

Τουρισμός – Παραθεριστική Κατοικία: Μια ανταγωνιστική σχέση

Γιατί η οργανωμένη παραθεριστική κατοικία έχει ζήτηση

Ένα στοιχείο της συγκυρίας που σχετίζεται με τις παραμέτρους που θέτει ο διεθνής ανταγωνισμός είναι η αλματώδης ανάπτυξη της τουριστικής κατοικίας τόσο στις χώρες της Ιβηρικής χερσονήσου, όσο και σε άλλους προορισμούς της ΝΑ. Μεσογείου. Ταυτόχρονα, στην Ελλάδα εμφανίζονται ευνοϊκές προϋποθέσεις για την ανάπτυξη της συγκεκριμένης δραστηριότητας. Οι απαιτήσεις των δυνάμει χρηστών για ποιότητα του φυσικού περιβάλλοντος, ασφάλεια, χαμηλό κόστος και ένα ανεκτό επίπεδο δημοσίων εξυπηρετήσεων και υποδομών, τοποθετούν τη χώρα σε σχετικά ανταγωνιστική θέση.

Από την άλλη, το κατασκευαστικό κεφάλαιο και οι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί στην Ελλάδα ενώ έχουν αναδειχθεί σε σημαντικούς ρυθμιστές της οικονομίας, αντιμετωπίζουν προβλήματα ύφεσης μετά την Ολυμπιάδα του 2004. Η συγκυρία συνεπώς ευνοεί την ανάπτυξη της συγκεκριμένης δραστηριότητας επί της οποίας έχουν ήδη διατυπωθεί προσδοκίες από συγκεκριμένους επιχειρηματικούς κύκλους, παρά την πρόσφατη διεθνή δοκιμασία αυτού ακριβώς του συστήματος (κατοικία, ενυπόθηκα δάνεια, παράγωγα, χρηματοοικονομική κρίση)

Ωστόσο η διεθνής εμπειρία που προκύπτει από την ραγδαία ανάπτυξη της οικονομίας του real-estate στην Ισπανία και την Πορτογαλία, δεν δικαιολογεί αυξημένη αισιοδοξία για την αντίστοιχη εξέλιξη στην Ελλάδα. Συγκεκριμένα, αξιόλογοι και εκτεταμένοι τουριστικοί πόροι των χωρών αυτών καταναλώθηκαν σε μια δραστηριότητα που είχε οικονομικά αποτελέσματα μόνο κατά την φάση κατασκευής και πώλησης των διαμερισμάτων, ενώ στη συνέχεια περιορίστηκε ή και ματαιώθηκε η δυνατότητα τουριστικής αξιοποίησης των πόρων. Πρόκειται στην ουσία για μια εφ' άπαξ διαδικασία, της οποίας μάλιστα τα μεν οφέλη εμφανίζουν μικρή διάχυση στην κοινωνία, οι δε επιπτώσεις αποκτούν μη αναστρέψιμα χαρακτηριστικά. Σήμερα, το ισπανικό μοντέλο καταγγέλλεται ομόφωνα στα διεθνή τουριστικά fora ως «παράδειγμα προς αποφυγήν», διαπίστωση που επιβεβαιώνεται και από τις εσπευσμένες παρεμβάσεις της πολιτικής, επιστημονικής και επιχειρηματικής ελίτ της ίδιας της Ισπανίας.

Εναλλακτικές προτάσεις διαχείρισης

Η ζήτηση για παραθεριστική κατοικία στην Ελλάδα δεν είναι ασήμαντη. Ακόμα πιο πειστικό εμφανίζεται το επιχειρηματικό ενδιαφέρον (και οι αντίστοιχες προσδοκίες) για την ιδιωτική οικιστική ανάπτυξη κλίμακας. Η ανάγκη ωστόσο για προστασία και τουριστική (και όχι οικιστική) αξιοποίηση των πόρων πρέπει να κυριαρχήσει έναντι των πράγματι οξυμένων πιέσεων της αγοράς. Σημειώνεται ότι ένα τμήμα ή και το σύνολο της ζήτησης αυτής, θα μπορούσε να καλυφθεί από την αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων ή φθινόντων οικισμών του εθνικού χώρου. Η τάση άλλωστε αυτή έχει ήδη διαφανεί χωρίς την υποστήριξη από κάποια θεσμική ρύθμιση, σε αρκετές περιοχές της χώρας. Το βέβαιο είναι ότι όσο η ζήτηση καλύπτεται από το πλεονάζον οικιστικό κεφάλαιο, των αξιόλογων οικισμών του εθνικού χώρου οι προσδοκίες για ραγδαία ανάπτυξη της οικοδομικής και κτηματομεσιτικής δραστηριότητας θα παραμένουν ανικανοποίητες.

Αν ωστόσο η πίεση που προκύπτει από τη ζήτηση παραθεριστικής κατοικίας ξεπεράσει τη δυνατότητα κάλυψής της με τον παραπάνω τρόπο, είναι αναγκαία η άσκηση εξαιρετικά φειδωλής πολιτικής σε ό,τι αφορά τη χωροθέτηση νέων οικιστικών υποδοχέων. Είναι προτιμότερο οι οικιστικοί υποδοχείς παραθεριστικής κατοικίας να αναπτυχθούν σε επαφή με υφισταμένους οικισμούς, επιχειρώντας ν' αποτελέσουν φυσική τους συνέχεια σε μια κατεύθυνση ενσωμάτωσής τους, παρά σε "παρθένες" περιοχές. Άλλωστε η εμπειρία από την εκτεταμένη ανάπτυξη οικοδομικών συνεταιρισμών σε διάφορα σημεία της επικράτειας διδάσκει ότι η οικιστική ανάπτυξη ελάχιστα ωφέλησε τις τοπικές κοινωνίες, ενώ ταυτόχρονα δέσμευσε τουριστικούς πόρους. Ακόμα και αν, στο πλαίσιο μιας απόλυτα «φιλελεύθερης» αντίληψης, η παραθεριστική κατοικία λειτουργούσε ως κίνητρο για την προσέλκυση τουριστικών επενδύσεων θα έπρεπε οι θεσμικές ρυθμίσεις να έθεταν εκείνες τις ασφαλιστικές δικλείδες που θα καθιστούσαν τις επενδύσεις πράγματι τουριστικές (και όχι κατασκευαστικές - κτηματομεσιτικές) και επιπλέον θα εξασφάλιζαν την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων επί των τουριστικών πόρων, φιλοσοφία που, παρά τις πράγματι ηπιότερες διατυπώσεις σε σχέση με την πρώτη έκδοση, συνεχίζει να απουσιάζει από το υπό διαβούλευσιν Σχέδιο.

Τέλος το επιχείρημα περί της δυνατότητας προσέλκυσης επενδύσεων, (αυτή η δραστηριότητα έχει ζήτηση, αυτήν προσφέρουμε) απαξιώνει τη δυναμική του Ελληνικού τουριστικού προϊόντος, αναγνωρίζοντας στον Ελληνικό τουρισμό έναν ρόλο ουραγού των διεθνών εξελίξεων και όχι διαμορφωτή τους. Άλλωστε, το βασικό πρόβλημα των μεγάλων τουριστικών οίκων (δυνάμει επενδυτών), σε σχέση με την Ελλάδα δεν είναι τα οικονομικά κίνητρα αλλά το δαιδαλώδες χρονοβόρο και ευμετάβλητο σύστημα αδειοδότησης. Επιπλέον, οι σύγχρονες τάσεις της διεθνούς αγοράς, για πρώτη φορά ευνοούν ένα λιγότερο μαζικό και ποιοτικότερο πρότυπο

τουριστικής ανάπτυξης το οποίο είναι απόλυτα συμβατό με τις πραγματικές δυνατότητες του Ελληνικού χώρου.

Συνεπώς, η ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας στο βαθμό μάλιστα που η ζήτηση εκδηλώνεται επί εκτάσεων που μπορούν να αξιοποιηθούν τουριστικά, πρέπει ν' αντιμετωπίζεται ως δραστηριότητα ανταγωνιστική του τουρισμού, γιατί αφ' ενός καταναλώνει τουριστικούς πόρους και αφ' ετέρου τροφοδοτεί την ιδεολογία του «οικιστή» - εποχικού μετανάστη και μόνιμου συνιδιοκτήτη των πόρων έναντι της αντίληψης του επισκέπτη – περιηγητή. Ακόμα και η ετυμολογία της λέξης «τουρισμός» (tour: γύρος, περιήγηση) αναγνωρίζει την κινητικότητα ως το στοιχείο που χαρακτηρίζει τον επισκέπτη.

Πιθανότατα άλλοι τομείς της οικονομίας να πρέπει να αντιμετωπιστούν υπό το πρίσμα της πάση θυσία προσέλκυσης μεγάλων ξένων κεφαλαίων. Στον τομέα του τουρισμού όμως, τόσο η διεθνής κατάταξη της χώρας, όσο και τα συγκριτικά της πλεονεκτήματα επιτρέπουν τη χάραξη μιας πολιτικής με μακροπρόθεσμο ορίζοντα και με βασικό στόχο την προστασία, προβολή και ισόρροπη αξιοποίηση των τουριστικών πόρων και σε καμία περίπτωση την, ακριβή έστω, εκποίηση τους.

Νοέμβριος '08

Νικηφόρος Μπαλατσινός

Χωροτάκτης

Εκπρόσωπος της εταιρείας «θεώρημα Α.Ε.», αναδόχου της μελέτης του Ειδικού χωροταξικού πλαισίου για τον Τουρισμό.