΔΤΕ, η συμβολή των μη ξενοδοχειακών καταλυμάτων είναι φτάνει περίπου το 1/4 και 1/5, αντιστοίχως, αυτής των ξενοδοχειακών καταλυμάτων. Σε αυτό το σημείο πρέπει να σημειώσουμε ότι παρατηρείται σημαντική απόκλιση μεταξύ της συμμετοχής των μη ξενοδοχειακών καταλυμάτων στο ΔΤΛ και της συμμετοχής τους στους ΔΤΠ και ΔΤΕ. Δεδομένου ότι ο ΔΤΛ εκτιμάται βάσει των δηλωθέντων διαθέσιμων κλινών, ενώ οι ΔΤΠ και ΔΤΕ εκτιμώνται βάσει των αφίξεων και των διανυκτερεύσεων, είναι πολύ πιθανόν να υπάρχει υποεκτίμηση των πραγματικών αφίξεων και διανυκτερεύσεων στα μη ξενοδοχειακά καταλύματα και, άρα, τόσο η συμβολή τους στους ΔΤΠ και ΔΤΕ όσο και το πραγματικό ύψος αυτών των δεικτών να είναι ακόμα υψηλότερα.

Δεδομένης της υψηλής συμμετοχής των καταλυμάτων της οικονομίας διαμοιρασμού – Airbnb στην τουριστική αγορά στην περιοχή της Αθήνας, έχει σημασία να εξετάσουμε τη διαχρονική εξέλιξη αυτών των καταλυμάτων και να τη συγκρίνουμε με την αντίστοιχη εξέλιξη στην ξενοδοχειακή αγορά. Στο Σχήμα 25 παρουσιάζουμε την εξέλιξη του αριθμού καταλυμάτων τύπου Airbnb στην περιοχή της Αθήνας ανά τύπο διαμερίσματος κατά την περίοδο Ιούλιος 2015-Σεπτέμβριος 2022.

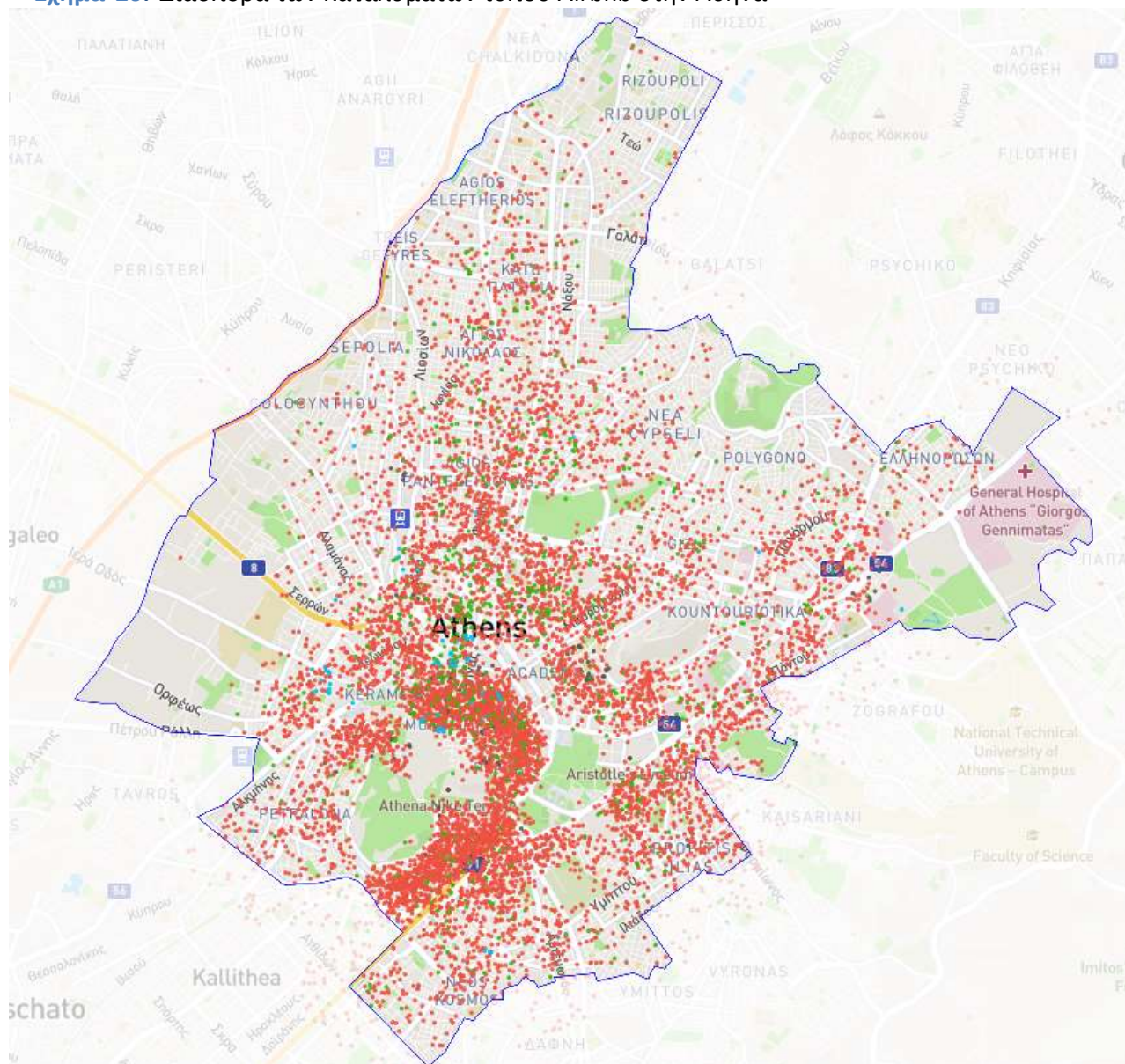
Σχήμα 25: Διαχρονική Εξέλιξη των Καταλυμάτων τύπου Airbnb στην Αθήνα, 2015-2022



Πηγή: Inside Airbnb

Τον Σεπτέμβριο του 2022 λειτουργούσαν 12.165 καταλύματα τύπου Airbnb στην περιοχή της Αθήνας, αριθμός που αποτελεί ρεκόρ όλης της υπό εξέταση περιόδου, ενώ τον Ιούλιο του 2015 λειτουργούσαν μόλις 2.116 τέτοιου τύπου καταλύματα. Συνεπώς, κατά την περίοδο Ιούλιος 2015-Σεπτέμβριος 2022, τα καταλύματα της οικονομίας διαμοιρασμού – Airbnb στην περιοχή της Αθήνας αυξήθηκαν κατά περίπου 475%. Από την άλλη πλευρά, οι ξενοδοχειακές μονάδες που λειτουργούν στην Αθήνα κατά την περίοδο 2015-2021 έχουν αυξηθεί κατά περίπου 25%. Από τα παραπάνω έπεται ότι η αύξηση των καταλυμάτων στην περιοχή της Αθήνας τα τελευταία χρόνια οφείλεται κατά συντριπτικό ποσοστό στην αύξηση των καταλυμάτων τύπου Airbnb, τα οποία πλέον προσφέρουν πάνω από το 40% των διαθέσιμων κλινών στην Αθήνα. Αυτά τα καταλύματα, τα οποία εκτείνονται κυρίως στις περιοχές Εμπορικό τρίγωνο, Κουκάκι – Μακρυγιάννη, Μουσείο – Εξάρχεια, Νεάπολη, Νέος Κόσμος, Αγίου Κωνσταντίνου, Ακρόπολη, Κολωνάκι, Θησείο, Κεραμεικός, Πετράλωνα, Κυψέλη, Σταδίου, Ζάππειο, Γκάζι (βλέπε Σχήμα 26), έχουν δημιουργήσει μία μεγέθυνση που ουσιαστικά συνεπάγεται μία αυξανόμενη προσέλκυση περισσότερων τουριστών και ενδεχομένως ελλοχεύει κινδύνους ως προς την ισορροπία αστικής ανάπτυξης του κέντρου της Αθήνας.

Σχήμα 26: Διασπορά των Καταλυμάτων τύπου Airbnb στην Αθήνα



Πηγή: Inside Airbnb.

Ένα ακόμα ζήτημα είναι η δαπάνη για την κατανάλωση ενέργειας όπου στις μονάδες Airbnb – τα ακίνητα βραχυχρόνιων μισθώσεων δεν έχουν τις περισσότερες φορές συστήματα που να εμποδίζουν την άσκοπη κατανάλωση ενέργειας (π.χ. διακοπή λειτουργίας των κλιματιστικών με ανοικτά παράθυρα, νέες τεχνολογίας θερμοστάτες κ.λπ.) όπως διαθέτουν τα ξενοδοχεία. Από τα παραπάνω, έπεται ότι το πρόβλημα της υψηλής τουριστικής πίεσης στην περιοχή της Αθήνας, το οποίο δημιουργείται κυρίως από την υψηλή τουριστική πυκνότητα, εντείνεται από το ραγδαίο πολλαπλασιασμό των καταλυμάτων της οικονομίας διαμοιρασμού – Airbnb κατά τα τελευταία έτη.

Η Εποχικότητα στα Ξενοδοχεία της Αττικής

Η εποχικότητα στον τουρισμό είναι το φαινόμενο της εκδήλωσης της τουριστικής δραστηριότητας σε ορισμένη εποχή του έτους. Οι λόγοι για τους οποίους παρατηρείται αυτό το φαινόμενο μπορεί να είναι είτε φυσικοί είτε θεσμικοί. Οι φυσικοί λόγοι σχετίζονται κυρίως με το κλίμα, ενώ οι θεσμικοί λόγοι αφορούν, για παράδειγμα, θρησκευτικές εορτές, ήθη και έθιμα, περίοδος σχολικών διακοπών κ.ά.. Σε τουριστικούς προορισμούς όπως η Ελλάδα, όπου το κυρίαρχο τουριστικό μοντέλο είναι το λεγόμενο «ήλιος και θάλασσα», η εποχικότητα του τουρισμού είναι ιδιαίτερα έντονη καθώς η τουριστική δραστηριότητα συγκεντρώνεται στους θερινούς μήνες.

Όπως επισημάναμε και στα προηγούμενα, όταν ένας προορισμός τείνει να εξαντλήσει τη φέρουσα ικανότητα τουριστικής ανάπτυξής του, τότε θα πρέπει να συντελεστεί κάποιου είδους ανανέωση ώστε να μπορέσει να συνεχιστεί η τουριστική ανάπτυξη στην περιοχή. Σε διαφορετική περίπτωση, ο τουριστικός προορισμός θα οδηγηθεί σε παρακμή, καθιστώντας τα όποια οφέλη από τον τουρισμό λιγότερα από τις ζημιές που αυτός προκαλεί. Ένας από τους τρόπους ανανέωσης, είναι η άσκηση πολιτικών μείωσης της εποχικότητας του τουρισμού στην υπό εξέταση περιοχή. Τέτοιες πολιτικές είναι, για παράδειγμα, η προώθηση εναλλακτικών μορφών τουρισμού και η διαμόρφωση εναλλακτικών τουριστικών προτύπων. Δεδομένου ότι η ανάλυση της φέρουσας ικανότητας στην Αττική και στην Αθήνα, ανέδειξε ζητήματα κορεσμού τους ως τουριστικού προορισμού, έχει σημασία να εξετάσουμε την εποχικότητα του τουρισμού στην περιοχή, έτσι ώστε να αναδειχθούν τυχόν περιθώρια άμβλυνσης του φαινομένου.

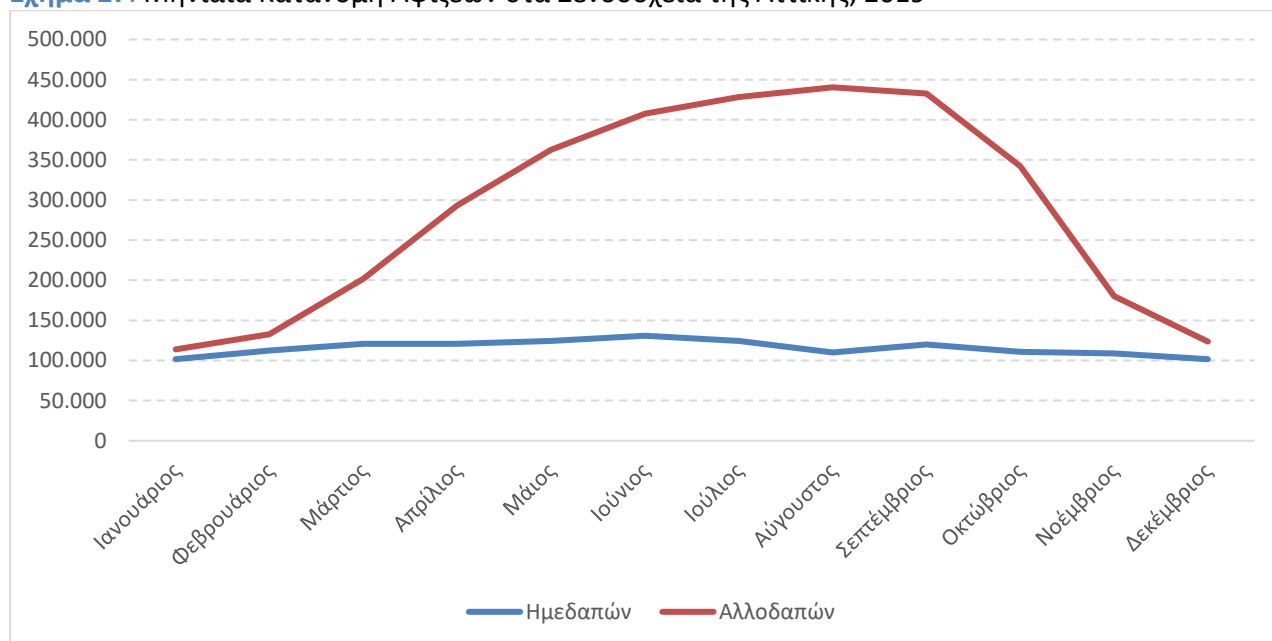
Στον Πίνακα 6 και στα Σχήματα 27-28, παρουσιάζουμε την μηνιαία κατανομή των αφίξεων και των διανυκτερεύσεων στα ξενοδοχεία της Αττικής για το έτος 2019. Παρατηρούμε ότι το τετράμηνο Ιούνιος – Σεπτέμβριος συγκεντρώνεται το 49,4% των αφίξεων και το 48,2% των διανυκτερεύσεων των αλλοδαπών επισκεπτών. Τα αντίστοιχα μεγέθη για τους ημεδαπούς επισκέπτες είναι 35,0% και 36,1%, αντιστοίχως. Συνεπώς, παρατηρούμε μία συγκέντρωση της τουριστικής δραστηριότητας που αφορά στους αλλοδαπούς επισκέπτες κατά τους θερινούς μήνες. Αυτή η εποχικότητα της τουριστικής δραστηριότητας των αλλοδαπών επισκεπτών γίνεται περισσότερο εμφανής στα Σχήματα 27 και 28, όπου παρατηρούμε τη γνωστή «καμπανοειδή» καμπύλη που χαρακτηρίζει τα εποχικά φαινόμενα. Αντιθέτως, η τουριστική δραστηριότητα των ημεδαπών επισκεπτών είναι περισσότερο ομοιόμορφα κατανεμημένη στους μήνες του έτους.

Πίνακας 6: Μηνιαία Κατανομή Αφίξεων και Διανυκτερεύσεων στα Ξενοδοχεία της Αττικής, 2019

	ΑΦΙΞΕΙΣ		ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ	
	Ημεδαπών	Αλλοδαπών	Ημεδαπών	Αλλοδαπών
Ιανουάριος	101.703	113.855	199.854	277.552
Φεβρουάριος	112.428	132.737	215.044	320.395
Μάρτιος	120.625	201.586	232.742	481.834
Απρίλιος	120.576	293.279	230.914	648.343
Μάιος	124.290	362.674	219.293	755.478
Ιούνιος	130.848	407.371	242.772	854.649
Ιούλιος	124.237	428.380	254.359	964.151
Αύγουστος	110.187	440.390	247.843	944.549
Σεπτέμβριος	120.030	432.781	215.419	905.422
Οκτώβριος	110.766	342.049	198.790	726.284
Νοέμβριος	108.961	180.132	204.372	422.101
Δεκέμβριος	101.668	123.440	195.495	303.192
Σύνολο έτους	1.386.319	3.458.674	2.656.897	7.603.950
Ιούν.-Σεπτ.	485.302	1.708.922	960.393	3.668.771
Μερίδιο 4μήνου %	35,0%	49,4%	36,1%	48,2%

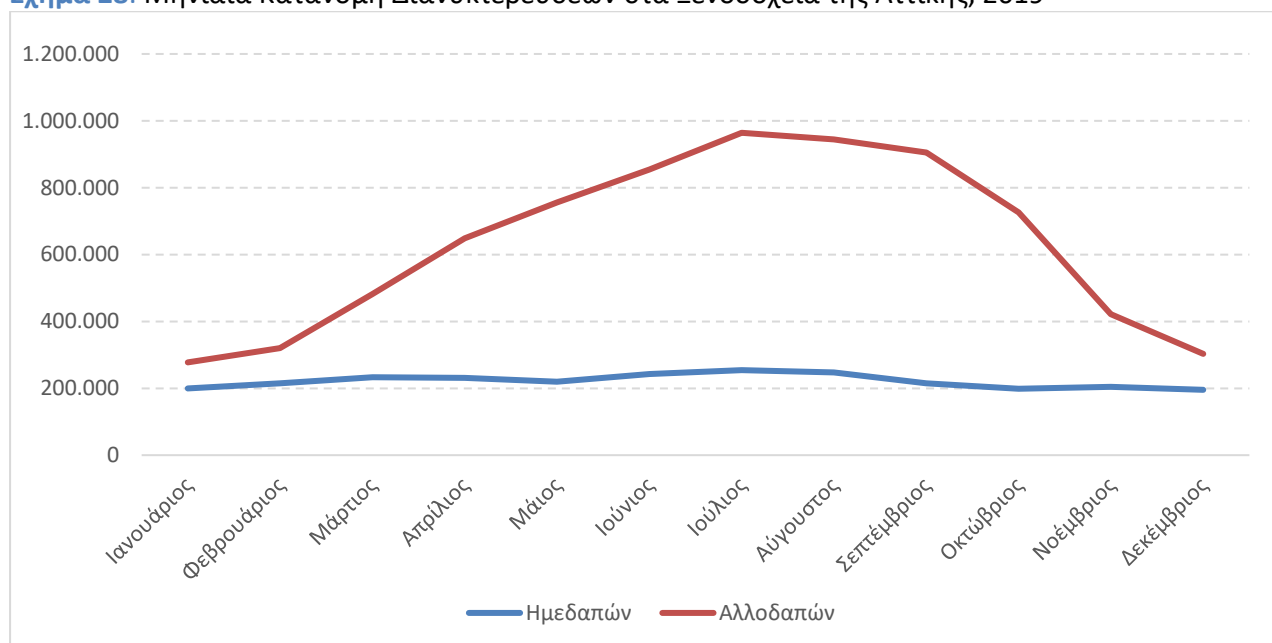
Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛ.ΣΤΑΤ.). Επεξεργασία ΙΤΕΠ.

Σχήμα 27: Μηνιαία Κατανομή Αφίξεων στα Ξενοδοχεία της Αττικής, 2019



Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

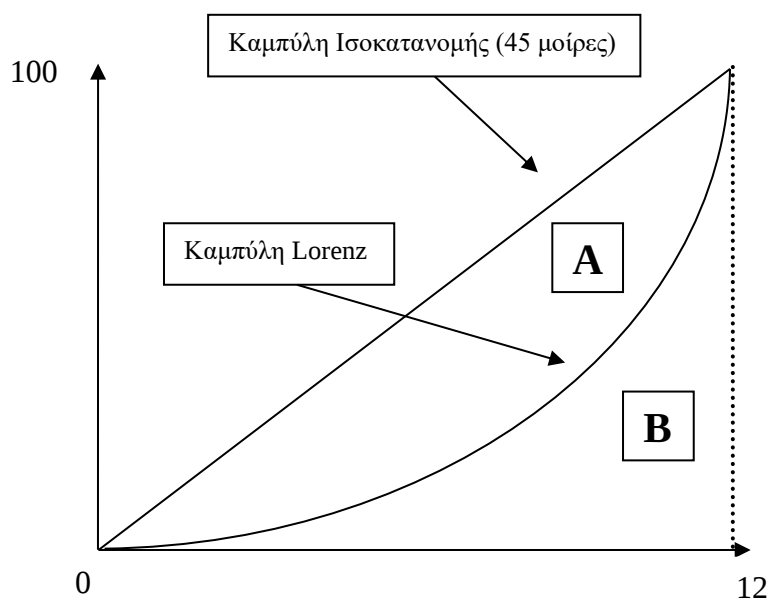
Σχήμα 28: Μηνιαία Κατανομή Διανυκτερεύσεων στα Ξενοδοχεία της Αττικής, 2019



Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Στα ακόλουθα, προχωρούμε στη μέτρηση της εποχικότητας του τουρισμού στα ξενοδοχεία της Αττικής μέσω του συντελεστή ανισότητας Gini. Ο συντελεστής Gini μπορεί να θεωρηθεί ως ο λόγος του εμβαδού που σχηματίζεται μεταξύ της καμπύλης ισοκατανομής και της καμπύλης Lorenz (το οποίο σημειώνεται ως A στο Σχήμα 29) προς το συνολικό εμβαδόν κάτω από την καμπύλη ισοκατανομής (το οποίο σημειώνεται ως το άθροισμα των εμβαδών A και B στο Σχήμα 25). Δηλαδή, εάν συμβολίσουμε με G την τιμή του συντελεστή Gini, τότε έχουμε $G=A/(A+B)$.

Σχήμα 29: Γραφική Απεικόνιση του Συντελεστή Gini

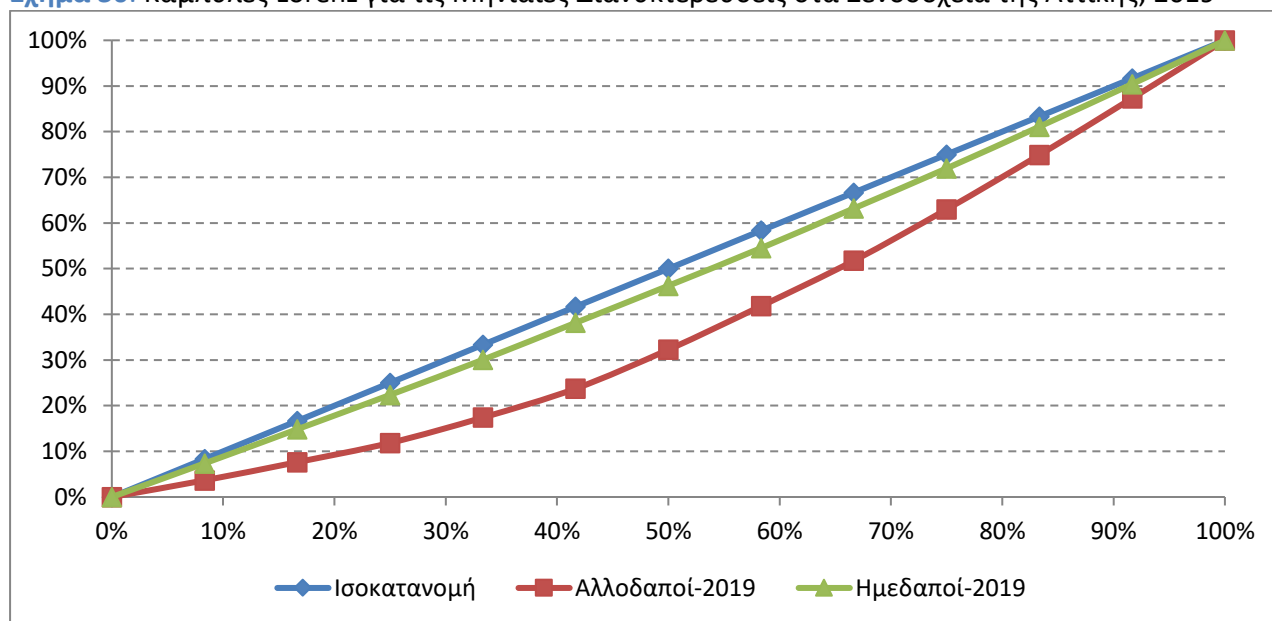


Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Συνεπώς, εάν για παράδειγμα, το Σχήμα 29 μετρά στον κάθετο άξονα το ποσοστό των αφίξεων του έτους που κατανέμονται σε συγκεκριμένο αριθμό μηνών του έτους, ενώ ο οριζόντιος άξονας μετρά τους 12 μήνες του έτους, τότε η καμπύλη Lorenz του σχήματος αντιστοιχεί στις αφίξεις του έτους. Τιμές του συντελεστή Gini κοντά στο μηδέν δείχνουν τάση για ισοκατανομή του εξεταζόμενου μεγέθους, ενώ τιμές κοντά στη μονάδα δείχνουν έντονη ανισοκατανομή (στην περίπτωση που ο συντελεστής Gini ισούται με τη μονάδα τότε το σύνολο της τουριστικής κίνησης καταγράφεται σε έναν μόνο μήνα).

Στο Σχήμα 30 παρουσιάζονται οι καμπύλες Lorenz καθώς και η καμπύλη ισοκατανομής των διανυκτερεύσεων ημεδαπών και αλλοδαπών στα ξενοδοχεία της Αττικής για το έτος 2019.

Σχήμα 30: Καμπύλες Lorenz για τις Μηνιαίες Διανυκτερεύσεις στα Ξενοδοχεία της Αττικής, 2019



Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Από το Σχήμα 30, γίνεται και πάλι εμφανής η μεγαλύτερη εποχικότητα που χαρακτηρίζει τις διανυκτερεύσεις των αλλοδαπών σε σχέση με αυτή των ημεδαπών. Βάσει των παραπάνω, μπορούμε να προχωρήσουμε στην εκτίμηση του συντελεστή ανισότητας Gini για το έτος 2019, ο οποίος βρίσκουμε ότι ισούται με 22,45% για τις διανυκτερεύσεις των αλλοδαπών και 4,96% για τις διανυκτερεύσεις των ημεδαπών. Συνεπώς, η εποχικότητα των ημεδαπών είναι πολύ χαμηλή και υποπολλαπλάσια αυτής των αλλοδαπών. Ωστόσο, λόγω του ότι οι διανυκτερεύσεις των αλλοδαπών αποτελούν το μεγαλύτερο μερίδιο των συνολικών διανυκτερεύσεων, η υψηλότερη εποχικότητα που χαρακτηρίζει τις διανυκτερεύσεις των αλλοδαπών παίζει το πλέον σημαντικό ρόλο στη συνολική εποχικότητα της τουριστικής δραστηριότητας στα ξενοδοχεία της Αττικής.

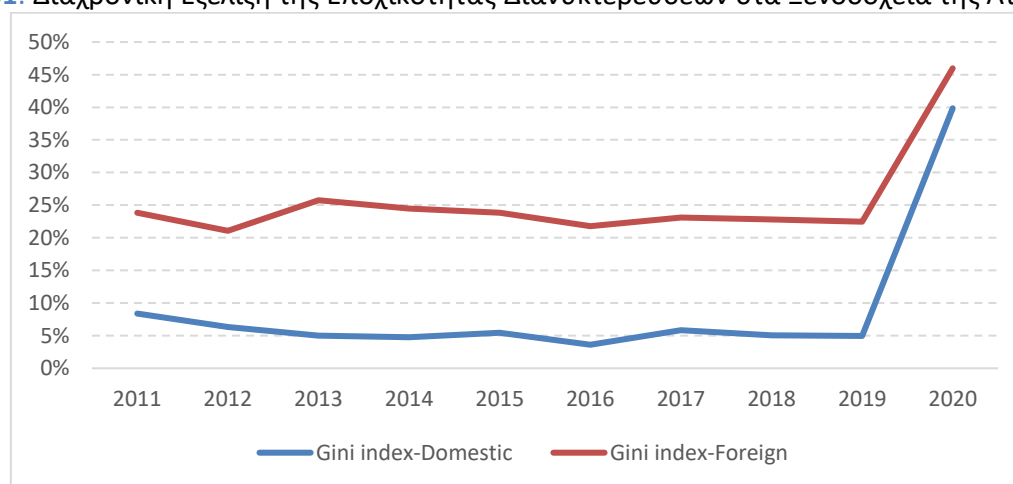
Για να εξετάσουμε και τη διαχρονική εξέλιξη της εποχικότητας της τουριστικής δραστηριότητας στα ξενοδοχεία της Αττικής, στον Πίνακα 7 και στο Σχήμα 31 καταγράφουμε τις εκτιμήσεις μας για τον δείκτη Gini για την περίοδο 2011-2020.

Πίνακας 7: Διαχρονική Εξέλιξη της Εποχικότητας Διανυκτερεύσεων στα Ξενοδοχεία της Αττικής

Έτος	Gini index-Domestic	Gini index-Foreign
2011	8,37%	23,86%
2012	6,34%	21,07%
2013	5,01%	25,74%
2014	4,76%	24,48%
2015	5,46%	23,83%
2016	3,61%	21,78%
2017	5,85%	23,11%
2018	5,04%	22,81%
2019	4,96%	22,45%
2020	39,84%	45,97%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Σχήμα 31: Διαχρονική Εξέλιξη της Εποχικότητας Διανυκτερεύσεων στα Ξενοδοχεία της Αττικής



Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Με την εξαίρεση του έτους 2020, το οποίο αποτελεί ειδική περίπτωση λόγω της πανδημίας, η εποχικότητα γενικά κυμαίνεται στα επίπεδα που εκτιμήσαμε για το έτος 2019. Οι δείκτες εποχικότητας των διανυκτερεύσεων που εκτιμήσαμε για τα ξενοδοχεία της περιφέρειας Αττικής μπορούν να θεωρηθούν σχετικά χαμηλοί σε σχέση με την εποχικότητα που χαρακτηρίζει την τουριστική δραστηριότητα στην Ελλάδα. Για παράδειγμα, σε παλαιότερη μελέτη του ΙΤΕΠ, η οποία χρησιμοποίησε τα περιφερειακά στοιχεία της Έρευνας Συνόρων της Τράπεζας της Ελλάδας για το έτος 2013, ο δείκτης Gini για το σύνολο της επικράτειας ήταν της τάξης του 50,27%, ενώ η περιφέρεια της Αττικής βρέθηκε να έχει την χαμηλότερη εποχικότητα ανάμεσα στις δεκατρείς περιφέρειες της χώρας με δείκτη Gini της τάξης του 27,64% (ΙΤΕΠ 2014).

Συνεπώς, η τουριστική κίνηση στα ξενοδοχεία της Αττικής αντιμετωπίζει το φαινόμενο της εποχικότητας της τουριστικής δραστηριότητας, ωστόσο η ένταση του φαινομένου είναι σημαντικά χαμηλότερη σε σχέση με την υπόλοιπη επικράτεια. Αυτό το εύρημα υποδεικνύει ότι μάλλον δεν υπάρχουν σημαντικά περιθώρια αποσυμπίεσης της τουριστικής πίεσης που εντοπίσαμε ότι δέχεται η περιοχή μέσω πολιτικών άμβλυνσης της εποχικότητας.

Συμπεράσματα

Ο τουρισμός έχει αναμφισβήτητα θετική και σημαντική συμβολή στην ανάπτυξη μιας περιοχής. Ωστόσο, σύμφωνα με όσα είναι γνωστά από τη διεθνή βιβλιογραφία, η αναπτυξιακή συμβολή του τουρισμού έχει κάποια όρια τα οποία καθορίζονται από τη φέρουσα ικανότητα τουριστικής ανάπτυξης κάθε περιοχής όπου υπάρχει τουριστική δραστηριότητα. Η Ελλάδα αποτελεί έναν ώριμο τουριστικό προορισμό ο οποίος έχει ωφεληθεί σημαντικά και επί σειρά ετών από την τουριστική δραστηριότητα. Η ωρίμανση του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος της Ελλάδας επιβεβαιώνεται από την εξέλιξη του ξενοδοχειακού δυναμικού της χώρας, το οποίο αποτελεί έναν από τους κύριους πυλώνες τουριστικής ανάπτυξης. Συνεπώς, μία συζήτηση για τους τρόπους ανανέωσης του τουριστικού προϊόντος είναι επίκαιρη, καθώς η νομοτελειακή εξέλιξη της τουριστικής ανάπτυξης ενδέχεται να οδηγήσει στον κορεσμό ή ακόμα και στην παρακμή του τουριστικού προορισμού.

Η εξέταση της εξέλιξης της τουριστικής δραστηριότητας στην περιοχή της Αθήνας τα τελευταία χρόνια δείχνει ότι υπάρχει αυξανόμενη ζήτηση για υπηρεσίες καταλύματος, ενώ υπάρχει και αντίστοιχη αύξηση της προσφοράς υπηρεσιών καταλύματος. Η εξέταση βασικών δεικτών της φέρουσας ικανότητας τουριστικής ανάπτυξης για την περιοχή της Αθήνας έδειξε ότι η τουριστική πυκνότητα στην περιοχή βρίσκεται σε εξαιρετικά υψηλά επίπεδα, κάτι που υποδεικνύει ότι η περιοχή της Αθήνας ενδέχεται να έχει ξεπεράσει ή να βρίσκεται ήδη στο όριο της φέρουσας ικανότητάς της. Συνεπώς, οι αρχές πολιτικής θα πρέπει να εξετάσουν τρόπους ανανέωσης του τουριστικού προϊόντος ή, εάν δεν υπάρχουν τέτοιοι τρόποι, διαχείρισης της τουριστικής δραστηριότητας στην περιοχή με τέτοιο τρόπο ώστε να μην υπερβαίνει τη φέρουσα ικανότητα της περιοχής και να αποφευχθεί ο κίνδυνος παρακμής της περιοχής ως τουριστικού προορισμού. Η περαιτέρω διερεύνηση της αγοράς καταλυμάτων στην περιοχή της Αθήνας και η αποσύνθεση της προσφοράς και της ζήτησης ανά τύπο καταλύματος (ξενοδοχειακά καταλύματα, καταλύματα οικονομίας διαμοιρασμού - Airbnb, σύντομης διαμονής-ενοικιαζόμενα) μας οδηγεί στα ακόλουθα συμπεράσματα:

- Σχεδόν οι μισές κλίνες (περίπου 43%) που λειτουργούν στην Αθήνα ανήκουν σε μη ξενοδοχειακά καταλύματα (Airbnb και ενοικιαζόμενα), με τη συντριπτική πλειοψηφία εξ αυτών (περίπου 94%) να αφορούν καταλύματα τύπου Airbnb.
- Κατά τα τελευταία χρόνια, όπου εντοπίζεται και η ραγδαία επιδείνωση των δεικτών φέρουσας ικανότητας τουριστικής ανάπτυξης στην περιοχή της Αθήνας, τα προσφερόμενα δωμάτια και κλίνες βραχυχρόνιας μίσθωσης έχουν αυξηθεί κατά 374% και 377%, αντιστοίχως, ενώ τα ξενοδοχειακά δωμάτια και κλίνες έχουν αυξηθεί κατά μόλις 11% και 12%, αντιστοίχως. Συνεπώς, η αύξηση των καταλυμάτων στην περιοχή της Αθήνας τα τελευταία χρόνια οφείλεται κατά συντριπτικό ποσοστό στην αύξηση των καταλυμάτων τύπου Airbnb.
- Η διερεύνηση της σύνθεσης του ξενοδοχειακού δυναμικού στην περιοχή της Αθήνας έδειξε ότι τα δωμάτια που προσφέρονται στην περιοχή της Αθήνας ανήκουν σε υψηλότερες κατηγορίες, ενώ και η εποχικότητα της τουριστικής δραστηριότητας στα ξενοδοχειακά καταλύματα είναι ήδη σημαντικά χαμηλότερη σε σχέση με την υπόλοιπη επικράτεια. Τα δύο παραπάνω χαρακτηριστικά των ξενοδοχειακών καταλυμάτων συμβάλουν στην άμβλυνση της τουριστικής πίεσης, καθώς τόσο η παροχή υψηλότερης ποιότητας υπηρεσιών όσο και η χαμηλή εποχικότητα που χαρακτηρίζει τα ξενοδοχειακά καταλύματα της Αθήνας υποδεικνύει ότι το προσφερόμενο τουριστικό προϊόν είναι διαφοροποιημένο σε σχέση με αυτό της υπόλοιπης επικράτειας. Από την άλλη πλευρά, η χωρίς ποιοτικά κριτήρια και

ανεξέλεγκτη εξάπλωση νέων καταλυμάτων τείνει να επιδεινώσει τους δείκτες φέρουσας ικανότητας της πόλης.

- Από την άλλη πλευρά, οι δείκτες φέρουσας ικανότητας τουριστικής ανάπτυξης που εκτιμήσαμε για την περιοχή της Αττικής και το σύνολο της επικράτειας δείχνουν ότι τόσο η χώρα συνολικά όσο και, ειδικά, η περιοχή της Αττικής έχουν περιθώρια περαιτέρω τουριστικής ανάπτυξης.

Βιβλιογραφικές Παραπομπές

Coccosis and Parpairis (1992). Ο Κύκλος Ζωής του Τουριστικού Προϊόντος, Διεθνές Συνέδριο 'Τουρισμός και Περιβάλλον', Μόλυβος, Λέσβος.

Gössling, S. (2002). Global environmental consequences of tourism, *Global Environmental Change*, 12, 283-302.

Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (2014). *Η Εποχικότητα του Τουρισμού στην Ελλάδα*, ΙΤΕΠ-ΞΕΕ, Οκτώβριος 2014.

Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (2016). *Τουριστικά Χαρακτηριστικά της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων*, ΙΤΕΠ-ΞΕΕ, Μάιος 2016.

Κοκκώσης και Παρπαϊρης (1995). Φέρουσα Ικανότητα: καταλύτης διαμόρφωσης αρμονικών σχέσεων τουρισμού και περιβάλλοντος, *Τεχνικά Χρονικά*, Σεπτ.-Οκτώβριος 1995.

Malthus, T. (1798). *An Essay on the Principle of Population*, J. Johnson, London.

Pearce, D. G. (1987). *Tourism Today: a geographical analysis*, Longman Scientific and Technical, John Wiley&Sons, N.Y.

Turner, B., Meyer, W. B., & Skole, D. L. (1994). Global land-use/land-cover change: towards an integrated study. In *Ambio*, 1 ed., Vol. 23, pp. 91-95.

Wagar, J.V.K. (1946). Services and facilities for forest recreation, *Journal of Forestry*, 44, pp. 883-887.

World Tourism Organization (2018). *UNWTO Tourism Highlights*, 2018 Edition, UNWTO, Madrid.

World Travel & Tourism Council (2009). *Global Economic Impact & Trends 2009*, WTTC.

World Travel & Tourism Council (2011). *Global Economic Impact & Trends 2011*, WTTC.