

Ημερίδα:

ΤΙ ΜΕΛΛΟΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΕΑ;

Το νησί απέναντι σε κρίσιμες επιλογές.

Κυριακή 1 Ιουνίου 2008

Κέντρο Περιβάλλοντος και Πολιτισμού « Η Τζια μας» Κορησσία, Κέα

Κέα:

Παραθεριστική κατοικία

Σύμμαχος ή ανταγωνιστής της τουριστικής δραστηριότητας.

κείμενο: Νικηφόρος Γ. Μπαλατσινός
Εκπρόσωπος της εταιρείας "Θεώρημα Α.Ε."
(αναδόχου της μελέτης του Ε.Χ.Σ. για τον Τουρισμό)

Εισαγωγή

Ο τουρισμός αποτελεί σημαντικό οικονομικό πλώνα για την Ελλάδα

Η ασχεδίαστη όμως τουριστική ανάπτυξη της χώρας παγίωσε ένα στρεβλό και σπάταλο πρότυπο

Η διαπίστωση ότι η τουριστική δραστηριότητα αποτελεί για τη χώρα, έναν από τους σημαντικότερους οικονομικούς πυλώνες, σε σχέση τόσο με τα απόλυτα μεγέθη, όσο και με τις παραμέτρους που σχετίζονται με την δυνατότητά της να τροφοδοτεί και άλλες δραστηριότητες δεν αμφισβητείται από κανέναν. Το πρότυπο όμως χωρικής οργάνωσης της τουριστικής δραστηριότητας, οι παράμετροι που καθορίζουν τη δυναμική του, την ποιότητα και την πληρότητά του, τη συμβατότητά του με τους πόρους που επιχειρεί ν' αξιοποιήσει, την αποδοτικότητά και το βαθμό διάχυσης των αποτελεσμάτων του στην κοινωνία δεν διαμορφώνονται μέχρι σήμερα στη βάση ενός σχεδιασμού που τον αποφασίζει και τον υλοποιεί η πολιτεία, αλλά με έναν τυχαίο και συχνά ασύδοτο τρόπο. Με την έννοια αυτή η ανάγκη ενός ολοκληρωμένου χωροταξικού σχεδίου για τον τουρισμό αναγνωρίστηκε με αρκετή καθυστέρηση και αφού ορισμένα από τα προβλήματα οξύνθηκαν υπερβολικά και προκάλεσαν μη αναστρέψιμες επιπτώσεις σε αξιόλογους τουριστικούς πόρους. Σημειώνεται επιπλέον και η απουσία κοινής τουριστικής πολιτικής στην ΕΕ, γεγονός που δυσχεραίνει ακόμα περισσότερο το πρόβλημα.

1. Το διεθνές οικονομικό περιβάλλον

Αυξάνεται η παγκόσμια τουριστική δραστηριότητα

Κατά τις τελευταίες δεκαετίες και ιδιαίτερα στο τελευταίο τέταρτο του εικοστού αιώνα, ο τουρισμός εισήλθε ως σημαντική οικονομική δραστηριότητα στην παγκόσμια αγορά. Σήμερα, σύμφωνα με στοιχεία του WTO¹, το 1/6 του παγκόσμιου πληθυσμού μετακινείται τουλάχιστον μια φορά το χρόνο για τουρισμό, ενώ στην επόμενη δεκαετία προβλέπεται μια ακόμα πιο δυναμική αύξηση των τιμών των κυρίων τουριστικών δεικτών. Ο τουρισμός ως οικονομική δραστηριότητα, υπό το καθεστώς του παγκόσμιου ανταγωνισμού, ο οποίος εντείνεται διαρκώς, εκσυγχρονίζεται και εμπλουτίζεται αναπτύσσοντας νέα προϊόντα στην κατεύθυνση της βελτίωσης της προσφοράς.

Οι σύγχρονες εθνικές τουριστικές πολιτικές δίνουν ιδιαίτερη σημασία αφ' ενός στη δυνατότητα πρόσβασης στον προορισμό και αφ' ετέρου στη δυνατότητα εξατομίκευσης του τουριστικού προϊόντος, βάσει των προσωπικών επιλογών των επισκεπτών. Η καινοτομία έχει διευκολύνει σημαντικά τις πολιτικές αυτές τροποποιώντας και συχνά περιορίζοντας το ρόλο των ενδιάμεσων διαχειριστών (tour-operators). Σε τοπικό επίπεδο επιδιώκεται η διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας μέσα από τη δημιουργία τοπικών πολυθεματικών δικτύων και τη διευκόλυνση της

Οι σύγχρονες εθνικές πολιτικές επιδιώκουν τη βελτίωση της προσβασιμότητας των προορισμών και την εξατομίκευση του προϊόντος

κίνησης των επισκεπτών. Σημειώνεται ωστόσο ότι ο βαθμός προώθησης των παραπάνω τάσεων ποικίλει ανάλογα με τις επιμέρους εθνικές τουριστικές πολιτικές. Στην Ελλάδα, παρά τη σημαντική της θέση στην παγκόσμια τουριστική αγορά, παρατηρείται σημαντική υστέρηση στα ζητήματα εισαγωγής της καινοτομίας, εξατομίκευσης του προϊόντος και άμβλυνσης της εξάρτησης από τους ενδιάμεσους διαχειριστές.

Οι ήπιες και εναλλακτικές μορφές τουρισμού αντιμετωπίζονται πλέον ως οικονομικά συμφέρουσες για τις τοπικές κοινωνίες. Διευκολύνουν τη χωρική χρονική και θεματική διεύρυνση της δραστηριότητας

Στην παγκόσμια τουριστική οικονομία και ιδιαίτερα στην ευρωπαϊκή, προωθούνται ιδιαίτερα τα τελευταία χρόνια, οι ήπιες και εναλλακτικέςⁱⁱ μορφές τουριστικής ανάπτυξης που είναι συμβατές με τις κατευθύνσεις προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος και των αξιόλογων μνημείων και οικιστικών συνόλων. Η εξασφάλιση της βιωσιμότητας τόσο των φυσικών, όσο και των ανθρωπογενών πόρων κερδίζει έδαφος όχι μόνο στο πλαίσιο μιας ιδεολογικής βάσης, αλλά κυρίως υπό το πρίσμα των θετικών αναπτυξιακών αποτελεσμάτων που μπορεί να εξασφαλίσει: Επιτυγχάνει από τη μια τη χωρική διασπορά της τουριστικής δραστηριότητας, διευκολύνοντας την περιφερειακή ανάπτυξη, αλλά και τη χρονική της διεύρυνση. Από την άλλη, εξασφαλίζει τη δυνατότητα προστασίας και αποκατάστασης (όπου χρειάζεται) των τουριστικών πόρων, οι οποίοι έχουν σε πολλές περιπτώσεις αποκαλύψει τα πεπερασμένα όρια αξιοποίησής των.

Το μαζικό (ομαδικό) πρότυπο παρά την ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών, παραμένει κυρίαρχο.

Σημειώνεται ωστόσο ότι η ανάγκη εξατομίκευσης του προϊόντος αντιμετωπίζεται άλλοτε συμπληρωματικά και άλλοτε σε αντιδιαστολή με το μαζικό (ομαδικό) μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης. Έτσι, ο παραθερισμός σε παράκτιες περιοχές, συνεχίζει να αποτελεί την κυρίαρχη μορφή τουρισμού στη Μεσόγειο, ενώ οι εναλλακτικές μορφές λειτουργούν κυρίως ως παράγοντες εμπλουτισμού και διεύρυνσης του κυρίαρχου προτύπου.

2. Η Ελληνική Πραγματικότητα

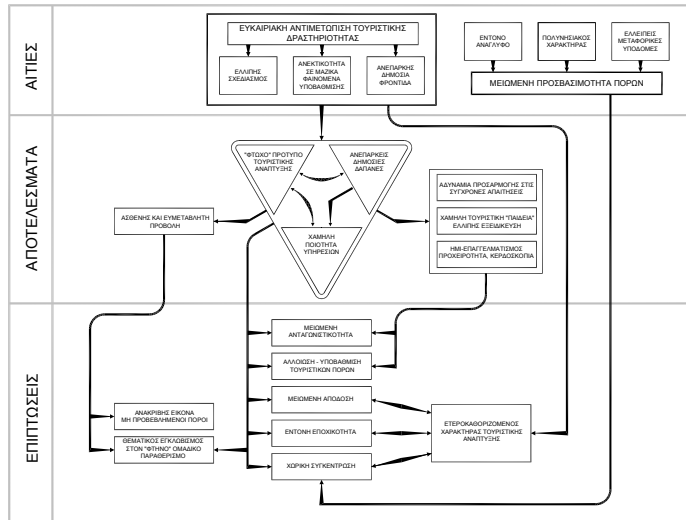
Από μακροσκοπική άποψη, αντιμετωπίζοντας τη χώρα ως ενιαίο προορισμό, η επάρκεια και η ποιότητα των τουριστικών πόρων, υπό την έννοια των φυσικών διαθεσίμων και του πολιτισμικού κεφαλαίου, μπορούν να θεωρηθούν κορυφαίες στο πλαίσιο του διεθνούς ανταγωνισμού, για την ανάπτυξη ορισμένων μορφών τουρισμού. Συγκεκριμένα, το κλίμα, ο πολυνησιακός χαρακτήρας, το μήκος και η ποιότητα των ακτών, η ποικιλία και η έντονη εναλλαγή της μορφολογίας και των χαρακτηριστικών του χώρου, η πυκνότητα των περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και το πολιτισμικό κεφάλαιο

Η επάρκεια και η ποιότητα των τουριστικών πόρων της χώρας, υπό την έννοια των φυσικών διαθεσίμων και του πολιτισμικού κεφαλαίου, μπορούν να θεωρηθούν κορυφαίες στο πλαίσιο του διεθνούς ανταγωνισμού

Δεν υπάρχει αντιστοιχία ανάμεσα στην ποιότητα των πόρων και στην τελική ποιότητα του εθνικού τουριστικού προϊόντος

αποτελούν τα στοιχεία που συνθέτουν το συγκριτικό πλεονέκτημα της χώρας έναντι των υπολοίπων προορισμών της Μεσογείου. Σημειώνεται, ότι εκτός από τα στοιχεία που αφορούν στους παράκτιους πόρους (μήκος ακτών, πολλά και ιδιαίτερης φυσιογνωμίας νησιά), οι υπόλοιποι παράγοντες δεν είναι μοναδικοί, αλλά συναντώνται και σε άλλες ανταγωνίστριες χώρες. Η συνδυασμένη όμως παρουσία τους στον ελληνικό χώρο πολλαπλασιάζει την αξία του «δυνάμει» τουριστικού προϊόντος της χώρας.

Το τρέχον ωστόσο ελληνικό τουριστικό προϊόν, αυτό δηλαδή που σήμερα διατίθεται προς κατανάλωση, δε χαρακτηρίζεται μόνο από την επάρκεια και την ποιότητα των πόρων του εθνικού χώρου. Ο τρόπος διάθεσής του (ποιότητα υποδομών και εξυπηρέτησης, ποικιλία επιλογών, βαθμός εκσυγχρονισμού κλπ) και η τιμή του, επηρεάζουν σημαντικά την κατάταξή του στη διεθνή τουριστική αγορά. Και οι παράμετροι αυτές έχουν σημαντικά περιθώρια βελτίωσης ώστε το ελληνικό τουριστικό προϊόν να καταστεί ανταγωνιστικό. Ο μηχανισμός ο οποίος δημιούργησε, κατά την εξέλιξη του φαινομένου της τουριστικής ανάπτυξης, τα σύγχρονα προβλήματα του τομέα, εμφανίζεται σχηματικά, στο διάγραμμα Δ1 που ακολουθεί. Η χρησιμότητα του διαγράμματος έγκειται στην αναγνώριση της σχέσης αίτιου – αποτελέσματος, ώστε να αναδειχθούν εκείνες οι παράμετροι που δημιούργησαν τις διαπιστωμένες αδυναμίες στο τρέχον τουριστικό πρότυπο.



Διάγραμμα Δ1 Πως παγιώθηκε το τρέχον πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης

*«Ηλιος – Θάλασσα» ένα
εξαιρετικά ανθεκτικό
προϊόν που όμως δεν
επαρκεί πια...*

Το τρέχον πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης στηρίζεται - σχεδόν αποκλειστικά- στην αξιοποίηση του κλίματος και των ακτών («ήλιος – θάλασσα»). Οι δύο αυτοί πόροι απετέλεσαν το βασικό μοχλό τουριστικής ανάπτυξης της χώρας. Αποδείχθηκαν ανθεκτικοί, ώστε να καλύπτουν σε μεγάλο βαθμό τα κενά που δημιούργησε η ασχεδίαστη εξέλιξη, η μέτρια ποιότητα των υποδομών και τα φαινόμενα κερδοσκοπίας απέναντι στους επισκέπτες και αυθαιρεσίας στο χώρο. Αυτή και μόνο η διαπίστωση αρκεί, για να χαρακτηριστούν οι ίδιοι οι πόροι (ήλιος και θάλασσα) ως ο ενεργός παράγων βιωσιμότητας του ελληνικού τουρισμού. Η αναγκαιότητα όμως της διεύρυνσης και εμπλουτισμού της δραστηριότητας, ή ακόμα και της εξ' αρχής προώθησης άλλων μορφών τουρισμού, επιβάλλεται από το βαθμό ωρίμανσης του τουριστικού φαινομένου στην Ελλάδα, αλλά και από το διεθνή ανταγωνισμό.

*Η τουριστική κουλτούρα
των επιχειρηματιών και της
κοινωνίας διαμορφώθηκε
στη βάση της αντίληψης ότι
η δραστηριότητα γεννά
«εύκολο κέρδος»*

Το βασικό πρόβλημα του τουρισμού στη χώρα ανάγεται στη διαδικασία ανάπτυξής του. Το ότι ο τουρισμός είναι μια κερδοφόρα δραστηριότητα, η οποία δεν απαιτεί σημαντικές επενδύσεις, ούτε ιδιαίτερη εξειδίκευση, υπήρξε μια γενικευμένη αντίληψη, που εκ των υστέρων αποδεικνύεται επιπόλαιη. Η παραπάνω επιχειρηματική άποψη συναντάται ακόμα και σήμερα, αλλά σε μικρότερο βαθμό απ' ότι στο παρελθόν. Η αντίληψη μάλιστα αυτή, διαπερνούσε όλες τις κοινωνικές ομάδες και φορείς που συμμετείχαν στον καθορισμό του τουριστικού προτύπου (πολιτεία, επιχειρηματίες, αλλά και σημαντικό τμήμα της κοινωνίας).

*Η πολιτεία ανέχθηκε την
αυθαιρεσία την
προχειρότητα και την
κερδοσκοπία*

Από την πλευρά της πολιτείας, η «αυτόματη» λειτουργία της οικονομικής δραστηριότητας που σχετιζόταν με τον τουρισμό, γέννησε αφ' ενός ανεκτικότητα σε γενικευμένες ενέργειες υποβάθμισης και αλλοίωσης των πόρων και αφ' ετέρου τη βεβαιότητα ότι η ενίσχυση με δημόσια φροντίδα ήταν περιττή, αφού η οικονομία του τουρισμού εμφανιζόταν ως αυτοτροφοδοτούμενη. Με τον τρόπο αυτό, παγιώθηκε το τρίπτυχο «φτωχό πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης, ανεπαρκείς δημόσιες δαπάνες, χαμηλή ποιότητα υπηρεσιών»ⁱⁱⁱ, το οποίο δεν απαιτούσε ούτε ένα σθεναρό και συνεπές πρόγραμμα προβολής, ούτε όμως και την εξασφάλιση εκείνων των προϋποθέσεων στη λειτουργία της αγοράς που θα μπορούσαν να την καταστήσουν σύγχρονη και υγιή. Κυριάρχησε η λογική της εύκολης αγοράς, που δεν απαιτούσε ούτε υψηλή εξειδίκευση, ούτε επαγγελματισμό, ούτε την καλλιέργεια αντανακλαστικών στην οικονομία ώστε να αναγνωρίζει και να προσαρμόζεται στις διαμορφούμενες τάσεις. Σε αυτό το οικονομικό περιβάλλον, την έλλειψη σχεδιασμού, ήρθε να καλύψει η δυναμική είσοδος των μεγάλων τουριστικών γραφείων του εξωτερικού (tour-operators) στη διαδικασία παραγωγής, προώθησης και κατανάλωσης του τουριστικού προϊόντος της χώρας, η οποία

Ο σχεδιασμός εκπονήθηκε και υλοποιήθηκε κυρίως από τους μεγάλους tour-operators σχεδόν ερήμην της πολιτείας.

τελικά επέτρεψε τη μετατόπιση του κέντρου διαμόρφωσης σημαντικών παραμέτρων της τουριστικής ανάπτυξης, προς φορείς εκτός της ελληνικής οικονομίας.

Η έλλειψη χωροταξικού σχεδιασμού για την ανάπτυξη του τουρισμού στην Ελλάδα, από την εμφάνιση της τουριστικής δραστηριότητας στον εθνικό χώρο και ιδιαίτερα από τις αρχές του '70, όπου το φαινόμενο απέκτησε εντονότερα χαρακτηριστικά, μέχρι σήμερα, είναι εμφανής. Μάλιστα, όπου αυτό συνέβη, ο όποιος σχεδιασμός εκπονήθηκε και υλοποιήθηκε κυρίως από μεγάλους ιδιωτικούς τουριστικούς οργανισμούς, οι οποίοι αξιοποίησαν το έλλειμμα τουριστικής πολιτικής και το ελαστικό καθεστώς προστασίας των πόρων, καθόρισαν τις προδιαγραφές των καταλυμάτων, και επηρέασαν τη διαμόρφωση της μορφής (αρχιτεκτονική, απαιτήσεις εξυπηρέτησεων, μεγέθη κλπ.) και της ποιότητας των καταλυμάτων, διευκολύνοντας ακόμα και οικονομικά τις επενδύσεις. Όπως είναι αναμενόμενο, ο σχεδιασμός αυτός, παρά το γεγονός ότι μεσοπρόθεσμα ωφέλησε την οικονομία ορισμένων περιοχών του εθνικού χώρου, δε φρόντισε ούτε για την προστασία των πόρων, ούτε για την ισόρροπη ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας, ούτε και για τη σύνδεσή της με τους υπολοίπους τομείς της οικονομίας. Από την πλευρά της πολιτείας, το φαινόμενο απέκτησε χαρακτήρα προβλήματος με την εμφάνιση των πρώτων στοιχείων ύφεσης, αλλά η αντιμετώπισή του, παρ' όλο που στόχευσε σε υπαρκτά προβλήματα, εντούτοις λόγω του παρεμβατικού - αμυντικού και όχι στρατηγικού της χαρακτήρα, ρύθμισε μόνο ορισμένα δευτερογενή αποτελέσματα του κυρίαρχου μοντέλου τουριστικής ανάπτυξης, ενώ δημιούργησε και ορισμένα νέα προβλήματα.

Η προστασία των πόρων δεν αποτελεί επιλογή βελτίωσης αλλά όρο επιβίωσης της τουριστικής δραστηριότητας στην Ελλάδα

Οι επιπτώσεις στην οικονομία, τους πόρους, αλλά και την ίδια τη βιωσιμότητα του τουρισμού, είναι ορατές πια, τόσο σε σχέση με τους οικονομικούς δείκτες, όσο και με τα φαινόμενα αλλοίωσης των πόρων, έντονης εποχικότητας και θεματικού εγκλωβισμού σε ένα φτωχό πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης. Αποτελεί πια όρο επιβίωσης της τουριστικής δραστηριότητας στην Ελλάδα η φροντίδα για την προστασία των τουριστικών πόρων και η συνολική αναβάθμιση των παρεχομένων υπηρεσιών.

Η παραθεριστική κατοικία είναι ένα φαινόμενο που επεβάρυνε ακόμα περισσότερο τους πόρους

Σ' αυτή τη πραγματικότητα, έχει παράλληλα αναπτυχθεί μια, ακόμα πιο επικίνδυνη για τους φυσικούς πόρους, δραστηριότητα: η παραθεριστική κατοικία είτε με τη μορφή οργανωμένων υποδοχέων (οικοδομικοί συνεταιρισμοί) είτε μέσω μεμονωμένων παρεμβάσεων. Ορισμένες από τις βασικές στρεβλώσεις επί των οποίων στηρίχθηκε το φαινόμενο είναι:

Ορισμένες αιτίες που οδήγησαν στην ανάπτυξη του φαινομένου

- Η εκτός σχεδίου δόμηση είναι νόμιμη σε όλη την επικράτεια
- Οι χιλιάδες εγκαταλελειμμένοι ή φθίνοντες οικισμοί δεν αντιμετωπίζονται ως οικιστικό απόθεμα
- Η παραθεριστική κατοικία λειτουργεί και ως κριτήριο κοινωνικής καταξίωσης ενταγμένο σε ένα σύστημα αξιών και προτεραιοτήτων με μικροαστικές αφετηρίες
- Η εκούσια απομόνωση σε πολυτελή ερημητήρια από αντικοινωνική συμπεριφορά έχει μετατραπεί σε παράγοντα κοινωνικής καταξίωσης
- Οι τουριστικοί πόροι αξιόλογων περιοχών δεν είχαν τη δυνατότητα αξιοποίησης στο πλαίσιο του κυρίαρχου προτύπου ανάπτυξης και έτσι αντιμετωπίστηκαν ως παραγωγικά «άχρηστο» κεφάλαιο
- Οι φυσικοί και πολιτισμικοί πόροι αντιμετωπίζονται σχεδόν ως παρακολουθήματα της ιδιοκτησίας ή των ιδιοκτησιών επί των οποίων υφίστανται.
- Οι ρυθμοί απαξίωσης της γεωργικής και γενικότερα της αδόμητης γης είναι τόσο έντονοι ώστε ο όρος «ανάπτυξη» να έχει ταυτιστεί στην Ελλάδα με την κατασκευαστική δραστηριότητα.

Η διεθνής ζήτηση για παραθεριστική κατοικία αυξάνεται ραγδαία. Η Ελλάδα πιέζεται από την τρέχουσα συγκυρία να απελευθερώσει την οικιστική ανάπτυξη για δημιουργία της λεγόμενης «τουριστικής κατοικίας»

Ένα στοιχείο της τρέχουσας συγκυρίας σε διεθνές επίπεδο που σχετίζεται με τις παραμέτρους που θέτει ο ανταγωνισμός είναι η αλματώδης ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας ιδιαίτερα στις χώρες της Ιβηρικής. 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 αγοράς, 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 έχουν αποκτήσει δυναμικά χαρακτηριστικά, το μεν πρώτο στη βάση της ενίσχυσής του από την δραστηριότητα που ανέπτυξε κατά την υλοποίηση των έργων υποδομής των τριών ΚΠΣ, το δε δεύτερο από τη γενικότερη τάση τριτογενοποίησης της οικονομίας. Η συγκυρία συνεπώς ευνοεί την ανάπτυξη της συγκεκριμένης δραστηριότητας επί της οποίας έχουν ήδη αναπτυχθεί και διατυπωθεί προσδοκίες από συγκεκριμένους επιχειρηματικούς κύκλους.

Η παραθεριστική κατοικία καταναλίσκει τουριστικούς πόρους χωρίς να αποδίδει ούτε οικονομικά ούτε αναπτυξιακά οφέλη στις τοπικές κοινωνίες

Σημαντικό τμήμα της ζήτησης θα μπορούσε στην Ελλάδα να καλυφθεί από το πλεονάζον οικιστικό κεφάλαιο των εγκαταλελειμμένων ή φθινόντων οικισμών

Ωστόσο η διεθνής εμπειρία που προκύπτει από την ραγδαία ανάπτυξη της οικονομίας του “real estate” στην Ισπανία και την Πορτογαλία, δεν δικαιολογεί αισιοδοξία ως προς τα αναμενόμενα αποτελέσματα μιας αντίστοιχης εξέλιξης στην Ελλάδα. Συγκεκριμένα αξιόλογοι και εκτεταμένοι τουριστικοί πόροι των χωρών αυτών καταναλώθηκαν σε μια δραστηριότητα που έχει οικονομικά αποτελέσματα μόνο κατά την φάση κατασκευής και πώλησης των διαμερισμάτων, ενώ στη συνέχεια περιορίζεται ή και ματαιώνεται 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. Στην πραγματικότητα η παραθεριστική κατοικία δεν είναι απλώς μια δραστηριότητα ανεξάρτητη από τον τουρισμό αλλά είναι και ανταγωνιστική προς αυτόν αφού καταναλίσκει τους ίδιους πόρους. Όλες οι ανακοινώσεις σε διεθνή τουριστικά fora περιγράφουν το παράδειγμα της Ισπανίας ως πρότυπο προς αποφυγήν. Ακόμα και οι ίδιοι οι Ισπανοί είτε μέσω ακαδημαϊκών επεξεργασιών είτε μέσω πολιτικών δράσεων επιχειρούν να ελέγξουν την ασυγκράτητη τάση οικοπεδοποίησης των ακτών.

Η ζήτηση για παραθεριστική κατοικία στην Ελλάδα είναι πράγματι αυξημένη. Σημειώνεται ότι ένα τμήμα 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 δραστηριότητας και του “real estate” θα παραμένουν ανικανοποίητες. Αν ωστόσο η πίεση που προκύπτει από τη ζήτηση παραθεριστικής κατοικίας ξεπεράσει τη δυνατότητα κάλυψής της με τον προτεινόμενο τρόπο, είναι προτιμότερο να αναπτυχθούν οικιστικοί υποδοχείς παραθεριστικής κατοικίας σε επαφή με υφισταμένους οικισμούς, αποτελώντας φυσική τους συνέχεια σε μια κατεύθυνση ενσωμάτωσής τους, παρά σε “παρθένες” περιοχές. Άλλωστε το παράδειγμα της εκτεταμένης ανάπτυξης οικοδομικών συνεταιρισμών σε διάφορα σημεία της επικράτειας ελάχιστα ωφέλησε τις τοπικές κοινωνίες, ενώ ταυτόχρονα δέσμευσε τουριστικούς πόρους.

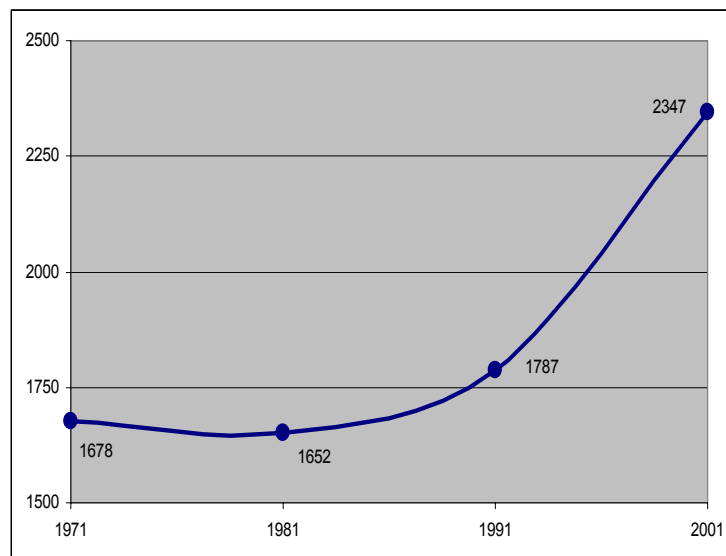
Τέλος το επιχείρημα περί της δυνατότητας προσέλκυσης επενδύσεων, (αυτή η δραστηριότητα έχει ζήτηση, αυτήν προσφέρουμε) απαξιώνει τη δυναμική του Ελληνικού τουριστικού προϊόντος, αναγνωρίζοντας στον Ελληνικό

τουρισμό έναν ρόλο ουραγού των διεθνών εξελίξεων και όχι διαμορφωτή τους. Πιθανότατα άλλοι τομείς της οικονομίας να πρέπει να αντιμετωπιστούν υπό το πρίσμα της πάσει 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 τη διασφάλιση, προβολή και αξιοποίηση των τουριστικών πόρων και σε καμία περίπτωση την εκποίηση τους.

3. Η περίπτωση της Κέας^{iv}

Στη διάρκεια της τελευταίας 20ετίας η ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας άλλαξε τη μορφολογία και την οικονομία του νησιού

Σήμερα, πράγματι στο νησί η παραθεριστική κατοικία δεν έχει αναπτυχθεί στη βάση των εντατικοποιημένων προτύπων που περιγράφονται παραπάνω. Η εκτός σχεδίου οικοδομική δραστηριότητα όμως, εμφανίζεται εξαιρετικά δυναμική, όπως και η κτηματαγορά δομίσμων αγροτεμαχίων. Τα δε πρώτα αποτελέσματα είναι ορατά στους δημογραφικούς δείκτες στην εμφανή αλλοίωση του φυσικού περιβάλλοντος και την ανεπάρκεια του συστήματος σε σημαντικούς πόρους και υπηρεσίες.



Διάγραμμα Δ2 Εξέλιξη πληθυσμού νήσου Κέας, (ΕΣΥΕ)

Η δημογραφική αύξηση των δύο τελευταίων δεκαετιών συσχετίζεται με την ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας. Σύμφωνα με στοιχεία της ΕΣΥΕ κατά το έτος 2000 απεγράφησαν 2716 κτίσματα στο νησί από τα οποία το 90% (δηλαδή τα 2450) είχαν χρήση «κατοικία». Αυτό σημαίνει ότι η ραγδαία δημογραφική αύξηση που σημειώνεται στις απογραφές πληθυσμού οφείλεται στην απογραφή ενός αμελητέου ποσοστού των «παραθεριστών».



Εικ Ε1 Διάσπαρτη εκτός σχεδίου δόμηση ΝΔ της Κορησσίας

Η αναλογία παρόντος εποχικού προς μόνιμο πληθυσμό υπερβαίνει το 4:1 στην περίοδο αιχμής

Διαφορετικά πρέπει να υιοθετηθεί η παραδοχή ότι αντιστοιχεί μία κατοικία ανά άτομο στο σύνολο του νησιού. Έτσι με τη μετριοπαθή παραδοχή ότι το μέσο μέγεθος «νοικοκυριού» είναι 2,5 άτομα συμπεραίνεται ότι σε περίοδο αιχμής, εξαιρουμένων των τουριστών που διαμένουν σε καταλύματα, το νησί φιλοξενεί σε κατοικίες 6.125 άτομα. Αν σ' αυτά προστεθούν και περίπου 700 επισκέπτες που διαμένουν σε ξενοδοχεία (με την παραδοχή ότι η πληρότητα δεν ξεπερνάει το 70%) τότε το 2001 στην περίοδο αιχμής το νησί φιλοξένησε τουλάχιστον 6.800 ανθρώπους. Αν μάλιστα υιοθετηθεί και η εκτίμηση που προέρχεται από τα στοιχεία της ΔΕΗ ότι κάθε χρόνο προστίθενται τουλάχιστον 200 νέες οικιακές συνδέσεις σημαίνει ότι από το 2001 μέχρι σήμερα έχουν προστεθεί περίπου 3500 επιπλέον οικιστές.

Ήδη, το επίπεδο ανάπτυξης των κοινωνικών και τεχνικών υποδομών και το συνολικό φυσικό κεφάλαιο κρίσιμων διαθεσίμων οριακά αντέχουν τις απαιτήσεις των περιόδων αιχμής

Μια έρευνα προσδιορισμού της φέρουσας ικανότητας του νησιού είναι βέβαιο ότι θα αποκάλυπτε ότι η ικανότητά του να φιλοξενεί αυτόν τον πληθυσμό βρίσκεται σε οριακά επίπεδα, ιδιαίτερα αν ληφθεί υπ' όψιν ότι οι απαιτήσεις κάθε οικιστή σε κρίσιμα διαθέσιμα και κοινωνικές υπηρεσίες (νερό, ηλεκτρισμός, οδοποιία, αποχέτευση, απορρίμματα), είναι πολλαπλάσιες ενός τυπικού επισκέπτη ή ενός μόνιμου κατοίκου. Οι πισίνες επί παραδείγματι, που αποτελούν πολύ συχνά απαραίτητο εξοπλισμό των νέων κατοικιών, και οι γεμάτοι υδροβόρα καλλωπιστικά φυτά κήποι, συρρικνώνουν το υδατικό απόθεμα, αδειάζουν τους υδροφορείς και αποτελούν σημαντική αιτία υφαλμύρωσης των υπογείων υδάτων στις παράκτιες περιοχές.

Συμπερασματικά, η επιβάρυνση του νησιού - υποδοχέα από την παρουσία τόσων «οικιστών» δε αφορά μόνο στην καταστροφή του τοπίου, η στην αλλοίωση του πολιτισμικού κεφαλαίου αλλά και σε σειρά ζωτικών για την επιβίωσή του παραγόντων.

Ο κίνδυνος να μετατραπεί το νησί σε μαζικό υποδοχέα παραθεριστικής κατοικίας είναι πλέον ορατός

Η υγιής τουριστική ανάπτυξη της Κέας προϋποθέτει ήπιες παρεμβάσεις, σημασία στην ποιότητα και έλεγχο της οικοδομικής δραστηριότητας

Αν ο έλεγχος του φαινομένου της παραθεριστικής κατοικίας είναι σχετικά εύκολος στα αρχικά στάδια εμφάνισής του, δυσκολεύει δραματικά όσο το φαινόμενο εξελίσσεται. Η Κέα σήμερα βρίσκεται σε κρίσιμο σημείο σε ό,τι αφορά το αναπτυξιακό της μέλλον:

Από τη μια οι τάσεις εξέλιξης του φαινομένου έχουν ήδη αποκτήσει εκθετική μορφή ενώ ταυτόχρονα διαμορφώνεται ένα θεσμικό πλαίσιο που διευκολύνει τη δραματική μαζικοποίησή του. Πρόκειται για το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό που προβλέπει την δημιουργία μεγάλων οικιστικών υποδοχέων με μικτή χρήση τουρισμού – παραθεριστικής κατοικίας σε ποσοστά 30% και 70% αντίστοιχα. Η βελτίωση της προσβασιμότητας του νησιού σε σχέση με την Πρωτεύουσα αλλά και με το διεθνές αεροδρόμιό της, το κατατάσσει σε έναν από τους πλέον «ελκυστικούς» υποψήφιους τόπους για την ανάπτυξη «τουριστικών» εκμεταλλεύσεων τέτοιου τύπου. Ακόμα όμως κι αν για κάποιο λόγο, αποφευχθεί μια τέτοια εξέλιξη θα παραμείνει η σημερινή δυναμική σε σχέση με τους ρυθμούς δόμησης πολυτελών κατοικιών εκτός σχεδίου, από Έλληνες οικιστές.

Από την άλλη, αναδεικνύεται ως αναγκαίο αλλά και εφικτό ένα πρότυπο ήπιας και ποιοτικής τουριστικής ανάπτυξης στη βάση της τροφοδότησης και των υπολοίπων παραγωγικών τομέων (γεωργία, κτηνοτροφία, μεταποίηση), με όρους προστασίας των φυσικών και πολιτισμικών πόρων. Το ενδεχόμενο αυτό έχει σήμερα σε σχέση με το παρελθόν περισσότερες δυνατότητες υλοποίησης γιατί απαντάει σε απαιτήσεις μιας διαρκώς αναπτυσσόμενης εναλλακτικής τουριστικής αγοράς. Ειδικότερα, όπως ανεφέρθη και στο πρώτο κεφάλαιο, ήδη οι εθνικές τουριστικές πολιτικές χωρών όπως η Γαλλία και η Ιταλία προσανατολίζονται στη διευκόλυνση της εξατομίκευσης του προϊόντος στις απαιτήσεις ενός εκάστου επισκέπτη. Τα Ελληνικά νησιά, ιδιαίτερα όσα δεν απετέλεσαν διεθνείς τουριστικούς προορισμούς και συνεπώς διατήρησαν την επαφή τους με το λιτό νησιωτικό τρόπο ζωής, είναι δυνατόν να καλύψουν ανάγκες μιας απαιτητικής ομάδας επισκεπτών, οι οποίοι όχι μόνον δεν προκαλούν μη αναστρέψιμες επιβαρύνσεις στους πολιτισμικούς και φυσικούς πόρους, αλλά αντίθετα αποτελεί κύριο κριτήριο ή και προϋπόθεση επιλογής του τόπου διακοπών τους, η αυξημένη φροντίδα για το σύνολο των πόρων. Αυτού του τύπου ο τουρισμός έχει αμβλυμμένη εποχικότητα, διευκολύνει την ανάπτυξη του πρωτογενή τομέα και ιδιαίτερα των βιολογικών προϊόντων, προϋποθέτει όμως αξιόπιστες διαδικασίες πιστοποίησης και γενικά απαιτεί ποιότητα στο σύνολο των συνιστωσών που συνθέτουν το τουριστικό προϊόν που καταναλίσκει.

*Οι σύγχρονες τάσεις στην
τουριστική αγορά
διευκολύνουν τις ήπιες και
εναλλακτικές μορφές
τουριστικής ανάπτυξης*

Αργά ή γρήγορα η συνολική αναβάθμιση του Ελληνικού τουριστικού προϊόντος θα προβάλλει ως αναγκαιότητα για την επιβίωση του ελληνικού τουρισμού. Κι αυτό γιατί στην Ανατολική Μεσόγειο αλλά και τον Ευρωπαϊκό χώρο έχουν αναπτυχθεί τουριστικοί πόλοι, το προϊόν των οποίων πιέζει από πλευράς ανταγωνιστικότητας την ελληνική τουριστική δραστηριότητα. Η κίνηση του ομαδικού, χαμηλών απαιτήσεων, τουρισμού θα κατευθύνεται διαρκώς σε περιοχές που εξασφαλίζουν χαμηλό κόστος και συνεπώς αυξημένη ανταγωνιστικότητα. Έναντι αυτών των ανταγωνιστών (Βόρεια Αφρική, Τουρκία), το ελληνικό τουριστικό προϊόν έχει λίγα μόνο συγκριτικά πλεονεκτήματα με βάση την ιεράρχηση των απαιτήσεων που θέτουν οι ίδιες οι ομάδες επισκεπτών που επιλέγουν την ομαδική χαμηλού κόστους διακίνηση και διαμονή. Αυτά είναι η αυξημένη ασφάλεια των προορισμών και η ιδιαίτερη ταυτότητα των περισσότερων απ' αυτούς (τοπικότητα), πλεονεκτήματα όμως που δεν επαρκούν για τη διατήρηση των υψηλών μεριδίων αγοράς του ελληνικού τουριστικού προϊόντος. Έτσι η κύρια δυνατότητα βελτίωσης της ανταγωνιστικότητας του ελληνικού τουρισμού είναι η αναβάθμιση της ποιότητάς του και η σταδιακή του στροφή προς ένα πρότυπο που θα ικανοποιεί επισκέπτες υψηλότερων απαιτήσεων.

Με την έννοια αυτή, δίνεται η δυνατότητα σε ορισμένους τόπους, ο οποίοι παρότι διέθεταν αξιόλογους πόρους παρέμειναν εκτός της τουριστικής κίνησης (όπως η Τζια) να μετατραπούν από ουραγοί σε πρωτοπόρους ενός βιώσιμου και φιλικού προς το περιβάλλον προτύπου ανάπτυξης.

ⁱ WTO: World Tourism Organization, (Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού).

ⁱⁱ Με τον όρο **ήπια** χαρακτηρίζεται η τουριστική δραστηριότητα που δεν επιβαρύνει σημαντικά κι ανεπανόρθωτα ένα πόρο, φυσικό ή ανθρωπογενή, ενώ **εναλλακτική** αυτή που διαφέρει από το εκάστοτε κυρίαρχο μοντέλο. Οι εναλλακτικές μορφές τουρισμού είναι στην πλειονότητά τους και ήπιες, χωρίς αυτό να αποτελεί κανόνα.

ⁱⁱⁱ Με τον όρο **φτωχό πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης** εννοείται η κυριαρχία της αντίληψης, που επέτρεπε τη μερική και αποσπασματική αξιοποίηση των διαθέσιμων πόρων, στη βάση της “θεωρίας” ότι η χωρίς ιδιαίτερες απαιτήσεις αξιοποίηση των πόρων “ήλιος - θάλασσα”, θα παρέμενε αποδοτική ακόμα και χωρίς την εξασφάλιση των προϋποθέσεων που καθιστούν μια αγορά υγιή, σύγχρονη και ανταγωνιστική και μεγιστοποιούν την απόδοσή της, μακροπρόθεσμα.

^{iv} Τα στοιχεία που αφορούν στο δήμο Κέας αντλήθηκαν από το υπό εκόνησιν ΣΧΟΟΑΠ (Σ & Κ Φωτόπουλος και Συνεργάτες)