



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΜΕΛΕΤΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΤΗΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΠΡΟΜΕΛΕΤΗΣ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ
ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ



ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: ΙΩΑΝΝΑ ΔΗΜΟΥ
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΖΕΝΤΕΛΗΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ ΕΜΠ

ΑΘΗΝΑ 2009

Στους γονείς μου...

Ευχαριστίες

Στα πλαίσια της παρούσας μεταπτυχιακής εργασίας θα ήθελα να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα καθηγητή μου κ. Παναγιώτη Ζεντέλη, καθηγητή της σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ και τον κ. Αναστάσιο Λαμπρόπουλο, Υποψήφιο Διδάκτορα της σχολής Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών ΕΜΠ για την πολύτιμη συμβολή τους στην ολοκλήρωση αυτής της προσπάθειας. Επίσης ευχαριστώ όλους τους καθηγητές του τμήματος για τις γνώσεις που μετέδωσαν κατά την διάρκεια των σπουδών μου και που άλλες χρησιμοποίησα στην εργασία και άλλες ελπίζω να χρησιμοποιήσω στο μέλλον. Τέλος, ευχαριστώ το οικογενειακό και φιλικό μου περιβάλλον που στάθηκαν δίπλα μου σε όλη τη διάρκεια των σπουδών μου.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σύνοψη

I. Εισαγωγικά

Κεφάλαιο 1^ο

1.1 Εισαγωγή	8
1.2 Σημασία της μελέτης της επένδυσης παραθεριστικής κατοικίας.....	9

Κεφάλαιο 2ο

2.1 Ορισμός Παραθεριστικής Κατοικίας.....	11
2.2 Διάκριση Παραθεριστικής Κατοικίας.....	11
2.3 Γενικά για την Παραθεριστική κατοικία.....	12
2.4 Το Προφίλ των πελατών.....	12
2.5 Θετικές-Αρνητικές συνέπειες ανάπτυξης παραθεριστικής κατοικίας.....	16
2.6 Ιστορική Αναδρομή.....	19
2.7 Οι επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας.....	22
2.8 Η σημασία των επενδύσεων για το σύνολο της οικονομίας και η ανάγκη για μελέτες σκοπιμότητας.....	23
2.9 Η επενδυτική αλυσίδα.....	23
2.10 Σύντομη περιγραφή των οικονομοτεχνικών μελετών.....	24
2.10.1 Μελέτες επενδυτικών ευκαιριών.....	25
2.10.2 Προμελέτη σκοπιμότητας (pre-feasibility study).....	25
2.10.3 Μελέτες υποστήριξης (ή λειτουργικές μελέτες).....	25
2.11 Μελέτη σκοπιμότητας.....	26
2.12 Βασικό περίγραμμα της μελέτης σκοπιμότητας.....	26
2.13 Μελέτη σκοπιμότητας για επένδυση ακίνητης περιουσίας.....	26
2.14 Έκθεση αξιολόγησης (appraisal report).....	30
2.15 Ορισμός Ακινήτου.....	30
2.16 Επιλογές στην ανάπτυξη ακινήτου.....	30
2.17 Η αξία του Ακινήτου.....	31
2.18 Παράγοντες που επηρεάζουν την Αξία των Ακινήτων.....	32
2.19 Παράγοντες που επηρεάζουν την Αξία των Ακινήτων σε επίπεδο χώρας.....	32
2.20 Παράγοντες που επηρεάζουν την Αξία των Ακινήτων σε επίπεδο Ακινήτου.....	34

II. Μελέτη επενδυτικής ευκαιρίας ανάπτυξης παραθεριστικής κατοικίας στην Ελλάδα

Κεφάλαιο 3^ο: Νομικό πλαίσιο ανάπτυξης παραθεριστικών κατοικιών

3.1 Νομικό πλαίσιο ανάπτυξης παραθεριστικών κατοικιών.....	39
3.2 Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.....	39
3.3 Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.....	40
3.4 Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο.....	41
3.5 Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης της Ανοικτής Πόλης (N-2508/97).....	42
3.5.1 Στόχοι και περιεχόμενο των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ.....	42
3.6 Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ).....	43
3.7 Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ, παρ.3 του Αρθρον-24 του Ν-2508/97, ΥΑ 15685/1055/99 (ΦΕΚ 292 Β 17-6-1999).....	44
3.8 Οικισμοί κάτω των 2000 κατοίκων (ΠΔ 24-4-85, ΦΕΚ 181 Δ /3-5-85).....	46

3.9 Πολεοδόμηση έκτασης οικοδομικών συνεταιρισμών και οικοδομικών οργανισμών (άρθρο 18 πλην της παρ. 2β π.δ. 93/1987, άρθρο 1 παρ. 3 π.δ. 448/1991).....	48
3.10 Πολεοδόμηση δημοσίων εκτάσεων (άρθρο 28 ν. 1947/1991, άρθρο 6 παρ. 5 και 6 ν. 2052/1992, άρθρο 6 παρ. 15β και γ και 16 ν. 2160/1993).....	50
3.11 Πολεοδόμηση ιδιωτικών εκτάσεων (άρθρο 29 ν. 1947/1991, άρθρο 6 παρ. 7, 8 και 9 και άρθρο 8 παρ. 9 ν. 2052/1992, άρθρο 6 παρ. 16 ν. 2160/1993).....	52
3.12.1 Εκτός σχεδίου δόμηση.....	53
3.12.2 Εκτός σχεδίου δόμηση και παραθεριστικές κατοικίες.....	54
3.13 Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο για τον Τουρισμό.....	55
3.13.1 Εισαγωγή για το Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο για τον Τουρισμό.....	55
3.13.2 Αναγκαιότητα για την ύπαρξη Ειδικού Χωροταξικού Σχεδίου για τον Τουρισμό.....	56
3.13.3 Σκοπός του Χωροταξικού Σχεδίου για τον Τουρισμό.....	56
3.13.4 Στόχοι του Χωροταξικού Σχεδίου για τον Τουρισμό.....	57
3.13.5 Περιεχόμενο του Ειδικού Σχεδίου για το Χωροταξικό του Τουρισμού.....	58
3.13.6 Χωροταξικό Σχέδιο για τον Τουρισμό και περιβάλλον.....	59
3.13.7 Οι κίνδυνοι της εφαρμογής του Ειδικού Σχεδίου για τον Τουρισμό στο περιβάλλον, τον πολιτισμό και την οικονομία.....	60
3.13.8 Η στάση των Περιβαλλοντικών και άλλων οργανώσεων.....	62
3.13.9 Προτάσεις.....	64
3.13.10 Προυποθέσεις EXT ώστε να είναι βιώσιμη η επένδυση στο real estate και την παραθεριστική κατοικία.....	64

Κεφάλαιο 4^ο : Ελληνική-Διεθνής οικονομία

4.1 Γενικά.....	67
4.2 Έλλειμμα Γενικής Κυβέρνησης.....	67
4.3 Χρέος Γενικής Κυβέρνησης.....	68
4.4 Ρυθμός ανάπτυξης.....	68
4.5 ΑΕΠ σε σταθερές τιμές (% μεταβολής έναντι προηγούμενου τριμήνου ν/ν-1).....	68
4.6 Ποσοστό Ανεργίας.....	70
4.7 Ποσοστό απασχόλησης.....	71
4.8 Συνολικές Επενδύσεις.....	71
4.9 Εξαγωγές αγαθών.....	71
4.10 Δαπάνες για Κοινωνικές Μεταβιβάσεις (% του ΑΕΠ).....	72
4.11 Κοινωνικές Μεταβιβάσεις το 2008.....	72
4.12 Σύγκλιση με την Ευρωπαϊκή Ένωση.....	73
4.13 Απορρόφηση των κονδυλίων του Γ' ΚΠΣ.....	74
4.14 Συνταξιούχοι του Κράτους.....	74
4.15 Φορολογική μεταρρύθμιση.....	75
4.16 Διεθνής οικονομία.....	75
4.1.6.1 Βρετανία.....	76
4.1.6.2 Ισπανία.....	77

Κεφάλαιο 5^ο : Φυσικοπολιτισμικό περιβάλλον της Ελλάδας

5.1 Περιγραφή του φυσικού περιβάλλοντος της Ελλάδας.....	79
5.2 Γεωγραφική θέση.....	80
5.3 Θέση της Ελλάδας από γεωπολιτική άποψη.....	80
5.4 Γεωλογία – Πετρολογία.....	81
5.5 Ορογραφική διαμόρφωση – ανάγλυφο.....	81
5.6 Κλίμα.....	81

5.7 Ιστορία.....	81
5.8 Χλωρίδα.....	82
5.9 Πανίδα.....	82
5.10 Έδαφος.....	82
5.11 Ύδατα.....	83
5.12 Κατά κεφαλή ζήτηση νερού.....	84
5.13 Υποδομές.....	84
5.14 Περιγραφή του πολιτιστικού περιβάλλοντος της Ελλάδας.....	85

Κεφάλαιο 6ο : Marketing, Έρευνα Αγοράς

6.1.1 Η Εξέλιξη της Οικοδομικής Δραστηριότητας.....	87
6.1.2 Πορεία των κατασκευών.....	87
6.1.3 Σχέση Ελλήνων και ακίνητης περιουσίας - οικονομική ανάπτυξη.....	87
6.1.4 Οικοδομική δραστηριότητα-οικοδομικές άδειες-όγκος νέων κτιρίων.....	88
6.1.5 Αριθμός νέων κατοικιών σε Ελλάδα και Αττική.....	92
6.1.6 Οικοδομική δραστηριότητα και οι προσδοκίες των νοικοκυριών και των κατασκευαστών.....	92
6.1.7 Απασχολούμενοι στους κλάδους που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία.....	93
6.1.8 Απασχολούμενοι στον κλάδο των κατασκευών 2000-2008.....	93
6.1.9 Απασχολούμενοι στον κλάδο του εμπορίου, ξενοδοχείων, εστιατορίων 2000-2008.....	94
6.1.10 Απασχολούμενοι στον κλάδο της διαχείρισης ακίνητης περιουσίας 2000-2008.....	95
6.1.11 Ετήσια εξέλιξη δεικτών στην Κατασκευή Νέων Κτιρίων Κατοικιών.....	97
6.1.12 Καταλληλότητα κατοικίας και συνθήκες διαβίωσης.....	97
6.1.13 Real Estate και ιδιωτικός τομέας.....	98
6.2 Εταιρίες που δραστηριοποιούνται στην παραθεριστική κατοικία στον Ελλαδικό χώρο.....	99
6.2.1 Προτάσεις που έχουν υποβληθεί από Έλληνες και ξένους επενδυτές.....	99
6.2.2 Οι επενδύσεις.....	100
6.2.3 Ξένες Εταιρείες.....	104
6.2.4 Πρότυπος οικισμός εξοχικής κατοικίας στη Δεσφίνα.....	105
6.2.5 Επενδύσεις εκτός Ελλάδας.....	106
6.2.6 Κινήσεις εφοπλιστών.....	107
6.3 Ξένες χώρες και παραθεριστική κατοικία.....	108
6.3.1 Οι παραθεριστικές κατοικίες στην Ισπανία.....	108
6.3.2 Νομοθεσία ανάπτυξης παραθεριστικών κατοικιών.....	110
6.3.3 Περιβαλλοντικές επιπτώσεις της υπερδόμησης.....	111
6.3.4 Επιπτώσεις της υπέρμετρης ανάπτυξης στον τουρισμό.....	112
6.3.5 Μείωση της επενδυτικής ευκαιρίας- επιπτώσεις υπερδόμησης στην οικονομία της Ισπανίας.....	113
6.3.6 Η αφορμή της ύφεσης της αγοράς ακινήτων στην Ισπανία.....	114
6.3.7 Προτάσεις αναζωπύρωσης του τουριστικού και του επενδυτικού ενδιαφέροντος.....	115
6.3.8 Χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης.....	115
6.3.9 Η αγορά της παραθεριστικής κατοικίας στην Κύπρο.....	116
6.3.9.1 Οι τιμές των ακινήτων.....	117
6.3.10 Η αγορά του Μεξικού, του Παναμά και της Μαλαισίας.....	117
6.4 Η Εξέλιξη της τουριστικής κίνησης στην Ελλάδα.....	118
6.4.1 Η Τουριστική Ζήτηση στην Ελλάδα και στους Ανταγωνιστικούς προορισμούς.....	120

6.4.2 Αφίξεις- Διανουχτερεύσεις- χώρες προέλευσης- περιοχές προτίμησης.....	120
6.4.3 Ρώσικος τουρισμός.....	129
6.4.4 Συμπεράσματα.....	130
6.5 SWOTT Ανάλυση.....	131

III. Προμελέτη σκοπιμότητας (prefeasibility study) ανάπτυξης επένδυσης συγκροτήματος παραθεριστικών κατοικιών στη Σάμο.

Κεφάλαιο 7^ο

7.1	
Σύνοψη.....	136
7.2 Εισαγωγή.....	136
7.3 Γενικά χαρακτηριστικά της Σάμου.....	137
7.3.1 Γεωγραφικά χαρακτηριστικά.....	137
7.3.2 Διοικητική Διάρθρωση.....	138
7.3.3 Ιστορία.....	138
7.3.4 Γεωλογικά στοιχεία και χαρακτηριστικά της νήσου Σάμου.....	141
7.3.5 Φυσικά χαρακτηριστικά της νήσου Σάμου	142
7.3.5.1 Σεισμικότητα	142
7.3.5.2 Χλωρίδα.....	143
7.3.5.3 Πανίδα.....	147
7.3.5.4 Οικοσυστήματα.....	148
7.3.5.5 Κλίμα.....	149
7.3.5.6 Άνεμοι.....	151
7.3.5.6.1 Ένταση ανέμου.....	151
7.3.5.7 Εποχές.....	152
7.4 Η Αναπτυξιακή πορεία της περιφέρειας Βορείου Αιγαίου και της Σάμου.....	153
7.4.1	
Παραδοχές.....	153
7.4.2 Γενικά.....	153
7.4.3 Δημογραφικά στοιχεία.....	153
7.4.3.1 Πληθυσμός.....	153
7.4.4 Οικονομικά Στοιχεία.....	156
7.4.4.1 Γενικά.....	156
7.4.4.2 Ακαθάριστες Επενδύσεις Παγίου Κεφαλαίου.....	160
7.4.4.3 Φορολογία.....	161
7.4.4.4 Καταθέσεις.....	161
7.4.4.5 Αστικοποίηση.....	162
7.4.4.6 Επίπεδο Εκπαίδευσης.....	162
7.4.4.7 Ανεργία – Απασχόληση.....	163
7.4.4.8 Πρωτογενής τομέας.....	169
7.4.4.9 Δευτερογενής Τομέας.....	170
7.4.4.10 Οικοδομικές άδειες στο Νομό Σάμου.....	171
7.4.4.11 Εξαγωγή Προϊόντα.....	174
7.4.4.12 Η Εξαγωγική Δραστηριότητα.....	175
7.4.4.12.1 Νομός Σάμου.....	176
7.4.4.13 Τριτογενής Τομέας.....	177
7.4.4.14 Δείκτες Ενημερίας.....	181
7.4.4.15 Δείκτες Υγείας.....	182
7.4.4.16 Επιχειρηματική Δραστηριότητα στο Βόρειο Αιγαίο.....	183
7.4.4.17 Επιχειρήσεις στο Νομό Σάμου.....	188
7.4.4.18 Η Θέση της Περιφέρειας στο Ευρωπαϊκό Περιβάλλον.....	189

7.4.4.19 Χρήσεις γης.....	190
7.5 Ο τουρισμός στη Σάμο.....	191
7.5.1 Εισαγωγή.....	191
7.5.2 Τουριστική Προσφορά.....	192
7.5.2.1 Πρωτογενής Προσφορά.....	192
7.5.2.2 Δευτερογενής Προσφορά.....	196
7.5.3 Τουριστική Ζήτηση.....	210
7.5.4 Το Προφίλ των τουριστών της Σάμου.....	215
7.5.5 Συμπεράσματα για τον τουρισμό στη Σάμο.....	222

8^ο Κεφάλαιο

Ειδική περιγραφή του σχεδίου προς ανάπτυξη- Συμπεράσματα και προσέγγιση της βέλτιστης χρήσης

8.1 Διάρθρωση και Επιχειρηματική Πορεία της Επιχείρησης.....	223
8.2 Ιστορικό του επενδυτικού σχεδίου.....	224
8.3 Περιορισμοί- Οικονομική εφικτότητα-Δυνατότητα δανειοδότησης.....	224
8.4 Πληροφορίες περιοχής.....	225
8.5 Ειδική περιγραφή του οικοπέδου.....	229
8.6 Εκτός σχεδίου δόμηση.....	230
8.6.1 Όροι δόμησης για τη κατοικία εκτός σχεδίου.....	231
8.7 Εμβαδόν οικοπέδου, πρόσωπο, εναλλακτικές δυνατότητες εκμετάλλευσης με δεδομένο την βέλτιστη χρήση.....	232
8.8 Το προφίλ των υποψηφίων αγοραστών παραθεριστικής κατοικίας-Κοινωνικό-οικονομικά στοιχεία πόλης.....	232
8.8.1 Το προφίλ των υποψηφίων αγοραστών παραθεριστικής κατοικίας.....	233
8.8.2 Κοινωνικό-οικονομικά στοιχεία πόλης.....	234
8.8.4.1 Προσφορά – ζήτηση.....	236
8.8.4.2 Συγκρίσεις.....	236
8.8.5 Συμπεράσματα- Επιλογή Είδους ακινήτου προς ανάπτυξη.....	237
8.8.6 Συνολικό τοπογραφικό- Γενική άποψη μελλοντικού οικισμού.....	238
8.8.7 Αρχιτεκτονική, είδος και μορφή των κατοικιών.....	239
8.8.8 Κοστολόγηση- οικονομική ανάλυση.....	249
8.8.9 Οικονομική Ανάλυση του Έργου - Έσοδα έναντι Εξόδων.....	249
8.8.9.1 Άμεσο Κόστος.....	249
8.8.9.2 Έμμεσο κόστος.....	251
8.8.9.3 Έσοδα πωλήσεων.....	253
8.8.9.4 Εύρεση εσωτερικού βαθμού αποδοτικότητας και χρόνου απόσβεσης του έργου για διαφορετικά σενάρια πωλήσεων.....	254

9^ο Κεφάλαιο

Συμπεράσματα.....	263
-------------------	-----

Βιβλιογραφία.....	266
-------------------	-----

Παράρτημα

Χάρτης Ειδικού Χωροταξικού για τον Τουρισμό.....	268
--	-----

I. Εισαγωγικά

Σύνοψη

Στην παρούσα εργασία μελετάται η επένδυση της παραθεριστικής κατοικίας στην Ελλάδα. Πραγματοποιείται μελέτη επενδυτικής ευκαιρίας για τον Ελλαδικό χώρο και εξετάζεται αν υπό τις παρούσες συνθήκες η παραθεριστική κατοικία αποτελεί προσοδοφόρο επένδυση. Επίσης, η εργασία με αναλυτική προμελέτη σκοπιμότητας οδηγεί σε πολύτιμα συμπεράσματα για την αποδοτικότητα του σχεδίου ανάπτυξης συγκροτήματος παραθεριστικών κατοικιών στο νησί της Σάμου.

Abstract

In this thesis the investment in tourist properties is being studied. An investment opportunity study in Greece is realised and the question whether under the current circumstances, tourist real estate is a profitable investment is explored. Furthermore the thesis incorporates a detailed feasibility study which leads in valuable conclusions about the returns of a development plan of a tourist residence complex in the island of Samos.

1^ο Κεφάλαιο

1.1 Εισαγωγή

Η παρούσα διπλωματική εργασία μελετά την επένδυση της παραθεριστικής κατοικίας. Εξετάζονται καταρχήν γενικά χαρακτηριστικά της, στη συνέχεια αν θα μπορούσε ένα τέτοιου είδους επιχειρηματικό σχέδιο να είναι αποδοτικό στην Ελλάδα και τελικά, γίνεται η προσπάθεια να εξετασθεί αν θα ήταν σκόπιμο να επενδύσει κάποιος σε παραθεριστική κατοικία στη Σάμο.

Στο πρώτο μέρος της εργασίας αναφέρεται ο ορισμός της παραθεριστικής κατοικίας για την παρούσα μελέτη, οι θετικές και αρνητικές συνέπειες που έχει μια τέτοια ανάπτυξη και γενικά στοιχεία για την παραθεριστική κατοικία. Επίσης το πρώτο μέρος περιέχει ιστορική αναδρομή και την απαραίτητη περιγραφή του προφίλ των υποψηφίων αγοραστών παραθεριστικής κατοικίας. Επειδή η παραθεριστική κατοικία είναι επένδυση και ως τέτοια αντιμετωπίζεται στην εργασία, αναφέρονται γενικά στοιχεία για τις επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας, για τη σημασία τους για το σύνολο της οικονομίας και η ανάγκη που υπάρχει για πραγματοποίηση μελετών σκοπιμότητας. Επίσης, περιγράφονται συνοπτικά οι οικονομοτεχνικές μελέτες και τελικά το πρώτο μέρος κλείνει με την αναφορά στα ακίνητα, την αξία τους και τους παράγοντες που την επηρεάζουν.

Στο δεύτερο μέρος μελετάται η επενδυτική ευκαιρία ανάπτυξης παραθεριστικής κατοικίας στην Ελλάδα. Υπό αυτό το πρίσμα, αναφέρεται αρχικά το νομικό πλαίσιο στην Ελλάδα που σχετίζεται με τη δόμηση παραθεριστικής κατοικίας. Παρουσιάζεται η δόμηση σε Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, σε Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης της Ανοικτής Πόλης (N-2508/97), σε Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), σε Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης, σε Οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων, σε έκταση οικοδομικών συνεταιρισμών, σε εκτός σχεδίου έκταση, όταν πολεοδομούνται δημόσιες ή ιδιωτικές εκτάσεις και τέλος παρουσιάζεται το Ειδικό Χωροταξικό για τον τουρισμό και οι προοπτικές που ανοίγονται για την παραθεριστική κατοικία.

Ακολούθως, στο δεύτερο μέρος, επιχειρείται να προσεγγιστεί η κατάσταση της ελληνικής και της διεθνούς οικονομίας. Παρουσιάζονται στοιχεία για το έλλειμμα, το χρέος του κράτους, τους ρυθμούς ανάπτυξης, το ποσοστό ανεργίας, τις συνολικές επενδύσεις, τις εξαγωγές αγαθών, τους συνταξιούχους του κράτους, τη σύγκλιση με την Ευρωπαϊκή Ένωση, τη φορολογική μεταρρύθμιση και την

απορρόφηση των κονδυλίων του Γ' ΚΠΣ. Επίσης σχολιάζεται η διεθνής οικονομία και η οικονομία στην Βρετανία και την Ισπανία.

Στη συνέχεια μελετάται το φυσικοπολιτισμικό περιβάλλον της Ελλάδας, η γλωρίδα, η πανίδα, το κλίμα, το έδαφος, η γεωλογία, τα ύδατα, και το ιστορικό και πολιτισμικό πλαίσιο στο οποίο εντάσσεται. Τέλος στο ίδιο κεφάλαιο μελετώνται οι υποδομές στην Ελλάδα.

Ακολουθεί η έρευνα αγοράς και το μάρκετινγκ για τον Ελλαδικό χώρο. Παρουσιάζεται η εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας, η πορεία των κατασκευών, οι νέες κατοικίες και οι απασχολούμενοι στους κλάδους τους σχετικούς με την ακίνητη περιουσία. Επίσης, αναφέρονται οι εταιρίες που δραστηριοποιούνται στην παραθεριστική κατοικία στον Ελλαδικό χώρο, οι επενδύσεις και οι προτάσεις που έχουν υποβάλει ή που έχουν ολοκληρώσει. Γίνεται αναφορά όμως και στην εξέλιξη της παραθεριστικής κατοικίας σε άλλες χώρες που αποτελούν παραδοσιακούς προορισμούς, όπως η Ισπανία ή αναδυόμενους, όπως οι χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης. Τέλος, μελετάται ο τουρισμός στην Ελλάδα και οι προοπτικές του, εφόσον η παραθεριστική κατοικία μελετάται ως τουριστικό προϊόν και ενδιαφέρει άμεσα η εξέλιξη της τουριστικής κίνησης στην Ελλάδα.

Στο τρίτο μέρος, επιχειρείται η πραγματοποίηση προμελέτης σκοπιμότητας ανάπτυξης επένδυσης συγκροτήματος παραθεριστικών κατοικιών στη Σάμο. Για αυτό το σκοπό, μελετώνται η ιστορία, η γεωγραφία, η σεισμικότητα, ο πληθυσμός, η φύση, οι άνεμοι, το κλίμα, η αναπτυξιακή πορεία της Σάμου, η οικονομία, η ανεργία η απασχόληση, η εκπαίδευση, ο τουρισμός, οι οικοδομικές άδειες, ο δείκτης ευημερίας και υγείας, οι εξαγωγές και η επιχειρηματική δραστηριότητα στη Σάμο.

Ακολούθως, στο κεφάλαιο οκτώ, πραγματοποιείται η ειδική περιγραφή του σχεδίου προς ανάπτυξη. Περιγράφεται το συγκεκριμένο οικόπεδο, η ισχύουσα νομοθεσία για αυτό, η εταιρία που θα αναπτύξει το σχέδιο, οι περιορισμοί, οι πληροφορίες της περιοχής, οι εναλλακτικές δυνατότητες εκμετάλλευσης του οικοπέδου και το προφίλ των υποψηφίων αγοραστών παραθεριστικών κατοικιών στη Σάμο. Επίσης παρουσιάζονται συνοπτικά και συμπερασματικά όσα μελετήθηκαν στο έβδομο κεφάλαιο για τη Σάμο, οπότε και αποφασίζεται το είδος του ακινήτου που θα αναπτυχθεί. Δίνονται η αρχιτεκτονική των κατοικιών, τα χαρακτηριστικά τους και η τρισδιάστατη απεικόνισή τους. Στη συνέχεια γίνεται η οικονομική ανάλυση του έργου. Υπολογίζονται τα έσοδα, έξοδα και τελικά ο βαθμός αποδοτικότητας και ο χρόνος απόσβεσης για εναλλακτικά σενάρια πωλήσεων.

Στο τελευταίο κεφάλαιο παρουσιάζονται τα συμπεράσματα όλης της εργασίας, σχετικά με τα επί μέρους θέματα τα οποία μελετά. Αναφέρονται τα συμπεράσματα σχετικά με την παραθεριστική κατοικία, για το αν αποτελεί ευκαιρία επένδυσης στην Ελλάδα και ειδικότερα στη Σάμο και αν το ειδικό σχέδιο ανάπτυξης παραθεριστικών κατοικιών που περιγράφεται είναι προσοδοφόρο.

1.2 Σημασία της μελέτης της επένδυσης παραθεριστικής κατοικίας

Η σημασία της παρούσας διπλωματικής εργασίας έγκειται στο ότι αποτελεί βοήθημα στη διάγνωση επενδυτικής ευκαιρίας σε επενδύσεις παραθεριστικής κατοικίας στην Ελλάδα και επιπρόσθετα στην πραγματοποίηση προμελέτης σκοπιμότητας για επενδύσεις σε συγκεκριμένο οικόπεδο στο νησί της Σάμου. Η μελέτη υπόκειται σε περιορισμούς όσον αφορά το χρόνο. Πραγματοποιείται το έτος 2008 και λαμβάνονται υπόψη οι συνθήκες που επικρατούν στην εν λόγω περίοδο. Επομένως, δεν μπορούν να γενικευτούν τα αποτελέσματα και να ισχύουν για όλα τα έτη. Η εργασία όμως μπορεί να χρησιμοποιηθεί, προσαρμοσμένη στις ανάλογες χρονικές, χωρικές, κοινωνικές, οικονομικές συνθήκες, σε ανάλογα εγχειρήματα

αναζήτησης επενδυτικών ευκαιριών στο real estate, στο τουριστικό real estate και σε επενδύσεις σχετικά με τον τουρισμό στην Ελλάδα. Επίσης, θα μπορούσε να είναι χρήσιμη πριν την πραγματοποίηση οποιασδήποτε επένδυσης στη Σάμο και ειδικότερα πριν από μια επένδυση παραθεριστικής κατοικίας. Η μελέτη θα μπορούσε να απευθύνεται από τη μία σε επενδυτές που ψάχνουν ευκαιρίες επένδυσης και από την άλλη σε αγοραστές που επιθυμούν να αποκτήσουν παραθεριστική κατοικία στην Ελλάδα γενικότερα και στη Σάμο ειδικότερα.

Κεφάλαιο 2ο

2.1 Ορισμός Παραθεριστικής Κατοικίας

Στην παρούσα εργασία με τον όρο «παραθεριστική κατοικία» εννοούμε οποιασδήποτε κλίμακας επένδυση σε παραθεριστική κατοικία, που μπορεί να πραγματοποιηθεί από μεγάλη κατασκευαστική εταιρεία ή από μεμονωμένο φυσικό πρόσωπο και όχι αυστηρά τη μαζική ανάπτυξη οργανωμένης παραθεριστικής κατοικίας, τις μεγάλες επενδύσεις ή το λεγόμενο παραθεριστικό real estate. Η παρούσα διπλωματική εργασία εξετάζει την παραθεριστική κατοικία περισσότερο ως επενδυτική ενέργεια και λιγότερο ως κοινωνικό φαινόμενο ή ως μεμονωμένη ιδιωτική πρωτοβουλία.

2.2 Διάκριση Παραθεριστικής κατοικίας

1. Σύμφωνα με την ΕΣΥΕ, δευτερεύουσα ή παραθεριστική είναι η κατοικία που χρησιμοποιείται από το νοικοκυριό παράλληλα με την κύρια κατοικία χωρίς να είναι εξοχική. Οι κυριότερες περιπτώσεις δευτερεύουσας κατοικίας είναι:

α) Κατοικία κοντά στον τόπο της επαγγελματικής δραστηριότητας του νοικοκυριού που χρησιμοποιείται συνεχώς όλο το χρόνο ή κατά διαστήματα ή κατά εποχές από μέλος ή μέλη του νοικοκυριού, παράλληλα με την κύρια κατοικία (π.χ. κατοικία επιχειρηματία κοντά στην επιχείρησή του, αγροικία, κατοικία κτηνοτρόφου μακριά από τον οικισμό της κύριας κατοικίας του, θερινή κατοικία νομάδων κτηνοτρόφων κλπ.).

β) Κατοικία που χρησιμοποιείται για τη διαμονή ενός νοικοκυριού ή μέλους του νοικοκυριού ορισμένη εποχή του χρόνου αντί της κύριας κατοικίας του.

2. Μια άλλη διάκριση των παραθεριστικών κατοικιών είναι σε αγορά γηγενών και αγορά αλλοδαπών. Ο σχεδιασμός που στοχεύει στην αγορά των αλλοδαπών έχει ορισμένα διαφορετικά χαρακτηριστικά σε ότι αφορά τη θέση, τον τρόπο, το μέγεθος, και την κατασκευή σε σχέση με την αγορά των γηγενών.

Οι Έλληνες στην πλειονότητα τους διαθέτουν ή κατασκευάζουν δεύτερη κατοικία στον τόπο καταγωγή τους, ενώ αρκετοί ενδιαφέρονται πλέον για αγορά μιας παραθεριστικής κατοικίας είτε σε κάποιο παραθαλάσσιο προάστιο των μεγαλουπόλεων, είτε σε κάποιο κοντινό νησί. Βασικά κριτήρια στην επιλογή τους σαφέστατα αποτελούν η απόσταση από την πρώτη, μόνιμη κατοικία τους, αλλά και από την εργασία τους.

Οι ξένοι επενδυτές, από την άλλη, επιλέγουν μια παραθεριστική κατοικία στην Ελλάδα, με εντελώς διαφορετικά κριτήρια. Εξετάζουν την γεωγραφική μορφή της εκάστοτε περιοχής, το κλίμα της, την ισχύουσα νομοθεσία για τη δόμηση, την προσβασιμότητα της, τις δραστηριότητες που προσφέρει η περιοχή για την ψυχαγωγία στον ελεύθερο χρόνο, τις υποδομές και σαφέστατα την τιμή.

3. Οι παραθεριστικές κατοικίες μπορεί επίσης να διακρίνονται σε:

α) ανεξάρτητες σε οργανωμένα συγκροτήματα,

β) ανεξάρτητες και αυτοτελείς,

γ) σε συνδυασμό με ξενοδοχειακές μονάδες

δ) σε συνδυασμό με ξενοδοχειακές μονάδες και θεματική δραστηριότητα όπως πχ το golf.

Στην περίπτωση γ) και δ) συναντώνται και με τον όρο «Σύνθετη και ολοκληρωμένη ανάπτυξη τουριστικών υποδομών σταθερού παραθερισμού» ή μαζική ανάπτυξη οργανωμένης παραθεριστικής κατοικίας ή παραθεριστικό real estate. Πρόκειται για συνδυασμένη ανάπτυξη ξενοδοχείων διαφόρων λειτουργικών τύπων, υψηλών προδιαγραφών (4 ή 5 αστέρων), εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής (συνεδριακά κέντρα, γκολφ, κέντρα θαλασσοθεραπείας, κ.ά), εμπορίου, υπηρεσιών, αναψυχής και άθλησης ως διακεκριμένα τμήματα των ξενοδοχειακών

εγκαταστάσεων, καθώς και κατοικιών προς πώληση στις οποίες προβλέπεται η δυνατότητα παροχής ξενοδοχειακών υπηρεσιών υψηλού επιπέδου.

2.3 Γενικά για την Παραθεριστική κατοικία

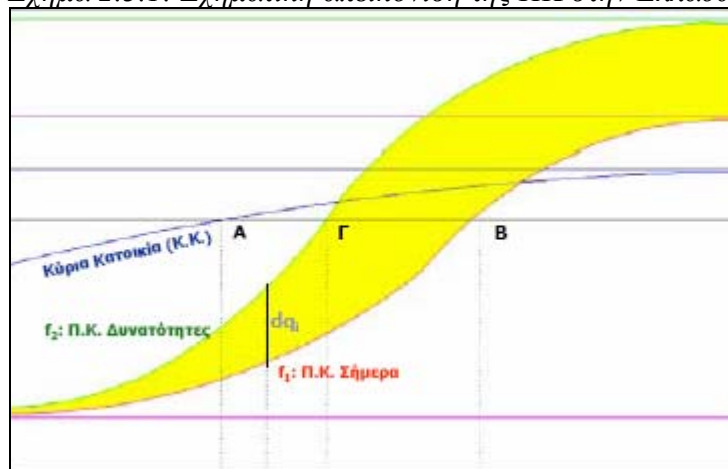
Η παραθεριστική κατοικία είναι ένα σύγχρονο τουριστικό προϊόν διαδεδομένο σε όλο τον κόσμο. Πρόκειται για μια διεθνή τάση επενδύσεων στα ακίνητα που στη χώρα μας ήρθε καθυστερημένα. Παρόλα αυτά, στην Ελλάδα εκτιμάται ότι κάπου 50.000 αλλοδαποί έχουν αποκτήσει κατοικίες για χειμερινές ή καλοκαιρινές διακοπές, αγοράζοντας και ανακατασκευάζοντας παλιά σπίτια. Ο θεσμός της τουριστικής παραθεριστικής κατοικίας μετονομάστηκε σήμερα σε τουριστικό real estate και προβάλλεται ως μείζον θέμα για την ανάπτυξη του ελληνικού τουριστικού προϊόντος. Το ότι αναφέρονται και ως τουριστικές υποδομές σταθερού παραθερισμού υποδηλώνει την αλληλένδετη σχέση που έχουν με τον τουρισμό.

Η παραθεριστική κατοικία είναι επιμέρους οικονομία του real estate που αναπτύσσεται σε ένα διεθνές ανταγωνιστικό περιβάλλον και μπορεί να έχει σημαντική συμβολή στην ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας. Ιδιαίτερα στις μέρες μας η κρίση στις κατοικίες κυρίας χρήσης επιβάλλει την στροφή σε άλλου είδους και πιο προσοδοφόρες επενδύσεις ακινήτων.

Παρ' όλ' αυτά, το περιβάλλον της Ελλάδας για την αναδυόμενη ελληνική αγορά λειτουργεί με πολλαπλά προβλήματα. Ενδεικτικά αναφέρονται όσα αφορούν τη μη σταθερή πολιτική χωρίς στρατηγικούς στόχους, το θεσμικό περιβάλλον, το πολεοδομικό περιβάλλον ανάπτυξης, (εκτός σχεδίου δόμηση, Δασικός χώρος, αιγιαλός, έργα υποδομής εκ των υστέρων), το δημοσιονομικό περιβάλλον, το οικονομικό περιβάλλον.

ενδιαφέρον

Σχήμα 2.3.1: Σχηματική απεικόνιση της ΠΚ στην Ελλάδα



Από το παραπάνω διάγραμμα συμπεραίνουμε ότι μετά τη δεδομένη στιγμή τα κέρδη από την παραθεριστική κατοικία θα είναι μεγαλύτερα από την κύρια. Επίσης όπως είναι λογικό η καμπύλη f_2 βρίσκεται σε κάθε χρονική στιγμή πάνω από την f_1 , με την προϋπόθεση ότι οι στόχοι, οι επιχειρηματικές κινήσεις και οι κρατικές παρεμβάσεις γίνονται με τις σωστές βάσεις.

2.4 Το Προφίλ των πελατών

Με σκοπό την ανάπτυξη του κλάδου της παραθεριστικής κατοικίας και την δημιουργία μιας αποδοτικής επένδυσης στον τομέα αυτό, είναι πρωταρχικό μέλημα να ερευνηθούν σε βάθος τα χαρακτηριστικά και οι προτιμήσεις που διαθέτουν οι

υποψήφιοι αγοραστές παραθεριστικής κατοικίας. Δηλαδή, είναι απαραίτητο να μελετηθεί το profil των πελατών.

Από έρευνες που έχουν πραγματοποιήσει εταιρίες που δραστηριοποιούνται στον κλάδο, ερωτηματολόγια σε ημερίδες και εκθέσεις για την παραθεριστική κατοικία και μελέτες τραπεζών, έχει διαπιστωθεί ότι ιδιαίτερο ενδιαφέρον για αγορά παραθεριστικής κατοικίας δείχνουν οι βορειοευρωπαίοι. Μεταξύ αυτών πρωταγωνιστούν οι Άγγλοι, οι Γερμανοί και οι Σκανδιναβοί. Οι παραπάνω χώρες ανήκουν στην επονομαζόμενη παραδοσιακή αγορά και αποτελούν το 70% αυτής. Στην παραδοσιακή αγορά ανήκουν και η Ιρλανδία, η Σκωτία, η Δανία και άλλες χώρες κυρίως της Βόρειας Ευρώπης. Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται η δημιουργία μιας νέας αγοράς με διαφοροποιημένους και πιο συγκεκριμένους στόχους ως προς τον προορισμό προτίμησης. Πρόκειται για τη Γαλλία που αγοράζει στο Μαρόκο, την Ιταλία που αγοράζει στην Αίγυπτο, την Πορτογαλία που αγοράζει στην Βραζιλία, την Ισπανία που αγοράζει στη Βραζιλία και τις ΗΠΑ που επενδύουν στο Μεξικό και την Καραϊβική. Επίσης, οι Βούλγαροι αγοράζουν ή ενδιαφέρονται για τη Βόρεια Ελλάδα μετά την ένταξη της Βουλγαρίας στην ΕΕ και η άνθηση της ρωσικής οικονομίας ωθεί πολλούς Ρώσους επίσης, σε επενδύσεις στην Ελλάδα.

Εκτός από τη διάκριση της αγοράς σε παραδοσιακή και νέα, ομοίως διακρίνονται και οι προορισμοί. Οι παραδοσιακοί προορισμοί είναι με σειρά κατάταξης: η Ισπανία, η Γαλλία, η Πορτογαλία, η Φλόριντα, το Ντουμπάι, η Ιταλία, η Κύπρος και η Καραϊβική. Οι νέοι προορισμοί με αντίστροφη σειρά κατάταξης είναι η Βουλγαρία, η Τουρκία, η Σαρδηνία, το Κάπε Βέρντε, η Καραϊβική, το Μαρόκο, η Βραζιλία, το Μεξικό, ο Μαυρίκιος, η Σικελία, η Κροατία και πρώτος προορισμός είναι η Ελλάδα. Εξαιτίας της θέσης που κατέχει η Ελλάδα, μπορεί να θεωρηθεί ανταγωνιστική με τους παραδοσιακούς προορισμούς. Μάλιστα, θα μπορούσε να πει κάποιος ότι βρίσκεται σε πλεονεκτική θέση λόγω του κορεσμού των παραδοσιακών χωρών και της δυνατότητας που έχει γνωρίζοντας τα λάθη των πρωτοπόρων χώρων, να τα αποφύγει.

Οι ηλικίες των υποψηφίων αγοραστών ομαδοποιούνται σε τέσσερις κατηγορίες. Η πρώτη αποτελείται από τους τριαντάρηδες γιάπηδες που απλώς μπορούν και θέλουν να έχουν ένα υψηλού επιπέδου εξοχικό στη Μεσόγειο. Είναι λιγότεροι στον αριθμό όμως σίγουρα ο προϋπολογισμός που μπορούν να διαθέσουν είναι πολύ υψηλός. Η δεύτερη κατηγορία αποτελείται από τους πενήντάρηδες ημισυνταξιούχους, semi-retired (δηλαδή όσους εργάζονται έξι μήνες), που αρχίζουν και ψάχνουν (ή έχουν ήδη βρει) την ιδανικότερη περιοχή για να κατοικήσουν εφόσον συνταξιοδοτηθούν πλήρως. Η τρίτη κατηγορία είναι ουσιαστικά η χρονική εξέλιξη της δεύτερης. Πρόκειται δηλαδή για τους εβδομηντάρηδες συνταξιούχους που επιθυμούν να ζήσουν εντελώς διαφορετικά τα επόμενα χρόνια της ζωής τους. Την τέταρτη και τελευταία κατηγορία αποτελούν οι απλοί τουρίστες που αντί για τα ξενοδοχεία, προτιμούν σπίτια που ενοικιάζουν με τη σεζόν. Πολλές φορές σαγηνευμένοι από τα φυσικά τοπία και τον διαφορετικό τρόπο ζωής, επιλέγουν να ζήσουν μόνιμα στις περιοχές αυτές. Ανεξαρτήτου ηλικίας, το μορφωτικό και το βιοτικό επίπεδο των περισσότερων πελατών είναι υψηλό, οι εργασίες τους αρκετά καλές και το εισόδημά τους επίσης πολύ ικανοποιητικό. Πάντως, αρκετά μεγάλο ποσοστό κατέχουν και όσοι με οικονομίες χρόνων ελπίζουν να αγοράσουν κάτι κοντά στο όνειρό τους.

Τα κριτήρια επιλογής των περιοχών είναι πολλά με κυρίαρχο το κλίμα και την θάλασσα. Στις Μεσογειακές χώρες και ιδιαίτερα στις νοτιότερες περιοχές το κλίμα είναι ζεστό και σχετικά ξηρό, υπάρχει μεγάλη ηλιοφάνεια και οι περισσότερες θάλασσες είναι ζεστές, καθαρές και οι παραλίες ξεχωριστής ομορφιάς. Δικαίως λοιπόν η Μεσόγειος κατέχει την πρώτη θέση στις προτιμήσεις των αγοραστών.

Το φυσικό τοπίο, η μορφολογία του εδάφους, η ποικιλία της πανίδας και της χλωρίδας, οι εναλλαγές του βουνού και της θάλασσας και οι όμορφες διαδρομές για πεζοπορία είναι επίσης ζητούμενα για τους αγοραστές, οι περισσότεροι από τους οποίους είναι φυσιολάτρες.

Η ξεχωριστή αρχιτεκτονική, ο πολιτισμός, οι παραδόσεις, τα αρχαιολογικά ευρήματα και η ιστορία ενός τόπου είναι ιδιαίτερα ελκυστικά για την οριστικοποίηση της απόφασης της ημιμόνιμης εγκατάστασης σε αυτόν. Οι τελευταίοι παράγοντες ισχυροποιούνται αν συνυπολογιστεί ότι οι πιθανοί αγοραστές είναι ως επί το πλείστον ανωτέρου ή ανωτάτου μορφωτικού επιπέδου.

Από την άλλη μεριά, οι παρούσες κοινωνικές, οικονομικές και πολιτικές συνθήκες αποτελούν κριτήριο για την επιλογή ή την απόρριψη μιας περιοχής. Είναι πολύ σημαντικά η ύπαρξη ενός σταθερού πολιτικού συστήματος, η σταθερή εξωτερική πολιτική, οι καλές σχέσεις με τις γειτονικές χώρες, η διαφάνεια, η σαφήνεια, η απλότητα και η δικαιοσύνη στην οικονομική πολιτική και στη φορολογία. Η οικονομία θα πρέπει να είναι ισχυρή ώστε να εξασφαλιστεί η επένδυση. Εξάλλου, οι προσδοκίες για την αποκόμιση υψηλών κερδών από τις επενδύσεις σε ακίνητα είναι ένας από τους λόγους του επενδυτικού οίστρου των Βορειοευρωπαίων.

Ακόμα η ύπαρξη υποδομών είναι μεγάλης σημασίας. Είναι ένα από τα βασικά κριτήρια επιλογής, η ύπαρξη νοσοκομείου ή κέντρου υγείας, αεροδρομίου και βέβαια λιμανιών και δρόμων. Επίσης επιθυμητές είναι οι αθλητικές υποδομές και ιδιαίτερα τα γήπεδα γκολφ, τένις και οι εκσυγχρονισμένες υποδομές για θαλάσσια σπορ. Αν μιλάμε για ορεινές κατοικίες σημαντικός παράγοντας επιλογής είναι οπωσδήποτε η ύπαρξη εξοπλισμένων χιονοδρομικών πιστών και άλλων χειμερινών σπορ.

Ως προς τις κατοικίες οι προτιμήσεις συγκλίνουν σε ανεξάρτητες μονοκατοικίες ή διαμερίσματα σε οργανωμένα συγκροτήματα. Οι περισσότεροι αγοραστές ή ενδιαφερόμενοι, που είναι είτε μόνοι ή ζευγάρια και δεν έχουν τόσο υψηλό εισόδημα επιθυμούν διαμερίσματα εμβαδού περίπου 70,00 μ². Όσοι έχουν μεγαλύτερο εισόδημα αναζητούν ανεξάρτητες μονοκατοικίες μεγάλου εμβαδού και με άνετο περιβάλλοντα χώρο και πισίνα. Σε κάθε περίπτωση πάντως προτιμούνται κατοικίες με κήπο, καλής ποιότητας κατασκευής, όμορφης αρχιτεκτονικής, με όλες τις σύγχρονες ανέσεις, σε ήσυχο μέρος και απαραίτητα θέα στη θάλασσα ή σε πράσινο. Τα συγκροτήματα είναι επιθυμητό να είναι δυναμικότητας έως 20 κατοικιών και να εξασφαλίζεται η διαχείριση, φύλαξη και συντήρηση του περιβάλλοντος χώρου και της κάθε ιδιοκτησίας. Πάντως είναι αξιοσημείωτο ότι αρκετοί ξένοι αγοράζουν κατοικίες σε παραδοσιακό οικισμό ή σε ερειπωμένα χωριά και τις ανακαινίζουν. Ενδεικτικά αναφέρεται πως στα Χανιά, στο χωριό Ανύδρη, το 94% των οικιών ανήκουν σήμερα σε Γερμανούς, ενώ στην περιοχή του Αποκόρωνα, βορείως της Γεωργιουπόλεως εκτιμάται ότι την τελευταία πενταετία περίπου 10.000 ξένοι έχουν αγοράσει κατοικία.

Στο σημείο αυτό να αναφέρουμε ότι σε έκθεση με θέμα «Property in Greece 2006» που πραγματοποιήθηκε στο Λονδίνο, από την ανάλυση των ερωτηματολογίων, που συμπληρώθηκαν κατά την είσοδο των επισκεπτών στην έκθεση, προκύπτει το ακόλουθο προφίλ των επισκεπτών:

- Το 35% των επισκεπτών ήταν ελληνικής καταγωγής ή απόδημοι Έλληνες.
- Το 65% των επισκεπτών ήταν Βρετανοί και άλλοι ξένοι.
- Επίσης, το 9,6 % ήταν επαγγελματίες από ολόκληρη τη Μ. Βρετανία και την Ελλάδα.
- Ο μέσος όρος ηλικίας ανέρχονταν στα 47 για τους άνδρες και 44 για τις γυναίκες, ενώ η ηλικία των περισσότερων επισκεπτών κυμαινόταν μεταξύ των 40 και 60.

- Το 32% των επισκεπτών προερχόταν από την περιοχή του Λονδίνου και περιοχές όπως Surrey και Kent. Το υπόλοιπο ποσοστό από τους επισκέπτες της Βρετανίας προερχόταν από διάφορες άλλες πόλεις.
- Πολύ σημαντικό είναι το γεγονός ότι ο μεγαλύτερος αριθμός των επισκεπτών μπορούσε να επενδύσει έως και 300.000 λίρες για αγορά κατοικίας στην Ελλάδα, γεγονός που καταδεικνύει το υψηλό επίπεδο των επισκεπτών.

Από το ερωτηματολόγιο αυτό μπορούμε να επιβεβαιώσουμε κάποια σενάρια για το profile των πελατών, όμως το δείγμα δεν είναι αντιπροσωπευτικό για να γενικεύσουμε συμπεράσματα.

Πάντως, η ανάλυση του μοντέλου των πιθανών αγοραστών παραθεριστικής κατοικίας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι πρόκειται για κοινό με περισσότερα ενδιαφέροντα (και λόγω ηλικίας) απ' το κλασσικό ήλιος και θάλασσα και πρόκειται για πιο πολύ πολιτιστικούς τουρίστες - μόνιμους κατοίκους.

Γενικά, το προφίλ των πολιτιστικών τουριστών έχει τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

- ηλικία 45 ως 64 χρόνων
- οι γυναίκες είναι περισσότερες από τους άντρες
- μετά-δευτεροβάθμια εκπαίδευση
- υψηλότερο εισόδημα
- ξοδεύουν 10 ως 15% περισσότερα για κάθε ημέρα ταξιδιού
- ξοδεύουν περισσότερα σε καταναλωτικά προϊόντα όπως σουβενίρ, χειροποίητα είδη, ρουχισμό κλπ.

Ενθαρρυντικό για τον πολιτιστικό τουρισμό και κατ' επέκταση και την ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας είναι ότι σύμφωνα με στοιχεία της έρευνας Andersen (βλ. πίνακα 2.4.1) ο πολιτιστικός τουρισμός αποτελεί, μαζί με τον αθλητικό τουρισμό, το δεύτερο σε ελκυστικότητα τουριστικό προϊόν μετά το κλασσικό ήλιος και θάλασσα για το σύνολο σχεδόν των χωρών που αποτελούν στόχο.

Πίνακας 2.4.1: Έρευνα Andersen

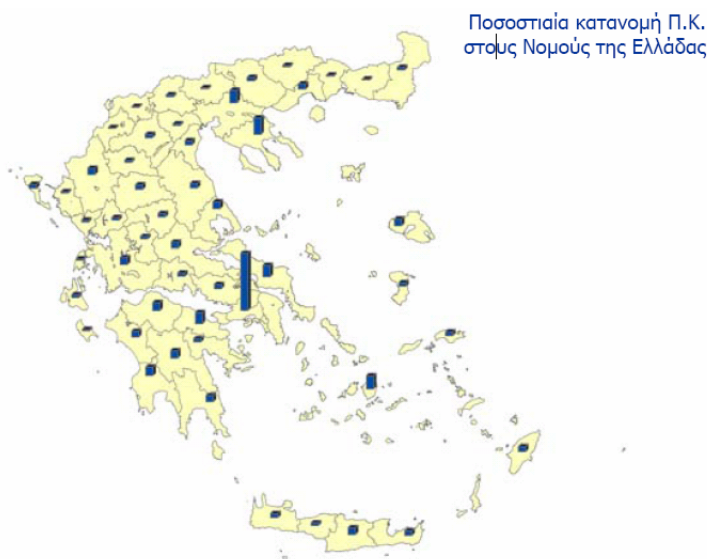
	Πρωτεύουσες Αγορές				Δευτερεύουσες Αγορές	
	Ελληνική αγορά	Μεγάλη Βρετανία	Γερμανία & Γερμανόφωνες χώρες κεντρικής Ευρώπης	Γαλλία	Ρωσία	Αμερική & Ιαπωνία
Συνεδριακός Τουρισμός	**	*	*	*		**
Τουρισμός «Ήλιος και Θάλασσα»	**	***	***	***	***	*
Θαλάσσιος Τουρισμός	*	**	**	**	***	**
Προορισμός «City Break»	**	***	***	***	*	***
Επαγγελματικός τουρισμός	**	*	*	*	*	
Τουρισμός Γκολφ		**				
Εκπαιδευτικός τουρισμός	**				*	
Αθλητικός τουρισμός	**	***	***	***	***	***

“Shopping”	***				***	
Πολιτιστικός Τουρισμός	***	**	**	**	**	***
*** Υψηλή προοπτική προσέλκυσης ** Μέτρια προοπτική προσέλκυσης * Μειωμένη προοπτική προσέλκυσης						

Να αναφερθεί επίσης ότι ο πολιτιστικός τουρισμός αναπτύσσεται με ρυθμό 15% το χρόνο ενώ ο μαζικός τουρισμός με ρυθμό μόνο 8%. Επίσης το 37% όλων των διεθνών ταξιδιών περιλαμβάνει ένα πολιτιστικό στοιχείο. Η πολύ καλή πορεία του πολιτισμικού τουρισμού μπορεί να θεωρηθεί ενθαρρυντική και για την ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας, εφόσον πολλοί αγοραστές παραθεριστικής κατοικίας είναι και πολιτισμικοί τουρίστες.

Στον Ελλαδικό χώρο οι προτιμήσεις των υποψηφίων αγοραστών στοχεύουν κυρίως στην Κρήτη, την Πελοπόννησο, την Εύβοια, τη Χαλκιδική, τις παραθαλάσσιες περιοχές κοντά στην Αθήνα και τα γύρω νησιά αυτής. Στον παρακάτω χάρτη φαίνεται η κατανομή των παραθεριστικών κατοικιών στην Ελλάδα. Παρατηρείται ότι είναι ιδιαίτερα αυξημένα τα ποσοστά στο νομό Αττικής εξαιτίας των παραθεριστικών κατοικιών που αγοράζουν ή χτίζουν οι κάτοικοι των Αθηνών.

Χάρτης 2.4.1: Ποσοστιαία κατανομή Παραθεριστικής Κατοικίας στους νομούς της Ελλάδας



Συμπερασματικά, μπορούμε να αναφέρουμε ότι οι υποψήφιοι αγοραστές είναι στην πλειοψηφία τους ανωτέρου βιοτικού και μορφωτικού επιπέδου, μεσήλικες, συνειδητοποιημένοι και με αρκετά ενδιαφέροντα. Ο σχεδιασμός στον οποίο ενδέχεται να ανταποκριθούν, πρέπει να ικανοποιεί τις περισσότερες από τις ανάγκες τους γιατί η πληθώρα των ανταγωνιστικών προϊόντων τους επιτρέπει να μη θέλουν να συμβιβαστούν σε κάτι λιγότερο.

2.5 Θετικές-Αρνητικές συνέπειες ανάπτυξης παραθεριστικής κατοικίας

Οι θετικές επιπτώσεις της ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας είναι πολλές και πολύ σημαντικές για την οικονομία του κράτους, για τις τοπικές κοινωνίες, για τους επενδυτές, τους καταναλωτές αλλά και τις διεθνείς σχέσεις.

Η οικονομική σημασία του «τουρισμού της εξοχικής κατοικίας» είναι πολύ μεγάλη για τις τοπικές κοινωνίες. Οδηγεί στην τόνωση του κατασκευαστικού τομέα και των τουριστικών υπηρεσιών και σε ορισμένες περιπτώσεις εγγυάται ακόμη και την επιβίωση επαρχιών οι οποίες κινδυνεύουν με ερήμωση λόγω της αστυφιλίας. Οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις είναι επαμφοτερίζουσες. Πάντως είναι βέβαιο ότι οι μόνιμοι κάτοικοι ενδιαφέρονται σαφώς περισσότερο από τους επισκέπτες για την αειφορία του τόπου τους και την προστασία του περιβάλλοντος και της περιουσίας τους. Οι ιδιοκτήτες εξοχικών κατοικιών οι οποίοι κατά βάση έχουν υψηλό μορφωτικό επίπεδο, συχνά διασώζουν την ιδιαίτερη φυσιογνωμία μιας επαρχίας, αναπαλαιώνοντας μισογκρεμισμένα σπίτια, σεβόμενοι την παραδοσιακή αρχιτεκτονική και το φυσικό περιβάλλον. Είναι πάμπολλες οι περιπτώσεις στη χώρα μας, που ξένοι ιδιοκτήτες ξαναζωντάνεψαν χωριά, σώζοντας μάλιστα την αρχιτεκτονική φυσιογνωμία τους, η οποία είναι βέβαιο ότι θα είχε αλλοιωθεί μέχρις εξαφανίσεως.

Οι Παραθεριστικές Κατοικίες μπορούν να συμβάλλουν στην θετική ανάπτυξη με ποικίλους τρόπους. Συμβάλλουν στην αμοιβαία, διεθνή κατανόηση, τον σεβασμό ανάμεσα στους λαούς και τις κοινωνίες, στην ειρήνη, στην ευημερία, στον παγκόσμιο σεβασμό και στην τήρηση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και των θεμελιωδών ελευθεριών για όλους χωρίς διάκριση φυλής, φύλου, γλώσσας ή θρησκείας.

Η εξοχική κατοικία είναι διαφορετικό προϊόν από το ξενοδοχείο. Συμβάλλει εκτός από την επέκταση της τουριστικής περιόδου και στην ανάπτυξη πολλών άλλων παραγωγικών κλάδων. Εφόσον συμβάλει στην αύξηση του μόνιμου πληθυσμού που μάλιστα εντοπίζεται σε μια αύξηση 50% ανά δεκαετία, τα έργα θα πολλαπλασιαστούν, το κατά κεφαλήν εισόδημα θα αυξηθεί, η ανεργία θα ελαχιστοποιηθεί, οι υποδομές, οι μεταφορές και η κάθε είδους επικοινωνία θα βελτιωθούν. Να τονισθεί ότι αξιόλογοι οικονομολόγοι ισχυρίζονται με σιγουριά ότι η επένδυση σε κατοικίες αποτελεί ένα καλό μέτρο αντιστάθμισης του πληθωρισμού. Συνεπώς και η ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας συμβάλει στην οικονομική ευημερία και σταθερότητα.

Οι Αρνητικές Συνέπειες της ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας είναι έκδηλες κυρίως στον κοινωνικό, οικονομικό και περιβαλλοντικό τομέα. Η υποβάθμιση της ποιότητας ζωής, η άναρχη ανάπτυξη, η αυθαίρετη δόμηση, το κυκλοφοριακό και το ενεργειακό πρόβλημα, τα προβλήματα υδροδότησης, η υπέρογκη αύξηση της αξίας της γης, η εγκατάλειψη της γεωργικής απασχόλησης καθώς και της υπαίθρου, η αλλοίωση της ταυτότητας, των ηθών και των εθίμων, η διολίσθηση προς το εύκολο κέρδος, η διόγκωση εισαγόμενων προβλημάτων, η αύξηση της εγκληματικότητας, είναι ορισμένες από τις αρνητικές συνέπειες της αλόγιστης ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας.

Η βασική αιτία για την υποβάθμιση του περιβάλλοντος είναι η συνακόλουθη με την ανάπτυξη των παραθεριστικών κατοικιών υπέρμετρη και αυθαίρετη δόμηση. Η εξάπλωση αυθαιρέτων θερινών κατοικιών και ενοικιαζομένων δωματίων, η αύξουσα προσέλκυση ποικίλων οικονομικών δραστηριοτήτων και η υψηλή πυκνότητα οδικών αρτηριών και άλλων υποδομών, στοιχειοθετούν μείζονες διαταραχές για το περιβάλλον, τη φύση, την αρχιτεκτονική και την ιδιαιτερότητα ενός τόπου. Η μεγάλη ζήτηση αλλάζει τις χρήσεις γης, μετατρέποντας σε πολλές περιπτώσεις δασικές εκτάσεις και όμορφες παραλίες σε οικιστικές περιοχές. Το φαινόμενο της αθρόας εισροής ξένων κεφαλαίων ενθαρρύνει ορισμένους κατασκευαστές να υψώνουν συγκροτήματα αυθαιρέτων τουριστικών κατοικιών, καταστρέφοντας περιοχές μεγάλου φυσικού κάλλους. Οι συνέπειες της δόμησης χωρίς σχεδιασμό και χωρίς προηγουμένως να εκπονηθεί μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, κρύβει τον κίνδυνο της απαξίωσης του φυσικού περιβάλλοντος και

μακροχρόνια και της ίδιας της επένδυσης, εφόσον μία από τις προϋποθέσεις ανάπτυξης της είναι το όμορφο φυσικό τοπίο και τα αγαθά του.

Ένα από τα σημαντικότερα παραδείγματα άναρχης δόμησης για παραθεριστική κατοικία και ίσως το σημαντικότερο στην Κρήτη, είναι αυτό του Αποκόρωνα. Πρόκειται για μια αναπτυξιακή ενότητα του νομού Χανίων που απαρτίζεται από 5 Δήμους και μία Κοινότητα, με 65 οικισμούς από τους οποίους 29 έχουν χαρακτηριστεί αξιόλογοι και 29 ενδιαφέροντες. Η πολιτιστική και φυσική κληρονομιά της περιοχής αποτέλεσε τον δυναμικό συντελεστή, με αποτέλεσμα η οικοδομική δραστηριότητα τη δεκαετία του 1990-2000 να ανέρχεται στο 13,5% εκείνης του νομού με κύριο αντικείμενο την παραθεριστική κατοικία. Τα σκήπτρα της οικοδομικής δραστηριότητας, παράλληλα με την πώληση ακινήτων σε αλλοδαπούς κατέχει ο Δήμος Βάμου. Στους οικισμούς του ο παραδοσιακός χαρακτήρας έχει σχεδόν εξαφανιστεί και η εκτός σχεδίου δόμηση ανέρχεται στο 40% με αποτέλεσμα τα νεκροταφεία των οικισμών να βρίσκονται στο κέντρο των περιοχών παραθεριστικής κατοικίας.

Τη δεκαετία του '80 και '90 παρατηρήθηκε μια τάση αποκατάστασης παραδοσιακών κτισμάτων μέσα στους οικισμούς με αποτέλεσμα εξαιρετικά δείγματα αποκατάστασης και επανάχρησης κτισμάτων. Σήμερα η δόμηση στους οικισμούς παρατηρείται στο διάσπαρτο τμήμα τους, συνήθως σε οικόπεδα με αρτιότητα 1000 μ² όπου δημιουργούνται διηρημένες κάθετες συνιδιοκτησίες και διατίθενται σε αλλοδαπούς στο όνομα των οποίων εκδίδονται και οι οικοδομικές άδειες. Το φαινόμενο εντείνεται με τη δραστηριοποίηση στο χώρο επιχειρηματιών εργολάβων λόγω της μεταολυμπιακής κρίσης του κλάδου.

Στη ζώνη των οικισμών οικοδομούνται πολλά οικόπεδα με τις γνωστές υπερβάσεις δόμησης, αλλαγή χρήσης υπογείων, απόρριψη κατάλοιπων των εκσκαφών και άλλων υλικών στα πρανή και στα ρέματα, κάλυψη ρεμάτων και διανοίξεις δρόμων χωρίς μελέτες και εγκρίσεις, κακοποίηση του φυσικού περιβάλλοντος στο έλεος και την εμπειρική ματιά του κάθε χειριστή μηχανήματος. Η εκτός σχεδίου δόμηση, σε περιοχές όπου δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις γης και χωρίς να υπάρχουν έργα υποδομής, δημιουργεί ένα ασυγκρότητο και μη ελεγχόμενο οικιστικό πλέγμα και έχει σαν αποτέλεσμα τη συρρίκνωση της αγροτικής γης και του αγροτικού εισοδήματος αλλά και του εισοδήματος των ντόπιων επιχειρηματιών του τουρισμού.

Η απασχόληση με τον κατασκευαστικό τομέα και κατόπιν με άλλες υπηρεσίες για την εξυπηρέτηση των κατοικιών προσελκύει τους εργαζόμενους στον γεωργικό τομέα. Άμεσο αποτέλεσμα αυτής της αλλαγής είναι η εγκατάλειψη των καλλιεργούμενων εκτάσεων, ειδικά στις νησιωτικές περιοχές, με αρνητικές επιπτώσεις στο παραδοσιακό ελληνικό τοπίο και στην καθημερινή ζωή των κατοίκων. Οι τοπικές παραδόσεις, οι συνήθειες, τα ήθη και τα έθιμα λησμονούνται και τη θέση τους παίρνουν μοντέρνες, όμοιες και πεζές συμπεριφορές. Η εγκατάλειψη της γης έχει και ως αποτέλεσμα την εκτεταμένη καταστροφή των αναβαθμών και τελικά μεγάλες επιπτώσεις στην υδατική οικονομία και τη βιοποικιλότητα των νησιών.

Αρνητικές επιπτώσεις από την προώθηση μεγάλων επενδύσεων στην παραθεριστική κατοικία υπάρχουν και στον κλάδο των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων που σημειωτέον τα τελευταία χρόνια δέχεται πολλές πιέσεις. Σύμφωνα με τον πρόεδρο του ξενοδοχειακού επιμελητηρίου η αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της πλειονότητας των ξενοδοχειακών επενδύσεων στην Ελλάδα, τα τελευταία χρόνια είναι αρνητική και οι παραθεριστικές κατοικίες θα δράσουν ανταγωνιστικά και θα επιβαρύνουν την ήδη άσχημη κατάσταση των ξενοδοχείων.

Από την άλλη, η αλόγιστη κατανάλωση του νερού κατά την άνομβρη περίοδο, προκαλεί πιέσεις στους υδάτινους πόρους, ιδιαίτερα στα μικρά νησιά με χαμηλή βροχόπτωση. Η υψηλή ζήτηση νερού και ιδιαίτερα η υπεράντληση έχει πολλαπλές επιπτώσεις σε αυτές τις περιοχές, όπως η μη-αντιστρεπτή υφαλμύρωση των υπόγειων υδροφόρων οριζόντων. Σε αδιέξοδο όμως έχει οδηγήσει και το ενεργειακό πρόβλημα που έχει οδηγήσει τους ειδικούς στην εύρεση ενεργειακών πόρους φιλικούς με το περιβάλλον.

Επίσης η αυξημένη παραγωγή στερεών αποβλήτων και η έλλειψη Χώρων Υγειονομικής Ταφής αυτών, είναι θέματα που οι τοπικές αρχές είναι αδύνατον, τις περισσότερες φορές, να επιλύσουν αποτελεσματικά. Από την άλλη ο καθαρισμός των ακτών με τη χρήση ειδικών μηχανημάτων που έχει γίνει κοινή πρακτική, προκαλεί διάβρωση και καταστρέφει τις παραλίες.

Οι υποδομές στις περιοχές που αναπτύσσονται Παραθεριστικές Κατοικίες δεν είναι επαρκείς για την εξυπηρέτηση αυξημένου πληθυσμού. Η επεξεργασία λυμάτων, η παραγωγή ηλεκτρικού ρεύματος, οι ιατρικές και άλλες υπηρεσίες, παρουσιάζονται συχνά ανεπαρκείς ειδικά κατά τις περιόδους αιχμής.

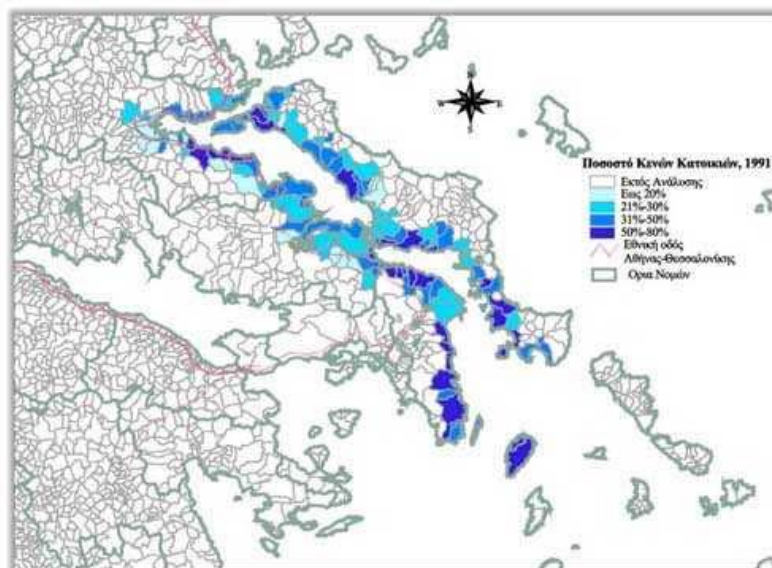
2.6 Ιστορική αναδρομή

Στον Ελλαδικό χώρο, οι κατακτήσεις στον εργασιακό τομέα και ιδιαίτερα αυτές που αφορούσαν στην καθιέρωση του πενθήμερου και του οκταώρου εργασίας, η συνεπακόλουθη αύξηση του ελεύθερου χρόνου σε συνδυασμό με την άνοδο του βιοτικού επιπέδου, η ανάπτυξη και βελτίωση του οδικού δικτύου σε συνάρτηση και με την κατασκευή βελτιωμένων και οικονομικά προσιτότερων οχημάτων οδήγησαν τους κατοίκους της Αθήνας και άλλων αστικών κέντρων στην απόκτηση παραθεριστικών κατοικιών.

Δεν υπάρχει ολοκληρωμένη εικόνα για την εξέλιξη της παραθεριστικής κατοικίας, μόνο αποσπασματικές μελέτες και καταγραφές της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας Ελλάδας. Σύμφωνα λοιπόν με την απογραφή του 2001, περίπου το ένα έκτο όλων των κατοικιών της χώρας είναι εξοχικές ή δευτερεύουσες. Πιο συγκεκριμένα, σε σύνολο περίπου 5.465.000 κατοικιών σε όλη τη χώρα κατεγράφησαν 925.000 εξοχικές ή δευτερεύουσες κατοικίες, από τις οποίες οι περισσότερες κενές (δηλαδή, με εποχική κατοίκηση).

Στον παρακάτω χάρτη παρουσιάζονται τα ποσοστά κενών κατοικιών για τις παραθαλάσσιες περιοχές της Βόρειας, Βορειοδυτικής και Νοτιοδυτικής Εύβοιας, της Βορειοανατολικής και Ανατολικής Αττικής, Φθιώτιδας και Βοιωτίας, σύμφωνα με μελέτη που εκπόνησε το τμήμα αρχιτεκτονικής του Εθνικού Μετσοβίου Πολυτεχνείου

Χάρτης 2.6.1 : Ποσοστά κενών κατοικιών το 1991



Το φαινόμενο της παραθεριστικής κατοικίας, λαμβάνει χώρα εντονότερα, τις τρεις τελευταίες δεκαετίες οπότε και παρατηρούνται αξιοσημείωτου μεγέθους και αριθμού αυθαιρεσίες, παρανομίες και κατατμήσεις που οδηγούν στην πλήρη αναρχία στη δόμηση, στην υποβάθμιση του περιβάλλοντος και σε πλήθος κοινωνικές και οικονομικές καταστροφές.

Οι εκτάσεις που προτιμήθηκαν ήταν όλες οι παραθαλάσσιες περιοχές και τα νησιά που βρίσκονται σε μικρή ακτίνα από την Αθήνα. Επίσης πολύ δελεαστικό στόχο αποτέλεσαν, όσο τραγικό και αν είναι αυτό, οι προστατευόμενες περιοχές και οι περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλους.

Τελικά, η παραθεριστική κατοικία αναπτύχθηκε σε τέσσερις βασικούς τύπους:

-Στις ευρύτερες παράκτιες ζώνες, κοντά σε μεγάλα αστικά κέντρα (όπως Βούλα, Βουλιαγμένη, Βάρκιζα, Βάρη, Ανάβυσσος, Λαύριο, Ραφήνα, Νέα Μάκρη, Λούτσα), στις περιεμβοϊκές ακτές (Χαλκίδα, Ερέτρια) και στις παράκτιες ζώνες του Κορινθιακού κόλπου. Η εξοχική κατοικία χρησιμοποιείται κατά κόρον και μάλιστα τείνει να μετατραπεί σε βασική, πρώτη κατοικία.

-Στα όρια οικισμών, σε ανοργάνωτες ωστόσο επεκτάσεις τους, κυρίως στον ευαίσθητο παράκτιο χώρο ή σε ευαίσθητες περιβαλλοντικά και πολιτιστικά περιοχές (όπως Αυλίδα, Τζια). Οι επεκτάσεις των οικισμών ωστόσο είναι ακόμη ανοργάνωτες.

-Σε οικισμούς ιδιαίτερης τουριστικής και παραθεριστικής έλξης (συχνά παραδοσιακούς οικισμούς, όπως το Πήλιο). Συχνά παρατηρείται στους οικισμούς αυτούς πυκνή και εντατική οικοδόμηση.

-Στον ευρύτερο υπαίθριο χώρο, παραθεριστικού και τουριστικού ενδιαφέροντος, με χαρακτηριστική την εκτός σχεδίου διάσπαρτη δόμηση.

Η απόκτηση ενός εξοχικού, ως τόπου ξεκούρασης για το Σαββατοκύριακο και απάγκιο για την περίοδο μετά τη συνταξιοδότηση τροφοδότησε τα όνειρα των μεταπολεμικών γενεών. Ένα όνειρο που όχι μόνο δεν κατάφεραν να ανακόψουν μέτρα, διατάξεις και περιορισμοί στη δόμηση, αλλά ουσιαστικά ενισχύθηκε από την ανοχή της Πολιτείας. Μόλις τα τελευταία χρόνια η νομοθεσία κατάλαβε τις συνέπειες της άναρχης αυτής τακτικής και προσπάθησε να ορίσει ένα χωρικό πλαίσιο για την παραθεριστική κατοικία.

Ο ρόλος της πολιτείας περιορίστηκε στο να θεσπίσει δια νόμου το 1971, την κάθετη ιδιοκτησία και στα εκτός σχεδίου μεμονωμένα οικόπεδα, εφόσον είχαν

ορισθεί όροι δόμησης που επέτρεπαν τη διάσπαση του κτιριακού όγκου που θα ανεγειρόταν σε περισσότερα κτίρια. Το αποτέλεσμα που προέκυψε είναι τα εκτός σχεδίου οικόπεδα να ανήκουν σε πλήθος ιδιοκτητών και αρκετές κατασκευές να υπερβαίνουν τον επιτρεπόμενο όγκο. Η κατάσταση βέβαια χειροτέρευσε εφόσον η δόμηση πυκνώνει σε όλες τις εκτός σχεδίου περιοχές ως το 1992, οπότε και η πολιτεία ξαναεπεμβαίνει αυτή τη φορά για να καταργήσει αυτό που προ εικοσαετίας εφάρμοσε φέρνοντας καταστροφικά αποτελέσματα. Έτσι, καταργείται ρητά η σύσταση της κάθετης ιδιοκτησίας στα εκτός σχεδίου οικόπεδα.

Όσον αφορά την Αττική, η απογραφή του 2001 κατέγραψε 38.000 εξοχικά στη Νομαρχία Αθηνών, 89.000 στη Νομαρχία Ανατολικής Αττικής, 14.000 στη Νομαρχία Δυτικής Αττικής και 39.000 στη Νομαρχία Πειραιά. Τα πρωτεία στις τέσσερις νομαρχίες της Αττικής κρατάει η Σαλαμίνα, στην οποία το 2001 δηλώθηκαν 16.700 εξοχικές ή δευτερεύουσες κατοικίες. Ακολουθεί η Λούτσα (Αρτέμιδα) με 10.800, το Μαρκόπουλο Μεσογαίας με 9.700, η Κερατέα με 7.300, η Αίγινα με 6.400, η Νέα Μάκρη με 6.300, τα Μέγαρα με 5.700, η Κοινότητα Καλάμου με 5.500 και η Ραφήνα με 4.800 εξοχικά.

Μια αξιόλογη προσπάθεια της πολιτείας να περιορίσει την άναρχη επέκταση των παραθεριστικών οικισμών, δημιουργώντας ένα νέο, συγκεκριμένο πλαίσιο για την κατασκευή τους είναι οι Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ), σύμφωνα με τον οικιστικό νόμο 2508/97. Ήδη έχουν θεσμοθετηθεί με υπουργικές αποφάσεις γενικές κατευθύνσεις ΠΕΡΠΟ σε επτά νομούς και συγκεκριμένα σε Εύβοια, Αιτωλοακαρνανία, Μαγνησία, Πρέβεζα, Φθιώτιδα, Ροδόπη και Ρέθυμνο.

Την τελευταία πενταετία, σύμφωνα με στοιχεία παραγόντων της κτηματαγοράς, σημειώθηκαν σημαντικές αλλαγές στις προτιμήσεις και στις επιλογές των ενδιαφερομένων αγοραστών παραθεριστικής κατοικίας. Πριν από πέντε χρόνια το 80% των ενδιαφερομένων σχεδίαζε την αγορά παραθεριστικής κατοικίας στα παράλια της Αττικής (Ανάβυσσος, Σούνιο, Πόρτο Ράφτη, Νέα Μάκρη, Ωρωπός, Κινέττα, Άγιοι Θεόδωροι κτλ.). Σήμερα πολλοί λίγοι είναι αυτοί που προχωρούν σε μια τέτοια κίνηση, καθώς η σταδιακή μετατροπή των παραλίων της Αττικής, και κυρίως της πεδιάδας των Μεσογείων, από περιοχές παραθεριστικής σε κύριας κατοικίας, έχει σχεδόν εξαλείψει τον παραθεριστικό χαρακτήρα τους.

Οι κατευθύνσεις της ζήτησης πλέον είναι τρεις: βόρεια (στον άξονα της Εθνικής οδού Αθηνών - Λαμίας, νότια (στους άξονες των εθνικών οδών) και στα κοντινά νησιά. Προς τα βόρεια οι επιλογές είναι λίγες, αφού τα μόνα μέρη που έχουν αξιόλογο παραθεριστικό χαρακτήρα είναι ο Θεολόγος, τα Καμένα Βούρλα και η νήσος Εύβοια. Οι περιοχές αυτές δεν είναι και οι δημοφιλέστερες, παρ' ότι η Εθνική οδός Αθηνών - Λαμίας παρουσιάζει τον μικρότερο κυκλοφοριακό φόρτο τους καλοκαιρινούς μήνες, διευκολύνοντας έτσι την πρόσβαση. Προς τα νότια οι επιλογές είναι πολύ περισσότερες (παράλια Κορινθιακού, Ναύπλιο, παράλια προς Άστρος - Τυρό - Λεωνίδιο, Αλεποχώρι, Πόρτο Γερμανό κτλ.), όμως η Εθνική οδός Αθηνών - Κορίνθου είναι πραγματικά προβληματική τα Σαββατοκύριακα του καλοκαιριού, παρά τα νέα έργα που ολοκληρώνονται. Όσον αφορά τα κοντινά νησιά, η ζήτηση επικεντρώνεται σε περιοχές της Νότιας Εύβοιας, της Άνδρου, της Τζιας, της Κύθνου και της Αίγινας. Τα παραπάνω νησιά έχουν το κοινό χαρακτηριστικό ότι απέχουν μόλις μία ώρα με «καταμαράν» ή δύο ώρες με συμβατικό πλοίο από τα λιμάνια της Ραφήνας ή του Λαυρίου.

Την περίοδο των τριών τελευταίων δεκατιών, με λίγο διαφορετικά κίνητρα όμως, εμφανίζονται και οι συνεταιρισμοί. Η κατάργηση των επιδοτήσεων των εγκαταστάσεων, που εξασφάλιζαν παραθεριστική κατοικία (έναντι των τουριστικών καταλυμάτων) τους στρέφει στην ιδιωτική πολεοδόμηση. Με το σύστημα της

οργανωμένης δόμησης επιτυγχάνουν τον κατατεμαχισμό των εκτάσεων και πυκνή δόμηση σε περιοχές που ανήκουν κυρίως σε μεγαλοϊδιοκτήτες, ιδιώτες αλλά και Δημόσιο.

Από την άλλη μεριά, η μείωση του κόστους των μεταφορών και η καθιέρωση φθηνών πτήσεων τσάρτερ, η σταθεροποίηση της Ευρωπαϊκής οικονομίας τα τελευταία χρόνια, το κτίσιμο του Ελληνικού Μύθου με αποκορύφωμα τους Ολυμπιακούς του 2004, και φυσικά η τάση αναζήτησης νέων ασφαλών προορισμών και φθηνότερων αγορών από εκείνες της υπερανπτυγμένης Ισπανίας, αλλά ακόμα και της Κύπρου, συντέλεσαν στην δημιουργία ζήτησης από ξένους επενδυτές και ιδιώτες της παραθεριστικής κατοικίας στην Ελλάδα.

Εκτός ελληνικών συνόρων και ειδικότερα σε χώρες με όμορφες παράκτιες περιοχές όπως η Ισπανία, σημειώθηκε μαζικός τουρισμός τις δεκαετίες του 50 και του 60, ενώ τις δεκαετίες του 60 και 70 το μεγαλύτερο ποσοστό των κατασκευών επιδοτήθηκε από το κράτος. Τα πρώτα συμπτώματα κορεσμού εμφανίστηκαν στα τέλη της δεκαετίας του '80 με αποτέλεσμα να μειωθεί η ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών και το εισόδημα των ντόπιων κατοίκων, εξαιτίας της αυξημένης ανταγωνιστικότητας. Ο κορεσμός οδήγησε στη σταδιακή υποβάθμιση των περιοχών αυτών με αποτέλεσμα το 2004 ο αριθμός των τουριστών να μειωθεί κατά 5.000.000 σε σχέση με τα επίπεδα του 2002. Οι εκτιμήσεις για την ισπανική οικονομία είναι δυσοίωνες αν συνεχιστεί η εντατική και υπέρμετρη δόμηση καθώς θα μειωθεί η ζήτηση για τουρισμό που τώρα συνιστά το 12% του ΑΕΠ και απασχολεί το 10% της ισπανικής εργατικής δύναμης.

Πόλο έλξης Ευρωπαίων αγοραστών κυρίως στον τομέα της παραθεριστικής κατοικίας αναμένεται να αποτελέσει η Ελλάδα τα επόμενα χρόνια, καθώς εκτιμάται ότι περίπου 2 εκατομμύρια ξένοι θα αποκτήσουν εξοχικό στην Ελλάδα μέχρι το 2014. Επίσης νέοι προορισμοί ανάπτυξης παραθεριστικής κατοικίας θα αποτελέσουν τους ισχυρούς ανταγωνιστές της. Κροατία, Βουλγαρία, Ρουμανία, Πράσινο Ακρωτήρι, Μαρόκο, Βραζιλία, Μεξικό, Παναμάς, Ντουμπάι είναι πλέον χώρες που στοχεύουν μεγάλες επενδυτικές εταιρίες Real estate και έχουν ήδη τραβήξει το ενδιαφέρον και των αγοραστών.

2.7 Οι επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας

Η ανάπτυξη Ακίνητης Περιουσίας είναι οποιαδήποτε παρέμβαση, αξιοποίηση, επένδυση στη γη με στόχο την αύξηση της αξίας της και το άμεσο ή μακροπρόθεσμο κέρδος του επιχειρηματία ή του επενδυτή. Επειδή συναντάται περισσότερο ο όρος Real Estate, θεωρείται χρήσιμο να δοθεί ένας ορισμός. Real Estate είναι το ή τα ακίνητα κάθε κατηγορίας, μορφής ή χρήσης. Στο Real Estate περιλαμβάνονται όλα τα θέματα που αφορούν στα Ακίνητα και εμπεριέχεται κάθε ενέργεια ή διαδικασία σχετική με τα τεχνικά, νομικά ή οικονομικά θέματα που τα επηρεάζουν. Βασικό χαρακτηριστικό του κλάδου είναι ότι περιλαμβάνει ένα ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων και αγορών με πολλά ετερογενή στοιχεία. Συμπεριλαμβάνει πλήθος αγορών με διαφορετική διάρθρωση, απόδοση και προοπτικές, όπως η αγορά κατοικίας, γραφείων, εμπορικών χώρων, αποθηκών και βιομηχανικών χώρων. Ορισμένες από τις δραστηριότητες του Real Estate είναι η αγοραπωλησία, η κατασκευή, η αξιοποίηση, η διαχείριση και η χρηματοδότηση οικοπέδων και ακινήτων.

Σύμφωνα με την ΕΣΥΕ χωρίζεται στους υποκλάδους της κτηματαγοράς και της ακίνητης περιουσίας. Ο υποκλάδος της κτηματαγοράς περιλαμβάνει την πρωτογενή αγορά (ανεύρεση οικοπέδου, κατασκευή κτιρίων) και τη δευτερογενή αγορά (μεταβίβαση, ενοικίαση, διαχείριση μισθωμένων ακινήτων από προϋπάρχοντα ιδιοκτήτη τελικής χρήσεως. Ο υποκλάδος της ακίνητης περιουσίας αποτελείται από τον τομέα των κτισμάτων (κτίρια για ιδιοκατοίκηση ή εκμετάλλευση για εμπορικό,

βιομηχανικό ή διοικητικό σκοπό) και τον τομέα των εκτάσεων γης (οικόπεδα και αγροκτήματα για οικιστικό, βιομηχανικό ή γεωργικό σκοπό).

Το Real Estate είναι μια επιμέρους οικονομία που επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες κοινωνικούς, οικονομικούς, πολιτικούς που αλληλεπιδρούν μεταξύ τους και τελικά παίζουν σημαντικό ρόλο στην εθνική οικονομία. Αξιοσημείωτο είναι ότι τα Ακίνητα είναι η μεγαλύτερη επένδυση στον κόσμο σε αξία και ο τζίρος που σημειώνεται είναι ίσος με το 15% του συνολικού ΑΕΠ των πλουσιότερων χωρών. Στην Ελλάδα ο κλάδος θεωρείται από τους πιο σημαντικούς στην ελληνική οικονομία. Το 2005 η συμμετοχή μόνο της διαχείρισης ακίνητης περιουσίας ανήλθε σε 11,3 % του ΑΕΠ, ενώ της οικονομικής δραστηριότητας σε 5% περίπου, συνολικά δηλαδή 16,3%, χωρίς να συνυπολογιστούν όλες οι επιχειρηματικές δραστηριότητες που σχετίζονται με το real estate. Η αγορά των κατοικιών την περίοδο 2001-2006 εκτιμάται ότι συνεισφέρει περίπου 1,3 ποσοστιαίες μονάδες στον ετήσιο ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ, ενώ η συνολική τους αξία εκτιμάται σε 6,5 φορές την αξία του ΑΕΠ. Υπολογίζεται ότι στον κλάδο του Real Estate απασχολούνται 350000 άτομα, δηλαδή 11% του συνολικού ενεργού πληθυσμού, έναντι 8% του ευρωπαϊκού μέσου όρου.

2.8 Η σημασία των επενδύσεων για το σύνολο της οικονομίας και η ανάγκη για μελέτες σκοπιμότητας

Η επένδυση είναι το μοναδικό μέγεθος το οποίο οδηγεί στην δημιουργία κεφαλαίου και συνεπώς στην αύξηση των δυνατοτήτων δαπάνης της συνολικής οικονομίας. Όπως μπορούμε να συμπεράνουμε, είναι ένα μέγεθος που χρήζει ιδιαίτερης προσοχής τόσο σε μακροοικονομικό όσο και σε μικροοικονομικό επίπεδο. Η σωστή κρατική οικονομική πολιτική συνίσταται στη άριστη αντιμετώπιση των επενδύσεων με βασικό στόχο την ορθολογική χρησιμοποίηση των παραγωγικών πόρων και την μεγαλύτερη απόδοση των συντελεστών της παραγωγής. Ενώ αυτά ισχύουν στο σύνολο της οικονομίας, παράλληλα, η ανάληψη επενδυτικών πρωτοβουλιών από τις ιδιωτικές δυνάμεις προϋποθέτει την εξασφάλιση των επενδεδυμένων κεφαλαίων και την προσδοκία μεγιστοποίησης του αναμενόμενου κέρδους.

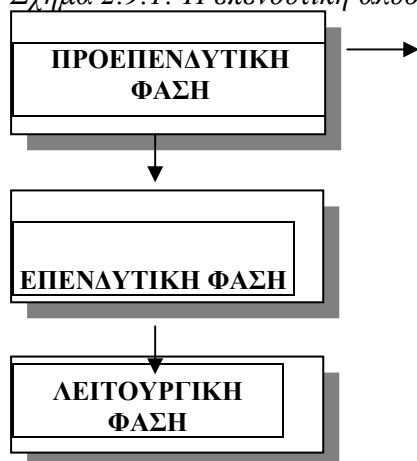
Συνεπώς, το βασικό κριτήριο της ανάληψης επενδύσεως είναι η ανάλυση της αναμενόμενης απόδοσης της επένδυσης σε σχέση προς τη δαπάνη. Η εν λόγω ανάλυση προϋποθέτει την γνώση της δαπάνης της επένδυσης, του επιτοκίου της αγοράς και της αναμενόμενης απόδοσης της επένδυσης. Από την πλευρά του επιχειρηματία, η γνώση των στοιχείων αυτών είναι μεγάλης σπουδαιότητας καθώς περιορίζει την πιθανότητα εμφάνισης υψηλού κόστους ευκαιρίας. Δηλαδή, η πραγματοποίηση της επένδυσης, θα πρέπει να εξασφαλίζει μεγαλύτερη απόδοση από την αμοιβή του χρηματικού κεφαλαίου στην αγορά για το εν λόγω διάστημα και σαφώς μεγαλύτερη απόδοση από τις εναλλακτικές δυνατότητες αξιοποίησης των οικονομικών πόρων.

Σε αυτά τα βασικά ερωτήματα, αλλά και σε πάρα πολλά άλλα που ανακύπτουν στην πορεία υλοποίησης μιας επενδυτικής ιδέας, έρχεται να δώσει απαντήσεις η μελέτη σκοπιμότητας. Με την εκπόνηση μιας μελέτης σκοπιμότητας, δεν θα μπορούσαμε να ισχυριστούμε ότι εξαιλείται ο επιχειρηματικός κίνδυνος. Γίνεται, όμως ένα αποφασιστικό βήμα για την γνώση του ευρύτερου οικονομικού περιβάλλοντος και κατά συνέπεια την προστασία των επενδεδυμένων κεφαλαίων.

2.9 Η επενδυτική αλυσίδα

Η ολοκλήρωση ενός επενδυτικού σχεδίου από την αρχική σύλληψη της ιδέας έως το ξεκίνημα της λειτουργίας της επιχείρησης, περνά από τρεις διαδοχικές φάσεις.

Σχήμα 2.9.1: Η επενδυτική αλυσίδα



Ο ακόλουθος πίνακας προσδιορίζει τα στάδια των τριών επενδυτικών φάσεων και συνδέει τα επιμέρους στάδια της προεπενδυτικής φάσης με την κατάλληλη οικονομοτεχνική μελέτη, για να συνεχιστεί με επιτυχία η επένδυση.

Πίνακας 2.9.1: Τα στάδια των τριών επενδυτικών φάσεων

ΠΡΟΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΦΑΣΗ	ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΦΑΣΗ	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΦΑΣΗ
<u>Αναγνώριση</u> Μελέτη Επενδυτικής Ευκαιρίας	Διαπραγματεύσεις και συμβόλαια	Επέκταση Καινοτομία
<u>Προεπιλογή</u> Προμελέτη Σκοπιμότητας	Μηχανολογικά Σχέδια	Αντικατάσταση Ανανέωση
<u>Προετοιμασία</u> Μελέτη Σκοπιμότητας Μελέτες Υποστηρίξεως	Κατασκευές Προπαραγωγικό Μάρκετινγκ	Έναρξη Λειτουργίας
<u>Αξιολόγηση</u> Έκθεση Αξιολογήσεως	Εκπαίδευση	

2.10 Σύντομη περιγραφή στις λοιπές οικονομοτεχνικές μελέτες

Επειδή η παρούσα εργασία αναφέρεται αποκλειστικά στις μελέτες επενδυτικής ευκαιρίας και προμελέτης σκοπιμότητας, δεν είναι δυνατόν να γίνει εκτενής αναφορά στις λοιπές μελέτες που συνοδεύουν ένα επενδυτικό σχέδιο. Παρ' όλα αυτά, θεωρείται σκόπιμο να αναφερθούν μερικά βασικά στοιχεία για τις άλλες συνοδευτικές μελέτες.

2.10.1 Μελέτες επενδυτικών ευκαιριών

Οι μελέτες αυτές συνίστανται στην εξεύρεση επενδυτικών ευκαιριών που θα οδηγήσουν σε βιώσιμες επενδυτικές δραστηριότητες. Η εξεύρεση αυτών των ευκαιριών θα γίνει μέσα από δύο βασικές προσεγγίσεις, την τομεακή και την επιχειρησιακή. Η τομεακή προσέγγιση στοχεύει στην ανάλυση των επενδυτικών δυνατοτήτων μιας χώρας ή γεωγραφικής περιοχής και στον εντοπισμό των πυρήνων ανταγωνισμού της. Η επιχειρησιακή προσέγγιση στοχεύει στην γνώση των ελλείψεων σε επιχειρησιακό επίπεδο και στην προσπάθεια εντοπισμού νέων δραστηριοτήτων.

Η τομεακή προσέγγιση, καλύπτεται με τις γενικές μελέτες, ενώ η επιχειρησιακή προσέγγιση με τις ειδικές μελέτες επενδυτικών ευκαιριών. Οι γενικές μελέτες διακρίνονται σε:

Κλαδικές ή υποκλαδικές μελέτες: Αυτές οι μελέτες ανιχνεύουν επενδυτικές ευκαιρίες σε επίπεδο βιομηχανικού κλάδου.

Περιφερειακές μελέτες: Ανιχνεύουν επενδυτικές ευκαιρίες σε δεδομένη γεωγραφική περιοχή.

Μελέτες φυσικών πόρων: Ανακαλύπτουν επενδυτικές ευκαιρίες που σχετίζονται με την εκμετάλλευση φυσικών, αγροτικών ή βιομηχανικών πόρων.

Οι ειδικές μελέτες επενδυτικής ευκαιρίας, έχουν ως αντικείμενο την μετατροπή μιας επενδυτικής ιδέας σε επενδυτική πρόταση. Αφορούν, δηλαδή, στον εντοπισμό πολύ συγκεκριμένων ευκαιριών μέσα από το γενικό επενδυτικό περιβάλλον και καταλήγουν σε επενδυτική πρόταση με σαφή και τεκμηριωμένη ανάλυση.

2.10.2 Προμελέτη σκοπιμότητας (pre-feasibility study)

Η προμελέτη σκοπιμότητας ακολουθεί τη μελέτη της επενδυτικής ευκαιρίας. Στόχος της είναι να γίνει μια συνοπτική και επιδερμική, αλλά ταυτόχρονα ουσιαστική, εξέταση της επενδυτικής ιδέας. Η πραγματοποίησή της είναι μεγάλης σημασίας, διότι από την μια πλευρά μας δίνει κάποιες βασικές πληροφορίες για την εφικτότητα της επένδυσης, ενώ από την άλλη αποτρέπει τη σπατάλη σημαντικών πόρων στην περίπτωση που η επενδυτική ιδέα δεν είναι εφαρμόσιμη. Αυτό συμβαίνει, επειδή η μελέτη σκοπιμότητας είναι μια δαπανηρή και χρονοβόρος διαδικασία.

Συνεπώς, πριν προβούμε στην υλοποίησή της θα πρέπει να προηγηθεί η προμελέτη. Η μοναδική περίπτωση που καθιστά την προμελέτη λιγότερη απαραίτητη, είναι όταν έχει προηγηθεί μια λεπτομερέστατη μελέτη επενδυτικής ευκαιρίας.

Σε γενικές γραμμές, τα βασικότερα ζητήματα τα οποία αναπτύσσονται στην προμελέτη σκοπιμότητας είναι:

- α) το κατά πόσον έχουν μελετηθεί οι εναλλακτικές περιπτώσεις,
- β) εάν η επενδυτική ιδέα μπορεί να καταστεί εφαρμόσιμη και βιώσιμη,
- γ) το γενικότερο περιβαλλοντολογικό πλαίσιο στο οποίο θα εφαρμοστεί,
- δ) οι βασικές στρατηγικές του σχεδίου,
- ε) ο προϋπολογισμός και οι οικονομικές απαιτήσεις του έργου,
- στ) οι ανθρωπίνι πόροι και η τεχνογνωσία που απαιτούνται.

2.10.3 Μελέτες υποστήριξης (ή λειτουργικές μελέτες)

Οι μελέτες υποστήριξης, είναι συνοδευτικές μελέτες των προμελετών και των μελετών σκοπιμότητας. Η υλοποίησή τους κρίνεται απαραίτητη σε μεγάλα επενδυτικά σχέδια, που απαιτούν ενδελεχή εξέταση συγκεκριμένων παραμέτρων. Αυτές οι μελέτες, θα πρέπει να περιέχουν απόλυτα τεκμηριωμένες θέσεις και να οδηγούν σε αξιόπιστα συμπεράσματα για το υπό εξέταση αντικείμενο.

2.11 Μελέτη σκοπιμότητας

Η μελέτη σκοπιμότητας είναι η πιο σημαντική μελέτη που γίνεται κατά την προεπενδυτική φάση. Με την μελέτη αυτή, επιχειρείται μια ακριβής εξέταση όλων των πτυχών και προεκτάσεων της επενδυτικής ιδέας και εξάγονται συγκεκριμένα πορίσματα για την σπουδαιότητα της. Για την αξιολόγηση ενός επενδυτικού σχεδίου, συνήθως χρησιμοποιούνται κάποια αντικειμενικά κριτήρια τα οποία θα πρέπει να εξυπηρετούνται από το σχέδιο. Ανάλογα με τη φύση της επένδυσης τα κριτήρια ποικίλουν. Όμως, υπάρχουν πέντε βασικά κριτήρια τα οποία θεωρούνται αξιόπιστα σε κάθε αξιολόγηση:

- Η οικονομική βιωσιμότητα του σχεδίου
- Η συμβολή του στην αύξηση του εθνικού εισοδήματος
- Η συμμετοχή του στην κατανομή των εθνικών πόρων
- Η παραγωγή αγαθών με μεγάλη κοινωνική αξία
- Η δίκαιη και ορθολογική χρήση των παραγωγικών πόρων

Η μελέτη σκοπιμότητας μέσα από ενδεδειγμένη εξέταση όλων των παραμέτρων της επένδυσης, εξάγει πορίσματα για την ικανοποίηση των ανωτέρω κριτηρίων καθώς και για τις γενικότερες επιπτώσεις που μπορεί να έχει αυτή στην οικονομία. Αναζητούνται οι επιπτώσεις στην απασχόληση, στην οικονομική ανάπτυξη, στον πληθωρισμό, στην αναδιανομή του εισοδήματος, στην επιστημονική έρευνα, στο εμπορικό ισοζύγιο της χώρας και πολλές άλλες. Είναι προφανές ότι κατά την σύνταξη της μελέτης, τα στοιχεία που θα χρησιμοποιηθούν θα πρέπει να προέρχονται από αξιόπιστες πηγές και να μην επιδέχονται καμία αμφισβήτηση. Η εκπόνηση της μελέτης είναι μια δαπανηρή διαδικασία που απαιτεί πολύ χρόνο για την ολοκλήρωσή της. Αυτό όμως δεν σημαίνει σε καμία περίπτωση ότι θα πρέπει να καταλήγει και σε θετικά συμπεράσματα. Διότι, ακόμα και στην περίπτωση που το επενδυτικό σχέδιο κριθεί ότι δεν μπορεί να εφαρμοσθεί, αυτό θα οδηγήσει σε μεγάλη εξοικονόμηση πόρων τόσο για τους επενδυτές όσο και για την οικονομία στο σύνολο της. Συνεπώς το κόστος της μελέτης σκοπιμότητας θα πρέπει να θεωρείται βασικό και να μην παραλείπεται με απλοϊκές σκέψεις.

2.12 Βασικό περίγραμμα της μελέτης σκοπιμότητας

Η δομή και το περιεχόμενο της μελέτης σκοπιμότητας μπορεί να διαφοροποιείται ανάλογα με το είδος και το μέγεθος της επένδυσης. Μια πλήρης μελέτη, θα πρέπει να προσεγγίζει, όσο είναι δυνατόν, την ακόλουθη δομή:

- Σύνοψη της μελέτης
- Βασική Ιδέα και Ιστορικό του Σχεδίου
- Ανάλυση της Αγοράς και Μάρκετινγκ
- Πρώτες ύλες και άλλα εφόδια
- Μηχανολογία και Τεχνολογία
- Οργάνωση της Μονάδας και Γενικά Έξοδα
- Ανθρώπινοι πόροι
- Τοποθεσία, χώρος εγκατάστασης, περιβάλλον
- Προγραμματισμός και Προϋπολογισμός Εκτέλεσης του Επενδυτικού Σχεδίου
- Χρηματοοικονομική Ανάλυση και Αξιολόγηση της Επένδυσης

2.13 Μελέτη σκοπιμότητας για επένδυση ακίνητης περιουσίας

Ειδικότερα όταν αναφερόμαστε σε μελέτη σκοπιμότητας για επένδυση ακίνητης περιουσίας τότε η δομή και το περιεχόμενο της μελέτης περιλαμβάνονται στο παρακάτω σχεδιάγραμμα:

I. Εισαγωγική περιγραφή της Επένδυσης

- II. Επιδιώξεις και περιορισμοί
 - A. Οικονομικοί
 - Αύξηση απόδοσης κεφαλαίου
 - Πρόσοδος
 - Ρίσκο
 - B. Μη Οικονομικοί
 - Γ. Πόροι, Ικανότητες, Περιορισμοί
 - Δ. Στρατηγική Ανάπτυξης
- III. Συμπεράσματα και προτάσεις
 - A. Συμπεράσματα
 - B. Προτάσεις
- 1. Είδος Ακινήτου προς ανάπτυξη
 - A. Κατοικίες
 - 1. Πληροφορίες Κτιρίου
 - α) Σύνολο Οικιστικών Μονάδων
 - γ) Τύπος μονάδας (π.χ μονοκατοικία, διαμέρισμα)
 - δ) Εμβαδόν ανά κατοικία και ανά όροφο
 - δ) Αρχιτεκτονική του κτιρίου
 - ε) Τύπος κατασκευής
 - στ) Προσφερόμενες υπηρεσίες (π.χ smart home)
 - 2. Απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης
 - 3. Προτεινόμενες τιμές πώλησης /ενοικίασης, Χρόνος μίσθωσης
 - 4. Πολιτική συναλλαγής με κτηματομεσιτικά γραφεία
 - 5. Επίπεδο πολυτέλειας
 - 6. Απευθυνόμενο αγοραστικό κοινό
 - 7. Προβλεπόμενη περίοδος απορρόφησης της επένδυσης
 - 8. Πλάνο προώθησης της επένδυσης
 - 9. Προτεινόμενοι τρόποι χρηματοδότησης
- IV. Περιγραφή της Ιδιοκτησίας
 - A. Αναγνώριση της ιδιοκτησίας
 - B. Νομική κάλυψη της ιδιοκτησίας (συμβόλαιο, μεταβίβαση, κ.λ.π)
 - Γ. Εντοπισμός ορίων οικοπέδου
 - Δ. Πολεοδομικές Διατάξεις (σ.δ, κάλυψη, κ.λπ)
 - E. Τοπογραφικό διάγραμμα
 - Z. Χάρτες (κράτους, νομού, περιοχής)
- V. Κοινωνικό-οικονομικά στοιχεία πόλης
 - A. Δημογραφικά στοιχεία
 - 1. Πληθυσμός
 - 2. Ηλικία
 - 3. Εισόδημα
 - 4. Φύλο
 - B. Απασχόληση
 - α) αριθμός εταιρειών, εργοδοτών / απασχολούμενων
 - β) άνεργοι
 - Γ. Αγοραστική Δύναμη
 - α) ανά οικογένεια
 - β) ανά άτομο
- VI. Καθεστώς Χρήσης
 - α) Κατοικία καθημερινής χρήση
 - β) Κατοικία διακοπών
 - 1. Κατοικία της πόλης

- 2. Κατοικία της εξοχής
- 3. Κατοικία με καθεστώς Time-sharing
- VII. Προσφορά και Ζήτηση
 - A. Παρόν
 - B. Παρελθόν
 - Γ. Πρόβλεψη
 - 1. αριθμός μονάδων
 - 2. αριθμός ιδιοκτησιών
 - 3. πληρότητα
- VIII. Περιγραφή της υποκείμενης περιοχής
 - A. Δημογραφικά στοιχεία
 - 1. Πληθυσμός
 - 2. Ηλικία
 - 3. Εισόδημα
 - 4. Φύλο
 - B. Ανάλυση σε επίπεδο Γειτονιάς
 - Γ. Εγγύτητα σε
 - 1. Οικιστική περιοχή
 - 2. Εμπορική περιοχή
 - Δ. Συγκοινωνία
 - E. Εκκλησίες
 - Z. Εκπαιδευτήρια
 - H. Δημόσιες Υπηρεσίες
 - Θ. Ψυχαγωγία
- IX. Νομικοί, Πολιτικοί και Περιβαντολογικοί περιορισμοί
- X. Συγκρίσεις
 - A. Κατοικίες
 - 1. Τύπος ιδιοκτησίας
 - α. Μονοκατοικία
 - β. Συγκρότημα μονοκατοικιών
 - γ. Πολυκατοικία
 - i. Εξοχική κατοικία
 - ii. Σπίτι της πόλης
 - iii. Μεσαίας τάξης κατοικία
 - iv. Κατοικία πολυτελείας
 - 2. Τοποθεσία
 - 3. Έτος ανοικοδόμησης
 - 4. Ιδιοκτησιακό καθεστώς
 - 5. Επενδυτής/κατασκευαστής
 - 6. Εταιρεία διαχείρισης
 - 7. Εταιρεία ανάληψης μάρκετινγκ
 - 8. Εμβαδόν οικοπέδου/Δομημένη επιφάνεια
 - 9. Κάλυψη (δομημένη επιφάνεια/εμβαδόν οικοπέδου)
 - 10. Πληροφορίες κτιρίου
 - α. Αρχιτεκτονική
 - β. Εξωτερική ποιότητα κατασκευής
 - γ. Αριθμός ορόφων
 - 11. Αριθμός μονάδων
 - 12. Χώροι στάθμευσης
 - 13. Ευκολίες / προσφερόμενες υπηρεσίες
 - 14. Ποιότητα κατοικίας

15. Κατάσταση κατοικίας
 16. Προφίλ Ιδιοκτητών/Ενοίκων
 - α. Ηλικία
 - β. Φύλο
 - γ. Οικογενειακή κατάσταση
 - δ. Τάξη εισοδήματος
 - ε. Επάγγελμα
 17. Χρονικό διάστημα πώλησης/ενοικίασης
 18. Τιμές πώλησης/ενοικίασης
 19. Ποσό προκαταβολής
 20. Όροι χρηματοδότησης
 - α. Φορέας δανεισμού
 - β. Επιτόκιο
 - γ. Χρόνος αποπληρωμής
 21. Προμήθεια μεσιτών
 22. Τοπογραφικό διάγραμμα
 23. Κατόψεις
 24. Φωτογραφίες
 25. Διαφημιστικό φυλλάδιο
- XI. Συγκριτική Ανάλυση Ιδιοκτησίας
- A. Τιμή πώλησης/ενοικίασης ανά τετραγωνικό μέτρο
 - B. Ιδιαίτερα χαρακτηριστικά
 - Γ. Ευκολίες, Υπηρεσίες
 - Δ. Χρηματοδότηση
- XII. Προβλεπόμενες πωλήσεις/ενοικιάσεις
- A. Τύπος μονάδας
 - B. Τετραγωνικά ή αριθμός μονάδων ανά μήνα
- XIII. Οικονομική Ανάλυση
- A. Προσδιορισμός «σημείου ισορροπίας»
 - B. Οικονομικοί δείκτες
 - Γ. Πρόβλεψη φόρου
 - Δ. Τιμολόγηση
 - E. "Τι θα συμβεί αν" ανάλυση σεναρίων
 - Z. Πιθανή αναπροσαρμογή σχεδίων
 - H. Ανάλυση ταμειακής ροής
 - Θ. Πρόβλεψη εσόδων και εξόδων δεκαετίας
- XIV. Στρατηγική Μάρκετινγκ
- A. Μοντέλο
 - B. Τμήμα πωλήσεων/ενοικιάσεων
 - Γ. Στρατηγική πωλήσεων/ενοικιάσεων
 - Δ. Δημόσιες σχέσεις
 - E. Διαφήμιση, προώθηση
- XV. Ομάδα ανάπτυξης
- A. Επενδυτής
 - B. Σχεδίασης, κατασκευής
 - Γ. Μάρκετινγκ
 - Δ. Διαχείρισης
 - E. Χρηματοδότησης

Στην παρούσα εργασία επιχειρήθηκε στο τελευταίο και το προτελευταίο κεφάλαιο μια προμελέτη σκοπιμότητας για μια επένδυση παραθεριστικής κατοικίας στη Σάμο, που περιελάμβανε και ανέλυε όλα τα παραπάνω.

2.14 Έκθεση αξιολόγησης (appraisal report)

Η έκθεση αξιολόγησης έρχεται στο τέλος να επιβεβαιώσει το επενδυτικό ενδιαφέρον ή να αποφανθεί ότι η υπό εξέταση επενδυτική ιδέα δεν μπορεί να εφαρμοστεί. Θεωρείται ένα ανεξάρτητο τμήμα της προεπενδυτικής φάσης, διότι δεν επηρεάζεται από τα επιμέρους πορίσματα, αλλά ψυχρά και αντικειμενικά τα αναλύει και τα αξιολογεί.

Όταν η μελέτη σκοπιμότητας είναι πλήρης και αναλυτική, τότε και η έκθεση αξιολόγησης γίνεται πιο εύκολη. Μέσα από τις εκθέσεις αξιολόγησης επιχειρείται μια εκτίμηση της επίδρασης της επένδυσης στο σύνολο της οικονομίας και στον κλάδο δραστηριοποίησης.

2.15 Ορισμός Ακινήτου

Κρίνεται σκόπιμο, για την πληρέστερη μελέτη της παραθεριστικής κατοικίας ως επιμέρους επένδυση σε ακίνητη περιουσία, να δώσουμε την έννοια του Ακινήτου, της Αξίας του και τους παράγοντες που την διαμορφώνουν.

Έτσι, με τον όρο «Ακίνητο», εννοούμε το ιδεατό ή πραγματικό τμήμα του χώρου που τεκμηριώνει αυτοτελές ή εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησιακό δικαίωμα. Στο άρθρο 948 του Αστικού Κώδικα Ακίνητα πράγματα είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη όπως τονίζονται στο άρθρο 953 του αστικού κώδικα, ή τα παραρτήματά του όπως ορίζονται στο άρθρο 956 του Α.Κ. Ο τελευταίος αποτελεί και τον νομικό ορισμό του ακινήτου που ταυτίζεται με τον οικονομικό δεδομένου ότι τα Ακίνητα πράγματα είναι οι βελτιώσεις που μπορεί να δεχτεί η γη. Σύμφωνα με τα παραπάνω και όταν η γη $\neq 0$ τότε ισχύουν οι σχέσεις:

ΑΚΙΝΗΤΟ = ΓΗ+ΕΡΓΑΣΙΑ+ΚΕΦΑΛΑΙΟ+ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

ΑΚΙΝΗΤΟ= ΓΗ + Β Ε Λ Τ Ι Ω Σ Ε Ι Σ

Όπου η γη ορίζεται ως το γεωτεμάχιο, δηλαδή το συνεχόμενο τμήμα της επιφάνειας του εδάφους με τα συστατικά αυτού μέρη ή τα παραρτήματα του με ενιαία λειτουργικότητα ή χρήση, που περιγράφονται αυτοτελώς σε συμβόλαιο, καθορίζεται με κλειστά όρια και ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου, φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή το δημόσιο.

2.16 Επιλογές στην ανάπτυξη ακινήτου

Ανάλογα με τα δεδομένα της αγοράς, την ύπαρξη ή όχι του ακινήτου, τα χαρακτηριστικά αυτού και πλήθος άλλων παραγόντων, ο επενδυτής θα πρέπει να αξιολογήσει και να επιλέξει το επίπεδο στο οποίο θα αναπτύξει το ακίνητο. Οι επιλογές που διαθέτει είναι να αναπτύξει άμεσα το ακίνητο, να το αναπτύξει στο μέλλον, να το βελτιώσει και να το μεταπωλήσει και τέλος να δημιουργήσει το σχέδιο ανάπτυξης και στην συνέχεια να το πουλήσει μαζί με το ακίνητο. Παρακάτω αναπτύσσονται περιληπτικά οι αναφερθείσες επιλογές.

I. Άμεση ανάπτυξη του ακινήτου

Η επιλογή αυτή συνίσταται όταν μετά από μια εμπειριστατωμένη έρευνα αγοράς συμπεραίνεται ότι το κέρδος θα είναι μεγαλύτερο από οποιοδήποτε πραγματοποιήσιμο, εναλλακτικό σχέδιο. Άμεση ανάπτυξη ακινήτου σημαίνει ότι μετά την πραγματοποίηση και την αξιολόγηση του επιχειρηματικού σχεδίου, ξεκινάει και η υλοποίησή του.

II. Αγορά γης για μελλοντική ανάπτυξη

Πρόκειται για την περίπτωση όπου ο επενδυτής βρίσκει ακίνητο του οποίου η αξία προβλέπεται να αυξηθεί στο μέλλον. Τέτοιες περιπτώσεις αποτελούν για παράδειγμα οι περιοχές στις οποίες προβλέπεται να κατασκευαστεί σταθμός μετρό ή άλλες σημαντικές υποδομές, εκείνες που πρόκειται να ενταχθούν σε οικισμούς ή σχέδια πόλης ή για τις οποίες με σχέδια νόμου θα προβλέπονται ευνοϊκότεροι όροι δόμησης. Θα πρέπει στην αξιολόγηση αυτής της επένδυσης να συνυπολογιστεί το κόστος συντήρησης έως την αξιοποίηση του ακινήτου οπότε και θα αποδίδει.

III. Βελτίωση και μεταπώληση ακινήτου

Σε αυτήν την περίπτωση η επένδυση βασίζεται στην αύξηση της αξίας που μπορεί να έχει ένα ακίνητο όταν τακτοποιείται πολεοδομικά ή νομικά, όταν με κατάτμηση πετυχαίνεται αυξημένος συντελεστής δόμησης ή με συνένωση πετυχαίνεται καλύτερη θέση της δομούμενης επιφάνειας ή όταν επισκευάζεται, ανακαινίζεται, βελτιώνεται.

III. Δημιουργία του σχεδίου ανάπτυξης και στην συνέχεια πώληση του ακινήτου

Μια άλλη επιλογή του επενδυτή είναι να αγοράσει το ακίνητο, να κάνει το σχέδιο ανάπτυξης, ξεκινώντας από τη μελέτη, την πρόβλεψη του τελικού κέρδους αξιοποίησης ή πώλησης, έως και το πλάνο διαχείρισης του ακινήτου και στην συνέχεια, να το πουλήσει μαζί με το σχέδιο ανάπτυξης χωρίς, να προχωρήσει ο ίδιος στην κατασκευή.

2.17 Η αξία του Ακινήτου

Η αξία του Ακινήτου προκύπτει αθροιστικά από τις υπηρεσίες των συντελεστών που τη δημιουργούν και επιστέφει τμηματικά στον ιδιοκτήτη υπό τη μορφή της προσόδου του ακινήτου, η οποία επίσης προκύπτει αθροιστικά από τις επιστροφές των επιμέρους αξιών.

Ισχύει δηλαδή ότι:

ΑΚΙΝΗΤΟ	=	ΓΗ	+	ΕΡΓΑΣΙΑ	+	ΚΕΦΑΛΑΙΟ	+	ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ
ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	=	ΑΞΙΑ ΓΗΣ	+	ΑΜΟΙΒΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	+	ΚΕΦΑΛΑΙΟ	+	ΑΜΟΙΒΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΑ

$$\text{ΠΡΟΣ. ΑΚΙΝΗΤΟΥ} = \text{ΕΓΓ.ΠΡΟΣΟΛΟΣ} + \text{ΑΠΟΣΒ. ΕΡΓΑΣΙΑΣ} + \text{ΤΟΚΟΣ ΚΕΦ.} + \text{ΑΠΟΔ. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ}$$

Το κλασικό μοντέλο θέλει την αξία του ακινήτου να προκύπτει από την αναμενόμενη συνολικά πρόσοδο εκφραζόμενη σε ποσοστό του ετήσιου ρυθμού απόσβεσης της επένδυσης.

$$\text{ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ} = \text{ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΚΑΘΑΡΑ ΈΣΟΔΑ} / \text{ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΚΕΦΑΛΟΠΟΙΗΣΗΣ}$$

Σε μια ανοιχτή όμως οικονομία, η αξία ενός ακινήτου δεν δίνεται από τις δύο παραπάνω σχέσεις αλλά καθορίζεται από την προσφορά και τη ζήτηση.

Προκειμένου να είναι προσοδοφόρα η επένδυση σε ακίνητη περιουσία ο επενδυτής θα πρέπει να στοχεύει στην μεγιστοποίηση του επιτοκίου επιστροφών συγκριτικά με άλλες εναλλακτικές επενδυτικές επιλογές, τότε και η Καθαρή Παρούσα Αξία που ορίζεται ως η διαφορά της παρούσας αξίας των προσδοκώμενων εκροών (κόστος) από την παρούσα αξία των προσδοκώμενων εισροών (κέρδος), είναι μεγαλύτερη του μηδενός.

Καθαρή Παρούσα Αξία:
 $NPV = \{ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΩΝ ΕΚΡΟΩΝ\} - \{ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΩΝ ΕΚΡΟΩΝ\}$

Σε κάθε ενέργεια επί των ακινήτων επιδιώκεται να ισχύει: $NPV > 0$.

2.18 Παράγοντες που επηρεάζουν την Αξία των Ακινήτων

Η αξία των ακινήτων επηρεάζεται από πλήθος παραγόντων, είτε άμεσα είτε έμμεσα. Οι παράγοντες αυτοί επιδρούν στην αξία, διαμορφώνουν τον τρόπο λειτουργίας της αγοράς, καθορίζουν τον βαθμό ανταγωνισμού, επηρεάζουν την καμπύλη προσφοράς- ζήτησης και τελικά προσδιορίζουν μια συγκεκριμένη κατανομή της Αξίας και μια συγκεκριμένη αγοραία τιμή για κάθε Ακίνητο. Γνωρίζοντας τους παράγοντες που επιδρούν στην διαμόρφωση της Αξίας των Ακινήτων μπορεί ο επενδυτής να επιλέξει σωστά ακίνητο και μορφή επένδυσης και από την άλλη αν κάποιοι παράγοντες είναι αμετάβλητοι να μεταβάλει τους υπόλοιπους ώστε να μεγιστοποιήσει τα κέρδη του.

Εδώ να σημειωθεί ότι η αγορά των ακινήτων διαφέρει από τις άλλες αγορές γιατί πρωταρχικά οι τιμές των ακινήτων είναι γνωστές μόνο στους συμβαλλόμενους και επιπρόσθετα, κάθε ακίνητο είναι μοναδικό. Επίσης, οι ιδιώτες που θέλουν ένα ακίνητο για την κάλυψη των αναγκών τους, οι επενδυτές που στοχεύουν στο μεγαλύτερο επιτόκιο επιστροφών και από την άλλη οι ιδιοκτήτες της γης δημιουργούν ένα κλίμα εμπλεκομένων συμφερόντων που οπωσδήποτε δημιουργούν μια ιδιόμορφη αγορά.

Σε αυτήν την ιδιόμορφη αγορά και η συμβολή των παραγόντων που επιδρούν στην διαμόρφωση της Αξίας των Ακινήτων είναι δύσκολό να προσδιοριστεί. Οι παράγοντες έχουν δυναμική συσχέτιση και εξέλιξη στο χώρο και το χρόνο, είναι πολλοί στο πλήθος τους και ταυτόχρονα αλληλεπιδρούν, αλληλοεπηρεάζονται και επικαλύπτονται. Κρίθηκε λοιπόν σκόπιμο να ταξινομηθούν ώστε να μελετηθούν καλύτερα. Ταξινομούνται λοιπόν σε αυτούς σε επίπεδο χώρας, πόλης, τμήματος πόλης και τέλος Ακινήτου.

Οι παράγοντες που επιδρούν στην αξία των ακινήτων, ελήφθησαν υπόψιν στην μελέτη επενδυτικής ευκαιρίας για τη Ελλάδα και στην προμελέτη σκοπιμότητας για τη Σάμο, στα παρακάτω κεφάλαια. Εξετάστηκαν όλοι οι παράγοντες που επιδρούν στην αξία των παραθεριστικών κατοικιών, που άλλωστε αποτελούν και κριτήρια επιλογής επένδυσης, εφόσον διαμορφώνουν την αξία της.

2.19 Παράγοντες που επηρεάζουν την Αξία των Ακινήτων σε επίπεδο χώρας

Οι παράγοντες που επηρεάζουν την Αξία των Ακινήτων σε επίπεδο χώρας είναι πολιτικοί, κοινωνικοί, οικονομικοί και άλλοι που σχετίζονται με τον χωροταξικό σχεδιασμό και το φυσικό, πολιτισμικό και τεχνολογικό περιβάλλον της χώρας.

I. Πολιτικοί παράγοντες

Η στάση της κυβέρνησης, η σταθερότητα του πολιτικού συστήματος, οι θεσμικοί περιορισμοί της αγοράς, οι στόχοι που θέτει η κάθε κυβέρνηση μπορούν να μεταβάλουν την Αξία των Ακινήτων.

Η Αναπτυξιακή πολιτική και η Περιφερειακή Πολιτική επηρεάζει την γεωγραφική κατανομή των Αξιών ανάλογα με τις ανισότητες που δημιουργούνται από την υπερσυγκέντρωση στις πόλεις που τελικά περιορίζουν το συνολικό μέγιστο της όλης αξίας.

Η πολιτική γης και η τεχνική νομοθεσία, όπως Ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός και άλλες νομοθεσίες πρέπει να είναι δίκαιοι για το σύνολο της χώρας και όσο γίνεται σταθεροί στο χρόνο.

Η πολιτική παρέμβασης που συνίσταται σε κρατικά μέτρα προσανατολισμού ή αποπροσανατολισμού των επενδύσεων, (ενοικιοστάσιο, διατίμηση γης, κοινωνικός σΔ), στη δημιουργία αστικής γης ή την παραγωγή αστικού χώρου.

II. Κοινωνικοί παράγοντες

Οι Κοινωνικές δομές, οι μεταλλαγές και τα κοινωνικά πρότυπα που δημιουργούν, διαμορφώνουν προτιμήσεις και επηρεάζουν την εξέλιξη των ιδεολογιών, των ιδεών, των ιδεωδών και των ιδανικών, καθορίζοντας σε τελική ανάλυση και την αγορά.

Η κοινωνική διαστρωμάτωση και ο κοινωνικός διαχωρισμός όπου ομοιογενείς μονάδες συγκεντρώνονται σε ομάδες με χωρική συνέχεια και η διαδικασίες που πραγματοποιούνται για να αμβλύνουν τα παραπάνω φαινόμενα επηρεάζουν την αστική ανάπτυξη και ακολούθως την Αξία των Ακινήτων.

Ο πληθυσμός είναι από τους βασικότερους παράγοντες που συμμετέχουν στη διαμόρφωση της αγοράς. Η ποσοτική σχέση πληθυσμού/χώρου, οι δημογραφικές εξελίξεις (διαφοροποιήσεις στο μέγεθος, ηλικίες, φύλλο, σύνθεση, επίπεδο οικογενειών) παίζουν σημαντικό ρόλο στις τιμές των Ακινήτων.

III. Οικονομικοί παράγοντες

Η γενική οικονομική κατάσταση που επηρεάζει τις επιμέρους οικονομίες και αυτές με τη σειρά τους την Ανάπτυξη Ακινήτων και τις τιμές αυτών. Για παράδειγμα η γενική οικονομία επιδρά στον τουρισμό και ανάλογα αν η επίδραση είναι θετική ή αρνητική ευνοείται ή όχι η αγορά των Ακινήτων.

Ο βαθμός οικονομικής ανάπτυξης επηρεάζει επίσης τον κλάδο των ακινήτων. Σε μια αναπτυσσόμενη οικονομία συνεπάγεται η ανανέωση του αστικού χώρου, η αυξημένη ποσότητα και ποιότητα των κατασκευών, η αύξηση του πληθυσμού και του βιοτικού του επιπέδου τα οποία συναρτώνται με τη γενική αλληλεπίδραση των τιμών των αγαθών και των αμοιβών των συντελεστών παραγωγής.

Το βιοτικό επίπεδο και το εισόδημα ως η κύρια έκφραση του βιοτικού επιπέδου, δημιουργούν τη δυνατότητα κάλυψης αυξημένων αναγκών και προκαλούν έτσι προσαρμογή των καμπυλών D-S σε ποιοτικά καλύτερο και ποσοτικά μεγαλύτερο αστικό χώρο ή πχ. αυξημένο μέσο όρο ζητούμενης επιφάνειας κατοικιών.

Η οικονομική πολιτική του κράτους σχετικά με την απασχόληση, την ανεργία, την ανάπτυξη του εμπορίου, του τουρισμού, των μεταφορών κ.λπ επηρεάζει έμμεσα τον τομέα των Ακινήτων. Από την άλλη μεριά το κράτος αντιμετωπίζει τα Ακίνητα ως μοχλό αναθέρμανσης ή αποθέρμανσης της οικονομίας.

Η οικονομική σταθερότητα, ο πληθωρισμός, ο αντιπληθωρισμός αλλά και οι προβλέψεις αυτών, συμμετέχουν σημαντικά στη διαμόρφωση της Αγοράς Ακινήτων.

Η φορολογία που επιβάλλεται στην ακίνητη περιουσία επιδρά και στην Αξία αυτής. Το κόστος μεταβίβασης, τα τεκμήρια και άλλες ειδικές φορολογικές επιβαρύνσεις θα πρέπει να είναι διαχρονικά σταθερή ή ομαλά εξελισσόμενη, ώστε να αποτρέπονται καταστάσεις ανισορροπίας.

Η πρόσδοδος των Ακινήτων που προσδιορίζεται από το άθροισμα των καθαρών εσόδων που λαμβάνονται από ένα ακίνητο και προσδιορίζουν ένα επιτόκιο

επιστροφών σε σχέση με τη αξία του ακινήτου, συνδέεται αμφιμονοσήμαντα με αυτήν.

III Ο Χωροταξικός σχεδιασμός

Ο χωροταξικός σχεδιασμός στοχεύει στην μεγιστοποίηση της εκμετάλλευσης του εθνικού χώρου, μεγιστοποίηση της αξίας του συνόλου άρα και των μεμονωμένων ακινήτων. Ειδικότερα,

Η χωροταξική ισορροπία δηλαδή η ορθολογική κατανομή των διαθέσιμων εδαφικών εκτάσεων στους τομείς παραγωγής, ο ορθολογικός βαθμός αστικοποίησης, η αριστοποίηση του συνδυασμού των χρήσεων επηρεάζουν την αγορά των ακινήτων.

Η ανάπτυξη του αστικού ιστού η οργάνωση των αστικών κέντρων και οι υπηρεσίες σε εθνικό επίπεδο παίζουν σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη των ακινήτων. Οι επικοινωνίες, οι μεταφορές, το οδικό δίκτυο, η ποιοτική και ποσοτική μορφή του χώρου επηρεάζουν τις Αξίες.

IV. Τεχνολογία- πολιτισμός- φύση

Η εξέλιξη της τεχνολογίας και της επιστήμης, έχουν ως συνεπακόλουθο την βελτίωση των τεχνικών, των υλικών και της παραγωγικότητας με αποτέλεσμα την μείωση των τιμών των ακινήτων ή την αύξηση της ποιότητάς και της ποσότητάς τους.

Η πολιτισμική κληρονομιά, τα αρχαία μνημεία, τα μουσεία, η ιστορία ενός τόπου και ο πολιτισμός που συνεχίζει να δημιουργεί συμβάλουν στις αξίες των ακινήτων.

Η φύση, η μορφολογία και η ποικιλία του εδάφους, το κλίμα, η σεισμικότητα είναι παράγοντες που συντελούν στην αγορά των ακινήτων.

2.20 Παράγοντες που επηρεάζουν την Αξία των Ακινήτων σε επίπεδο Ακινήτου

Οι παράγοντες που επηρεάζουν την Αξία των Ακινήτων σε επίπεδο Ακινήτου διαφοροποιούν την αξία από ακίνητο σε ακίνητο και η τιμή ενός από αυτούς αλλάζει την τιμή στο εκάστοτε ακίνητο. Παρακάτω αναλύονται οι παράγοντες της θέσης, του περιβάλλοντος χώρου, των χαρακτηριστικών, των πολεοδομικών στοιχείων, του τρόπου και του κόστους της δόμησης και άλλων ειδικών παραγόντων του ακινήτου.

I. Η θέση του Ακινήτου

Η θέση του ακινήτου είναι πολύ σημαντική στη διαμόρφωση της αξίας του και αναφέρεται:

-στην ευπροσιτότητά του δηλαδή την εγγύτητά του σε χαρακτηριστικά σημεία που είναι οπωσδήποτε το κέντρο της πόλης, το εμπορικό κέντρο, τα σχολεία, το νοσοκομείο, το κέντρο απασχόλησης. Επίσης σημαντική είναι η προσβασιμότητα του με το αυτοκίνητο ή αν από άτομα με κινητικές δυσκολίες.

-στη θέση του μέσα στο Ο.Τ. Αναφέρεται στα οικόπεδα που είναι εντός σχεδίου πόλεως οπότε μπορεί να είναι μεσαία, γωνιακά, διαμπερή ή τυφλά. Είναι ευνόητο ότι η αξία ενός τυφλού οικοπέδου είναι πολύ μικρότερη από ένα γωνιακό ή διαμπερές. Η σπουδαιότητα της θέσης μπορεί να επεκταθεί και σε οικόπεδα εκτός σχεδίου ή εντός οικισμού όπου υπάρχουν επίσης τυφλά οικόπεδα και δουλείες επί αυτών.

-στη θέση του ακινήτου στο οικόπεδο. Πολύ σημαντικό ρόλο για ένα οικόπεδο παίζει ο προσανατολισμός του. Ο βόρειος και δυτικός προσανατολισμός είναι δυσμενέστερος από τον ανατολικό και νότιο. Η διαφορά στη θέση του ακινήτου

ως προς τον όροφο διαφοροποιεί την αξία του. Όταν πρόκειται για οικιστική χρήση στις περισσότερες των περιπτώσεων είναι καλύτερα και επομένως ακριβότερα τα ακίνητα στους υψηλούς ορόφους, αντίθετα σε μια εμπορική περιοχή και για εμπορική χρήση, υψηλότερες τιμές παρουσιάζουν τα ισόγεια.

II. Ο Περιβάλλον Χώρος

Οι κυριότεροι παράγοντες που συνιστούν το περιβάλλον ενός ακινήτου είναι:

- **η κατάσταση του περιβάλλοντος.** Αφορά στη αισθητική της γύρω περιοχής, την ύπαρξη πρασίνου, δάσους, μεγάλων δρόμων, απορριμμάτων, επαρκούς φωτισμού, πεζοδρόμων, αυθαιρεσιών στις γειτονικές οικοδομές. Αναφέρεται επίσης στο ύψος των γύρω οικοδομών, την ποιότητα και την αισθητική της κατασκευής τους.

- **η κατάσταση του τοπίου.** Αφορά την ύπαρξη καλής θέας(θάλασσα, πάρκο, δάσος) ή κακής θέας (νεκροταφείο, νοσοκομείο, απορρίμματα, γραφείο κηδειών). Εδώ θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η σταθερότητα της υφιστάμενης θέας εφόσον π.χ είναι πιθανό να υπάρξει θέα έως ότου οικοδομηθεί κενό οικοπέδο.

- **ο θόρυβος.** Επηρεάζει πολύ τις αξίες των ακινήτων εφόσον η ηχητική ρύπανση από δρόμους μεγάλης κυκλοφορίας, από αεροδρόμιο, τρένο, εστιατόρια, μπαρ ή άλλες οχλούσες δραστηριότητες, κάνουν δύσκολη έως και απαγορευτικές ορισμένες χρήσεις για τα γειτονικά ακίνητα.

III. Χαρακτηριστικά Ακινήτου

- **Φυσικά χαρακτηριστικά του ακινήτου,** όπως η μορφολογία του εδάφους, η κλίση του εδάφους και η διεύθυνσή της είναι χαρακτηριστικά που συντελούν στην επιλογή της μορφής της επένδυσης και ακολούθως του κτιρίου. Η κλίση του εδάφους μπορεί για παράδειγμα να επιτρέπει μεγαλύτερο ύψος οικοδομής, όπως συμβαίνει στους οικισμούς προ του '23, ή τη δημιουργία περισσότερων επιπέδων με θέα.

- **Γεωμετρικά χαρακτηριστικά ακινήτου,** αφορούν αρχικά την έκταση του οικοπέδου, το σχήμα και τη διαστασιολόγησή του. Η τιμή του ακινήτου αυξάνεται με την αύξηση της εκτάσεώς του και με την αύξηση του λόγου π/β, όπου π είναι το πρόσωπο και β είναι το βάθος του οικοπέδου. Σχετικά με το εμβαδόν ενός ακινήτου θα πρέπει να δώσουμε προσοχή διότι υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας όπου αναγράφεται εμβαδόν μεγαλύτερο από το πραγματικό και αυτό γιατί υπάρχουν τίτλοι που συντάχθηκαν χωρίς τοπογραφικό από μηχανικό. Επίσης εμβαδά ακινήτων προκύπτουν μικρότερα εξαιτίας καταπατήσεων και χρησικτησιών.

- **Ειδικά χαρακτηριστικά του οικοπέδου** που αφορούν στην εμπορικότητα, στην σημαντικότητα, στην επιτρεπόμενη χρήση και στα ειδικά προσόντα του ακινήτου όπως η θέα, ο η φωτεινότητα, ο αερισμός παίζουν σημαντικό ρόλο στην αξία του ακινήτου.

IV. Πολεοδομικά δεδομένα

Κάθε ακίνητο ανάλογα με τη θέση που κατέχει στον πολεοδομικό ιστό, (σε οικισμό, εκτός σχεδίου, ΖΟΕ, ΠΕΡΠΟ, κτλ), έχει και ανάλογη δυνατότητα δόμησης. Οι πολεοδομικοί νόμοι αναφέρονται σε ευρύτερες περιοχές, όμως δεν είναι απαραίτητο δύο ακίνητα που ανήκουν στην ίδια πολεοδομική ζώνη να έχουν ίδιο συντελεστή δόμησης και αυτό γιατί για παράδειγμα μπορεί το ένα να είναι γωνιακό και το όμορο του μεσαίο.

Σε κάθε περίπτωση όμως, οι όροι δόμησης του ακινήτου είναι από τους πρωταρχικούς παράγοντες που θα πρέπει να εξετάζονται. Αυτοί καθορίζουν την

αρτιότητα, την οικοδομησιμότητα, τις επιτρεπόμενες επιφάνειες, τα εμβαδά, τα ύψη, τις χρήσεις και ως εκ τούτου τη δυνατότητα εκμετάλλευσης του και βέβαια την αξία του ακινήτου.

Οι όροι δόμησης

Προκειμένου να έχουμε πλήρη γνώση των συντελεστών δόμησης ενός ακινήτου, θα πρέπει να γνωρίζουμε καταρχήν που βρίσκεται το οικοπέδο, το εμβαδόν του, τους πολεοδομικούς νόμους που ισχύουν για την περιοχή και τις παρεκκλίσεις αυτών. Ένα οικοπέδο για να μπορεί να εκμεταλλευτεί περαιτέρω θα πρέπει να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Άρτιο και οικοδομήσιμο είναι ένα οικόπεδο όταν πλήρη τα όρια αρτιότητας που προβλέπονται από τη νομοθεσία κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση και έχει τις ελάχιστες αποστάσεις, δεν είναι ρυμοτομούμενο και γενικότερα υπακούει στον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό. Ο σΔ καθορίζεται πλέον αριθμητικά ανά ζώνες, πράγμα που συντελεί στην άμβλυνση των αποκλίσεων των αξιών των ακινήτων. Παλαιότερα, και για πολλές περιοχές ακόμα και σήμερα, ο σΔ, καθορίζονταν έμμεσα ανάλογα με τον τομέα υψών και εμβαδών που βρισκόταν το ακίνητο. Οπότε, συναντώνται περιπτώσεις ακινήτων που ενώ βρίσκονται σε περιοχή δεδομένου σΔ, έχουν οικοδομηθεί με αρκετά υψηλότερο, παλαιότερα, που σημαίνει ότι η αξία τους είναι μεγαλύτερη από γειτονικά τους και προφανώς είναι προτιμότερα επενδυτικά.

Στους όρους δόμησης πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη σημασία και για έναν επιπλέον λόγο. Είναι πιθανό το επιτρεπόμενο ύψος σε συνάρτηση με την κάλυψη να μην είναι αρκετά να δώσουν την επιτρεπόμενη δόμηση. Επίσης, σε ορισμένες περιοχές απαγορεύονται οι πυλωτές ή οι ελάχιστες αποστάσεις από τα όρια που υπαγορεύονται από τη νομοθεσία είναι τέτοιες ώστε το πρόσωπο του κτιρίου να προκύπτει μικρότερο από το επιθυμητό. Το τελευταίο δεν είναι καθόλου ευνοϊκό ιδιαίτερα αν η μελλοντική επένδυση σχετίζεται με εμπορικό κατάστημα. Προκύπτει λοιπόν η ανάγκη να δίνεται ιδιαίτερη σημασία στη μελέτη των όρων δόμησης και των επιτρεπόμενων χρήσεων.

Η χρήση του ακινήτου

Οι χρήσεις που επιτρέπεται να έχει ένα ακίνητο είναι καθοριστικές για την αξία αυτού. Είναι προφανές ότι όσο περισσότερες, επιτρεπόμενες, μη οχλούσες χρήσεις έχει ένα ακίνητο τόσο μεγαλύτερη είναι η αξία του, διότι υπάρχουν περισσότερες δυνατότητες επένδυσης. Επειδή οι εγκρίσεις χωροθέτησης μιας χρήσης είναι γενικά επίπονες και χρονοβόρες διαδικασίες, ακίνητα που έχουν τις άδειες ή εγκρίσεις έχουν μεγαλύτερη αξία. Ένα ακίνητο με έγκριση χωροθέτησης ξενοδοχείου πχ, ειδικά αν πρόκειται για περιοχή όπου χρειάζονται και άλλες περιβαλλοντικές, αρχιτεκτονικές και αρχαιολογικές εγκρίσεις, αξίζει πολύ περισσότερο από ένα υποθετικά όμοιό του. Η αξία ενός ακινήτου όμως μπορεί και να απομειωθεί εξαιτίας γειτνιαζουσών χρήσεων. Για παράδειγμα τα ακίνητα με χρήση κατοικίας δεν έχουν μεγάλη αξία εάν στο ισόγειο υπάρχει πρατήριο βενζίνης, συνεργείο επισκευής αυτοκινήτων, κέντρο διασκέδασης ή άλλες χρήσεις που δημιουργούν ηχορύπανση, αισθητικό ή οποιοδήποτε άλλο πρόβλημα στην ομαλή διαβίωση των κατοίκων.

Ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός

Επειδή σύμφωνα με αυτόν καθορίζονται η θέση του ακινήτου στο οικοπέδο, η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη, δόμηση, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της οικοδομής, η απόσταση αυτής από την ρυμοτομική γραμμή κα, συνεπάγεται ότι ο ΓΟΚ που ισχύει στη δεδομένη περίοδο ενδιαφέροντος επιδρά στην αξία του ακινήτου

και λαμβάνεται υπόψιν για κάθε επένδυση. Σήμερα είναι σε ισχύ ο ΓΟΚ του '85 όπως τροποποιήθηκε το 1988 σε συνδυασμό με τις αλλαγές που έγιναν με τον Ν2381/2000.

V. Μορφή, τρόπος και κόστος δόμησης

Η μορφή της δόμησης

Δηλαδή η αρχιτεκτονική των όψεων και η διαχρονικότητα αυτών, η εσωτερική διαρρύθμιση και η λειτουργικότητα των χώρων, ο φωτισμός, ο αερισμός και η αισθητική είναι παράγοντες που μπορούν να δώσουν αξία σε ένα ακίνητο.

Ο τρόπος και το κόστος κατασκευής

Το κόστος κατασκευής αλληλοσυνδέεται με τον τρόπο κατασκευής και αυτά τελικά με την αξία του ακινήτου. Σε επένδυση όπου η ποιότητα κατασκευής είναι υψηλή και απαιτητική, οι μελέτες και τα υλικά είναι με λεπτομέρεια και προσοχή επιμελημένα, η στατική και σεισμική θωράκιση έχουν μεγαλύτερο συντελεστή ασφαλείας από τον επιτρεπόμενο και τα συνεργεία έχουν την καλύτερη γνώση και τεχνική. Επίσης προσφέρονται όλες οι σύγχρονες ανέσεις (ανελκυστήρας, κλιματισμός, αυτονομία θέρμανσης, συστήματα ασφαλείας, πυρασφάλεια, βέλτιστος ενεργειακός σχεδιασμός). Το κόστος της κατασκευής όμως δεν επηρεάζεται μόνο από την ποιότητα της. Εξαρτάται και από άλλους παράγοντες όπως οι τιμές των υλικών και η αύξησή τους σε σχέση με τον πληθωρισμό και η σκληρότητα του εδάφους. Από τη μία το βραχώδες έδαφος είναι επιθυμητό γιατί εξασφαλίζει καλύτερη θεμελίωση, από την άλλη όμως μπορεί να καθιστά απαγορευτικό το κόστος των εκσκαφών. Επίσης, η πολυπλοκότητα και το μέγεθος του οικοδομήματος συμβάλλει στο κόστος κατασκευής. Το κόστος ανά τετραγωνικό είναι πολύ χαμηλότερο αν η οικοδομή είναι μεγάλη και με απλές όψεις. Σε αυτήν την περίπτωση μειώνεται και η εμπορική αξία του οικοδομήματος.

VI. Ειδικόί Παράγοντες

Οι δεσμεύσεις των ακινήτων

Αφορούν ακίνητα που για λόγους ρυμοτομίας ή απαλλοτρίωσης ή το χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέα ή παραδοσιακά χάνουν μέρος από την αξία τους. Πολλές φορές είναι προτιμότερο να αποφεύγονται για επένδυση εκτός αν πρόκειται για όμορφο αρχιτεκτονικά διατηρητέο ή παραδοσιακό κτίριο που θα αναδείξει την επένδυση.

Η επίδραση του χρόνου

Ο χρόνος επιδρά κατασταλτικά στην αξία των ακινήτων, ακόμα και αν έχουν γίνει πολλές συντηρήσεις και επισκευές κατά τη διάρκεια ζωής τους. Υπάρχουν ειδικοί πίνακες που υπολογίζουν τον συντελεστή απομείωσης της αξίας ενός ακινήτου σε συνάρτηση με την ηλικία του.

Η νομική κατάσταση

Είναι πολύ σημαντική για κάθε ακίνητο. Μια ιδιοκτησία μπορεί να είναι αυτοτελής, κάθετη ή οριζόντια, με ορισμένο ποσοστό επί του συνόλου και αναλογούν ποσοστό επί του ολικού οικοπέδου. Ανάλογη με τον τύπο της ιδιοκτησίας είναι και η αξία. Συνήθως, αν θα μπορούσαμε να απομονώσουμε όλους τους άλλους παράγοντες που επιδρούν στις αξίες των ακινήτων, μεγαλύτερη αξία έχουν οι αυτοτελείς ιδιοκτησίες. Επίσης οι όροι του συμβολαίου περί περιορισμού χρήσεων ή υπαρξης δουλείας ή νομικού ελαττώματος, όπως είναι η διαφορά εμβαδού μεταξύ

τίτλου κυριότητας και πραγματικού εμβαδού πρέπει να μελετούνται προσεκτικά πριν από οποιαδήποτε αγορά ή επένδυση.

Κεφάλαιο 3^ο

Μελέτη επενδυτικής ευκαιρίας ανάπτυξης παραθεριστικής κατοικίας στην Ελλάδα

Η μελέτη επενδυτικής ευκαιρίας συνίστανται στην εξεύρεση επενδυτικών ευκαιριών που θα οδηγήσουν σε βιώσιμες επενδυτικές δραστηριότητες. Για το σκοπό αυτό μελετήθηκαν κυρίως το νομικό, οικονομικό και πολιτισμικό καθεστώς στην Ελλάδα, το παρόν φυσικό περιβάλλον, η εξέλιξη των οικοδομικών αδειών, η παρούσα τουριστική ζήτηση και έγινε μια προσπάθεια πρόβλεψή της. Επίσης μελετήθηκαν οι ελληνικές εταιρίες που δραστηριοποιούνται στον κλάδο και οι ξένες χώρες όπου αναπτύσσονται ή θα αναπτυχθούν μεγάλες επενδύσεις παραθεριστικών κατοικιών.

3.1 Νομικό πλαίσιο ανάπτυξης παραθεριστικών κατοικιών

Για την χώρα μας έχουν εκδηλώσει ενδιαφέρον για την πραγματοποίηση επενδύσεων παραθεριστικής κατοικίας πλήθος επενδυτών. Όμως το ιδιαίτερα σχοινοτενές και εν πολλοίς ατελέσφορο ισχύον νομικό σύστημα χωρικού σχεδιασμού, αποτελεί μείζων αντικίνητρο. Οι Έλληνες ή ξένοι επενδυτές δεν έχουν άλλη επιλογή από την ολική απομάκρυνση από τα αρχικά τους σχέδια ή τον προσανατολισμό σε δόμηση εκτός σχεδίου και βάσει παρεκκλίσεων, ενίοτε αυθαίρετα, δημιουργώντας οικιστικά μορφώματα, χωρίς τεχνικές ή κοινωνικές υποδομές, μέρος μόνον των οποίων υλοποιείται εκ των υστέρων.

Στην Ελλάδα δεν υπάρχει ειδικό νομικό πλαίσιο για την ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών. Το Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο για τον Τουρισμό με όλες τις ατέλειες και τους κινδύνους που κυφορεί ήταν η μοναδική σχεδιασμένη προσπάθεια στο πλαίσιο αυτό. Οι παραθεριστικές κατοικίες κατασκευάζονται στην Ελλάδα εντός σχεδίου πόλεως, εντός οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων, εντός οικισμού υφιστάμενου προ του 1923, εντός παραδοσιακού ή διατηρητέου οικισμού με ειδικούς όρους δόμησης. Επίσης οικοδομούνται σε περιοχές που ισχύουν Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια ΓΠΣ, Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης της Ανοικτής Πόλης ΣΧΟΟΑΠ, σε Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) ή σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς. Επίσης οι παραθεριστικές κατοικίες μπορούν να χτιστούν εντός ορίων Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου ΖΟΕ ή εκτός σχεδίου πόλεως και εντός ορίων οικισμού με τους όρους δόμησης που προβλέπονται για όλα τα εκτός σχεδίου αγροτεμάχια. Στις παραγράφους που ακολουθούν αναφέρεται το παραπάνω νομικό πλαίσιο και ειδικά αναλύεται και σχολιάζεται το Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο για τον Τουρισμό, ως το μοναδικό νομοσχέδιο που είναι μεταγενέστερο της ανάγκης ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας και περιλαμβάνει ειδικό σχεδιασμό για αυτήν.

3.2 Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης αποτελεί σύνολο κειμένων ή και διαγραμμάτων με το οποίο:

α) καταγράφονται και αξιολογούνται οι παράγοντες εκείνοι που επηρεάζουν την μακροπρόθεσμη χωρική ανάπτυξη και διάρθρωση του εθνικού χώρου,

β) αποτιμώνται οι χωρικές επιπτώσεις των διεθνών, ευρωπαϊκών και εθνικών πολιτικών και

γ) προσδιορίζονται, με προοπτική δεκαπέντε (15) ετών, οι βασικές προτεραιότητες και οι στρατηγικές κατευθύνσεις για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και την αειφόρο οργάνωση του εθνικού χώρου.

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης καθορίζει ειδικότερα τις βασικές κατευθύνσεις για:

α) τη χωρική οργάνωση των κύριων εθνικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης, καθώς και των διεθνών και διαπεριφερειακών εισόδων - πυλών και συνδέσεων της χώρας,

β) τη χωρική διάρθρωση της στρατηγικής σημασίας δικτύων υποδομών και μεταφορών, καθώς και των κόμβων διευρωπαϊκής ακτινοβολίας,

γ) τη χωρική διάρθρωση, εξειδίκευση και συμπληρωματικότητα των παραγωγικών τομέων,

δ) το ρόλο των μητροπολιτικών και λοιπών σημαντικών αστικών κέντρων και τη σχέση με την ενδοχώρα τους, τη χωρική διάρθρωση του αστικού δικτύου, καθώς και τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη του ορεινού, αγροτικού, παράκτιου και νησιωτικού χώρου και άλλων κρίσιμων περιοχών του εθνικού χώρου,

ε) τη διατήρηση και ανάδειξη της ποικιλομορφίας της υπαίθρου, τη συνετή διαχείριση των φυσικών πόρων, καθώς και τη διατήρηση, ανάδειξη και προστασία της εθνικής φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς,

στ) τη γεωγραφική ανασυγκρότηση της χώρας με σκοπό τη δημιουργία βιώσιμων διοικητικών και αναπτυξιακών ενότητων σε διαπεριφερειακό επίπεδο.

Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης αποτελεί τη βάση αναφοράς για το συντονισμό και την εναρμόνιση των επί μέρους πολιτικών, προγραμμάτων και επενδυτικών σχεδίων του κράτους, των δημοσίων νομικών προσώπων και των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτου και δεύτερου βαθμού που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη συνοχή και ανάπτυξη του εθνικού χώρου.

Καταρτίζεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, σε συνεργασία με τα άλλα αρμόδια Υπουργεία και οργανισμούς του ευρύτερου δημόσιου τομέα. Για την κατάρτιση του λαμβάνονται υπόψη οι διεθνείς, ευρωπαϊκές, διακρατικές και διασυνοριακές ή διαπεριφερειακές δράσεις, συνεργασίες και υποχρεώσεις της χώρας, καθώς και οι ιδιαιτερότητες και ανάγκες κάθε περιοχής του εθνικού χώρου. Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης εναρμονίζεται επίσης με το εθνικό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, τον προγραμματισμό για την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη της χώρας και άλλα γενικά ή ειδικά αναπτυξιακά προγράμματα εθνικής κλίμακας που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου.

3.3 Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης αποτελούν σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων με τα οποία εξειδικεύονται ή και συμπληρώνονται οι κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης που αφορούν την ανάπτυξη και οργάνωση του εθνικού χώρου και ιδίως:

- τη χωρική διάρθρωση ορισμένων τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων εθνικής σημασίας,
- τη χωρική διάρθρωση των δικτύων και υπηρεσιών τεχνικής, κοινωνικής και διοικητικής υποδομής εθνικού ενδιαφέροντος, με εξαίρεση τα δίκτυα και υπηρεσίες τηλεπικοινωνιών, καθώς και τη χωρική κατανομή των υποδομών γνώσης και καινοτομίας, ορισμένες ειδικές περιοχές του εθνικού χώρου και ιδίως τις παράκτιες και νησιωτικές περιοχές, τις ορεινές και προβληματικές ζώνες, τις περιοχές που υπάγονται σε διεθνείς ή ευρωπαϊκές συμβάσεις για την προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και άλλες ενότητες του εθνικού χώρου που παρουσιάζουν κρίσιμα περιβαλλοντικά, αναπτυξιακά και κοινωνικά προβλήματα.

Τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης συνοδεύονται από πρόγραμμα δράσης στο οποίο εξειδικεύονται οι απαιτούμενες για την εφαρμογή τους ενέργειες, δράσεις, ρυθμίσεις και προγράμματα, το κόστος, οι πηγές και οι φορείς χρηματοδότησής τους, καθώς και το χρονοδιάγραμμα εκτέλεσης των αναγκαίων έργων και μέτρων και οι φορείς εφαρμογής.

Τα Ειδικά Πλαίσια Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης καταρτίζονται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων σε συνεργασία με τα κατά περίπτωση αρμόδια Υπουργεία και λοιπούς αρμόδιους οργανισμούς.

3.4 Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

Για κάθε συγκεκριμένη περίπτωση ένταξης ή επέκτασης πόλης ή οικισμού, καταρτίζεται γενικό πολεοδομικό σχέδιο. Το σχέδιο καλύπτει όλες τις πολεοδομημένες ή προς πολεοδόμηση περιοχές ενός τουλάχιστο Δήμου ή Κοινότητας.

Το γενικό πολεοδομικό σχέδιο περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα ώστε να περιέχει όλα τα απαιτούμενα κατά τον νόμο αυτό στοιχεία και ιδιαίτερα τα όρια της κάθε πολεοδομικής ενότητας, της περιοχής επέκτασης, την υποδιαίρεση της περιοχής επέκτασης σε ζώνες πυκνοδομημένες, αραιοδομημένες ή αδόμητες, τη γενική εκτίμηση των αναγκών των πολεοδομικών ενοτήτων σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και δημόσιες παρεμβάσεις ή ενισχύσεις στον τομέα της στέγης, τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης των πολεοδομικών ενοτήτων, σε συνάρτηση με τις παραπάνω ανάγκες, που αναφέρεται στις χρήσεις γης, τα κέντρα, το κύριο δίκτυο κυκλοφορίας, την πυκνότητα και το μέσο συντελεστή δόμησης και περιλαμβάνει τις τυχόν απαγορεύσεις δόμησης και χρήσης, την επιλογή των τρόπων ανάπτυξης ή αναμόρφωσης με τον καθορισμό των αντιστοίχων ζωνών και την εκτίμηση των αναμενόμενων επιπτώσεων στο περιβάλλον. Επίσης είναι δυνατό να προσδιορίζει και συγκεκριμένες περιοχές στις οποίες κατά προτεραιότητα διοχετεύονται στεγαστικά δάνεια και ενισχύσεις (Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης - ZEE), καθώς και πόροι για την εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης.

Ο Καθορισμός του μεγέθους και των ορίων των πολεοδομικών ενοτήτων γίνεται έτσι, ώστε να εξασφαλίζεται η πλέον ενδεδειγμένη οργάνωση των περιοχών κατοικίας με την πρόβλεψη των απαραίτητων εξυπηρετήσεων των κατοίκων τους, η ένταξη στο σχέδιο κατά προτεραιότητα των πυκνοδομημένων περιοχών σε συνδυασμό με τη μεγαλύτερη δυνατή οικονομία των επεκτάσεων, η αντιμετώπιση στεγαστικών αναγκών προβληματικών περιοχών κατοικίας, η απόκτηση γης για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και η εκτέλεση προγραμμάτων οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης. Ο καθορισμός των πολεοδομικών ενοτήτων γίνεται και στην περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού προ του 1923, δημιουργώντας το πλαίσιο για πιθανές τροποποιήσεις του.

Στο γενικό πολεοδομικό σχέδιο γίνεται ο προσδιορισμός των πυκνοδομημένων περιοχών, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το τρίτο εδάφιο του άρθ-10 του Ν-1221/81 "περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του Ν. 960/79 "περί επιβολής υποχρεώσεων προς δημιουργίαν χώρων σταθμεύσεως αυτοκινήτων δια την εξυπηρέτησιν των κτιρίων και ρυθμίσεως συναφών θεμάτων και άλλων τινών Διατάξεων"

Μέσα στα πλαίσια του γενικού πολεοδομικού σχεδίου καθορίζεται και η ενδεχόμενη χωροθέτηση βιομηχανικών και βιοτεχνικών περιοχών και περιοχών άλλων ειδικών χρήσεων στην έκταση της ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (ZOE) περί την πόλη ή τον οικισμό που κατά τα λοιπά διέπονται από τις κείμενες διατάξεις.

Με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος καθορίζονται ειδικές προδιαγραφές με βάση τις οποίες εκπονούνται οι μελέτες του απαραίτητου χαρτογραφικού και τοπογραφικού υπόβαθρου, καθώς και το γενικό πολεοδομικό σχέδιο.

Το γενικό πολεοδομικό σχέδιο (ΓΠΣ) περιλαμβάνει ολόκληρη την εδαφική περιφέρεια του κατά το Αρθ-48 του Ν-2218/94 συμβουλίου περιοχής, στην οποία περιλαμβάνεται ένας τουλάχιστον οικισμός με πληθυσμό άνω των 2000 κατοίκων σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή.

Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση κατά την οποία το σύνολο των αστικών και περιαστικών χώρων του ενός ή περισσότερων οικισμών άνω των 2000 κατοίκων δεν καλύπτει ολόκληρη την εδαφική περιφέρεια του συμβουλίου περιοχής, λόγω ιδίως του μεγάλου αριθμού πρωτοβάθμιων οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ) που υπάγονται στο συμβούλιο περιοχής, της μεγάλης απόστασης μεταξύ τους και των δυσμενών συγκοινωνιακών συνθηκών, συντάσσονται ένα ή περισσότερα ΓΠΣ για τους οικισμούς αυτούς οι οποίοι περιλαμβάνουν τους αστικούς και περιαστικούς χώρους. Στην περίπτωση αυτή το σχέδιο εκτείνεται σε ολόκληρη την περιοχή των πρωτοβάθμιων ΟΤΑ που περιλαμβάνονται στο τμήμα του συμβουλίου περιοχής. Για το τυχόν υπόλοιπο τμήμα του συμβουλίου περιοχής, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του Αρθ-5 του παρόντος, συντάσσεται ΣΧΟΟΑΠ.

Για την εφαρμογή των ανωτέρω απαιτείται αιτιολογημένη μελέτη με αναφορά σε συγκεκριμένα στοιχεία.

Σε περίπτωση που δεν έχουν συσταθεί συμβούλια περιοχής, το ΓΠΣ εκτείνεται σε ολόκληρη την περιοχή των πρωτοβάθμιων ΟΤΑ που περιλαμβάνονται στον οριζόμενο από τη σχετική μελέτη αστικό και περιαστικό χώρο του μεγαλύτερου ΟΤΑ της περιοχής.

Το ΓΠΣ που περιλαμβάνεται στην περιοχή ρυθμιστικού σχεδίου μπορεί να αφορά ένα μόνο δήμο ή κοινότητα ανεξαρτήτως του πληθυσμού του. Στην περίπτωση αυτή, το ΓΠΣ εναρμονίζεται προς τις κατευθύνσεις και τα προγράμματα του ρυθμιστικού σχεδίου και περιέχει τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών του.

3.5 Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης της Ανοικτής Πόλης (Ν-2508/97)

Ως ανοικτή πόλη νοείται σύνολο γειτονικών οικισμών του μη αστικού χώρου, καθένας από τους οποίους έχει πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους, σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή. Τα ΣΧΟΟΑΠ αποτελούν με άλλα λόγια τα ΓΠΣ του μη αστικού χώρου (Ν-2508/97 Αρθ-1 παρ.3), εφ' όσον οι αντίστοιχοι οικισμοί είναι όλοι μικρότεροι των 2000 κατοίκων.

Για την οικιστική οργάνωση και ανάπτυξη κάθε ανοικτής πόλης εκπονείται και εγκρίνεται σχέδιο χωρικής και οικιστικής οργάνωσης της ανοικτής πόλης (ΣΧΟΟΑΠ). Τα όρια της ανοικτής πόλης ταυτίζονται κατ' αρχήν με τα όρια του αντίστοιχου συμβουλίου περιοχής στο οποίο δεν περιλαμβάνεται οικισμός πάνω από 2000 κατοίκους, σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή. Κατ' εξαίρεση, στα διοικητικά όρια του συμβουλίου περιοχής μπορεί να οριοθετούνται μέχρι και τρεις ανοικτές πόλεις και να καταρτίζονται αντίστοιχα ΣΧΟΟΑΠ. Το ΣΧΟΟΑΠ εκπονείται με βάση τις προβλέψεις πληθυσμιακής και οικονομικής εξέλιξης της περιοχής και περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα, ώστε να περιέχει σύνολο μέτρων, στόχων, κατευθύνσεων και προγραμμάτων.

3.5.1 Στόχοι και περιεχόμενο των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ

Τα ΓΠΣ και τα ΣΧΟΟΑΠ συνιστούν κατ' ουσίαν τοπικά χωροταξικά, εφ' όσον ρυθμίζουν συγχρόνως και την εντός και την εκτός σχεδίου περιοχή των νέων διευρυμένων Δήμων, παρέχοντας το πλαίσιο για τη χωρική τους οργάνωση.

Μετά την ψήφιση του Ν-2742/99: οφείλουν να εναρμονίζονται προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Περιφερειακών Πλαισίων ή, αν αυτά λείπουν, προς τις κατευθύνσεις του εγκεκριμένου Γενικού και των εγκεκριμένων Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης.

Τα ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ αποτελούν την εξειδίκευση των Στρατηγικών Χωροταξικών σχεδίων της Περιφέρειας και των τυχόν χωροταξικών κατευθύνσεων νομού, στο επίπεδο του νέου Δήμου.

- Τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, στο βαθμό που αποτελούν το στρατηγικό επίπεδο του Πολεοδομικού Σχεδιασμού, προσδιορίζουν τις κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης των νέων Δήμων, και ως εκ τούτου αποτελούν την εξειδίκευση και βασικό μέτρο εφαρμογής των Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, ιδίως δε των Περιφερειακών,
- καθορίζουν τα μεγέθη της οικιστικής ανάπτυξης σε όλη την έκταση του δήμου, με βάση τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης, τις τοπικές ανάγκες και καταλληλότητες καθώς και τις κατευθύνσεις που προκύπτουν από υπερκείμενα σχέδια, ιδίως δε σε ότι αφορά στο ρόλο του αστικού κέντρου, ή της "ανοιχτής πόλης" στο οικιστικό δίκτυο, προσδιορίζουν τις Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) οι οποίες δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν,
- υποδεικνύουν ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων με βάση τις ανάγκες των παραγωγικών τομέων και τις σχετικές προγραμματικές κατευθύνσεις,
- δίνουν τέλος τις κατευθύνσεις πολεοδομικής οργάνωσης των θεσμοθετημένων και προς πολεοδόμηση οικιστικών υποδοχέων, προσδιορίζοντας και τις περιοχές εντός των οικισμών που απαιτούν παρεμβάσεις αναβάθμισης μέσω του μηχανισμού των αναπλάσεων.

Οι μελέτες των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ εκπονούνται σε δύο στάδια:

-Το πρώτο στάδιο περιλαμβάνει την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης, τη διάγνωση των προβλημάτων, προοπτικών και τάσεων του νέου Δήμου και τη διατύπωση της κατ' αρχήν πρότασης ή των εναλλακτικών προτάσεων ρύθμισης της περιοχής.

-Το δεύτερο στάδιο περιλαμβάνει τη λεπτομερή επεξεργασία του ΓΠΣ ή του ΣΧΟΟΑΠ, με βάση την πρόταση η οποία θα προκριθεί από τη διευθύνουσα υπηρεσία.

3.6 Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ)

Με Π. Διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος, ορίζονται οι πόλεις και οικισμοί γύρω από τα όρια των οποίων καθορίζεται Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ). Με τα Π. Διατάγματα αυτά καθορίζεται και το πλάτος των ΖΟΕ σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση οικισμού ή θέσης του ή προσδιορίζονται τα όρια της ΖΟΕ σε χάρτη κατάλληλης κλίμακας που δημοσιεύεται με σμίκρυνση μαζί με το Π. Διάταγμα. Το πλάτος της ΖΟΕ υπολογίζεται από τα αντίστοιχα ακραία όρια του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή του οικισμού προ του 1923. Με τα παραπάνω Π. Διατάγματα καθορίζονται, κατά τη συγκεκριμένη περίπτωση οι όροι και περιορισμοί χρήσεως γης ή άλλοι όροι και περιορισμοί, που επιβάλλονται μέσα στις ΖΟΕ και ιδιαίτερα το όριο εμβαδού, κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση της γης. Τα Π. Διατάγματα αυτά εκδίδονται μετά από γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και του Νομαρχιακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ή του

Συμβουλίου της Κεντρικής Υπηρεσίας του Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος για το νομό Αττικής. Το πλάτος της ΖΟΕ μετά τον προσδιορισμό του μπορεί μόνο να αυξηθεί με Π.Δ. που εκδίδεται με τον ίδιο τρόπο.

3.7 Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ, παρ.3 του Αρθρον-24 του Ν-2508/97, ΥΑ 15685/1055/99 (ΦΕΚ 292 Β 17-6-1999)

1.Ορισμοί και σύνδεση με το Νόμο.

Με τον όρο "Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης" (ΠΕΡΠΟ) νοείται ο μηχανισμός εκείνος που επιτρέπει την ανάπτυξη περιοχών που ανήκουν κατά κυριότητα σε ένα ή περισσότερα εξ' αδιαιρέτου φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου με πρωτοβουλία, χρηματοδότηση και διαχείριση των προαναφερομένων προσώπων (ΝΠΙΔ, ΝΠΔΔ).

Προϋπόθεση για την εφαρμογή του μηχανισμού ΠΕΡΠΟ είναι να προβλέπονται οι αιτούμενες χρήσεις, οι όροι και ο ειδικός τρόπος ανάπτυξης τους (ΠΕΡΠΟ) από τα ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ ή ελλείψει αυτών μέχρι την έγκρισή τους από τις Γενικές Κατευθύνσεις του Αρθ-24 του Ν-2508/97. Η έγκριση των Γενικών Κατευθύνσεων γίνεται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ με τη διαδικασία της παρ.3 του ίδιου άρθρου. Το περιεχόμενο των Γενικών Κατευθύνσεων προσδιορίζεται στην παρ.4 του Αρθ-24 του νόμου.

Ο μηχανισμός ΠΕΡΠΟ στοχεύει στην οικιστική οργάνωση περιοχών για την εξυπηρέτηση μίας ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης του ΠΔ/23-2-87 (ΦΕΚ-166/Δ/87) σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους, με εξαίρεση τη γενική χρήση "οχλούσα κατοικίας καθώς και στην εξυπηρέτηση των αναγκών β (δεύτερης) κατοικίας κατά το ΠΔ/16-8-85 (ΦΕΚ-416/Δ/85) όπως ισχύει.

Η μελέτη Γενικών Κατευθύνσεων περιλαμβάνει:

-την εκτίμηση των προγραμματικών μεγεθών της οικιστικής ανάπτυξης για την επόμενη 5ετία και 10ετία.

-τη χωροθέτηση της οικιστικής ανάπτυξης συνολικά και κατά τα τμήματα που θα αναπτυχθούν με ΠΕΡΠΟ στα ως άνω έτη, στόχους.

2. Καθορισμός Προγραμματικών Μεγεθών

Ο καθορισμός των προγραμματικών μεγεθών της οικιστικής ανάπτυξης στα έτη, στόχους (έκταση φυσικού υποδοχέα αριθμός νέων κατοικιών) γίνεται με βάση την εκτίμηση της ζήτησης και την αξιολόγηση της προσφοράς τόσο σε επίπεδο νομού όσο και σε επίπεδο επί μέρους ενοτήτων του (ομάδες ΟΤΑ τμήματα με κοινά χαρακτηριστικά).

Η εκτίμηση της ζήτησης β' κατοικίας θα λάβει υπόψη συμπληρωματικά τις υφιστάμενες τάσεις εσωγενούς και εξωγενούς ζήτησης με βάση την ελκτικότητα των πόρων και την αναμενόμενη βελτίωση της μεταφορικής υποδομής.

Η αξιολόγηση της προσφοράς περιλαμβάνει την ποσοτική και ποιοτική αξιολόγηση των υφιστάμενων οικιστικών υποδοχέων, εγκεκριμένων και μη και του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος σε σχέση με τα χαρακτηριστικά της ζήτησης (ποιότητα περιβάλλοντος κοινωνικές προτιμήσεις, χρονοαπόσταση αξίας γης κλπ).

Για την εκτίμηση της έκτασης του φυσικού υποδοχέα χρησιμοποιούνται συντελεστές κορεσμού που εκφράζουν την ισορροπία προσφοράς ζήτησης και καθορίζονται με βάση τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής.

3. Χωροθέτηση

Η χωροθέτηση της οικιστικής ανάπτυξης με βάση τα προγραμματικά μεγέθη θα στηριχθεί κατά κύριο λόγο στη διερεύνηση της οικιστικής καταλληλότητας στον έλεγχο της αντοχής των φυσικών πόρων και στην επάρκεια των υποδομών της ευρύτερης περιοχής, παίρνοντας υπόψη και τις επί μέρους γεωγραφικές τάσεις.

3.1. Διερεύνηση της οικιστικής καταλληλότητας

Η διερεύνηση της οικιστικής καταλληλότητας λαμβάνει υπόψη:

α. Τις δεσμεύσεις που προκύπτουν από την αξιοποίηση των φυσικών παραγωγικών πόρων τους οποίους απεικονίζει ή οριοθετεί ενδεικτικά, και οι οποίοι περιλαμβάνουν τη γεωργική γη α' προτεραιότητας, σημαντικά για την ανάπτυξη της κτηνοτροφίας εδάφη, τα δάση τα μεταλλεία και τους φυσικούς τουριστικούς πόρους.

β. Την προστασία σημαντικών φυσικών οικοσυστημάτων και ανθρωπογενών πόρων.

γ. Τις δεσμεύσεις που προκύπτουν από τη χωροθέτηση παραγωγικών δραστηριοτήτων (πχ βιομηχανία) ή άλλων χρήσεων μη συμβατών με την οικιστική ανάπτυξη, τις οποίες απεικονίζει ή οριοθετεί ενδεικτικά.

δ. Τις ειδικές απαιτήσεις της οικιστικής ανάπτυξης (πχ ποιότητα τοπίου, κλίμα προσανατολισμός θέες κλίσεις εδάφους γεωλογικά χαρακτηριστικά κλπ).

3.2. Έλεγχος της αντοχής των φυσικών πόρων

Ο έλεγχος της αντοχής των φυσικών πόρων περιλαμβάνει:

α. Τον καθορισμό του ορίου χωρητικότητας των κατά τα ανωτέρω ζωνών οικιστικής καταλληλότητας βάσει σταθεροτύπων πυκνότητας και παίρνουν υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τόσο του φυσικού χώρου όσο και της προγραμματιζόμενης ανάπτυξης ανάλογα με τη γενική χρήση της (γενική κατοικία, αμιγής κατοικία πολεοδομικό κέντρο τουρισμός αναψυχή κλπ).

β. Τον καθορισμό της χωρητικότητας των στοιχείων του φυσικού ή ανθρωπογενούς περιβάλλοντος που επηρεάζουν καθοριστικά τη ζήτηση β' κατοικίας (πχ ακτές).

γ. Τον έλεγχο της επάρκειας των αναγκαίων για την οικιστική ανάπτυξη φυσικών πόρων (πχ νερό).

3.3. Ο έλεγχος της επάρκειας των υποδομών της ευρύτερης περιοχής είναι ένας ακόμα παράγοντας που επηρεάζει τον καθορισμό του ορίου χωρητικότητας και στηρίζεται σε εκτιμήσεις των δυνατοτήτων, τόσο της υφιστάμενης, όσο και της προγραμματιζόμενης μέχρι τα έτη στόχους υποδομής.

Με βάση τα παραπάνω και στο μέτρο που οι κατά τα ανωτέρω διαθέσιμοι φυσικοί πόροι (οικιστική γη, ακτές, νερό κλπ) εμφανίζουν υπερέπάρκεια σε σχέση με τα προγραμματικά μεγέθη, η οικιστική ανάπτυξη περιορίζεται σε τμήματα των ανωτέρω ζωνών οικιστικής καταλληλότητας καθοριζόμενα βάσει των κριτηρίων που παρατίθενται στο παράρτημα.

Η επιλογή των τμημάτων των ως άνω περιοχών που θα αναπτυχθούν με το μηχανισμό των ΠΕΡΠΟ θα στηριχθούν κατά κύριο λόγο στη δυνατότητα εφαρμογής του. Με την έννοια αυτή επιλέξιμες περιοχές είναι κατ' αρχήν όλες οι αδιαμόρφωτες οικιστικά περιοχές (ως προς τη δόμηση, την κατάτμηση κλπ), είτε ανήκουν σε ιδιώτες, είτε στο δήμο ή το δημόσιο, καθώς επίσης και οι διαμορφωμένες περιοχές όπου έχει εκδηλωθεί ενδιαφέρον των ιδιοκτητών γης για συμμετοχή τους στην εφαρμογή του θεσμού (συνένωση, συνδιαχείριση κλπ).

Η εδαφική έκταση που καθορίζεται ως ΠΕΡΠΟ πρέπει να είναι ενιαία και να έχει ελάχιστη επιφάνεια πενήντα (50) στρέμματα. Δεν θεωρείται ενιαία η έκταση που διακόπτεται από εγκεκριμένες εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές ή κοινοτικές οδούς. Δεν συνυπολογίζονται στην επιφάνεια της έκτασης που καθορίζεται ως ΠΕΡΠΟ τα ρέματα, οι εκτάσεις που απαγορεύεται να χρησιμοποιηθούν για οικιστικούς σκοπούς (ιδίως δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικοί χώροι, βιότοποι) και οι οποίες παραμένουν εκτός σχεδίου και οι μη εγκεκριμένες οδοί που τυχόν περιλαμβάνονται στην έκταση αυτή.

Οι γενικές κατευθύνσεις περιέχουν σχεδιάγραμμα με την οριοθέτηση των περιοχών που επιτρέπεται καταρχήν να καθοριστούν ως οικιστικά κατάλληλες για

ΠΕΡΠΟ, το μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν εδαφικών εκτάσεων που, μέσα στα όρια των παραπάνω περιοχών, μπορούν να καθοριστούν ως ΠΕΡΠΟ και να πολεοδομηθούν με βάση το παρόν άρθρο, καθώς και χρονοδιάγραμμα πολεοδόμησης, το οποίο καλύπτει διάστημα δέκα ετών και ορίζει το μέγιστο εμβαδόν εδαφικών εκτάσεων που επιτρέπεται να πολεοδομούνται ως ΠΕΡΠΟ ανά πενταετία. Τα στοιχεία αυτά προσδιορίζονται, ύστερα από μελέτη, με βάση τον οικιστικό ιστό του νομού, τις προοπτικές δημογραφικής εξέλιξης και γενικότερης ανάπτυξής του, τη διάταξη των λοιπών, παραγωγικών και μη, δραστηριοτήτων στον ευρύτερο χώρο, τις περιβαλλοντικές και εδαφομορφολογικές συνθήκες, τα συστήματα επικοινωνίας, την ισορροπία των χρήσεων γης και ιδίως τα ανώτατα όρια δυνατής ανάπτυξης των περιοχών χωρίς αλλοίωση της φυσιογνωμίας της περιοχής ή υποβάθμιση της ποιότητας ζωής (όρια κορεσμού). Ειδικά για καθορισμό περιοχών δεύτερης κατοικίας έχουν ανάλογη εφαρμογή οι διατάξεις του Αρθ-1 παρ.2 του Ν-2242/94.

Η πολεοδομική μελέτη περιέχει: α) τις χρήσεις γης και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις, β) τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής, γ) τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους που πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον 40% της συνολικής έκτασης της ΠΕΡΠΟ και δ) τους γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, οι οποίοι μπορεί να ορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ή τμήμα οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από τη διαμόρφωση του εδάφους ή την ανάγκη προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλες ειδικές πολεοδομικές ανάγκες. Ο καθοριζόμενος μέσος συντελεστής δόμησης στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων της ΠΕΡΠΟ δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,6 και ειδικά για περιοχές παραθεριστικής κατοικίας το 0,4. Εν πάση περιπτώσει ο συντελεστής δόμησης κάθε οικοδομήσιμου χώρου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,8 και ειδικά για περιοχές δεύτερης κατοικίας το 0,6.

Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με πρωτοβουλία και ευθύνη των ιδιοκτητών και τον έλεγχο της αρμόδιας κατά τόπο πολεοδομικής υπηρεσίας κατά τις κείμενες διατάξεις. Αμέσως μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης, ο ιδιοκτήτης της έκτασης προβαίνει στην εκτέλεση των έργων διαμόρφωσης του χώρου, καθώς και στην εκτέλεση των έργων υποδομής, όπως αυτά προβλέπονται από την πολεοδομική μελέτη. Στη συνέχεια προβαίνει στη σύνταξη των κτιριακών μελετών και την εκτέλεση των οικοδομικών έργων στους διαμορφούμενους οικοδομήσιμους χώρους, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη. Διατάξεις που προβλέπουν την υποχρέωση εισφοράς σε γη και σε χρήμα δεν έχουν εφαρμογή στις περιπτώσεις πολεοδόμησης με βάση το παρόν άρθρο.

Η δαπάνη της μελέτης κατασκευής και εκτέλεσης των έργων υποδομής της ΠΕΡΠΟ βαρύνει επίσης του ιδιοκτήτες και μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης οι κοινόχρηστοι χώροι θεωρούνται ότι περιέρχονται σε κοινή χρήση. Η έγκριση της πολεοδομικής μελέτης έχει ως αναγκαίο, κατ' αμάχητο τεκμήριο, επακολούθημα την κατά την ελεύθερη βούληση αυτών παραίτησή τους από την κυριότητα, νομή και κατοχή των κοινόχρηστων χώρων.

Η προς τρίτους μεταβίβαση της κυριότητας οικοδομήσιμων ή μη τμημάτων ή κτιρίων ή διαιρεμένης ιδιοκτησίας μέσα στις οικείες εκτάσεις της ΠΕΡΠΟ επιτρέπεται μόνο μετά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης και την ολοκλήρωση των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής (ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρικής ενέργειας, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου πόλης, εφόσον υπάρχει στην περιοχή).

3.8 Οικισμοί κάτω των 2000 κατοίκων (ΠΔ 24-4-85, ΦΕΚ 181 Δ /3-5-85)

Γενικοί όροι δόμησης

1. Αρτιότητα.

α) Εντός των ορίων του οικισμού, θεωρούνται άρτια τα οικοπέδα με ελάχιστο εμβαδόν αρτιότητας που μπορεί να κυμαίνεται από 300 μέχρι 2.000 τ.μ. Μέσα στα όρια αυτά, μπορεί να ορίζονται τομείς με διαφορετική αρτιότητα οικοπέδων, προκειμένου να διασφαλιστεί ο τυχόν ιδιαίτερος χαρακτήρας του οικισμού στους τομείς αυτούς.

β) Κατά παρέκκλιση εντός των ως άνω ορίων, θεωρούνται άρτια τα γήπεδα με όποιο εμβαδόν έχουν κατά την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος, εφόσον δεν έχουν το ελάχιστο εμβαδόν που ορίζεται στην παρ. 1α.

γ) Για την αρτιότητα των γηπέδων προσμετράται και η τυχόν έκταση που παραχωρείται από τον ιδιοκτήτη για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου.

2. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης και συντελεστής δόμησης:

α) Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων ορίζεται σε 70% της επιφανείας τους.

β) Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων με συντελεστή δόμησης που κλιμακώνεται προοδευτικά και ανάλογα με την επιφάνεια του οικοπέδου ως εξής:

- για τα πρώτα 100 μ² επιφανείας του οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 1,60.

- για τα επόμενα 100 μ² επιφανείας του οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,80.

- για τα επόμενα 100 μ² επιφανείας του οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,60.

- για τα πέραν των 300 μ² τμήμα επιφανείας του οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,40. Η συνολική επιφάνεια ορόφων στο οικόπεδο για κύρια και βοηθητικά κτίρια, δεν μπορεί να υπερβεί τα 400 μ².

Ειδικά για τους οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί με το από 19.10.1978 Π. Δ/γμα (Δ' 594) ως παραδοσιακοί ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων ορίζεται για τα πρώτα 100 μ² επιφανείας του οικοπέδου σε 1.

γ) Κατά παρέκκλιση των διατάξεων του προηγούμενου εδαφίου ορίζεται:

γα) Για τμήμα οικοπέδου το οποίο έχει χαρακτηριστεί χώρος για ανέγερση κτιρίου κοινής ωφέλειας επιφάνειας πέραν των 300 μ² συντελεστής δόμησης 0,80 χωρίς περιορισμό στη συνολική επιφάνεια ορόφων.

γβ) Για οικόπεδα τουριστικών εγκαταστάσεων ή αμιγούς επαγγελματικής χρήσης ο συντελεστής δόμησης ορίζεται ως εξής:

- για το πέραν των 300 μ² και μέχρι 2.000 μ² τμήμα οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,60.

- για το πέραν των 2.000 μ² και μέχρι 4.000 μ² τμήμα οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,50.

- για το πέραν των 4.000 μ² τμήμα οικοπέδου, ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,40.

Και στις περιπτώσεις αυτές τα κτίρια ανεγείρονται χωρίς περιορισμό στη συνολική επιφάνεια ορόφων.

γγ) Επίσης όπου εφαρμόζονται οι διατάξεις της περίπτωσης γ της παρ. 1 του άρθρου 6 του παρόντος, επιτρέπεται η υπέρβασή της στο τελευταίο εδάφιο της περίπτωσης β της παρούσας παραγράφου, οριζόμενης συνολικής επιφανείας ορόφων".

3. Σύστημα δόμησης.

Το κτίριο τοποθετείται ελεύθερα μέσα στο οικόπεδο. Όπου το κτίριο δεν εφάπτεται με τα πλάγια και πίσω όρια του οικοπέδου, αφήνεται απόσταση τουλάχιστον 2,50 μ. Μέσα στην απόσταση αυτή επιτρέπεται η κατασκευή εξωστών πλάτους μέχρι ένα (1,00) μέτρο. Η απόσταση μεταξύ ανεξάρτητων κτιρίων μέσα στο ίδιο οικόπεδο ορίζεται σε 2,50 μέτρα τουλάχιστον.

4. Μέγιστο ύψος κτιρίων.

α) Το μέγιστο ύψος κτιρίων ορίζεται σε 7,50 μ. Δύναται με απόφαση του Νομάρχη να ορίζεται κατά περιοχές, αύξηση του παραπάνω μεγίστου ύψους μέχρι τα 8,50 μ. όταν συντρέχουν ειδικοί λόγοι που σχετίζονται με τη διατήρηση του τυχόν ιδιαίτερου χαρακτήρα του οικισμού.

β) Σε περίπτωση επιβολής στέγης με ειδικούς όρους δόμησης που εγκρίνονται με απόφαση του Νομάρχη, επιτρέπεται υπέρβαση του μεγίστου ύψους μέχρι 2,00 μέτρα.

γ) Το ελάχιστο ύψος ορόφου ορίζεται σε 2,40 μ.

3.9 Πολεοδόμηση έκτασης οικοδομικών συνεταιρισμών και οικοδομικών οργανισμών (άρθρο 18 πλην της παρ. 2β π.δ. 93/1987, άρθρο 1 παρ. 3 π.δ. 448/1991)

Ορισμός-σκοπός

Οικοδομικός συνεταιρισμός: είναι κάθε συνεταιρισμός που έχει από το καταστατικό του αποκλειστικό σκοπό την εξασφάλιση για τα μέλη του κατοικιών σε αστικές ή παραθεριστικές περιοχές ή την εν γένει αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση περιοχών κατοικίας προς όφελος μόνον των μελών του.

Κατηγορίες οικοδομικών συνεταιρισμών

Σύμφωνα με το άρθρο 2 π.δ. 93/1987 οι κατηγορίες των οικοδομικών συνεταιρισμών είναι οι αστικοί και οι παραθεριστικοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί.

1. Οι Αστικοί Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί είναι:

α) Οι συνεταιρισμοί που έχουν σκοπό να αποκτήσουν τα μέλη τους κύρια κατοικία.

β) Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί που αποσκοπούν στην αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση διαμορφωμένων περιοχών κύριας κατοικίας εφόσον προβλέπονται από εγκεκριμένο ΓΠΣ. Δικαίωμα συμμετοχής σ' αυτούς τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς έχουν μόνο όσοι έχουν ιδιοκτησίες στην περιοχή.

2. Οι Παραθεριστικοί Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί είναι:

α) Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί που έχουν σκοπό να αποκτήσουν τα μέλη τους παραθεριστική κατοικία.

β) Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί που αποσκοπούν στην αναμόρφωση, ανάπλαση και εξυγίανση διαμορφωμένων περιοχών παραθεριστικής κατοικίας εφόσον οι περιοχές αυτές προβλέπονται από εγκεκριμένη ζώνη οικιστικού ελέγχου. Δικαίωμα συμμετοχής σ' αυτούς του οικοδομικούς συνεταιρισμούς έχουν μόνο όσοι έχουν ιδιοκτησίες στην περιοχή.

Τρόποι εξασφάλισης κατοικίας

Όλοι οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί μπορούν να εξασφαλίσουν κατοικία για τα μέλη τους με τους παρακάτω τρόπους:

α) Με παραγωγή κατοικιών από ενιαίο κατασκευαστικό φορέα.

β) Με διανομή αυτοτελών οικοπέδων για την ανέγερση κατοικιών από τα μέλη.

γ) Με απ' ευθείας αγορά έτοιμων κατοικιών.

δ) Με συνδυασμό των παραπάνω περιπτώσεων και με τις προϋποθέσεις των διατάξεων του παρόντος τμήματος Ι.

Όροι και περιορισμοί δόμησης (άρθρο 19 π.δ. 93/1987)

1. Για τους αστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή οργανισμούς έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 43. Ειδικότερα, για αυτούς τους

οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή οργανισμούς, ανεξάρτητα από το συντελεστή δόμησης, που καθορίζεται από την πολεοδομική μελέτη, ορίζεται μέγιστη συνολική εκμεταλλεύσιμη επιφάνεια ανά μερίδα, 240 τ.μ. αποκλειστικά για χρήση κατοικίας και μέγιστη επιτρεπόμενη αρτιότητα οικοπέδου 500 τ.μ.

2. Για τους παραθεριστικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή οργανισμούς έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 117. Ειδικότερα για αυτούς τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς ή οργανισμούς, ανεξάρτητα από το συντελεστή δόμησης που καθορίζεται από την πολεοδομική μελέτη ορίζεται μέγιστη συνολική εκμεταλλεύσιμη επιφάνεια ανά μερίδα 120 τ.μ. αποκλειστικά για χρήση κατοικίας, μέγιστη επιτρεπόμενη αρτιότητα οικοπέδου 1.000 τ.μ. και ανώτατος αριθμός ορόφων 2.

Όροι, περιορισμοί, εποπτεία και διαδικασίες

Σύμφωνα με το άρθρο 42 παρ.1, 2 και 3 ν. 1337/1983, το άρθρο 34 παρ. 4 ν. 1577/1985, το άρθρο 98 παρ.11 ν. 1892/1990, και το άρθρο 5 παρ. 9 ν. 2052/1992 με π. δ/τα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων μπορεί να καθορίζονται οι όροι και περιορισμοί και οι διαδικασίες με τις οποίες θα εγκρίνεται η πολεοδόμηση εκτάσεων που ανήκουν σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς και οικοδομικούς οργανισμούς.

Η πολεοδόμηση αυτή γίνεται με τις προϋποθέσεις ότι ο συνεταιρισμός ή ο οργανισμός:

α) θα παραχωρήσει στον οικείο Ο.Τ.Α χωρίς αντάλλαγμα μέρος της ιδιοκτησίας του όπως και τους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και ειδικού προορισμού χώρους μέσα στο πολεοδομούμενο τμήμα και

β) θα κατασκευάσει και θα συντηρεί τα έργα υποδομής και γενικά τα κοινόχρηστα έργα.

Τα π. δ/τα της παραγράφου αυτής προβλέπουν επίσης τα κριτήρια για τον προσδιορισμό του μέρους της ιδιοκτησίας του συνεταιρισμού ή του οργανισμού που θα πολεοδομηθεί, τα κριτήρια για τον προσδιορισμό της εισφοράς σε χρήμα, τα θέματα που αναφέρονται στις εγγυήσεις που θα δίνει ο συνεταιρισμός ή ο οργανισμός για την πραγματοποίηση των υποχρεώσεων του και γενικά για τη σύναψη των σχετικών συμβάσεων και κάθε λεπτομέρεια αναγκαία για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.

Με π. δ/τα που προτείνονται από τους Υπουργούς Δικαιοσύνης, Γεωργίας, Υγείας και Πρόνοιας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναμορφώνεται και ενοποιείται η νομοθεσία για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς για την προσαρμογή αυτής στις διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος και του νόμου 1337/1983 και τον εκσυγχρονισμό, τον τρόπο οργάνωσης, διοίκησης και λειτουργίας αυτών μέσα στο πλαίσιο της γενικότερης οικιστικής πολιτικής και ανάπτυξης και κανονίζονται τα θέματα που αναφέρονται στην αναγκαστική συνένωση συνεταιρισμών ή αναγκαστική συμμετοχή σ' αυτούς και των ιδιοκτητών άλλων ιδιοκτησιών της περιοχής, τις ενώσεις οικοδομικών συνεταιρισμών, την εποπτεία και τον έλεγχο, τις κατηγορίες των οικοδομικών συνεταιρισμών, τα κίνητρα κατά κατηγορία συνεταιρισμών κλπ., το δικαίωμα του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων να κηρύσσει έκπτωτα μερικά ή όλα τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου και του εποπτικού συμβουλίου των οικοδομικών συνεταιρισμών, όταν μετά από έλεγχο προκύπτουν λόγοι έκπτωσης αυτών.

Από τη 16.1.1984 (ημερομηνία δημοσίευσης του π. δ/τος 17/1984) η εποπτεία των οικοδομικών συνεταιρισμών περιέρχεται στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Χωροθέτηση οικοδομικών συνεταιρισμών-οικοδομικών οργανισμών και απόκτηση έκτασης – κατοικιών (άρθρο 17 π.δ. 93/1987)

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί και οικοδομικοί οργανισμοί οφείλουν να προσαρμόζουν τα προγράμματά τους στο γενικότερο οικιστικό και στεγαστικό πρόγραμμα του κράτους και να επιλέγουν προς αγορά εκτάσεις μέσα στις περιοχές που προβλέπονται για οικιστική χρήση από εγκεκριμένα ή γενικά πολεοδομικά σχέδια ή ζώνες οικιστικού ελέγχου ή από άλλα σχέδια ρύθμισης των χρήσεων γης.

Αν δεν υπάρχει ΓΠΣ ή ΖΟΕ ή άλλο σχέδιο ρύθμισης των χρήσεων γης ή στα όρια των αντίστοιχων εγκεκριμένων αυτών σχεδίων δεν είναι δυνατή η κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του οικοδομικού συνεταιρισμού ή οργανισμού είναι δυνατόν μέσα στα πλαίσια και τις κατευθύνσεις της χωροταξικής και οικιστικής πολιτικής, να εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων η χωροθέτηση του οικοδομικού συνεταιρισμού και η οικιστική καταλληλότητα της συγκεκριμένης έκτασης για την οικιστική εξυπηρέτηση οικοδομικού συνεταιρισμού ή οικοδομικού οργανισμού. Σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται η αγορά από τον οικοδομικό συνεταιρισμό έκτασης που υπάγεται σε ίδιο νομικό καθεστώς που αποκλείει τη χρήση για οικιστικούς σκοπούς. Σε κάθε δικαιοπραξία απόκτησης έκτασης από οικοδομικό συνεταιρισμό αναφέρεται βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, ότι η συγκεκριμένη έκταση βρίσκεται σε περιοχή για οικιστική χρήση εντός εγκεκριμένων ορίων ΓΠΣ ή ΖΟΕ ή άλλων σχεδίων ρύθμισης των χρήσεων γης ή η απόφαση οικιστικής καταλληλότητας κατά την παρ. 2 του παρόντος άρθρου και επισυνάπτονται αντίγραφα τους καθώς και βεβαίωση του Υπουργού Γεωργίας ότι η έκταση δεν είναι δάσος ή δασική ή αναδασωτέα έκταση. Η μη τήρηση των παραπάνω καθιστά άκυρα τα συμβόλαια.

3.10.1 Πολεοδόμηση δημοσίων εκτάσεων (άρθρο 28 ν. 1947/1991, άρθρο 6 παρ. 5 και 6 ν. 2052/1992, άρθρο 6 παρ. 15β και γ και 16 ν. 2160/1993)

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, μετά από πρόταση του Υπουργού Οικονομικών, είναι δυνατό να εγκρίνεται οικιστική καταλληλότητα σε δημόσιες εκτάσεις με σκοπό την εκποίησή τους σύμφωνα με το ν. 973/1979 και την αξιοποίησή τους για εξυπηρέτηση μιας ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης, όπως αυτές καθορίζονται με τα άρθρα 230 έως και 240. Οι εκτάσεις αυτές πρέπει να έχουν ελάχιστη ενιαία επιφάνεια μεγαλύτερη ή ίση των 100 στρεμμάτων και να βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και εκτός ορίων οικισμών που υπάρχουν πριν το 23, καθώς και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.

Η σύμφωνα με τα παραπάνω απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων εκδίδεται ύστερα από γνώμη του ΚΣΧΟΠ και γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, η οποία κοινοποιείται στο Υπουργείο σε προθεσμία δύο (2) μηνών από τότε που περιέρχεται στο δήμο ή την κοινότητα η σχετική πρόταση. Ειδικά για τους νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης κατά την έγκριση της οικιστικής καταλληλότητας αντί για τη γνώμη του ΚΣΧΟΠ νοείται γνώμη της Εκτελεστικής Επιτροπής των Οργανισμών Αθήνας και Θεσσαλονίκης αντίστοιχα.

Εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία αυτή, μπορεί να εγκρίνεται η οικιστική καταλληλότητα χωρίς τη γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου.

Η έγκριση γίνεται ύστερα από εκτίμηση της θέσης της έκτασης, της ιδιομορφίας του εδάφους, των συνθηκών που επικρατούν στον άμεσο και ευρύτερο περιβάλλοντα χώρο, των προβλέψεων εγκεκριμένων ΓΠΣ ή ΖΟΕ ή τυχόν άλλων χωροταξικών ή πολεοδομικών μελετών, καθώς και των γενικών αρχών της

πολεοδομικής επιστήμης. Αποκλείεται η έγκριση οικιστικής καταλληλότητας περιοχής που υπάγεται σε νομικό καθεστώς (π.χ. δάση, αρχαιολογικοί χώροι), το οποίο αποκλείει τη χρήση της για οικιστικούς σκοπούς καθώς και η έγκριση οικιστικής καταλληλότητας, εφόσον αυτό θα ήταν επιβλαβές για την εθνική οικονομία ή το φυσικό ή το πολιτιστικό περιβάλλον.

Εάν στην περιοχή υπάρχουν δασικές εκτάσεις, η έγκριση αυτής ως οικιστικής, επιτρέπεται μόνο με τον όρο διατήρησης του δασικού χαρακτήρα των εκτάσεων, με εφαρμογή της νομοθεσίας για την προστασία δασών και δασικών εκτάσεων.

Εάν στην περιοχή υπάρχουν εκτάσεις που έχουν χαρακτηριστεί οριστικά ως δασικές ή αναδασωτέες με πράξη του αρμόδιου δασαρχείου ή τελεσίδικη πράξη του αρμόδιου νομάρχη, αυτές παραμένουν εκτός σχεδίου. Η έγκριση της οικιστικής καταλληλότητας και των όρων και περιορισμών δόμησης της υπόλοιπης έκτασης πραγματοποιείται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, το δε προεδρικό διάταγμα για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Με την απόφαση έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας καθορίζονται επίσης:

- το ποσοστό της έκτασης, το οποίο θα διατεθεί για χώρους κοινόχρηστους και κοινωφελών σκοπών καθώς και τυχόν άλλες σχετικές δεσμεύσεις.

- οι γενικές χρήσεις γης

- ο μέγιστος συντελεστής δόμησης που μπορεί να αναπτυχθεί στο σύνολο της έκτασης.

- κάθε άλλη αναγκαία δέσμευση ή υποχρέωση σχετική με τους όρους ανάπτυξης της έκτασης.

- Η απόφαση έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα (οριζοντιογραφικό και υψομετρικό) στο οποίο φαίνονται τα όρια της έκτασης και οι τυχόν άλλες δεσμεύσεις χρήσεων γης και περιορισμών δόμησης.

3. Το κατά την παράγραφο 2 οριζόμενο ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 30% της έκτασης και ο συντελεστής δόμησης στο σύνολο της έκτασης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,4.

4. Μετά την έγκριση της οικιστικής καταλληλότητας επιτρέπεται η εκποίηση από το Δημόσιο των υπόψη εκτάσεων σε ιδιώτες ή νομικά πρόσωπα δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, τα οποία αναλαμβάνουν περαιτέρω τη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης και γενικά την εκτέλεση των έργων υποδομής στο σύνολο της έκτασης. Η διαδικασία εκποίησης των εκτάσεων γίνεται με βάση τις διατάξεις του ν. 973/1979, ενώ με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων καθορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις συμμετοχής των ενδιαφερομένων στην εκποίηση, τα στοιχεία γενικά που συνοδεύουν τις προτάσεις των ενδιαφερομένων και οι παρεχόμενες από αυτούς εγγυήσεις, η διαδικασία και τα όργανα ελέγχου, αξιολόγησης και επιλογής των προτάσεων, οι συμβατικές υποχρεώσεις και τα δικαιώματα των συμβαλλόμενων μερών, οι προβλεπόμενες κυρώσεις σε περίπτωση αθέτησης των υποχρεώσεων αυτών και κάθε άλλη για την εφαρμογή του παρόντος λεπτομέρεια.

Το Δημόσιο μπορεί αντί για την κατά τα παραπάνω ενιαία εκποίηση να προβαίνει σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 973/1979 και τους όρους της απόφασης της οικιστικής καταλληλότητας στην ολοκλήρωση της πολεοδόμησης της έκτασης και έπειτα στη διαχείριση και αξιοποίησή της.

5. Η κατά την παραπάνω παράγραφο πολεοδομική μελέτη συντάσσεται σύμφωνα με τα κατά την παρ. 2 οριζόμενα στην οικεία απόφαση έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας και περιέχει:

α) τις χρήσεις γης και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις.
β) τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής,
γ) τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους καθώς και τους οικοδομήσιμους χώρους.

δ) τους γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, οι οποίοι μπορεί να ορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ή και τμήμα οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από τη διαμόρφωση του εδάφους ή τις ανάγκες προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλους ειδικούς πολεοδομικούς όρους.

Η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται με π. δ/γμα, που εκδίδεται μετά από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, με την ίδια όπως στην παρ.1 διαδικασία, συνοδεύεται από πολεοδομικό σχέδιο που συντάσσεται σε τοπογραφικό διάγραμμα (οριζοντιογραφικό και υψομετρικό) και έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως κατά τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923.

3.11 Πολεοδότηση ιδιωτικών εκτάσεων (άρθρο 29 ν. 1947/1991, άρθρο 6 παρ. 7, 8 και 9 και άρθρο 8 παρ. 9 ν. 2052/1992, άρθρο 6 παρ. 16 ν. 2160/1993)

1. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων είναι δυνατό, μετά από αίτηση ιδιώτη ή νομικού προσώπου δημόσιου ή ιδιωτικού δικαίου, να εγκρίνεται οικιστική καταλληλότητα σε εκτάσεις ιδιοκτησίας των αιτούντων, προς εξυπηρέτηση μιας ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης.

Οι εκτάσεις αυτές πρέπει να έχουν ελάχιστη ενιαία επιφάνεια μεγαλύτερη ή ίση των 50 στρεμμάτων και να βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και εκτός ορίων οικισμών που υπάρχουν πριν το έτος 1923, καθώς και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.

Η έγκριση παρέχεται ύστερα από εκτίμηση της θέσης της έκτασης, της ιδιομορφίας του εδάφους, των συνθηκών που επικρατούν στον άμεσο και ευρύτερο περιβάλλοντα χώρο, των προβλέψεων εγκεκριμένων ΓΠΣ ή ΖΟΕ ή τυχόν άλλων χωροταξικών ή πολεοδομικών μελετών, καθώς και των γενικών αρχών της πολεοδομικής επιστήμης. Αποκλείεται η έγκριση οικιστικής καταλληλότητας περιοχής που υπάγεται σε νομικό καθεστώς (π.χ. δάση, αρχαιολογικοί χώροι), το οποίο αποκλείει τη χρήση της για οικιστικούς σκοπούς, καθώς και η έγκριση της οικιστικής καταλληλότητας εφόσον αυτό θα ήταν επιβλαβές για την εθνική οικονομία ή το φυσικό ή το πολιτιστικό περιβάλλον.

Εάν στην περιοχή υπάρχουν δασικές εκτάσεις, η έγκριση αυτής ως οικιστικής επιτρέπεται μόνο υπό τον όρο διατήρησης του δασικού χαρακτήρα των εκτάσεων, με εφαρμογή της νομοθεσίας για την προστασία δασών και δασικών εκτάσεων.

2. Με την απόφαση έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας, καθορίζονται επίσης:

- το ποσοστό της έκτασης, το οποίο θα διατεθεί για χώρους κοινόχρηστους και κοινωφελών σκοπών, καθώς και τυχόν άλλες σχετικές δεσμεύσεις
- οι γενικές χρήσεις γης
- ο μέγιστος συντελεστής δόμησης που μπορεί να αναπτυχθεί στο σύνολο της έκτασης.
- κάθε άλλη αναγκαία δέσμευση ή υποχρέωση σχετική με τους όρους ανάπτυξης της έκτασης.

Η απόφαση έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα (οριζοντιογραφικό και υψομετρικό) στο οποίο φαίνονται τα όρια της έκτασης και οι τυχόν άλλες δεσμεύσεις χρήσεων γης και περιορισμών δόμησης.

3. Το κατά την παράγραφο 2 καθοριζόμενο ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 30% της έκτασης, ο δε συντελεστής δόμησης στο σύνολο της έκτασης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,4.

4. Η ανάπτυξη των περιοχών, που αναφέρονται στην παρ.1, γίνεται με βάση πολεοδομική μελέτη, η οποία συντάσσεται σύμφωνα με όσα ορίζονται στην οικεία απόφαση έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας που αναφέρεται στην παρ. 2 και περιέχει:

α) τις χρήσεις γης και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις,
β) τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής,
γ) τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους καθώς και τους οικοδομήσιμους χώρους,

δ) τους γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, οι οποίοι μπορεί να ορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ή και τμήμα οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από τη διαμόρφωση του εδάφους ή τις ανάγκες προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλους ειδικούς πολεοδομικούς όρους.

3.12 Εκτός σχεδίου δόμηση

3.12.1 Γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης (άρθρο 17 ν.δ.17.7./16.8.1923, άρθρο μόνο παρ. 6 ν.δ. 3/17.12.1925, άρθρο 1 ν. 3976/1929, άρθρο 1 π.δ. 24/31.5.1985)

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων που βρίσκονται εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων ή εκτός των ορίων των νόμιμα υφιστάμενων πριν από το έτος 1923 οικισμών που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου ή εκτός των ορίων των οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκων καθορίζονται, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά για κάθε περιοχή από ειδικές διατάξεις, ως εξής:

α) ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ.

β) για γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς καθώς και σε εγκαταλειμμένα τμήματά τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές απαιτούνται:

ελάχιστο πρόσωπο : σαράντα πέντε (45) μέτρα

ελάχιστο βάθος : πενήντα (50) μέτρα

ελάχιστο εμβαδόν : τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ.

γ) Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των γηπέδων ορίζεται σε δέκα τοις εκατό

δ) Το κτίριο που ανεγείρεται εντός του γηπέδου πρέπει να είναι ενιαίο. Επιτρέπεται η διάσπαση αυτού σε περισσότερα κτίρια μόνο μετά από γνώμη της αρμόδιας ΕΠΑΕ. (10%) της επιφάνειας τους.

ε) Οι αποστάσεις του κτιρίου ορίζονται ως εξής:

από τα όρια του γηπέδου: δέκα πέντε (15) μέτρα τουλάχιστον.

οι αποστάσεις του κτιρίου ορίζονται από το όριο της ζώνης απαλλοτρίωσης για σιδηροδρομική γραμμή σε δεκαπέντε (15) μέτρα τουλάχιστον και σε δέκα (10) μέτρα τουλάχιστον από την όχθη ρέματος με την επιφύλαξη του άρθρου 349 ή από το όριο δασικής έκτασης.

ζ) Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης των γηπέδων ορίζεται σε δύο δέκατα (0,2).

η) Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2) και το μέγιστο ύψος αυτών μετρούμενο από το γύρω έδαφος αυτών (φυσικό ή διαμορφωμένο), σε επτά και μισό (7,50) μέτρα.

Πάνω από το κατά τα παραπάνω καθοριζόμενο μέγιστο ύψος επιτρέπεται μόνο η κατασκευή στηθαίου, τυχόν φωταγωγών ύψους μέχρι τριάντα εκατοστών (0,30) και καπνοδόχων.

Σε περιπτώσεις κατασκευής κεκλιμένης στέγης, το κατά τα παραπάνω μέγιστο ύψος προσαυξάνεται κατά ένα μέτρο και είκοσι εκατοστά (1,20).

θ) Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτίσματος σε υποστυλώματα (PILOTIS) κατά την έννοια του άρθρου 248 παρ. 1Βι.

ι) Σε περίπτωση κεκλιμένου εδάφους, κανένα σημείο του κτιρίου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των επτά μέτρων και μισό (7,50) και σε καμία όψη του κτιρίου δεν επιτρέπεται να εμφανίζονται περισσότεροι από δύο όροφοι από το φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος.

κ) Ο χώρος του υπογείου δεν επιτρέπεται να εξέχει από το περίγραμμα του ισογείου του κτιρίου με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στο άρθρο 322 παρ. 3β.

3.12.2 Εκτός σχεδίου δόμηση και παραθεριστικές κατοικίες

Αφενός ο μικρός αριθμός των κενών οικοπέδων εντός σχεδίου και αφετέρου, οι αυξημένες τιμές αυτών, συντελούν στο γεγονός ότι η παραθεριστική κατοικία αναπτύσσεται κυρίως σε περιοχές εκτός σχεδίου. Σε αυτήν την επιλογή οδήγησαν εξάλλου, και οι επιθυμίες των υποψηφίων αγοραστών, των οποίων ένα από τα βασικά κριτήρια για την επιλογή κατοικίας είναι η ύπαρξη ελεύθερου χώρου και κήπου.

Η δόμηση εκτός σχεδίου παρουσιάζει αρκετά προβλήματα στην Ελλάδα. Το κυριότερό απ' αυτά είναι η αδυναμία πώλησης ανεξάρτητων κατοικιών. Στα εκτός σχεδίου οικόπεδα απαγορεύεται η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας. Η σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών και η πώληση αυτών επιτρέπεται, υπόκειται όμως στον περιορισμό οι οριζόντιες ιδιοκτησίες να ανήκουν σε εννιαίο λειτουργικά και στατικά οικοδόμημα. Ο περιορισμός όμως αυτός, αμέσως καταργεί ένα από τα βασικότερα κίνητρα για την αγορά παραθεριστικής κατοικίας.

Η έννοια της οριζόντιας ιδιοκτησίας διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 3741/1929, του ΝΔ. 1024/1971 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και συνίσταται με συμβολαιογραφική πράξη ή δήλωση τελευταίας βουλήσεως (διαθήκη). Με τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας δημιουργούνται επί ενός ακινήτου αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες, στις οποίες κατανέμονται τα χιλιοστά επί του οικοπέδου (ποσοστό συνιδιοκτησίας).

Η έννοια της κάθετης ιδιοκτησίας διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 3741/1929, του ΝΔ. 1024/1971 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα. Με αυτή δημιουργούνται επί ενός οικοπέδου αυτοτελείς, χωριστές και ανεξάρτητες καθ' ύψος (κάθετες) ιδιοκτησίες, οι οποίες έχουν ποσοστό εξ' αδιαίρετου επί του ενιαίου οικοπέδου. Πρόκειται για σύσταση χωριστών, ιδιόκτητων ιδιοκτησιών με κάθετη διαίρεση σε ενιαίο, κοινό οικόπεδο. Το άρθρο 6 παρ. 2α του ν. 2052/1992, περιόρισε την ισχύ των καθέτων ιδιοκτησιών, μόνο επί οικοπέδων κειμένων εντός σχεδίων πόλεων, εντός ορίων οικισμών προ του 1923, καθώς και εντός ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων, που καθορίζονται βάσει του από 24.4.1985 π.δ. (ΦΕΚ 181 Δ') και συνεπώς κατήργησε την εκτός σχεδίου σύσταση καθέτων ιδιοκτησιών.

Επιπλέον, κατά το άρθρο 4 παρ. 1 του ως άνω ν.δ 1024/1971 και το άρθρο 6 παρ. 2β του ν. 2052/1992, κάθε δικαιοπραξία με την οποία συνίσταται διηρημένη κατά το παρόν νομοθετικό διάταγμα ιδιοκτησία μετά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, είναι αυτοδικαίως και εξ' υπαρχής απολύτως άκυρη, στους εν γνώσει δε παραβάτες των διατάξεών της προηγούμενης παραγράφου και ειδικότερα στους δικαιοπρακτούντες, στους συντάσσοντες τεχνικά σχέδια, στους μεσίτες, στους συμβολαιογράφους που συντάσσουν συμβόλαια κατά παράβαση της διάταξης αυτής και στους υποθηκοφύλακες, που μεταγράφουν τέτοια συμβόλαια επιβάλλεται διοικητική ποινή προστίμου.

Από τις παραπάνω διατάξεις και ιδίως από την τριαύτη του άρθρου 1 παρ. 1 του ν.δ. 1024/1971, συνάγεται σαφώς ότι προϋπόθεση για τη σύστασή της κατά την διάταξη αυτή διηρημένης ιδιοκτησίας, δηλαδή της λεγόμενης κάθετης ιδιοκτησίας, είναι η ύπαρξη αυτοτελών οικοδομημάτων είτε ανεγερθέντων είτε μελλόντων να αναγερθούν, σε ενιαίο οικοπέδο κειμένου εντός σχεδίου πόλεως ή εντός ορίου οικισμών κάτω των δυο χιλιάδων κατοίκων που καθορίζεται βάση του από 24-4-1985 π.δ., καθώς και εντός ορίων οικισμών προ του 1923, οπότε μπορεί να συσταθεί τέτοια ιδιοκτησία είτε σε ολόκληρο το αυτοτελές οικοδόμημα είτε σε ορόφους ή μέρη των αυτοτελών τούτων οικοδομημάτων. Αντίθετα, σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης ή ορίου οικισμών ή σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας κατ' αρχήν δεν επιτρέπεται. Δημιουργείται λοιπόν η ανάγκη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών για την πώληση ανεξάρτητων κατοικιών που όμως σύμφωνα με το Ν. 3741/1929 θα πρέπει να ανήκουν σε εννιαίο οικοδόμημα.

Σύμφωνα με το Νόμο 3741/1929 "Περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους" και το άρθρο 1 αυτού (Όπως αντικαταστάθηκε με το άρ. 1 του Α.Ν. 625/1968, και με την επιφύλαξη των διατάξεων του Ν.Δ. 1003/1971 «περί ενεργού Πολεοδομίας»), αναγνωρίζεται η διηρημένη κατ' ορόφους ή μέρη αυτών ιδιοκτησία επί του αυτού οικοδομήματος. Το «αυτό οικοδόμημα» από πολλούς ερμηνεύεται ως ένα συγκρότημα κατοικιών, οπότε μέρη αυτού είναι η κάθε ανεξάρτητη κατοικία που αποτελεί μέρος του συγκροτήματος. Για το συγκρότημα κατοικιών έχει εκδοθεί κοινή άδεια, οι κατοικίες έχουν κοινές εγκαταστάσεις και κοινά δίκτυα, ανήκουν στο ίδιο οικοπέδο και καταλαμβάνουν ποσοστό εξ' αδιαίρετου επί του συνόλου. Ο κάθε ιδιοκτήτης αγοράζει ή μεταβιβάζει την οριζόντια ιδιοκτησία που χαρακτηρίζεται (πχ. Κατοικία Α) και περιγράφεται πλήρως. Η κάθε οριζόντια ιδιοκτησία αποτελεί ποσοστό επί του συνολικού οικοδομήματος και κατέχει ποσοστό εξ' αδιαίρετου επί του συνολικού οικοπέδου.

Τα περισσότερα υποθηκοφυλακεία και η πλειοψηφία των συμβολαιογράφων έχουν διαφορετική άποψη για την έννοια του «αυτού οικοδομήματος». Σύμφωνα με τους τελευταίους, ενιαίο οικοδόμημα νοείται εκείνο που έχει κοινό φέροντα οργανισμό και είναι ενωμένο με δομικά στοιχεία. Για την εξυπηρέτηση αυτού του περιορισμού, οι κατοικίες εκτός σχεδίου που προορίζονται για πώληση, κατασκευάζονται ώστε να χωρίζονται ουσιαστικά από κλειστούς χώρους στάθμευσης, ημιυπαιθρίους χώρους και υπόγεια, που μάλιστα πολλές φορές περιλαμβάνονται στα σχέδια αλλά δε πραγματοποιούνται.

Το παράδοξο είναι ότι ενώ πολεοδομικά και σύμφωνα με τη γνώμη της Αρχιτεκτονικής επιτροπής, εντός ενιαίου οικοπέδου που βρίσκεται εκτός σχεδίου μπορεί να επιτραπεί η διάσπαση του κτιρίου σε περισσότερα, νομικά και συμβολαιογραφικά δεν μπορεί να συσταθεί οριζόντια ή κάθετη συνιδιοκτησία προκειμένου να πωληθούν. Είναι έκδηλο ότι θα πρέπει να υπάρξουν διευκρινήσεις ή τροποποιήσεις του νόμου σχετικά με τις οριζόντιες ιδιοκτησίες εκτός σχεδίου και να ξεκαθαριστεί ότι η δυνατότητα σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας δε απειλεί την αρτιότητα των οικοπέδων.

3.13 Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο για τον Τουρισμό

3.13.1 Εισαγωγή για το Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο για τον Τουρισμό

Κλειδί στο σχέδιο ανάπτυξης της Παραθεριστικής Κατοικίας που πρόκειται να αλλάξει τον χάρτη της χώρας, είναι το Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο για τον Τουρισμό το οποίο πρόκειται να κατατεθεί. Ποικίλες αντιδράσεις έχουν εξαπολυθεί από διάφορους φορείς κυρίως γιατί το περιεχόμενο του είναι τελείως ασύμβατο με τις αρχές της αειφορίας.

Το Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο αποσκοπεί, κατά κύριο λόγο, στη συμπλήρωση και προσαρμογή του σχεδιασμού στις νέες προκλήσεις και δεδομένα, με στόχο την ανάδειξη ευκαιριών, τον προσανατολισμό, την προσέλκυση και τη στήριξη των επενδύσεων, για τη βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας στον τομέα του τουρισμού. Βασική κατεύθυνση του Εθνικού Χωροταξικού Σχεδίου για τον Τουρισμό είναι η καλύτερη αξιοποίηση του συγκριτικού πλεονεκτήματος της χώρας, με ταυτόχρονη προστασία του περιβάλλοντος. Στο πλαίσιο αυτό, ιδιαίτερη πρόκληση παρουσιάζει η δημιουργία συνθηκών για την προσέλκυση σημαντικών για την εθνική οικονομία, επενδύσεων. Το Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο θα περιλάβει κατευθύνσεις και μέτρα πολιτικής για την ανάπτυξη και τη χωρική διάρθρωση του τουρισμού. Ανάμεσα σε αυτά τα μέτρα δίνονται κατευθύνσεις για τη χωροθέτηση εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής (συνεδριακός τουρισμός, ιαματικός τουρισμός, χιονοδρομικά κέντρα, γήπεδα γκολφ κ.ά.), για τη χωροθέτηση και οργάνωση περιοχών με προτεραιότητα στην ανάπτυξη επιμέρους μορφών τουρισμού, για τη χωροθέτηση σύνθετων εγκαταστάσεων τουρισμού παραθεριστικής κατοικίας ή χωροθέτησης Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης.

3.13.2 Αναγκαιότητα για την ύπαρξη Ειδικού Χωροταξικού Σχεδίου για τον Τουρισμό

Η ανάγκη καθιέρωσης Χωροταξικού Σχεδίου για τον Τουρισμό είναι μεγάλη. Η έλλειψη κοινής τουριστικής πολιτικής στο πλαίσιο της ΕΕ, δυσχεραίνει τη σχεδιασμένη τουριστική ανάπτυξη της χώρας, μειώνει τις δυνατότητες προγραμματισμού και ελέγχου επί της τουριστικής πολιτικής, περιορίζει τη δυνατότητα της χώρας να υποστηρίξει με υποδομές τη χωρική διάχυση και την ποιοτική αναβάθμιση της τουριστικής δραστηριότητας, ενώ ταυτόχρονα οξύνει τους κινδύνους που προέρχονται από τις απαιτήσεις που διαμορφώνει ο διεθνής ανταγωνισμός. Με τον κατάλληλο χωρικό σχεδιασμό η τουριστική ανάπτυξη μπορεί να επηρεάσει θετικά ένα σημαντικό τμήμα των λοιπών παραγωγικών δραστηριοτήτων μιας περιοχής, άρα και των επενδύσεων στις παραθεριστικές κατοικίες.

Η υιοθέτηση ενός επιστημονικά ολοκληρωμένου χωροταξικού σχεδιασμού αποτελεί προϋπόθεση για την ορθολογική ανάπτυξη των ανθρώπινων δραστηριοτήτων (μεταξύ των οποίων ο τουρισμός) στο χώρο. Ο χωροταξικός σχεδιασμός προσφέρει ένα επιχειρησιακό πλαίσιο αναφοράς για την αναζήτηση συμπληρωματικότητας και συνέργιας στις επιμέρους τομιακές πολιτικές καθώς και για τη διευθέτηση των ενδεχόμενων συγκρούσεων ως προς τη χρήση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων και ιδίως ως προς τις χρήσεις γης. Η οργάνωση της τουριστικής ανάπτυξης μέσω του χωροταξικού σχεδιασμού που βασίζεται στις αρχές της αειφόρου και ισόρροπης ανάπτυξης, συμβάλλει στη δημιουργία κλίματος εμπιστοσύνης των επενδυτών και αναδεικνύει τη χώρα σε ώριμο τουριστικό προορισμό.

3.13.3 Σκοπός του Χωροταξικού Σχεδίου για τον Τουρισμό

Σκοπός του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό είναι η παροχή κατευθύνσεων, κανόνων και κριτηρίων για τη χωρική διάρθρωση, οργάνωση και ανάπτυξη του τουρισμού στον ελληνικό χώρο και των αναγκαίων προς τούτο υποδομών καθώς και η διατύπωση ενός ρεαλιστικού προγράμματος δράσης για την επόμενη δεκαετία (2008 – 2023). Με το εν λόγω Ειδικό Πλαίσιο επιδιώκεται επίσης η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουριστικού προϊόντος, η εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων που ενδιαφέρουν τον τουρισμό, η ενίσχυση των

πολιτικών περιφερειακής ανάπτυξης καθώς και η διαμόρφωση ενός σαφέστερου πλαισίου κατευθύνσεων προς τον υποκείμενο σχεδιασμό, τις αδειοδοτούσες αρχές και τις ενδιαφερόμενες επιχειρήσεις. Το Ειδικό Χωροταξικού Σχεδίου για τον Τουρισμό λαμβάνει ιδιαίτερα υπόψη του τις αλλαγές που σημειώνονται στην παγκόσμια τουριστική αγορά που σχετίζονται με την ποιότητα του τουριστικού προϊόντος και την εμφάνιση νέων μορφών τουρισμού. Σε αυτές μπορεί να συμπεριληφθεί και η παραθεριστική κατοικία σε οργανωμένα συγκροτήματα τουρισμού που στην Ελλάδα εμποδίζεται η ανάπτυξή της λόγω της έλλειψης του νομικού πλαισίου.

Άλλωστε η «παραθεριστική κατοικία» είναι ένα σύγχρονο τουριστικό προϊόν διαδεδομένο σε όλο τον κόσμο, το οποίο δεν θα μπορούσε να αγνοηθεί στο Ειδικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό.

3.13.4 Στόχοι του Χωροταξικού Σχεδίου για τον Τουρισμό

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η τουριστική ανάπτυξη είναι μία οικονομική δραστηριότητα πολύ σημαντική για τη χώρα. Επίσης είναι προφανές ότι η ποιότητα του περιβάλλοντος λειτουργεί ως πόλος έλξης για τον κλάδο του τουρισμού. Η προστασία λοιπόν των φυσικών πόρων και του φυσικού περιβάλλοντος, οφείλουν να αποτελέσουν σημαντικούς στόχους του Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α του Τουρισμού.

Οι εθνικοί περιβαλλοντικοί στόχοι, λαμβάνοντας υπόψη τον κεντρικό στρατηγικό στόχο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, για την αειφόρο ανάπτυξη, στηριζόμενη στους τρεις πυλώνες: οικονομική ανάπτυξη, κοινωνική συνοχή και προστασία του περιβάλλοντος, αφορούν στην:

1. Αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής
2. Μείωση των αερίων ρύπων
3. Μείωση και ορθολογική διαχείριση των στερεών αποβλήτων
4. Διαχείριση των υδατικών πόρων
5. Αντιμετώπιση της ερημοποίησης και προστασία της ποιότητας των εδαφών
6. Προστασία της βιοποικιλότητας και των φυσικών οικοσυστημάτων
7. Βιώσιμη διαχείριση των δασικών πόρων

Από την άλλη οι αρχές που ελήφθησαν υπόψη κατά την εκπόνηση του Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α του Τουρισμού είναι βασικές περιβαλλοντικές αρχές, στο πλαίσιο της αειφόρου ανάπτυξης, οι οποίες αφορούν ειδικότερα στην:

- Προστασία χλωρίδας και πανίδας
- Προστασία οικοτόπων
- Προστασία γεωλογικών σχηματισμών
- Προστασία τοπίου
- Προστασία και ανάδειξη οικισμών
- Προστασία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς
- Προστασία αρχαιολογικών χώρων και μνημείων
- Χρήση εναλλακτικών μορφών ενέργειας
- Βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας
- Προστασία ιαματικών πηγών
- Προώθηση φιλικών προς το περιβάλλον τρόπων μετακίνησης (σιδηροδρόμου)
- Προστασία και ορθολογική διαχείριση υδατικού δυναμικού
- Πρόληψη και έλεγχος της ρύπανσης των υδάτων
- Διαχείριση απορριμμάτων
- Προστασία της ανθρώπινης υγείας

Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό στοχεύει επίσης στη διαμόρφωση συνθηκών για:

- Την ποιοτική περιβαλλοντική αναβάθμιση, θεματική, χρονική και χωρική διεύρυνση της τουριστικής δραστηριότητας και ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας

του Ελληνικού τουριστικού προϊόντος, με ειδική μέριμνα για την ανάδειξη και προβολή της ταυτότητας του.

- Την προσαρμογή του σχεδιασμού στις νέες προκλήσεις και πολιτικές, για τη βελτίωση της απόδοσης στον τομέα του τουρισμού.
- Την προώθηση της υγιούς επιχειρηματικότητας, μέσα από τη δημιουργία σταθερού πλαισίου κανόνων που αφορούν στη χωροθέτηση επιχειρήσεων που σχετίζονται με τον τουρισμό και τη δημιουργία συνθηκών για την προσέλκυση σημαντικών, για την εθνική οικονομία, τουριστικών επενδύσεων.
- Την εξειδίκευση και συμπλήρωση των βασικών κατευθύνσεων, προτεραιοτήτων και επιλογών του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, στον τομέα του τουρισμού.
- Την προώθηση της αειφόρου και ισόρροπης ανάπτυξης της χώρας, σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής.
- Τη διάχυση της ανάπτυξης του τουρισμού σε περισσότερες γεωγραφικές περιοχές με πολιτικές που θα ενθαρρύνουν ή θα αποθαρρύνουν τη συγκέντρωση των επενδύσεων στον τουρισμό.
- Τη διάχυση των αποτελεσμάτων του τουρισμού στους υπολοίπους τομείς της οικονομίας, με πολιτικές οι οποίες ενισχύουν τη διασύνδεσή τους.
- Τη βελτίωση του συνολικού (άμεσου και έμμεσου) οικονομικού αποτελέσματος της τουριστικής δραστηριότητας και του βαθμού απόδοσής της.
- Την ενσωμάτωση στο παρόν ειδικό πλαίσιο των σχετικών με τον τουρισμό κατευθύνσεων, παρεμβάσεων και έργων, των προγραμμάτων δημοσίων επενδύσεων, των προγραμμάτων περιφερειακής ανάπτυξης, καθώς και άλλων γενικών ή ειδικών αναπτυξιακών προγραμμάτων που έχουν αξιόλογες επιπτώσεις στη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου, καθώς και τη διατύπωση προτάσεων για νέες παρεμβάσεις, έργα κ.λπ.
- Την παροχή των αναγκαίων κατευθύνσεων προς τα υποκείμενα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού για την προώθηση της τουριστικής ανάπτυξης στο πλαίσιο της αειφόρου, ισόρροπης, συνεκτικής και ολοκληρωμένης διαχείρισης του χώρου.
- Την εξειδίκευση και αναπροσαρμογή των στόχων, κατευθύνσεων και προτεραιοτήτων της αναπτυξιακής νομοθεσίας, όσον αφορά στην τουριστική ανάπτυξη και την παροχή ειδικότερων κατευθύνσεων ως προς την αξιοποίηση των αναπτυξιακών κινήτρων.

Επειδή όμως, όπως έχει ήδη αναφερθεί, η τουριστική ανάπτυξη και η περιβαλλοντική αναβάθμιση έχουν άμεσο αντίκτυπο στην ανάπτυξη της Παραθεριστικής κατοικίας, το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό, επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό και τις Παραθεριστικές κατοικίες.

3.13.5 Περιεχόμενο του Ειδικού Σχεδίου για το Χωροταξικό του Τουρισμού

Το Ειδικό Σχέδιο για το Χωροταξικό του Τουρισμού, χωρίζει τη χώρα σε δέκα κατηγορίες, ανάλογα με την τουριστική τους ανάπτυξη. (Χάρτης Ειδικού Χωροταξικού για τον Τουρισμό Παραρτήματος). Ανά κατηγορία περιοχών δίδονται κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης της τουριστικής δραστηριότητας. Οι κατευθύνσεις αυτές αφορούν την ανάδειξη και προβολή των τουριστικών πόρων, τον εμπλουτισμό και αναβάθμιση των υποδομών, τη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών, την οργάνωση και αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, την προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του φυσικού περιβάλλοντος, και εν γένει, τον εμπλουτισμό και αναβάθμιση του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος, διαφοροποιούνται, δε, ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε κατηγορίας περιοχών, καθώς και με

την επιθυμητή μορφή, είδος και ένταση της τουριστικής δραστηριότητας για καθεμιά απ' αυτές.

Επίσης δίνει κατευθύνσεις για την ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού (ιαματικός, καταδυτικός), αλλά και για την επίλυση προβλημάτων χρήσης γης και προτείνει μέτρα για την ενίσχυση των υποδομών των τουριστικών περιοχών. Παράλληλα, δημιουργεί το νομικό πλαίσιο για την ανάπτυξη νέων μορφών παραθερισμού, ενώ προβλέπει τη δημιουργία μηχανισμού ελέγχου και παρακολούθησης του πλαισίου.

3.13.6 Χωροταξικό Σχέδιο για τον Τουρισμό και περιβάλλον

Θεσπίζονται αυστηροί όροι και προϋποθέσεις ώστε να περιοριστούν η αναρχία και η διάσπαρτη δόμηση τουριστικών εγκαταστάσεων που είναι μία από τις σημαντικότερες πληγές για το περιβάλλον και ιδιαίτερα το τοπίο. Ενδεικτικά:

-Στο συντριπτικά μεγαλύτερο μέρος της επικράτειας της χώρας απαγορεύεται πλέον η διάσπαρτη δόμηση εκτός των οικισμών και επιτρέπεται μόνο εντός αυτών.

-Αυξάνονται σημαντικά τα όρια αρτιότητας, ιδιαίτερα στις κρίσιμες τουριστικά περιοχές (στις αναπτυσσόμενες από 4 στρέμματα έγινε 8 και στις αναπτυγμένες από 4 στρέμματα έγινε 15).

-Μειώνεται στο μισό η μέγιστη πυκνότητα τουριστικών καταλυμάτων (κλίνες ανά στρέμμα). Από 10 έως 15 κλίνες που ισχύει σήμερα, γίνεται 6.

-Αυξάνεται σημαντικά η απόσταση από τον αιγιαλό, ιδιαίτερα στις επίπεδες παράκτιες περιοχές (από τα 50 στα 100 μέτρα).

Το νέο στοιχείο είναι η δημιουργία πλαισίου για τη μαζική ανάπτυξη οργανωμένης παραθεριστικής κατοικίας (ή αλλιώς τουριστικών υποδομών σταθερού παραθερισμού). Το μοντέλο αυτό προβλέπει την ανάπτυξη μεγάλων ξενοδοχειακών συγκροτημάτων τα οποία θα περιλαμβάνουν και παραθεριστικές κατοικίες προς πώληση ή μακροπρόθεσμη ενοικίαση και είναι μάλιστα η μοναδική από τις ρυθμίσεις που θα μπορεί να ισχύσει αναδρομικά. Οι οργανωμένες παραθεριστικές κατοικίες θα μπορούν να ανεγείρονται με τους ευνοϊκότερους όρους δόμησης που ισχύουν για το κυρίως ξενοδοχείο και όχι με τον πολύ αυστηρότερο συντελεστή δόμησης κατοικίας. Συγκεκριμένα οι σύνθετες τουριστικές εγκαταστάσεις:

- Επιτρέπεται να περιλαμβάνουν παραθεριστικές κατοικίες έως 30% επί του ποσοστού των υποδομών φιλοξενίας
- Μπορούν να αναπτυχθούν σε γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 150 στρεμμάτων.
- Διέπονται από τους όρους δόμησης για τις εκτός σχεδίου περιοχές, δηλαδή χαμηλούς συντελεστές δόμησης (0,2), χαμηλά ύψη, υποχρεωτική διάσπαση όγκων.
- Στα «Condo Hotel» οι προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση τουριστικών κατοικιών θα μπορούν να φθάνουν το 70% της συνολικής εγκατάστασης, δηλαδή το μεγαλύτερο μέρος της να πωλείται για παραθεριστική κατοικία.

Η κατοικία θα ανήκει στον ιδιοκτήτη της ως οριζόντια ιδιοκτησία, με ποσοστό επί της συνολικής έκτασης της γης της τουριστικής εγκατάστασης και όχι με το συγκεκριμένο «οικόπεδο» στο οποίο βρίσκεται η κατοικία, καθώς η κατάτμηση της γης στις εκτός σχεδίου περιοχές απαγορεύεται. Ως ελάχιστη αρτιότητα στις εκτός σχεδίου ορίζονται τα 150 στρέμματα. Το πλαίσιο προτείνει περιοχές για την ανάπτυξη ανάλογων μαζικών υποδομών στις παράκτιες περιοχές της δυτικής Πελοποννήσου, Αιτωλοακαρνανίας, Ηπείρου, Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης, ανατολικής και νοτιοανατολικής Κρήτης και νότιας Ρόδου, τις δυτικές ακτές της Ζακύνθου, αλλά και την ευρύτερη περιοχή του πολεοδομικού συγκροτήματος Βόλου.

Ειδικά σχετικά με την προστασία του περιβάλλοντος τα μέτρα που λαμβάνονται είναι τα παρακάτω:

- Στις περιοχές «Natura» ενώ μέχρι σήμερα δεν υπήρχε κάποια ειδική πρόβλεψη και ίσχυε ποσοστό κάλυψης 20%, το Ειδικό Πλαίσιο θέτει ανώτατο όριο 2%.
- Στα ακατοίκητα νησιά και τις βραχονησίδες, επίσης μέχρι σήμερα δεν υπήρχε καμία ιδιαίτερη πρόβλεψη. Για πρώτη φορά θεσμοθετείται ότι δεν μπορούν να γίνουν ανεξέλεγκτα τουριστικές αναπτύξεις πάνω σ' αυτά. Από το γενικό αυτό κανόνα μπορούν να εξαιρεθούν, υπό προϋποθέσεις, μόνο έως πέντε (5) από αυτά στο σύνολο του εθνικού χώρου, στα οποία δοκιμαστικά μπορεί να γίνουν σύνθετες τουριστικές εγκαταστάσεις σε ποσοστό κάλυψης έως 2%.

3.13.7 Οι κίνδυνοι της εφαρμογής του Ειδικού Σχεδίου για τον Τουρισμό στο περιβάλλον, τον πολιτισμό και την οικονομία

Ο χωροταξικός σχεδιασμός αποτελεί ένα αναγκαίο εργαλείο για την βελτίωση της ανταγωνιστικότητας της ελληνικής οικονομίας, την κοινωνική, οικονομική συνοχή και πρωτίστως την προστασία και την ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Αν, όμως γίνει λανθασμένα μπορεί να αποτελέσει μέσο για την υποβάθμιση όλων των παραπάνω.

Οι κύριοι, γενικοί στόχοι του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου συνάδουν με τις τάσεις της παγκόσμιας ολοένα πιο ενοποιημένης και χωρίς περιορισμούς αγοράς τουρισμού, τις σχετικές κατευθύνσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής καθώς και με τα διαρθρωτικής φύσεως προβλήματα και τις προοπτικές του εξεταζόμενου τομέα στη χώρα μας.

Ο κίνδυνος που καιροφυλακτεί από την πρόταση του ΥΠΕΧΩΔΕ είναι να καταναλώσουμε τη φυσική και πολιτιστική κληρονομιά μας σε λίγες δεκαετίες προς δόξαν του real estate και του τραπεζο-χρηματιστηριακού συμπλέγματος, ενώ θα μπορούσαμε να αξιοποιήσουμε τη φυσική ομορφιά του τόπου μας με όρους προστασίας για πολύ καιρό ακόμα. Το πλαίσιο που κατατέθηκε θεωρείται ότι δεν κατάφερε να προσφέρει ένα νέο μοντέλο τουρισμού που να στηρίζεται στην ποιότητα και στις αρχές της αειφορίας. Δίνει μεγαλύτερο βάρος στη διευκόλυνση των επενδύσεων και στη μεγέθυνση του τουρισμού, παρά στην ενσωμάτωση των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης και της ορθολογικής χωροταξικής οργάνωσης.

Σύμφωνα με τον Νόμο 2742/99, η ρύθμιση στον χώρο της τουριστικής δραστηριότητας, σημαίνει να δοθούν ενιαίες κατευθύνσεις πολιτικής εθνικού επιπέδου που θα αποτελούν το πλαίσιο σχεδιασμού για κάθε συγκεκριμένη περίπτωση οργάνωσης του χώρου σε περιφερειακό ή τοπικό επίπεδο και όχι να υποκαταστήσουν ή να ακυρώσουν τα περιφερειακά και τοπικά σχέδια. Δηλαδή τα τοπικά χωροταξικά που καθορίζουν τις βασικές χρήσεις και υποδομές στην εδαφική επικράτεια κάθε δήμου της χώρας (Σχέδια Χωροταξικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης). Αντί αυτού έχουμε ένα εθνικό πλαίσιο με ανεπίτρεπτες κανονιστικές λεπτομέρειες που δεν συνάδουν με την κλίμακα και το επίπεδό του.

Το Τεχνικό Επιμελητήριο διαπιστώνει τρεις βασικές ελλείψεις στο ειδικό χωροταξικό:

1. Η φέρουσα ικανότητα του περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων μιας περιοχής δεν αποτελεί κριτήριο της πολιτικής τουρισμού.

2. Δεν προβλέπεται εξυγίανση των ήδη αναπτυγμένων τουριστικά περιοχών. Ενδεικτικό είναι πως πουθενά δεν αναφέρεται η έννοια του κορεσμού για περιοχές «τουριστικά αναπτυγμένες» (π.χ. ακτές Βόρειας Κρήτης, Ρόδος), αντίθετα προωθούνται σε αυτές δράσεις για νέα τουριστικά καταλύματα.

3. Δεν προωθείται αποφασιστικά ο αναγκαίος δραστικός περιορισμός της διάχυτης εκτός σχεδίου δόμησης, που αποτελεί ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα του ελληνικού τουρισμού

Το ειδικό χωροταξικό προωθεί το πρότυπο του μαζικού τουρισμού και την περαιτέρω εντατικοποίηση της εκμετάλλευσης στις τουριστικά αναπτυγμένες περιοχές, ακυρώνοντας τις δυνατότητες για τη στροφή στην ανάπτυξη ποιοτικού τουρισμού. Επίσης εκφράζει τον φόβο ότι θα οδηγηθούμε σε υπερβολικά μαζική οικοδόμηση ιδίως στις περιπτώσεις της παραθεριστικής τουριστικής κατοικίας, με κίνδυνο να επαναληφθούν στην Ελλάδα τα προβλήματα που δημιουργήθηκαν σε άλλες χώρες του εξωτερικού.

Τα μέτρα αξιοποίησης των φυσικών πόρων και προστασίας περιβάλλοντος και τοπίου στις προστατευόμενες περιοχές (Natura 2000) είναι αμφιλεγόμενα. Τα προβλήματα που παρουσιάζονται σ' αυτές τις ευαίσθητες ζώνες δεν συνυπολογίζονται, ενώ αγνοούνται τα μέτρα που προβλέπει η περιβαλλοντική νομοθεσία στις προστατευόμενες περιοχές και δεν λαμβάνονται μέτρα εναρμόνισης με τις ευρωπαϊκές κατευθύνσεις, για ολοκληρωμένη διαχείριση των παράκτιων ζωνών.

Αντί να περιορίσει την αυθαιρεσία και να επιστρέψει τα χρήματα των παράνομων νομιμοποιήσεων ξενοδοχειακών καταλυμάτων (Νόμοι 2919/2001 και 2741/1999), επιτρέπει οι νέες ρυθμίσεις να έχουν εφαρμογή σε υφιστάμενες παράνομες εγκαταστάσεις.

Προωθεί την παραθεριστική κατοικία με κάθε κόστος για το περιβάλλον και μάλιστα επιδοτεί μεγάλες τεχνικές εταιρείες και εργολάβους που θα δημιουργήσουν τεράστια τουριστικά συγκροτήματα, όπου θα διατίθενται και σπίτια προς πώληση σε ιδιώτες, μέχρι ποσοστού 70% της συνολικής δομημένης έκτασης, χτίζοντας «ιδιωτικά χωριά» με συντελεστή δόμησης τετραπλάσιο της εκτός σχεδίου δόμησης. Ειδικά το άρθρο 9 που αφορά τις λεγόμενες "σύνθετες και ολοκληρωμένες αναπτύξεις τουριστικών υποδομών σταθερού παραθερισμού", με το ψευδώνυμο της ανάπτυξης, δήθεν, της παραθεριστικής κατοικίας, προωθεί προβλέψεις που θα καταστρέψουν τα νησιά μας. Δίνει σε μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες τη δυνατότητα να χτίσουν σε 150 στρέμματα εκτός σχεδίου, μέχρι 30 χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα ξενοδοχειακά δωμάτια και παραθεριστικές κατοικίες σε αναλογία που κυμαίνεται από 30% έως 70%. Επιπλέον, το σχέδιο, δίνει τη δυνατότητα στον επενδυτή κατασκευαστή, να χτίσει από τέσσερις ως εκατό φορές περισσότερο από έναν ιδιώτη, από έναν απλό πολίτη, από έναν κάτοικο της περιοχής.

Οι σύνθετες τουριστικές υποδομές είναι η πλέον επαχθής ρύθμιση του νομοσχεδίου η οποία θα ενισχύσει την κερδοσκοπία στην έγγειο ιδιοκτησία, θα καταναλώσει τους περιορισμένους φυσικούς πόρους προς όφελος των μεγάλων συμφερόντων και θα λειτουργήσει εις βάρος της τουριστικής οικονομίας και του κοινωνικού συνόλου κάθε περιοχής.

Να ληφθεί υπόψιν ότι τα περισσότερα χωριά των Κυκλάδων που φτιάχτηκαν ιστορικά στο πέρασμα των δεκάδων αιώνων, δεν έχουν, το καθένα τους, συνολική δόμηση μεγαλύτερη από 30 χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα.

Όσον αφορά τις χαρακτηριζόμενες ως «παρθένες» περιοχές της χώρας, όπου η γη είναι πιο φθηνή και δεν θα υπάρξει ενόχληση των υποψήφιων αγοραστών η απειλή είναι μεγάλη. Ακατοίκητα νησιά και βραχονησίδες, που αποτελούν κιβωτούς φυσικού πλούτου, κινδυνεύουν. Ακόμα και σε περιοχές που προστατεύονται από τη συνθήκη Natura μπορούν να οικοδομηθούν τουριστικές επενδύσεις, αν οι επιχειρηματίες δώσουν ένα επιπλέον τέλος.

Μειώνεται η απαραίτητη απόσταση των ξενοδοχειακών μονάδων από τον αιγιαλό. Από 100 μέτρα σε περίπτωση επίπεδης επιφάνειας μέχρι 50 μέτρα, εάν

υπάρχει υψομετρική διαφορά. Όλες οι ενδιάμεσες περιπτώσεις ρυθμίζονται με περίπλοκο μαθηματικό τύπο, που πιθανόν θα καταλήγει στην άκριτη καταπάτηση. Απεναντίας, το Χωροταξικό δεν προβλέπει την υποχρεωτική κατεδάφιση όλων των παράνομων τουριστικών εγκαταστάσεων που βρίσκονται στον αιγιαλό. Επιπλέον, δεν λαμβάνονται μέτρα περιορισμού της διάχυτης εκτός σχεδίου δόμησης, που αποτελεί οικιστική μάστιγα της ελληνικής υπαίθρου.

Δεν λαμβάνονται υπόψιν οι ιδιαιτερότητες και οι δυνατότητες της χώρας μας. Δεδομένου ότι στην Ελλάδα αντιμετωπίζουμε πρόβλημα λειψυδρίας και ένα γήπεδο γκολφ απαιτεί περισσότερα από ένα εκατομμύρια κυβικά μέτρα νερού το χρόνο (όσο μια πόλη 11.000 κατοίκων) δε θα πρέπει να αποτελεί προτεραιότητα η δημιουργία γηπέδων γκολφ, όπως στη Γαλλία, την Ισπανία, την Ιταλία και την Πορτογαλία. Η χώρα μας έχει άλλες δυνατότητες, για ανάπτυξη του χειμερινού τουρισμού, της ορεινής περιήγησης, του αγροτουρισμού, του πολιτιστικού τουρισμού.

Το Χωροταξικό γυρίζει την πλάτη σε μίαν άλλη προσέγγιση που θα προστατεύει και θα αναδεικνύει τα τοπικά αρχιτεκτονικά, πολιτιστικά χαρακτηριστικά (όπως κάνουν για παράδειγμα πολλές περιοχές της Ιταλίας). Δεν παίρνει μέτρα για την ανάπτυξη των τοπικών αγροτικών και βιολογικών προϊόντων ποιότητας, για τον αγροτουρισμό. Δυστυχώς, απέχει παρασάγγας από προτάσεις, όπως αυτή της Ελληνικής Εταιρείας που προτείνει οι νέες ξενοδοχειακές μονάδες να ακολουθούν τις αρχές της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής και να έχουν όσο το δυνατόν μεγαλύτερη αυτονομία πόρων με επανάχρηση υδάτων και Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας. Δεν υπάρχει περίπτωση να ελεγχθούν από τις υφιστάμενες αρχιτεκτονικές επιτροπές 1000000 παραθεριστικές κατοικίες.

Τέλος να σημειωθεί ότι η Ε.Ε. ανάμεσα σε άλλες πολλές συμβάσεις για την προστασία του περιβάλλοντος επιτρέπει με τη Σύμβαση του Aarhus σε φορείς και πολίτες να μπορούν για ένα διάστημα και πριν γίνει οποιαδήποτε επέμβαση να μελετούν τα μέτρα προστασίας αλλά και την ίδια την οικιστική ή άλλη παρέμβαση ώστε να έχουν περιθώριο προσφυγής σε αρμόδια δικαστήρια.

Η σύμβαση, η οποία τέθηκε σε ισχύ στις 30/10/01, και τη οποία και η Ελλάδα έχει υπογράψει, βασίζεται στην ιδέα ότι η αύξηση της συμμετοχής των πολιτών στις διαδικασίες που αφορούν περιβαλλοντικά προβλήματα και η ευαισθητοποίησή τους στα προβλήματα αυτά οδηγούν σε βελτίωση της προστασίας του περιβάλλοντος. Στόχος της σύμβασης είναι να συμβάλει στην κατοχύρωση του δικαιώματος των ατόμων, των σημερινών και των μελλοντικών γενεών, να ζουν σε ένα περιβάλλον κατάλληλο για την υγεία και την ευημερία τους. Παρ' όλ' αυτά οι Έλληνες πολίτες ήταν επιλεκτικά ενημερωμένοι.

3.13.8 Η στάση των Περιβαλλοντικών και άλλων οργανώσεων

Η Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού, η Ελληνική Ορνιθολογική Εταιρεία η Ελληνική Εταιρεία Προστασίας της Φύσης ο Σύλλογος για την Προστασία της Θαλάσσιας Χελώνας ΑΡΧΕΛΩΝ και το WWF Ελλάς, ζητούν την απόσυρσή του πλαισίου και την κατάθεση νέου χωροταξικού που να αρμόζει στις ανάγκες και τα χαρακτηριστικά της Ελλάδας και να σέβεται την φέρουσα ικανότητα του κάθε τόπου υποστηρίζοντας ότι:

1. Δε στοχεύει στη χωροταξική οργάνωση του τουρισμού στην Ελλάδα πρωτίστως, αλλά στην ενίσχυση της κτηματομεσιτικής και εργολαβικής δραστηριότητας, χωρίς να λαμβάνει υπόψη τις μη αναστρέψιμες επιπτώσεις στην οικονομία, στην κοινωνία, στον τουρισμό, και στο περιβάλλον όπως καταδεικνύονται και από το αρνητικό ισπανικό μοντέλο.
2. Ο προϋπολογισμός δεν θα αντέξει την επιδότηση της παραθεριστικής κατοικίας από εθνικούς πόρους μέσω του αναπτυξιακού νόμου, και τις

επιπτώσεις που θα έχει αφενός στις ανάγκες για άλλες επενδύσεις και τη δυνατότητα κάλυψης της εθνικής συμμετοχής στα Ευρωπαϊκά προγράμματα και αφετέρου στον στόχο της μείωσης του δημοσίου χρέους

3. Με βάση την ισπανική εμπειρία θα προκαλέσει υπερθέρμανση πολλών τοπικών οικονομιών, αλλά και της εθνικής οικονομίας, με όλες τις αρνητικές συνέπειες που αυτό συνεπάγεται.

4. Η διαδικασία που ακολουθήθηκε (χωρίς ταυτόχρονη δημοσιοποίηση της χωροταξικής μελέτης και χωρίς να προηγηθεί διαβούλευση επί της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικής εκτίμησης) θίγει την αξιοπιστία σχεδιασμού, εις βάρος της ανάπτυξης και του περιβάλλοντος της χώρας.

5. Διαβλέπονται κίνδυνοι για προστατευόμενες περιοχές του δικτύου «ΦΥΣΗ 2000», αρχαιολογικούς χώρους και ακατοίκητα νησιά.

6. Με βάση τη λογική αλλά και το ισχύον θεσμικό πλαίσιο (Ν. 2742/1999) η κατάρτιση των Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού πρέπει να έπεται του Γενικού Πλαισίου, ώστε πρώτα να τεθεί το πλαίσιο ρυθμίσεων που θα διέπουν τον εθνικό χώρο και να είναι δυνατός ο συντονισμός των ειδικών ρυθμίσεων που προβλέπονται από τα χωροταξικά ανά τομέα.

Εν όψει της διαδικασίας που ακολουθήθηκε, προκάλεσε ανησυχία το γεγονός ότι κάποιος φαίνεται να γνώριζαν το περιεχόμενο της προτεινόμενης ΚΥΑ πολύ πριν την ανακοίνωσή της. Σύμφωνα με άρθρα στις αθηναϊκές εφημερίδες, σε όλη την Ελλάδα τους τελευταίους μήνες κατά κύριο λόγο υπεράκτιες εταιρίες αγοράζουν μεγάλες εκτάσεις γης. Μόνο στην Ίο, με βάση τα στοιχεία του επαρχείου Θήρας, 14.112.406 τετραγωνικά μέτρα, το 13% του νησιού, έχουν ήδη αγοραστεί.

Το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας, το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, έξι περιβαλλοντικές οργανώσεις εθνικής εμβέλειας, δεκάδες φορείς, δεκάδες ακαδημαϊκοί, εκατοντάδες πολίτες, ο μελετητής που εκπόνησε τη μελέτη επί του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό έχουν δημόσια τοποθετηθεί ότι το τελικό σχέδιο που βρίσκεται σε δημόσια διαβούλευση είναι βαθύτατα προβληματικό. Ο μελετητής που είχε αναλάβει την εκπόνηση την Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικής Εκτίμησης (ΣΜΠΕ) του Χωροταξικού δήλωσε ότι αρνήθηκε να την υπογράψει μετά τις παρατηρήσεις του ΥΠΕΧΩΔΕ.

Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Περιβάλλοντος και Πολιτισμού με το κείμενο: 'Κωδικοποιημένες Παρατηρήσεις επί του ΕΧΠ και της ΣΜΠΕ για τον Τουρισμό', επικροτεί την προσπάθεια για την προώθηση, έγκριση και εφαρμογή ολοκληρωμένου χωροταξικού σχεδιασμού της χώρας, ζητά όμως την απόσυρσή της ΣΜΠΕ και ΕΧΠ για τον Τουρισμό λόγω παραβιάσεων βασικών αρχών σχεδιασμού, εθνικής νομοθεσίας, ευρωπαϊκών οδηγιών, της Σύμβασης του Άαρχους, αλλά και λόγω της επικινδυνότητάς τους για τον τουρισμό, τις τοπικές κοινωνίες, το περιβάλλον και την πολιτισμική κληρονομιά.

Η ΣΜΠΕ, κρίνεται ακατάλληλη καθώς δεν είναι στρατηγική, δεν αποτελεί επιστημονικά τεκμηριωμένη μελέτη, δεν κρίνεται περιβαλλοντική, αλλά κυρίως δεν περιέχει εκτίμηση των επιπτώσεων. Συνεπώς δεν μπορεί να αποτελεί κείμενο δημόσιας διαβούλευσης και επιβάλλεται να αποσυρθεί.

Αναφορικά με το ΕΧΠ για τον Τουρισμό έχουν ήδη εντοπισθεί οι ακόλουθες ελλείψεις:

1. Απουσία αρχών
2. Απουσία βασικών ορισμών
3. Προβληματικός ορισμός «ήπιας ανάπτυξης»
4. Απλοϊκή κατηγοριοποίηση του εθνικού χώρου
5. Αδιαφορία για τη έννοια της «Φέρουσας Ικανότητας»
6. Απουσία εκτίμησης μακροπρόθεσμων μεταβλητών, όπως της κλιματικής αλλαγής

7. Αποσπασματικές κατευθύνσεις
8. Έλλειψη συνάφειας στόχων και κατευθύνσεων

3.13.9 Προτάσεις

Σε μια χώρα σαν την Ελλάδα, όπου ο τουρισμός παίζει καθοριστικό ρόλο για την οικονομία και το περιβάλλον, η συζήτηση για το μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης που θα ακολουθήσουμε είναι ένα κρίσιμο πολιτικό θέμα, που θα έπρεπε να βρίσκεται πρώτο στην ατζέντα μεταξύ πολιτικών και πολιτών.

Η χώρα μας έχει ανάγκη ενός χωροταξικού σχεδιασμού αποτελεσματικού, ορθολογικού και αξιόπιστου που θα προωθή την τουριστική ανάπτυξη σεβόμενη το περιβάλλον. Ενός σχεδιασμού που θα αντιμετωπίζει τα υπαρκτά προβλήματα, την οικιστική αναρχία και την κατασπατάληση των φυσικών πόρων.

Πριν το Ειδικό Χωροταξικό για τον Τουρισμό θα πρέπει να προηγηθεί η διαδικασία έγκρισης της μελέτης της Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Μελέτης. Επίσης θα πρέπει να συμπεριληφθούν στις χωρικές κατευθύνσεις οι νομικές περιβαλλοντικές υποχρεώσεις, Ειδικές Περιβαλλοντικές Μελέτες, διαχειριστικά σχέδια προστατευόμενων περιοχών και παράκτιων περιοχών.

Το Ειδικό Χωροταξικό για τον Τουρισμό θα πρέπει να στηρίζεται σε βασικές αρχές που είναι οι εξής:

- Η προστασία και ανάδειξη του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς, μοναδικών συγκριτικών πλεονεκτημάτων του ελληνικού τουρισμού.

- Ο σαφής προσδιορισμός επιχειρησιακών κριτηρίων για την ένταξη περιοχών σε κάθε κατηγορία.

- Ο προσδιορισμός των ορίων χωρητικότητας – φέρουσα ικανότητα – ως κριτήριο για τις κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης

- Η ουσιαστική προώθηση των εναλλακτικών μορφών τουρισμού, κυρίως στην ενδοχώρα.

- Η διασύνδεση του τουρισμού με τους τομείς της γεωργίας και της μεταποίησης

- Ο διαχωρισμός των τουριστικών επενδύσεων από την παραθεριστική κατοικία και ενίσχυση ξενοδοχειακών επενδύσεων σε κατάλληλα επιλεγμένες περιοχές, με τις αρχές βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής.

- Η αξιοποίηση του υφιστάμενου κτιριακού πλούτου των εγκαταλελειμμένων οικισμών της χώρας (μέσω της αποκατάστασης) για ανάπτυξη παραθεριστικού τουρισμού σε αντίθεση με τις παραθεριστικές κατοικίες μαζικού τύπου που προτείνει το ΕΠ.

- Η ανάδειξη της τοπικής ταυτότητας και των τοπικών συγκριτικών πλεονεκτημάτων της κάθε περιοχής, με την ανάπτυξη των τοπικών προϊόντων ποιότητας που δίνουν ιδιαίτερη ελκυστικότητα στον τουριστικό προορισμό.

3.13.10 Προϋποθέσεις EXT ώστε να είναι βιώσιμη η επένδυση στο real estate και την παραθεριστική κατοικία

Το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό, πραγματικά θα μπορούσε να λύσει πολλά προβλήματα, αν ήταν προσανατολισμένο σ' αυτό που έχει πραγματική ανάγκη η χώρα. Τουριστική ανάπτυξη με εναλλακτικές μορφές ποιοτικού τουρισμού (συνεδριακό, αστικό, πολιτιστικό, αθλητικό, καταδυτικό, χιονοδρομικό, ιαματικό τουρισμό), σε απόλυτη αρμονία με τις αρχές της αειφορίας και τη βιώσιμη ανάπτυξη της χώρας και με στόχο την τουριστική αξιοποίηση της φυσικής ομορφιάς και του πολιτισμού της πατρίδας μας, με όρους προστασίας και ανάδειξης. Υπό αυτές τις συνθήκες θα αναπτύσσονταν ήπια και αποτελεσματικά για τους επενδυτές, τη φύση και την οικονομία οι επενδύσεις παραθεριστικής κατοικίας.

Το Πλαίσιο, αν υλοποιηθεί, μπορεί να οδηγήσει σε μη αναστρέψιμες βλάβες για τα ελληνικά παράλια και τους ορεινούς όγκους, εφόσον δεν υπάρχουν οι βασικές προϋποθέσεις που θα διασφάλιζαν το περιβάλλον.

Η ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου και η καταγραφή της δημόσιας γης, η επίσημη και πλήρης κατάρτιση δασικών χαρτών, η οριοθέτηση των τοπίων ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, οι ζώνες προστασίας θέας των παραδοσιακών οικισμών, οι αιγιαλοί, τα ρέματα, οι κορυφογραμμές, οι ζώνες υψηλής παραγωγικότητας βρίσκονται σε χρόνια εκκρεμότητα.

Η οριοθέτηση χρήσεων γης και η εκπόνηση ειδικών χωροταξικών ανά περιοχή που να ξεκαθαρίζουν ποιες είναι οι προτεινόμενες από γεωλογική, αισθητική και λειτουργική άποψη, κατάλληλες για τουριστική και οικιστική ανάπτυξη περιοχές δεν υπάρχουν ή δεν ελήφθησαν υπόψιν.

4^ο Κεφάλαιο

4.1 Ελληνική οικονομία

Η κτηματαγορά-ακίνητη περιουσία (real estate) συνιστά μια από τις βασικές κινητήριες δυνάμεις της οικονομίας και η πορεία της είναι άμεσα εξαρτώμενη από την εξέλιξη της εγχώριας και διεθνούς οικονομίας. Κρίνεται λοιπόν σκόπιμο να περιγραφούν οι εγχώριες και διεθνείς οικονομικές συνθήκες.

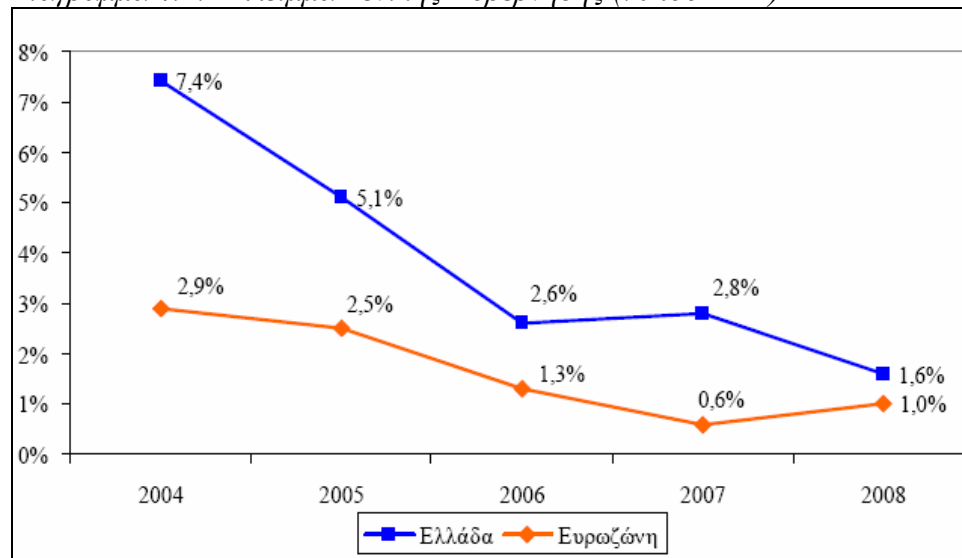
Η Ελλάδα είναι μέλος της ευρωπαϊκής νομισματικής ένωσης και μια από τις πιο αναπτυσσόμενες οικονομίες στην ευρωζώνη. Σήμερα, έχει γίνει οικονομικός κόμβος της νοτιοανατολικής Ευρώπης και προσφέρει ένα σταθερό και υγιές οικονομικό περιβάλλον που εξυπηρετεί τις ανάγκες επιχειρήσεων και επενδυτών. Όλα αυτά τα στοιχεία συνθέτουν ένα κλίμα σταθερότητας για την ελληνική οικονομία. Οι ξένοι επενδυτές όταν επιθυμούν να εισέλθουν σε μια αγορά αναζητούν διαφανή, καλά δομημένα και σταθερά φορολογικά και οικονομικά συστήματα που δεν θα διαψεύσουν τις προβλέψεις τους.

Η Ελλάδα επηρεάστηκε σε μικρότερο βαθμό από τη διεθνή οικονομική κρίση που σημαίνει ότι εξασφαλίζει μειωμένο κίνδυνο σε σχέση με χώρες της Νέας Ευρώπης. Οι υψηλές αποδόσεις που προσφέρει η εγχώρια αγορά ακινήτων σε σχέση με τις αγορές της Ευρωζώνης, η συνεχής βελτίωση της φορολογίας ακινήτων καθώς και η εύρυθμη πορεία που ακολουθούν οι επιμέρους αγορές της, λειτουργούν θετικά στην προσέλκυση ξένων επενδυτών. Μάλιστα, εάν ο ξένος επιχειρηματίας- επενδυτής προέρχεται από χώρες της ΕΕ, τότε οι αποδόσεις του βελτιώνονται σημαντικά λόγω των συμφώνων Αποφυγής Διπλής Φορολόγησης που έχει υπογράψει η Ελλάδα, οι οποίες εξασφαλίζουν από ελάχιστο έως μηδενικό φόρο παρακράτησης μερισμάτων.

4.2 Έλλειμμα Γενικής Κυβέρνησης

Αναλυτικότερα, το Έλλειμμα Γενικής Κυβέρνησης παρουσιάζει πτωτική πορεία από το 2004 που ήταν στο 7,4 % του ΑΕΠ, μειώθηκε στο 1,6 % το 2008. Σε σύγκριση βέβαια με τα μεγέθη της Ευρωζώνης το Έλλειμμα στην Ελλάδα είναι πολύ υψηλότερο. Το 2006 ήταν η πρώτη χρονιά από την ένταξη της Ελλάδας στην ΟΝΕ και το ελληνικό έλλειμμα έπεσε κάτω από το όριο του 3% που θέτει η ΕΕ. Τέτοιου μεγέθους μείωση ελλείματος, με ταυτόχρονη διατήρηση των υψηλών ρυθμών ανάπτυξης και μείωση της ανεργίας, δεν έχει επιτευχθεί ξανά στην πρόσφατη εμπειρία της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Διάγραμμα 4.2: Έλλειμμα Γενικής Κυβέρνησης (% του ΑΕΠ)

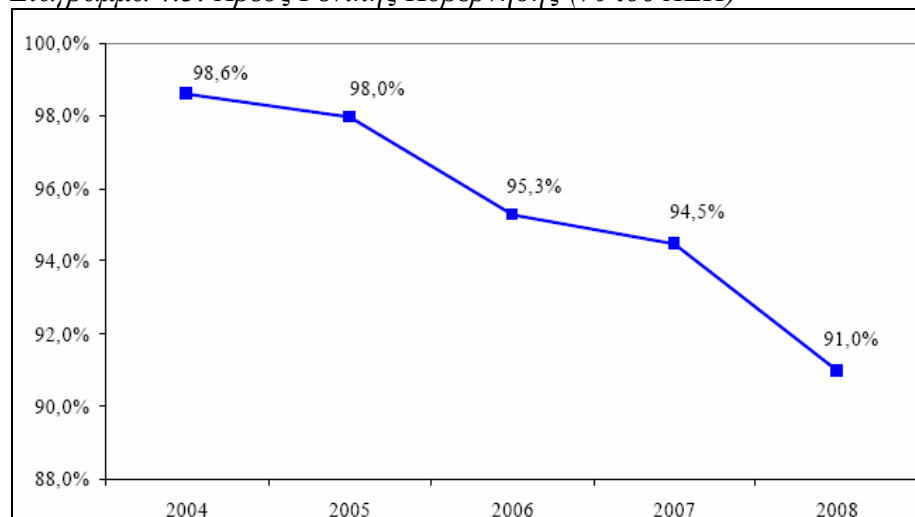


Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών

4.3 Χρέος Γενικής Κυβέρνησης

Σε ότι αφορά το δημόσιο χρέος ως ποσοστό του ΑΕΠ, είναι αξιοσημείωτη η μείωση που έχει σημειωθεί. Από 104,1% του ΑΕΠ το 1997 σε 94,5% το 2007. Δέκα εκατοστιαίες μονάδες του ΑΕΠ που ισοδυναμεί με 25 δισεκατομμύρια ευρώ (Διάγραμμα 4.3).

Διάγραμμα 4.3: Χρέος Γενικής Κυβέρνησης (% του ΑΕΠ)

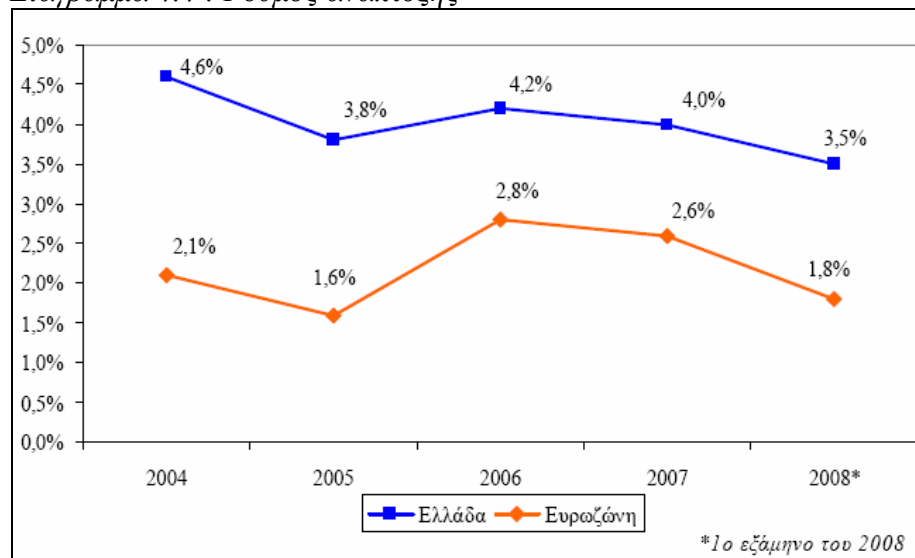


Πηγή: Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών

4.4 Ρυθμός ανάπτυξης

Παρά τις αρνητικές επιπτώσεις από τη διεθνή χρηματοπιστωτική κρίση, η οικονομική ανάπτυξη παραμένει διπλάσια από τον μέσο όρο της ευρωζώνης. Ο ρυθμός ανάπτυξης της οικονομίας της Ελλάδας την περίοδο 2004-2007 διαμορφώθηκε στο 4,1% (Διάγραμμα 4.4).

Διάγραμμα 4.4 : Ρυθμός ανάπτυξης



Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Eurostat

4.5 ΑΕΠ σε σταθερές τιμές (% μεταβολής έναντι προηγούμενου τριμήνου v/v-1)

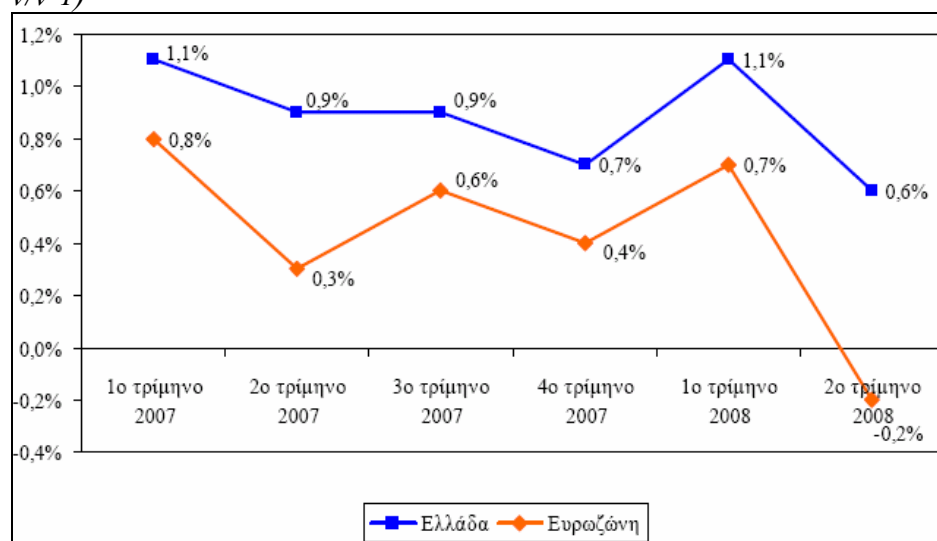
Είναι χαρακτηριστικό ότι στο δεύτερο τρίμηνο του 2008, το ΑΕΠ της Ελλάδας αυξήθηκε κατά 0,6% σε σχέση με το πρώτο τρίμηνο ενώ το ΑΕΠ της ευρωζώνης μειώθηκε κατά 0,2%. Επίσης, ο ρυθμός ανάπτυξης στην Ελλάδα

αυξήθηκε κατά 0,5% το τρίτο τρίμηνο του 2008 σε σχέση με το δεύτερο τρίμηνο του 2008. Την ίδια περίοδο τόσο στην ευρωζώνη όσο και στους «27» σημειώθηκε μείωση 0,2%. Ο ρυθμός ανάπτυξης της Ελλάδας (3,4%) ήταν υπερδιπλάσιος από το μέσο όρο της ευρωζώνης (1,5%) όπου σημειώθηκε σημαντική επιβράδυνση.

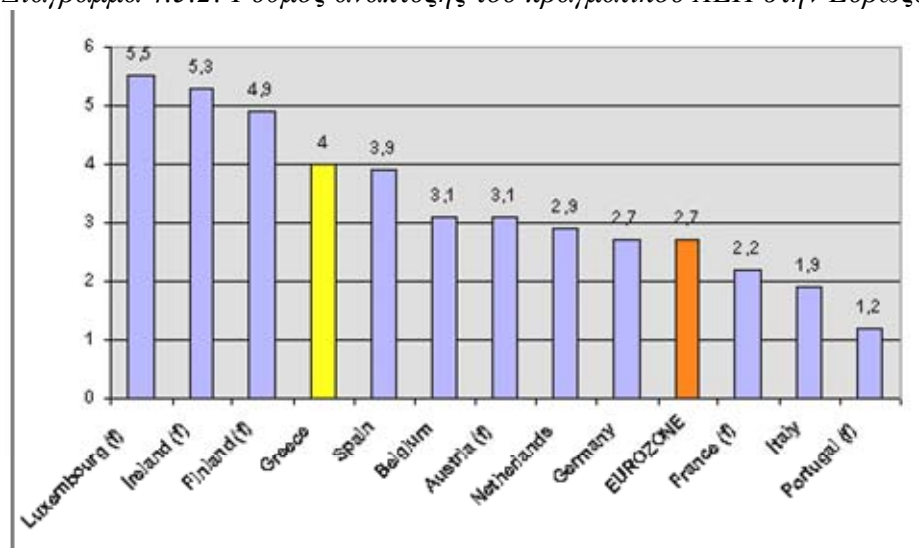
Σε ό,τι αφορά ειδικότερα την ευρωζώνη σημειώνεται ότι για δύο συνεχόμενα τρίμηνα παρατηρείται αρνητικός ρυθμός ανάπτυξης (- 0,2% το τρίτο τρίμηνο σε σχέση με το δεύτερο τρίμηνο και -0,2% το δεύτερο τρίμηνο σε σχέση με το πρώτο τρίμηνο), γεγονός που ορίζεται ως «τεχνική ύφεση».

Το τρίτο τρίμηνο σε σχέση με το δεύτερο τρίμηνο ο αρνητικός ρυθμός ανάπτυξης στη Μεγάλη Βρετανία, τη Γερμανία και την Ιταλία ήταν 0,5%.

Διάγραμμα 4.5.1: ΑΕΠ σε σταθερές τιμές (% μεταβολής έναντι προηγούμενου τριμήνου ν/ν-1)



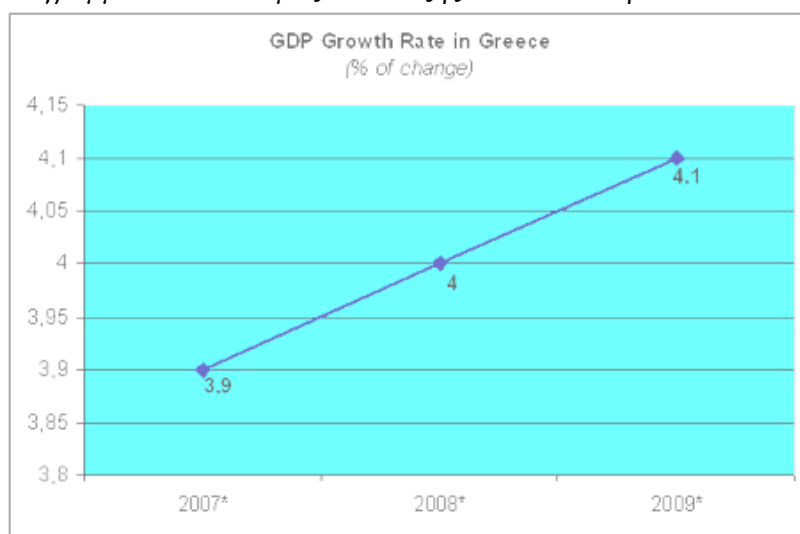
Διάγραμμα 4.5.2: Ρυθμός ανάπτυξης του πραγματικού ΑΕΠ στην Ευρωζώνη



Πηγή: eurostat

Από το διάγραμμα 4.5.2, παρατηρούμε ότι ως προς τον ρυθμό ανάπτυξης του πραγματικού ΑΕΠ η Ελλάδα κατέχει την τέταρτη θέση στην Ευρωζώνη. Το Διάγραμμα 4.5.3 δείχνει τον ρυθμό ανάπτυξης του ΑΕΠ που φαίνεται ότι θα συνεχίσει με τον ίδιο ρυθμό αύξησης έως και το 2009.

Διάγραμμα 4.5.3: Ρυθμός ανάπτυξης του ΑΕΠ στην Ελλάδα

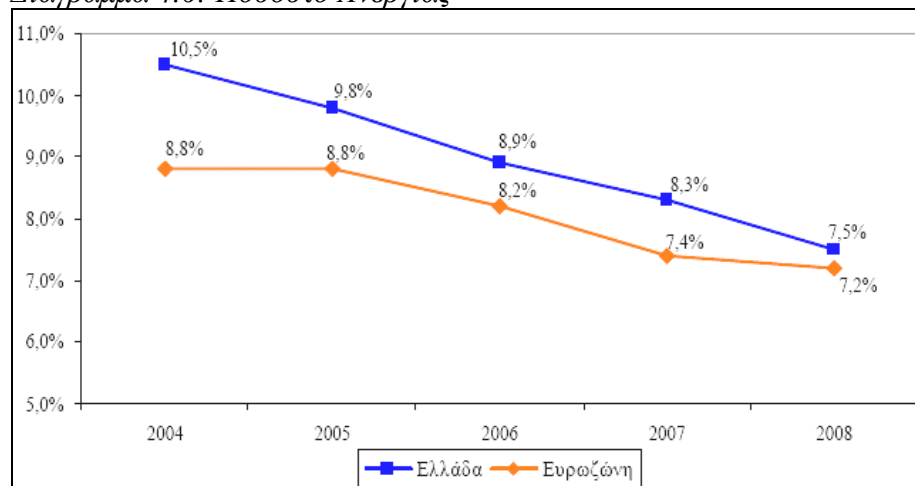


Σύμφωνα με στοιχεία της ΕΣΥΕ η ακαθάριστη προστιθέμενη αξία κατά κλάδο, για τα έτη 2000 έως 2007, αυξάνεται σε όλους τους κλάδους με εξαίρεση τον κλάδο της Γεωργίας, θήρας και δασοκομίας, αλιείας και υδατοκαλλιέργειες. Για τον κλάδο των κατασκευών σημειώθηκε αύξηση της τάξης του 98%, για το Χονδρικό και λιανικό εμπόριο, επισκευές οχημάτων και ειδών νοικοκυριού, ξενοδοχεία και εστιατόρια, μεταφορές, αποθηκεύσεις και επικοινωνίες, η αύξηση ήταν της τάξης του 71%, ενώ στον κλάδο των Χρηματοπιστωτικών δραστηριοτήτων, δραστηριότητες σχετικές με την ακίνητη περιουσία, εκμισθώσεις και επιχειρηματικές δραστηριότητες η αύξηση ήταν 58%. Οι αυξήσεις αυτές είναι ενδεικτικές από την μία της ανάπτυξης των συγκεκριμένων κλάδων και από την άλλη της καλής κατάστασης της γενικής οικονομίας.

4.6 Ποσοστό Ανεργίας

Το ποσοστό Ανεργίας έχει μειωθεί στο χαμηλότερο επίπεδο από το 1990. Το 2008 έφτασε στο 7,5 % πολύ κοντά στο μέσο όρο της Ευρωζώνης και το Μάιο του 2008 η ανεργία ήταν πλέον χαμηλότερη από το μέσο όρο της ευρωζώνης (Διάγραμμα 4.6).

Διάγραμμα 4.6: Ποσοστό Ανεργίας

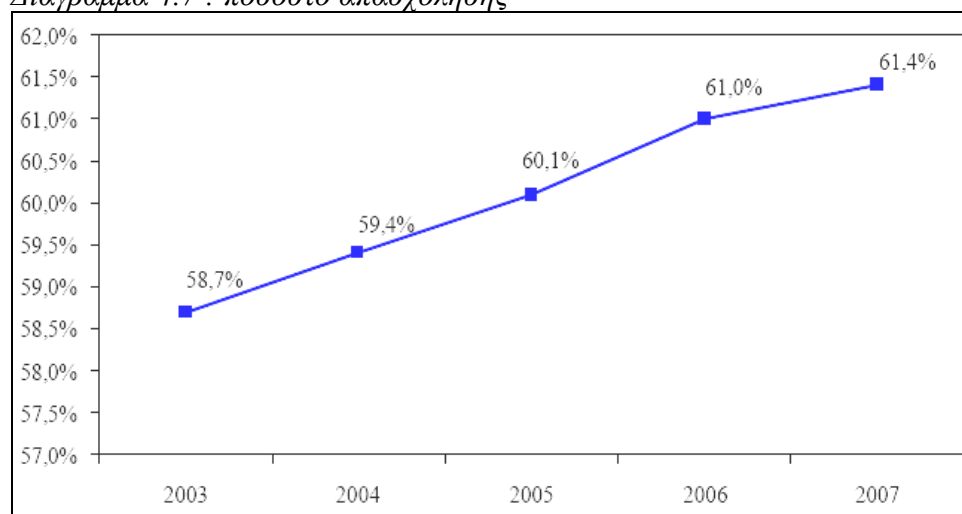


Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών

4.7 Ποσοστό απασχόλησης

Το ποσοστό απασχόλησης αυξήθηκε από το 58,7% που ήταν το 2003 στο 61,4% το 2007.

Διάγραμμα 4.7 : ποσοστό απασχόλησης

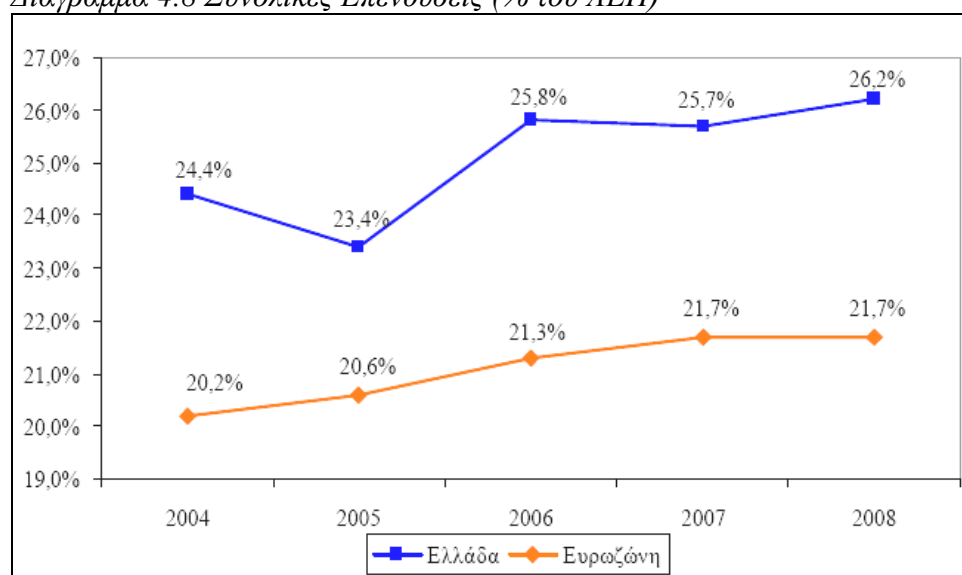


Πηγή: Eurostat

4.8 Συνολικές Επενδύσεις

Οι επενδύσεις αυξήθηκαν ως ποσοστό του ΑΕΠ από 24,4% το 2004 στο 25,7% το 2007, σημειώνοντας το 2008 την τρίτη καλύτερη επίδοση στην ευρωζώνη.

Διάγραμμα 4.8 Συνολικές Επενδύσεις (% του ΑΕΠ)

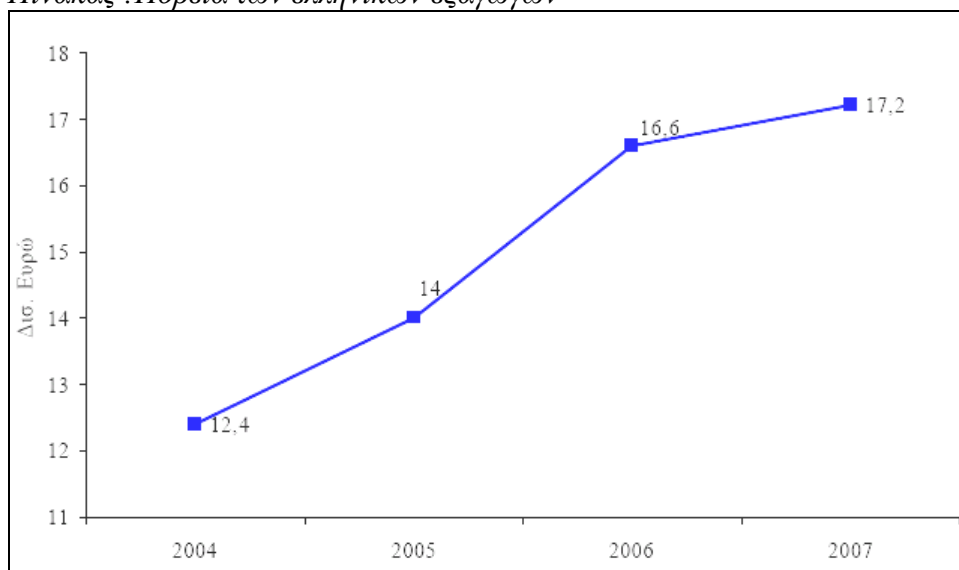


Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών

4.9 Εξαγωγές αγαθών

Την περίοδο 2004 – 2007, οι εξαγωγές αγαθών αυξήθηκαν κατά 42% σε τρέχουσες τιμές (κατά €4,8δισ.) φθάνοντας το 2007 τα €17,2 δισ. Η άνοδος που σημειώνεται στις εξαγωγές τα τελευταία χρόνια είναι ταχύτερη από το ρυθμό αύξησης του ονομαστικού ΑΕΠ. Το 2ο τρίμηνο του 2008 οι εξαγωγές αγαθών αυξήθηκαν κατά 12,1%.

Πίνακας :Πορεία των ελληνικών εξαγωγών

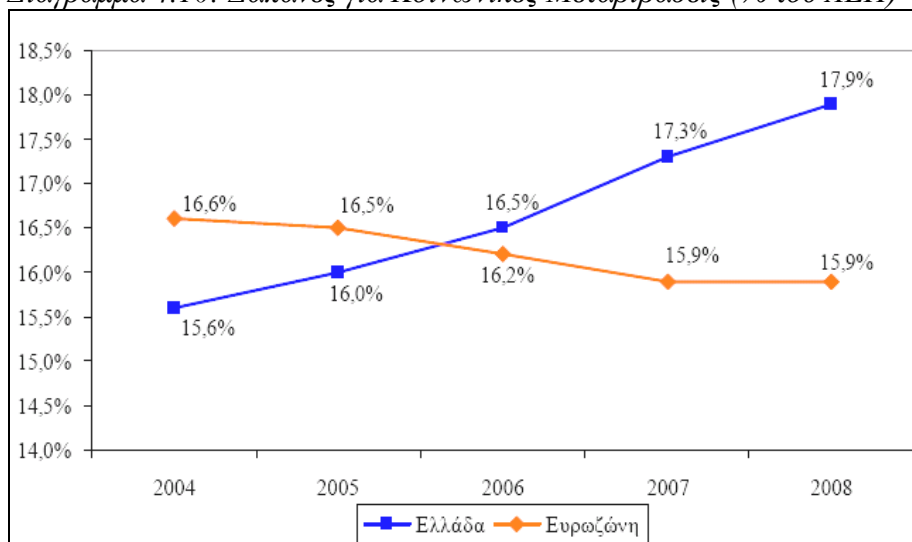


Πηγή: Ελληνική Στατιστική Υπηρεσία

4.10 Δαπάνες για Κοινωνικές Μεταβιβάσεις (% του ΑΕΠ)

Παρά τη μεγάλη δημοσιονομική προσαρμογή, την περίοδο 2004-2008, στο πλαίσιο της αύξησης των δαπανών κοινωνικής προστασίας, οι κοινωνικές μεταβιβάσεις αυξήθηκαν από το 15,6% του ΑΕΠ το 2004 στο 17,3% το 2007 και προβλέπεται να αυξηθούν στο 17,9% του ΑΕΠ εφέτος - μια αύξηση πάνω από 2 εκατοστιαίες μονάδες του ΑΕΠ, το ισοδύναμο 5 δισεκατομμυρίων ευρώ. Στο σύνολο της ευρωζώνης οι δαπάνες αυτές περιορίστηκαν.

Διάγραμμα 4.10: Δαπάνες για Κοινωνικές Μεταβιβάσεις (% του ΑΕΠ)

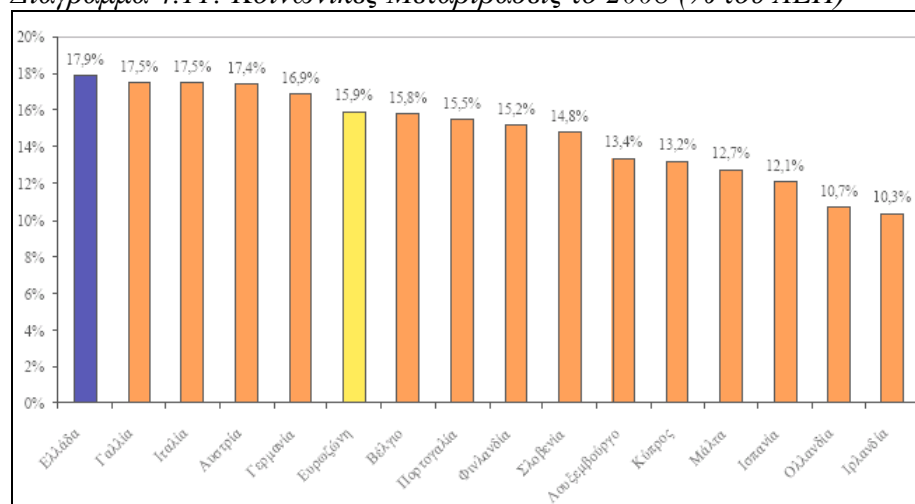


Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή

4.11 Κοινωνικές Μεταβιβάσεις το 2008

Το 2008, με τις κοινωνικές μεταβιβάσεις ως ποσοστό του ΑΕΠ να φθάνουν 17,9%, η Ελλάδα κατέλαβε την 1η θέση μεταξύ των χωρών της ευρωζώνης.

Διάγραμμα 4.11: Κοινωνικές Μεταβιβάσεις το 2008 (% του ΑΕΠ)

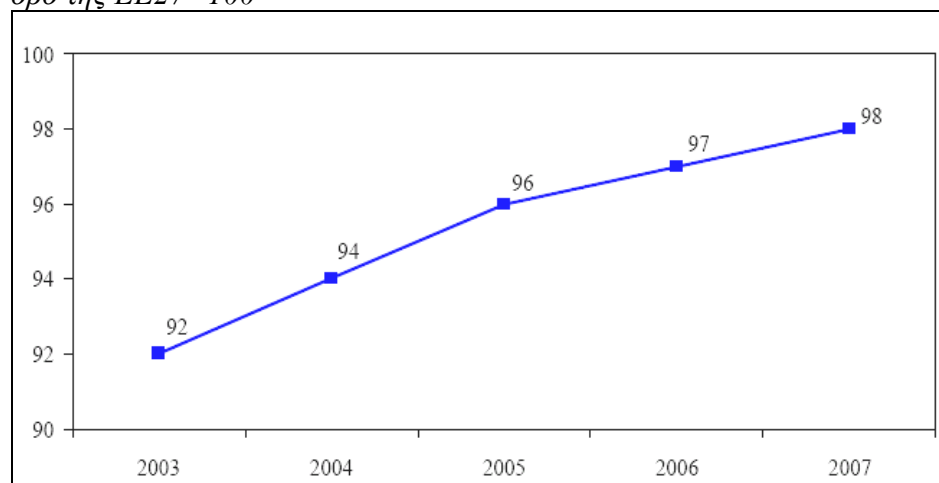


Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή

4.12 Σύγκλιση με την Ευρωπαϊκή Ένωση

Το κατά κεφαλήν ΑΕΠ της Ελλάδας σε μονάδες ισοτιμίας αγοραστικής δύναμης έφθασε το 2007 στο 98% του μέσου όρου της Ε.Ε. των «27» από 92% το 2003.

Διάγραμμα 4.12: Κατά κεφαλήν ΑΕΠ σε σταθερή αγοραστική δύναμη ως προς το μέσο όρο της ΕΕ27=100



Πηγή: Eurostat

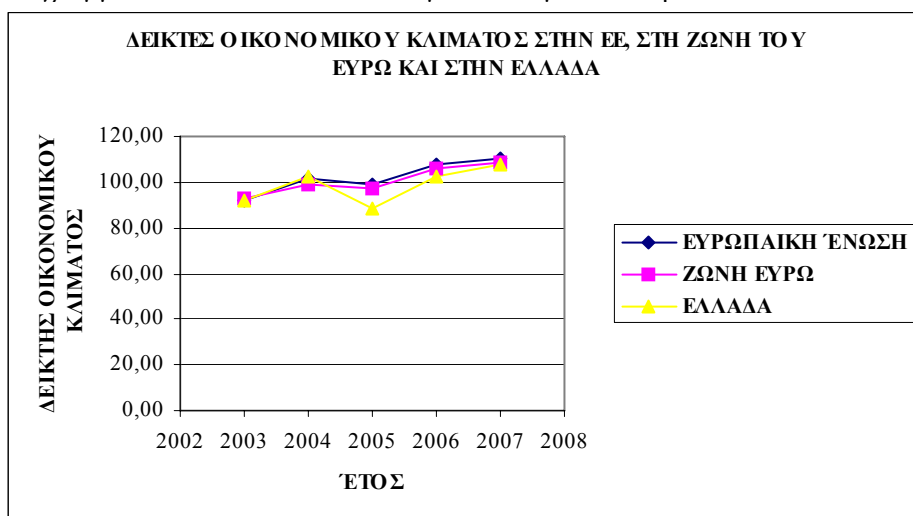
Η σύγκλιση επαληθεύεται και από τους δείκτες οικονομικού κλίματος στην ΕΕ, στη ζώνη του ευρώ και την Ελλάδα (πίνακας 4.12, διάγραμμα 4.12.2).

Πίνακας 4.1: Δείκτες οικονομικού κλίματος στην ΕΕ

	ΔΕΙΚΤΗΣ 2000=100		
	ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΈΝΩΣΗ	ΖΩΝΗ ΕΥΡΩ	ΕΛΛΑΔΑ
2003	92,30	92,50	92,40
2004	101,80	98,70	102,20
2005	98,60	97,40	88,60
2006	107,50	106,30	102,30
2007	110,80	108,40	108,00

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδας

Διάγραμμα 4.12.2: Δείκτες οικονομικού κλίματος στην ΕΕ

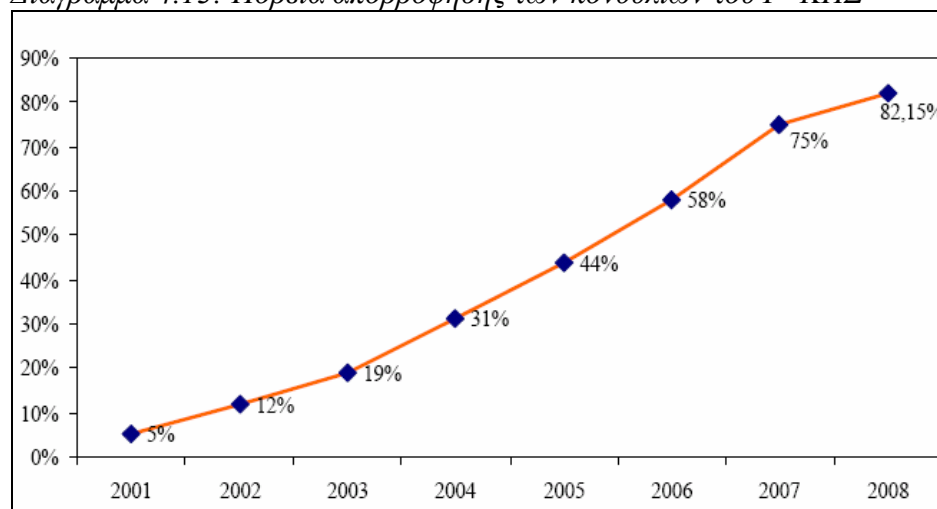


Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδας

4.13 Απορρόφηση των κονδυλίων του Γ' ΚΠΣ

Τα έτη 2001 έως 2008 πολλαπλασιάστηκε ο μηνιαίος ρυθμός απορρόφησης των κονδυλίων του Γ' ΚΠΣ και από 5% έφτασε το 2008 στο 82,15%.

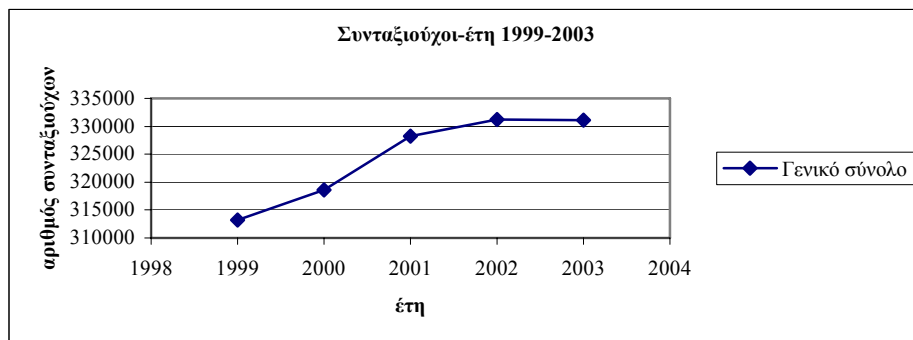
Διάγραμμα 4.13: Πορεία απορρόφησης των κονδυλίων του Γ' ΚΠΣ



4.14 Συνταξιούχοι του Κράτους

Οι συνταξιούχοι του κράτους για τα έτη 1999 έως 2001 αυξάνονται με γοργούς ρυθμούς, ενώ από το 2002 παρουσιάζουν μικρή μείωση. Για τις επενδύσεις παραθεριστικής κατοικίας η αύξηση των συνταξιούχων σημαίνει και μεγέθυνση του αριθμού των πιθανών αγοραστών, δηλαδή αύξηση της ζήτησης. Τα στοιχεία της ΕΣΥΕ που παρουσιάζονται διαγραμματικά (Διάγραμμα 4.14), ενισχύονται και από αυτά της Eurostat σχετικά με την αύξηση των συνταξιούχων στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

Διάγραμμα 4.14: Συνταξιούχοι του Κράτους



Πηγή: ΕΣΥΕ

4.15 Φορολογική μεταρρύθμιση

Τα φορολογικά μέτρα που επηρεάζουν την ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας σχετίζονται:

Α) Με το νόμο (3296/2004) το σχετικό με τη μείωση των φορολογικών συντελεστών για τις επιχειρήσεις και την αύξηση του αφορολόγητου ορίου για τα φυσικά πρόσωπα.

Β) Με τη μείωση της φορολογίας φυσικών προσώπων, (Νόμος 3522/2006), την κατάργηση του τέλους χαρτοσήμου για τα ενοίκια, την έκπτωση 20% για τις δαπάνες εγκατάστασης τηλεθέρμανσης και ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και την αύξηση κατά 200 ευρώ του ποσού μέγιστης εκπιπόμενης δαπάνης. Επίσης σχετίζονται με την αύξηση από το 5% και 15% στο 40% των δαπανών που εκπίπτουν με δικαιολογητικά για όλες τις οικοδομές.

Γ) Με την απλοποίηση και τον εκσυγχρονισμό της φορολογίας των ακινήτων, με την κατάργηση του φόρου κληρονομιάς, του φόρου για γονικές παροχές και την απαλλαγή της πρώτης κατοικίας από φορολογία, στο βαθμό που καλύπτει βασικές στεγαστικές ανάγκες. Επίσης, οι επενδύσεις στην ακίνητη περιουσία και ειδικότερα την παραθεριστική κατοικία ωθούνται από την θέσπιση του ενιαίου τέλους ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.) με χαμηλό συντελεστή, σε αντικατάσταση μιας σειράς φόρων που επιβάρυναν τα ακίνητα και την απαλλαγή της αγοράς πρώτης κατοικίας από το φόρο μεταβίβασης (200 τ.μ. + 25 τ.μ. για το τρίτο παιδί και καθένα από τα επόμενα παιδιά) (Νόμος 3634/2008).

4.16 Διεθνής οικονομία

Όπως είναι λογικό η οικονομία της Ελλάδας επηρεάζεται από την ευρωπαϊκή οικονομία και αυτή με τη σειρά της από την οικονομία των ΗΠΑ. Επιπλέον εφόσον πιθανοί αγοραστές παραθεριστικής κατοικίας είναι Έλληνες και ξένοι, θα πρέπει για την μελέτη της επένδυσης της παραθεριστικής κατοικίας, να ληφθούν υπόψιν οι οικονομικές εξελίξεις διεθνώς.

Οι ΗΠΑ είναι η μεγαλύτερη οικονομία στον κόσμο, με 22% του παγκόσμιου ΑΕΠ αλλά και μητρόπολη του σημερινού παγκοσμιοποιημένου καπιταλιστικού συστήματος. Στην καρδιά της τελευταίας πιστωτικής κρίσης που συνταράσσει τις ΗΠΑ βρίσκεται η αγορά κατοικίας. Μια αγορά που την τελευταία δεκαετία άνθησε σε αμφισβητούμενες συνθήκες, με τις τράπεζες να παρέχουν αφειδώς στεγαστικά δάνεια σε μη προνομιούχες κατηγορίες πληθυσμού, τα λεγόμενα στεγαστικά δάνεια υψηλού ρίσκου (subprime). Τα δάνεια αυτά έγιναν η αιτία της αρχής της κρίσης. Οι τίτλοι τους πωλούνταν σε όλο τον κόσμο με αποτέλεσμα να εξαπλωθεί και η στεγαστική κρίση. Η αμερικανική επιβράδυνση, έχει αρχίσει να ψαλιδίζει τις προβλέψεις για την παγκόσμια οικονομία, από ανάπτυξη 4,9% πέρυσι σε 4,1% φέτος.

Οι προβλέψεις της ΕΕ για ανάπτυξη στην ευρωζώνη κυμαίνονται φέτος στο 1,8-1,9% από 2,6% πέρυσι. Επιπλέον, η ακρίβεια στις τιμές των καυσίμων και των τροφίμων ψαλιδίζει ακόμη περισσότερο το εισόδημα του Ευρωπαίου καταναλωτή, με την ΕΚΤ να ασκεί έντονες πιέσεις μην και κάποιες κατηγορίες Ευρωπαίων εργαζομένων καταφέρουν και πάρουν αυξήσεις πάνω από τον πληθωρισμό. Η ΕΚΤ θεωρούσε ανέκαθεν απειλή για τον πληθωρισμό τις αυξήσεις των εργαζομένων και όχι τα χρηματιστηριακά κερδοσκοπικά παιχνίδια που έχουν ανεβάσει στα ύψη το πετρέλαιο, το σιτάρι και τις άλλες πρώτες ύλες, αυξήσεις βέβαια που οι βιομηχανίες έχουν περάσει πλέον για τα καλά στις τιμές της λιανικής.

Εκτός όμως από τον κίνδυνο που μεταφέρεται από την Αμερική, η Ευρώπη βρίσκεται αντιμέτωπη με τη στεγαστική κρίση σε χώρες όπως η Ισπανία, η Βρετανία, η Ιρλανδία και άλλες που θεωρούνται από τους διεθνείς οργανισμούς επικίνδυνες για την εμφάνιση ανάλογων καταστάσεων με αυτές που σάρωσαν την αμερικανική αγορά και προκάλεσαν την πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση. Πολλοί φοβούνται ότι η κρίση στην Ισπανία και την Βρετανία θα είναι ανάλογη με αυτήν της Ιαπωνίας από την οποία η Ιαπωνία ακόμα πασχίζει να βγει.

Σε ό,τι αφορά την ευρωζώνη σημειώνεται, ότι για δύο συνεχόμενα τρίμηνα παρατηρείται αρνητικός ρυθμός ανάπτυξης (- 0,2% το τρίτο τρίμηνο σε σχέση με το δεύτερο τρίμηνο και -0,2% το δεύτερο τρίμηνο σε σχέση με το πρώτο τρίμηνο), γεγονός που μπορεί να ορισθεί ως τεχνική ύφεση.

Το τρίτο τρίμηνο σε σχέση με το δεύτερο τρίμηνο ο αρνητικός ρυθμός ανάπτυξης στη Μεγάλη Βρετανία, τη Γερμανία και την Ιταλία ήταν 0,5%.

4.16.1 Βρετανία

Η Βρετανία έχει ήδη στο ενεργητικό της μια σχετικά πρόσφατη κρίση στην αγορά ακινήτων στις αρχές της δεκαετίας του '90. Οι τιμές των ακινήτων στη Βρετανία αυξήθηκαν κατακόρυφα στα τέλη της δεκαετίας του '80, έπεσαν ωστόσο κατά 30% στις αρχές του '90, λόγω των υψηλών επιτοκίων. Οι τιμές άρχισαν να ανακάμπτουν το 1996.

Από το 1996 έως το 2006 οι τιμές ακινήτων στη Βρετανία αυξήθηκαν κατά 113,7%, με τα ενυπόθηκα δάνεια να ανέρχονται σήμερα σε 82,8% του ΑΕΠ.

Από το 2000 η μέση τιμή των σπιτιών στη Βρετανία διπλασιάστηκε, τα εισοδήματα όμως δεν αυξήθηκαν με τον ίδιο τρόπο, που σημαίνει ότι όλο και περισσότεροι Βρετανοί αναγκάστηκαν να αγοράσουν σπίτι βάζοντας ακόμη περισσότερα χρέη. Η αποπληρωμή στεγαστικών δανείων και τα ενοίκια ανήλθαν το 2006 σε 19% των δαπανών, από 9% που ήταν το 1957, σύμφωνα με τα επίσημα στατιστικά στοιχεία.

Το 2007 ήταν η χρονιά με τη μεγαλύτερη αύξηση στα ενυπόθηκα στεγαστικά δάνεια, η αξία των οποίων έφτασε στις 362 δισ. λίρες, καταγράφοντας αύξηση 5% από τα 345 δισ. λίρες του 2006.

Οι τιμές των ακινήτων έχουν αρχίσει να πέφτουν στη Βρετανία, γεγονός που μειώνει την αξία τους ως ενέχυρο. Οι τιμές είχαν αρχίσει να πέφτουν και το 2005, μετά την αύξηση των επιτοκίων από την Τράπεζα της Αγγλίας, η οποία φοβούμενη ωστόσο το απότομο φρενάρισμα μείωσε εκείνη τη χρονιά τα επιτόκια, αναζωπυρώθηκε η αύξηση στις τιμές των ακινήτων το 2006 και στις αρχές του 2007.

Οι τιμές των ακινήτων στην Αγγλία και την Ουαλία μειώθηκαν για τέταρτο συνεχή μήνα τον Ιανουάριο, σύμφωνα με τα στοιχεία της εταιρείας Hometrack, με αποτέλεσμα οι τιμές να βρίσκονται σήμερα στο χαμηλότερο επίπεδο εδώ και 19 μήνες. Η Βρετανία εκτιμάται ότι εισέρχεται στη χειρότερη από πλευράς ανάπτυξης περίοδο των τελευταίων 15 ετών, με προβλεπόμενη αύξηση του ΑΕΠ 2% φέτος και 1,7% το 2009, ποσοστά που είναι τα χαμηλότερα από το 1992. Το Κέντρο

Οικονομικής και Επιχειρηματικής Έρευνας εκτιμά ότι οι τιμές των ακινήτων θα πέσουν κατά 2,8% το 2008, αντί αύξησης 0,8% που προέβλεπε παλαιότερα. Από την οικονομική στασιμότητα δεν γλιτώνει ούτε το Σίτι, όπου εκτιμάται ότι θα χαθούν 20.000 θέσεις εργασίας εξαιτίας της χρηματοοικονομικής κρίσης.

Οι πτωχεύσεις και οι καθυστερήσεις αποπληρωμής έχουν φθάσει σε πολύ υψηλά επίπεδα, καθώς και οι τιμές των ακινήτων τόσο σε πραγματικές όσο και σε ονομαστικές τιμές. Οι βρετανικές τράπεζες βρίσκονται στη δυσκολότερη περίοδο από τις αρχές του '90 και αντιμέτωπες με αυξανόμενους κινδύνους, όπως η έλλειψη εμπιστοσύνης και οι πτωχεύσεις καταναλωτικών δανείων.

Η περίπτωση της στεγαστικής τράπεζας Northern Rock, την οποία η βρετανική κυβέρνηση προσπαθεί να πουλήσει σε ιδιώτες, είναι ενδεικτική των ανεξέλεγκτων καταστάσεων που δημιουργήσε η διεθνής κερδοσκοπία με τα ακίνητα, που ήλθε να αντικαταστήσει την προηγούμενη κερδοσκοπία με τις μετοχές dot.Com, η οποία κατέληξε στη μεγάλη πτώση των χρηματιστηρίων το 2000.

Η Northern Rock, αν και δεν είχε άμεση σχέση με τις επενδύσεις σε subprime δάνεια στην Αμερική, βρέθηκε χωρίς αρκετό ρευστό τον περασμένο Σεπτέμβριο, πολιορκούμενη από καταθέτες που βιάζονταν να σηκώσουν τα λεφτά τους.

4.16.2 Ισπανία

Η Ισπανία είναι ένα ακόμη χαρακτηριστικό παράδειγμα της κερδοσκοπίας με τα ακίνητα και τη γη. Οι τιμές των ακινήτων αυξήθηκαν κατά 170% από το 1997 έως το 2005 που η αγορά άρχισε να παρουσιάζει φθίνουσα πορεία. Τα χρέη από ενυπόθηκα στεγαστικά δάνεια φθάνουν τα 651 δις. ευρώ, με τα χρέη να αυξάνονται με ρυθμούς 25% το χρόνο και το 97% των ενυπόθηκων δανείων να έχουν συναφθεί με κυμαινόμενα επιτόκια.

Ο κατασκευαστικός τομέας θεωρούνταν ένας από τους πυλώνες της ισπανικής οικονομικής ανάπτυξης, καταλαμβάνοντας το 9,5% του ΑΕΠ. Η άνθηση της αγοράς ακινήτων, ιδίως στις παραθαλάσσιες τουριστικές περιοχές, έγινε πόλος έλξης για Ισπανούς και ξένους κερδοσκόπους. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Κεντρικής Τράπεζας της Ισπανίας, της Banco de Espana, μεταξύ 1998 και 2003 η μέση απόδοση των επενδύσεων σε ακίνητα ανερχόταν σε 13%, όταν την ίδια περίοδο ο βασικός δείκτης του ισπανικού χρηματιστηρίου (IBEX-35) έδινε απόδοση 9%.

Η οικιστική ύφεση στην Ισπανία ευνοήθηκε από την ένταξη της χώρας στο ευρώ και την υιοθέτηση των χαμηλών επιτοκίων της ΕΚΤ. Το 2006 κτίστηκαν στην Ισπανία περισσότερα σπίτια από ό,τι στη Βρετανία, τη Γαλλία και τη Γερμανία. Η αγορά ακινήτων αρχίζει ήδη να παρουσιάζει συμπτώματα κορεσμού. Ο ΟΟΣΑ κάνει λόγο για τρία εκατομμύρια κενά διαμερίσματα στην Ισπανία, από τα οποία 108.000 βρίσκονται στην τουριστική περιοχή της Μάλαγα.

Οι τιμές των ακινήτων στην Ισπανία φέτος αναμένεται να μείνουν στάσιμες και να μειωθούν κατά 1,8% το 2009. Με τα επιτόκια στην ευρωζώνη να αυξάνονται, οι υπερχρεωμένοι Ισπανοί κάτοχοι ακινήτων ενδεχομένως να αντιμετωπίσουν σοβαρά προβλήματα. Η οικονομική ανάπτυξη αναμένεται να περιοριστεί στο 3,1% το 2008 από 3,7% πέρυσι, με διεθνείς οργανισμούς και τράπεζες να βλέπουν το ποσοστό να πέφτει αρκετά κάτω του 3%.

Η χορήγηση ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων έχει μειωθεί από αύξηση 28% τον Ιούνιο του 2006 σε 20% τον Ιούνιο του 2007. Η μεγαλύτερη τράπεζα της Ισπανίας, η Santander, προβλέπει ότι η χορήγηση νέων ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων θα μειωθεί μεταξύ 10% και 20% τα επόμενα χρόνια, λόγω των υψηλότερων επιτοκίων και της ευρύτερης πιστωτικής στενότητας. Πάνω από το μισό των οικογενειών που πήρε στεγαστικό δάνειο μεταξύ 2005 και 2007 εκτιμάται ότι θα έχει δυσκολίες στην αποπληρωμή του το 2008.

Η απασχόληση στην Ισπανία συνδέεται άμεσα με την αγορά ακινήτων, καθώς δύο εκατομμύρια άνθρωποι απασχολούνται άμεσα στον κατασκευαστικό τομέα και άλλα τρία εκατομμύρια εργάζονται σε επιχειρηματικές δραστηριότητες που έχουν σχέση με την οικοδομή. Δύο από τις μεγαλύτερες εταιρείες στο χώρο των ακινήτων στα μεσογειακά παράλια, η Astroc και η Llanera, κήρυξαν πτώχευση, ενώ τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια στον κατασκευαστικό κλάδο αυξήθηκαν κατά 48% πέρυσι και έφτασαν στο 1 δισ. ευρώ.

Η ζήτηση των κατοικιών στις χώρες της Ευρωζώνης συνεχίζει να παρουσιάζει αύξηση, με επιβραδυνόμενο όμως ρυθμό, που οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αύξηση του κόστους χρηματοδότησης των κατοικιών λόγω των υψηλότερων επιτοκίων. Η ζήτηση των κατοικιών δείχνει απολύτως εναρμονισμένη με την εξέλιξη των στεγαστικών δανείων.

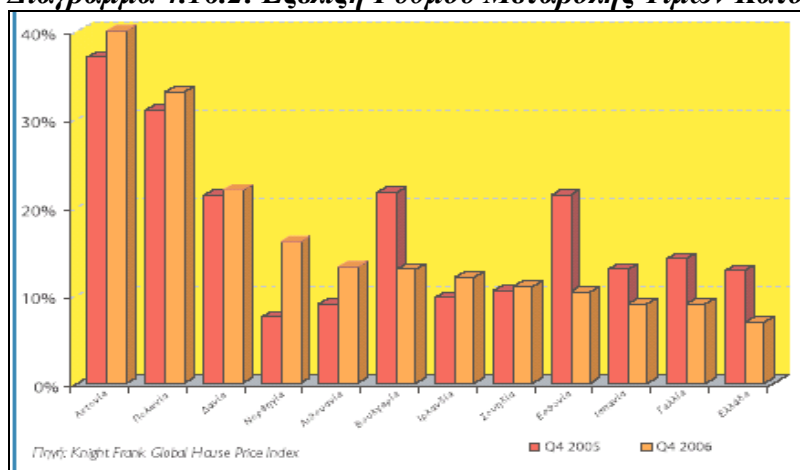
Πίνακας 4.16.2: Στεγαστικά Δάνεια και Ρυθμός Αύξησης στην Ευρωζώνη (εκ. ευρώ)

ΕΤΟΣ	ΠΟΣΟ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ %
2001	2.026,2	
2002	2.188,5	8,00%
2003	2.360,5	7,90%
2004	2.591,5	9,80%
2005	2.915,3	12,50%
2006	3.209,6	10,10%

Πηγή: EKT

Το ενδιαφέρον των επενδυτών στρέφεται πλέον στις χώρες της κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης καθώς η ισχυρή οικονομική ανάπτυξη και η μικρή δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών αφήνουν περιθώρια για περαιτέρω αύξηση της ζήτησης. (Διάγραμμα 4.16.2).

Διάγραμμα 4.16.2: Εξέλιξη Ρυθμού Μεταβολής Τιμών Κατοικιών



Πηγή: Knight Frank Global House Price Index

Κεφάλαιο 5^ο

Φυσικοπολιτισμικό περιβάλλον της Ελλάδας

Το σύνολο των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της χώρας μας όσον αφορά το πολιτισμικό κεφάλαιο, το κλίμα, τον πολυνησιακό χαρακτήρα, το μήκος και την ποιότητα των ακτών, την ποικιλία και την έντονη εναλλαγή της μορφής και του είδους των πόρων, την πυκνότητα και ποικιλία των περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, την καθιστούν μοναδική στον παγκόσμιο τουριστικό χάρτη ως προς τις δυνατότητες ανάπτυξης παραθεριστικών κατοικιών υψηλών απαιτήσεων.

5.1 Περιγραφή του φυσικού περιβάλλοντος της Ελλάδας

Η Ελλάδα καταλαμβάνει το νότιο άκρο της Βαλκανικής χερσονήσου και αποτελεί τμήμα της ευρωπαϊκής ανατολικής Μεσογείου. Η έκτασή της είναι 132.000 Km², οι ακτές της έχουν μήκος περίπου 16.000 Km και παρουσιάζει μεγάλη ποικιλία γεωλογικών σχηματισμών και πετρωμάτων. Γενικώς, το κλίμα της Ελλάδας μπορεί να θεωρηθεί ως μεσογειακού τύπου, με ήπιο χειμώνα και ξηρό καλοκαίρι. Η περίοδος των βροχοπτώσεων εντοπίζεται κυρίως το φθινόπωρο και την άνοιξη. Η διαφορετική σύσταση του υποστρώματος, ο ορεινός χαρακτήρας της χώρας, που έχει ως αποτέλεσμα το έντονο εδαφικό ανάγλυφο, η παρουσία των περίπου 42 κορυφών με ύψος πάνω από 2.000 m, το μεγάλο μήκος των ακτών και οι πολυάριθμες χερσόνησοι και νησιά, συμβάλλουν στη μεγάλη ποικιλία του φυσικού τοπίου. Επιπλέον, η διάκριση και απομόνωση ορισμένων βιοτόπων οδήγησαν στη δημιουργία σχετικά μεγάλου αριθμού ενδημικών και σπάνιων ειδών φυτών και ζώων.

Η Ελλάδα διακρίνεται από μεγάλη ποικιλία κλιματικών τύπων που φθάνουν από τον ημίξηρο ημερημικό της ΝΑ Κρήτης, μέχρι του υγρόψυχρου-ηπειρωτικού της Ροδόπης, με ενδιάμεσους, μια σειρά τύπους μεσογειακού κλίματος. Στη χλωρίδα της μετέχουν μεσογειακά, μεσευρωπαϊκά και ιρανοκασπιακά (ποντιακά) στοιχεία. Το γεωμορφολογικό ανάγλυφο είναι επίσης πολυσχιδές. Το 70% της χώρας είναι ορεινό. Το γεωλογικό και πετρολογικό υπόθεμα είναι πολύμορφο και παρουσιάζει μεγάλη ποικιλότητα.

Η ποικιλία των διαμορφούμενων βιοκλιμάτων, σε συνδυασμό με τους παραπάνω παράγοντες, αντικατοπτρίζεται στην ποικιλία και στο μωσαϊκό της βλάστησης, καθώς και στο μεγάλο αριθμό ειδών φυτών και ζώων. Στην Ελλάδα έχουν καταγραφεί πάνω από 6.000 είδη φυτών. Στην Ευρώπη, μόνο η Ιβηρική χερσόνησος έχει να παρουσιάσει μεγαλύτερο αριθμό ειδών. Η ποικιλία της βλάστησης, της χλωρίδας και της πανίδας αντικατοπτρίζεται επίσης στη μεγάλη ποικιλία των εμφανιζόμενων οικοσυστημάτων, από τους ημερημικούς του φοινικόδασους του ΒΑΪ στην Κρήτη μέχρι των ψυχρόβιων δασών της σημύδας, της δασικής πέυκης και της ερυθρελάτης. Η ποικιλότητα αυτή των οικοσυστημάτων εμφανίζεται ακόμη και σε μια μικρή σχετικά επιφάνεια. Σε απόσταση 150 Km από την Καβάλα ως την κεντρική Ροδόπη, διασχίζει κανείς όλα τα οικοσυστήματα της Μεσογειακής, Μεσοευρωπαϊκής και Βόρειας (σκανδιναβικής) ζώνης βλάστησης.

Μεγάλο ρόλο στη βιοποικιλότητα και κυρίως στην εμφάνιση σημαντικού αριθμού ειδών φυτών και ζώων της Μεσογειακής λεκάνης, στην οποία ανήκει και η Ελλάδα, έπαιξαν και οι μεταβολές του κλίματος του πλανήτη και ιδίως η περίοδος των παγετώνων και η μετά από αυτήν. Η διάταξη των ορέων της Βαλκανικής Χερσονήσου (Δειναρικές 'Αλπεις) αλλά και των ορέων της Ελλάδας από Βορρά προς Νότο επέτρεψε τη μετανάστευση πολλών ειδών νοτιότερα, με αποτέλεσμα τον εμπλουτισμό της χλωρίδας και της πανίδας της περιοχής και την εμφάνιση πολλών υβριδίων, ιδιαίτερα στα δασικά δέντρα (ελάτη, οξιά κλπ). Οι διάυλοι αυτοί επικοινωνίας διατηρούνται μέχρι και σήμερα, με αποτέλεσμα την ύπαρξη σημαντικού αριθμού, καθαρά μεσοευρωπαϊκών ειδών, στην Ελλάδα.

Μεγάλη είναι επίσης η ποικιλία των αζωνικών υγροτοπικών οικοσυστημάτων (παράκτιων, λιμνοθαλασσών, λιμνών, ελών, ποταμών, δελταϊκών σχηματισμών, τεχνητών λιμνών, αλυκών κ.λπ.). Τα οικοσυστήματα αυτά επηρεάζονται κυρίως από τα υδρολογικά γνωρίσματά τους και λιγότερο από το κλίμα, γι' αυτό και κατατάσσονται στα λεγόμενα αζωνικά.

Χαρακτηριστικό τόσο των χερσαίων όσο και των υγροτοπικών-αζωνικών οικοσυστημάτων είναι ότι παρά τις έντονες ανθρώπινες επιδράσεις - οι υγρότοποι έχουν καταστραφεί κατά τα 3/4, το ποσοστό δάσωσης ανέρχεται μόλις σε 25% και είναι από τα χαμηλότερα της Ευρωπαϊκής Μεσογείου - διατηρούν σε μεγάλο βαθμό τη φυσικότητά τους, δηλαδή στοιχεία της αρχέγονης σύνθεσής τους. Σε καμιά άλλη μεσογειακή χώρα και πολύ περισσότερο σε καμιά άλλη ευρωπαϊκή χώρα δεν έχει διατηρηθεί μια τόσο μεγάλη βιοποικιλότητα η οποία να βρίσκεται τόσο κοντά στις φυσικές συνθήκες. Ακόμη και τα υποβαθμισμένα δάση και οι υποβαθμισμένοι θαμνότοποι και τα φρύγανα, διατηρούν, τουλάχιστον ποιοτικά, τη φυσική τους σύνθεση. Δυστυχώς, ο πλούτος αυτός της εθνικής και πολιτιστικής κληρονομιάς δεν έχει ερευνηθεί, αποτιμηθεί και απογραφεί μέχρι σήμερα επαρκώς. Υπάρχουν ασφαλώς πολλές μελέτες, οι οποίες όμως είναι λίγο πολύ σκόρπιες και χωρίς συνοχή. Απαιτείται μια καταγραφή των όσων έχουν γίνει μέχρι σήμερα και ένας προγραμματισμός των ενεργειών για το μέλλον ώστε να αποκτηθούν όλες εκείνες οι απαραίτητες πληροφορίες οι οποίες θα αποτελέσουν τη βάση για την ορθολογική διαχείριση και προστασία των σπάνιων και μοναδικών βιοτόπων της Ελλάδας.

5.2 Γεωγραφική θέση

Η Ελλάδα αποτελεί προέκταση της Βαλκανικής χερσονήσου καταλαμβάνοντας το νοτιότερο άκρο της και παράλληλα αποτελεί τμήμα της ευρωπαϊκής ανατολικής Μεσογείου. Η χερσαία της επιφάνεια, συμπεριλαμβανόμενων και των νησιών, ανέρχεται σε 132.000 Km² ή 13,2 εκατομμύρια εκτάρια. Γεωγραφικά εκτείνεται από 34ο 45' μέχρι 41ο 45' γεωγραφικού πλάτους και από 19ο 30' μέχρι 29ο 45' γεωγραφικού μήκους ανατολικά του Γκρήνουιτς. Συνορεύει βόρεια με την Αλβανία, την πρώην Γιουγκοσλαβία και τη Βουλγαρία, ανατολικά με την ευρωπαϊκή Τουρκία ενώ οι ακτές της υπόλοιπης χώρας και των νησιών περιβάλλονται από το Αιγαίο, το Λιβυκό και το Ιόνιο πέλαγος.

5.3 Θέση της Ελλάδας από γεωπολιτική άποψη

Από γεωπολιτικής απόψεως, η θέση της Ελλάδας ενισχύεται λόγω της προς ανατολάς διεύρυνση της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με την οποία η Ελλάδα έχει πλέον χερσαία σύνορα.

Η ένταξη της Βουλγαρίας και της Ρουμανίας στην Ε.Ε. και η προβλεπόμενη επέκταση των δράσεων της Ένωσης και σε άλλες χώρες της περιοχής βελτιώνουν ακόμη περισσότερο τις συνεργασίες της Ελλάδας με τις χώρες του αμέσου γεωγραφικού της περίγυρου.

Η θέση της Ελλάδας σε σχέση με τους άξονες των διεθνών θαλασσίων μεταφορών σε συνδυασμό με τη μεγάλη ειδικότητά της στη διεθνή ναυτιλία, της παρέχουν τη δυνατότητα να διαδραματίζει σημαντικό ρόλο ως διαμετακομιστικό κέντρο εμπορευματικών μεταφορών, ιδίως εν όψει του γεγονότος ότι το μεταφορικό έργο θα αυξάνει λόγω της παγκοσμιοποίησης και της ραγδαίας αύξησης των εξαγωγών των ασιατικών χωρών προς την Ευρώπη και αλλού. Η συνεχής αύξηση των διεθνών τουριστικών μετακινήσεων σε σταθερή βάση, το άνοιγμα νέων τουριστικών αγορών στην Ασία με μεγάλα πληθυσμιακά μεγέθη και η πύκνωση των διεθνών μεταφορών, συνθέτουν ένα ευνοϊκό πλαίσιο για τη δυναμική ανάπτυξη του ελληνικού τουριστικού τομέα.

5.4 Γεωλογία – Πετρολογία

Η Ελλάδα παρουσιάζει μεγάλη ποικιλία γεωλογικών σχηματισμών και πετρωμάτων. Από γεωλογική- πετρολογική άποψη τα πετρώματα της Ελλάδας μπορούν να διακριθούν σε σχηματισμούς προαλπικούς, αλπικούς και μετααλπικούς.

5.5 Ορογραφική διαμόρφωση – ανάγλυφο

Η Ελλάδα είναι κατ' εξοχήν ορεινή χώρα, η οποία καλύπτεται, σχεδόν κατά τα 2/3, από όρη μέσου ύψους. Οι μεγάλοι ορεινοί όγκοι, όπως το ορεινό συγκρότημα της Πίνδου, τα Άγραφα, ο Τυμφρηστός, το Παναιτωλικό, η Οίτη, τα Βαρδούσια, ο Παρνασσός, η Γκιώνα στην Κεντρική και Βόρεια Ελλάδα και το Παναχαϊκό, ο Ερύμανθος, τα Αοράνια Όρη, η Κυλλήνη, το Μαίναλο, ο Πάρνωνας και ο Ταύγετος στην Πελοπόννησο, διασχίζουν τη χώρα από ΒΒΔ προς ΝΝΑ και τη χωρίζουν σε δύο, σαφώς διακρινόμενες κλιματικά και φυτογεωγραφικά, περιοχές. Το υψηλότερο βουνό της Ελλάδας, ο Όλυμπος, φθάνει σε ύψος τα 2917 m και είναι το δεύτερο ψηλότερο της Βαλκανικής μετά τη Ρίλλα. Άλλες 41 κορυφές έχουν ύψος πάνω από 2000 m. Χαρακτηριστικό της ορογραφικής διαμόρφωσης της χώρας, η οποία διαμορφώνεται από τον ορεινό χαρακτήρα της, είναι το έντονο ανάγλυφο, με απότομες, πολλές φορές απόκρημνες πλαγιές και η δημιουργία πολλών κοιλάδων, η κάθε μια από τις οποίες, σε συνδυασμό και με την ποικιλία των πετρωμάτων, δημιουργεί ένα ξεχωριστό τοπικό κλιματικό περιβάλλον. Έτσι, δημιουργούνται συνθήκες απομόνωσης και συνεπώς ενδημισμού, ο οποίος είναι έντονος στη χώρα μας. Σ' αυτό συντελεί επίσης και η ύπαρξη πολλών νησιών και νησίδων κυρίως στο Αιγαίο πέλαγος.

5.6 Κλίμα

Το κλίμα της Ελλάδας χαρακτηρίζεται γενικά ως μεσογειακό, με εαρινοφθινοπωρινές βροχοπτώσεις, ήπιο χειμώνα, ζεστό καλοκαίρι και μια περισσότερο ή λιγότερο εκτεταμένη ξηρή περίοδο. Μέσα στο γενικό αυτό κλίμα διαμορφώνονται ειδικότερα επιμέρους κλίματα, τα οποία διατηρούν άλλα περισσότερο και άλλα λιγότερο ή και καθόλου το μεσογειακό χαρακτήρα, επηρεάζοντας σημαντικά την εμφάνιση της βλάστησης. Η Ελλάδα συνεπώς, χαρακτηρίζεται από μεγάλη ποικιλία κλιματικών τύπων, οι οποίοι εκτείνονται από τον καθαρά μεσογειακό (θαλάσσιο και χερσαίο) μέχρι τον μεταβατικό μεσοευρωπαϊκό και ηπειρωτικό. Μέσα στις παραπάνω κλιματικές περιοχές και ανάλογα με το υπερθαλάσσιο ύψος, το ανάγλυφο του εδάφους και τη φύση του πετρώματος, διαμορφώνονται πολλές τοπικές παραλλαγές, οι οποίες απεικονίζονται και στην εξάπλωση της βλάστησης.

5.7 Ιστορία

Η Ιστορία της Ελλάδας είναι τόσο πολυκύμαντη όσο και η ορογραφική της διαμόρφωση (ανάγλυφο). Η πρώιμη εμφάνιση του πολιτισμού στον Ελλαδικό χώρο και ιδιαίτερα στη ΝΑ Ελλάδα - το λίκνο του αρχαίου Ελληνικού πολιτισμού - είχε ως συνέπεια και την πρώιμη αλλοίωση ή και καταστροφή της φυσικής βλάστησης, ιδιαίτερα στις πεδινές και νησιωτικές περιοχές της χώρας. Κατά τη διάρκεια της τρισχιλιετούς και πλέον ιστορίας της, η Ελλάδα γνώρισε περιόδους ακμής και παρακμής, διεξήγαγε σειρά από αμυντικούς και απελευθερωτικούς πολέμους, υπέστη κατακτήσεις, λεηλασίες και ποικίλες καταστροφές. Εκχερσώσεις, πυρκαγιές, ληστρικές υλοτομίες, υπερβόσκηση έχουν αλλοιώσει σε πολλές περιοχές την αρχική βλάστηση, ώστε η αποκατάστασή της να γίνεται μερικές φορές προβληματική. Όμως αναρίθμητα μνημεία της μακρόχρονης ιστορίας της Ελλάδας σώζονται μέχρι σήμερα, και μας θυμίζουν την ανάπτυξη στην οποία είχε φτάσει η χώρα.

5.8 Χλωρίδα

Στην Ελλάδα, από χλωριδική άποψη, απαντούν τρεις βασικές χλωριδικές μονάδες: η μεσογειακή, η ευρωπαϊκή (Ευρασιατική) και η ιρανοκασπική (ποντιακή). Η μεσογειακή χλωρίδα εμφανίζεται σε μια ευρύτερη ή στενότερη λωρίδα κατά μήκος των ακτών και στα νησιά του Ιονίου και Αιγαίου πελάγους. Η μεσευρωπαϊκή χλωρίδα κυριαρχεί στις ορεινές περιοχές της Κ και Β. Ελλάδας, χάνοντας έδαφος όσο προχωρώντας προς νότο. Στοιχεία της ιρανοκασπικής χλωρίδας όπως π.χ. η ανατολική οξυά κ.ά., συναντώνται στη ΒΑ Ελλάδα (Θράκη) και στα νησιά του ΒΑ Αιγαίου. Στην Κρήτη απαντούν επίσης ορισμένα στοιχεία της βορειοαφρικάνικης χλωρίδας. Εξαιτίας της γεωγραφικής θέσης και της συνύπαρξης των παραπάνω χλωριδικών περιοχών, η χλωρίδα της Ελλάδας είναι, αναλογικά με την έκτασή της, από τις πλουσιότερες της Ευρώπης με πάνω από 6.000 είδη φανερογάμων φυτών. Επίσης, εξαιτίας του ορεινού χαρακτήρα της χώρας και του μεγάλου πλήθους των νησιών, δημιουργούνται συνθήκες απομόνωσης και ενδημισμού, με αποτέλεσμα ένα σημαντικό ποσοστό των ειδών και υποειδών των φυτών (13%), να είναι ενδημικά. Τέλος, θα πρέπει να αναφερθεί ότι από τα 6.000 είδη και υποείδη φυτών, τα 263 θεωρούνται ως σπάνια και απειλούμενα, σύμφωνα με το πρόσφατα δημοσιευμένο Κόκκινο Βιβλίο των σπάνιων και απειλούμενων ειδών φυτών (Phitos et al. 1995).

5.9 Πανίδα

Η γεωγραφική θέση της Ελλάδας, βρίσκεται μεταξύ Ευρώπης, Ασίας και Αφρικής, το κλίμα της και η ποικιλία βιοτόπων, συμβάλλουν στον ιδιαίτερο χαρακτήρα και μεγάλο αριθμό ειδών ζώων της χώρας. Ωστόσο, η διεύρυνση και εντατικοποίηση των ανθρώπινων δραστηριοτήτων έχουν προκαλέσει αύξηση της πίεσης που ασκείται στην άγρια πανίδα της. Ακόμη και σήμερα, υπάρχουν πολλά κενά στη γνώση της ελληνικής πανίδας. Αν και τα ασπόνδυλα αποτελούν τη λιγότερο μελετημένη ομάδα ζώων, ωστόσο υπάρχουν και είδη σπονδυλωτών, τα οποία δεν έχουν ακόμη καταγραφεί. Ειδικότερα, ο συνολικός αριθμός σπονδυλωτών που απαντούν στην Ελλάδα ανέρχεται σε περίπου 670 είδη και υποείδη. Ο αντίστοιχος αριθμός για τα ασπόνδυλα έχει υπολογιστεί περί τις 20.000, αν και δεν έχει συνταχθεί ακόμη πλήρης κατάλογος των ασπόνδυλων της χώρας.

Η πανίδα της Ελλάδας έχει διαμορφωθεί από πανιδικά στοιχεία της Ευρώπης, της Ασίας και της Αφρικής που αλληλεπέδρασαν και εξελίχθηκαν σε ένα χώρο με πολυτάραχη γεωλογική ιστορία. Μέσα από διαδικασίες προσαρμογής και φυσικής επιλογής σε διαρκώς μεταβαλλόμενα περιβάλλοντα (ορογένεση, καρστικοποίηση, θαλάσσειση, κλιματικές αλλαγές) δημιουργήθηκαν πολλά ενδημικά είδη και υποείδη. Το έντονο ανάγλυφο, η μεγάλη οικοτοπική ποικιλία και ο νησιωτισμός συνέτειναν ώστε η Ελλάδα να έχει αναλογικά την μεγαλύτερη βιοποικιλότητα και τον μεγαλύτερο ενδημισμό από όλες τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες.

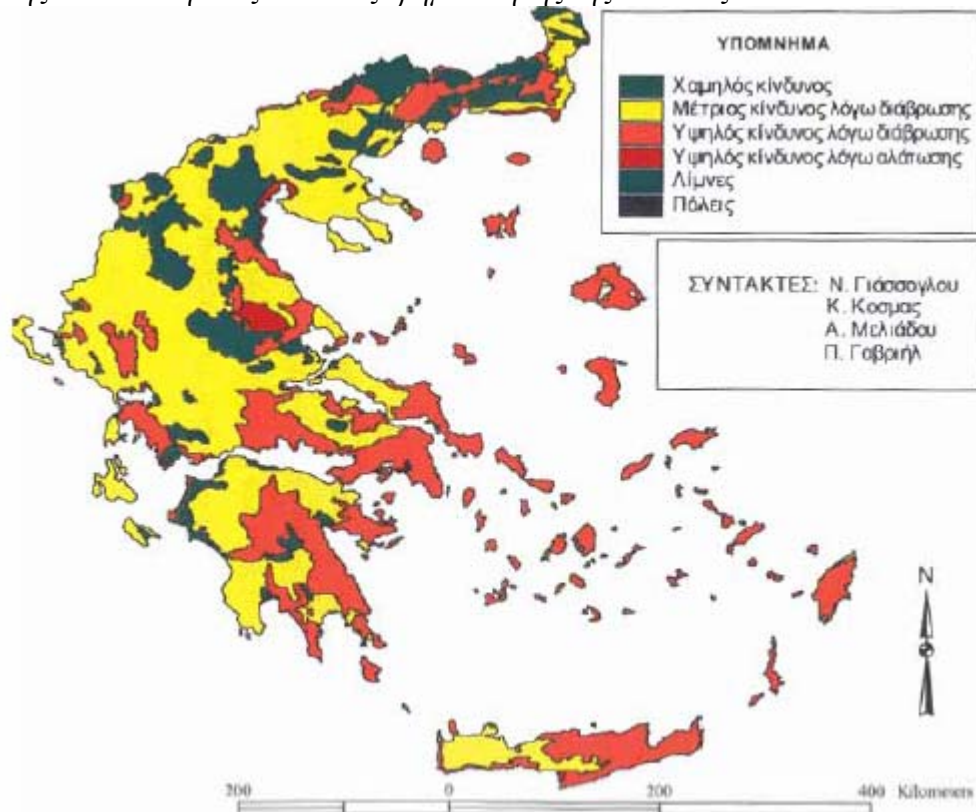
Το ποσοστό απειλούμενων ειδών πανίδας στην Ελλάδα (22%) είναι πολύ κοντά σε αυτό της Ευρώπης (25%), ενώ το αντίστοιχο ποσοστό ειδών της χλωρίδας είναι χαμηλότερο (4%).

5.10 Έδαφος

Ο κίνδυνος της ερημοποίησης αποτελεί ένα πολύ σημαντικό πρόβλημα σε σχέση με τους εδαφικούς πόρους. Η διάβρωση, η αλάτωση και η τελική απώλεια της παραγωγικότητας των εδαφών (ποιοτικά και ποσοτικά) αποτελεί σημαντική επίπτωση στην εν γένει περιβαλλοντική ποιότητα. Ο επόμενος χάρτης αναδεικνύει τον πιθανό κίνδυνο ερημοποίησης για τον εθνικό χώρο. Από το χάρτη φαίνεται πως περιοχές

υψηλού κινδύνου αποτελούν τα νησιά του Αιγαίου, η Κρήτη, η Νοτιοανατολική Στερεά Ελλάδα, η νότια Εύβοια και τμήματα της Θεσσαλίας και της Ηπείρου. Η ερημοποίηση εκτιμάται πως απειλεί πάνω από 30% της ελληνικής επικράτειας, όντας ο σημαντικότερος κίνδυνος υποβάθμισης γαιών στην Ελλάδα και στην υπόλοιπη Μεσόγειο.

Χάρτης 5.11: Δυνητικός κίνδυνος ερημοποίησης της Ελλάδας



Πηγή: Εθνική Πηγή κατά της Ερημοποίησης

5.11 Ύδατα

Η Ελλάδα είναι γενναιόδωρα προικισμένη με νερό. Το 85-90% περίπου των υδατικών πόρων είναι επιφανειακά ύδατα και το 10-15% υπόγεια. Η μέση ετήσια βροχόπτωση είναι 700mm, εκ των οποίων περίπου τα μισά χάνονται σε εξάτμιση. Η άνιση κατανομή των υδατικών πόρων στο χώρο, μετατρέπει την αειφόρο διαχείρισή τους σε μια πολύπλοκη διαδικασία. Επίσης για την ικανοποίηση των συνολικών αναγκών της χώρας επικρατεί η τάση δημιουργίας υποδομών για την ανακατανομή τους (πχ. μεγάλα έργα εκτροπής ποταμών), η οποία προκαλεί διαμάχες. Η ένταση χρήσης νερού είναι 12%, λίγο παραπάνω από το μέσο όρο του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ). Το 87% περίπου των συνολικών αντλήσεων χρησιμοποιείται στη γεωργία, που αποτελεί και το μεγαλύτερο παράγοντα πίεσης όσον αφορά στην ποσότητα των υδατικών πόρων. Η ποιότητα των εσωτερικών υδάτων της χώρας βρίσκεται σε ικανοποιητικά επίπεδα με κάποιες εξαιρέσεις που περιλαμβάνουν ευτροφισμό των αβαθών κυρίως λιμνών, καθώς και την εισροή θαλάσσιου νερού στους υπόγειους υδροφορείς.

Όσον αφορά τη συμβατότητα των κολυμβητικών νερών της χώρας με τις υποχρεωτικές τιμές της σχετικής Οδηγίας, προσεγγίζει το 100%. Επίσης, θα πρέπει να σημειωθεί ότι το 2001 η Ελλάδα διέθετε 351 παραλίες με γαλάζια σημαία, έναντι

237 το 1993. Τα κολυμβητικά νερά της Ελλάδας εμφανίζουν την υψηλότερη ποιότητα μεταξύ όλων των χωρών της ΕΕ .

5.12 Κατά κεφαλή ζήτηση νερού

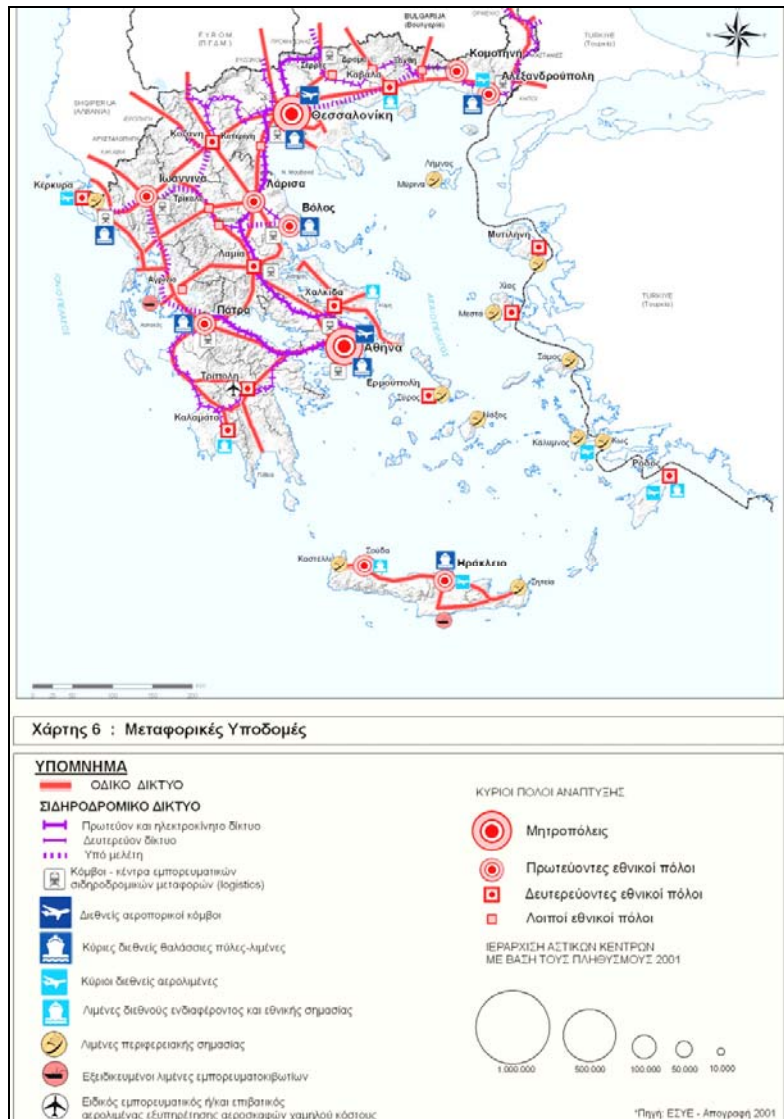
Η ετήσια κατά κεφαλή κατανάλωση νερού στη χώρα μας είναι κατά 250 κ.μ. υψηλότερη από το μέσο όρο της ΕΕ. Η διαφορά αυτή δείχνει τάσεις διεύρυνσης, καθώς η εξέλιξη της κατανάλωσης στην Ελλάδα είναι ανοδική και στην ΕΕ καθοδική. Υψηλές τιμές κατά κεφαλή κατανάλωσης εμφανίζουν πάντως όλες οι χώρες του ευρωπαϊκού Νότου, λόγω των ιδιαίτερων γεω-μορφολογικών, και κλιματικών συνθηκών και ιδιαίτερα, λόγω της μεγάλης ανάπτυξης της γεωργίας, που αποτελεί τον μεγαλύτερο καταναλωτή νερού.

5.13 Υποδομές

Οι υποδομές στον Ελλαδικό χώρο βελτιώνονται και ανταποκρίνονται σε ολοένα και υψηλότερες απαιτήσεις. Οι Ολυμπιακοί αγώνες δώσανε μεγάλη ώθηση στις υποδομές, αλλά και στα χρόνια που ακολούθησαν κατασκευάστηκαν πολλά έργα. Η Αττική οδός, η Εγνατία, η Ιόνια οδός, η ζεύξη Ρίου Αντιρρίου, ο αυτοκινητόδρομος Αθηνών-Κορίνθου, οι βελτιώσεις στα λιμάνια της χώρας, η κατασκευή του αεροδρομίου της Αθήνας καθώς και άλλων ανά την Ελλάδα αναβάθμισαν τις μεταφορές και τις μετακινήσεις ανθρώπων και εμπορευμάτων. (Χάρτης 5.13). Η κατασκευή αλιευτικών καταφυγίων, οι κατασκευές, επεκτάσεις και εκσυγχρονίσεις νοσοκομείων κέντρων υγείας και σχολείων, είναι μερικά από τα έργα που τονίζουν την αναβάθμιση των υποδομών της χώρας και ως εκ τούτου την αύξηση των δυνατοτήτων της ως προς ανάπτυξη τουριστικών- παραθεριστικών κατοικιών. Στα παραπάνω θα πρέπει να προστεθούν τα έργα σχετικά με την επεξεργασία των αστικών λυμάτων, οι εγκαταστάσεις βιολογικών καθαρισμών, οι αντικαταστάσεις των παλαιών δικτύων ύδρευσης και αποχέτευσης, η δημιουργία πολλών Χώρων Υγειονομικής Ταφής των Απορριμμάτων. Επίσης σημαντικά έργα είναι η επέκταση των τηλεπικοινωνιών, των υπηρεσιών διαδυκτύου και άλλων τεχνολογιών.

Τα περισσότερα έργα στην Ελλάδα πραγματοποιήθηκαν με την συγχρηματοδότηση κοινοτικών πλαισίων στήριξης. Μελλοντικά οι χρηματοδοτήσεις θα μειωθούν, εφόσον θα δοθούν προτεραιότητες σε νεοεισαχθέντα μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Πάντως υπάρχει ακόμα το τέταρτο κοινοτικό πλαίσιο στήριξης τα κονδύλια του οποίου είναι ακόμα σχεδόν αδιάθετα. Στην Ελλάδα δηλαδή υπάρχει προοπτική και για νέα έργα. Εξάλλου τα επίπεδα συνθηκών διαβίωσης, μεταφορών, υπηρεσιών έχουν μεν βελτιωθεί, αλλά δεν έχουν φτάσει στα επιθυμητά επίπεδα.

Χάρτης 5.13: Μεταφορικές υποδομές στην Ελλάδα



Πηγή: ΕΣΥΕ, Απογραφή 2001

5.14 Περιγραφή του πολιτιστικού περιβάλλοντος της Ελλάδας

Το πολιτισμικό περιβάλλον της χώρας μας είναι πολύ πλούσιο. Στοιχεία της ιστορίας και του πολιτισμού μας από αρχαιότατους χρόνους, σώζονται μέχρι τις μέρες μας, μας κάνουν περήφανους για την καταγωγή μας και αποτελούν έναν ανεκτίμητο και ευαίσθητο πόλο έλξης για τους ξένους επισκέπτες.

Το πολιτιστικό περιβάλλον της χώρας περιλαμβάνει:

- Πολύ μεγάλο αριθμό μνημείων και αρχαιολογικών χώρων (35.000 περίπου) διαφόρων εποχών.

- Μεγάλο αριθμό αξιόλογων παραδοσιακών οικισμών και κτισμάτων. Ο πλούτος και η ποικιλομορφία της ελληνικής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς αναδεικνύεται στους περισσότερους από 650 διατηρητέους παραδοσιακούς οικισμούς καθώς και τα χιλιάδες διατηρητέα κτήρια.

- Τα πολιτιστικά τοπία, που αποτελούν το προϊόν της μακραίωνης συνύπαρξης ανθρώπου - φύσης.

- Άυλα στοιχεία όπως η γλώσσα, η τέχνη, τα ήθη, έθιμα και οι λαϊκές παραδόσεις.

Στη χώρα μας βρίσκονται διάσπαρτα τα αποτυπώματα της ιστορίας από την παλαιολιθική εποχή ως τη ρωμαϊκή περίοδο, στους αρχαιολογικούς χώρους και τα

αρχαιολογικά μουσεία και συλλογές. Από τη βυζαντινή περίοδο και τους χρόνους της οθωμανικής κυριαρχίας, σώζονται αναρίθμητα μνημεία, όπως είναι οι βυζαντινές και μεταβυζαντινές εκκλησίες και μοναστήρια, οθωμανικά κτίρια, βυζαντινά και φραγκικά κάστρα, ποικίλα άλλα μνημεία και παραδοσιακοί οικισμοί, αρκετοί από τους οποίους διατηρούν την οθωμανική και εν μέρει τη βυζαντινή διάρθρωσή τους.

Ειδικά οι παραδοσιακοί οικισμοί και τα ιστορικά κέντρα των πόλεων είναι βασικά στοιχεία της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής πολιτιστικής κληρονομιάς και της φυσιογνωμίας της Ελλάδας και αποτελούν εντυπωσιακά αξιοθέατα της χώρας.

Η διατήρηση και η ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς αποτελεί συστατικό στοιχείο της ήπιας τουριστικής ανάπτυξης και της προσφοράς εναλλακτικών δυνατοτήτων για κάθε είδους τουριστική δραστηριότητα. Αρκετά κτίρια παραδοσιακής αρχιτεκτονικής έχουν σήμερα αποκτήσει νέες χρήσεις και στεγάζουν διάφορες λειτουργίες, όπως τουριστικά καταλύματα, μουσεία, εκθέσεις, εστιατόρια, δημόσιες και δημοτικές υπηρεσίες.

Κεφάλαιο 6ο

Marketing, Έρευνα Αγοράς

Στο παρών κεφάλαιο παρουσιάζονται πολλά στατιστικά και άλλα στοιχεία κλάδων που μπορεί να σχετίζονται με την παραθεριστική κατοικία, ώστε να προσεγγιστεί μια πιθανή πορεία και ζήτηση για τον κλάδο. Μελετάται η οικοδομική δραστηριότητα τα τελευταία χρόνια, η καταλληλότητα των κατοικιών και οι συνθήκες διαβίωσης των Ελλήνων. Επίσης, παρουσιάζεται η πορεία του τουρισμού στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια και τα συμπεράσματα για τις τάσεις του και τέλος μελετώνται τα παραδείγματα ξένων χωρών και ελληνικών εταιρειών που δραστηριοποιούνται στον κλάδο της παραθεριστικής κατοικίας.

6.1.1 Η Εξέλιξη της Οικοδομικής Δραστηριότητας

Με δεδομένο ότι στις δραστηριότητες του κλάδου των επενδύσεων σε παραθεριστικές κατοικίες, εντάσσεται και η κατασκευή κτιρίων, σημείο ιδιαίτερης προσοχής για την μελέτη των παραθεριστικών κατοικιών, αποτελεί η εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας. Η συνολική οικοδομική δραστηριότητα της χώρας σημείωσε μείωση κατά 14,4 % βάσει οικοδομικών αδειών, 19,3% με βάση την επιφάνεια και 24,4 % με βάση τον όγκο των οικοδομικών αδειών το 2007 έναντι του 2006.

6.1.2 Πορεία των κατασκευών

Η μελέτη της εξέλιξης των κατασκευών τα τελευταία χρόνια και η πιθανή πρόβλεψη για το μέλλον, θα μπορούσε να οδηγήσει σε ανάλογα συμπεράσματα για την εξέλιξη της παραθεριστικής κατοικίας που αποτελεί επιμέρους κλάδο των κατασκευών. Για την προσέγγιση της όποιας πρόβλεψης, μελετήθηκαν η πορεία του αριθμού των οικοδομικών αδειών, του όγκου των νέων κτιρίων, του αριθμού των απασχολούμενων, της εξέλιξης των δεικτών στην Κατασκευή Νέων Κτιρίων Κατοικιών και άλλων οικονομικών στοιχείων σχετικών με τις κατασκευές. Με βάση πρόσφατα διαθέσιμα στοιχεία και σημαντικό αριθμό μακροχρόνιων σειρών που αναφέρονται σε βασικά οικονομικά μεγέθη, δίδεται μια συνοπτική και κατά το δυνατόν πλήρης εικόνα του οικονομικού περιβάλλοντος και παρέχεται η δυνατότητα αξιόπιστης και αντικειμενικής αξιολόγησης των εξελίξεων στις ελληνικές κατασκευές.

6.1.3 Σχέση Ελλήνων και ακίνητης περιουσίας - οικονομική ανάπτυξη

Η καταναλωτική συμπεριφορά των νοικοκυριών επηρεάζεται άμεσα από την αγορά ακινήτων η οποία κατέχει εξέχουσα θέση στην οικονομική δραστηριότητα της χώρας. Εξάλλου, ο κλάδος της οικοδομής θεωρείται ως ένας από τους βασικούς μοχλούς ανάπτυξης της οικονομίας. Η άνοδος στις τιμές των ακινήτων, συνεπάγεται αύξηση του πλούτου των νοικοκυριών με ακίνητη περιουσία. Η αύξηση του πλούτου όμως έχει ως συνέπεια την συνεπακόλουθη αύξηση της κατανάλωσης που ωθεί προς τα πάνω την οικονομική δραστηριότητα. Η κατοικία στην Ελλάδα αποτελεί το πιο σημαντικό περιουσιακό στοιχείο και πάνω από το 80% του πλούτου των νοικοκυριών στις αρχές του 2005 ήταν τοποθετημένο σε ακίνητα και το υπόλοιπο σε καταθέσεις και λοιπά περιουσιακά στοιχεία. Απόδειξη αποτελεί και το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης, το οποίο σύμφωνα με την τελευταία Έρευνα Οικογενειακών Προϋπολογισμών (ΕΟΠ) της ΕΣΥΕ το 2005, αγγίζει το 80,1%. Η αγορά ακινήτων παραδοσιακά θεωρείται από την ελληνική οικογένεια ως το πιο ασφαλές μέσο προστασίας από τον πληθωρισμό και τη δυσμενή οικονομική συγκυρία. Επομένως, η πορεία της αγοράς ακινήτων έχει σημαντική επίδραση στη μακροοικονομική σταθερότητα της χώρας.

6.1.4 Οικοδομική δραστηριότητα-οικοδομικές άδειες-όγκος νέων κτιρίων

Σύμφωνα με το δελτίο τύπου της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας της Ελλάδος, κατά την περίοδο Ιανουαρίου - Ιουλίου 2008, το μέγεθος της συνολικής Οικοδομικής δραστηριότητας (Ιδιωτικής-δημόσιας), στο σύνολο της Χώρας, μετρούμενο με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, ανήλθε σε 40.512 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 10.572,7 χιλιάδες μ² επιφάνειας και 40.717,7 χιλιάδες μ³ όγκου, έναντι 48.706 οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2007 και αντιστοιχούσαν σε 12.548,0 χιλιάδες μ² επιφάνειας και 47.962,1 χιλιάδες μ³ όγκου. Παρατηρήθηκε, δηλαδή, μείωση κατά 16,8% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 15,7% στην επιφάνεια και κατά 15,1% στον όγκο. Το ποσοστό συμμετοχής της δημόσιας Οικοδομικής δραστηριότητας στο συνολικό οικοδομικό όγκο, για την ανωτέρω περίοδο του 2008, είναι 1,7%. Παρακάτω, στον Πίνακα 6.1.4.1, παρουσιάζεται αναλυτικά η Συνολική Οικοδομική δραστηριότητα (Ιδιωτική-δημόσια), κατά Περιφέρεια, για την περίοδο Ιανουαρίου - Ιουλίου των ετών 2007 και 2008. Είναι φανερό ότι, η μεγαλύτερη μείωση στις οικοδομικές άδειες σημειώνεται στην Δυτική Μακεδονία και ακολούθως στην Αττική. Οι περιοχές στις οποίες αυξήθηκαν οι άδειες παρά τη γενικότερη πτώση είναι το Νότιο Αιγαίο, τα Ιόνια νησιά και η Θεσσαλία. Ο αναπτυσσόμενος τουρισμός σε συνδυασμό με τις αυξανόμενες και ποιοτικότερες απαιτήσεις του και η πιο ομαλή ανοικοδόμηση τα προηγούμενα χρόνια, σε σχέση με τον οργανισμό που σημειώθηκε σε ορισμένες περιοχές, όπως στην Αττική, είναι ίσως δύο πιθανές αιτίες της εικόνας που παρουσιάζεται σήμερα.

Πίνακας 6.1.4.1: Συνολική Οικοδομική δραστηριότητα (Ιδιωτική-δημόσια), κατά Περιφέρεια, για την περίοδο Ιανουαρίου - Ιουλίου των ετών 2007 και 2008

Περιφέρεια	Αριθμός αδειών			Επιφάνεια (σε χιλ. m ²)			Όγκος (σε χιλ. m ³)			
	Ιανουάριος - Ιούλιος		Μεταβολή (%)	Ιανουάριος - Ιούλιος		Μεταβολή (%)	Ιανουάριος - Ιούλιος		Μεταβολή (%)	Μεταβολή (%)
	2007	2008		2007	2008		2007	2008		
Αν.Μακεδονία & Θράκη	2.382	1.869	-21,5	620,9	484,7	-21,9	2.400,7	1.946,8	-18,9	
Κεντρική Μακεδονία	5.900	5.297	-10,2	2.078,6	1.771,9	-14,8	9.238,7	7.969,2	-13,7	
Δυτική Μακεδονία	829	668	-19,4	269,0	213,2	-20,7	987,5	866,9	-12,2	
Θεσσαλία	2.976	2.403	-19,3	842,2	711,8	-15,5	3.262,1	2.713,2	-16,8	
Ηπείρος	1.437	1.396	-2,9	425,5	374,2	-12,0	1.523,3	1.355,9	-11,0	
Ιόνια Νησιά	1.751	1.567	-10,5	385,0	308,0	-20,0	1.341,1	1.059,0	-21,0	
Δυτική Ελλάδα	3.230	2.740	-15,2	719,3	646,3	-10,1	2.789,2	2.432,1	-12,8	
Στερεά Ελλάδα	3.641	2.956	-18,8	1.004,1	777,5	-22,6	4.085,2	3.476,8	-14,9	
Πελοπόννησος	4.025	3.370	-16,3	955,9	917,8	-4,0	3.320,3	3.207,3	-3,4	
Αττική	15.973	12.098	-24,3	3.527,6	2.735,7	-22,4	12.904,5	9.848,3	-23,7	
Βόρειο Αιγαίο	1.333	1.153	-13,5	210,2	189,1	-10,1	761,3	698,6	-8,2	
Νότιο Αιγαίο	2.160	2.293	6,2	500,5	529,9	5,9	1.767,9	1.808,8	2,3	
Κρήτη	3.069	2.702	-12,0	1.009,2	912,6	-9,6	3.580,2	3.334,8	-6,9	
Σύνολο Χώρας	48.706	40.512	-16,8	12.548,0	10.572,7	-15,7	47.962,1	40.717,7	-15,1	

Πηγή: ΕΣΥΕ

Η συνολική οικοδομική δραστηριότητα αποτελεί οπωσδήποτε ένδειξη και για την δραστηριότητα στην παραθεριστική κατοικία. Καλύτερη όμως ένδειξη αποτελεί η αποκλειστικά, ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα, εφόσον αυτή έχει περισσότερο επενδυτικό χαρακτήρα. Στον Πίνακα 6.1.4.2, παρουσιάζονται η Ιδιωτική Οικοδομική δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για την περίοδο Ιανουαρίου - Ιουλίου των ετών 2007 και 2008.

Πίνακας 6.1.4.2: Ιδιωτική Οικοδομική δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για την περίοδο Ιανουαρίου - Ιουλίου των ετών 2007 και 2008.

Περιφέρεια	Αριθμός αδειών			Επιφάνεια (σε χιλ. m ²)			Όγκος (σε χιλ. m ³)		
	Ιανουάριος - Ιούλιος		Μεταβολή (%)	Ιανουάριος - Ιούλιος		Μεταβολή (%)	Ιανουάριος - Ιούλιος		Μεταβολή (%)
	2007	2008		2007	2008		2007	2008	
Αν.Μακεδονία & Θράκη	2.341	1.832	-21,7	603,8	464,2	-23,1	2.303,0	1.837,7	-20,2
Κεντρική Μακεδονία	5.840	5.226	-10,5	2.041,3	1.734,2	-15,0	9.083,2	7.825,6	-13,8
Δυτική Μακεδονία	819	657	-19,8	261,6	209,4	-20,0	954,0	835,2	-12,4
Θεσσαλία	2.949	2.356	-20,1	831,4	703,5	-15,4	3.212,8	2.677,5	-16,7
Ήπειρος	1.412	1.387	-1,8	414,6	366,6	-11,6	1.467,9	1.329,1	-9,5
Ιόνια Νησιά	1.739	1.561	-10,2	359,4	306,2	-14,8	1.240,7	1.049,0	-15,5
Δυτική Ελλάδα	3.226	2.731	-15,3	716,7	634,4	-11,5	2.779,8	2.373,9	-14,6
Στερεά Ελλάδα	3.631	2.941	-19,0	998,6	757,8	-24,1	4.061,3	3.367,6	-17,1
Πελοπόννησος	3.989	3.350	-16,0	932,2	912,4	-2,1	3.195,0	3.187,3	-0,2
Αττική	15.954	12.072	-24,3	3.524,0	2.716,7	-22,9	12.890,4	9.769,3	-24,2
Βόρειο Αιγαίο	1.330	1.149	-13,6	209,6	180,0	-14,1	759,1	660,0	-13,1
Νότιο Αιγαίο	2.146	2.286	6,5	495,1	525,0	6,0	1.749,2	1.790,4	2,4
Κρήτη	3.043	2.693	-11,5	979,8	905,6	-7,6	3.467,0	3.309,8	-4,5
Σύνολο Χώρας	48.419	40.241	-16,9	12.368,0	10.416,1	-15,8	47.163,4	40.012,4	-15,2

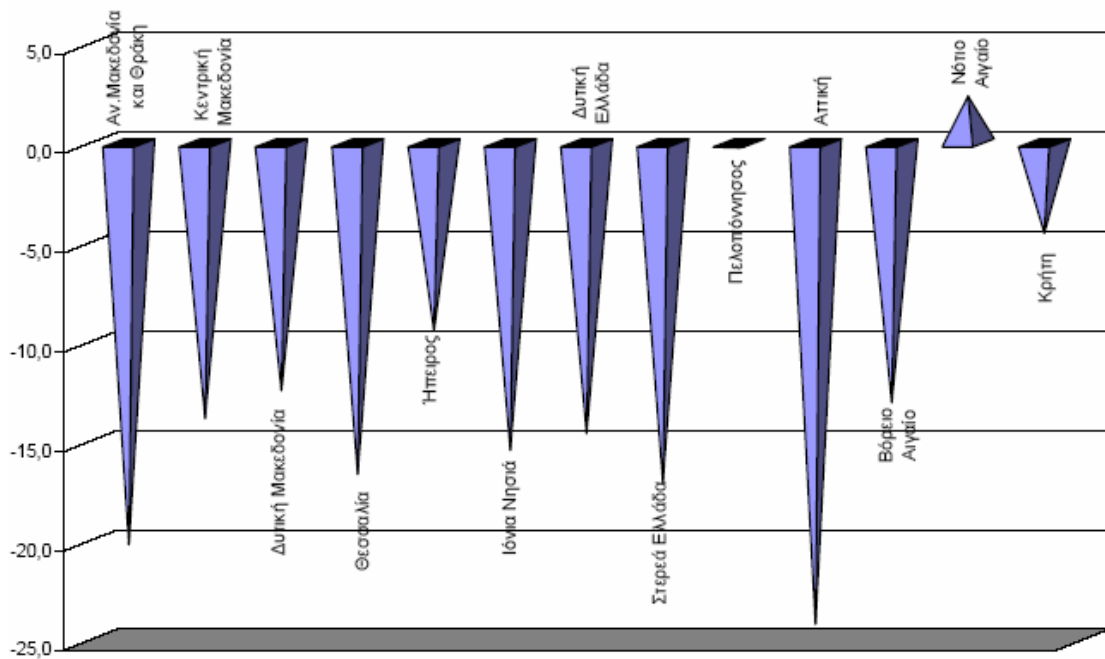
Πηγή: ΕΣΥΕ

Γίνεται φανερό ότι κατά τη χρονική περίοδο Ιανουαρίου-Ιουλίου 2008, η Ιδιωτική Οικοδομική δραστηριότητα εμφανίζει, στο σύνολο της Χώρας, μείωση κατά 16,9% στον αριθμό των εκδοθεισών οικοδομικών αδειών, κατά 15,8% στην επιφάνεια και κατά 15,2% στον όγκο, σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του έτους 2007. Ο οικοδομικός όγκος στην Περιφέρεια Αττικής, κατά την περίοδο Ιανουαρίου-Ιουλίου 2008, ανήλθε σε 9.769,3 χιλιάδες m³, έναντι 12.890,4 χιλιάδων m³, κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2007 (μείωση κατά 24,2%).

Ο οικοδομικός όγκος στην υπόλοιπη Χώρα, κατά την περίοδο Ιανουαρίου-Ιουλίου 2008, ανήλθε σε 34273 χιλιάδες m³, ενώ κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2007 ήταν 30.243,0 χιλιάδες m³, που σημαίνει μείωση κατά 11,8%.

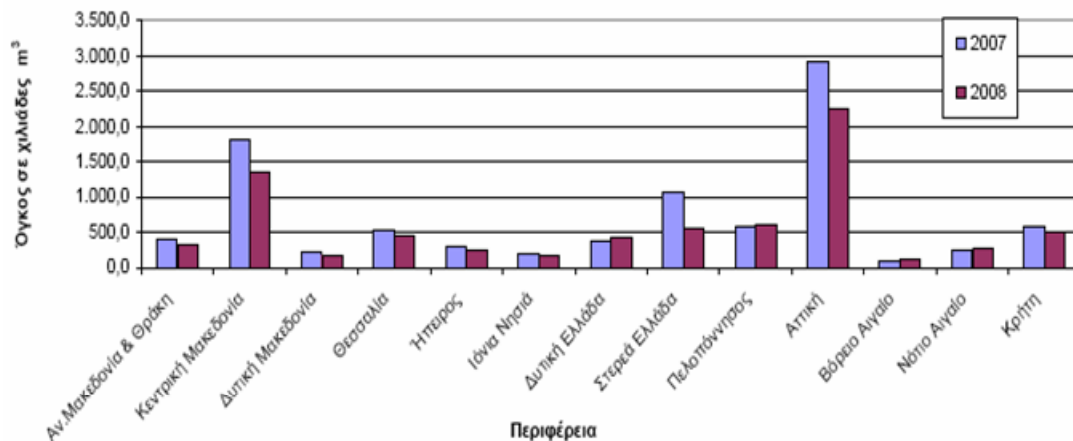
Στο διάγραμμα 6.4.1.1, που ακολουθεί παρουσιάζεται η μεταβολή (%) του οικοδομικού όγκου, κατά Περιφέρεια, για την περίοδο Ιανουαρίου - Ιουλίου, μεταξύ των ετών 2007 και 2008. Όπως ήδη αναφέρθηκε, η μόνη περιφέρεια που είχε θετική μεταβολή του οικοδομικού όγκου δηλαδή αύξηση, είναι το Νότιο Αιγαίο. Το Νότιο Αιγαίο σημείωσε και τη μέγιστη αύξηση των οικοδομικών αδειών την περίοδο Ιανουαρίου- Ιουλίου μεταξύ των ετών 2007 και 2008. Η μεγαλύτερη μείωση του οικοδομικού όγκου όπως και των οικοδομικών αδειών σημειώνεται στην περιφέρεια Αττικής και ακολούθως στην Ανατολική Μακεδονία και Θράκη.

Διάγραμμα 6.1.4.1: Μεταβολή (%) του οικοδομικού όγκου, κατά Περιφέρεια, για την περίοδο Ιανουαρίου - Ιουλίου, μεταξύ των ετών 2007 και 2008.



Ιδιαίτερα σημαντικό είναι το παρακάτω διάγραμμα που δείχνει από τη μία τη μεταβολή του όγκου των νέων οικοδομικών αδειών τον Ιούλιο του 2008 σε σχέση με τον Ιούλιο του 2007, και από την άλλη, την κατανομή των όγκων ανά περιφέρεια. Αύξηση του όγκου παρατηρείται σύμφωνα με το διάγραμμα, μόνο στο Βόρειο και Νότιο Αιγαίο, στην Πελοπόννησο και στη Δυτική Ελλάδα.

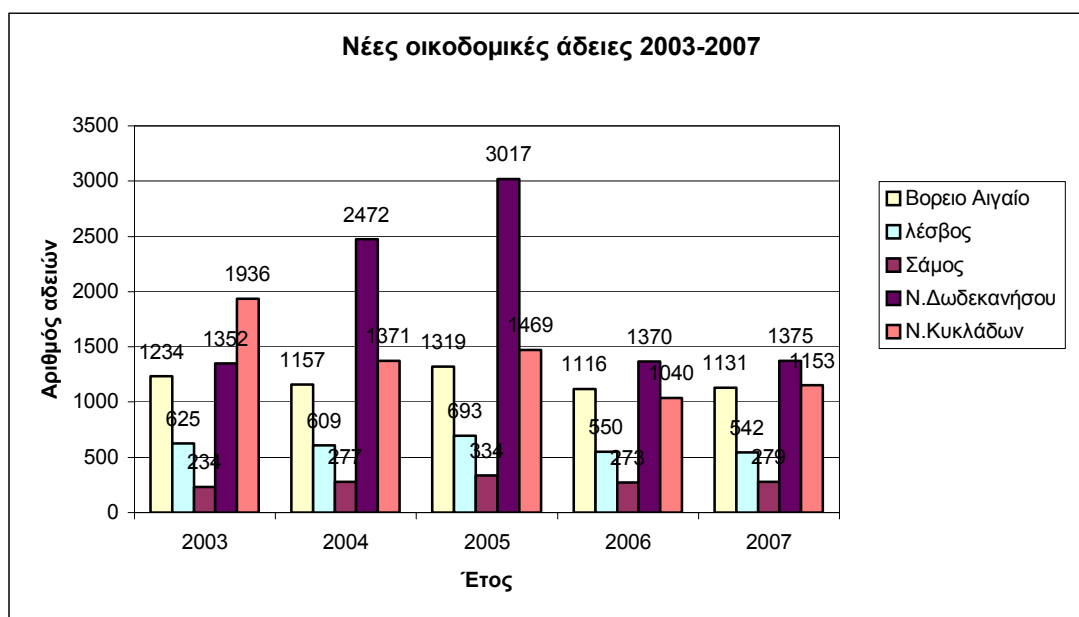
Διάγραμμα 6.1.4.2: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά περιφέρεια, για το μήνα Ιούλιο των ετών 2007 και 2008.



Πηγή: ΕΣΥΕ

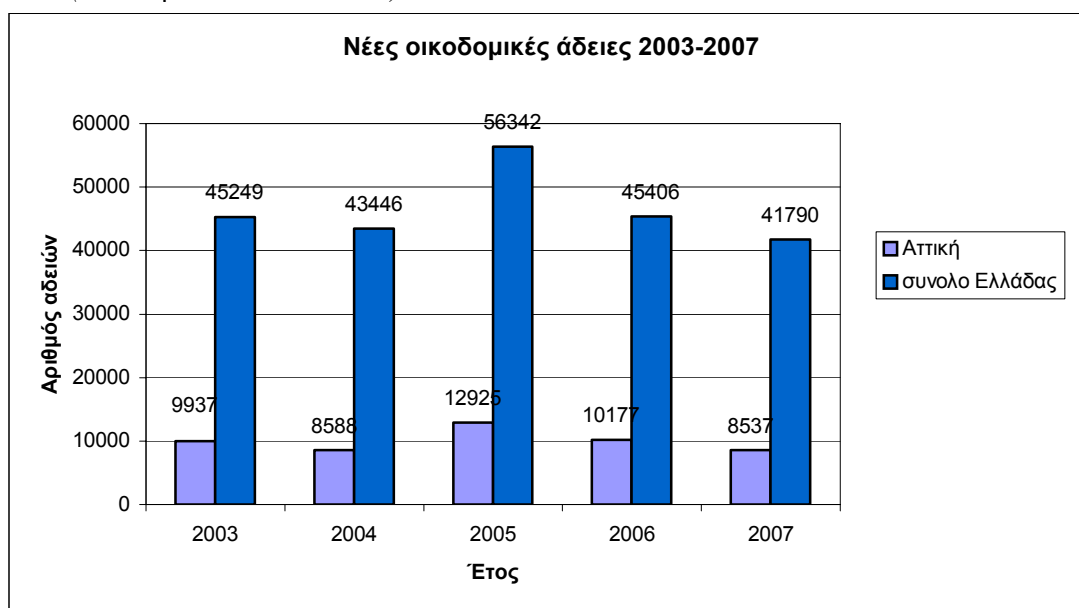
Ο αριθμός των οικοδομικών αδειών είναι ένας δείκτης της ανάπτυξης του κλάδου των κατασκευών και κατ'επέκταση των παραθεριστικών κατοικιών. Στις άδειες συμπεριλαμβάνονται και άδειες απλών επισκευών και συντηρήσεων, νομιμοποιήσεων επεκτάσεων, περιφράξεων και άλλων οικοδομικών αδειών που δεν δηλώνουν ακριβώς κατασκευαστική ανάπτυξη. Κρίθηκε λοιπόν απαραίτητο να μελετηθεί η πορεία μόνο των νέων οικοδομικών αδειών και μάλιστα για μια μεγαλύτερη περίοδο από το 2003 έως το 2007. Στο διάγραμμα που ακολουθεί μελετάται η πορεία μόνο των νέων οικοδομικών αδειών για τα έτη 2003 έως 2007.

Διάγραμμα 6.1.4.3: Πορεία Νέων οικοδομικών αδειών σε διάφορες περιφέρειες, ετών 2003 έως 2007



Πηγή: ΕΣΥΕ

Διάγραμμα 6.1.4.4: Πορεία Νέων οικοδομικών αδειών ανά περιφέρεια ετών 2003 έως 2007 (Αττική-Σύνολο Ελλάδας)



Πηγή: ΕΣΥΕ

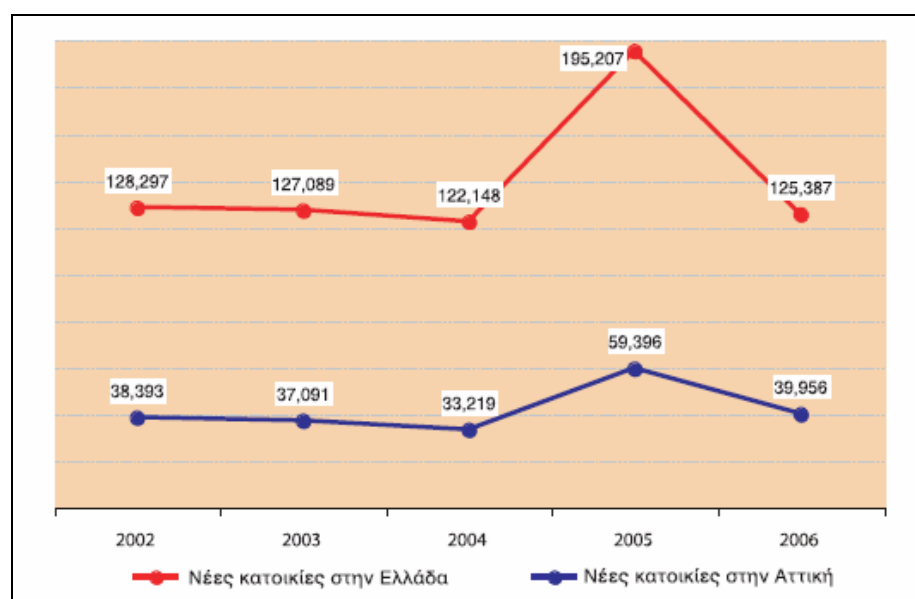
Παρατηρούμε ότι από το 2003 έως το 2005 ο αριθμός των οικοδομικών αδειών αυξάνεται για κάθε περιοχή, εκτός από το νομό Κυκλάδων, όπου το 2003 παρουσιάζεται ο μέγιστος αριθμός και στα επόμενα έτη έως το 2007 μειώνονται με μικρή σχετική αύξηση το 2005. Το 2005 παρουσιάζεται ο μέγιστος αριθμός οικοδομικών αδειών για όλες τις υπόλοιπες εξεταζόμενες περιοχές στην εν λόγω περίοδο. Το 2006 έχουμε πτώση των οικοδομικών αδειών σχετικά με την προηγούμενη χρονιά. Η πτώση είναι της τάξης του 21% στην Αττική, 15% στο Βόρειο Αιγαίο, 18% στη Σάμο, 54% στα Δωδεκάνησα και 29% στις Κυκλάδες. Στη Σάμο σημειώνεται η μικρότερη πτώση και στα Δωδεκάνησα η μεγαλύτερη. Η μείωση

της οικοδομικής δραστηριότητας το 2006 και η αξιοσημείωτη αύξηση το 2005 οφείλεται στην επιβολή του Φ.Π.Α στις νέες οικοδομές από 1/1/06. Το νομοσχέδιο έγινε γνωστό στα μέσα του 2005 οπότε και όλοι έσπευσαν να αποπερατώσουν ή να αγοράσουν πριν την επιβολή του φόρου.

6.1.5 Αριθμός νέων κατοικιών σε Ελλάδα και Αττική

Σύμφωνα με την τελευταία απογραφή του 2001 σε σχέση με αυτήν του 1991, ο αριθμός των κατοικιών σημείωσε αύξηση κατά 6%, συνολικά 5.476.162 κατοικίες. Το 73,6% αυτών αποτελεί κύριες κατοικίες ενώ από το υπόλοιπο ποσοστό το 35,9% αποτελεί κατοικίες προς ενοικίαση και πώληση ενώ το 64,1% αποτελεί κατοικίες κενές, δευτερεύουσες ή εξοχικές. Στην πενταετία 2002-2006 προστέθηκαν 698.128 νέες κατοικίες εκ των οποίων 30% (208.055) προστέθηκαν στην Αττική. (Διάγραμμα 6.1.5).

Διάγραμμα 6.1.5 : Νέες κατοικίες σε Ελλάδα και Αττική



Πηγή: Επιλογή (Νόμοι 2007)

Το διάγραμμα είναι ανησυχητικό δεδομένου του ρυθμού αύξησης του πληθυσμού, με την έννοια ότι τα χρόνια που θα ακολουθήσουν την έξαρση του 2005 θα είναι διορθωτικά ως προς αριθμό των νέων κατοικιών.

6.1.6 Οικοδομική δραστηριότητα και οι προσδοκίες των νοικοκυριών και των κατασκευαστών

Η Διεύθυνση Οικονομικών Μελετών και Προβλέψεων της Eurobank, έχει διεξάγει μια αξιολογή έρευνα σχετική με τη δυνατότητα πρόβλεψης της οικοδομικής δραστηριότητας με τη χρήση μεταβλητών για την αγορά ακινήτων που προέρχονται από τις έρευνες οικονομικής συγκυρίας της Ευρωπαϊκής Επιτροπής. Συγκεκριμένα, εξετάζεται αν οι έρευνες οικονομικής συγκυρίας ενσωματώνουν πληροφόρηση που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την εκτίμηση της μελλοντικής πορείας της οικοδομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα.

Οι δείκτες που προκύπτουν από τις έρευνες συγκυρίας δείχνουν πώς αντιλαμβάνεται την αγορά ακινήτων η πλευρά του κλάδου που καθορίζει την προσφορά, δηλαδή οι κατασκευαστές. Στην εν λόγω ανάλυση χρησιμοποιείται και ένας δείκτης ο οποίος προέρχεται από την αντίστοιχη έρευνα συγκυρίας στους

καταναλωτές και αφορά την πρόθεση αγοράς ή κατασκευής κατοικίας τους επόμενους 12 μήνες.

Για τα μακροοικονομικά δεδομένα πηγή ήταν η Τράπεζα της Ελλάδος. Τα μακροοικονομικά δεδομένα χρησιμοποιούνται ώστε να ληφθεί υπόψη η σχέση ανάμεσα στην οικοδομική δραστηριότητα και τη γενικότερη μακροοικονομική κατάσταση μιας χώρας. Για αυτό το λόγο, χρησιμοποιείται ο πραγματικός ετήσιος ρυθμός μεταβολής του ΑΕΠ, ο οποίος απεικονίζει το σύνολο της οικονομικής δραστηριότητας, καθώς και τα διατραπεζικά επιτόκια Euribor μηνιαίας διάρκειας.

Η έρευνα βοηθά στην εξαγωγή συμπερασμάτων σε ό,τι αφορά τη μελλοντική πορεία της οικοδομικής δραστηριότητας και συγκεκριμένα τους προσδιοριστικούς παράγοντες αυτής. Η εξέλιξη του δείκτη παραγωγής στις οικοδομές εξαρτάται (έχει στατικά σημαντική σχέση) από την τρέχουσα κατάσταση της ζήτησης, όπως αυτή εκφράζεται από τις παραγγελίες των κατασκευαστικών επιχειρήσεων και κυρίως από τις προσδοκίες για τη μελλοντική ζήτηση, οι οποίες προέρχονται από την πρόθεση των καταναλωτών για αγορά / ανέγερση κατοικίας. Έτσι, σε περίπτωση που υπάρξει βελτίωση της ζήτησης και των προσδοκιών για αυτήν, τότε θα πρέπει να αναμένεται ανάλογη θετική κίνηση της παραγωγής στις οικοδομές. Η έρευνα αποδεικνύει και καθορίζει ακριβώς τη σχέση εξάρτησης της μελλοντικής πορείας της παραγωγής στις οικοδομές από την εξέλιξη τόσο της τρέχουσας ζήτησης όσο και των προσδοκιών για αυτήν.

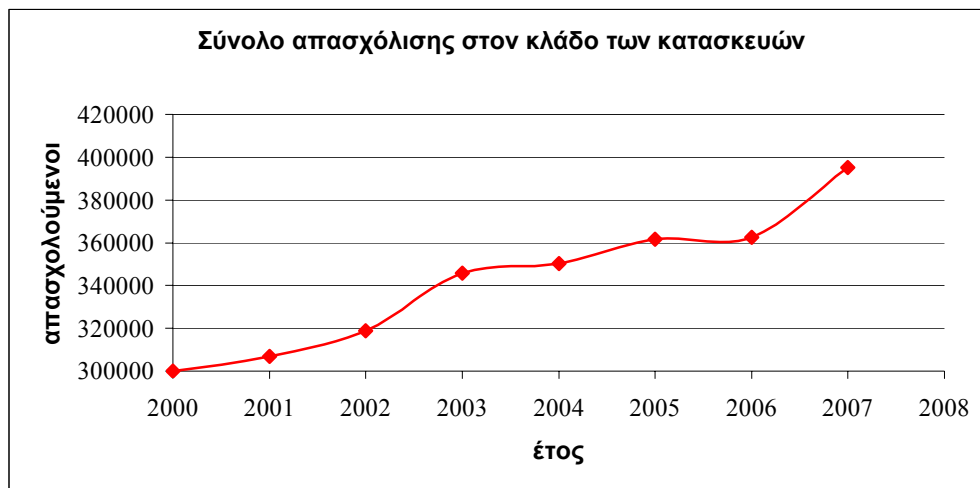
6.1.7 Απασχολούμενοι στους κλάδους που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία

Στις επόμενες παραγράφους μελετάται η μεταβολή του αριθμού των απασχολούμενων σε κλάδους σχετικούς με την ακίνητη περιουσία. Θεωρείται ότι η ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας είναι ανάλογη της μεταβολής των απασχολούμενων σε κλάδους όπως οι κατασκευές, τα ξενοδοχεία, εστιατόρια, το εμπόριο, οι μεταφορές, και οι χρηματοπιστωτικές δραστηριότητες σχετικές με την ακίνητη περιουσία.

6.1.8 Απασχολούμενοι στον κλάδο των κατασκευών 2000-2008

Ο ρυθμός μεταβολής του αριθμού των απασχολούμενων σε έναν κλάδο είναι ενδεικτικός για την πορεία του αντίστοιχου κλάδου. Στον κλάδο των κατασκευών ο αριθμός των εργαζομένων από το 2000 έως το 2007 αυξάνεται. Μεγαλύτερη αύξηση παρουσιάζει την περίοδο 2002-2004 που συμπίπτει με την περίοδο προετοιμασίας των ολυμπιακών αγώνων, οπότε και ήταν σε έξαρση η οικοδομική δραστηριότητα. Επίσης πολύ μεγάλη μεταβολή, μάλιστα μεγαλύτερης έντασης από την προηγούμενη παρουσιάζεται μετά το έτος 2006, προφανώς εξαιτίας της έξαρσης των αδειών που σημειώθηκε το προηγούμενο έτος. Επειδή όμως η τελευταία αύξηση σημειώθηκε εξαιτίας γεγονότος που δεν υφίσταται πλέον, αναμένεται να μειωθούν οι εργαζόμενοι στις κατασκευές στα επίπεδα του έτους 2004 και ίσως χαμηλότερα αν συνυπολογίσουμε την γενικότερη κρίση στα ακίνητα. (Διάγραμμα 6.1.8).

Διάγραμμα 6.1.8: Απασχολούμενοι στον κλάδο των κατασκευών 2000-2008

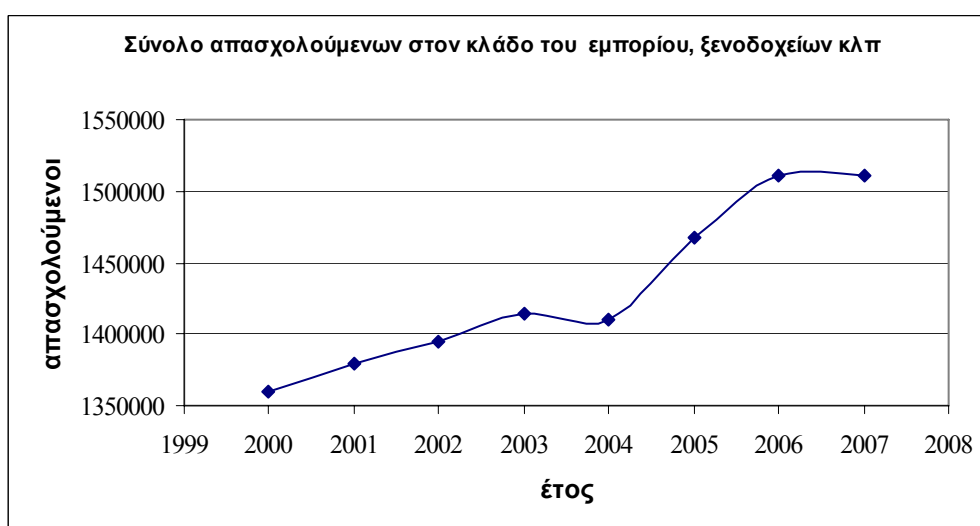


Πηγή: ΕΣΥΕ

6.1.9 Απασχολούμενοι στον κλάδο του εμπορίου, ξενοδοχείων, εστιατορίων 2000-2008

Όσον αφορά τον κλάδο των χονδρικό και λιανικό εμπόριο, επισκευές οχημάτων και ειδών νοικοκυριού, ξενοδοχεία και εστιατόρια, μεταφορές, αποθηκείες και επικοινωνίες, η πορεία του αριθμού των απασχολούμενων είναι θετική, με μέγιστη κλίση δηλαδή αύξηση την περίοδο 2004-2006. Η περίοδος αυτή συνδυάζεται με την αύξηση που σημειώθηκε στην τουριστική ζήτηση εξαιτίας της διαφήμισης της χώρας μας με τους Ολυμπιακούς αγώνες. Μόνο μετά το 2006 φαίνεται να υπάρχει μια μείωση των εργαζομένων σχετικά με την προηγούμενη χρονιά, που λογικά έχει το χαρακτήρα διόρθωσης του αριθμού στα επίπεδα του έτους 2005. (Διάγραμμα 6.1.9).

Πίνακας 6.1.9: Απασχολούμενοι στον κλάδο του εμπορίου, ξενοδοχείων, εστιατορίων 2000-2008

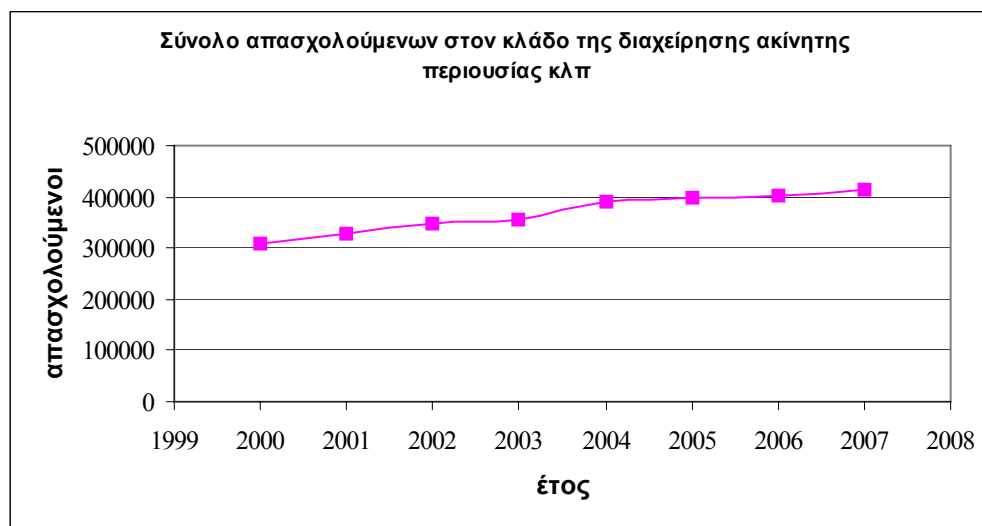


Πηγή: ΕΣΥΕ

6.1.10 Απασχολούμενοι στον κλάδο της διαχείρισης ακίνητης περιουσίας 2000-2008

Οι απασχολούμενοι στις Χρηματοπιστωτικές δραστηριότητες, δραστηριότητες σχετικές με την ακίνητη περιουσία, εκμισθώσεις και επιχειρηματικές δραστηριότητες, αυξάνονται επίσης ομαλά, με εξαίρεση την περίοδο 2003-2004 οπότε παρουσιάζουν και τη μεγαλύτερη αύξησή τους.

Διάγραμμα 6.1.10.1: Απασχολούμενοι στον κλάδο της διαχείρισης ακίνητης περιουσίας 2000-2008



Συνολικά στοιχεία βασικών οικονομικών μεγεθών στον κλάδο των Κατασκευών- Έτη 2000-2006

Από μελέτη του αριθμού των επιχειρήσεων για τα έτη 2000-2006, προκύπτει ότι παρουσιάζουν αύξηση κατά 35,7% κατά τη διάρκεια αυτών των έξι ετών. Οι αμοιβές των απασχολουμένων επίσης αυξάνονται και μάλιστα κατά 70,0 %. Οι πραγματοποιηθείσες ώρες εργασίας σημειώνουν αύξηση 38,3% και οι δαπάνες κοινωνικής ασφάλισης για τις κατασκευές για τα εξεταζόμενα έτη μεγεθύνθηκαν σε ποσοστό 62,4 %. Ο κύκλος εργασιών στα έργα πολιτικού μηχανικού, στις οικοδομικές και κατασκευαστικές δραστηριότητες σημείωσαν αύξηση, όπως και οι συνολικές αγορές αγαθών και υπηρεσιών. Οι επενδύσεις στις κατασκευές που η εξέλιξή τους ενδιαφέρει άμεσα τα δεδομένα της παρούσας εργασίας, αυξάνονται από 536995000€ το 2000 σε 744302000€ το 2006 δηλαδή ποσοστό 38,6 %.

Όλα τα στοιχεία των οικονομικών μεγεθών στον κλάδο των κατασκευών παρουσιάζουν αυξητικές τάσεις οι οποίες δικαιολογούνται πλήρως αν αναλογιστεί κανείς τον κατασκευαστικό οργανισμό εν όψει των Ολυμπιακών αγώνων αφενός και αφετέρου την έξαρση των οικοδομικών αδειών και ως εκ τούτου και των κατασκευών μετά το 2005.

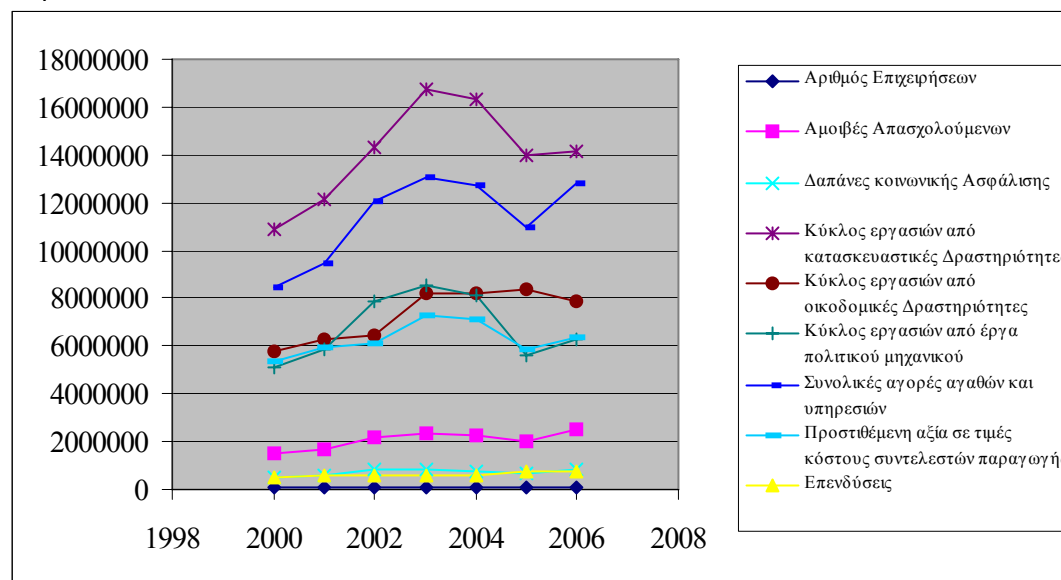
Πίνακας 6.1.10.1: Συνολικά στοιχεία βασικών οικονομικών μεγεθών στον κλάδο των Κατασκευών- Έτη 2000-2006

(Αξία σε χιλιάδες ευρώ)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Αριθμός Επιχειρήσεων	80302	82173	98918	103898	107837	110421	109031

Αμοιβές Απασχολούμενων	1470528	1637154	2182109	2385032	2255030	2050769	2499193
Αριθμός πραγματοποιηθεισών ωρών εργασίας	229989580	253499917	294085063	312731900	282254778	273393261	318064176
Δαπάνες κοινωνικής Ασφάλισης	524515	586878	799047	845828	794201	706930	851643
Κύκλος εργασιών από κατασκευαστικές Δραστηριότητες	10859689	12141142	14282670	16751711	16320900	14018532	14174722
Κύκλος εργασιών από οικοδομικές Δραστηριότητες	5758666	6310298	6415332	8178099	8204770	8411154	7869159
Κύκλος εργασιών από έργα πολιτικού μηχανικού	5101023	5830844	7867339	8573612	8116130	5607379	6305563
Συνολικές αγορές αγαθών και υπηρεσιών	8492960	9490153	12090595	13027083	12736397	10954917	12850919
Προστιθέμενη αξία σε τιμές κόστους συντελεστών παραγωγής	5330679	5939768	6113150	7278636	7149875	5843474	6383650
Επενδύσεις	536995	613365	6130020	602603	577812	734127	744302

Πηγή: ΕΣΥΕ

Διάγραμμα Διάγραμμα 6.1.10.1: Συνολικά στοιχεία βασικών οικονομικών μεγεθών στον κλάδο των Κατασκευών-
Ετη 2000-2006



Πηγή: ΕΣΥΕ

6.1.11 Ετήσια εξέλιξη δεικτών στην Κατασκευή Νέων Κτιρίων Κατοικιών

Πίνακας 6.1.11:

Ετήσια εξέλιξη δεικτών στην Κατασκευή Νέων Κτιρίων Κατοικιών

(α. τιμών κατηγοριών έργων β. συνολικού κόστους γ. τιμών υλικών δ. τιμών αμοιβής εργασίας)

ΕΤΟΣ	Δείκτης τιμών κατηγοριών έργων ή παραγωγού	% Μεταβολή	Δείκτης συνολικού κόστους	% Μεταβολή	Δείκτης τιμών ή κόστους υλικών	% Μεταβολή	Δείκτης τιμών αμοιβής ή κόστους εργασίας	% Μεταβολή
1971					2,02			
1972					2,11	4,35		
1973					2,73	29,17		
1974					3,52	29,03		
1975					3,61	2,50		
1976					4,13	14,63		
1977					4,84	17,02		
1978					5,41	11,82		
1979					6,73	24,39		
1980					8,79	30,72		
1981	10,96		11,96		10,86	23,50	12,89	
1982	12,24	11,71	13,30	11,26	12,66	16,60	13,62	5,61
1983	14,56	18,95	15,33	15,25	15,39	21,53	14,55	6,88
1984	16,73	14,92	17,53	14,36	18,25	18,57	15,53	6,73
1985	20,38	21,83	20,45	16,62	21,54	18,07	17,96	15,62
1986	25,17	23,49	25,00	22,24	26,78	24,29	21,74	21,09
1987	30,11	19,61	28,04	12,18	29,41	9,85	25,45	17,03
1988	35,29	17,21	31,21	11,31	32,23	9,57	29,19	14,72
1989	40,87	15,80	36,53	17,03	37,55	16,51	34,47	18,08
1990	49,36	20,77	44,36	21,45	43,97	17,10	42,55	23,46

ΕΤΟΣ	Δείκτης τιμών κατηγοριών έργων ή παραγωγού	% Μεταβολή	Δείκτης συνολικού κόστους	% Μεταβολή	Δείκτης τιμών ή κόστους υλικών	% Μεταβολή	Δείκτης τιμών αμοιβής ή κόστους εργασίας	% Μεταβολή
1991	58,54	18,60	52,67	18,72	52,19	18,70	51,40	20,80
1992	63,97	9,27	58,78	11,60	58,34	11,79	57,70	12,25
1993	70,58	10,34	66,72	13,51	66,04	13,19	66,30	14,90
1994	75,77	7,34	72,18	8,18	70,79	7,19	73,02	10,14
1995	80,31	5,99	77,47	7,34	76,02	7,39	78,60	7,63
1996	85,09	5,96	82,86	6,95	81,65	7,40	83,83	6,66
1997	89,49	5,16	87,73	5,88	87,23	6,84	87,91	4,87
1998	94,72	5,85	93,57	6,67	93,76	7,46	92,98	5,76
1999	98,08	3,54	97,44	4,14	97,78	4,32	96,81	4,12
2000	100,00	1,96	100,00	2,62	100,00	2,27	100,00	3,30
2001	102,16	2,16	102,73	2,73	102,43	2,43	103,28	3,28
2002	103,80	1,61	105,04	2,25	104,67	2,19	106,09	2,72
2003	106,15	2,27	107,87	2,69	107,64	2,84	108,94	2,69
2004	108,72	2,42	111,12	3,01	111,79	3,85	111,40	2,25
2005	111,58	2,63	114,69	3,21	115,75	3,54	114,87	3,12
2006	114,78	2,86	119,31	4,03	122,12	5,51	117,81	2,55
2007	117,98	2,79	124,57	4,40	129,76	6,26	120,60	2,37

Από τους παραπάνω πίνακες φαίνεται ότι οι δείκτες τιμών κατηγοριών έργων, συνολικού κόστους, τιμών υλικών και κόστους εργασίας, αυξάνονται κατά τη διάρκεια των ετών 1971 έως 2007. Μια πιθανή εξέλιξη των δεικτών που συνάγεται με βάση τα παραπάνω είναι ότι η αύξηση θα συνεχίσει τουλάχιστον με χαμηλούς ρυθμούς σε όλους τους παραπάνω δείκτες.

6.1.12 Καταλληλότητα κατοικίας και συνθήκες διαβίωσης

Σύμφωνα με τα στοιχεία της δειγματοληπτικής Έρευνας Εισοδήματος και Συνθηκών διαβίωσης των Νοικοκυριών, έτους 2007 (European Union -Statistics on Income and Living Conditions), με περίοδο αναφοράς εισοδήματος το έτος 2006, η Γενική Γραμματεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας της Ελλάδος ανακοινώνει τα αποτελέσματα για την καταλληλότητα της κατοικίας των νοικοκυριών της Χώρας. Τα στοιχεία αυτά είναι πολύτιμα για τον καθορισμό της ζήτησης, τον βαθμό που αυτή ικανοποιείται και τον περαιτέρω σχεδιασμό με βάση τα παραπάνω σε πιο στοχευμένες απαιτήσεις.

Αποτελέσματα της έρευνας

- Το 21,5 % των νοικοκυριών δήλωσε ότι η κατοικία του δεν είναι ευρύχωρη (έχει στενότητα χώρου).
- Μη επαρκή ηλεκτρική εγκατάσταση δήλωσε το 5,5% των νοικοκυριών, ενώ μη επαρκή υδραυλική εγκατάσταση το 7,5% των νοικοκυριών.
- Κεντρική θέρμανση διαθέτει το 71,8 % των νοικοκυριών, ενώ το 11,0% των νοικοκυριών δε διαθέτει σταθερό σύστημα θέρμανσης.
- Κατοικία επαρκώς ζεστή κατά τη διάρκεια του χειμώνα διαθέτει το 82,8% των νοικοκυριών.
- Ψυκτικό κλιματιστικό σύστημα στην κατοικία διαθέτει το 49,2% των νοικοκυριών και το 31,2% δεν έχει τη δυνατότητα δροσερής κατοικίας κατά τους θερινούς μήνες.
- Το 18,2% των νοικοκυριών δηλώνει πολύ ικανοποιημένο από την ποιότητα της κατοικίας του, ενώ 12,9% των νοικοκυριών πολύ /αρκετά δυσαρεστημένο.
- Μεγάλη δυσκολία πρόσβασης δηλώνουν τα νοικοκυριά σε παντοπωλείο (3,7%), τράπεζα (9,9%), ταχυδρομείο (7,8%), μμέσα μεταφοράς (5,1%), υπηρεσίες υγείας (7,2%) και σχολικές μονάδες (1,9%).
- Το 7,1% των νοικοκυριών άλλαξε κατοικία τα τελευταία δύο χρόνια, κυρίως για λόγους που σχετίζονται με την κατοικία (38,4%).

Αξιοσημείωτο είναι ότι οι λόγοι του 38,4 % αυτών που αλλάζουν κατοικία, σχετίζονται με την κατοικία και τη δυσαρέσκεια διαβίωσης σε αυτήν. Επίσης με βάση την έρευνα διαπιστώνεται ότι τα νοικοκυριά χρειάζονται πιο ευρύχωρες, ποιοτικότερες, με καλύτερη πρόσβαση σε υπηρεσίες και καταστήματα, σωστότερα σχεδιασμένες ως προς την υδραυλική-ηλεκτρική εγκατάσταση, την ψύξη και τη θέρμανση κατοικίες. Η έρευνα δείχνει ότι ένα μεγάλο ποσοστό του δείγματος δεν είναι ευχαριστημένο από την κατοικία όπου διαμένει. Υπάρχει δηλαδή ζήτηση με την έννοια της επιθυμίας για νέες κατοικίες.

6.1.13 Real Estate και ιδιωτικός τομέας

Η δραστηριότητα του Real Estate επεκτείνεται στις παρακάτω κατηγορίες:

- A) Οι Μεσίτες – διαμεσολαβητές ακινήτων
- B) Οι σύμβουλοι ακινήτων
- Γ) Οι επιχειρήσεις ανάπτυξης ακινήτων
- Δ) Οι εκμισθωτές ακινήτων

Η χρηματοοικονομική εικόνα των εταιριών του κλάδου χαρακτηρίζεται θετική και παρουσιάζεται στον πίνακα 6.1.13. Όπως προκύπτει από τους ενοποιημένους ισολογισμούς δείγματος εταιριών των κλάδων Real Estate, τα έτη 2004-2005, οι πωλήσεις και η κερδοφορία του κλάδου αυξήθηκε σημαντικά, ενώ άριστοι ήταν οι δείκτες ρευστότητας, μόχλευσης και απόδοσης κεφαλαίων.

Πίνακας 6.1.13: Οικονομικά στοιχεία 2004-2005

	ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ		ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ		ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005
ΚΑΘΑΡΑ ΠΑΠΙΑ	119,6	131	2.049,6	2.608,9	645,7	648,6
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	194,2	214,2	2.703,7	3.274,8	739,9	750,7
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	168,9	182,9	1.362,3	1.742	450,6	458,5
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	25,6	31,5	1.341,4	1.533	289,3	293
ΠΩΛΗΣΕΙΣ	28,5	48,9	249,5	291,4	100,3	101,2
ΜΙΚΤΟ ΚΕΡΔΟΣ	18,8	28,4	121,8	131,3	52,9	54,2
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	0,7	0,7	18,9	19,3	22,7	20,8
ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	14,5	25,1	216,1	266,6	33,6	38,3
ΑΠΟΔΟΣΗ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	8,6	13,7	15,9	15,3	7,5	8,4
ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΜΙΚΤΟΥ ΚΕΡΔΟΥΣ	65,8	57,9	51,7	45,4	52,8	53,5
ΓΕΝΙΚΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ	4,1	3,4	1,2	1,3	1,6	1,9
ΔΑΝΕΙΑΚΗ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ	0,15	0,17	0,98	0,88	0,64	0,64

Πηγή: ICAP data

Οι προοπτικές του Real Estate στην Ελλάδα προβλέπονται θετικές. Η αγορά της παραθεριστικής κατοικίας παραμένει ουσιαστικά ανεκμετάλλευτη στον ελλαδικό χώρο ενώ έχει προοπτικές να συμβάλλει σημαντικά στην ανάπτυξη του κλάδου και κατ' επέκταση της χώρας. Η ζήτηση για νέες κατοικίες προβλέπονταν να παραμείνει ισχυρή. Η άμεση εξάρτηση όμως του κλάδου από συνδυασμό παραγόντων όπως η διεθνείς εξελίξεις, η μεγάλη κρίση στην αγορά κατοικιών στις ΗΠΑ που επεκτείνεται στην Ευρώπη, το νέο φορολογικό καθεστώς, η νέα αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών, η απορρόφηση του αποθέματος κατοικιών λόγω της μεγάλης αύξησης της οικοδομικής δραστηριότητας και άλλες διεθνείς και οικονομικές εξελίξεις θα καθορίσουν την πορεία του κλάδου.

6.2 Ελληνικές Εταιρίες που δραστηριοποιούνται στην παραθεριστική κατοικία

Πολύ μεγάλες εταιρίες real estate λαμβάνοντας υπόψιν τις έρευνες στον κλάδο που αναφέρονται σε 10.000.000 Ευρωπαίους πολίτες που επιθυμούν "ένα σπίτι στη Μεσόγειο" και ότι η Ελλάδα μπορεί να αποσπάσει τουλάχιστον 10% αυτής της αγοράς, που αντιστοιχεί σε ένα εκατομμύριο πελάτες, έχουν αγοράσει μεγάλες εκτάσεις ακόμα και σε πολύ μικρά νησιά, με στόχο την ανέγερση συγκροτημάτων παραθεριστικής κατοικίας. Ακόμα, πολλές άλλες εταιρίες που μέχρι πρότινος δραστηριοποιούνταν σε κατασκευές δημοσίων έργων ή ακόμα και σε αντικείμενο που δεν έχει σχέση με τα ακίνητα και τον κατασκευαστικό τομέα, επεκτείνονται στις παραθεριστικές κατοικίες. Παρακάτω παρατίθενται οι μεγαλύτερες ελληνικές και ξένες εταιρίες που δραστηριοποιούνται στις παραθεριστικές κατοικίες, τα επιχειρηματικά σχέδια τους και οι τοποθεσίες, στην Ελλάδα, που επιλέγουν. Επίσης, αναφέρονται ενδεικτικά και οι κινήσεις διαφόρων εφοπλιστών σχετικά με αγορές μεγάλων εκτάσεων γης, το τελευταίο διάστημα, με σκοπό ανάλογες επενδύσεις.

6.2.1 Προτάσεις που έχουν υποβληθεί από Έλληνες και ξένους επενδυτές

Οι προτάσεις που έχουν υποβάλει την τελευταία δεκαετία έλληνες και ξένοι επενδυτές, για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών επενδύσεων, ξεπερνούν τις 20 και διαχέονται σε ολόκληρη τη χώρα. Σχεδόν στο σύνολό τους, οι προτάσεις αυτές εμπεριέχουν μεγάλο αριθμό τουριστικών κατοικιών, που ενίοτε πλαισιώνουν γήπεδα γκολφ ή άλλες θεματικές δραστηριότητες και ανήκουν σε αυτόνομο χώρο ή σε σύνολο ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων.

Οι πλέον ώριμες από αυτές είναι η ΠΟΤΑ Μεσσηνίας στη Μεσσηνία του εφοπλιστή Β. Κωνσταντακόπουλου, η επένδυση της βρετανικής Minoan Group στη Σητεία και, τέλος, η πρόταση της εταιρείας Ικτίνος στον Όρμο Φανερωμένης, επίσης στη Σητεία της Κρήτης. Αρκετές είναι οι εταιρίες που ακόμη προσπαθούν να ξεπεράσουν τη μεγάλη γραφειοκρατία και να λάβουν τις απαραίτητες άδειες.

6.2.2 Οι επενδύσεις

Κρήτη

Το μεγαλύτερο ενδιαφέρον από πλευράς μεγάλων επενδυτών για την ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών παρουσιάζεται για την Κρήτη, όπου συγκεντρώνονται ανακοινωθείσες επενδύσεις -συμπεριλαμβανόμενων και των νέων ξενοδοχειακών μονάδων που έχουν ανακοινωθεί ότι σχεδιάζονται- προϋπολογισμού κοντά στα €2 δισ.

Όμιλος Minoan (πρώην LoyalWard)

Η υπόθεση αφορά το μεγαλύτερο και πιο σύνθετο έργο που δρομολογείται σήμερα στην Κρήτη. Η επένδυση θα αναπτυχθεί στη χερσόνησο του Κάβο Σίδερο και είναι ίσως η μεγαλύτερη στη Μεσόγειο. Στο επενδυτικό πρόγραμμα περιλαμβάνεται η κατασκευή πέντε τουριστικών χωριών με 950 κατοικίες το καθένα, 115 πολυτελών διαμερισμάτων, 154 βιλών, συνολικής δυναμικότητας περίπου 7.000 κλινών, τρία γήπεδα γκολφ, συνεδριακό κέντρο 1.200 θέσεων, κολυμβητήριο, κέντρο ιππασίας, θέατρο, μία μαρίνα και άλλες εγκαταστάσεις, οι οποίες θα λειτουργούν καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου.

Η επένδυση αναπτύσσεται σε έκταση 26.000 στρεμμάτων στα διοικητικά όρια των Δήμων Σητείας και Ιτάνου, μια παρθένα περιοχή, σπάνιας ομορφιάς (εκεί βρίσκεται το μοναδικό φοινικόδασος του Βάι), τμήμα της οποίας ανήκει στο δίκτυο Natura, ενώ έχει χαρακτηριστεί και Ζώνη Ειδικής Προστασίας σύμφωνα με την Οδηγία 79/409/ΕΟΚ. Το έργο είναι ύψους 1,2 δισ. Ευρώ. Ο Όμιλος Minoan (πρώην LoyalWard) έχει έρθει σε συμφωνία με τη Μονή Τοπλού στην οποία ανήκει η επίμαχη έκταση, έχοντας εξασφαλίσει την εκμετάλλευσή της για τα επόμενα 80 χρόνια.

Ικτίνος Τεχνική & Τουριστική

Η διοίκηση της Ικτίνος Τεχνική & Τουριστική, ιδιοκτήτριας έκτασης 1.800 πλέον στρεμμάτων της Μονής Φανερωμένης στην Κρήτη, έχει δρομολογήσει επένδυση €120 εκατ. για την κατασκευή ξενοδοχειακού συγκροτήματος, γηπέδου γκολφ αλλά και δύο οικιστικών περιοχών.

Πρόκειται για σύνθετη τουριστική επένδυση, που περιλαμβάνει την κατασκευή ενός ξενοδοχειακού συγκροτήματος 350 δωματίων, συνεδριακό κέντρο 500 ατόμων και κέντρο θαλασσοθεραπείας 100 ατόμων. Στην πρώτη φάση του έργου προβλέπεται η δημιουργία της πρώτης οικιστικής περιοχής, η οποία οριοθετείται στην παραθαλάσσια περιοχή και καλύπτει έκταση 140 στρεμμάτων. Μετά την ολοκλήρωση των έργων υποδομής, στην οικιστική περιοχή θα χτιστούν περίπου 300 πολυτελείς βίλες τυποποιημένων σχεδίων και εμπορικό κέντρο. Η κατασκευή των βιλών θα πραγματοποιηθεί σταδιακά, σύμφωνα με τη ζήτηση αγοράς. Η οικιστική αυτή περιοχή ενδέχεται στο μέλλον να επεκταθεί και να συμπεριλάβει συνεχόμενη ιδιόκτητη επιπλέον ενιαία έκταση περίπου 270 στρεμμάτων. Στη δεύτερη φάση του έργου προβλέπονται η κατασκευή ενός ή δύο γηπέδων γκολφ 18 οπών. Περιμετρικά του γκολφ θα αναπτυχθεί η δεύτερη οικιστική περιοχή, σε υψόμετρο 150 ως 250 μέτρα και πανοραμική θέα προς το Αιγαίο.

Για την υλοποίηση της εν λόγω επένδυσης η διοίκηση της μητρικής Ικτίνος Ελλάς Α.Ε., εξετάζει την παρούσα περίοδο το ενδεχόμενο να προχωρήσει στην παραχώρηση μειοψηφικού πακέτου μετοχών της θυγατρικής της Ικτίνος Τεχνική & Τουριστική και πραγματοποιεί επαφές με υποψήφιους επενδυτές προκειμένου να χρηματοδοτηθεί το φιλόδοξο πλάνο.

Λάμδα Δόμηση ΑΤΕ

Την επέκταση της δράσης της στον αναδυόμενο τομέα του τουριστικού real estate αποφάσισε η ταχέως αναπτυσσόμενη κατασκευαστική εταιρία Λάμδα Δόμηση ΑΤΕ, η οποία εδρεύει στο Ηράκλειο Κρήτης. Ήδη ξεκίνησε την κατασκευή συγκροτημάτων τουριστικών κατοικιών και πολυτελών επαύλεων σε ιδιόκτητα ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε διάφορες, παραθαλάσσιες και ξεχωριστές για τη φυσική τους ομορφιά κρητικές τοποθεσίες. Την υπογραφή της Λάμδα Δόμηση ΑΤΕ φέρουν μέχρι στιγμής:

- Πέντε πολυτελείς επαύλεις για μόνιμη ή παραθεριστική κατοικία στο συνοικισμό Λαζαρόκωστα στο Μπαλί. Το επιχειρηματικό σχέδιο προβλέπει την κατασκευή άλλων 20 νέων επαύλεων στο εγγύς μέλλον στην ιδιόκτητη έκταση η οποία αγγίζει τα 400 στρέμματα.
- Το συγκρότημα River 's Relaxation το οποίο αποτελείται από 5 τουριστικές κατοικίες και βρίσκεται στην περιοχή Πάνορμο. Στα σχέδια της εταιρίας είναι η μελλοντική ανάπτυξη και άλλων τουριστικών κατοικιών στην συγκεκριμένη έκταση των περίπου 150 στρεμμάτων.
- Το συγκρότημα Okeanides Luxury Villas το οποίο περιλαμβάνει 3 προς ενοικίαση βίλλες στην περιοχή Μπαλί του νομού Ρεθύμνης. Ταυτόχρονα, αποπερατώνονται σύντομα οι εργασίες κατασκευής των συγκροτημάτων Elounda View Villas και Fodele Bay, τα οποία θα αποτελούνται από 6 και 20 τουριστικές κατοικίες αντίστοιχα.

Όμιλος J&P

Ο όμιλος J&P στην Κρήτη, έχει στην ιδιοκτησία του 4.000 στρέμματα και τηρεί ακόμη στάση αναμονής, ενώ η διοίκηση της ΑΕΓΕΚ, ιδιοκτήτρια έκτασης 600 στρεμμάτων στην Ελαφόνησο, αφήνει τώρα ανοικτό το ενδεχόμενο να προχωρήσει σε πώληση μέρους ή και ολόκληρης της έκτασης, δεδομένου του μεγάλου όγκου των υποχρεώσεων του ομίλου που προσεγγίζουν τα €400 εκατ.

J&P Development

Η J&P Development πάντως, θυγατρική του ομίλου J&P ΑΒΑΞ, προωθεί την ανάπτυξη μικρού συγκροτήματος στο Μάλεμε Χανίων, 35 κατοικιών σε 4,7 στρέμματα.

Μεγάλη επένδυση άνω των €300 εκατ. έχει ανακοινώσει ότι σχεδιάζει για 1.600 στρέμματα έξω από το Ρέθυμνο ο κυπριακός όμιλος Φωτιάδη, με στόχο τη δημιουργία ξενοδοχείων αλλά και πολυτελών κατοικιών.

Cybarco

Μικρότερη είναι η επένδυση της Cybarco Ανάπτυξης Ακινήτων στην περιοχή των Χανίων, για τη δημιουργία στο Μάλεμε συγκροτήματος 24 παραθεριστικών κατοικιών 2.000 τ.μ. σε έκταση 3,5 στρεμμάτων.

Η Cybarco έχει κατασκευάσει, επίσης, πέντε παραθαλάσσιες βίλλες στην περιοχή Καλαθά Χανίων που έχουν πουληθεί.

Όμιλος Λεπτού

Ο δυναμικός κυπριακός όμιλος Λεπτού στοχεύει στην πραγματοποίηση επενδύσεων ύψους άνω των 500 εκατ. ευρώ κατά την προσεχή διετία στην Ελλάδα. Ναυαρχίδα του ομίλου Λεπτού, που έχει ήδη αναπτύξει θεαματική όσο και ποιοτική δραστηριότητα στην Κύπρο, αναμένεται να αποτελέσει ανάπτυξη πολυδύναμου έργου τουριστικού εμπλουτισμού 5 αστέρων στον κόλπο Κισσάμου στα Χανιά (περιοχή Ναυπηγεία).

Αργοσαρωνικός

Στις Σπέτσες, η J&P Development ολοκληρώνει την τελευταία φάση των 14 κατοικιών του συγκροτήματος «Πιτυούσα», που αποτελείται συνολικά από 71 κατοικίες σε οικόπεδο 35 στρεμμάτων.

Η Μπάμπης Βωβός - Διεθνής Τεχνική επιμένει στην επέκταση των δραστηριοτήτων της στον τομέα των παραθεριστικών κατοικιών και προχώρησε στην αγορά 89 στρεμμάτων στον Πόρο, ενώ τα προβλήματα για την ανάπτυξη του παραθεριστικού οικισμού στην Πουνταζέζα Σουνίου πληθαίνουν λόγω των δικαστικών προσφυγών. Στόχος είναι η υλοποίηση επένδυσης ύψους €30 εκατ. Το εν λόγω οικόπεδο περιλαμβάνει κτίσματα ημιτελή συνολικής επιφάνειας 20.000 τ.μ., τα οποία αναμένεται να αξιοποιηθούν ως παραθεριστικές κατοικίες, καθώς και κτιριακά συγκροτήματα τουριστικής χρήσης περαιωμένα και εν λειτουργία, συνολικής επιφάνειας 4.000 τ.μ. περίπου. Ο οικισμός του Σουνίου -εφόσον υλοποιηθεί- αφορά 105 κατοικίες συνολικής επιφάνειας 15.700 τ.μ. σε οικόπεδο επιφάνειας 67.450 τ.μ.

Η LAMDA Development, μέσω της κατά 100% θυγατρικής της εταιρείας ΓΕΑΚΑΤ, κατέχει οικόπεδο 116 στρεμμάτων στην περιοχή Πέρδικα της Αίγινας. Στο οικόπεδο θα ανεγερθούν παραθεριστικές κατοικίες υψηλών προδιαγραφών, συνολικής επιφάνειας 23.000 τ.μ. Το συνολικό κόστος της επένδυσης αναμένεται να ανέλθει στα €50 εκατομμύρια περίπου.

Δωδεκάνησα

Το συγκρότημα Helios Resort της Cybarco Ανάπτυξης Ακινήτων σε έκταση 64 στρεμμάτων στην Κάλαθο Ρόδου αποπερατώθηκε την άνοιξη του 2005. Ο συγκεκριμένος οικισμός αποτελείται από 36 εξοχικές κατοικίες, σε δύο διαφορετικούς τύπους των 108 και των 72 τ.μ. η κάθε μία. Στο Λαχανιά της Ρόδου η νέα επένδυση της εταιρείας ξεκίνησε τον Απρίλιο του 2005 με ορίζοντα ολοκλήρωσης την επόμενη διετία. Πρόκειται για 55 παραδοσιακές κατοικίες συνολικής επιφάνειας περίπου 6.000 τ.μ. Η κυπριακών συμφερόντων επιχείρηση εξετάζει σειρά νέων επενδύσεων στα δύο νησιά όπου ήδη έχει έργα, αλλά και στην Κέρκυρα.

Κυκλάδες

Πάρος

Η Πάρος είναι το τρίτο μεγαλύτερο νησί των Κυκλάδων και αποτελεί έναν από τους πιο δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς, με σύγχρονες υποδομές, για μεσαία εισοδήματα. Στην Πάρο δραστηριοποιείται η εταιρεία Sarbro Development, συμφερόντων της οικογένειας Κωνσταντίνου Σαραντόπουλου. Στην περιοχή της Νάουσας, η Sarbro Development αναπτύσσει συγκρότημα από 110 εξοχικές κατοικίες σε έκταση 125 στρεμμάτων. Η συνολική επιφάνεια των κατοικιών αντιστοιχεί σε 5.000 τ.μ.

Στη Νάουσα της Πάρου αξιοποιεί έκταση 26 στρεμμάτων και η εταιρία Paros Village κατασκευάζει το παραθεριστικό συγκρότημα Paros Village Resort που αποτελείται από 24 κατοικίες, συνολικού εμβαδού 3.600 τ.μ.

Στην Πάρο επίσης αναπτύσσει δύο παραθεριστικά συγκροτήματα 99 κατοικιών με τη μέθοδο της αντιπαροχής η ΓΕΚ. Προς αξιοποίηση ακίνητο στην Πάρο διαθέτει και ο όμιλος της ΑΕΓΕΚ μέσω της θυγατρικής ΕΚΤΕΡ. Η τελευταία αγόρασε πέρυσι έκταση 250 στρεμμάτων στη θέση Άγιος Ιωάννης Δέτης, όπου σχεδιάζει να επενδύσει περί τα €16 εκατ. για τη δημιουργία ενός πρότυπου παραθεριστικού – τουριστικού συγκροτήματος. Το ζήτημα ωστόσο είναι αν ο όμιλος, δεδομένων και των μεγάλων δανειακών του υποχρεώσεων -που προσεγγίζουν τα €400 εκατ.- θα διατηρήσει την ακίνητη περιουσία του ή θα προχωρήσει στην

σταδιακή εκποίηση της προκειμένου να καλύψει μέρος των δανείων, σχέδιο το οποίο επεξεργάζεται η διοίκηση.

Ο όμιλος της ΑΕΓΕΚ έχει στην κατοχή του τρία ακόμη σημαντικά ακίνητα, στη Μύκονο (135 στρέμματα), στην Ελαφόνησο Κρήτης (600 στρέμματα) και στην Κέρκυρα (500 στρέμματα).

Ο τομέας της θερινής παραθεριστικής κατοικίας φαίνεται ότι είναι στο στόχαστρο της AXON Development. Ο όμιλος είναι ιδιοκτήτης σημαντικής έκτασης στη Μύκονο την οποία και αναπτύσσει.

Στο Πυργάκι της Νάξου βρίσκεται η επένδυση στον τομέα της παραθεριστικής κατοικίας που υλοποιεί αυτό το διάστημα η επιχείρηση CRE του Ομίλου Κοπελούζου. Το Naxos Resort, το οποίο ανεγείρεται σε ακίνητο έκτασης 37 στρεμμάτων, αποτελείται από 26 κατοικίες που χαρακτηρίζονται από την παραδοσιακή αρχιτεκτονική τους. Η εταιρεία έχει αποκτήσει ακόμη ένα ακίνητο στη Νάξο στην περιοχή Καστράκι και προωθεί ανάλογη επένδυση.

Πελοπόννησος

Η Lamda Estate Development κατασκεύασε συγκρότημα 200 διαμερισμάτων σε έκταση 14.000 τ.μ. στο Ξυλόκαστρο Κορινθίας.

Στη Μεσσηνία, η εταιρεία TEMES προωθεί επένδυση που αφορά την Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Επένδυσης (ΠΟΤΑ), ύψους 600 εκατ. ευρώ με σύνθετες τουριστικές εγκαταστάσεις. Η πρόταση αφορά την κατασκευή έργων ειδικής και γενικής τουριστικής υποδομής, όπως ξενοδοχεία, εγκαταστάσεις για θεματικές ενότητες τουρισμού, μαγαζιά, γήπεδα γκολφ κ.ά., σε έκταση 3.000 περίπου στρεμμάτων.

Προβλέπονται 4 ανεξάρτητες περιοχές: του Ρωμανού, όπου θα κατασκευαστούν ένα γήπεδο γκολφ 18 οπών, ένα ξενοδοχείο, δύο παραθεριστικά χωριά, διαμερίσματα, μονάδες χρονομεριστικής μίσθωσης και πάνω από 100 βίλες. Στην Πύλο θα δημιουργηθούν δύο ξενοδοχεία πολυτελείας, ένα γήπεδο γκολφ 18 οπών και πάνω από 250 κατοικίες χτισμένες σε αμφιθεατρικά σημεία. Στον Κυνηγό θα δημιουργηθούν εγκαταστάσεις με δύο γήπεδα γκολφ 18 οπών, spa hotel και οικιστική ανάπτυξη 200 κατοικιών. Ένα παραθαλάσσιο χωριό σχεδιάζεται στο Ριζόμυλο, όπου θα λειτουργήσει ένα γήπεδο γκολφ των 9 οπών, όπως επίσης και εμπορικά καταστήματα.

Την επέκταση των δραστηριοτήτων του στον τομέα του τουριστικού real estate σχεδιάζει ο ξενοδοχειακός όμιλος Aldemar Hotels & Spa. Το επιχειρηματικό σχέδιο που έχει ήδη συντάξει η νεοσυσταθείσα εταιρεία, η οποία ελέγχεται πλήρως από την οικογένεια Αγγελόπουλου, προβλέπει την κατασκευή 250 τουριστικών κατοικιών στη Δυτική Πελοπόννησο το 2009.

Επτάνησα

Στη Ζάκυνθο το επενδυτικό σχέδιο της σύνθετης τουριστικής επένδυσης, με την επωνυμία Hotel Gold of Zante (Premium Golf Club), προωθείται από την ελβετική εταιρεία Swiss Golf Invest AG. Το ύψος της συνολικής επένδυσης ανέρχεται σε 53 εκατομμύρια ευρώ και περιλαμβάνει δύο γήπεδα γκολφ 18 και 9 οπών, golf club house, ξενοδοχείο 5 αστέρων με εγκαταστάσεις wellness & spa, καθώς και τουριστικές κατοικίες υψηλών προδιαγραφών και αισθητικών απαιτήσεων σχεδιασμένες από Ελβετούς αρχιτέκτονες.

Θεσσαλία

Τέλος στο Βόλο, στο δήμο Σούρπης, στο χωριό Νιες, σε έκταση 1.600 στρεμμάτων που ανήκει στη Μητρόπολη Δημητριάδος, εταιρεία ελληνοκαναδικών συμφερόντων σκοπεύει να κατασκευάσει γήπεδο γκολφ και σημαντικό αριθμό εξοχικών κατοικιών. Η επένδυση ανέρχεται στα 200 εκατ. ευρώ.

Όμιλος Παρασκευαΐδη



Το 2012, αν όλα εξελιχθούν ομαλά με τις αδειοδοτήσεις, η Μαγνησία θα διαθέτει ένα από τα πιο πολυτελή resort συγκροτήματα της Ευρώπης με ξενοδοχείο πέντε αστέρων, 450 παραθεριστικές κατοικίες και τις πλέον σύγχρονες εγκαταστάσεις γκολφ. Ο όμιλος Παρασκευαΐδη, μέσω της ABP Plus International A.E., φιλοδοξεί να υλοποιήσει στην περιοχή επένδυση ύψους 210 εκατ. ευρώ για τη δημιουργία του Apollo Resort, που

αναμένεται να ξεκινήσει το 2009 και να υποδεχθεί τους πρώτους επισκέπτες τρία χρόνια αργότερα. Η επένδυση βρίσκεται στο στάδιο του σχεδιασμού, για την οριστικοποίηση του οποίου καθοριστικό ρόλο θα παίζει η ψήφιση των νέων διατάξεων για το χωροταξικό του τουρισμού και την τουριστική κατοικία. Η επένδυση του Apollo Resort (Hotel, Conference Hall, SPA) θα υλοποιηθεί στην περιοχή του Σωρού, στο Βόλο και ήδη για την υλοποίησή της, ο όμιλος Παρασκευαΐδη έχει προσελκύσει διεθνή ονόματα (Operator Ξενοδοχείων και Spa, Operator Marina και διεθνείς αεροπορικές εταιρείες), ενώ Έλληνες και ξένοι αρχιτέκτονες σχεδιάζουν την επένδυση.

6.2.3 Ξένες Εταιρείες

Το λονδρέζικο fund Dolphin Capital Investors, που αγόρασε την Ικτίνος Τουριστική, αγόρασε και σειρά εκτάσεων σε διάφορες περιοχές για την κατασκευή συγκροτημάτων παραθεριστικής κατοικίας.

Ο όμιλος ING που διαθέτει ένα παγκόσμιο χαρτοφυλάκιο ακινήτων αξίας 73 δισ. ευρώ και δραστηριοποιείται με 58 διαφορετικά real estate funds σε όλο τον κόσμο, από τα οποία, μάλιστα, τα 8 επενδύουν αποκλειστικά σε συγκροτήματα κατοικιών, και, κυρίως, εξοχικής κατοικίας, προτίθεται να επενδύσει και στη χώρα μας.

Πάνω από 700 ξένες εταιρείες από τον χώρο των κατασκευών και των επενδύσεων σε ακίνητα, ενδιαφέρονται για επενδύσεις στην Ελλάδα.

Ιδιαίτερα σημαντικό είναι να αναφερθεί μια ξεχωριστή κατηγορία ακινήτων που προσφέρει η εταιρεία Greece Sotheby's International Realty. Πρόκειται για τη πολυτελή εξοχική κατοικία για την οποία το ενδιαφέρον Ελλήνων αλλά κυρίως ξένων επενδυτών βαίνει αυξανόμενο. Η συγκεκριμένη κατηγορία μάλιστα δεν διστάζει να διαθέσει ακόμη και το ποσό των 50 εκατ. ευρώ για την αγορά ενός σπιτιού σε ένα ελληνικό νησί, που θα διαθέτει πισίνα με θαλασσίνο νερό, ιδιωτική παραλία, ελικοδρόμιο αλλά και αεροδρόμιο σε κοντινή απόσταση ώστε να εξασφαλίζεται η εύκολη πρόσβαση οποιαδήποτε στιγμή.

Η Greece Sotheby's International Realty είναι η μετεξέλιξη του τμήματος παροχής υπηρεσιών οικιστικών ακινήτων της Regency Real Estate. Η εταιρεία εξασφάλισε τα αποκλειστικά δικαιώματα ως επίσημος αντιπρόσωπος σε ολόκληρη την Ελλάδα για τα επόμενα 25 χρόνια της Sotheby's International Realty, η οποία συνδέεται με τον ομώνυμο οίκο δημοπρασιών. Η Regency Real Estate αποτελεί θυγατρική της First Mediterranean Investments (FMI), μίας συμμετοχικής εταιρείας, συμφερόντων της χιώτικης εφοπλιστικής οικογένειας Λογοθέτη με ένα ευρύ φάσμα εμπορικών συμφερόντων στη Νοτιοανατολική Ευρώπη, στο χώρο των ακινήτων, των

ξενοδοχείων και της ενέργειας. Μάλιστα το συνολικό ύψος των επενδύσεων της FMI στους τρεις αυτούς τομείς στην Ελλάδα αντιστοιχεί στο εντυπωσιακό νούμερο των 500 εκατ. ευρώ, εκ των οποίων πάνω από 200 εκατ. ευρώ αφορούν έργα στον τομέα των ακινήτων, τουριστικών και οικιστικών σε Αθήνα και νησιά.

Ο λόγος για τον οποίο η Sotheby's International Realty αποφάσισε να επεκταθεί στην Ελλάδα είναι επειδή αυτή τη στιγμή θεωρεί ότι υπάρχει πρόσφορο έδαφος όσον αφορά την πολυτελή εξοχική κατοικία, λόγω της πλούσιας πολιτισμικής και ιστορικής κληρονομιάς, του μεσογειακού κλίματος και της μοναδικής γεωγραφικής της θέσης στο κατώφλι της Ευρώπης, της Βόρειας Αφρικής και της Ανατολικής Ασίας.

Όσον αφορά τη γενικότερη οικονομική κρίση οι παράγοντες της εταιρείας ισχυρίζονται ότι για τη δεδομένη αγορά, που επενδύει κατά μέσο όρο, περί τα 1000000 € για την αγορά μιας κατοικίας, δεν υπάρχει αρνητική χρονική συγκυρία. Γι αυτό η εταιρεία έχει λάβει συνειδητά την απόφαση να επενδύσει για την επόμενη διετία το ποσό των 30 χιλ. ευρώ κατά μέσο όρο για την προώθηση και προβολή των ακινήτων μέσω διαδικτύου, διαφημιστικού υλικού και ειδικών έντυπων.

6.2.4 Πρότυπος οικισμός εξοχικής κατοικίας στη Δεσφίνα



Οι αξιόλογες προσπάθειες των επενδυτών στην παραθεριστική κατοικία, αποφεύγοντας το αποτυχημένο παράδειγμα της Ισπανίας, βασίζονται στις αναπτύξεις τους σε βιώσιμα πρότυπα που σέβονται τον πολιτισμό, την αρχιτεκτονική ενός τόπου, το περιβάλλον και τους φυσικούς πόρους. Σε αυτή τη λογική κινείται και η ανάπτυξη που σχεδιάζεται από την εταιρεία “MENTOP” που επιλέχθηκε να αναφερθεί ξεχωριστά εξαιτίας των ιδιαιτεροτήτων που παρουσιάζει ο πρότυπος αυτός οικισμός.

Ο πρωτοποριακός οικισμός δημιουργείται στη Δεσφίνα, ένα χωριό στη Φωκίδα, δίπλα από την Αράχωβα και τους Δελφούς. Η συνολική έκταση είναι 900 στρέμματα, από τα οποία τα 200 είναι στην παραλία, στην Κίρρα, δίπλα από την Ιτέα και τα άλλα 700 στην περιοχή της Αγίας Σοφίας – Μεσόκαμπο Δεσφίνας. Από το σύνολο των στρεμμάτων το 53% θα διατεθεί για την ανέγερση παραδοσιακών κατοικιών, το 28% για τη δημιουργία τόπων αναψυχής και το υπόλοιπο θα είναι χώροι πρασίνου. Κυρίαρχο στοιχείο του οικισμού είναι η ήπια προσαρμογή του πολεοδομικού ιστού στο περιβάλλον και η δημιουργία ενός ανθρωπογενούς βιότοπου για τη μόνιμη ανάπτυξη αντίστοιχης χλωρίδας και πανίδας στην περιοχή. Η περιβαλλοντική ευαισθησία και η ιδιαίτερη αρχιτεκτονική τοπίου είναι το κύριο μέλημα.

Ο πρότυπος αυτός οικισμός στη Δεσφίνα, στο πλαίσιο της ισόρροπης βιώσιμης ανάπτυξης, όταν ολοκληρωθεί θα περιλαμβάνει:

- Πρωτογενή πολιτιστικά κέντρα: Πλανητάριο, Βοτανικό Μουσείο και Μουσείο Υδροβιολογίας-ενυδρείο
- Ζωολογικό Κήπο
- Διάφορα εκπαιδευτικά κέντρα
- Παραδοσιακή γειτονιά με καταστήματα στα οποία θα πωλούνται προϊόντα από την γύρω περιοχή. Αρτοποιείο, οινοποιείο, τυροκομείο, καταστήματα λαογραφικής τέχνης, μίνι σούπερ μάρκετ. Η γειτονιά αυτή θα περιλαμβάνει αυτόνομους θύλακες με πάρκα, παιδικές χαρές, καφετέριες, καφενεία, εστιατόρια.

- Κέντρο Τουρισμού Υγείας
 - Παραδοσιακούς ξενώνες, μικρές ξενοδοχειακές μονάδες, αγροτουριστικά καταλύματα
 - Έργα υποδομής: βιολογικό καθαρισμό, οδικό δίκτυο, προστατευτικό οδικό δίκτυο με δευτερεύουσα γραμμή ήπιας κυκλοφορίας
 - Σχολεία
 - Εκπαιδευτικά κέντρα
 - Ανοιχτό Πανεπιστήμιο Καλών Τεχνών
- Στο ανοιχτό Πανεπιστήμιο της Δελφοίνας θα διδάσκουν πρυτάνεις και καθηγητές ελληνικών και ξένων πανεπιστημίων και θα γίνονται συνέδρια όπου θα συμμετέχουν καθηγητές και σπουδαστές από διάφορες χώρες.
- Χώροι διαμονής, ψυχαγωγίας και εκπαίδευσης των παιδιών
- Ιδιαίτερη προσοχή έχει δοθεί από τους δημιουργούς του οικισμού για την διαμονή, ψυχαγωγία και εκπαίδευση των παιδιών. Εκτός από τους πολλούς αθλητικούς χώρους θα λειτουργούν:
- Πλανητάριο
 - Πάρκο Γνώσης με βιωματικά παιχνίδια
 - Παιδικό Μουσείο
 - Παραμυθούπολη
 - Τράπεζα Ιδεών

Μοντέλο γειτονιάς

Ο χώρος που έχει διατεθεί για κατοικίες είναι έτσι σχεδιασμένος ώστε να υπάρχουν γειτονίες με κατοικίες διαφόρων μεγεθών και κατηγοριών, μεγάλους κοινόχρηστους χώρους, ακόμα και με μικρές πισίνες ανά επτά κατοικίες. Επίσης, στις μικρές αυτές γειτονίες θα υπάρχουν αυτόνομες αθλητικές εγκαταστάσεις

Οι κατοικίες του οικισμού

Οι κατοικίες που θα διατίθενται θα είναι εμβαδού 50-150 τ.μ. και τα υλικά κατασκευής είναι ξύλο ή ελαφρύ μετόν, η δε τιμή αγοράς είναι γύρω από τα 1.500-2.200 το τ.μ.

Ο πρωτοποριακός οικισμός της Μέντωρ στη Δεσφίνα προβλέπεται να αποτελέσει πρότυπο για μεταγενέστερους οικισμούς παραθεριστικής ή μόνιμης κατοικίας.

6.2.5 Επενδύσεις εκτός Ελλάδας

Η LAMDA Development Montenegro D.O.O έχει στην ιδιοκτησία της οικόπεδο 10.500 τ.μ. στην πόλη Budva του Μαυροβουνίου, όπου θα αναπτύξει πολυτελές συγκρότημα παραθεριστικών κατοικιών. Το οικόπεδο έχει θέα στο νησί Sveti Stefan, το οποίο αναμένεται να αποτελέσει τουριστικό θέρετρο πολυτελών προδιαγραφών. Στην ίδια περιοχή έχουν ήδη ανακοινωθεί αντίστοιχες αναπτύξεις που θα περιλαμβάνουν ξενοδοχειακά συγκροτήματα, μαρίνα και παραθεριστικές κατοικίες από Άγγλους και Ρώσους επενδυτές. Το κόστος επένδυσης αναμένεται να ανέλθει στα €15 εκατομμύρια περίπου.

Η εταιρεία Property Development DOO (100% θυγατρική της LAMDA Development) πλειοδότησε σε ανοιχτό δημόσιο διαγωνισμό πώλησης ακινήτου που κατείχε η εταιρεία BEKO. Το ακίνητο, εκτάσεως 43 στρεμμάτων, βρίσκεται σε κεντρικό σημείο της πόλης του Βελιγραδίου. Η συνολική επιφάνεια ανωδομής του οικοπέδου αναμένεται να ξεπεράσει τα 106.000 τ.μ. και το συνολικό ύψος της επένδυσης αναμένεται να ανέλθει στα €190 εκατομμύρια περίπου.

Η LAMDA Development Romania Srl (100% θυγατρική της LAMDA Development) έχει στην ιδιοκτησία της οικόπεδο επιφανείας 11, 5 στρεμμάτων στο Βουκουρέστι και συγκεκριμένα στο βόρειο τμήμα της πόλης. Η εν λόγω περιοχή απαρτίζεται κυρίως από ποιοτικές αναπτύξεις οικιστικού χαρακτήρα. Στο οικόπεδο θα αναπτυχθεί συγκρότημα κατοικιών επιφάνειας άνω των 30.000 τ.μ., ήτοι 250 κατοικίες περίπου. Το συνολικό κόστος της επένδυσης αναμένεται να ανέλθει στα €40 εκατομμύρια περίπου.

Η εταιρεία LAMDA Development Romania Srl (100% θυγατρική της LAMDA Development) έχει στην κατοχή της οικόπεδο 10 στρεμμάτων στο Βουκουρέστι και συγκεκριμένα στην περιοχή του Νέου Βουκουρεστίου, στο βόρειο τμήμα της πόλης. Η περιοχή αυτή, η οποία απέχει 10 χιλιόμετρα από το κέντρο της πόλης, απαρτίζεται κυρίως από ποιοτικές οικιστικές αναπτύξεις. Στο οικόπεδο θα αναπτυχθούν κατοικίες 15.000 τ.μ. και το συνολικό κόστος της επένδυσης αναμένεται να ανέλθει στα €18 εκατομμύρια περίπου.

Η LAMDA Development DOO Beograd έχει στην ιδιοκτησία της οικόπεδο 3.000 τ.μ. στο Βελιγράδι και συγκεκριμένα στην περιοχή Vracar, μια περιοχή αναβαθμισμένων οικιστικών αναπτύξεων. Στο οικόπεδο αυτό, η εταιρεία θα αναπτύξει οικιστικό συγκρότημα 11.000 τ.μ., με κόστος επένδυσης €15 εκατομμύρια περίπου. Το έργο αναμένεται να ολοκληρωθεί στα τέλη του 2009.

Η LAMDA Development Sofia EOOD έχει στην ιδιοκτησία της οικόπεδο 15.000 τ.μ. στη Σόφια, στην περιοχή Dragalevski, όπου πρόσφατα έχουν επικεντρωθεί οι οικιστικές αναπτύξεις υψηλού επιπέδου. Στο οικόπεδο αυτό, η εταιρεία δύναται να αναπτύξει πολυτελείς κατοικίες 11.000 τ.μ. Το συνολικό κόστος επένδυσης θα ανέλθει στα €14 εκατομμύρια περίπου. Το έργο βρίσκεται στο στάδιο του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού.

6.2.6 Κινήσεις εφοπλιστών

Οι εφοπλιστές κρατούν πρωταγωνιστικό ρόλο στο ελληνικό real estate, ιδιαίτερα μετά τις τελευταίες εξελίξεις και την ανακοίνωση του σχεδίου του χωροταξικού για τον τουρισμό. Με τη ρευστότητά τους να ξεπερνάει τα 20 δισ. δολάρια και κεφαλαιοποίηση πάνω από 40 δισ. Δολάρια, δεν διστάζουν να προβαίνουν σε αγορές πολύ μεγάλων εκτάσεων ανά την Ελλάδα, με συνέπεια, οι τιμές των ακινήτων στην Ελλάδα να διατηρούνται σε υψηλά επίπεδα, παρά την ύφεση που σημειώνεται στον κλάδο.

Ενδεικτικό είναι το γεγονός ότι από τα 110 τετραγωνικά χιλιόμετρα που είναι όλη η έκταση της Ίου, αυτή τη στιγμή, το 15% της συνολικής έκτασης, δηλαδή 16,5 τετραγωνικά χιλιόμετρα, έχουν αγοραστεί από εφοπλιστικά και επιχειρηματικά συμφέροντα. Μάλιστα, σύμφωνα με πληροφορίες, το 80% των 16,5 τετραγωνικών χιλιομέτρων αγοράστηκε από off shore εταιρεία με έδρα την Κύπρο, πίσω από την οποία βρίσκεται ένας Ελληνοαμερικανός που δραστηριοποιείται στο Χρηματιστήριο της Νέας Υόρκης.

Στη Μήλο, αγοράστηκαν ήδη 1.700 στρέμματα από επενδυτικά κεφάλαια και πάνω από 2.500 στρέμματα στη Σητεία της Κρήτης. Στο στόχαστρο για αγορά έχουν μπει 1.100 στρέμματα στο Ληξούρι της Κεφαλονιάς, 1.000 στρέμματα στην περιοχή της Τροιζηνίας, άλλα 2.000 στρέμματα στο παραλιακό μέτωπο Ζαχάρως Πύργου. Στα λιγότερο διάσημα νησιά συγκαταλέγονται η Χίος και η Μυτιλήνη, όπου αγοράστηκαν εκατοντάδες στρέμματα από εφοπλιστές.

Ενδεικτικό της κατάστασης που επικρατεί στα νησιά του Αιγαίου είναι ότι οι οικοδομικές άδειες είναι πολύ περισσότερες στον αριθμό σε σχέση με το παρελθόν για την περιοχή των νησιών του Αιγαίου.

6.3.1 Οι παραθεριστικές κατοικίες στην Ισπανία

Η Ισπανία διαθέτοντας πολύ μεγάλο μήκος όμορφων ακτών, άπλετο ήλιο, μεσογειακό κλίμα και αξιόλογο φυσικό περιβάλλον, αποτέλεσε έναν από τους πρώτους στόχους των Βορειοευρωπαίων, που το ψυχρό κλίμα και η έλλειψη θαλασσών τους οδήγησε σε επενδύσεις και αναζήτηση δεύτερης κατοικίας στα νοτιότερα και θερμότερα παράλια της Μεσογείου. Το μοντέλο της παραθεριστικής κατοικίας εισήχθη στην Ισπανία κατά τη δεκαετία του 1970. Είχε προηγηθεί το παράδειγμα της Γαλλίας και των μεσογειακών ακτών της (Ριβιέρα, Κυανή Ακτή), με τη μορφή κυρίως παραθεριστικών χωριών.

Η υστέρηση της οικονομικής ανάπτυξης της Ισπανίας σε σύγκριση με την τότε, αναπτυγμένη δυτική Ευρώπη, αλλά και η συνειδητοποίηση των σημαντικών εσόδων που θα μπορούσαν να αντληθούν από την εκμετάλλευση του μεσογειακού κλίματος, οδήγησαν σε ένα αναπτυξιακό πρότυπο που έδινε ιδιαίτερη έμφαση στην τουριστική βιομηχανία. Η ισπανική γη και δη οι ακτές αποτέλεσαν δέλεαρ για ξένους και ντόπιους επενδυτές που ευνοούνταν από τα χαμηλά επιτόκια, τις απλόχερες επιδοτήσεις και από το χαμηλό κόστος της γης και της κατασκευής σχετικά με τις αναπτυγμένες ευρωπαϊκές χώρες.

Ως επακόλουθο των παραπάνω επήλθε ο οικιστικός οργανισμός την τελευταία δεκαετία, που οδήγησε την ισπανική οικονομία να παρουσιάζει κατά μέσο όρο ρυθμούς ανάπτυξης 3%-4% και να ξελιχθεί στην όγδοη μεγαλύτερη οικονομία του κόσμου. Αν και ανέρχεται μόλις σε 11% της οικονομίας της ευρωζώνης, συνέβαλε στην κατά 32% αύξηση της καταναλωτικής ζήτησης τα πέντε τελευταία χρόνια. Ο κατασκευαστικός τομέας θεωρούνταν ένας από τους πυλώνες της ισπανικής οικονομικής ανάπτυξης, καταλαμβάνοντας το 9,5% του ΑΕΠ. Η άνθηση της αγοράς ακινήτων, ιδίως στις παραθαλάσσιες τουριστικές περιοχές, έγινε πόλος έλξης για Ισπανούς και ξένους κερδοσκόπους. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Κεντρικής Τράπεζας της Ισπανίας, της Banco de Espana, μεταξύ 1998 και 2003 η μέση απόδοση των επενδύσεων σε ακίνητα ανερχόταν σε 13%, όταν την ίδια περίοδο ο βασικός δείκτης του ισπανικού χρηματιστηρίου (IBEX-35) έδινε απόδοση 9%.

Τα οικονομικά οφέλη σε πολλούς αναπτυξιακούς κλάδους που σχετίζονταν με την κατασκευή και τον τουρισμό, οδήγησαν σε ακρότητες. Ένδειξη αυτών είναι ότι το 2006 κτίστηκαν στην Ισπανία περισσότερα σπίτια από ό,τι στη Βρετανία, τη Γαλλία και τη Γερμανία. Η Ισπανία έφτασε να αντιπροσωπεύει το 40% όλου του κατασκευαστικού έργου στην Ευρώπη και απέκτησε σε πανευρωπαϊκό επίπεδο το αρνητικό ρεκόρ της ταχύτερης αστικοποίησης της ακτογραμμής της. Ακόμα, σύμφωνα με μια πολύ ενδιαφέρουσα έρευνα που διεξήγαγαν δύο εθελοντές της Ελληνικής Εταιρείας για την Προστασία της Φύσης και της Πολιτιστικής Κληρονομιάς, ο Χουάν Μπαρόν και ο Δημήτρης Μπουρίκος, η δομούμενη επιφάνεια αυξήθηκε από το 1987 έως το 2000 κατά 30% και οι κατοικίες που ανήκουν ανά 1000 κατοίκους στην Ισπανία είναι 18, ενώ στην Ευρωπαϊκή Ένωση κατά μέσο όρο ανήκουν 5,7 κατοικίες. Τέλος αξιοσημείωτο και ένδειξη της υπερβολικής ανάπτυξης του κλάδου, είναι ότι 2000000 Ισπανοί απασχολούνται στον κατασκευαστικό τομέα και 3000000 σε επιχειρήσεις που σχετίζονται με την οικοδομή.

Σήμερα, περί τα 4 εκατ. ξένοι (κυρίως Βρετανοί και Σκανδιναβοί συνταξιούχοι, οικονομικοί μετανάστες, κ.ά.) αλλά και εύποροι Ισπανοί, έχουν αγοράσει παραθεριστική κατοικία στις ισπανικές ακτές.

Η κατάσταση που έχει διαμορφωθεί είναι οι μεσογειακές ακτές της Ισπανίας να συγκεντρώνουν 15.600.000 κατοίκους που αντιπροσωπεύουν το 39% του συνολικού πληθυσμού της χώρας. Το μήκος της ακτογραμμής της είναι 7268 και το 68% του πληθυσμού της ζει σε ζώνη 100 χλμ. από τις ακτές, όταν το αντίστοιχο ποσοστό για το σύνολο του παγκόσμιου πληθυσμού είναι 39%. Η αστικοποίηση είναι

τόσο εκτεταμένη που το 85% του πληθυσμού στις μεσογειακές ακτές κατοικεί σε πόλεις με πληθυσμό πάνω από 10.000 κατοίκους. Το πανέμορφο μεσογειακό τοπίο έχει παραδοθεί στις διαθέσεις μιας άναρχης και βίαιης τουριστικής ανάπτυξης. Τα τελευταία χρόνια καταγράφεται μία σημαντική υποβάθμιση των παράκτιων περιοχών της Ισπανίας παρά την ύπαρξη σχετικής εξειδικευμένης νομοθεσίας.

Στην περιοχή της Καταλονίας, σχεδόν 50% της λωρίδας ενός χιλιομέτρου από τις ακτές έχει οικοδομηθεί. Το 59% των ακτών της έχουν ήδη οικοδομηθεί. Υπολογίζεται πως θα έχει οικοδομηθεί το 70% των ακτών της μέσα στην επόμενη πενταετία.

Συγκεκριμένα τμήματα των ακτών της Μάλαγα έχουν οικοδομηθεί στο 100% και η τάση αυτή εξαπλώνεται και στις ακτές της Γρανάδα, της Αλμερία, του Κάδιξ και της Ουέλβα.

Το 90% των ακτών της Ανδαλουσίας αντιμετωπίζει ήδη προβλήματα περιβαλλοντικής υποβάθμισης. Ακόμα και περιοχές φυσικών πάρκων, όπως αυτή του Cabo de Gata- Nijar στην Αλμερία, αποτελούν πεδίο σχεδίων και προγραμμάτων οικιστικής ανάπτυξης.

Χαρακτηριστικό της ταχείας πληθυσμιακής και οικιστικής ανάπτυξης της περιοχής της Μούρθια είναι το γεγονός ότι ο πληθυσμός αυξήθηκε μέσα σε δύο χρόνια (1999- 2000) κατά 15% με σημαντικές πιέσεις για περαιτέρω οικιστική ανάπτυξη και μείωση των ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων.

Πολλές παράκτιες περιοχές της Βαλένθια έχουν οικοδομηθεί. Το 33% των συνολικών ακτών της περιοχής παρουσιάζει οικιστική ανάπτυξη με επιμέρους περιοχές, όπως το Αλικάντε, να έχουν οικοδομηθεί σε ποσοστό που ξεπερνά το 40% των ακτών τους. Τα σχέδια πολεοδομικής ανάπτυξης της περιοχής έχουν κατά καιρούς γίνει αντικείμενο μελέτης και ενστάσεων από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Μάλιστα, η τελευταία έχει προτείνει την επιβολή moratorium στην πολεοδομική ανάπτυξη μέχρι να αντιμετωπισθούν οι σχετικές ανεπάρκειες του σχεδιασμού και να εξασφαλιστεί η προστασία των περιβαλλοντικών προϋποθέσεων της αναπτυξιακής διαδικασίας.

Εικόνα 6.3.1: Πολυώροφα κτίρια στις ισπανικές παραλίες



6.3.2 Νομοθεσία ανάπτυξης παραθεριστικών κατοικιών

Μεγάλη πάντως ώθηση για την ραγδαία ανάπτυξη στην τουριστική βιομηχανία στην Ισπανία, δόθηκε από την ισχύουσα ευέλικτη νομοθεσία. Την τελευταία δεκαετία, εργολάβοι οικοδόμησαν στην Ισπανία περίπου 100.000 αυθαίρετες κατοικίες. Οι πολεοδομικοί και περιβαλλοντικοί νόμοι προφανώς συμβάδιζαν με αυτήν την υπερδόμηση των ισπανικών ακτών. Εξάλλου, όπου υπήρχε απαγόρευση ή νομικό εμπόδιο διευθυντές πολεοδομιών και πολλοί εκπρόσωποι της πολιτικής ηγεσίας τα παρακάμπτανε αποσκοπώντας και πετυχαίνοντας αξιοσημείωτο προσωπικό όφελος. Καθένας από τους 8.111 δήμους της Ισπανίας έχει την αρμοδιότητα να παίρνει πολεοδομικές αποφάσεις και να εκδίδει άδειες οικοδομής χωρίς σοβαρή επίβλεψη από την περιφερειακή ή από την εθνική κυβέρνηση. Καθώς οι τιμές των ακινήτων ανέβαιναν, μερικοί τοπικοί αξιωματούχοι θέλησαν να κερδίσουν από την οικοδόμηση νέων κατοικιών. Ο πρώην επικεφαλής της πολεοδομίας στη Μαρμπέγια κατηγορείται για ξέπλυμα χρημάτων, καθώς και για δωροληψία για την έκδοση οικοδομικών αδειών. Η ισπανική αστυνομία ερευνά τουλάχιστον 200 περιπτώσεις για παράνομες κατασκευές στο νότιο τμήμα της χώρας, ενώ ο δήμαρχος της Μαρμπέλα (στην Κόστα ντελ Σολ) και ο υπεύθυνος πολεοδομίας έχουν συλληφθεί, διωκόμενοι για διαφθορά. Κατηγορούνται ότι επέτρεπαν την παράνομη οικοδόμηση ολόκληρων παράκτιων περιοχών με αντάλλαγμα μέρος των κατοικιών ή χρήματα, καθώς, όποτε ήταν αναγκαίο, προχωρούσαν στην τροποποίηση πολεοδομικών κανονισμών, έτσι ώστε να μην υπάρχουν νομικά εμπόδια για τα έργα οικοδόμησης, ακόμα και αν θα προέκυπταν περιβαλλοντικές συνέπειες.

Σήμερα πολλές οικοδομικές άδειες ανακαλούνται ως παράνομες και τα κτίρια που έχουν κατασκευαστεί γκρεμίζονται. Σύμφωνα με τα αρχεία της Ισπανικής κυβέρνησης το 2007 κατεδαφίστηκαν 665 παράνομες κατασκευές. Η πλειοψηφία των παρανομιών σχετίζονται με τις αποστάσεις από τη θάλασσα και τη νομιμότητα των οικοπέδων. Σύμφωνα με το νόμο, η εθνική κυβέρνηση της Ισπανίας, ελέγχει μια λωρίδα ακτής ακριβώς 106 μέτρων, όπως ορίζεται από τον Νόμο περί Ακτών του 1988. Τα πρώτα έξι μέτρα που συνορεύουν με την παραλία προορίζονται για πρόσβαση πεζών και ποδηλάτων, ενώ τα επόμενα 100 μέτρα θεωρούνται κατάλληλα για δημοτικές εγκαταστάσεις αναψυχής, αλλά όχι για ιδιωτικές κατοικίες. Με βάση το νόμο, οποιαδήποτε κατασκευή κτιζόταν στη λωρίδα των 106 μέτρων, μετά το 1988 θα μπορούσε να κατεδαφιστεί.

Εικόνα 6.3.2.1 : Banana Beach: πληθωρικό παράκτιο συγκρότημα στην Μαρμπέλλα υπό την απειλή κατεδάφισης



6.3.3 Περιβαλλοντικές επιπτώσεις της υπερδόμησης

Το αποτέλεσμα της υπερδόμησης των Ισπανικών ακτών ήταν να καταστραφούν τα ειδυλλιακά παράλια και τα παράκτια οικοσυστήματα της Ισπανίας και να προκληθούν μια αλυσίδα επιπτώσεων σε υδατικούς και εδαφικούς πόρους που στον Ισπανικό Νότο είναι ιδιαίτερα ευαίσθητοι και ταλαιπωρημένοι από κακή διαχείριση αιώνων. Ενδεικτικά είναι τα στοιχεία της «greenpeace», βάσει των οποίων το 60% της ακτογραμμής της Ισπανίας είτε έχει αστικοποιηθεί, είτε έχει χάσει τα φυσικά του χαρακτηριστικά. Είναι χαρακτηριστικό ότι λόγω της άναρχης ανάπτυξης, 273 παράκτιες πόλεις της Ισπανίας σε τέσσερις περιοχές της Μεσογείου, και στις οποίες διαμένουν περίπου 4.3 εκατομμύρια άνθρωποι (πληθυσμός που διπλασιάζεται κατά τους θερινούς μήνες) δεν διαθέτουν επαρκές σύστημα επεξεργασίας οικιακών αποβλήτων, με λογικό επακόλουθο τη μόλυνση των θαλάσσιων υδάτων.

Ύστερα από παρεμβάσεις της ευρωπαϊκής επιτροπής, η Ισπανία αναγκάστηκε να απαγορεύσει το κολύμπι σε 365 παραλίες.

Μια από τις σημαντικότερες επιπτώσεις είναι η κατανάλωση νερού που έχει αυξηθεί κατά 1,500% τα τελευταία 15 χρόνια, με την επιστημονική κοινότητα της χώρας να υπογραμμίζει ότι καταναλώνεται δύο φορές μεγαλύτερη ποσότητα νερού από αυτή που μπορεί να διοχετεύσουν τα ποτάμια και οι υπόλοιποι υδάτινοι πόροι της χώρας. Τελικά, η ξηρασία αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα που καλείται να επιλύσει η Ισπανία.

Είναι ιδιαίτερα θλιβερό το ότι ένας από τους πιο φημισμένους τουριστικούς προορισμούς, η Κόστα ντελ Σολ, της οποίας το 70% έχει καταστραφεί και καλυφθεί από τσιμέντο και άσφαλτο, έχει χαρακτηριστεί ως ο χειρότερος περιβαλλοντικά τουριστικός προορισμός στον κόσμο. Το ευρωπαϊκό κοινοβούλιο καταδίκασε την Ισπανία για την περιβαλλοντική καταστροφή που προκλήθηκε στη μεσογειακή ακτή της, κατηγορώντας την για ελαστική νομοθεσία, αδηφάγους κατασκευαστές και διεφθαρμένους πολιτικούς.

Από την άλλη μεριά, το υπουργείο περιβάλλοντος της Ισπανίας, στην προσπάθειά του να ανακόψει την κατασκευαστική αναρχία, πρότεινε στην κυβέρνηση να αγοράσει τη γη που δεν έχει αγοραστεί ακόμα, από τους κατασκευαστές, να εντάξει στην κατηγορία των προστατευόμενων περιοχών όσες έχουν πάρει έγκριση για ανοικοδόμηση και να καταστρέψει τα κτίρια και τους χώρους αναψυχής που καταλαμβάνουν δημόσιες παραλίες. Παράλληλα, το σχέδιο προβλέπει την ενίσχυση του υπάρχοντος νόμου βάσει του οποίου τα πρώτα 100 μέτρα από την ακτογραμμή θα πρέπει να κηρύσσονται «ελεύθερα κατασκευής». Το κόστος της παραπάνω πρότασης ανέρχεται σε 5 δις ευρώ και αφορά περισσότερα από 700 χιλιόμετρα ακτογραμμής. Όπως είναι φυσικό, η πρόταση έχει προκαλέσει έντονες αντιδράσεις των τοπικών αρχών, οι οποίες εκφράζουν την ανησυχία τους ότι μια τέτοια εξέλιξη θα οδηγούσε σε οικονομική επιβράδυνση των περιοχών τους.

Εικόνα 6.3.3: Ανοικοδόμηση στα ισπανικά παράλια



6.3.4 Επιπτώσεις της υπέρμετρης ανάπτυξης στον τουρισμό

Στις άλλοτε περιζήτητες τουριστικές περιοχές της Ισπανίας, οι ελεύθερα προσπελάσιμοι χώροι στις παραλίες έχουν μειωθεί, ο συνωστισμός και οι ενοχλητικές δραστηριότητες αυξάνονται, η ποιότητα του νερού υποβαθμίζεται με αποτέλεσμα την υπονόμηση της συνολικής τουριστικής πολιτικής της Ισπανίας. Τα τελευταία 4 χρόνια (2001-2004), η αύξηση των εισερχομένων τουριστών στην Ισπανία ήταν της τάξης του 0,1%.

Σύμφωνα με μελέτη της Ισπανικής Ομοσπονδίας Μεγάλων Ξενοδοχείων και Τουριστικών Επιχειρήσεων (Exceltur), τα τελευταία χρόνια γίνονται όλο και περισσότερο αντιληπτά μια σειρά συμπτωμάτων αναφορικά με την εξέλιξη της τουριστικής βιομηχανίας της ισπανικής ακτογραμμής. Τα κύρια είναι:

- Απώλεια του μεριδίου της αγοράς του εξωτερικού, που κατευθύνεται προς άλλες μεσογειακές χώρες, αναζητώντας τον ήλιο και τη θάλασσα.
- Αλλαγές στα πρότυπα συμπεριφοράς της τουριστικής ζήτησης που περιλαμβάνουν τη μείωση των χρημάτων που είναι διατεθειμένοι να ξοδεύουν οι τουρίστες.
- Πτώση στα κέρδη των επιχειρήσεων κάποιων υπό-τομέων και της κοινωνικό-οικονομικής συνεισφοράς του τουρισμού.
- Σταδιακή πτώση του συγκριτικού πλεονεκτήματος των χαμηλών τιμών, ως κύριο στοιχείο ανταγωνιστικότητας.

Η Exceltur οργανισμός που παραδοσιακά δεν ήταν ευαισθητοποιημένος σε περιβαλλοντικά ζητήματα – πλέον αναφέρεται στην φέρουσα ικανότητα του περιβάλλοντος, στην ποιότητα των εγκαταστάσεων και των οικολογικών παραμέτρων και στην αδήριτη ανάγκη να σεβαστούν και να φρενάρει η φρενίτιδα των κατασκευών, ώστε να μην διαβρωθεί περισσότερο η όλο και λιγότερο ελκυστική τουριστική προσφορά. Πάντως παρά τις επισημάνσεις περιβαλλοντικών οργανώσεων, τουριστικών επιχειρήσεων και δυσοίωνων προβλέψεων για τον τουρισμό, οι επενδυτές δεν φαίνεται να σταματούν ή να τροποποιούν τα σχέδιά τους. Σύμφωνα με στοιχεία της Greenpeace εντός των επόμενων ετών, πρόκειται να κατασκευαστούν 3,000,000 δωμάτια, 200,000 ξενοδοχειακές κλίνες, 300 γήπεδα γκολφ και 100 μαρίνες, απειλώντας να καταστρέψουν περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές.

6.3.5 Μείωση της επενδυτικής ευκαιρίας- επιπτώσεις υπερδόμησης στην οικονομία της Ισπανίας

Δυστυχώς, η καταστροφή δεν περιορίστηκε στο περιβάλλον. Έπληξε και την Ισπανική οικονομία τονίζοντας την άρρηκτη σχέση περιβάλλοντος και οικονομίας που είτε αποσιωπάται επιμελώς είτε αγνοείται ολοσχερώς.

Όλες πια οι απόψεις, ακόμα και αυτές που προέρχονται από αντικροούμενα συμφέροντα συγκλίνουν στο ότι πρόκειται για ένα αποτυχημένο μοντέλο ανάπτυξης με τρομακτικές επιπτώσεις στο αναπτυξιακό μέλλον της Ισπανίας και στον τουρισμό της. Προκαλεί μη αναστρέψιμες επιπτώσεις στους υδάτινους πόρους και τα οικοσυστήματα και σημαντικές κοινωνικές παθολογίες.

Τα τελευταία χρόνια η ραγδαία αύξηση των τιμών στα παράλια της Ισπανίας, τροφοδοτήθηκε από τις ξένες επενδύσεις, αλλά και από την ευκολία για την εξασφάλιση πιστώσεων – χαμηλά επιτόκια και υπήρξε υπέρμετρη αισιοδοξία για την αποδοτικότητα των επενδύσεων. Η κατάσταση όμως από το 2005 αλλάζει δραματικά, μετατρέποντας την αγορά εξοχικών κατοικιών σε χώρες της Μεσογείου και της Ανατολικής Ευρώπης σε εξαιρετικά ευάλωτη αγορά. Αναλυτές της ευρωπαϊκής αγοράς ακινήτων εκτιμούν ότι οι ιδιοκτήτες εξοχικών κατοικιών στη λεκάνη της Μεσογείου και στην Ανατολική Ευρώπη αντιμετωπίζουν την διόρθωση στις τιμές των ακινήτων τους, έπειτα από μια μακρά περίοδο ανατιμήσεων. Ο σύμβουλος της βρετανικής κυβέρνησης για θέματα στεγαστικής πολιτικής, καθηγητής ειδικευμένος σε θέματα αγοράς ακινήτων (real estate) στο Πανεπιστήμιο του Ρέντινγκ, Μάικλ Μπολ, επισημαίνει το μέγεθος του ρίσκου μιας τέτοιας επένδυσης και μάλλον αποθαρρύνει τους Βρετανούς στο να επενδύσουν ειδικά σε τέτοιες περιόδους παγκόσμιας οικονομικής κρίσης.

Οι επενδύσεις των Βρετανών για τις αγορές εξοχικών κατοικιών στην Ευρώπη είναι βαρύνουσας σημασίας. Σύμφωνα με την έρευνα της Savills, βρετανικής εταιρείας ανάπτυξης ακινήτων, η συνολική αξία των ακινήτων που κατέχουν οι Βρετανοί εκτός Βρετανίας κυμαίνεται στα 52 δισ. στερλίνες (74,9 δισ. ευρώ) το 2007 από τα 7 δισ. στερλίνες που ήταν το 1994 (σχεδόν 10,1 δισ. ευρώ), ως αποτέλεσμα της ανόδου των τιμών και της απόκτησης νέων κατοικιών. Σύμφωνα με την έρευνα της Savills, οι βρετανοί επενδυτές κατέχουν συνολικά 400.000 κατοικίες σε ξένες χώρες. Το μεγαλύτερο μέρος από αυτές τις επενδύσεις κατευθύνθηκε στα παραθεριστικά θέρετρα της Νότιας Ευρώπης και συνέβαλε σημαντικά στην έκρηξη των συγκεκριμένων αγορών. Η πορεία λοιπόν της Βρετανικής οικονομίας και συνεπακόλουθα και της παγκόσμιας είναι σε άμεση εξάρτηση με την ανάπτυξη των επενδύσεων στην Ισπανία και γενικότερα στη Νότια Ευρώπη. Όσο η παγκόσμια οικονομία είναι σε ύφεση το μέλλον των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία είναι αβέβαιο.

Πάντως, η αγορά ακινήτων της Ισπανίας έχει αρχίσει πλέον να αποκτά αρνητική φήμη στους υποψήφιους πελάτες της Βόρειας Ευρώπης. Η κρίση στις πιστωτικές αγορές των Ηνωμένων Πολιτειών και της Ευρώπης, η αύξηση των επιτοκίων, η αχαλίνωτη δόμηση, η συνεπακόλουθη αύξηση της προσφοράς, η υποβάθμιση του περιβάλλοντος, η ανασφάλεια που δημιουργήθηκε από τις κατεδαφίσεις και τα αυθαίρετα, η μείωση των τιμών και του τουρισμού οδήγησαν τους επενδυτές Real Estate να στραφούν σε άλλους ασφαλέστερους και επικερδέστερους προορισμούς.

Οι επενδύσεις της αγοράς ακινήτων και της οικοδόμησης παραθεριστικών κατοικιών βρίσκονται σε διαρκή υποχώρηση. Το 2004 η πτώση κυμάνθηκε στο 6% ενώ το 2005 στο 16,7%. Από την άλλη οι ξένες επενδύσεις στο τομέα του real estate μειώθηκαν από το 0,9% που καταλάμβαναν στο ΑΕΠ το 2003, στο 0,6% το 2005. Οι τίτλοι των Ισπανικών εταιρειών Real Estate, της Fadesa, της Inmocaral, της Colonial,

της Metrovacesa και της Urbis έπειτα από χρονιές κερδοσκοπίας όπου έφτασαν άνοδο έως και 1.000 τοις εκατό σε ορισμένες περιπτώσεις, πλέον, βρίσκονται σε πτωτική τροχιά.

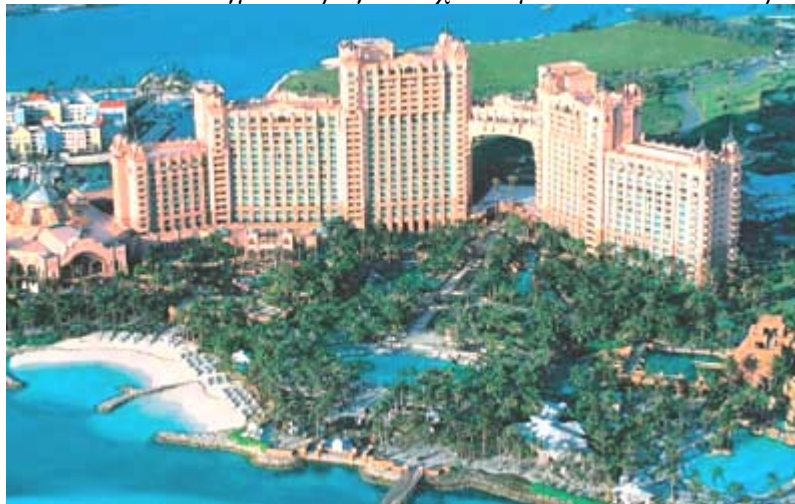
Από την άλλη η υπερπροσφορά δηλώνεται και από το Υπουργείο σύμφωνα με το οποίο εκδόθηκαν 800.000 νέες άδειες έναρξης κατασκευής οικιών σε σύγκριση με εκτιμώμενη ζήτηση για 600.000.

Το ανασφαλές και αποτρεπτικό κλίμα στην οικονομία ενισχύεται και από τα υπερ-χρεωμένα Ισπανικά νοικοκυριά: το χρέος τους αυξήθηκε από 75% του διαθέσιμου εισοδήματος τους το 1995, στο 133% το 2006. Επίσης, το ισοζύγιο πληρωμών της Ισπανίας είναι 98.6 δισ. δολάρια, τριπλάσιο του Γαλλικού ελλείμματος και βέβαια δεν συγκρίνεται με το Γερμανικό πλεόνασμα των 105 δισ. δολαρίων. Το 2006, μόνο οι ΗΠΑ είχαν χειρότερες επιδόσεις από την Ισπανία σε όλο τον κόσμο.

Οι τιμές των ακινήτων ωθούμενες από τα χαμηλά επιτόκια, αυξήθηκαν κατά τα έτη 1997-2007 σε ποσοστό 280%. Από το 2005 μειώνεται σταδιακά η αύξησή τους και το 2009 αναμένεται να μειωθούν κατά 1,8%.

Η βιομηχανία της τουριστικής ανάπτυξης στην Ισπανία έχει μάλλον αποτύχει και έχει συμπαρασύρει όλη την ισπανική οικονομία. Υπάρχουν υποψίες ότι η Ισπανία πουλά αποθέματα χρυσού της για να αντιμετωπίσει μια νομισματική αιμορραγία που αποδίδεται στις καταρρεύσεις των κτηματομεσιτικών και κατασκευαστικών εταιρειών που προαναφέρθηκαν, την πτώση στις κατασκευές ακινήτων, τα απλήρωτα δάνεια (2.5 φορές περισσότερα από το 2004) και τη σπανιότητα των αγοραστών (που αναζητούν ακίνητα εκτός Ισπανίας). Η κατάσταση είναι ίδια με αυτή της Αμερικάνικης στεγαστικής κρίσης που έχει σημαντικές επιπτώσεις σε όλη την Ευρωζώνη και τα νέα κράτη-μέλη.

Εικόνα 6.3.5: Δείγμα υπέρογκου σχεδιασμού σε Ισπανικά παράλια



6.3.6 Η αφορμή της ύφεσης της αγοράς ακινήτων στην Ισπανία

Αφορμή της αρχής της παρακμής στην αγορά των ακινήτων στάθηκε η κατακόρυφη πτώση της μετοχής μιας από τις μεγαλύτερες κατασκευαστικές εταιρείες στη Βαλένθια. Ο λόγος για την Astroc Mediterraneo ιδιοκτησίας Μπανουέλος, που ιδρύθηκε το 1995. Η Astroc, μπήκε στο χρηματιστήριο το Μάιο του 2006 και από την τιμή εισαγωγής των 6,40 ευρώ έφθανε το Μάρτιο στην απίστευτη τιμή των 72,60 ευρώ, καταγράφοντας ασύλληπτη άνοδο πάνω από 1.000%. Μετά τον έλεγχο που έκαναν ορκωτοί λογιστές στα βιβλία της εταιρείας και βρήκαν ότι κάποια από τα κέρδη της πέρυσι οφείλονταν στην πώληση περιουσιακών στοιχείων της Astroc στον

ίδιο τον Μπανουέλος, η μετοχή έπεφτε με ασταμάτητους ρυθμούς. Σε μία συνεδρίαση, διολίσθησε 43% αφαιρώντας 2,3 δισ. ευρώ από την κεφαλαιοποίηση της επιχείρησης.

Η πτώση της μετοχής παρέσυρε και τον υπόλοιπο κλάδο ισπανικών εταιρειών ακινήτων, αλλά και των συγγενών τομέων των κατασκευών και των τραπεζών και έφερε στο φως της δημοσιότητας τον κίνδυνο των υπερτιμημένων ισπανικών ακινήτων που ως και η ίδια η Τράπεζα της Ισπανίας τα τελευταία χρόνια υποστήριζε ότι η υπερτίμηση των τιμών είναι της τάξης του 35%. Η ισπανική αγορά ακινήτων, έφτασε στο απόγειό της το 2003, παρουσιάζοντας αύξηση τιμών 18%, η αύξηση συρρικνώθηκε το 2007 στο 7%, με πρόβλεψη περαιτέρω συρρίκνωσης στο 3%- 5% και ίσως χαμηλότερα.

6.3.7 Προτάσεις αναζωπύρωσης του τουριστικού και του επενδυτικού ενδιαφέροντος

Οι επιπτώσεις της αλόγιστης οικιστικής ανάπτυξης στην Ισπανία, στον τουρισμό, την οικονομία, την κοινωνία και το περιβάλλον είναι πολύ σοβαρές και δυστυχώς οι περισσότερες από αυτές είναι μη αναστρέψιμες. Πάντως θα πρέπει να γίνει προσπάθεια να περιοριστούν οι αρνητικές συνέπειες. Η προσπάθεια θα πρέπει να αποτελείται από τους παρακάτω βασικούς άξονες:

- Συνειδητοποίηση ότι η ανάπτυξη έχει όρια
- Αλλαγή της στρατηγικής που βασίζεται αποκλειστικά σε όρους τουριστικών αφίξεων προς άλλες που προσανατολίζονται στην μεγιστοποίηση της κοινωνικό-οικονομική τους συνεισφοράς
- Ανακαίνιση των υπαρχόντων κτιριακών αποθεμάτων και των κέντρων των πόλεων στους ώριμους τουριστικούς προορισμούς αντί για τη δημιουργία νέων καταλυμάτων.
- Μακροπρόθεσμες στρατηγικές με την ευρεία κοινωνική συνεργασία και νέες μορφές συνεργασίας του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα.
- Κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών
- Αυστηρότερα μέτρα για την προστασία των ακτών και του περιβάλλοντος γενικότερα

6.3.8 Χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης

Στη διεθνή αγορά του Real Estate το ενδιαφέρον των επενδυτών εστιάζεται κυρίως στις χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης που ευνοούνται από τη βελτίωση των θεμελιωδών μεγεθών της οικονομίας τους κατά τα τελευταία έτη και όπου οι αποδόσεις βρίσκονται σε υψηλά επίπεδα.

6.3.8.1 Κροατία, Βουλγαρία, Ρουμανία

Μέχρι πρόσφατα οι ευρωπαίοι αγοραστές εξοχικών κατοικιών ακολουθούσαν την εγγυημένη λύση της επένδυσης σε γνωστά τουριστικά θέρετρα στη λεκάνη της Μεσογείου, σε χώρες όπως η Ιταλία, η Γαλλία και η Ελλάδα. Ωστόσο τα τελευταία χρόνια όλο και περισσότεροι στρέφονται στην αγορά ακινήτων σε χώρες της Βαλκανικής Χερσονήσου όπως η Κροατία, Βουλγαρία, Ρουμανία, ενώ άλλοι δεν διστάζουν να φτάσουν ως το Μαρόκο, τη Βραζιλία και το Πράσινο Ακρωτήριο για την αγορά εξοχικού. Η Βουλγαρική αγορά διευρύνεται και ενώ στο παρελθόν η συντριπτική πλειονότητα των αγοραστών, σχεδόν το 95%, ήταν Βρετανοί και Ιρλανδοί, σήμερα οι συνθήκες έχουν μεταβληθεί και μεγάλος αριθμός Ρώσων αγοραστών αλλά και επενδυτές από την Ισπανία, την Τσεχία και την Πολωνία δείχνουν ενδιαφέρον για τη Βουλγαρία. Η αξία των αγορών εξοχικών κατοικιών στη

Βουλγαρία, κυρίως κατά μήκος των ακτών της Μαύρης Θάλασσας, από ξένους επενδυτές έφτασε το 1 δισ. δολάρια κατά το πρώτο εξάμηνο του 2007. Ο αριθμός αντιπροσωπεύει το 50% των άμεσων ξένων επενδύσεων στη χώρα μετά την ένταξή της στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

Την τελευταία πενταετία η μέση ετήσια αύξηση των τιμών για τις εξοχικές κατοικίες στη Βουλγαρία έφτασε το 16%, ενώ η αντίστοιχη αγορά της Κροατίας απογειώθηκε με μέση ετήσια αύξηση 31%. Σε υψηλά επίπεδα κινήθηκε και η Ιταλία με 16%, ενώ οι μέσες αυξήσεις των τιμών των εξοχικών κατοικιών σε Ισπανία και Ελλάδα ήταν 11%. Συνοπτικά οι αυξήσεις των τιμών των εξοχικών κατοικιών για τις χώρες αυτές την τελευταία πενταετία φαίνονται στον πίνακα 6.3.8.1. Σήμερα οι τιμές στους περισσότερους τουριστικούς προορισμούς της Νότιας Ευρώπης είναι σε αδικαιολόγητα υψηλά επίπεδα. Μάλιστα στις «Financial Times» γνωστός διαχειριστής ακινήτων του Λονδίνου, προειδοποιεί πόσο ριψοκίνδυνο εγχείρημα είναι η επένδυση σε χώρες όπως η Βουλγαρία.

Πίνακας 6.3.8.1: αυξήσεις των τιμών των εξοχικών κατοικιών την τελευταία πενταετία

	ΑΥΞΗΣΗ ΤΩΝ ΤΙΜΩΝ ΕΞΟΧΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ 2002-2007
ΒΟΥΛΓΑΡΙΑ	16%
ΚΡΟΑΤΙΑ	31%
ΙΤΑΛΙΑ	16%
ΙΣΠΑΝΙΑ	11%
ΕΛΛΑΔΑ	11%

6.3.9 Η αγορά της παραθεριστικής κατοικίας στην Κύπρο

Η Κύπρος αποτελεί έναν επιπλέον στόχο των υποψηφίων παραθεριστών-μόνιμων κατοίκων που αναζητούν ήλιο και θάλασσα. Τον τελευταίο καιρό μάλιστα, σημειώνεται αύξηση της ζήτησης νέων κατοικιών, αύξηση των τιμών, αύξηση της προσφοράς και γενικότερα ο κλάδος της ανάπτυξης Ακίνητης περιουσίας μεγαθύνεται.

Στην Πάφο, που αποτελεί την τουριστική αιχμή του νησιού, άνω του 65% των κατοικιών έχουν αγοραστεί από ξένους και δη Βρετανούς.

Στην αγορά εμπορικών ακινήτων της Λευκωσίας, τόσο η προσφορά, όσο και η ζήτηση καταγράφουν άνοδο της τάξεως του 10% ετησίως. Απόρροια της αυξανόμενης ζήτησης και των κεφαλαίων που εισρέουν είναι ο σημαντικός εκσυγχρονισμός των εμπορικών ακινήτων της πόλης, τόσο από πλευράς ηλικίας, όσο και από πλευράς ποιοτικών χαρακτηριστικών. Σύντομα αναμένεται η εμφάνιση νέων τύπων ακινήτων τα προσεχή χρόνια, που σήμερα δεν απαντώνται στην Κύπρο. Πρόκειται για εμπορικά κέντρα, σύγχρονα αποθηκευτικά κέντρα logistics και υψηλών προδιαγραφών επιχειρηματικά πάρκα ή γραφεία.

Τα αίτια της ανάπτυξης του Real Estate και ειδικότερα του τουριστικού Real Estate στην Κύπρο είναι πολλά.

Πρώτα από όλα η σταθερή οικονομική ανάπτυξη των τελευταίων ετών αλλά και η ενίσχυση του αριθμού των ξένων επιχειρήσεων που εγκαθίστανται στη χώρα. Επίσης σημαντική ώθηση στις τιμές των ακινήτων έδωσε η υιοθέτηση από 1/1/08 του ευρώ. Στην Κύπρο, ήδη σημειώθηκαν υπεραξίες και προβλέπεται οι τιμές των ακινήτων να κινηθούν ανοδικά, όπως συνέβη και στην Ελλάδα στις αρχές της δεκαετίας. Άλλος ένας λόγος που δημιουργεί θετικές προοπτικές για την εξέλιξη της ζήτησης στην Κύπρο είναι και το ιδιαίτερα ελκυστικό φορολογικό καθεστώς, μιας και το κόστος για τον αγοραστή είναι πολύ μικρό. Βέβαια δεν πρέπει να παραλείψουμε το

ιδιαίτερα όμορφο φυσικό τοπίο του νησιού που όταν συνδυάζεται και με σοβαρές και με συνέπεια χωροτακτικές, πολεοδομικές και αρχιτεκτονικές μελέτες φέρνουν επιθυμητό αποτέλεσμα τόσο για τον επενδυτή-αγοραστή όσο και για το περιβάλλον. Παράδειγμα προς μίμηση αποτελεί το συγκρότημα πολυτελών εξοχικών κατοικιών σε έκταση με ξενοδοχεία και γήπεδα γκολφ της Lanitis στην Κύπρο που παρουσιάζεται παρακάτω.

Εικόνα 6.3.9: Συγκρότημα πολυτελών εξοχικών κατοικιών σε έκταση με ξενοδοχεία της Lanitis στην Κύπρο



6.3.9.1 Οι τιμές των ακινήτων στην Κύπρο

Σύμφωνα με τον Παγκύπριο Σύνδεσμο Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών, οι τιμές των ακινήτων στη Κύπρο οδηγούνται στα ύψη. Ο εν λόγω σύνδεσμος επικαλείται 5 παράγοντες για την συνεχιζόμενη άνοδο στις τιμές, ήτοι την επιβολή Φ.Π.Α. 15% στις οικοδομές και η επιβολή του από 1/1/2008 και στα οικοπέδα, την αύξηση των τελών μεταβίβασης, την αύξηση της τιμής των υλικών κατασκευής, τον μεγάλο φόρο κεφαλαιουχικών κερδών που ανέρχεται σε 20% και τη γραφειοκρατία που οδηγεί σε καθυστερήσεις στην έκδοση πολεοδομικών αδειών, πιστοποιητικών εγκρίσεως και τίτλων ιδιοκτησίας που μπορεί να φτάσουν μέχρι και τα 10 χρόνια. Επίσης, η ένταξη της χώρας στην Ευρωπαϊκή Ένωση, η άρση των περιορισμών προς τους Ευρωπαίους επενδυτές, η αύξησης της ζήτησης για κοινωνικούς σκοπούς (διαζύγια, τάση φυγής των νέων από την πατρική στέγη), είναι μόνο μερικοί από τους παράγοντες που επηρέασαν την αγορά ακινήτων σε όλους σχεδόν τους τομείς, με ανοδικά αποτελέσματα στις αξίες και καλές μελλοντικές προοπτικές. Η υφιστάμενη προσφορά δεν ήταν δυνατό να ανταποκριθεί στη συνεχώς αυξανόμενη ζήτηση για καλής ποιότητας κατασκευές, έχοντας ως αποτέλεσμα τόσο την αύξηση των τιμών όσο και την καλυτέρευση της ποιότητας. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην αγορά κατοικίας, διαμερισμάτων και οικοπέδων, που σημειώνουν και τις μεγαλύτερες αποδόσεις, ενώ μία γενική σταθερότητα χαρακτηρίζει τα εμπορικά ακίνητα. Η ζήτηση συγκεντρώνεται κυρίως σε περιοχές, οι οποίες βρίσκονται σε μικρή απόσταση από τα κέντρα των πόλεων.

6.3.10 Η αγορά του Μεξικού, του Παναμά και της Μαλαισίας

Οι αγορές του Μεξικού, του Παναμά ή της Μαλαισίας, δεν είναι τόσο ανταγωνιστικές για την Ελλάδα, κυρίως λόγω της μεγάλης απόστασης των ίδιων των προορισμών αλλά και των εθνικοτήτων όσων τους προτιμούν. Πρόκειται κατά την πλειοψηφία τους, για Αμερικανούς πολίτες που έλκονται από τα θερμότερα κλίματα και τη διαφορετικότητα του τοπίου και του τρόπου ζωής και αποφασίζουν να αποκτήσουν δεύτερη κατοικία στις περιοχές. Η οικονομία των χωρών που αναπτύσσουν την αγορά ακινήτων τονώνεται ιδιαίτερα, συνεπώς η κρατική πολιτική

τους κατευθύνεται στην προσέλκυση του ενδιαφέροντος όσο γίνεται περισσότερων, επισκεπτών, αγοραστών και επενδυτών.

Στο Μεξικό, αν και απαιτείται βίζα για την είσοδο και παραμονή στη χώρα, ιδρύθηκε σύστημα και υπηρεσία που παρέχει στους αλλοδαπούς επισκέπτες εποικιστές εκπαιδευτική κάρτα (έως και 50%). Η κάρτα αφορά ιατρικές υπηρεσίες, πολιτιστικές εκδηλώσεις και επισκέψεις σε μνημεία και ιστορικούς χώρους, συγκοινωνίες, ξενοδοχεία και ενοικιάσεις αυτοκινήτων. Το αποτέλεσμα ήταν, όπως επισημαίνεται στην έρευνα ιρλανδικού περιοδικού, να βρεθεί το Μεξικό στην 1η θέση αυτή τη χρονιά, διακόπτοντας τη συνεχή, για 6 χρόνια, κυριαρχία του Παναμά.

Από την άλλη πλευρά, το μεγάλο πλεονέκτημα του Παναμά είναι οι χαμηλές τιμές της αγοράς ακινήτων. Οι κατοικίες σε πολύ καλά σημεία κοστίζουν \$200.000 και τα οικόπεδα \$40.000.

Η πολιτική της Μαλαισίας για την προσέλκυση αγοραστών και επενδύσεων είναι να προσφέρει ειδικό πρόγραμμα το επονομαζόμενο «Μαλαισία – Το δεύτερο σπίτι μου», με 5ετή διάρκεια βίζας, απεριόριστες εισόδους-εξόδους, απαλλαγή φορολογίας της σύνταξης (ως εισόδημα) καθώς και των φόρων εισαγόμενων οχημάτων και οικοσκευών αλλά και των τελών για κάθε κατάθεση σε εγχώρια τράπεζα. Το πρόγραμμα προφανώς είναι ιδιαίτερα ελκυστικό, ιδίως για τους συνταξιούχους που αποτελούν και την πλειοψηφία των αγοραστών.

6.4 Η Εξέλιξη της τουριστικής κίνησης στην Ελλάδα

Είναι γνωστό ότι ο τουρισμός σήμερα αποτελεί ένα πολυσύνθετο φαινόμενο και έχει εξελιχθεί παγκόσμια σ' ένα σημαντικό οικονομικό και αναπτυξιακό παράγοντα, συντελεστή κοινωνικών μεταλλαγών και φορέα πολιτισμικών σχέσεων. Ο τουρισμός προκαλεί πολύ μεγάλες διεθνείς και εγχώριες μετακινήσεις πληθυσμού, που συνεπάγεται σημαντικά έργα υποδομής και υποδοχής. Σχεδόν το 17% του παγκόσμιου πληθυσμού μετακινείται τουλάχιστον μια φορά το χρόνο για τουρισμό, ενώ διαφαίνεται η τάση για δυναμική αύξηση την επόμενη δεκαετία.

Παρά τη γενικότερη επενδυτική άπνοια και τις πάσης φύσεως αναστολές που προκαλούν οι νομοθετικοί και γραφειοκρατικοί δαίδαλοι, ο τουρισμός κατέχει την πρώτη θέση με 37% στο σύνολο των επενδύσεων που πραγματοποιούνται στη χώρα, αντιπροσωπεύοντας εγκεκριμένα σχέδια ύψους 2,3 δισ. ευρώ.

Εκτός από την ισχυρή σχέση του με την οικονομία, ο τουρισμός έχει σημαντικό βαθμό, αμφίδρομη σχέση και με το περιβάλλον. Από τη μία, συγκαταλέγεται στους παράγοντες αλλοίωσης του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος και αποτελεί σοβαρή απειλή για την ακεραιότητα της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς. Από την άλλη, ο τουρισμός αποτελεί βασικό κίνητρο και ουσιαστικό μέσο για τη διατήρησή της.

Όμως ο τουρισμός είναι συνδεδεμένος και με την ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας. Η τουριστική κατοικία είναι άμεσα συνδεδεμένη με την τουριστική ανάπτυξη. Αξίζει να ειπωθεί ότι στην Ισπανία, από τα περίπου 55 εκατ. τουρίστες που επισκέπτονται σε ετήσια βάση τη χώρα, τα 37 εκατ. έχουν αγοράσει κατοικία εκεί. Σε παγκόσμιο επίπεδο η τουριστική αγορά αποκτά νέα ποιοτικά χαρακτηριστικά, υπό το καθεστώς ενός διαρκώς εντεινόμενου διεθνούς ανταγωνισμού. Οι αλλαγές που συντελούνται στην παγκόσμια τουριστική αγορά έχουν άμεσα αποτελέσματα στα χαρακτηριστικά, τον τρόπο διάθεσης και τις απαιτήσεις για τη διαμόρφωση και του ελληνικού τουριστικού προϊόντος. Η αυξημένη ζήτηση κατοικίας σε οργανωμένα συγκροτήματα τουρισμού καθώς και μορφών διαχείρισης τουριστικών καταλυμάτων (π.χ. condo hotels) εντάσσονται σε κάποιες από τις διαφοροποιήσεις της τουριστικής αγοράς. Ένα ποσοστό του τουριστικού συγκροτήματος διατίθεται προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση, υπό τη

μορφή ανεξάρτητων διαμερισμάτων ή κατοικιών που χρησιμοποιούνται από τον φορέα της τουριστικής επιχείρησης ως τμήμα του ξενοδοχείου δυνάμει μισθωτικών συμβάσεων που συνάπτονται μεταξύ αυτού και των κυρίων των δημιουργούμενων αυτοτελών ιδιοκτησιών. Εκτός αυτού, πολλές επενδύσεις σε χώρες του εξωτερικού όπου ανθίζει ο τουρισμός, βασίζονται στο real estate και την κατασκευή και πώληση παραθεριστικών κατοικιών. Συνεπώς αντιλαμβανόμαστε ότι η τουριστική ανάπτυξη μπορεί να επηρεάσει θετικά ένα σημαντικό τμήμα των λοιπών παραγωγικών δραστηριοτήτων μιας περιοχής και βέβαια των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και ειδικότερα των επενδύσεων σε παραθεριστικές κατοικίες.

Η τουριστική δραστηριότητα παγκοσμίως, διογκώνεται ραγδαία και αναμένεται να συνεχίσει να αυξάνεται μεσοπρόθεσμα με ετήσιο ρυθμό άνω του 6%. Η εκτίμηση αυτή, αν συνδυαστεί με το γεγονός ότι το 1/3 περίπου της τουριστικής δραστηριότητας έχει ως προορισμό την Ευρώπη, αναδεικνύει μια συνεχιζόμενη ανοδική πορεία και στον Ελλαδικό χώρο.

Το ιδιαίτερα ελκυστικό φυσικό περιβάλλον σε συνδυασμό με το μοναδικό ανθρωπογενές τοπίο της Ελλάδας αποτελεί ισχυρό πόλο έλξης για τον τουρισμό. Ο τουρισμός είναι μία σημαντική οικονομική δραστηριότητα που αντιστοιχεί στο 6% του ΑΕΠ της χώρας. Μετά από μία περίοδο ταχύτατης ανάπτυξης, δύο περίπου δεκαετιών (ο μέσος ετήσιος ρυθμός ανάπτυξης ήταν 4% τη δεκαετία του '80), ο αριθμός των αλλοδαπών τουριστών που έφταναν στη χώρα σταθεροποιήθηκε περί τις 12 εκατομμύρια αφίξεις ετησίως.

Την ανάπτυξη του τουρισμού και συνεπώς την ανάπτυξη για αγορά ΠΚ ευνοούν οι οικονομικές δυνατότητες, η αύξηση του ελεύθερου χρόνου, τα μέσα και οι ευκολίες μετακίνησης, οι διακρατικές σχέσεις και συμφωνίες, με βασική την προϋπόθεση των σταθερών ειρηνικών συνθηκών και της ασφάλειας.

Τα τελευταία χρόνια όμως παρά την αύξηση της τουριστικής δραστηριότητας, σημειώνεται μείωση του σχετικού εισοδήματος του τομέα κατά 6% από το 1994. Η περιβαλλοντική υποβάθμιση αποτελεί έναν από τους βασικότερους παράγοντες που οδήγησαν σε αυτή τη μείωση. Η υπερανάπτυξη τουριστικών υπηρεσιών, βασισμένη στη λογική των υψηλών ρυθμών ανάπτυξης, κατέληξε στην υπερπροσφορά κλινών. Παρά την πολιτική χαμηλών τιμών για την προσέλκυση οργανωμένου μαζικού τουρισμού, ο βαθμός πληρότητας των ξενοδοχείων δεν ξεπερνά το 70% κατά την διάρκεια της τουριστικής περιόδου. Οι τουριστικές αφίξεις και διανυκτερεύσεις (βασικοί δείκτες για την αξιολόγηση της τουριστικής ζήτησης) παρουσίασαν εκθετική αύξηση στη χώρα, κατά τις δεκαετίες 1950-1980. Τη δεκαετία του 1990, ωστόσο, ο ρυθμός αύξησης των τουριστικών αφίξεων στην Ελλάδα μειώθηκε. Η μείωση αυτή είχε ως αποτέλεσμα την αντίστοιχη μείωση της συμμετοχής της χώρας στην ευρωπαϊκή και παγκόσμια αγορά.

Η συσχέτιση της μείωσης του ρυθμού τουριστικής ανάπτυξης στην Ελλάδα κατά τη δεκαετία του '90, με την ταχεία βελτίωση των διεθνών τουριστικών δεικτών, αναδεικνύει μεταξύ άλλων την αναγκαιότητα για καλύτερη οργάνωση, εξορθολογισμό και προσεκτικό σχεδιασμό του ελληνικού τουρισμού. Αντίστοιχη εξέλιξη, με αυτή της ζήτησης, είχε και η τουριστική προσφορά (ξενοδοχειακό δυναμικό και λοιπές επιχειρήσεις και υπηρεσίες τουρισμού) στην Ελλάδα. Η χωρίς σχεδιασμό διασπορά ξενοδοχειακών μονάδων μικρού μεγέθους και η χαμηλή ή μέση ποιότητα των προσφερόμενων υπηρεσιών, σε σχεδόν όλους τους προορισμούς μαζικού παραθερισμού στη χώρα, οδήγησε στη σημερινή υστέρηση της χώρας σε σχέση με τις ανάγκες εκσυγχρονισμού και αναβάθμισης, που θέτει ο διεθνής ανταγωνισμός. Η διαπίστωση αυτή επιβεβαιώνεται τόσο από το χαμηλό ποσοστό συμμετοχής ξενοδοχείων τεσσάρων και πέντε αστέρων στο συνολικό ξενοδοχειακό

δυναμικό, όσο και από διάφορες μελέτες και έρευνες για το βαθμό ικανοποίησης των αλλοδαπών επισκεπτών στην Ελλάδα.

Η εποχικότητα αποτελεί επίσης ένα χρόνιο πρόβλημα του ελληνικού τουριστικού προϊόντος. Κατά τις προηγούμενες δεκαετίες μέχρι και σήμερα, ο ελληνικός τουρισμός αξιοποίησε μόνο τις παραλίες, το μεσογειακό κλίμα και εν μέρει την πολιτιστική κληρονομιά της χώρας. Η κυριαρχία του μοντέλου «ήλιος – θάλασσα», η προώθηση των εγχώριων προορισμών κατά τους θερινούς κυρίως μήνες από τους tour operators και η εξάρτηση από συγκεκριμένο τμήμα της τουριστικής αγοράς (χώρες της Δυτικής Ευρώπης) οξύνουν το πρόβλημα. Η μείωση των τουριστικών διανυκτερεύσεων που παρατηρήθηκε στα δύο μητροπολιτικά κέντρα τα τελευταία χρόνια, αλλά και η γενικότερη μείωση της τουριστικής ζήτησης σε καθιερωμένους προορισμούς μαζικού τουρισμού, όπως ο νησιωτικός χώρος και η Χαλκιδική, αναδεικνύουν την ανάγκη επαναπροσδιορισμού των στρατηγικών στόχων του ελληνικού τουρισμού. Η επιτυχής ολοκλήρωση των Ολυμπιακών Αγώνων, ωστόσο, έδωσε στον ελληνικό τουρισμό μια νέα ώθηση. Οι υποδομές βελτιώθηκαν αισθητά, η πολιτιστικοί πόροι προβλήθηκαν σε όλο τον κόσμο και η δυνατότητα προσφοράς ποιοτικών υπηρεσιών αναβαθμίστηκε.

6.4.1 Η Τουριστική Ζήτηση στην Ελλάδα και στους Ανταγωνιστικούς προορισμούς

Το 2007, στην Ελλάδα εμφανίζονται τάσεις υποχώρησης στον τουριστικό τομέα. Μάλιστα με δεδομένη την δυναμική που προσέδωσε σ' αυτόν η ποιοτική αναβάθμιση της Αθήνας αλλά και η αύξηση της διεθνούς αναγνωρισιμότητας του ελληνικού προορισμού συνεπεία των Ολυμπιακών Αγώνων, αποτελεί παράγοντα ανησυχίας, διότι δεν φαίνεται να εμπεριέχει στοιχεία συγκυριακά, δηλαδή επιδράσεις βραχυχρόνιου χαρακτήρα. Τα 2007 σημειώθηκε ασυνήθης υστέρηση των συναλλαγματικών εισπράξεων έναντι των αφίξεων που σε μεγάλο βαθμό πιθανότατα οφείλεται στη μείωση του αριθμού των διανυκτερεύσεων ανά άφιξη σε συνδυασμό με την επέκταση του μοντέλου all inclusive στα ξενοδοχεία 4 (ίσως και 5) αστέρων.

Η αντίστοιχη εικόνα για τις ανταγωνίστριες χώρες είναι από καλή έως πολύ καλή, και μάλιστα και για χώρες, όπως είναι η Τουρκία, όπου το σύστημα all inclusive φαίνεται να έχει εξελιχθεί σε δεσπόζον μοντέλο.

Από τη Γενική Γραμματεία Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας της Ελλάδος ανακοινώνονται στοιχεία, σχετικά με τις αφίξεις και διανυκτερεύσεις πελατών στα πάσης φύσεως ξενοδοχειακά καταλύματα και κάμπινγκ της Χώρας, τα οποία συγκεντρώνονται από απογραφική έρευνα που διενεργείται σύμφωνα με την Οδηγία 95/57 της Ε.Ε. Σύμφωνα με τα στοιχεία αυτά προκύπτουν τα παρακάτω συμπεράσματα για την τουριστική κίνηση στην Ελλάδα για τα έτη 2006 και 2007.

6.4.2 Αφίξεις- Διανυκτερεύσεις- χώρες προέλευσης- περιοχές προτίμησης

Από τα στοιχεία των πινάκων που ακολουθούν προκύπτει ότι, κατά το διάστημα Ιανουαρίου - Σεπτεμβρίου 2007 παρουσιάστηκε στο σύνολο της Χώρας αύξηση των διανυκτερεύσεων κατά 7,9% και των αφίξεων πελατών κατά 9,9%, σε σχέση με τα αντίστοιχα στοιχεία του 2006. Για τον Ιανουάριο - Σεπτέμβριο 2007, η μέση παραμονή ανέρχεται σε 4,26 διανυκτερεύσεις (5,5 διανυκτερεύσεις για τους αλλοδαπούς και 2,5 διανυκτερεύσεις για τους ημεδαπούς) και κυμαίνεται περίπου στα ίδια επίπεδα με το αντίστοιχο διάστημα του 2006 που ήταν 4,34 διανυκτερεύσεις (5,7 διανυκτερεύσεις για τους αλλοδαπούς και 2,5 διανυκτερεύσεις για τους ημεδαπούς) (Πίν. 1 και 2). Σε σύγκριση με το αντίστοιχο διάστημα του προηγούμενου έτους, και ανάλογα με το ποσοστό συμμετοχής τους στο σύνολο των

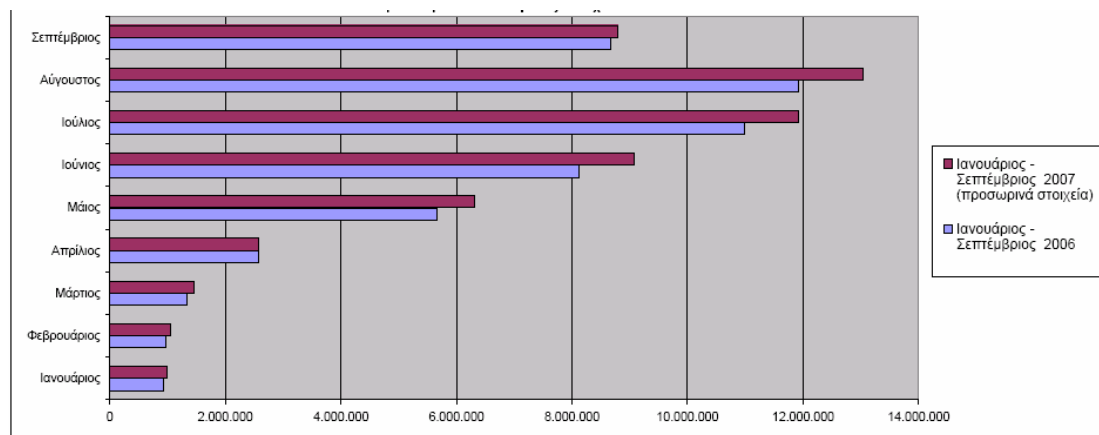
αφίξεων και διανυκτερεύσεων, σημαντική αύξηση παρουσιάζεται στα κράτη της Ευρωπαϊκής Ένωσης (13,6% στις αφίξεις και 7,5% στις διανυκτερεύσεις) και κυρίως από την Ιταλία, τη Γαλλία και την Ολλανδία. Επίσης, παρουσιάζεται αυξητική τάση από τη Δανία, Πολωνία, Κύπρο, Φινλανδία, Σουηδία, Τσεχία και Ισπανία. Τέλος, αξιοσημείωτη αύξηση εμφανίζεται σε αφίξεις και διανυκτερεύσεις από την Αμερική (8,5% στις αφίξεις και 4,3% στις διανυκτερεύσεις), καθώς και από τη Νορβηγία και την Ελβετία. Αντίθετα, παρά την αύξηση στις αφίξεις δεν παρουσιάζεται ανάλογη αύξηση στις διανυκτερεύσεις για τη Γερμανία και το Ηνωμένο Βασίλειο, ενώ για τη Αυστρία και το Βέλγιο υπάρχει μείωση των διανυκτερεύσεων (Πίν. 3 και 4). Αναλυτικά στοιχεία παρέχονται στους συνημμένους πίνακες και διαγράμματα.

Πίνακας 6.4.2.1: Διανυκτερεύσεις πελατών στα συλλογικά τουριστικά καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου κατά μήνα

Ιανουάριος - Σεπτέμβριος 2006				
ΜΗΝΑΣ	ΣΥΝΟΛΟ Διανυκτερεύσεων	Διανυκτερεύσεις Ημεδαπών	Διανυκτερεύσεις Αλλοδαπών	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ Κλινών
ΣΥΝΟΛΟ	51.178.668	12.248.325	38.930.343	64,1%
Ιανουάριος	939.764	706.480	233.284	25,2%
Φεβρουάριος	977.249	700.391	276.858	28,9%
Μάρτιος	1.337.120	882.440	454.680	32,5%
Απρίλιος	2.577.378	1.238.518	1.338.860	32,6%
Μάιος	5.656.578	951.399	4.705.179	49,8%
Ιούνιος	8.111.866	1.259.473	6.852.393	68,2%
Ιούλιος	10.977.685	2.232.067	8.745.618	83,0%
Αύγουστος	11.921.729	2.846.809	9.074.920	89,9%
Σεπτέμβριος	8.679.299	1.430.748	7.248.551	73,4%

Ιανουάριος - Σεπτέμβριος 2007 (προσωρινά στοιχεία)				
ΣΥΝΟΛΟ Διανυκτερεύσεων	Διανυκτερεύσεις Ημεδαπών	Διανυκτερεύσεις Αλλοδαπών	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ Κλινών	% μεταβολής 2007/2006
55.200.855	13.550.129	41.650.726	61,5%	7,9%
994.954	737.154	257.800	25,6%	5,9%
1.042.248	746.148	296.100	29,7%	6,7%
1.465.467	952.556	512.911	32,7%	9,6%
2.569.324	1.158.306	1.411.018	32,1%	-0,3%
6.310.685	1.112.935	5.197.750	49,2%	11,6%
9.074.372	1.503.525	7.570.847	65,6%	11,9%
11.927.408	2.630.304	9.297.104	77,1%	8,7%
13.032.367	3.309.163	9.723.204	82,0%	9,3%
8.784.030	1.400.038	7.383.992	67,9%	1,2%

Διάγραμμα 6.4.2.1: Διανυκτερεύσεις πελατών στα συλλογικά τουριστικά καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου

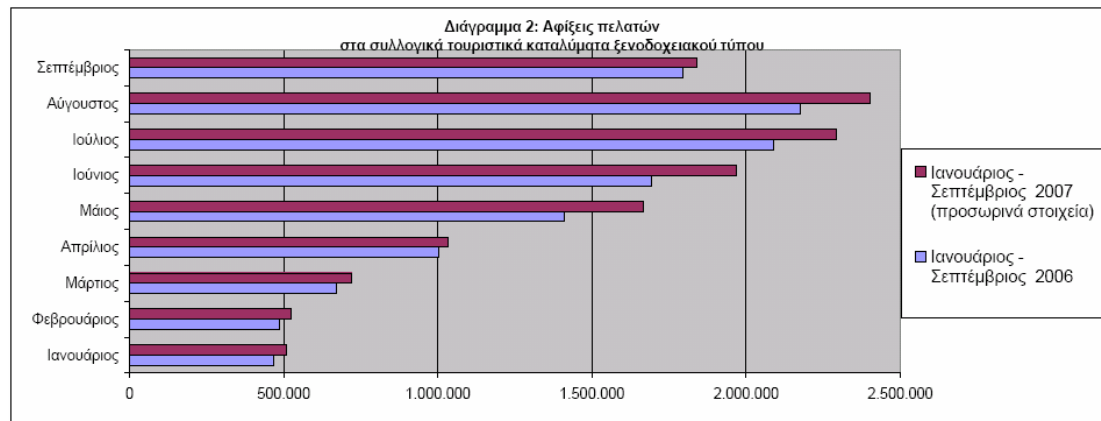


Πίνακας 6.4.2.2: Αφίξεις πελατών στα συλλογικά τουριστικά καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου

ΜΗΝΑΣ	Ιανουάριος - Σεπτέμβριος 2006		
	ΣΥΝΟΛΟ Αφίξεων	Αφίξεις Ημεδαπών	Αφίξεις Αλλοδαπών
ΣΥΝΟΛΟ	11.794.344	4.981.648	6.812.696
Ιανουάριος	466.969	368.685	98.284
Φεβρουάριος	488.096	377.017	111.079
Μάρτιος	672.526	473.588	198.938
Απρίλιος	1.003.593	559.620	443.973
Μάιος	1.412.566	485.886	926.680
Ιούνιος	1.691.527	575.332	1.116.195
Ιούλιος	2.087.216	749.609	1.337.607
Αύγουστος	2.176.882	801.683	1.375.199
Σεπτέμβριος	1.794.969	590.228	1.204.741

Ιανουάριος - Σεπτέμβριος 2007 (προσωρινά στοιχεία)			
ΣΥΝΟΛΟ Αφίξεων	Αφίξεις Ημεδαπών	Αφίξεις Αλλοδαπών	% μεταβολής 2007/2006
12.957.692	5.373.369	7.584.323	9,9%
510.589	397.783	112.806	9,3%
524.667	398.735	125.932	7,5%
721.679	495.301	226.378	7,3%
1.033.893	557.362	476.531	3,0%
1.664.981	566.393	1.098.588	17,9%
1.966.476	671.207	1.295.269	16,3%
2.292.852	829.700	1.463.152	9,9%
2.402.688	884.724	1.517.964	10,4%
1.839.867	572.164	1.267.703	2,5%

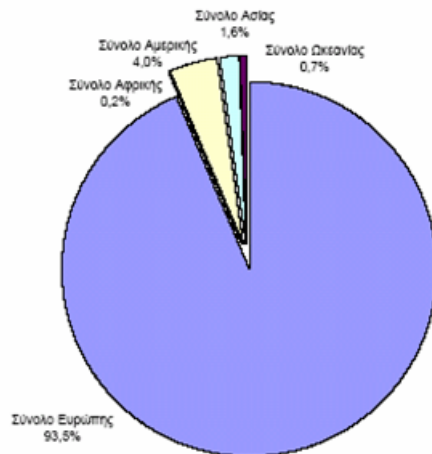
Διάγραμμα 6.4.2.2: Αφίξεις πελατών στα συλλογικά τουριστικά καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου



Πίνακας 6.4.2.3: Διανυκτερεύσεις πελατών στα συλλογικά τουριστικά καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου κατά χώρα μόνιμης διαμονής

ΧΩΡΑ ΜΟΝΙΜΗΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ	Ιανουάριος - Σεπτέμβριος 2006		Ιανουάριος - Σεπτέμβριος 2007 (προσωρινά στοιχεία)		% μεταβολής 2007/2006
	Σύνολο	Αναλογία	Σύνολο	Αναλογία	
Γενικό Σύνολο	38.930.343	100,0%	41.650.726	100,0%	7,0%
Σύνολο Ευρώπης	36.410.300	93,5%	38.952.648	93,5%	7,0%
Κράτη Ευρωπαϊκής Ένωσης	31.529.923	81,0%	33.905.786	81,4%	7,5%
Αυστρία	1.597.439	4,1%	1.517.839	3,6%	-5,0%
Βέλγιο	1.464.823	3,7%	1.441.929	3,5%	-0,9%
Βουλγαρία (*)			269.221	0,6%	
Γαλλία	2.490.491	6,4%	2.725.015	6,5%	9,4%
Γερμανία	7.974.600	20,5%	8.111.582	19,5%	1,7%
Δανία	801.768	2,1%	838.691	2,0%	4,6%
Εσθονία	40.128	0,1%	72.129	0,2%	79,7%
Ηνωμένο Βασίλειο	6.512.793	16,7%	6.540.977	15,7%	0,4%
Ιρλανδία	230.900	0,6%	237.615	0,6%	2,9%
Ισπανία	347.239	0,9%	374.154	0,9%	7,8%
Ιταλία	3.070.295	7,9%	3.284.030	7,9%	7,0%
Κύπρος	368.720	0,9%	421.814	1,0%	14,4%
Λετονία	28.398	0,1%	69.958	0,2%	146,3%
Λιθουανία	56.711	0,1%	121.147	0,3%	117,5%
Λουξεμβούργο	92.586	0,2%	87.590	0,2%	-5,4%
Μάλτα	22.271	0,1%	8.819	0,0%	-60,4%
Ολλανδία	2.292.394	5,9%	2.480.067	6,0%	8,2%
Ουγγαρία	326.695	0,8%	353.446	0,8%	8,2%
Πολωνία	819.227	2,1%	910.905	2,2%	11,2%
Πορτογαλία	62.968	0,2%	62.241	0,1%	-1,2%
Ρουμανία (*)			544.541	1,3%	
Σλοβακία	267.275	0,7%	322.527	0,8%	20,7%
Σλοβενία	151.853	0,4%	172.122	0,4%	13,3%
Σουηδία	1.185.269	3,0%	1.333.020	3,2%	12,5%
Τσεχία	773.784	2,0%	926.293	2,2%	19,7%
Φινλανδία	562.298	1,4%	678.114	1,6%	20,6%
Σύνολο λοιπών Ευρωπαϊκών χωρών	4.880.377	12,5%	5.046.862	12,1%	3,4%
Ισλανδία	17.571	0,0%	33.580	0,1%	91,1%
Νορβηγία	1.044.215	2,7%	1.138.583	2,7%	8,8%
Ελβετία (και Λιχτενστάιν)	767.948	2,0%	859.201	2,1%	11,9%
Τουρκία	101.249	0,3%	95.746	0,2%	-5,4%
Λοιπές Ευρωπαϊκές χώρες	2.949.394	7,6%	2.921.752	7,0%	-0,9%
Σύνολο Αφρικής	85.407	0,2%	93.286	0,2%	9,2%
Σύνολο Αμερικής	1.583.086	4,1%	1.650.738	4,0%	4,3%
Βόρειας Αμερική	1.457.387	3,7%	1.490.961	3,6%	2,3%
ΗΠΑ	1.248.163	3,2%	1.265.784	3,0%	1,4%
Καναδάς	209.224	0,5%	225.177	0,5%	7,6%
Νότια και Κεντρική Αμερική	126.699	0,3%	159.777	0,4%	27,1%
Σύνολο Ασίας	572.919	1,5%	666.659	1,6%	16,4%
Ιαπωνία	134.852	0,3%	161.084	0,4%	19,5%
Λοιπές χώρες Ασίας	438.067	1,1%	505.575	1,2%	15,4%
Σύνολο Ωκεανίας	275.162	0,7%	284.471	0,7%	3,4%
Αυστραλία	262.499	0,7%	269.339	0,6%	2,6%
Νέα Ζηλανδία	12.663	0,0%	15.132	0,0%	19,5%
Λοιπές χώρες Ωκεανίας					
Δε δήλωσαν χώρα μόνιμης διαμονής	3.469	0,0%	2.924	0,0%	-15,7%

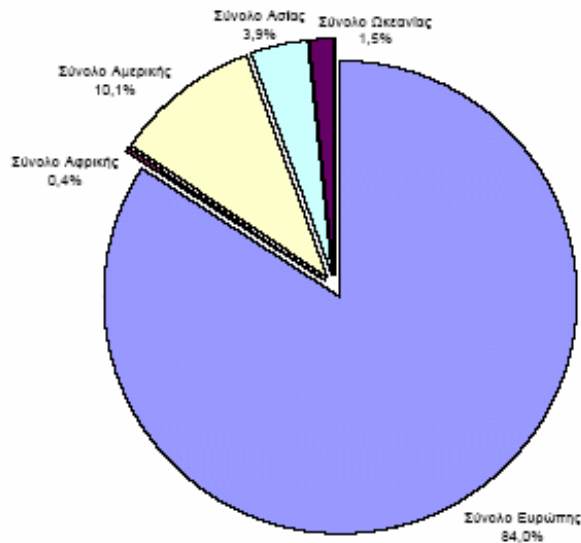
Διάγραμμα 6.4.2.3: Διανυκτερεύσεις πελατών στα συλλογικά τουριστικά καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου κατά χώρα μόνιμης διαμονής



Πίνακας 6.4.2.4: Αφίξεις πελατών στα συλλογικά τουριστικά καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου κατά χώρα μόνιμης διαμονής

ΧΩΡΑ ΜΟΝΙΜΗΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ	Ιανουάριος - Σεπτέμβριος 2006		Ιανουάριος - Σεπτέμβριος 2007 (προσωρινά στοιχεία)		% μεταβολής 2007/2006
	Σύνολο	Αναλογία	Σύνολο	Αναλογία	
Γενικό Σύνολο	6.812.696	100,0%	7.584.323	100,0%	11,3%
Σύνολο Ευρώπης	5.712.289	83,8%	6.373.162	84,0%	11,6%
Κράτη Ευρωπαϊκής Ένωσης	4.886.270	71,7%	5.550.251	73,2%	13,6%
Αυστρία	205.230	3,0%	223.357	2,9%	8,8%
Βέλγιο	209.629	3,1%	220.215	2,9%	5,0%
Βουλγαρία (*)			99.386	1,3%	
Γαλλία	565.676	8,3%	609.574	8,0%	7,8%
Γερμανία	997.812	14,6%	1.080.065	14,2%	8,2%
Δανία	119.628	1,8%	127.953	1,7%	7,0%
Εσθονία	6.978	0,1%	12.241	0,2%	75,4%
Ηνωμένο Βασίλειο	897.718	13,2%	954.765	12,6%	6,4%
Ιρλανδία	36.364	0,5%	38.827	0,5%	6,8%
Ισπανία	151.715	2,2%	162.444	2,1%	7,1%
Ιταλία	616.668	9,1%	647.463	8,5%	5,0%
Κύπρος	117.834	1,7%	142.949	1,9%	21,3%
Λετονία	5.118	0,1%	12.578	0,2%	145,8%
Λιθουανία	9.817	0,1%	20.224	0,3%	106,0%
Λουξεμβούργο	11.885	0,2%	12.014	0,2%	1,1%
Μάλτα	4.462	0,1%	2.154	0,0%	-51,7%
Ολλανδία	319.744	4,7%	349.684	4,6%	9,4%
Ουγγαρία	51.055	0,7%	59.116	0,8%	15,8%
Πολωνία	127.507	1,9%	148.395	2,0%	16,4%
Πορτογαλία	20.336	0,3%	19.385	0,3%	-4,7%
Ρουμανία (*)			122.504	1,6%	
Σλοβακία	31.522	0,5%	39.284	0,5%	24,6%
Σλοβενία	27.809	0,4%	31.044	0,4%	11,6%
Σουηδία	175.809	2,6%	201.342	2,7%	14,5%
Τσεχία	94.925	1,4%	114.231	1,5%	20,3%
Φινλανδία	81.041	1,2%	99.067	1,3%	22,2%
Σύνολο λοιπών Ευρωπαϊκών χωρών	826.019	12,1%	822.911	10,9%	-0,4%
Ισλανδία	3.681	0,1%	5.821	0,1%	58,1%
Νορβηγία	133.041	2,0%	146.214	1,9%	9,9%
Ελβετία (και Λιχτενστάιν)	119.363	1,8%	141.982	1,9%	18,9%
Τουρκία	47.781	0,7%	42.880	0,6%	-10,2%
Λοιπές Ευρωπαϊκές χώρες	522.173	7,7%	486.014	6,4%	-6,9%
Σύνολο Αφρικής	27.423	0,4%	30.819	0,4%	12,4%
Σύνολο Αμερικής	706.613	10,4%	766.400	10,1%	8,5%
Βόρειας Αμερική	657.400	9,6%	700.916	9,2%	6,6%
ΗΠΑ	570.458	8,4%	600.676	7,9%	5,3%
Καναδάς	86.942	1,3%	100.240	1,3%	15,3%
Νότια και Κεντρική Αμερική	49.213	0,7%	65.484	0,9%	33,1%
Σύνολο Ασίας	254.879	3,7%	297.054	3,9%	16,5%
Ιαπωνία	77.032	1,1%	88.878	1,2%	15,4%
Λοιπές χώρες Ασίας	177.847	2,6%	208.176	2,7%	17,1%
Σύνολο Ωκεανίας	110.466	1,6%	116.271	1,5%	5,3%
Αυστραλία	105.102	1,5%	109.537	1,4%	4,2%
Νέα Ζηλανδία	5.364	0,1%	6.734	0,1%	25,5%
Λοιπές χώρες Ωκεανίας					
Δε δήλωσαν χώρα μόνιμης διαμονής	1.026	0,0%	617	0,0%	-39,9%

Διάγραμμα 6.4.2.4: Αφίξεις πελατών στα συλλογικά τουριστικά καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου κατά χώρα μόνιμης διαμονής

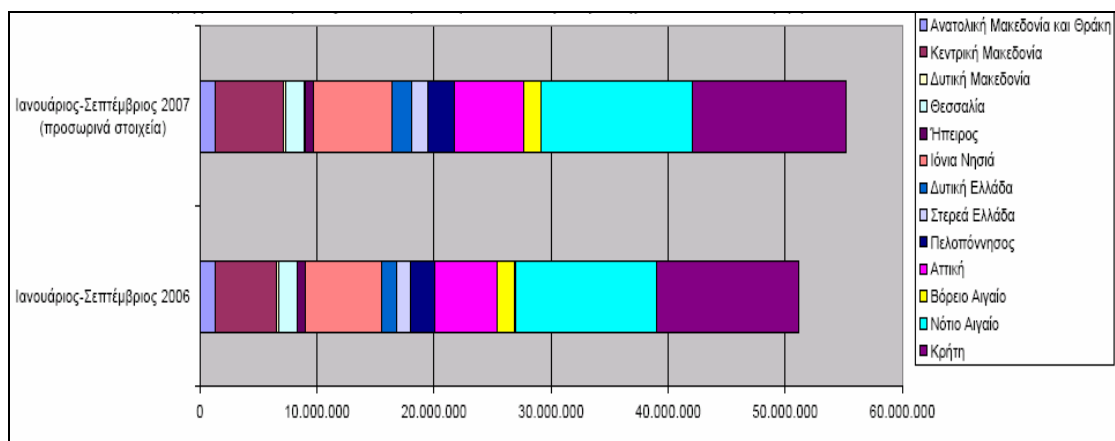


Πίνακας 6.4.2.5: Διανυκτερεύσεις πελατών στα συλλογικά τουριστικά καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου κατά περιφέρεια

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΕΣ		Διανυκτερεύσεις Ιανουάριος - Σεπτέμβριος 2006			
		Ημεδαποί	Αλλοδαποί	Σύνολο	Πληρότητα κλινών
GR	ΕΛΛΑΔΑ	12.248.325	38.930.343	51.178.668	64,1%
GR11	Ανατολική Μακεδονία και Θράκη	833.916	493.440	1.327.356	42,7%
GR12	Κεντρική Μακεδονία	2.010.773	3.165.297	5.176.070	57,1%
GR13	Δυτική Μακεδονία	243.768	27.497	271.265	31,4%
GR14	Θεσσαλία	973.968	583.928	1.557.896	42,4%
GR21	Ήπειρος	475.483	173.609	649.092	41,7%
GR22	Ιόνια Νησιά	882.339	5.660.783	6.543.122	80,5%
GR23	Δυτική Ελλάδα	766.179	514.211	1.280.390	44,5%
GR24	Στερεά Ελλάδα	765.141	448.830	1.213.971	38,1%
GR25	Πελοπόννησος	1.168.046	879.804	2.047.850	41,1%
GR3	Αττική	1.719.237	3.621.117	5.340.354	49,2%
GR41	Βόρειο Αιγαίο	474.233	1.042.123	1.516.356	57,4%
GR42	Νότιο Αιγαίο	1.144.644	10.939.943	12.084.587	81,7%
GR43	Κρήτη	790.598	11.379.761	12.170.359	82,9%

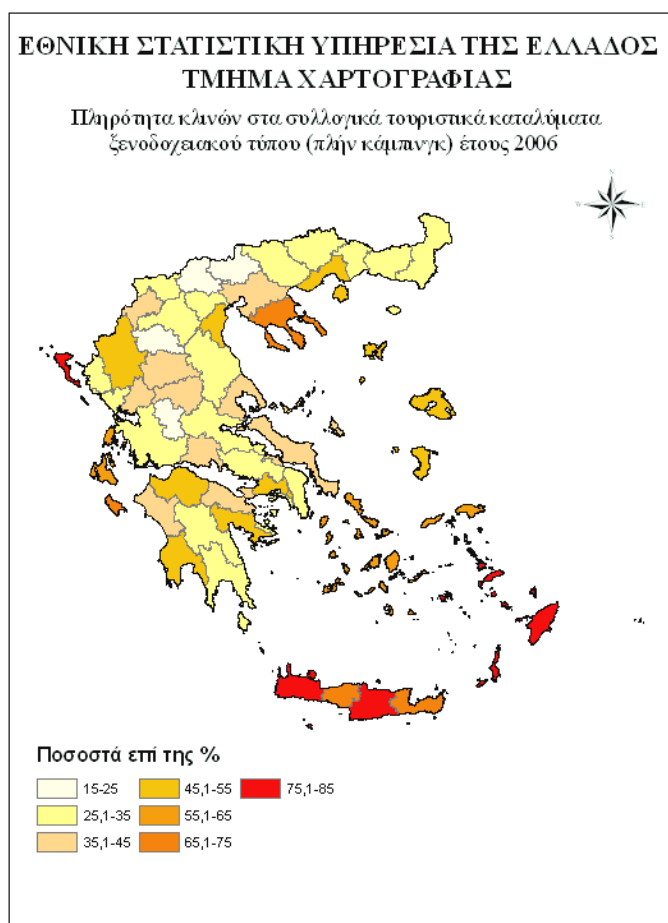
Διανυκτερεύσεις Ιανουάριος - Σεπτέμβριος 2007 (προσωρινά στοιχεία)				% μεταβολής 2007/2006
Ημεδαποί	Αλλοδαποί	Σύνολο	Πληρότητα κλινών	
13.550.129	41.650.726	55.200.855	61,5%	7,9%
843.289	504.194	1.347.483	44,2%	1,5%
2.195.853	3.549.798	5.745.651	56,3%	11,0%
236.547	29.221	265.768	32,3%	-2,0%
996.053	598.663	1.594.716	42,1%	2,4%
541.549	217.693	759.242	41,3%	17,0%
1.016.663	5.677.436	6.694.099	74,3%	2,3%
822.531	831.276	1.653.807	47,8%	29,2%
907.830	473.398	1.381.228	40,7%	13,8%
1.318.549	983.112	2.301.661	41,5%	12,4%
1.991.102	3.912.547	5.903.649	52,3%	10,5%
496.489	990.066	1.486.555	55,9%	-2,0%
1.255.039	11.675.900	12.930.939	73,1%	7,0%
928.635	12.207.422	13.136.057	75,3%	7,9%

Διάγραμμα 6.4.2.5: Διανυκτερεύσεις πελατών στα συλλογικά τουριστικά καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου κατά περιφέρεια



Η συνολική πληρότητα κλινών στα ξενοδοχειακά καταλύματα (πλην κάμπινγκ), ανήλθε κατά το διάστημα Ιανουαρίου- Σεπτεμβρίου 2007 σε 61,5%, έναντι 64,1% το αντίστοιχο διάστημα του 2006. Παρά την αύξηση στις διανυκτερεύσεις η μείωση στην πληρότητα οφείλεται στην παράλληλη αύξηση των κλινών που λειτούργησαν κατά την περίοδο αυτή (Χάρτης 6.4.1).

Χάρτης 6.4.1 : Πληρότητα κλινών στα τουριστικά καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου, έτους 2006



Αναλύοντας τα στοιχεία για τους αλλοδαπούς, παρατηρούμε ότι κατά τον Ιανουάριο - Σεπτέμβριο 2007 παρουσιάστηκε αύξηση των αφίξεων κατά 11,3% και των διανυκτερεύσεων κατά 7,0%, σε σχέση με το διάστημα Ιανουαρίου - Σεπτεμβρίου 2006. Η πλειοψηφία των πελατών στα πάσης φύσεως ξενοδοχειακά καταλύματα προέρχεται από τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης (73,2% οι αφίξεις πελατών και 81,4% οι διανυκτερεύσεις), με πρώτη τη Γερμανία και δεύτερο το Ηνωμένο Βασίλειο. Αναλύοντας τα στοιχεία κατά Περιφέρεια της Χώρας, παρατηρούμε ότι το 69,6% των αφίξεων και το 80,5% των διανυκτερεύσεων συγκεντρώνεται στις Περιφέρειες της Κρήτης, του Νότιου Αιγαίου, της Αττικής, των Ιονίων Νήσων και της Κεντρικής Μακεδονίας. Ωστόσο, κατά το διάστημα Ιανουαρίου - Σεπτεμβρίου 2007, σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2006, εμφανίζεται μεγάλη αύξηση στις αφίξεις στην Ήπειρο, τη Δυτική Ελλάδα, την Πελοπόννησο και την Στερεά Ελλάδα, με σημαντική αύξηση και στις αντίστοιχες διανυκτερεύσεις των Περιφερειών αυτών. Αντίθετα, προβληματική εμφανίζεται η κίνηση στις Περιφέρειες του Βορείου Αιγαίου και της Δυτικής Μακεδονίας.

Σύμφωνα με στοιχεία των Financial Times (22 Αυγούστου 2008), η Ισπανία, δεύτερος δημοφιλέστερος προορισμός παγκοσμίως μετά τις ΗΠΑ, σημειώνει ετήσια πτώση της τάξης του 6% στους ξένους επισκέπτες για τον Ιούλιο. Ο αριθμός τουριστών από την Μεγάλη Βρετανία, τη σημαντικότερη χώρα προέλευσης επισκεπτών, μειώθηκε κατά 3,1% σε ετήσια βάση τον Ιούλιο. Στην Ιταλία, προβλέπεται μείωση της τουριστικής κίνησης κατά 6% στα ξενοδοχεία και μείωση

25% στην κίνηση από Ιάπωνες και Αμερικάνους λόγω του φτηνού δολαρίου. Στην Κροατία, την τουριστική αγορά με την μεγαλύτερη δυναμική, εμφανίζεται πτώση της τουριστικής κίνησης για τον Ιούλιο και τον Αύγουστο.

Πίνακας 6.4.2.6: Εξέλιξη Αλλοδαπού Τουρισμού και Συναλλαγματικών Εισπράξεων σε Ελλάδα και ανταγωνίστριες Χώρες

Εξέλιξη Αλλοδαπού Τουρισμού και Συναλλαγματικών Εισπράξεων σε Ελλάδα και ανταγωνίστριες Χώρες		
ΧΩΡΕΣ	Αφίξεις αλλοδαπών τουριστών %	Συναλλαγματικές Εισπράξεις %
Ελλάδα	5,7	1
Ιταλία	6,6	5,9
Διαν/σεις αλλοδαπών τουριστών	0,8	
	5	2,4
Πορτογαλία, Διαν/σεις αλλοδαπών τουριστών	8,5	11,1
Κροατία Διαν/σεις αλλοδαπών τουριστών	5,3	16,5
Τουρκία	18,2	8,1
Αίγυπτος	8,9	9
Διαν/σεις αλλοδαπών	9,1	
Τυνησία	2,2	8,1

Πηγή: Εθνικές Στατιστικές Υπηρεσίες των Χωρών και Κεντρικές Τράπεζες. Επεξεργασία ΙΤΕΠ.

Το 2008, οι επιπτώσεις της διεθνούς χρηματοπιστωτικής κρίσης άρχισαν πλέον να φαίνονται ευκρινώς και στην πραγματική οικονομία. Ο τομέας του τουρισμού άρχισε να δέχεται τις πρώτες επιπτώσεις της κρίσης. Παρά την αντοχή που έχει επιδείξει στο παρελθόν στα διάφορα δυσμενή γεγονότα, όπως είναι η οικονομική κρίση, φαίνεται ότι δεν θα μείνει αλώβητος.

Με εξαίρεση την Τουρκία και την Κροατία, σε όλες τις ανταγωνίστριες χώρες της Ελλάδας οι αφίξεις αλλοδαπών τουριστών μειώθηκαν την περίοδο Ιανουαρίου – Οκτωβρίου 2008 (Πίνακας 6.4.2.7). Το ύψος της μείωσης είναι περίπου το ίδιο για Ελλάδα και Ισπανία (-1,4% και -1,3% αντίστοιχα), ενώ ελαφρά χαμηλότερα ήταν για την Ιταλία (-1,0%) και την Κύπρο (-0,6%).

Πίνακας 6.4.2.7: Εξέλιξη Αλλοδαπού Τουρισμού στην Ελλάδα και τις Ανταγωνίστριες Χώρες

ΧΩΡΕΣ	Αφίξεις αλλοδαπών τουριστών %	Αφίξεις αλλοδαπών τουριστών %		Συναλλαγματικές Εισπράξεις %	Συναλλαγματικές Εισπράξεις %	
		2007/06	2008/07		2007/06	2008/07
Ελλάδα	Ιαν-Οκτ	5,1	-1,4	Ιαν-Σεπτ	-0,5	4,0
Ιταλία	Ιαν-Αυγ.	6,1	-1,0	Ιαν-Αυγ.	1,5	1,5
Ισπανία	Ιαν-Σεπτ	3,0	-1,3	Ιαν-Αυγ.	3,4	2,0
Πορτογαλία	Ιαν-Σεπτ	4,3	0,0	Ιαν-Σεπτ	6,6	3,0
Κροατία	Ιαν-Σεπτ	5,5	2,2	Ιαν-Ιουν	17,0	16,0
Κύπρος	Ιαν-Οκτ	0,6	-0,6	Ιαν-Σεπτ	7,0	-4,1
Τουρκία	Ιαν-Σεπτ	16,6	15,5	Ιαν-Σεπτ	9,7	19,4

Πηγή: Εθνικές Στατιστικές Υπηρεσίες και Κεντρικές Τράπεζες των χωρών. Επεξεργασία ΙΤΕΠ.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι αποτελεί ιδιαίτερα ανησυχητικό φαινόμενο το γεγονός ότι η επίδοση των κατεξοχόν τουριστικών περιοχών της χώρας (Κρήτη, Δωδεκάνησα, Ιόνια Νησιά) ήταν επίσης αρνητική (Πίνακες 6.4.2.8). Τη χειρότερη επίδοση μεταξύ των τριών παραπάνω περιοχών σημείωσαν τα Δωδεκάνησα (-2,0%) και ακολουθούν τα Ιόνια Νησιά (-1,4%) και η Κρήτη (-0,4%). Ωστόσο, θετική πορεία σημείωσαν οι αφίξεις στην Κεφαλονιά (+15,1%), Μύκονο (+3,8%) και Χίο (+22,6%).

Η παραπάνω πορεία του τουρισμού στέλνει το μήνυμα ότι το 2009 θα είναι μια ακόμη πιο δύσκολη χρονιά. Το πόσο δύσκολη θα είναι θα εξαρτηθεί από το πόσο θα επηρεαστεί από την κρίση το εισόδημα των αλλοδαπών που θέλουν να επισκεφτούν τη χώρα μας και κατά πόσο θα τους επηρεάσει σε αυτή τους την απόφαση. Θα εξαρτηθεί, παράλληλα, και από την αντίδραση του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα στη χώρα μας στην υιοθέτηση μέτρων και πολιτικών, οι οποίες θα ενεργοποιήσουν τις ασφαλιστικές δικλίδες που διαθέτει η κοινωνία και οικονομία, προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι αρνητικές επιπτώσεις από την κρίση.

Τέλος, το παρήγορο σημείο σε όλη την ιστορία αποτελεί η θετική εξέλιξη των συναλλαγματικών εισπράξεων σε όλες τις ανταγωνίστριες χώρες με εξαίρεση την Κύπρο που σημείωσε μείωση κατά 4,1%. Στη χώρα μας οι συναλλαγματικές εισπράξεις την εξεταζόμενη περίοδο αυξήθηκαν κατά 4%. Το γεγονός αυτό βέβαια δεν πρέπει να προκαλεί εφησυχασμό, γιατί η παραπάνω εξέλιξη αναφέρεται στην περίοδο Ιανουαρίου – Οκτωβρίου κατά την οποία δεν είχε διαφανεί η σοβαρότητα της κρίσης και οι επιπτώσεις της δεν είχαν περάσει εξολοκλήρου στην πραγματική οικονομία.

Πίνακας 6.4.2.8: Αφίξεις Αλλοδαπών Τουριστών Αεροπορικώς, Ιανουάριος - Οκτώβριος

αεροδρόμιο	2004	2005	2006	2007	2008	% μεταβολή			
						2005/04	2006/05	2007/06	2008/07
Β. Ελλάδα	1064569	1089695	1137160	1230985	1252790	2,4	4,4	8,3	1,8
Κρήτη	2412790	2551626	2811609	2843997	2833625	5,8	10,2	1,2	-0,4
Δωδεκάνησα	1793285	1822788	1996996	2075178	2032850	1,6	9,6	3,9	-2
Πελοπόννησος	91027	113827	103783	110280	86222	25	-8,8	6,3	-21,8
Ιόνια νησιά	1604252	1609244	1643024	1631497	1608743	0,3	2,1	-0,7	-1,4
Κυκλάδες	229740	269473	279667	294423	287536	17,3	3,8	5,3	-2,3
Β.Αιγαίο	205238	193484	214392	236419	223863	-5,7	10,8	10,3	-5,3
Σύνολο	7400901	7650137	8186631	8422779	8325629				
Αθήνα			2811740	3135327	3076274			11,5	-1,9

6.4.3 Ρώσικος τουρισμός

Ο Ρώσικος τουρισμός εξετάζεται μεμονωμένα γιατί εξαιτίας της αυξανόμενης πορείας του, τονώνει το κλάδο του τουρισμού κατά μεγέθη που ουσιαστικά δεν συνυπολογίζονται στις προβλέψεις που προέρχονται από τις κινήσεις των προηγούμενων ετών.

Η Ρωσία μετά το 1998 παρουσιάζει αξιοσημείωτη οικονομική ανάπτυξη. Ο ρυθμός αύξησης του ρωσικού ΑΕΠ έχει ξεπεράσει το 4%, βρίσκεται κατά την τελευταία τριετία στο 6,5% και αναμένεται να σημειώσει επιτάχυνση στο μέλλον. Υπάρχει, λοιπόν, σημαντικός οικονομικός δυναμισμός που θα προκαλέσει ενεργοποίηση της αναβλημένης ζήτησης τουριστικού προϊόντος του εξωτερικού.

Ο ρωσικός τουρισμός κρίνεται ιδιαίτερα επωφελής για τις επιχειρήσεις αλλά και τις χώρες στις οποίες κατευθύνεται. Οι Ρώσοι ως τουρίστες και όχι ως οικονομικοί μετανάστες ή κάτι άλλο, είναι διατεθειμένοι να ξοδέψουν πολλά

χρήματα στον τόπο που επισκέπτονται. Σύμφωνα με υπάρχουσες πληροφορίες, ένας Ρώσος τουρίστας ξοδεύει κατά μέσον όρο, μέσα σε ένα δεκαήμερο, όσο τρεις Εγγλέζοι, ή τέσσερις Γερμανοί. Αγοράζει όλες τις οργανωμένες εκδρομές που αφορούν επισκέψεις αρχαιολογικών και ιστορικών χώρων, συμμετέχει σχεδόν σε όλες τις Εκδηλώσεις της ευρύτερης τουριστικής περιοχής, αρέσκεται στον ελληνικό τρόπο ζωής και διασκέδασης χωρίς να έχει ροπή προς διάφορα έκτροπα.

Οι αναχωρήσεις Ρώσων με κύριο σκοπό τον τουρισμό, δεν ξεπερνά σήμερα τα 5 εκ. Αν όμως, στον αριθμό αυτόν προστεθούν και οι έξοδοι για επαγγελματικούς σκοπούς και επίσκεψη συγγενών και φίλων, διότι και αυτοί έχουν κάποια τουριστική δραστηριότητα κατά τα ταξίδια τους, ο σχετικός αριθμός ανέρχεται σε 11,7 εκ. Σημειώνεται ότι ο ΠΟΤ στο Compendium of Tourism Statistics αναφέρει ως τουριστικές αναχωρήσεις από τη Ρωσία, το έτος 2002, 20,7 εκ. Πρόκειται για αριθμό ο οποίος περιέχει σε μεγάλο βαθμό οικονομικούς αλλά και λοιπούς μετανάστες. Προβλέπεται, ότι ο ρωσικός εξερχόμενος τουρισμός, το έτος 2010, θα κυμανθεί μεταξύ 17-20 εκ. αναχωρήσεων. Για το έτος 2020 προβλέπεται να πραγματοποιηθεί αριθμός αναχωρήσεων που θα κυμανθεί μεταξύ 28 εκ. και 47 εκ. Οι αναμενόμενες μειώσεις του απολύτου αριθμού του πληθυσμού της Ρωσίας που τα Ηνωμένα Έθνη προβλέπουν ότι θα λάβουν χώρα, λόγω μετανάστευσης, κατά την εξαετία 2004/10, εκτιμάται ότι δεν θα επηρεάσουν τις αναχωρήσεις των Ρώσων που εξέρχονται από τη χώρα τους με κύριο σκοπό τον τουρισμό, διότι είναι οι νεόπλουτοι (των οποίων ο αριθμός συνεχώς αυξάνει) που επιδίδονται σε τουριστικές δραστηριότητες. Εξάλλου σε ότι αφορά την αγορά των παραθεριστικών κατοικιών οι ηλικίες άνω των 50 είναι πιο πιθανές να επενδύσουν σε ακίνητο για παραθερισμό.

Το μεγαλύτερο ρυθμό αύξησης του ρωσικού τουρισμού παρουσιάζουν οι χώρες που δεν ανήκουν στην Ε. Ένωση (24,8%) διότι είναι απαλλαγμένες από τις υποχρεώσεις της σύμβασης Schengen. Ακολουθούν μεσογειακές χώρες που ανήκουν στην Ε. Ένωση (18,7%) και έπονται αυτών χώρες της δυτικής Ευρώπης που ανήκουν στην Ε. Ένωση (13,6%).

Το έτος 2001, 12 χώρες απορροφούν το 87% του ρωσικού τουρισμού. Μεγάλα ποσοστά έχουν οι χώρες: Ουκρανία (28,8%), Κίνα 12,8%) και Τουρκία (8,1%). Η Ελλάδα αποτελεί μικρό προορισμό απορροφώντας μόλις το 1,4% του συνολικού ρωσικού τουρισμού. Κατά το έτος 2002 επισκέφτηκαν την Ελλάδα 135.000 αμιγείς Ρώσοι τουρίστες (2,7% του συνόλου). Η ετήσια αύξηση από το 1999 έως το 2002 ήταν 9%. Όμως, το τελευταίο έτος (2003) σημειώθηκε αύξηση των αφίξεων, σχετικά με το 2002, ίση με 15,5%. Στη μεσογειακή αγορά ρωσικού τουρισμού η Ελλάδα κατέχει το 7,0%. Μεγάλα ποσοστά κατέχουν χώρες όπως η Τουρκία (33,7%), η Ιταλία (17,9%), Ισπανία (13,9%) και η Αίγυπτος (11,1%).

6.4.4 Συμπεράσματα

Ο τουριστικός κλάδος στη χώρα μας αντιμετωπίζει εντονότατο διεθνή ανταγωνισμό και μια παγκόσμια οικονομική κρίση που τα αποτελέσματά της έχουν αρχίσει μόλις να φαίνονται και δεν προβλέπεται να τον αφήσουν αλώβητο. Το 2007 και το 2008 η τουριστική κίνηση δεν έφτασε στα επιθυμητά μεγέθη και δυστυχώς το 2009 προβλέπεται πιο δύσκολη χρονιά. Παρ' όλ' αυτά, ο παγκόσμιος τουρισμός σύμφωνα με μελέτες έχει σαφείς τάσεις μεγέθυνσης με την προϋπόθεση βέβαια ότι δεν θυσιάζεται το πολιτισμικό και φυσικό περιβάλλον γιατί τελικά αυτό τον προωθεί.

6.5 Επισήμανση Ευκαιριών και Απειλών, διαπίστωση Αδυναμιών και Δυνατοτήτων της επένδυσης της παραθεριστικής κατοικίας στην Ελλάδα (Ανάλυση SWOT)

Από την ανάλυση του νομικού, φυσικού, κοινωνικού, πολιτισμικού, περιβάλλοντος της Ελλάδας όπως επίσης την έρευνα αγοράς σχετικά με χώρες και εταιρίες που δραστηριοποιούνται στο χώρο της ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας, αλλά και την μελέτη του τουρισμού και των κατασκευών στη χώρα μας, μπορούν να εξαχθούν ορισμένα συμπεράσματα. Ακόμα μπορούν να εντοπισθούν σχετικά με το εσωτερικό περιβάλλον της Ελλάδας τα δυνατά και αδύνατα σημεία και σχετικά με το εξωτερικό περιβάλλον της οι ευκαιρίες και οι απειλές.

Οι δυνατότητες της ανάπτυξης παραθεριστικών κατοικιών στην Ελλάδα ενισχύονται από τα παρακάτω:

- Το σύνολο των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της χώρας μας όσον αφορά το πολιτισμικό κεφάλαιο, το κλίμα, τον πολυνησιακό χαρακτήρα, το μήκος και την ποιότητα των ακτών, την ποικιλία και την έντονη εναλλαγή της μορφής και του είδους των πόρων, την πυκνότητα και ποικιλία των περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, την καθιστούν μοναδική στον παγκόσμιο τουριστικό χάρτη ως προς τις δυνατότητες ανάπτυξης παραθεριστικών κατοικιών υψηλών απαιτήσεων.
- Το έντονο ανάγλυφο, η μεγάλη οικοτοπική ποικιλία και ο νησιωτισμός συντέμνουν ώστε η Ελλάδα να έχει αναλογικά την μεγαλύτερη βιοποικιλότητα και τον μεγαλύτερο ενδημισμό από όλες τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες.
- Εξαιτίας της γεωγραφικής θέσης της η χλωρίδα της Ελλάδας είναι, αναλογικά με την έκτασή της, από τις πλουσιότερες της Ευρώπης με πάνω από 6.000 είδη φυτών.
- Τα κολυμβητικά νερά της Ελλάδας εμφανίζουν την υψηλότερη ποιότητα μεταξύ όλων των χωρών της ΕΕ.
- Από γεωπολιτικής απόψεως, η θέση της Ελλάδας ενισχύεται λόγω της προς ανατολάς διεύρυνση της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με την οποία η Ελλάδα έχει πλέον χερσαία σύνορα.
- Η συνεχής αύξηση των διεθνών τουριστικών μετακινήσεων σε σταθερή βάση, το άνοιγμα νέων τουριστικών αγορών στην Ασία με μεγάλα πληθυσμιακά μεγέθη και η πυκνωση των διεθνών μεταφορών, συνθέτουν ένα ευνοϊκό πλαίσιο για τη δυναμική ανάπτυξη του ελληνικού τουριστικού τομέα.
- Οι υποδομές στον Ελλαδικό χώρο βελτιώνονται και ανταποκρίνονται σε ολοένα και υψηλότερες απαιτήσεις.
- Η κατοικία στην Ελλάδα αποτελεί το πιο σημαντικό περιουσιακό στοιχείο και πάνω από το 80% του πλούτου των νοικοκυριών στις αρχές του 2005 ήταν τοποθετημένο σε ακίνητα και το υπόλοιπο σε καταθέσεις και λοιπά περιουσιακά στοιχεία.
- Ο αριθμός των επιχειρήσεων, το ύψος των επενδύσεων, ο αριθμός των απασχολούμενων, ο κύκλος εργασιών από έργα πολιτικού μηχανικού, αυξάνονται τα τελευταία έτη δείχνοντας τη δυναμικότητα του κλάδου.
- Τα έτη 2004-2005, οι πωλήσεις και η κερδοφορία του κλάδου του real estate αυξήθηκαν σημαντικά, ενώ άριστοι ήταν οι δείκτες ρευστότητας, μόχλευσης και απόδοσης κεφαλαίων.
- Η θεσμοθέτηση του Εθνικού Χωροταξικού Σχεδίου και των Ειδικών Χωροταξικών Πλαισίων που προωθεί το ΥΠΕΧΩΔΕ, είναι μία από τις μεγαλύτερες και σημαντικότερες μεταρρυθμίσεις για τη βιώσιμη ανάπτυξη.

Δίδονται κατευθύνσεις χωρικής οργάνωσης της τουριστικής δραστηριότητας. Οι κατευθύνσεις αυτές αφορούν την ανάδειξη και προβολή των τουριστικών πόρων, τον εμπλουτισμό και αναβάθμιση των υποδομών, τη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών, την οργάνωση και αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος, την προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του φυσικού περιβάλλοντος, και εν γένει, τον εμπλουτισμό και αναβάθμιση του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος, διαφοροποιούνται, δε, ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε κατηγορίας περιοχών, καθώς και με την επιθυμητή μορφή, είδος και ένταση της τουριστικής δραστηριότητας για καθεμιά απ' αυτές. Επίσης δίνει κατευθύνσεις για την ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού (ιαματικός, καταδυτικός), αλλά και για την επίλυση προβλημάτων χρήσης γης και προτείνει μέτρα για την ενίσχυση των υποδομών των τουριστικών περιοχών.

Οι αδυναμίες της ανάπτυξης της επένδυσης της παραθεριστικής κατοικίας στην Ελλάδα οφείλονται:

- Στη στασιμότητα της κτηματαγοράς η οποία προέρχεται από έναν συνδυασμό παραγόντων όπως το σημαντικό απόθεμα κατοικιών, η αύξηση των τραπεζικών επιτοκίων, η διεθνής κρίση που έχει επηρεάσει τις εταιρείες που δραστηριοποιούνται στη χώρα μας και η επικείμενη αύξηση των αντικειμενικών αξιών.
- Στο υψηλό κόστος απόκτησης γης.
- Στη διαρκή άνοδο του κόστους των οικοδομικών υλικών και της ανέγερσης γενικότερα.
- Στις δυσκολίες για την εξασφάλιση πιστώσεων και τα υψηλά επιτόκια
- Στο υψηλό κόστος διαβίωσης από τη μία και στην χαμηλού επιπέδου υποδομές και υγειονομική περίθαλψη από την άλλη.
- Στην κατάτμηση της ελληνικής γης σε μικρές εκτάσεις
- Στην παράληψη της φέρουσας ικανότητας του περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων μιας περιοχής ως κριτήριο της πολιτικής τουρισμού.
- Στην ερημοποίηση και την αδιαφορία για τις διαστάσεις της, που εκτιμάται πως απειλεί πάνω από 30% της ελληνικής επικράτειας, όντας ο σημαντικότερος κίνδυνος υποβάθμισης γαιών στην Ελλάδα και στην υπόλοιπη Μεσόγειο.
- Στην αλόγιστη ετήσια κατά κεφαλή κατανάλωση νερού στη χώρα μας είναι κατά 250 κ.μ. υψηλότερη από το μέσο όρο της ΕΕ.
- Στο αμφιλεγόμενο περιεχόμενο του Ειδικού Χωροταξικού για τον τουρισμό και στο ασαφές χωροταξικό και πολεοδομικό πλαίσιο το οποίο δημιουργεί πολλαπλά προβλήματα ακυρώνοντας τις δυνατότητες για τη στροφή στην ανάπτυξη ποιοτικού τουρισμού και ποιοτικών παραθεριστικών κατοικιών.
- Στον σχεδιασμό όπου δεν προβλέπεται εξυγίανση των ήδη αναπτυγμένων τουριστικά περιοχών και που πουθενά δεν αναφέρεται η έννοια του κορεσμού για περιοχές τουριστικά αναπτυγμένες.
- Δεν προωθείται αποφασιστικά ο αναγκαίος δραστικός περιορισμός της διάχυτης εκτός σχεδίου δόμησης, που αποτελεί ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα του ελληνικού τουρισμού
- Ο αναπτυξιακός νόμος προωθεί την παραθεριστική κατοικία με κάθε κόστος για το περιβάλλον επιτρέποντας συντελεστή δόμησης τετραπλάσιο της εκτός σχεδίου δόμησης. Ειδικά με τις σύνθετες και ολοκληρωμένες

αναπτύξεις τουριστικών υποδομών σταθερού παραθερισμού, προωθούνται προβλέψεις που πιθανόν να οδηγήσουν σε καταστροφή των περιοχών και τελικά σε απαξίωση των κατοικιών και των επενδύσεων. Δίνει σε μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες τη δυνατότητα να χτίσουν σε 150 στρέμματα εκτός σχεδίου, μέχρι 30 χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα ξενοδοχειακά δωμάτια και παραθεριστικές κατοικίες σε αναλογία που κυμαίνεται από 30% έως 70%.

- Βασικά προβλήματα είναι και η καθυστέρηση στον καθορισμό των χρήσεων γης στις εκτός σχεδίου περιοχές, η απουσία πολεοδομικού σχεδιασμού και η ανεπάρκεια των υποδομών πρόσβασης και προστασίας του περιβάλλοντος (διαχείριση απορριμμάτων & λυμάτων, προστασία δασών και υδάτων).

Ευκαιρίες για την ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας στη Ελλάδα θα μπορούσαν να θεωρηθούν οι παρακάτω:

- Οι έρευνες στον κλάδο που αναφέρονται σε 10.000.000 Ευρωπαίους πολίτες που επιθυμούν "ένα σπίτι στη Μεσόγειο" και ότι η Ελλάδα μπορεί να αποσπάσει τουλάχιστον 10% αυτής της αγοράς, που αντιστοιχεί σε ένα εκατομμύριο πελάτες
- Η ραγδαία διόγκωση της παγκόσμιας τουριστικής δραστηριότητας παγκοσμίως. Η εκτίμηση αυτή, αν συνδυαστεί με το γεγονός ότι το 1/3 περίπου της τουριστικής δραστηριότητας έχει ως προορισμό την Ευρώπη, αναδεικνύει μια συνεχιζόμενη ανοδική πορεία και στον Ελλαδικό χώρο. Η τουριστική ανάπτυξη μπορεί να επηρεάσει θετικά ένα σημαντικό τμήμα των λοιπών παραγωγικών δραστηριοτήτων μιας περιοχής και βέβαια των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και ειδικότερα των επενδύσεων σε παραθεριστικές κατοικίες.
- Η αύξηση στις συναλλαγματικές εισπράξεις που το 2008 αυξήθηκαν κατά 4%.
- Η επιτυχής ολοκλήρωση των Ολυμπιακών Αγώνων που έδωσε στον ελληνικό τουρισμό μια νέα ώθηση. Οι υποδομές βελτιώθηκαν αισθητά, η πολιτιστικοί πόροι προβλήθηκαν σε όλο τον κόσμο και η δυνατότητα προσφοράς ποιοτικών υπηρεσιών αναβαθμίστηκε.
- Η διαφήμιση και η προβολή της χώρας μας με τους ολυμπιακούς αγώνες είναι ακόμα νωπή.
- Κατά το διάστημα Ιανουαρίου - Σεπτεμβρίου 2007 παρουσιάστηκε στο σύνολο της Χώρας αύξηση των διανυκτερεύσεων κατά 7,9% και των αφίξεων πελατών κατά 9,9%, σε σχέση με τα αντίστοιχα στοιχεία του 2006.
- Τα σημάδια κορεσμού που εμφανίζουν άλλες αγορές, όπως πρωταρχικά της Ισπανίας, της Ιταλίας, της Γαλλίας, της Πορτογαλίας.
- Η αγορά ακινήτων της Ισπανίας αρχίζει να αποκτά αρνητική φήμη στους υποψήφιους πελάτες της Βόρειας Ευρώπης. Η υπερδόμηση των Ισπανικών ακτών και η καταστροφή των ειδυλλιακών παραλιών και των παράκτιων οικοσυστημάτων της Ισπανίας, όπως και η ασυνέπεια, οι αυθαιρεσίες των κατασκευαστών και η ανασφάλεια που δημιουργήθηκε στους επενδυτές είναι οι βασικότεροι λόγοι που οδήγησαν στη δημιουργία αυτής της φήμης.
- Σημαντική ευκαιρία για την ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας στην Ελλάδα αποτελεί και η δυναμική παρουσία των Ρώσων στην τουριστική αγορά που μάλιστα παρουσιάζει σε όλες τις χώρες - προορισμούς

αυξανόμενη πορεία. Η Ελλάδα συμπεριλαμβάνεται στις χώρες που απορροφούν ένα μικρό σχετικά ποσοστό της ρωσικής τουριστικής ζήτησης, πάντως τα τελευταία χρόνια ολοένα και αυξάνεται.

- Η παρουσία των Βουλγάρων, οι οποίοι ενδιαφέρθηκαν για την αγορά κατοικίας στη Βόρεια Ελλάδα, άλλαξε άρδην το σκηνικό με αποτέλεσμα οι συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν την φετινή σεζόν να είναι περισσότερες από τις αντίστοιχες περυσινές.
- Η προβλεπόμενη από το νέο νομοσχέδιο του υπουργείου Τουρισμού απόσυρση των πεπαλαιωμένων ξενοδοχείων.
- Σε πολλές χώρες της Ε.Ε., τα στεγαστικά δάνεια είναι φθηνότερα και πολλοί αγοραστές βλέπουν την αγορά εξοχικής κατοικίας για διακοπές στο εξωτερικό ως μία καλή τοποθέτηση χρημάτων
- Το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης και η θεώρηση της αγοράς ακινήτων ως το πιο ασφαλές μέσο προστασίας από τον πληθωρισμό και τη δυσμενή οικονομική συγκυρία.
- Οι αυξητικές τάσεις που παρουσιάζουν όλα τα στοιχεία των οικονομικών μεγεθών στον κλάδο των κατασκευών, οι οποίες δικαιολογούνται πλήρως αν αναλογιστεί κανείς τον κατασκευαστικό οργανισμό εν όψει των Ολυμπιακών αγώνων αφενός και αφετέρου την έξαρση των οικοδομικών αδειών και ως εκ τούτου και των κατασκευών μετά το 2005.
- Η αγορά της παραθεριστικής κατοικίας παραμένει ουσιαστικά ανεκμετάλλευτη στον ελλαδικό χώρο ενώ έχει προοπτικές να συμβάλλει σημαντικά στην ανάπτυξη του κλάδου και κατ' επέκταση της χώρας.
- Ευκαιρία για τον κλάδο αποτελεί και το γεγονός ότι πάνω από 700 ξένες εταιρείες από τον χώρο των κατασκευών και των επενδύσεων σε ακίνητα, ενδιαφέρονται για επενδύσεις στην Ελλάδα.

Οι απειλές για την ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας στην Ελλάδα εντοπίζονται στα παρακάτω:

- Η διεθνής κρίση που έπληξε το χρηματοπιστωτικό σύστημα
- Η αύξηση των τραπεζικών επιτοκίων
- Η στασιμότητα της κτηματαγοράς
- Η επέκταση των επενδυτών σε αγορές των Βαλκανίων και της Ανατολικής Ευρώπης που εξασφαλίζουν υψηλότερες αποδόσεις
- Η υστέρηση της ελληνικής αγοράς παραθεριστικής κατοικίας σε σχέση με το εκσυγχρονισμένο τουριστικό προϊόν άλλων ανταγωνιστικών Μεσογειακών χωρών. Η Ελλάδα βρίσκεται μόλις στην 23η θέση σε σύνολο 29 χωρών στην ελκυστικότητα προσέλκυσης επενδυτών και αγοραστών εξοχικών κατοικιών.
- Η απειλή των νέων στόχων, Κύπρος, Βουλγαρία, Τουρκία, Σαρδηνία, Κάπε Βέρντε, Καραϊβική, Μαρόκο, Βραζιλία, Μεξικό, Μαυρίκιος, Σικελία, Κροατία.
- Το νέο φορολογικό καθεστώς, η νέα αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών, η απορρόφηση του αποθέματος κατοικιών λόγω της μεγάλης αύξησης της οικοδομικής δραστηριότητας.
- Η αχαλίνωτη δόμηση, η συνεπακόλουθη αύξηση της προσφοράς και η ανασφάλεια που δημιουργήθηκε από τις κατεδαφίσεις και τα αυθαίρετα.
- Η χρήση των παραθεριστικών κατοικιών ως δευτερεύουσα, καθιστά τις επενδύσεις σε αυτήν ως υψηλότερου κινδύνου.

- Η μείωση της συνολικής οικοδομικής δραστηριότητας της χώρας κατά 14,4 % βάσει οικοδομικών αδειών, 19,3% με βάση την επιφάνεια και 24,4 % με βάση τον όγκο των οικοδομικών αδειών το 2007 έναντι του 2006.
- Η μείωση κατά 16,8% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, το 2008 έναντι του 2007.
- Η πορεία του αριθμού των νέων κατοικιών δείχνει ότι θα είναι διορθωτική, συνεχώς θα μειώνεται σε σχέση με το έτος 2005.
- Η αναμενόμενη μείωση του αριθμού των εργαζομένων στις κατασκευές, στον κλάδο των ξενοδοχείων, του εμπορίου και των εστιατορίων.
- Η πληθώρα των εταιριών που ασχολείται ή που πρόκειται να ασχοληθεί με τον κλάδο, ενδέχεται να προκαλέσει την υπερπροσφορά ακινήτων.
- Η υποβάθμιση του περιβάλλοντος, η ατμοσφαιρική ρύπανση και η διάβρωση των μνημείων αποτελούν σοβαρές απειλές για τον πολιτιστικό πλούτο της χώρας.
- Η αυθαίρετη δόμηση και η αλλοίωση της φυσιογνωμίας των παραδοσιακών οικισμών και των ανθρωπογενών τοπίων ιδιαίτερου κάλλους.
- Το διαρκώς αυξανόμενο ποσοστό των απειλούμενων ειδών πανίδας και χλωρίδας στη χώρα μας.
- Το αρνητικό κλίμα που δημιουργείται για τις παραθεριστικές κατοικίες εξαιτίας της πορείας των ακινήτων παραθεριστικής κατοικίας στην Ισπανία με τη συνεπακόλουθη καταστροφή του περιβάλλοντος, την αδιαφάνεια και τη διαρκή πτώση των τιμών και των μετοχών των ακινήτων.
- Η εξάρτηση της παραθεριστικής κατοικίας από τον τουρισμό και η γενικότερη μείωση της τουριστικής ζήτησης. Οι αφίξεις αλλοδαπών τουριστών μειώθηκαν την περίοδο Ιανουαρίου – Οκτωβρίου 2008.
- Σημειώνεται μείωση του εισοδήματος του τομέα του τουρισμού κατά 6% από το 1994 και μείωση στην πληρότητα των ξενοδοχείων

Συμπερασματικά θα μπορούσε να λεχθεί ότι η Ελλάδα έχει τις δυνατότητες να αναπτύξει τον τομέα των επενδύσεων στις παραθεριστικές κατοικίες. Βρίσκεται σε προνομιούχο θέση σε σχέση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες, λόγω της ποικιλομορφίας και της αισθητικής των τοπίων, του καλού κλίματος, της μεγάλης ποικιλίας βιοτόπων, της σχετικά καλής κατάστασης των φυσικών της πόρων (νερό, έδαφος, υπέδαφος), καθώς και του πλούτου και της έκτασης της πολιτιστικής της κληρονομιάς. Η ποιότητα περιβάλλοντος είναι εν γένει καλή σε επίπεδο χώρας, ενώ τα περιβαλλοντικά προβλήματα που παρατηρούνται, λόγω ιδίως μη συμβατών χρήσεων γης, είναι συνήθως εστιασμένα τοπικά. Για να μπορέσει όμως ο κλάδος να εκμεταλλευτεί τις ευκαιρίες και να αναπτυχθεί θα πρέπει να έρθει αντιμέτωπος με τις απειλές και να προσπεράσει τις αδυναμίες του. Μία από τις σοβαρότερες απειλές είναι η διεθνής οικονομική κρίση για την οποία στη χώρα μας πρέπει να υιοθετηθούν μέτρα και πολιτικές, οι οποίες θα ενεργοποιήσουν τις ασφαλιστικές δικλίδες που διαθέτει η κοινωνία και η οικονομία, προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι αρνητικές επιπτώσεις από την κρίση.

III. Προμελέτη σκοπιμότητας (prefeasibility study) ανάπτυξης επένδυσης συγκροτήματος παραθεριστικών κατοικιών στη Σάμο.

Κεφάλαιο 7^ο

7.1 Σύνοψη

Στα προηγούμενα κεφάλαια μελετήσαμε την παραθεριστική κατοικία και τις δυνατότητες ανάπτυξής της στην Ελλάδα. Στα επόμενα θα ειδικεύσουμε περισσότερο και θα εξετάσουμε αν η Σάμος αρχικά και μια συγκεκριμένη έκτασή της ακολούθως, μπορούν να ανταπεξέλθουν στην ανάπτυξη μιας προσοδοφόρας επένδυσης παραθεριστικής κατοικίας. Θα πραγματοποιηθεί μια προμελέτη σκοπιμότητας για την κατασκευή συγκροτήματος παραθεριστικών κατοικιών σε οικόπεδο εκτός σχεδίου κοντά στην πόλη της Σάμου. Η εκπόνηση της μελέτης θα οδηγήσει σε ασφαλέστερα συμπεράσματα για την πραγματοποίηση ή μη της συγκεκριμένης επένδυσης.

7.2 Εισαγωγή

Η μελέτη της επενδυτικής ευκαιρίας που πραγματοποιήθηκε για την Ελλάδα ουσιαστικά διέγειρε το ενδιαφέρον μας για λεπτομερέστερη μελέτη ενός επιχειρηματικού σχεδίου.

Το σχέδιο αφορά την κατασκευή προς πώληση ενός συγκροτήματος παραθεριστικών κατοικιών. Το οικόπεδο στο οποίο θα πραγματοποιηθεί η επένδυση βρίσκεται στο Μακροχώραφο Σάμου, μια περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως, έξω από την πόλη της Σάμου, την πρωτεύουσα του νησιού. Η ιδέα μιας επένδυσης, λόγω της αβεβαιότητας και των κινδύνων που τη χαρακτηρίζουν, πρέπει να υποστεί λεπτομερή επεξεργασία. Άλλωστε η εκπόνηση μιας τεχνοοικονομικής μελέτης σκοπιμότητας ικανής να οδηγήσει σε ορθολογική απόφαση για την εκτέλεση του επενδυτικού προγράμματος είναι και δαπανηρή και χρονοβόρα υπόθεση. Επομένως πριν δαπανηθούν χρήμα και χρόνος είναι απαραίτητο να γίνει πρώτα μια προμελέτη σκοπιμότητας. Με το δεδομένο ότι το βασικό κριτήριο της ανάληψης μιας επένδυσης είναι η ανάλυση της αναμενόμενης απόδοσης σε σχέση με τη δαπάνη, πριν από την ανάληψη ο κάθε ενδιαφερόμενος επιχειρηματίας επιβάλλεται να γνωρίζει τη δαπάνη της επένδυσης, το επιτόκιο της αγοράς και την αναμενόμενη απόδοση. Η γνώση των στοιχείων αυτών περιορίζει την πιθανότητα εμφάνισης υψηλού κόστους ευκαιρίας. Η πραγματοποίηση της επένδυσης θα πρέπει να εξασφαλίζει σε κάθε περίπτωση, μεγαλύτερη απόδοση από την αμοιβή του χρηματικού κεφαλαίου στην αγορά για το εν λόγω διάστημα και σαφώς μεγαλύτερη από εναλλακτικές δυνατότητες αξιοποίησης των οικονομικών πόρων.

Η μελέτη σκοπιμότητας δεν εξαλείφει τον επιχειρηματικό κίνδυνο, αντιθέτως τον εμφανίζει ώστε τελικά να προστατευτούν τα επενδυτικά κεφάλαια.

Κατά την μελέτη σκοπιμότητας επιχειρείται μια ακριβής εξέταση όλων των πτυχών της επενδυτικής ιδέας και εξάγονται συγκεκριμένα πορίσματα για την σπουδαιότητά της. Η σπουδαιότητα ή η αξιολόγηση αποφασίζεται με βάση κάποια αντικειμενικά κριτήρια που όμως διαφοροποιούνται ανάλογα με τη φύση της επένδυσης. Πάντως τα βασικά στοιχεία κάθε αξιολόγησης όπως και της παρούσας μελέτης, καθορίζουν αν :

1. Η ευκαιρία επένδυσης υπόσχεται τόσα, ώστε να ληφθεί απόφαση επένδυσης
2. Η γενική ιδέα του σχεδίου δικαιολογεί λεπτομερή ανάλυση με μελέτη σκοπιμότητας
3. Τις πλευρές του σχεδίου που είναι κρίσιμες από πλευράς εφικτότητας και υπάρχει ανάγκη έρευνας σε βάθος από ενισχυτικές μελέτες, όπως μελέτη έρευνα αγοράς.

Στο έβδομο κεφάλαιο αναπτύχθηκαν εκτενώς τα γενικά, φυσικά, οικονομικά, κοινωνικά και πολιτισμικά στοιχεία της Σάμου και δόθηκε ιδιαίτερη έμφαση στην μελέτη του τουρισμού. Στο όγδοο κεφάλαιο με βάση τα συμπεράσματα από τη μελέτη της Σάμου αποφασίστηκε ο τύπος της ανάπτυξης και το μέγεθός της, αναλύθηκε η περιοχή του οικοπέδου, πραγματοποιήθηκε η χρηματοοικονομική ανάλυση του έργου ώστε να αποφασιστεί η βιωσιμότητα και η αποδοτικότητα του.

7.3 Γενικά χαρακτηριστικά της Σάμου

7.3.1 Γεωγραφικά χαρακτηριστικά

Η Σάμος βρίσκεται στο ανατολικό τμήμα του Αιγαίου πελάγους κοντά στα παράλια της Μικράς Ασίας, μεταξύ των παραλλήλων 37 μοίρες 49' και 37 μοίρες 37' βορείου πλάτους και των μεσημβρινών 26 μοίρες 33' και 27 μοίρες 04' 30'' ανατολικού μήκους.

Ανατολικά της βρίσκεται η Μικρά Ασία από την οποία χωρίζεται με τον επταστάδιο πορθμό, ή Ντάρ Μπογάζ, με ελάχιστο πλάτος 1650 μέτρα περίπου, βόρεια βρίσκεται η χερσόνησος της Ερυθραίας, βορειοδυτικά η Χίος, δυτικά και νοτιοδυτικά η Ικαρία και το σύμπλεγμα των Φούρνων και νότια τα Δωδεκάνησα, από τα οποία τα πλησιέστερα είναι το Αγαθονήσι οι Αρκοί και η Πάτμος.

Είναι το όγδοο σε μέγεθος νησί της Ελλάδας και η έκτασή της είναι 477,395 Km² ενώ η συνολική έκταση της Περιφέρειας είναι 3836 km². Από αυτή, το 69,6%, ή 332,267 Km² είναι ορεινή, το 22%, ή 105,027 Km² ημιορεινή και το 8,4%, ή 40,101 Km² πεδινή.

Στο ανάγλυφο της δεσπόζουν δυο ορεινοί όγκοι: Ο Κέρκης στο ανατολικό άκρο, με υψόμετρο 1433 μέτρα (Βίγλα) και η Άμπελος που απλώνεται στο μεγαλύτερο μέρος του νησιού στο κέντρο, προς Νότο και Ανατολάς, με υψηλότερη κορυφή τον Καρβούνη 1153 μέτρα. Ανάμεσα στα υψώματα αυτά σχηματίζονται τα πεδινά τμήματα του νησιού, μικρές πεδιάδες ή κοιλάδες εξαιρετικά γόνιμες όπως της Χώρας, κοντά στην πρωτεύουσα, του Μεσοκάμπου νοτιοανατολικά, στους Βουρλιώτες βόρεια, κ.α.

Το συνολικό μήκος των ακτών της ανέρχεται σε 86 ναυτικά μίλια και απέχει, από κάβο σε κάβο, από τους Φούρνους 3,4 ναυτικά μίλια, απ' την Ικαρία 9,8, το Αγαθονήσι 9,3 και την Χίο 35. Οι ακτές της στο μεγαλύτερο μέρος είναι αμμώδεις στη βόρεια και νότια πλευρά τους, βραχώδεις στο Βόρειο Βορειοδυτικό τμήμα τους και απότομες βραχώδεις στο Ανατολικό Βόρειο ανατολικό. Δύο μεγάλοι ανοικτοί κόλποι σχηματίζονται στη νότια ακτή, αυτή του Μαραθοκάμπου, και στα βορειοδυτικά της Σάμου, το Βαθύ. Υδάτινα ρεύματα αξιόλογα ή λίμνες δεν έχει η Σάμος. Κοντά της βρίσκεται η Σαμιοπούλα και οι βραχονησίδες Πρασονήσι, Διαπόρι, Αγ. Νικόλαος, Μακρονήσι, Στρογγυλό και άλλες βραχονησίδες.

Εικόνα 6.3.1: Νομός Σάμου



7.3.2 Διοικητική Διάρθρωση

Ο Νομός Σάμου, έκτασης 778 τ.χλμ. με κυριότερα νησιά τη Σάμο, την Ικαρία και τους Φούρνους, περιλαμβάνει οκτώ (8) Δήμους σε δύο (2) Επαρχίες.

Πίνακας 6.3.2: Δήμοι και Κοινότητες του Νομού Σάμου

ΝΟΜΟΣ ΣΑΜΟΥ		
ΦΟΡΕΑΣ	ΟΝΟΜΑΣΙΑ	ΝΗΣΙ
ΔΗΜΟΣ	ΑΓΙΟΥ ΚΗΡΥΚΟΥ	ΙΚΑΡΙΑ
ΔΗΜΟΣ	ΕΥΔΗΛΟΥ	ΙΚΑΡΙΑ
ΔΗΜΟΣ	ΡΑΧΩΝ	ΙΚΑΡΙΑ
ΔΗΜΟΣ	ΦΟΥΡΝΩΝ ΚΟΡΣΕΩΝ	ΦΟΥΡΝΟΙ
ΔΗΜΟΣ	ΒΑΘΕΟΣ	ΣΑΜΟΣ
ΔΗΜΟΣ	ΚΑΡΛΟΒΑΣΙΩΝ	ΣΑΜΟΣ
ΔΗΜΟΣ	ΜΑΡΑΘΟΚΑΜΠΟΥ	ΣΑΜΟΣ

7.3.3 Ιστορία

Μεταξύ των αρχαίων ονομάτων της Σάμου σημειώνονται τα Δόρυσσα, Δρνούσσα, Παρθενία, Ανθεμίσ, Μελάμφυλλος και Φυλλάς. Πελασγοί, Κάρες και Λέλεγες είναι οι πρώτοι οικιστές. Ο Ηρόδοτος ιστορεί ότι ο Όμηρος επισκέφθηκε την Σάμο κατά την περίοδο 1130-1120 π.Χ.

Η ακμή της Σάμου συνδέεται με τον τύραννο Πολυκράτη (532-522 π.Χ.) όταν αναπτύχθηκε, κυρίως, η ναυτική δύναμη και "...εμεγαλύνθη καταστάσα πολιών πασέων πρώτη Ελληνίδων και βαρβάρων...".

Η επέκταση των τειχών, το Ευπαλίνειο Όρυγμα, η ανακαίνιση του Θεάτρου, η κατασκευή του λιμένα που αναφέρεται από τον Ηρόδοτο ως "...χώμα εν θαλάσση...", είναι ιστορικά μνημεία της Πολυκράτειας εποχής.

Ο μέγιστος μαθηματικός - φιλόσοφος Πυθαγόρας, ο αστρονόμος Αρίσταρχος, "...όστις πρώτος υπώπτευσε ότι η γη κινείται περί τον ήλιον...", ο αρχιτέκτονας Μανδροκλής, ο φιλόσοφος Μέλισσος, οι της Χαλκοπλαστικής άριστοι και αρχιτέκτονες Ροίκος και Θεόδωρος, που ανήγειραν το ναό της Ήρας, κοσμούν το πνευματικό στερέωμα της αρχαίας Σάμου.

Ο Ηρόδοτος παρατηρεί για τον ναό της Ήρας ότι είναι "...μέγιστος νηός πάντων νηών, ών ημείς ίδομεν..." και ο γεωγράφος Στράβων αναφέρει, "...αρχαίον ιερόν και νηός μέγας, ός νυν, πινακοθήκη εστί μεστός ανδριάντων των άριστων...".

Η Αθήνα, ανήσυχη από την αυξανόμενη ναυτική εμπορική ισχύ της Σάμου, οργάνωσε εκστρατεία, κατέλυσε το ολιγαρχικό και καθίδρυσε το Δημοκρατικό Πολίτευμα. Η ανακατάληψη της εξουσίας από τους Ολιγαρχικούς έδωσε την αφορμή στους Αθηναίους να εκστρατεύσουν εκ νέου, υπό την αρχηγία του Περικλή, να καταστρέψουν τον Σαμιακό στόλο και να υποτάξουν τους Σαμίους. Η μακρά περίοδος παρακμής είχε αρχίσει.

Οι αιώνες της Ρωμαϊκής κατοχής αποτελούν τους χαμηλούς ορίζοντες της Σάμου κι η Βυζαντινή εποχή καθλώνει τον κοινωνικό - οικονομικό βίο με μόνη πνευματική έκφραση την λατρευτική Χριστιανική Ορθοδοξία.

Το έτος 1363 οι Γενουάτες Justiniani καθίδρυσαν κράτος στη Χίο, με συνθήκη δε του Βυζαντινού Αυτοκράτορα Ιωάννη Παλαιολόγου συμπεριέλαβαν και την Σάμο. Μετά την άλωση της Κωνσταντινούπολης επέτυχαν αναγνώριση της εξουσίας τους από τον Σουλτάνο, μέχρις ότου, κατά το έτος 1479, απειλούμενοι από τους Οθωμανούς αναγκάστηκαν να αποσυρθούν στην Χίο, ενώ οι Σάμιοι τους ακολούθησαν με μαζική έξοδο. Έτσι η ιστορία του νησιού καταβυθίστηκε στον "αίωνα της σιωπής".

Η ιστορία επανακάμπει στο νησί μετά την παροχή ευρύτατων "προνομίων" και τον επανασυνοικισμό, που επιτεύχθηκε σταδιακά κατά το τελευταίο τέταρτο του 16ου αιώνα. Η ανασυγκρότηση του κοινωνικού βίου εκφράστηκε με την διαμόρφωση "αυτοδιοικητικού" συστήματος των "κατά χωρία προεστών" και των τεσσάρων "Μεγάλων Προεστών", που διεκπεραιώνουν την φορολογική διαχείριση και απονέμουν αστική και ποινική δικαιοσύνη, με βάση το Βυζαντινορωμαϊκό και εθιμογενές δίκαιο. Η ισχυρή Εκκλησιαστική συσσωμάτωση ενοριών, Μονών και Επισκόπου αποτελούσε πνευματικό ενοποιητικό στοιχείο, δικαιοδοτούσε επί οικογενειακών και κληρονομικών υποθέσεων και συντηρούσε τον γραπτό λόγο με την σύνταξη των κάθε λογής δικαιοπρακτικών εγγράφων.

Ο διοριζόμενος από την Υψηλή Πύλη Αγάς ή Βοεβόδας, συμπράττοντας στην διοίκηση του νησιού με τους Μεγάλους Προεστούς, εκπροσωπούσε με τα συμφέροντα της Οθωμανικής Αυτοκρατορίας αλλά η παρουσία του δεν αναιρούσε τον πυρήνα των αυτοδιοικητικών προνομίων και δεν έθιγε τις εξουσίες της Διοικούσης Εκκλησίας.

Οι νέες ιδέες της Γαλλικής Επανάστασης του 1789 και η δημιουργία στο νησί εμποροναυτικής τάξης οδήγησαν στην εμφάνιση του κινήματος των "Καρμανιόλων", που από τις αρχές του 19ου αιώνα διεκδικούσε την ανατροπή των Προεστών, την δικαιότερη κατανομή των φορολογικών βαρών, την καθιέρωση ετησίων Γενικών Συνελεύσεων, τη λογοδοσία των αρχόντων, την απομάκρυνση των τυραννικών Οθωμανών υπαλλήλων και την φιλελευθεροποίηση της ποινικής εξουσίας. Η περίοδος 1805-1812 είναι ιστορία αιματηρών κοινωνικών συγκρούσεων μεταξύ των "Καρμανιόλων" και των αντιπάλων τους "Καλικαντζάρων".

Έτσι η έκρηξη της Επανάστασης του 1821 εκτίναξε στο προσκήνιο τους "Καρμανιόλους", οι πρώτιστοι ηγέτες των οποίων ήσαν μνημένοι στα μυστικά της Φιλικής Εταιρείας. Γενικός αρχηγός της επαναστατημένης Σάμου αναγνωρίζεται ο Λογοθέτης Λυκούργος, που είχε σπουδάσει στην Κωνσταντινούπολη και είχε

υπηρετήσει, ως λογοθέτης, στις Παραδουνάβειες Ηγεμονίες, είχε ηγηθεί των κοινωνικών αγώνων του 1805-1812, είχε καταδικασθεί από την Πύλη σε θάνατο, είχε εξορισθεί στο Άγιο Όρος και ως πνευματική προσωπικότητα, είχε διαμορφωθεί με τις ιδέες του διαφωτισμού και του Ρήγα Φεραίου.

Οι επαναστάτες καθιερώνουν αυτόνομο πολίτευμα με νομοθετική, εκτελεστική και δικαστική εξουσία, οργανώνουν τακτική στρατιωτική δύναμη, αναπτύσσουν οχυρωματικό αμυντικό σύστημα, καθιερώνουν τις κατ' έτος Γενικές Συνελεύσεις των αντιπροσώπων, διαλύουν την "φατρία" των Καλικαντζάρων, τηρούν πίνακα τουρκολατρών", διαχειρίζονται με λογοδοσία τις προσόδους του νησιού, συμμετέχουν με εκλεγμένους πληρεξούσιους στις Εθνικές Συνελεύσεις και στα κοινά της Πατρίδας βάρη, αλλά αρνούνται να δεχθούν Έπαρχο της Κεντρικής Κυβέρνησης, υπερασπίζονται την αυτονομία του τοπικού Πολιτεύματος με εξεγέρσεις και αιματηρές συγκρούσεις καθώς ταυτόχρονα αποκρούουν τις απόπειρες του Οθωμανικού στόλου να καταλάβει το νησί το έτος 1821 και 1824.

Όταν με το πρωτόκολλο του Λονδίνου (3 Φεβρουαρίου 1830) η Σάμος έμεινε εκτός των ορίων του νέου Ελληνικού Κράτους, σχηματίστηκε ανεξάρτητη "Σαμιακή Πολιτεία" και επί τέσσερα έτη εμάχετο για την ένωση Δυνάμεων και τις στρατιωτικές απειλές του Σουλτάνου. Τέλος, τον Αύγουστο του 1834, επεβλήθη βίαια το Ηγεμονικό Καθεστώς, ενώ οι Σάμιοι επαναστάτες κατά χιλιάδες μετανάστευσαν στην Ελλάδα και οι ηγέτες τους εξορίστηκαν ως "λυμμένες της Πατρίδας".

Το έτος 1849 επαναστάτησαν κατά της Ηγεμονικής Διοίκησης, κατακρήμνισαν τον Τύρανο Ηγεμόνα Στέφανο Βογορίδη και αξίωσαν την εφαρμογή του Οργανικού Χάρτη. Έτσι άρχισε μια μακρά περίοδος ανασυγκρότησης του κοινωνικού βίου. Η βαθμιαία ανέλιξη του Πολιτεύματος χαρακτηρίζεται από την ενδυνάμωση θεσμών "συνταγματικής Πολιτείας" με κυρίαρχο σώμα τις κατ' έτος Γενικές Συνελεύσεις των πληρεξούσιων με ανόρθωση της Δικαστικής εξουσίας, με Δημοτική διοίκηση, με κεντρικό προϋπολογισμό, με οργάνωση ικανοποιητικού συστήματος εκπαίδευσης, με εκτέλεση δημοσίων έργων, με τηλεγραφική, τηλεφωνική και ακτοπλοϊκή ανταπόκριση, με ψήφιση Σαμιακής Πολιτικής Δικονομίας και με εισήγηση του Σαμιακού Αστικού Κώδικα.

Ηγεμών με σπουδαίο έργο ήταν ο Αλέξανδρος Στεφ. Καραθεοδωρής, διαπρεπής νομικός και μαθηματικός που μετέφρασε το σύγγραμμα του Nassiruddin-el Toussy από τα αραβικά και δημοσιεύθηκε με τον τίτλο "Traite du quadrilatere attribute a Nassiruddin-el Toussy, traduit par Alexadre Pascha Caratheodory (1891)". Φαίνεται ότι η επιστήμη των μαθηματικών ήταν το ενδιαφέρον που τον συνέδεε με τον συγγενή του και μεγάλο Μαθηματικό Κωνσταντίνο Στεφ. Καραθεοδωρή.

Κατά το τελευταίο τέταρτο του 19ου αιώνα την υλική και πολιτική πρόοδο ακολούθησε η πολιτιστική άνθηση, με την έκδοση μαχητικών εφημερίδων, την κυκλοφορία των σπουδαίων ιστορικών εργασιών του Επαμεινώνδα και Νικολάου Σταματιάδη, το κίνημα του κοινωνικού δημοτικισμού, τις μεταφράσεις αρχαίων κειμένων, την έκδοση ποιητικών συλλογών, την ίδρυση Φιλαρμονικών Εταιρειών, την υποδοχή ελληνικών θιάσων κλπ.

Τέλος, το έτος 1912, με την έκρηξη του δευτέρου Βαλκανικού Πολέμου, η Σάμος κήρυξε την ένωση με την Ελλάδα.

Η πολιτική και ένοπλη Εθνική Αντίσταση 1942-1944 αποτελεί κορυφαία έκφραση του πατριωτισμού και φιλελευθερισμού των Σαμίων ενώ ο τριετής αιματηρός εμφύλιος (1946-1949) σφράγισε τις κοινωνικές διεργασίες και τις ιδεολογικές συγκρούσεις.

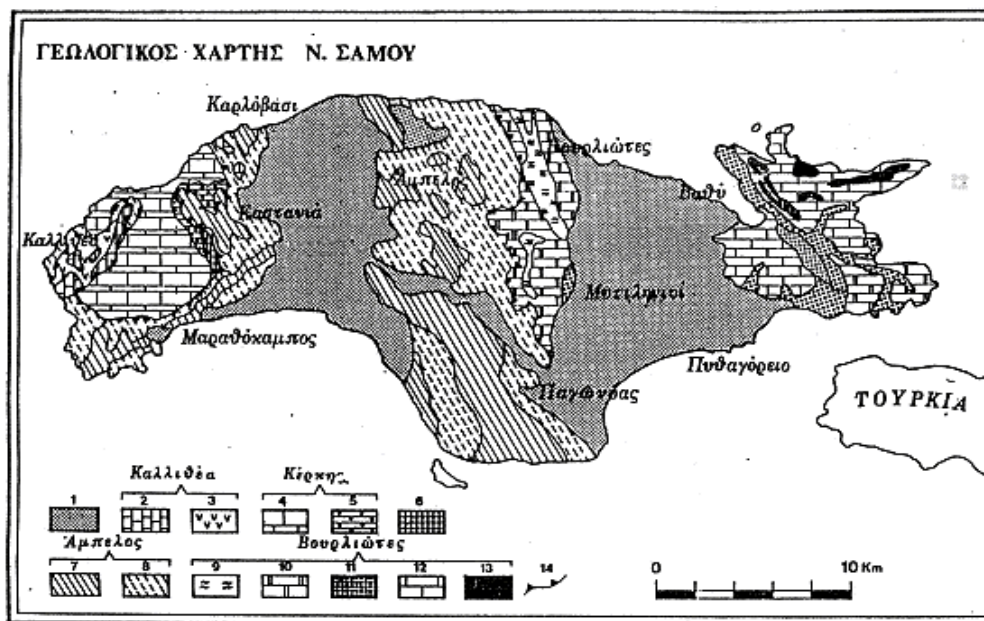
Μέσα σε τέτοιο ιστορικό κλίμα εγκαθιδρύθηκαν στο Καρλόβασι και αναπτύσσονται τα τρία τμήματα της Σχολής Θετικών Επιστημών του Πανεπιστημίου

Αιγαίου, η ανθοφορία των οποίων είναι υψηλός στόχος της τοπικής κοινωνίας και της Πανεπιστημιακής κοινότητας.

7.3.4 Γεωλογικά στοιχεία και χαρακτηριστικά της νήσου Σάμου

Οι αλπικοί σχηματισμοί που αναπτύσσονται στο νησί εντάσσονται γεωτεκτονικά στην Αττικοκυκλαδική-Λυδοκαρική μάζα της ζώνης Ανατολικής Ελλάδος, που χαρακτηρίζεται από μεταμορφωμένα πετρώματα (γνεύσιοι, σχιστόλιθοι, μάρμαρα) ακαθορίστου ηλικίας, πιθανόν Κάτω Παλαιοζωϊκού και νεογενή θαλάσσια υφάλμυρα ιζήματα Μειοκαίνου-Πλειστοκαίνου ηλικίας. Ειδικότερα το υπόβαθρο της νήσου δομείται από το μεταμορφωμένο σύστημα. Παρακάτω παρατίθεται ο γεωλογικός χάρτης της Σάμου (6.3.4.1) και ο χάρτης 6.3.4.2 του γεωτεκτονικού σχήματος των ελληνικών ζωνών.

Χάρτης 7.3.4.1: Γεωλογικός χάρτης της Σάμου



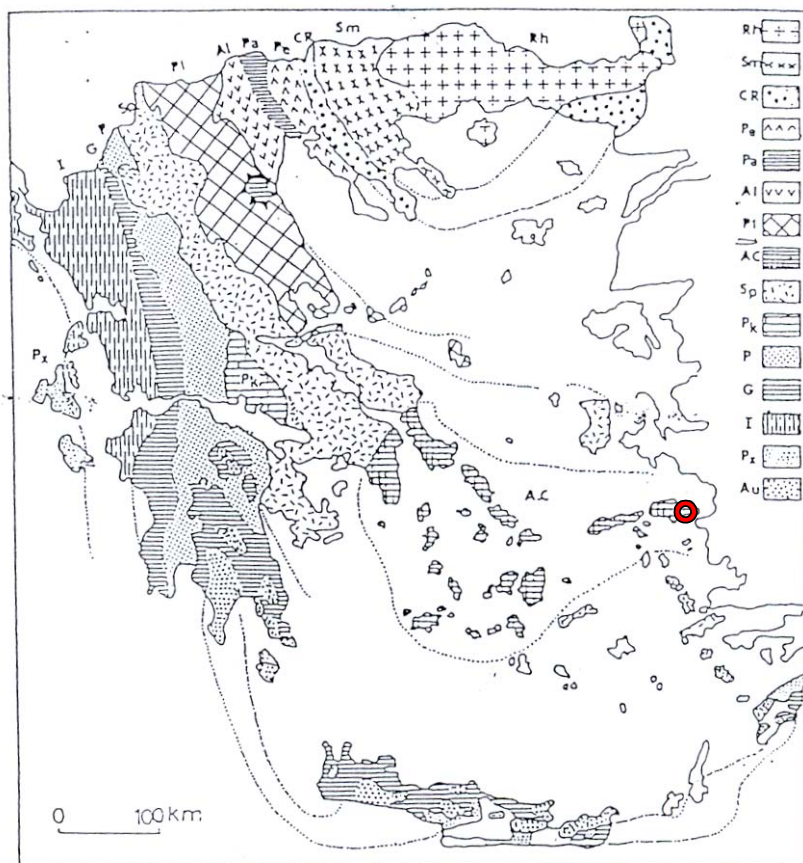
Σχ. 27 Γεωλογικός χάρτης της Σάμου (Papanicolaou 1979)

1: νεογενή αποθέσεις· 2: ασβεστόλιθοι του ανώτερου Τριαδικού-Ιουρασικού· 3: σκιλίτες, διαβάσεις, φαμίτες και ασβεστόλιθοι του Μέσου Ανώτερου-Τριαδικού· 4: μάρμαρα του Κέρκη· 5: φυλλίτες του Κέρκη· 6: μεταμορφωμένα βασικά κρηνηγενή πετρώματα του Αγίου Ιωάννη· 7: μάρμαρα της Αμπέλου· 8: σχιστόλιθοι της Αμπέλου· 9: κατώτεροι σχιστόλιθοι των Βουρλιωτών· 10: κατώτερα μάρμαρα των Βουρλιωτών· 11: ενδιώμεσοι σχιστόλιθοι των Βουρλιωτών· 12: ανώτερα μάρμαρα των Βουρλιωτών· 13: ανώτεροι σχιστόλιθοι των Βουρλιωτών· 14: εφίπνευση.

Σχ. 4.1.2.2.2: Γεωλογικός χάρτης Σάμου (Papanicolaou, 1979)

Πηγή: Παπανικολάου 1979

Χάρτης 7.3.4.2: Γεωτεκτονικό σχήμα των Ελληνίδων ζωνών Χάρτης



Γεωτεκτονικό σχήμα των Ελληνίδων ζωνών. Rh: Μάζα της Ροδόπης, Sm: Σερβομακεδονική μάζα, CR: Περιροδοπική ζώνη, (Pe: Ζώνη Παιονίας, Pa: Ζώνη Πάικου, Al: Ζώνη Αλμωπίας) = Ζώνη Αξίου, Pl: Πελαγονική ζώνη, Ac: Αττικο - Κυκλαδική ζώνη, Sp: Υποπελαγονική ζώνη, Pk: Ζώνη Παρνασσού - Γκιώνας, P: Ζώνη Πίνδου, G: Ζώνη Γαβρόβου - Τριπόλης, I: Ιόνιος ζώνη, Px: Ζώνη Παζών ή Προαπούλια, Au: Ενότητα «Ταλέα όρη - πλακώδεις ασβεστόλιθου» πιθανόν της Ιονίου ζώνης. (Κατά Mountrakis et al. 1983).

7.3.5 Φυσικά χαρακτηριστικά

7.3.5.1 Σεισμικότητα

Η Σάμος βρίσκεται κοντά στον χώρο του ηφαιστειακού τόξου του Αιγαίου, και έτσι επηρεάζεται από τα γεωφυσικά και γεωδυναμικά φαινόμενα (τεκτονική αστάθεια, υψηλή σεισμικότητα) που το χαρακτηρίζουν (κατηγορία III). Επίσης απέχει πολύ από την παρυφή των δύο λιθοσθαιρικών πλακών, της Ευρασιατικής και της Αφρικανικής, ώστε να μην παρουσιάζει αυτόχθονη σεισμική δραστηριότητα. Επηρεάζεται όμως από τα ισχυρά κέντρα του Ανατολικού Αιγαίου.

Ο βαθμός επιρροής των κέντρων αυτών στην Σάμο, εξαρτάται από την γεωλογική κατασκευή και την τεκτονική της. Οι μεταξύ των σεισμικών κέντρων Α. Αιγαίου και της Ικαρίας υφιστάμενες κύριες τεκτονικές γραμμές διάρρηξης ακολουθούν σχεδόν κατεύθυνση Α-Δ διεύθυνση. Ο προσανατολισμός αυτών των ρηγμάτων έχει ως αποτέλεσμα την ανακοπή της διάδοσης των σεισμικών κυμάτων μεγάλης ταχύτητας και μικρής περιόδου και την εμφάνιση σεισμικής έντασης μικρότερης από την αναμενόμενη.

Σύμφωνα με τον ισχύοντα Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ-2000), ΦΕΚ 2184Β/20-12-1999, από την άποψη της γεωγραφικής κατανομής της σεισμικής

επικινδυνότητας στην Ελλάδα, η μεγαλύτερη περιοχή της Σάμου βρίσκεται στη ζώνη Σεισμικής Επικινδυνότητας ΙΙΙ.

Από την άποψη της σεισμικής επικινδυνότητας, ΕΑΚ, τα εδάφη που δομούν το υπόβαθρο της άμεσης περιοχής ενδιαφέροντος της μελέτης εντάσσονται ως εξής :

- Ο γνευσιακός γρανίτης ανεξάρτητα της αποσάθρωσής του, στη κατηγορία Α, «βραχώδεις έως ημιβραχώδεις σχηματισμοί», με τιμές των χαρακτηριστικών περιόδων $T_1 = 0,10\ 860$ και $T_2 = 0,40\ 560$

- Οι αλλουβιακές αποθέσεις και τα κορήματα, στη κατηγορία Γ, «ιλυοαργιλικά εδάφη, μικρής αντοχής σε πάχος μεγαλύτερο των 5 /η», με τιμές των χαρακτηριστικών περιόδων $T_1 = 0,20\ sec$ και $T_2 = 0,80\ sec$.

Η σεισμικότητα μιας περιοχής είναι πολύ σημαντική για την επιλογή του χώρου που θα τοποθετηθεί η κατασκευή και του τρόπου που αυτή θα θεμελιωθεί. Η ομάδα των υπευθυνων μηχανικών του έργου θα πρέπει με επιστημονική συνέπεια και υπευθυνότητα να επιλέξουν τις διαστάσεις, τον οπλισμό και την ποιότητα του οπλισμένου σκυροδέματος του φέροντα οργανισμού.

7.3.5.2 Χλωρίδα

Η βλάστηση στην υπό μελέτη χώρα και της ευρύτερης περιοχής σε σχέση με το υψόμετρο της περιοχής και το κλίμα ποικίλη, εναλλασσόμενη που παρακολουθεί το μικροκλίμα του έντονου ανάγλυφου. Ανήκει στις θερμομεσογειακές διαπλάσεις (OLEO-GERATONION). Από δενδρώδη στην μεγαλύτερη έκταση συναντάμε την OLEA EUROPEA (ελαία Ευρωπαϊκή) και την PINUS BRUTIA (τραχεία πεύκη) και από θαμνώδη όπου το κυριότερο σε συχνότητα εμφάνισης είναι το PISTACIA LENTISCUS (σχίνο), καθώς και διάφορα καλλωπιστικά φυτά.

Οι άφθονες βροχοπτώσεις συμβάλλουν ώστε η νήσος Σάμος να είναι καταπράσινη, με μεγάλη δασοκάλυψη (κυρίως πεύκα και βελανιδιές) και πολλές δενδρώδεις καλλιέργειες (ελιές και εσπεριδοειδή). Υπάρχει το ιδιαίτερο κάλλους δάσος του Καρβούνη με την τραχεία πεύκη, στον ομώνυμο ορεινό όγκο.

Στην ευρύτερη περιοχή συναντάμε αναλυτικά τα εξής είδη:

α. Δενδρώδη

PINUS BRUTIA (τραχεία πεύκη)
OLEA EUROPEA (ελιά ευρωπαϊκή)
OLEA OLEASTER (αγριελιά)
CERTONIA SILIQUA (χαρουπιά)
FIKUS CARICA (συκιά)

β. θαμνώδη

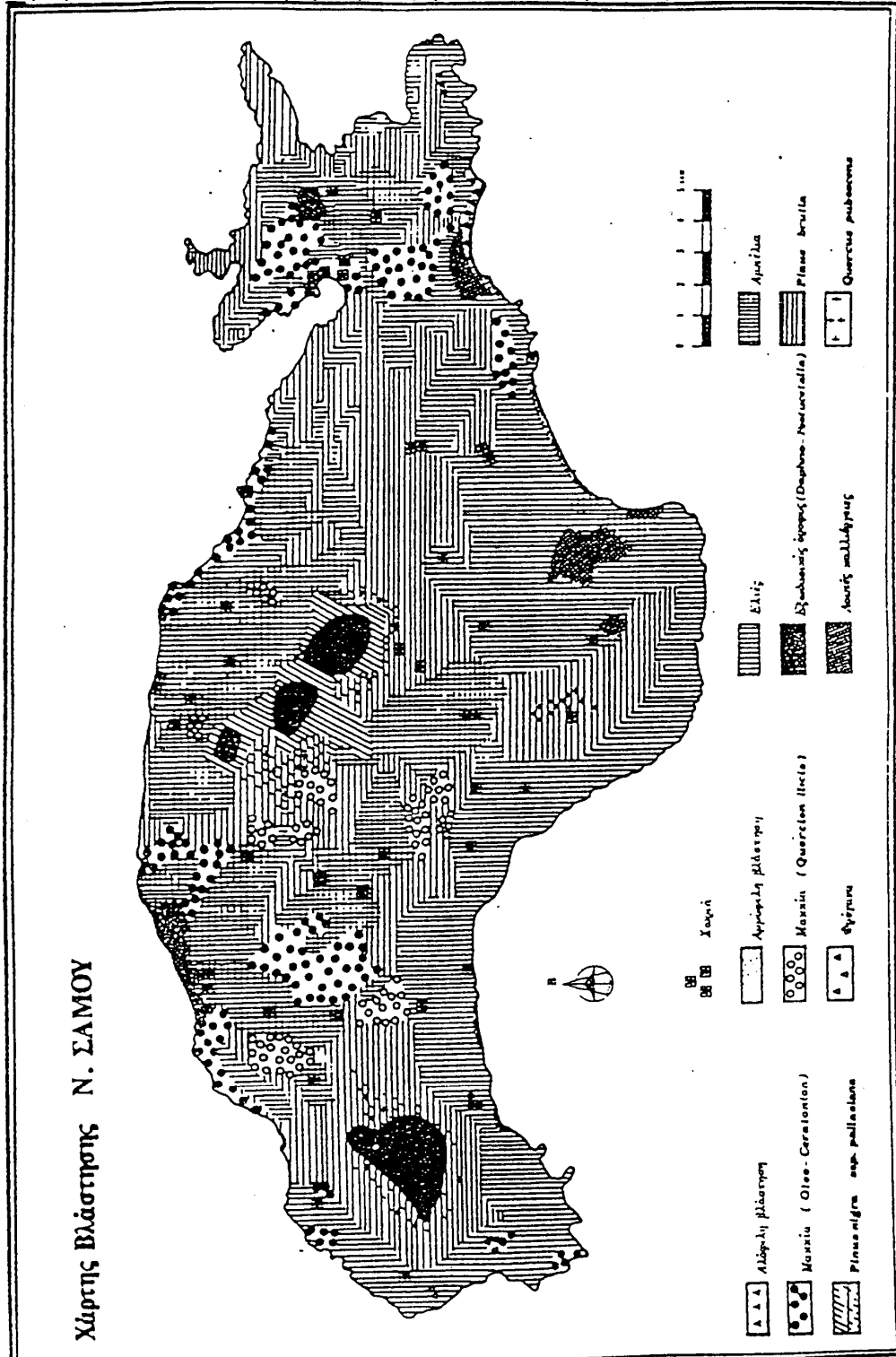
PISTACIA LENTISCUS (σχίνο)
QUESTUS COCCIFERA (πουρνάρι)
CALYCOTONE VILLOSA (σπαλάθι)
SPARTIUM JUNGEUM (σπάρτο)
PIRUS AMYGRALIFORMIS (γκορτσιά)
PISTACIA TEREBINTHUS (κοκορεβιθιά)

γ. ποώδη

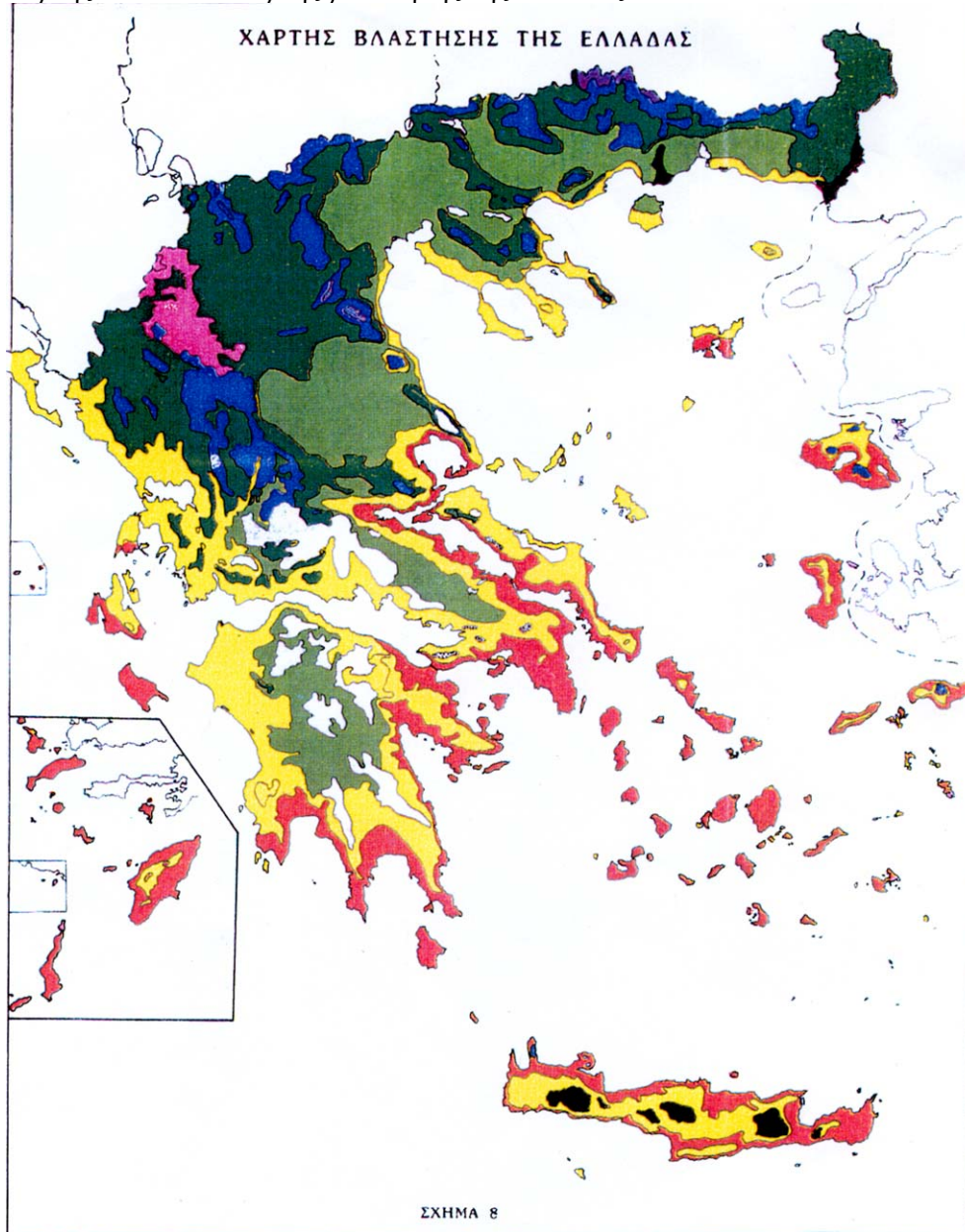
SMILAX ASPERA (αρκουδόβατος)
URGINEA MARITIMA (κρεμύδα)
POTERIUM SPINOSUM (αφάνα)
CISTUS SPARTIUM (σπάρτο)
CORYDOTHYMUS CAPITATUM (θυμάρι)

GRAMINAE (αγροστώδη)

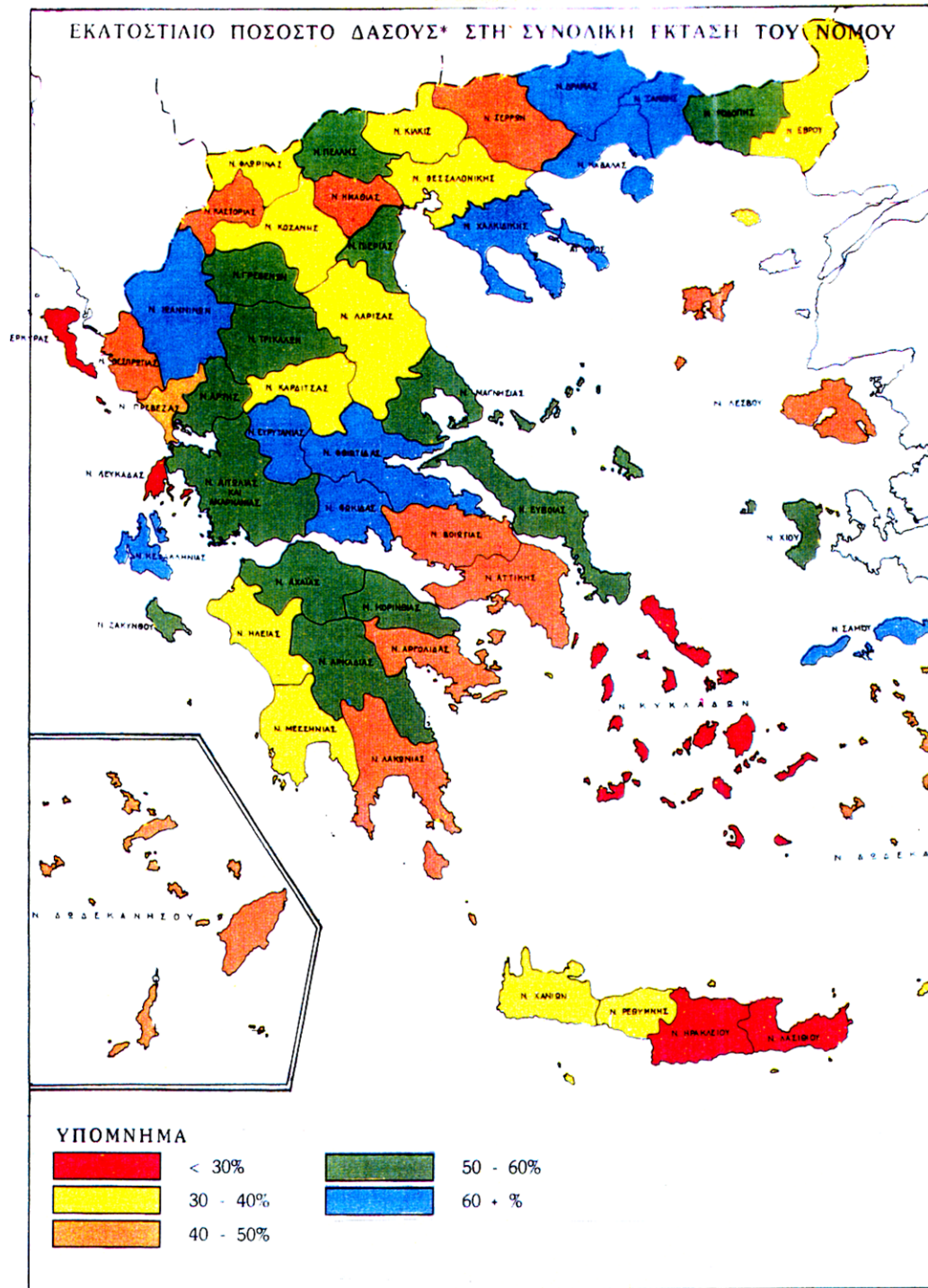
Χάρτης 7.3.5.2.1: Βλάστηση Σάμου (Χριστοδουλάκης 1986)



Χάρτης 7.3.5.2.2: Χάρτης βλάστησης της Ελλάδας

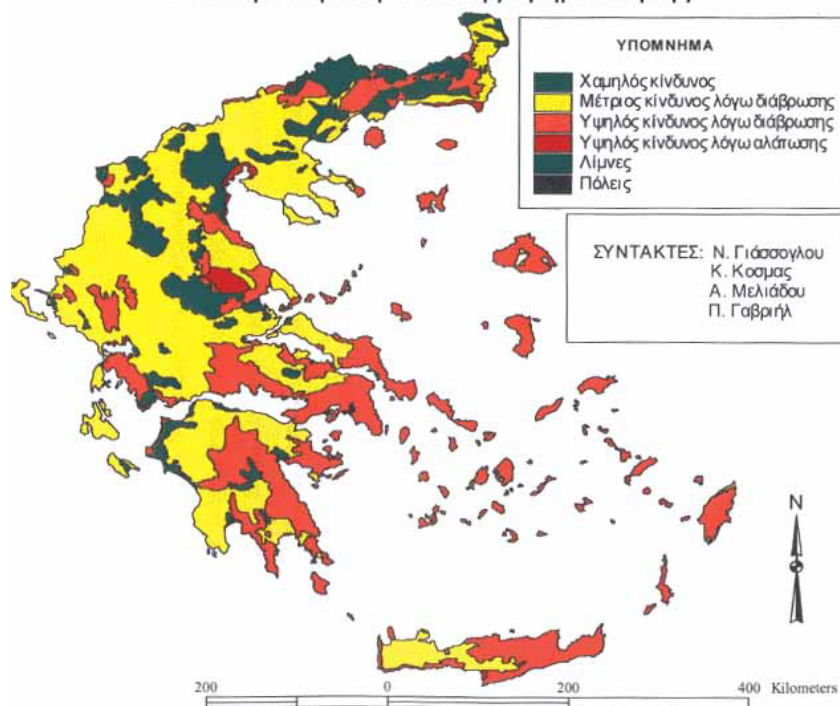


Χάρτης 7.3.5.2.3: Εκατοστιαίο ποσοστό δάσους στη συνολική έκταση του νομού



Χάρτης 7.3.5.2.4: Χάρτης δυνητικού κινδύνου ερημοποίησης της Ελλάδας

ΧΑΡΤΗΣ ΔΥΝΗΤΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΕΡΗΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
Εθνική Επιτροπή Κατά της Ερημοποίησης



Πηγή: Εθνική Επιτροπή κατά της Ερημοποίησης

7.3.5.3 Πανίδα

Η πανίδα της νήσου Σάμου παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον για τους εξής λόγους:

- ❖ Βρίσκεται κοντά στα παράλια της Μικράς Ασίας και συμπεριλαμβάνει πολλά είδη που βιογεωγραφικά ανήκουν στην Ασία.
- ❖ Βρίσκεται σε έναν από τους σημαντικότερους διαδρόμους μετανάστευσης των πουλιών στη Μεσόγειο.

Η πανίδα της περιοχής μελέτης περιλαμβάνει μόνο μικρά πτηνά και ζώα, που βρίσκονται σποραδικά στην ευρύτερη περιοχή του υπό μελέτη χώρου, κυρίως για αναζήτηση τροφής, χωρίς η περιοχή να αποτελεί χώρο διαμονής ενδημικών ειδών. Κυριότερα είδη που συναντάμε στην περιοχή είναι η πέρδικα, κατσουριέρης, δενδροσταρήθρα, σταυροχελίδονο, κιτρινοσουσουράδες, μαυρολαίμης, καστανολαίμης, γαλαζοκότρυφας, ψευτοαηδόνι, καλόγερος, κουρούνα, ψαρόνι, βλάχος, σπουργίτης, σπίνος, καρδερίνα. Επίσης συναντάμε λαγούς, σκαντζόχοιρους, ακανθοπόντικες, κουνάβια και ασβούς.

Κατά κατηγορίες

α) Θηλαστικά

- SPALAX TYRHLUS (τυφλοπόντικας)
- MOUS MUSCULUS (μυς ο κοινός)
- LEPUS TINIBUS (Λαγώς)
- BRINACEUS EUROPAEUS (ακανθόχοιρος)
- VULPEAS VULGARIS (αλώπηξ)

β) Πτηνά

- COLUMBA SP. (περιστέρι)
- CUCULUS SP. (κούκος)
- CUPS SP. (όρνεα)

COTURNIX- COTURNIX (ορτύκι)
SCOLPPAX SP. (μπεκάτσα)

γ) Ερπετά

TETUDO GRAECA (χελώνα)
CHAMELEON-CHAMELEON (χαμελέων)
VIPERA AMMOPYTEN (οχιά)

7.3.5.4 Οικοσυστήματα

Τα νησιά του Β. Αιγαίου, ως μεσογειακά οικοσυστήματα, έχουν να επιδείξουν ένα πολύπλοκο μωσαϊκό οικοσυστημικών τύπων σε πολύ περιορισμένη έκταση. Ένα σύνολο από χερσαία και υδατικά οικοσυστήματα, πλούσιο σε ενδημικά και σπάνια είδη της χλωρίδας και της πανίδας. Όμως εξ αιτίας του μικρού μεγέθους τους σχετικά με την ηπειρωτική χώρα, τα νησιωτικά οικοσυστήματα είναι εύθραυστα και ασταθή, γεγονός που σημαίνει ότι οι εξωτερικές πιέσεις (π.χ. από οικονομικές δραστηριότητες, από επέκταση της ζώνης κατοικίας, από αλλαγές στις χρήσεις γης), μπορεί γρήγορα να οδηγήσουν στη μεταβολή ενός βιότοπου ή στην εξαφάνιση ενός είδους.

Ο προσανατολισμός, το ανάγλυφο που δημιουργείται απ' τα βουνά της, και το πλήθος των μικροκλιμάτων που δημιουργούνται, συντελούν στο να διαθέτει η Σάμος μια πλουσιότερη χλωρίδα με πολύ μεγάλη βιοποικιλότητα, που δεν συναντιέται σε κανένα άλλο νησί του Αιγαίου. Τα φυσικά οικοσυστήματα είναι στο μεγαλύτερο ποσοστό δάση αειφυλλων σκληρόφυλλων (μακία βλάστηση) ή φρυγανικά οικοσυστήματα, ενώ σε μικρότερο ποσοστό συναντώνται πευκοδάση και παραποτάμια συστήματα. Κύρια καλλιέργεια αποτελεί η ελιά εφόσον καλλιεργούνται 1.567.000 ελαιόδενδρα κανονικά και διάσπαρτα και υπολογίζεται ότι καταλαμβάνουν έκταση περί τα 90.000 στρέμματα. Δεύτερη σε μέγεθος καλλιέργεια είναι το Αμπέλι, που καλλιεργείται σε έκταση 15.000 στρεμμάτων περίπου, με αποκλειστική σχεδόν ποικιλία το άσπρο μοσχάτο Σάμου ενώ σημαντικό ποσοστό καλύπτουν και οι καλλιέργειες στα εσπεριδοειδή.

Όσον αφορά τα υδατικά οικοσυστήματα, σύμφωνα με τον κατάλογο που έχει εκδώσει το ΕΚΒΥ, στην περιοχή του Βορείου Αιγαίου έχουν αναγνωρισθεί ως υγροβιότοποι 22 περιοχές, οι οποίες περιλαμβάνουν την εκβολή ποταμών, αλυκές, έλη και λιμνοθάλασσες. Στις περιοχές αυτές έχει καταγραφεί αξιόλογη χλωρίδα και πανίδα. Κάποιες από αυτές περιλαμβάνονται επίσης στις ζώνες NATURA και στο CORINE. Στην Σάμο οι περιοχές που είναι ενταγμένες σε αυτό το δίκτυο παρουσιάζονται στον πίνακα 7.3.5.4.

Πίνακας 7.3.5.4.1: Περιοχές ενταγμένες στο δίκτυο Natura 2000

Κωδικός	Περιοχή	Έκταση (ha)
4120001	Αλυκή	140
4120002	Όρος Άμπελος (Καρβούνης)	4960
4120003	Όρος Κερκετεύς – Μικρό και Μεγάλο Σεϊτάνι- Δάσος καστανιάς	6110

Πηγή Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ

Επίσης έχει κηρυχθεί ως σημαντική περιοχή για τα πουλιά, το βουνό Κέρκης, ενώ το βουνό Άμπελος ως καταφύγιο θηραμάτων. Βλέπουμε δηλαδή ότι ένα μεγάλο τμήμα της έκτασης του νομού είναι ενταγμένο στο δίκτυο Natura, που φανερώνει την σπουδαιότητα και την μοναδικότητα των ειδών της πανίδας και χλωρίδας που ο νομός

διαθέτει. Αυτό βεβαίως συνεπάγεται την καθιέρωση ιδιαίτερου καθεστώτος διαχείρισης της περιοχής και όρων προστασίας.

Στη δυτική πλευρά του νησιού βρίσκονται οι κόλποι Μικρό και Μεγάλο Σεϊτάνι, που έχουν εντοπισθεί ως βιότοπος αναπαραγωγής της Μεσογειακής Φώκιας που σύμφωνα με την Κοινοτική Οδηγία 94/43/E.E.C αλλά και την Ελληνική νομοθεσία είναι προστατευόμενο είδος.

Η περιοχή Αλυκή Ψιλής Άμμου, βρίσκεται ΝΔ και είναι μία από τις προς ένταξη περιοχή στο δίκτυο NATURA 2000. Το δάσος τραχείας πεύκης στο όρος Καρβούνη βρίσκεται στο κέντρο περίπου του νησιού και έχει χαρακτηριστεί ως βιότοπος Natura.

Χάρτης 7.3.5.4.2: Βιότοποι Νομού Σάμου



7.3.5.5 Κλίμα

Ως γνωστό το κλίμα μιας περιοχής δίδεται από την συνισταμένη των μετεωρολογικών μεταβλητών και λόγω της αποφασιστικής επίδρασης των κλιματολογικών παραγόντων στον σχηματισμό και την εξέλιξη του εδάφους. Το κλίμα δύναται να θεωρηθεί ο κύριος ρυθμιστής του οικολογικού περιβάλλοντος.

Από τον πίνακα μετεωρολογικών στοιχείων της Σάμου και από τις πληροφορίες και στοιχεία για την περιοχή, προκύπτουν τα εξής:

Πίνακας 7.3.5.5 .1: Μετεωρολογικά στοιχεία του μετεωρολογικού σταθμού Σάμου

ΜΗΝΕΣ	ΘΕΡΜΟΚΡΑΣΙΑ C°			ΥΓΡΑΣΙΑ μέση σχετική σε χιλιοστά	ΒΡΟΧΗ σε χιλιοστά	ΗΛΙΟΦΑΝΕΙΑ σε ώρες
	ΜΕΣΗ	ΜΕΣΗ ΜΕΓΙΣΤΗ	ΜΕΣΗ ΕΛΑΧΙΣΤΗ			
Ιανουάριος	10,9	13,7	8,1	72	204,7	129,3
Φεβρουάριος	11,2	14,3	8,2	70	137,5	139,2
Μάρτιος	12,8	16,1	9,3	66	100,9	187,9
Απρίλιος	16,3	19,6	12,5	67	49,8	224,6
Μάιος	20,4	24	16,3	66	37,8	299,3
Ιούνιος	24,4	27,8	20,1	61	4,8	348,7

Ιούλιος	26,5	30	22,1	58	0,2	377,6
Αύγουστος	26,4	30	22,2	61	0,4	356,3
Σεπτέμβριος	23,8	27	19,6	64	9,2	300,5
Οκτώβριος	19,7	22,7	16,3	69	50,5	230,6
Νοέμβριος	16,1	19,3	13,3	72	112,4	168,4
Δεκέμβριος	12,8	15,6	10,1	73	210,2	122,4
Έτος	18,4	21,7	14,5	67	918,4	2884,8

Οι παραπάνω μετρήσεις έχουν γίνει στο μετεωρολογικό σταθμό Σάμου στο νότιο τμήμα του νησιού και σε υψόμετρο 50 περίπου μέτρων.

Η Σάμος έχει κλίμα νησιώτικο με πολλές βροχές και συχνούς δυνατούς ανέμους. Η μέση ετήσια θερμοκρασία είναι 18,9 °C . Η σχετική υγρασία έχει μέση τιμή 72,5% τον χειμώνα και 47,5% το καλοκαίρι. Οι άνεμοι από άποψη εμφάνισης κατά σειρά είναι βορειοανατολικοί, βόρειοι, νοτιοανατολικοί και νότιοι.

Οι μεταβολές της θερμοκρασίας, τόσο μέσα στο έτος, όσο και μέσα στο εικοσιτετράωρο, είναι πολύ περιορισμένες και οι ελάχιστες θερμοκρασίες σπάνια πέφτουν κάτω από το μηδέν. Η απολύτως μέγιστη και η απολύτως ελάχιστη θερμοκρασία που σημειώθηκαν στον Μετεωρολογικό σταθμό Σάμου ήταν 38,2 °C και - 4,3 °C αντίστοιχα.

Λόγω των βουνών της, πέφτουν πολλές βροχές στην Σάμο. Το μέσο βροχομετρικό ύψος ανέρχεται σε 918,4 χιλιοστά με βροχερότερο μήνα τον Δεκέμβριο, που πέφτει το 23% της βροχής. Η βροχερότερη εποχή είναι ο χειμώνας, που πέφτει το 60,1 % της βροχής, ενώ το καλοκαίρι είναι σχεδόν άβροχο, με 4,1 % των βροχοπτώσεων. Οι υπόλοιπες βροχές πέφτουν νωρίς την Άνοιξη και αργά το Φθινόπωρο. Απ' τα μέσα Απριλίου, μέχρι τα μέσα Οκτωβρίου οι βροχοπτώσεις είναι ελάχιστες και πολλές φορές επιζήμιες, ιδίως την Άνοιξη.

Πίνακας 7.3.5.5 .2: Χαρακτηρισμός κλίματος κατά LANG-GRAGANIN

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ ΚΛΙΜΑΤΟΣ ΚΑΤΑ LANG-GRAGANIN				
Μήνες	Μέση θερμοκρασία σε °C	Μέσο ύψος βροχής σε χσλστ. 1945 1988	Συντελεστής LANG	Χαρακτηρισμός κλίματος κατά GRAGANIN
Ιανουάριος	10,7	147,7	13,8	Υπέρυγρο
Φεβρουάριος	9,9	122,5	12,4	Υγρό
Μάρτιος	11,9	92,2	7,7	Ύφυγρο
Απρίλιος	15,8	36,8	2,3	Ξηρό
Μάιος	20,5	15,9	0,8	Υπέρξηρο
Ιούνιος	25,8	3,6	0,1	Υπέρξηρο
Ιούλιος	28,3	1,0	0,04	Υπέρξηρο
Αύγουστος	27,6	0,0	0,0	Υπέρξηρο
Σεπτέμβριος	24,3	6,8	0,3	Υπέρξηρο
Οκτώβριος	19,2	23,2	1,2	Υπέρξηρο
Νοέμβριος	14,3	95,9	6,7	Ύφυγρο
Δεκέμβριος	12,3	167,1	13,6	Υπέρυγρο

ΕΤΟΥΣ	18,4	712,7	38,7	Μεσογειακό

Το χιόνι πέφτει κυρίως στην κορυφή του ορεινού συγκροτήματος του Κέρκη και του Καρβούνη, δύναται να διατηρηθεί ανανεούμενο για 2 περίπου μήνες, ενώ στα λοιπά έστω και ορεινά μέρη της περιοχής είναι σπανιότερο και όταν πέφτει είναι πολύ μικρής διάρκειας.

Το χαλάζι είναι φαινόμενο της άνοιξης, είναι σπάνιογενικά και όταν εκδηλωθεί στα ορεινά μέρη είναι μικρόκοκκο και ασθενούς έντασης. Η πάχνη είναι σπανιωτάτη.

7.3.5.6 Άνεμοι

Οι συνηθέστεροι άνεμοι είναι κυρίως:

κατά τον χειμώνα N, NE και W

κατά την άνοιξη οι S, SE και E

κατά το θέρος οι NW και SW

κατά το φθινόπωρο οι SW, S και SE

Οι ετήσιοι άνεμοι (μελέμια) αρχίζουν τον Ιούνιο και παρατείνονται μέχρι τον Σεπτέμβριο. Η μέση δύναμη των ανέμων είναι 2,4. Οι ισχυρότεροι άνεμοι είναι κυρίως οι SE και SW ισχύος κυμαινόμενης μερικές φορές από σφοδρού αέρα μέχρι σφοδρής θύελλας. Τέτοιας ισχύος όμως άνεμοι εκδηλώνονται συνήθως μια φορά έως δύο φορές τον χρόνο, διάρκειας κυμαινόμενης από 5-48 ώρες.

Σε μηνιαία βάση τα ανεμολογικά χαρακτηριστικά στο Μετεωρολογικό Σταθμό Σάμου για τους κύριους ανέμους είναι τα εξής:

- Η μεγαλύτερη συχνότητα βορείων ανέμων παρατηρείται τον Ιούλιο (51,7%) και η μικρότερη τον Απρίλιο (22,8%).
- Η μεγαλύτερη συχνότητα βορειοδυτικών ανέμων εμφανίζεται τον Ιούλιο (18,7%) και η μικρότερη τον Ιανουάριο (7,3%).
- Το μεγαλύτερο ποσοστό νηνεμίας παρατηρείται τον Απρίλιο (30,0%) και το μικρότερο τον Ιούλιο (11,1%)

Συμπερασματικά μπορούμε να πούμε τα εξής:

- Στην περιοχή κυριαρχούν οι άνεμοι από βόρεια και ακολούθως βορειοδυτική διεύθυνση κατά τους περισσότερους μήνες του έτους. Η συχνότητα τόσο των βορείων όσο και των βορειοδυτικών ανέμων αυξάνει κατά τους μήνες από Ιούλιο έως Οκτώβριο.
- Το ποσοστό νηνεμίας είναι αρκετά υψηλό και ξεπερνά το ποσοστό των βορείων ανέμων τον μήνα Απρίλιο.

7.3.5.6.1 Ένταση ανέμου

Όσον αφορά την ένταση του ανέμου, από τα αναλυτικά στοιχεία παρατηρούμε ότι ετήσια, επικρατέστεροι είναι οι άνεμοι έντασης 4B (26,8%) και κατόπιν οι άνεμοι έντασης 5B (17,20%) και 3B (16,10%).

Οι επικρατέστεροι άνεμοι είναι οι μέτριοι άνεμοι (4-5B) με συχνότητα (44,10%) ετήσια, οι ασθενείς (1-3B) ακολουθούν με μικρότερη συχνότητα (24,90%), ενώ τέλος οι ισχυροί άνεμοι (> 6B) έχουν ετήσιο ποσοστό (9,9%).

ΠΙΝΑΚΑΣ

ΕΝΤΑΣΗ ΑΝΕΜΩΝ ΣΤΗΝ ΝΗΣΟ ΣΑΜΟ Ν.ΣΑΜΟΥ

ΜΗΝΑΣ	ΝΗΝΕΜΙΑ	1-3 Β	4-5 Β	>6 Β
ΙΑΝΟΥ	17,9	24,3	45,0	12,8
ΦΕΒΡ	16,4	24,9	23,7	15,0
ΜΑΡΤ	24,0	26,3	41,7	8,0
ΑΠΡΙΛ	30,0	31,7	32,9	5,4
ΜΑΪΟΣ	26,3	33,2	36,2	4,3
ΙΟΥΝ	23,2	32,0	39,0	5,8
ΙΟΥΛ	11,1	18,0	54,8	16,1
ΑΥΓ	14,6	15,6	57,8	12,0
ΣΕΠΤ	19,7	19,0	53,2	8,1
ΟΚΤΩΒ	24,9	24,5	43,0	6,6
ΝΟΕΜ	24,7	23,2	40,6	11,5
ΔΕΚΕΜ	21,1	25,5	40,1	13,3

7.3.5.7 Εποχές

Οι εποχές του έτους κατανέμονται ως ακολούθως βάσει των φαινοτυπικών χαρακτήρων:

- Η άνοιξη αρχίζει από τις αρχές Απριλίου και παρατείνεται μέχρι μέσα Ιουνίου δηλαδή περίπου 76 ημέρες.
- Το θέρος από μέσα Ιουνίου μέχρι τέλη Αυγούστου ημέρες 77.
- Το φθινόπωρο από αρχές Σεπτεμβρίου μέχρι του 3^{ΟΥ} δεκαήμερου του Δεκεμβρίου ημέρες 110
- Ο χειμώνας από το 3^{ΟΥ} δεκαήμερου του Δεκεμβρίου μέχρι τέλους Μαρτίου ημέρες 102.

Οι κλιματολογικές ως άνω συνθήκες σε συνδυασμό με τις εδαφικές κρίνονται ικανές να βοηθήσουν στην επαναφορά της βλάστησης.

7.4 Η Αναπτυξιακή πορεία της περιφέρειας Βορείου Αιγαίου και της Σάμου

7.4.1 Παραδοχές

Στην παρούσα μελέτη που έχει ως στόχο την μελέτη της αναπτυξιακής πορείας της Σάμου, πολλά συμπεράσματα και προβλέψεις προέκυψαν από τη σύγκριση των στοιχείων μεταξύ των νομών Λέσβου, Σάμου και Χίου, ενώ άλλα προέκυψαν από γενικά στοιχεία της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου, θεωρώντας ότι η Σάμος επιδρά αναλογικά στη διαμόρφωσή τους, ως υποσύνολο της Περιφέρειας και από την άλλη συγκεντρώνει παρόμοια χαρακτηριστικά που διαμορφώνουν ουσιαστικά ανάλογη πορεία.

7.4.2 Γενικά

Η περιφέρεια Βορείου Αιγαίου περιλαμβάνει τους νομούς Λέσβου, Χίου και Σάμου. Ο νησιωτικός χαρακτήρας, η συνοριακή θέση και το ιδιαίτον γεωπολιτικό κλίμα, επέβαλλαν μια διαφορετικότητα στα νησιά που αποτελούν την περιφέρεια Βορείου Αιγαίου. Εποχικότητα, κατακερματισμός, περιορισμένα μεγέθη, ποικιλία του περιβάλλοντος και αυξημένη ευαισθησία, ατέλειες και συμπληρωματικότητες χαρακτηρίζουν τις οικονομίες των νησιών που, σε συνδυασμό με την καθυστέρηση του συστήματος των μεταφορών, προσδιόρισαν αρνητικά τη σύγχρονη κοινωνικο-οικονομική εξέλιξη της περιοχής. Οι αρνητικές επιπτώσεις απεικονίζονται στους χαμηλούς ρυθμούς ανάπτυξης μιας σειράς τομέων: παραγωγικό πρότυπο, πληθυσμός, συναλλαγές και εμπόριο, αλλά και στην οικιστική διάρθρωση και τη χρήση και οργάνωση του χώρου. Σήμερα, η Περιφέρεια παρουσιάζει περιορισμένη εμβέλεια πέραν των διοικητικών ορίων της και των συνόρων της χώρας, ενώ, παρά τις προσπάθειες οικονομικού εκσυγχρονισμού, συνεχίζει να καταλαμβάνει χαμηλή θέση, με κριτήριο το κατά κεφαλήν εισόδημα αγοραστικής δύναμης, στο σύνολο των περιφερειών της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Ωστόσο, το ιστορικό-πολιτισμικό υπόβαθρο του χώρου της Περιφέρειας, που γίνεται όλο και περισσότερο γνωστό μέσα από τον τουρισμό και τις ερευνητικές δραστηριότητες του Πανεπιστημίου Αιγαίου, δημιουργεί προοπτικές για μια βελτίωση της παρουσίας της στο διεθνή χώρο. Κρίσιμο ρόλο, από αυτήν την άποψη, φαίνεται ότι θα παίζει η ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού. Η παρουσία στο διεθνή χώρο κρίνεται πολύ σημαντική γιατί θα προωθήσει σε μεγάλο βαθμό τις παραθεριστικές κατοικίες στην περιοχή.

7.4.3 Δημογραφικά στοιχεία

7.4.3.1 Πληθυσμός

Τα πληθυσμιακά στοιχεία που παρουσιάζονται στην παράγραφο αυτή προέρχονται από τις απογραφές πραγματικού πληθυσμού της ΕΣΥΕ για τα έτη 1971, 1981, 1991 και 2001.

Ο νομός Σάμου (43574 κάτοικοι το 2001) καθώς και το ομώνυμο νησί (33039 κάτοικοι το 1991), παρουσιάζουν ανάλογη συνεχή μείωση του πληθυσμού τους την περίοδο 1971-1981, ενώ την τελευταία δεκαετία παρουσιάζουν τάσεις συγκράτησης του πληθυσμού με μικρή αύξηση αυτού. Το μεγαλύτερο ποσοστό μείωσης σημειώνεται τη δεκαετία 1961-1971 (-19,8% για το νομό Σάμου και -20,6% για το νησί), τη δεκαετία που ολόκληρη η Χώρα πλήττεται από ισχυρό μεταναστευτικό κύμα (κυρίως εσωτερική μετανάστευση αλλά και εξωτερική).

Το 77,6% του πληθυσμού του νομού είναι συγκεντρωμένο στο νησί της Σάμου, που είναι το περισσότερο πυκνοκατοικημένο, το 19,1% στην Ικαρία και το 3,4% στους Φούρνους.

Αναλυτικά ο πληθυσμός του νησιού φαίνεται στον επόμενο πίνακα (Πίνακας 7.4.3.1.1) όπου απεικονίζεται ο πληθυσμός στους πέντε δήμους του νησιού. Χαρακτηριστική είναι η πληθυσμιακή συγκέντρωση που εντοπίζεται στον μεγαλύτερο δήμο του νησιού (Δήμος Βαθέως) όπου αποτελεί και την πρωτεύουσα του νομού:

Πίνακας 7.4.3.1.1: Πληθυσμός της νήσου Σάμου

Δήμοι	Έτος Απογραφής
	2001
Δήμος Βαθέως	12.384
Δήμος Καρλοβασίου	9.590
Δήμος Μαραθοκάμπου	2.837
Δήμος Πυθαγορείου	9.003
Γενικό Σύνολο	33.843

Πηγή: ΕΣΥΕ

Στον πίνακα 7.4.3.1.2 παρουσιάζεται ο πληθυσμός, η έκταση, καθώς επίσης και η πυκνότητα του πληθυσμού στο νησί της Σάμου συγκριτικά με το σύνολο του πληθυσμού του Νομού.

Πίνακας 7.4.3.1.2: Έκταση, πληθυσμός και πυκνότητα Ν. Σάμου

	Πληθυσμός	Έκταση (m)	Πυκνότητα/αρσ./km
Έτος	2001	(a)	2001
Νήσος Σάμος	33.843	477.395	70,83
Νομός Σάμου	43.574	777.945	56,01

Πηγή: ΕΣΥΕ

Ο νομός Σάμου αποτελεί τον μικρότερο πληθυσμιακά νομό της Περιφέρειας Β. Αιγαίου. Ο πληθυσμός σημειώνει σε επίπεδο νομού αύξηση κατά 3,83% για την τελευταία δεκαετία, αύξηση μικρότερη του μέσου όρου της χώρας. Ο νομός συγκεντρώνει ποσοστό 0,4% του πληθυσμού της χώρας με τάση μείωσης, αφού είχε το 2^ο υψηλότερο (μετά την Λευκάδα), ποσοστό φυσικής μείωσης του πληθυσμού στην χώρα το 1998 και το 1999.

Η Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου συγκεντρώνει ποσοστό 1,8% του πληθυσμού της Ελλάδας, η μικρότερη από την άποψη αυτή Περιφέρεια. Μεταξύ των απογραφών 1991 και 2001 ο πληθυσμός της αυξήθηκε κατά 3,4% έναντι αύξησης 6,9% για το σύνολο χώρας. Με βάση τα στοιχεία απογραφής πληθυσμού 2001, ο πληθυσμός της Περιφέρειας έφτασε στους 206.121 κατοίκους φτάνοντας να αντιπροσωπεύει το έτος 2001 το 1,88% του συνολικού πληθυσμού της χώρας, έναντι 1,94% το έτος 1991. Σημαντική αύξηση, της τάξης του 17,9% σημειώνεται στον αριθμό των κατοικιών.

Πίνακας 7.4.3.1.3– Στοιχεία Απογραφών

	ΑΠΟΓΡΑΦΗ		
	1981	1991	2001
ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ			
Αριθμός κατοίκων	195004	199231	206121
Επιφάνεια τα.χλμ.	3836	3836	3836
Πυκνότητα πληθυσμού κάτοικοι/τχλμ			
	50,8	51,9	53,7
Αστικός Πληθυσμός	54733	54951	88996

Αγροτικός Πληθυσμός	106142	110974	117125
Αριθμός Νουκοκυριών	69380	68872	74355
Αριθμός Κατοικιών	116717	128412	142203

Πηγή: Νομοί της Ελλάδας 2004

Πίνακας 7.4.3.1.4–Ηλικιά διάρθρωση πληθυσμού

Ηλικία	0-14	15-24	25-39	40-54	55-64	65-79	>80
Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου	14,64	15,26	20,33	17,73	10,68	16,81	4,56
Σύνολο Ελλάδας	15,19	14,28	22,87	19,97	10,98	13,69	3,02

Από την επεξεργασία της ηλικιακής διάρθρωσης, προκύπτουν τα ακόλουθα: Ο δείκτης γήρανσης αποτυπώνει την αναλογία των ηλικιωμένων (65+) προς τα άτομα νεαρότερης ηλικίας (0-14). Το Βόρειο Αιγαίο συγκαταλέγεται στις 3 Περιφέρειες της χώρας με τον υψηλότερο δείκτη δημογραφικής γήρανσης, με 152%, ενώ ο δείκτης γήρανσης διαφοροποιείται ανάμεσα στα δύο φύλλα με το γυναικείο πληθυσμό να παρουσιάζει μεγαλύτερα επίπεδα γήρανσης στην Περιφέρεια.

Η κατανομή του πληθυσμού της Περιφέρειας στους 3 επιμέρους Νομούς σύμφωνα με τα στοιχεία της Απογραφής των ετών 1991 και 2001 παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 7.4.3.1.5– Κατανομή Πληθυσμού Ανά Νομό

ΝΟΜΟΣ	ΛΕΣΒΟΣ		ΧΙΟΣ		ΣΑΜΟΣ	
ΑΠΟΓΡΑΦΗ	1991	2001	1991	2001	1991	2001
ΚΑΤΟΙΚΟΙ	105082	109118	52184	52408	41965	43595

Πηγή: ΕΣΥΕ

Ο πληθυσμός της Περιφέρειας παρουσιάζει τάση μείωσης, αφού είχε το υψηλότερο ποσοστό φυσικής μείωσης του πληθυσμού τα έτη 1999-2001 και το 2^ο μεγαλύτερο το 2002. Το ποσοστό φυσικής μείωσης του πληθυσμού αυξήθηκε και κατά το 2003 φέρνοντας την Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου στην πρώτη θέση σε σχέση με τις λοιπές Περιφέρειες της Ελλάδας όπως παρουσιάζουμε στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 7.4.3.1.6– Φυσική Μείωση Πληθυσμού / 1.000 κατοίκους

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	2002	2003
ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	2,56	2,81
ΚΡΗΤΗΣ	1,66	1,8
ΑΤΤΙΚΗΣ	1,04	1,09
ΚΕΝΤ.ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	1,31	0,79
ΑΝΑΤ. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗ	-0,67	-0,94
ΔΥΤ. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ	-0,67	-1
ΔΥΤ. ΕΛΛΑΔΑ	-0,49	-1,12
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	-0,61	-1,2
ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	-2,75	-2,43
ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	-3,22	-2,64
ΗΠΕΙΡΟΥ	-3,07	-3,23
ΠΕΛΟΠΟΝΗΣΟΥ	-3,7	-3,43
ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	-3,62	-4,28
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	-0,01	-0,07

Πηγή: Νομοί της Ελλάδας 2005

Όπως φαίνεται από τον παραπάνω πίνακα στις νησιωτικές Περιφέρειες των Ιονίων Νήσων και του Βορείου Αιγαίου σημειώθηκε σημαντική μείωση πληθυσμού, ενώ του Νοτίου Αιγαίου βρίσκεται στην πρώτη θέση κατάταξης όσον αφορά τη φυσική αύξηση πληθυσμού με 2,56. Η φυσική μείωση πληθυσμού εντοπίζεται και στους 3 Νομούς της Περιφέρειας. Τα πιο πρόσφατα στοιχεία για την κατανομή του πληθυσμού ανά νομό παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα και επιβεβαιώνουν την τάση για μείωση του πληθυσμού και στους τρεις νομούς τις περιφέρειας.

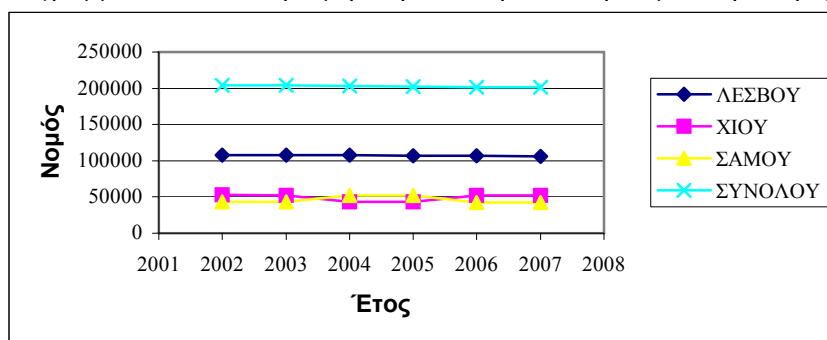
Πίνακας 7.4.3.1.7- – Κατανομή Πληθυσμού Ανά Νομό

ΝΟΜΟΣ	2002	2003	2004	2005	2006	2007
ΛΕΣΒΟΥ	108086	107859	107661	107050	106751	106344
ΧΙΟΥ	52792	52522	43129	43015	52150	52033
ΣΑΜΟΥ	43454	43248	52379	52337	42830	42717
ΣΥΝΟΛΟΥ	204332	203629	203169	202402	201731	201083

Πηγή: Νομοί της Ελλάδας 2007

Στο παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζεται η αριθμητική εξέλιξη του πληθυσμού της Περιφέρειας και των Νομών Λέσβου, Χίου και Σάμου από το 2002 έως το 2007.

Διάγραμμα 7.4.3.1.1-Αριθμητική εξέλιξη του πληθυσμού της Περιφέρειας 2002-2007



Πηγή: Νομοί της Ελλάδας 2007

Το ποσοστό αστικοποίησης του πληθυσμού της Περιφέρειας αυξάνεται κατά 1,2 ποσοστιαίες μονάδες (στη δεκαετία του '90), φτάνοντας στα επίπεδα του έτους 1981 (24,7%), παραμένοντας όμως σε πολύ χαμηλότερα επίπεδα από εκείνα της χώρας, με κύριο χαρακτηριστικό την αγροτική φυσιογνωμία του. Διαφαίνονται όμως κάποιες τάσεις μικρής μείωσης της συμμετοχής του αγροτικού πληθυσμού στο συνολικό πληθυσμό της Περιφέρειας. Παρά του ότι ως αριθμός κατοίκων ο αγροτικός πληθυσμός (οικισμοί κάτω των 2000 κατοίκων) αυξάνεται κατά 2%, εξακολουθεί να διατηρεί ένα υψηλό ποσοστό της τάξης του 57% έναντι 28% για το σύνολο της Χώρας. Με βάση τα παραπάνω στοιχεία και όσον αφορά στην πληθυσμιακή εξέλιξη της Περιφέρειας, δεν έχουν επέλθει σημαντικές διαφοροποιήσεις τα τελευταία χρόνια έναντι των εξελίξεων κατά την τελευταία δεκαετία και των τάσεων της εικοσαετίας, με εξαίρεση την εντονότερη πληθυσμιακή αύξηση κατά τη δεκαετία του 1990.

7.4.4 Οικονομικά Στοιχεία

7.4.4.1 Γενικά

Η οικονομία των τριών νομών της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου στηρίζεται, κατά κύριο λόγο, στους τομείς της πρωτογενούς παραγωγής και της παροχής

υπηρεσιών, με τον τουριστικό τομέα να παρουσιάζει σημαντική πρόοδο τα τελευταία χρόνια. Δεδομένα είναι η στενότητα των διαθέσιμων φυσικών πόρων, η μείωση και η γήρανση του πληθυσμού, η εγκατάλειψη της αγροτικής γης, καθώς και άλλα στοιχεία προβληματικότητας των νησιών. Κατά το 2005, η Ακαθάριστη Προστιθέμενη αξία (ΑΠΑ) αυξήθηκε κατά 7,4% στο σύνολο της Χώρας. Τη μεγαλύτερη σχετική αύξηση παρουσίασαν οι Περιφέρειες Αττικής και Πελοποννήσου ενώ η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου ήταν η μόνη περιφέρεια που παρουσίασε μείωση στους σχετικούς δείκτες. Το Βόρειο Αιγαίο σημείωσε σχετική αύξηση 5,76% δηλαδή κάτω από το μέσο όρο της Χώρας. Στον Πρωτογενή Τομέα, η Α.Π.Α. μειώθηκε στο σύνολο της χώρας κατά 1,47%. Την μεγαλύτερη μείωση παρουσίασε η περιφέρεια της Θεσσαλίας και της Ηπείρου, ενώ η περιφέρεια Β.Αιγαίου παρουσίασε αύξηση κατά 4,28%. Η Α.Π.Α. του Δευτερογενή Τομέα παρουσίασε αύξηση στο σύνολο της χώρας κατά 8,58 % με την περιφέρεια Β.Αιγαίου να σημειώνει μία από τις μεγαλύτερες αυξήσεις (κατά 15,15%). Τέλος, στον Τριτογενή Τομέα, παρουσιάστηκε αύξηση της ΑΠΑ κατά 7,62 % στο σύνολο της χώρας με την Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου να παρουσιάζει αύξηση μικρότερη από τον εθνικό μέσο όρο (4,20%).

Πίνακας 7.4.4.1.1: Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία Κατά Τομέα Παραγωγής 2004-2005, σε εκατομμύρια ευρώ, σε τρέχουσες τιμές)

Περιφέρεια	Πρωτογενής Τομέας			Δευτερογενής Τομέας			Τριτογενής Τομέας		
	2004	2005	% Μεταβολή	2004	2005	% Μεταβολή	2004	2005	% Μεταβολή
Αν. Μακεδονία & Θράκη	619	597	-3,55	1.658	1.688	1,81	3.999	4.128	3,23
Κεντρική Μακεδονία	1.539	1.480	-3,83	6.597	7.253	9,94	15.247	16.099	5,59
Δυτική Μακεδονία	265	262	-1,13	1.381	1.611	16,65	1.874	1.936	3,31
Θεσσαλία	1.041	983	-5,57	2.414	2.628	8,86	5.178	5.445	5,16
Ήπειρος	339	319	-5,89	898	856	-4,68	2.687	2.749	2,31
Ιόνια Νησιά	114	158	38,59	370	362	-2,16	2.186	2.243	2,61
Δυτική Ελλάδα	871	847	-2,75	1.510	1.535	1,66	4.529	4.826	6,56
Στερεά Ελλάδα	795	812	2,13	4.706	4.971	5,63	3.580	3.716	3,80
Πελοπόννη σος	687	729	6,11	2.698	3.338	23,72	4.153	4.325	4,14
Αττική	384	377	-1,82	11.729	13.007	10,90	66.742	73.560	10,22
Βόρειο Αιγαίο	210	219	4,28	297	342	15,15	1.595	1.662	4,20
Νότιο Αιγαίο	146	150	2,73	834	739	-11,39	3.860	3.877	0,44
Κρήτη	800	764	-4,5	1.254	1.133	-9,65	5.988	6.320	5,54
Σύνολο Χώρας	7.812	7.697	-1,47	36.346	39.463	8,58	12.1618	13.0886	7,62

Πηγή: ΕΣΥΕ, 2007

Όσον αφορά στη συμμετοχή των περιφερειών στην δημιουργία της Α.Π.Α , στον Πρωτογενή Τομέα το Βόρειο Αιγαίο έχει ποσοστό 2,85% (από 2,69% το 2004). Στο Δευτερογενή Τομέα, όπου σημειώθηκε οριακή αύξηση της συμμετοχής στο σύνολο της Α.Π.Α από 21,92% σε 22,16%, το μεγαλύτερο μερίδιο κατέχει η Αττική με 32,96% (από 32,27% το 2004), ενώ στο Βόρειο Αιγαίο το ποσοστό ανέρχεται περίπου στο 0,87% (από 0,82% το 2004). Ο Τριτογενής Τομέας που είναι ο

μεγαλύτερος συγκριτικά τομέας (73,54% του συνόλου από 73,37% το 2004), παρουσίασε αύξηση στη συμμετοχή του στην Α.Π.Α. σε σχέση με το 2004. Το Βόρειο Αιγαίο έρχεται τελευταίο στην κατάταξη στον τριτογενή τομέα με 1,27%.

Πίνακας 7.4.4.1.2- Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία Κατά Τομέα Παραγωγής

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ		ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΗΣ		ΤΡΙΤΟΓΕΝΗΣ	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Αν. Μακεδονία & Θράκη	7,92	7,76	4,56	4,28	3,29	3,15
Κεντρική Μακεδονία	19,70	19,23	18,15	18,38	12,54	12,30
Δυτική Μακεδονία	3,39	3,40	3,80	4,08	1,54	1,48
Θεσσαλία	13,33	12,77	6,64	6,66	4,26	4,16
Ήπειρος	4,34	4,14	2,47	2,17	2,21	2,10
Ιόνια Νησιά	1,46	2,05	1,02	0,92	1,80	1,71
Δυτική Ελλάδα	11,15	11,00	4,15	3,89	3,72	3,69
Στερεά Ελλάδα	10,18	10,55	12,95	12,60	2,94	2,84
Πελοπόννησος	8,79	9,47	7,42	8,46	3,41	3,31
Αττική	4,92	4,90	32,27	32,96	54,88	56,21
Βόρειο Αιγαίο	2,69	2,85	0,82	0,87	1,31	1,27
Νότιο Αιγαίο	1,87	1,95	2,29	1,87	3,17	2,96
Κρήτη	10,24	9,93	3,45	2,87	4,92	4,83

Πηγή: ΕΣΥΕ, 2007

Για την Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου, ο πρωτογενής τομέας διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην οικονομία της Περιφέρειας, από εκείνο που διαδραματίζει στο σύνολο της Χώρας και πολύ σημαντικότερο από το ρόλο του τομέα στην οικονομία της Ε.Ε., ενώ δεν επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό τον πρωτογενή τομέα της Χώρας, λόγω του σχετικά μικρού μεγέθους του πρωτογενούς Τομέα της Περιφέρειας.

Από τη διάρθρωση του πρωτογενή τομέα ανά κλάδο, διαπιστώνεται ότι διατηρούν την κυριαρχία τους οι κλάδοι της φυτικής και ζωικής παραγωγής, κυρίως η φυτική, ενώ η αλιεία αποκτά μια ιδιαίτερη σημασία διαχρονικά, οφειλόμενη κυρίως στην ανάπτυξη των ιχθυοκαλλιεργειών ιδιαίτερα στο νομό Χίου, δευτερευόντως στο νομό Σάμου και λιγότερο στο νομό Λέσβου.

Ο δευτερογενής τομέας φαίνεται ότι είναι ένας σημαντικός τομέας για την Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου, σε ονομαστικές τιμές, υπερβαίνοντας η συμμετοχή του στην συνολική ΑΠΑ της Περιφέρειας την αντίστοιχη συμμετοχή σε επίπεδο Χώρας, οφειλόμενη όμως αυτή η σημαντική διαφοροποίηση του στον κλάδο των κατασκευών, ο οποίος κυριαρχεί στο Δευτερογενή τομέα της Περιφέρειας. Οι επιχειρήσεις που κυριαρχούν είναι οι κατασκευαστικές, το 62% των επιχειρήσεων του τομέα. Ακολουθεί η μεταποιητική δραστηριότητα, συγκεντρώνοντας το 39% του συνόλου των επιχειρήσεων του τομέα. Οι κλάδοι στους οποίους φαίνεται να υπάρχει μια ιδιαίτερη δυναμική, είναι ο κλάδος τροφίμων και ποτών, ο κλάδος της κατασκευής μεταλλικών προϊόντων, ενώ σημαντική είναι η παρουσία και των κλάδων της βιομηχανίας ξύλου και της κατασκευής επίπλου. Όπως φαίνεται από τα προηγούμενα, οι δραστηριότητες που κυριαρχούν στο δευτερογενή τομέα είναι οι κατασκευές και η μεταποίηση. Ειδικότερα για τη μεταποίηση, οι παράγοντες που διαμορφώνουν την υφιστάμενη κατάσταση αλλά και τις μελλοντικές προοπτικές του τομέα, σχετίζονται, κατά κύριο λόγο, με το νησιωτικό χαρακτήρα και τη θέση της Περιφέρειας, τη σύνδεσή της με τον αγροτικό τομέα, το μικρό μέγεθος των μονάδων, καθώς και με την ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας.

Ο τριτογενής τομέας είναι ιδιαίτερα σημαντικός για την οικονομία της Περιφέρειας. Το ποσοστό συμμετοχής του πλησιάζει εκείνο της Χώρας. Ιδιαίτερα σημαντικό ρόλο διαδραματίζει για το νομό Σάμου, λόγω της αυξημένης τουριστικής δραστηριότητας. Το εμπόριο και η διαχείριση ακίνητης περιουσίας διαμορφώνουν το 43% περίπου του προϊόντος του τριτογενή τομέα, οι μεταφορές συμμετέχουν κατά 17%, ενώ η συμμετοχή του κλάδου των ξενοδοχείων / εστιατορίων είναι μικρή, της τάξης του 6%, διατηρούμενη διαχρονικά στα ίδια χαμηλά επίπεδα. Ο αριθμός των επιχειρήσεων του τομέα το έτος 2002, με μικρές διαφοροποιήσεις στα επόμενα έτη, ανέρχεται σε 11.129, με κύκλο εργασιών ανά επιχείρηση 110 χιλ. Ευρώ περίπου, παρουσιάζοντας αύξηση, τόσο ως αριθμός, όσο και ως κύκλος εργασιών, σε σχέση με τις αρχές της δεκαετίας του 2000. Το ήμισυ σχεδόν των επιχειρήσεων του τομέα είναι εμπορικές επιχειρήσεις. Οι τουριστικές επιχειρήσεις (ξενοδοχεία / εστιατόρια) αποτελούν το 26% του συνόλου των επιχειρήσεων του τομέα. Οι υπόλοιπες επιχειρήσεις δραστηριοποιούνται σε λοιπές επιχειρηματικές δραστηριότητες.

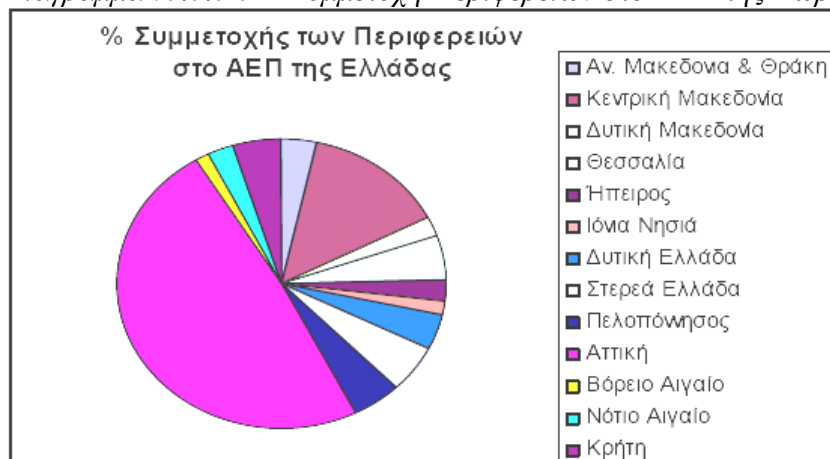
Πίνακας 7.4.4.1.3– Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ	2003	Συμμετοχή Στο σύνολο %	2004	Συμμετοχή Στο σύνολο %	2005	Συμμετοχή Στο σύνολο %
Αν. Μακεδονία & Θράκη	6.466	3,71	7.013	3,79	7.157	3,60
Κεντρική Μακεδονία	26.863	15,42	26.126	14,11	27.702	13,95
Δυτική Μακεδονία	3.731	2,14	3.933	2,12	4.219	2,12
Θεσσαλία	9.179	5,27	9.645	5,21	10.103	5,09
Ήπειρος	3.966	2,28	4.385	2,37	4.377	2,20
Ιόνια Νησιά	2.929	1,68	2.984	1,61	3.082	1,55
Δυτική Ελλάδα	7.507	4,31	7.721	4,17	8.042	4,05
Στερεά Ελλάδα	9.641	5,53	10.147	5,48	10.598	5,34
Πελοπόννησος	7.961	4,57	8.422	4,55	9.363	4,71
Αττική	79.805	45,80	88.105	47,57	97.000	48,84
Βόρειο Αιγαίο	2.334	1,34	2.348	1,27	2.481	1,25
Νότιο Αιγαίο	5.383	3,09	5.408	2,92	5.318	2,68
Κρήτη	8.493	4,87	8.986	4,85	9.167	4,62
Σύνολο Χώρας	174.258	100	185.225	100	198.609	100

Πηγή: ΕΣΥΕ, 2007

Το μεγαλύτερο μέρος του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος παράγεται κυρίως στις περιφέρειες Αττικής και Κεντρικής Μακεδονίας (το 62,79% το 2005). Η συμμετοχή των περιφερειών στο Α.Ε.Π. έχει παραμείνει σχετικά σταθερή κατά τη διάρκεια των ετών 2003-2005.

Διάγραμμα 7.4.4.1.1– Συμμετοχή Περιφερειών στο ΑΕΠ της Χώρας



Πηγή: ΕΣΥΕ, 2007

Κατά τα τελευταία χρόνια, από τα πλέον πρόσφατα στοιχεία των Περιφερειακών Λογαριασμών της ΕΣΥΕ, μέχρι και το έτος 2005, φαίνεται μια βελτίωση του ακαθάριστου περιφερειακού προϊόντος, με ποσοστά ετήσιας αύξησης σε τρέχουσες τιμές, που κυμαίνονται από 9% έως και 15%, χωρίς όμως να μεταβάλλεται σημαντικά η συμμετοχή της Περιφέρειας στο συνολικό ΑΕΠ από το 2000 έως το 2005, πενταετία κατά την οποία κυμαίνεται γύρω στο 1,30%.

Πίνακας 7.4.4.1.4– Ακαθάριστο Προϊόν (σε εκ. €) Νομών Περιφέρειας 2000-2005

ΝΟΜΟΣ	2000	2001	2002	2003	2004	2005
ΛΕΣΒΟΥ	909	998	1003	1185	1146	1212
ΧΙΟΥ	499	531	569	662	711	765
ΣΑΜΟΥ	397	449	455	487	491	504
ΣΥΝΟΛΟ	1.805	1.978	2.027	2.334	2.348	2.481

Πηγή: ΕΣΥΕ- προσωρινά στοιχεία

Πίνακας 7.4.4.1.5– Κατά κεφαλήν ΑΕΠ (σε εκ. €) Νομών Περιφέρειας 2000-2005 (Σε ευρώ, σε τρέχουσες τιμές)

ΝΟΜΟΣ	2000	2001	2002	2003	2004	2005
ΛΕΣΒΟΥ	8.409	9.225	9275	10.989	10.674	11.339
ΧΙΟΥ	9.384	10.017	10.785	12.603	13.573	14.634
ΣΑΜΟΥ	9.056	10.285	10.469	11.263	11.403	11.738
ΣΥΝΟΛΟ	8.800	9.656	9.919	11.463	11.578	12.276

Πηγή: ΕΣΥΕ (2005, προσωρινά στοιχεία)

7.4.4.2 Ακαθάριστες Επενδύσεις Παγίου Κεφαλαίου

Οι ακαθάριστες επενδύσεις παγίου κεφαλαίου (ΑΕΠΚ) στην Περιφέρεια κινούνται από 1,16% στο 3,3% των συνολικών σε επίπεδο χώρας, διαγράφοντας θετική διαχρονική εξέλιξη, υπολειπομένη όμως κατά πολύ των αντίστοιχων ρυθμών της χώρας. Η εξέλιξη των ΑΕΠΚ ανά κλάδο στην Περιφέρεια αναδεικνύει τη

δυναμική εξέλιξης των επί μέρους κλάδων και τις επενδυτικές προτεραιότητες, οι οποίες διαμορφώνονται (Πίνακας 7.4.4.2.1). Η κλαδική ανάλυση οδηγεί στο συμπέρασμα ότι ο κλάδος των χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών και του εμπορίου διατηρούν την κυρίαρχη θέση στη διαχρονική διαμόρφωση των ΑΕΠΚ της Περιφέρειας.

Πίνακας 7.4.4.2.1-Ακαθάριστες επενδύσεις παγίου κεφαλαίου κατά κλάδο (Σε εκατομμύρια ευρώ. Σε τρέχουσες τιμές)

ΕΤΟΣ	Γεωργία, κτηνοτροφία, δάση, αλιεία	βιομηχανία και ενέργεια	Κατασκευές	Χονδ. και λιαν. Εμπόριο, επισκευές οχημάτων, ξενοδοχεία, εστιατόρια, μεταφορές και επικοινωνίες	Χρημ/τική, Διαχείριση ακίνητης περιουσίας, εκμίσθωση και επιχ. Δραστηριότητες	Άλλες Υπηρεσίες	Συνοικές Επενδύσεις	% ως των συνολικών ΑΕΠΚ στο σύνολο της χώρας
2003	74,32	30,62	8,33	139,13	84,91	149,06	486	1,16
2004	89,14	29,41	8,76	218,98	225,26	219,4	786	1,73
2005	49,54	116,8	13,77	480,14	859,54	29,76	1550	3,3

7.4.4.3 Φορολογία

Στην Περιφέρεια αναλογεί το 1,7% των φορολογουμένων κατά το 2003, το οποίο αυξήθηκε από το 2002 κατά 2,8% και αντιστοιχεί:

- στο 1,5% του δηλωθέντος εισοδήματος της χώρας και
- στο 1,2% του φόρου εισοδήματος φυσικών προσώπων της χώρας . Το 2003 το δηλωθέν εισόδημα ανά φορολογούμενο της Περιφέρειας ανέρχεται στα 11.039 χιλ. Ευρώ (που ισοδυναμεί με το 88% του μέσου όρου της Ελλάδας) και κατατάσσει την Περιφέρεια στην 8η θέση στο σύνολο των 13 Περιφερειών της Χώρας μετά την Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας.. Οι φορολογούμενοι πλήρωσαν το 2003 κατά μέσο όρο για φόρο εισοδήματος 717 Ευρώ, έναντι μέσου όρου χώρας 1.076. Συγκεκριμένα στη Σάμο, οι φορολογούμενοι πλήρωσαν το 2005 κατά μέσο όρο για φόρο εισοδήματος 730 ευρώ, έναντι μέσου όρου χώρας 1.220 €. Κατά το 2004, με δηλωθέν εισόδημα που ανήλθε στα 11.630 Ευρώ, οι φορολογούμενοι της Περιφέρειας πλήρωσαν κατά μέσο όρο για φόρο εισοδήματος 711 ευρώ όπως προκύπτει από τον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 7.4.4.3.1: Φόρος Εισοδήματος ανά Φορολογούμενο 2003-2004 (σε ευρώ)

ΝΟΜΟΣ	2003	2004
ΛΕΣΒΟΥ	709	703
ΧΙΟΥ	732	755
ΣΑΜΟΥ	716	673

Πηγή: Νομοί της Ελλάδας 2005

7.4.4.4 Καταθέσεις

Το σύνολο αποταμιευτικών καταθέσεων ανέρχεται στις 9,6 χιλιάδες ευρώ ανά κάτοικο με μέσο όρο στο σύνολο χώρας 9,1 χιλιάδες ευρώ ποσό το οποίο φέρνει την Περιφέρεια στη δεύτερη θέση της κατάταξης σε σχέση με το σύνολο των Περιφερειών της Ελλάδας. Οι καταθέσεις Ταμιευτηρίου ανέρχονται στα 1.429.100 Ευρώ σε επίπεδο Περιφέρειας ενώ το σύνολο των αποταμιευτικών καταθέσεων ανέρχεται στα 2.588.000 Ευρώ. Στο σύνολο των 52 Νομών στην Ελλάδα οι αποταμιευτικές καταθέσεις ανά κάτοικο κατανέμονται στους 3 Νομούς ως εξής:

Πίνακας 7.4.4.4: Καταθέσεις στην Περιφέρεια Β. Αιγαίου (σε εκατ. Ευρώ)

Καταθέσεις	Σύνολο Περιφέρειας (εκ. ΕΥΡΩ)	ΛΕΣΒΟΣ (εκ. ΕΥΡΩ)	ΧΙΟΣ (εκ. ΕΥΡΩ)	ΣΑΜΟΣ (εκ. ΕΥΡΩ)
Ταμειευτήριου	1.429,1	713,2	440,1	275,8
Προθεσμίας	1.158,9	580	371,4	207,5
Σύνολο Αποταμιευτικών	2.588	1.293,2	811,5	483,3
Όψεως	177,89	72,2	81,59	24,1
Σύνολο Καταθέσεων	2.765,9	1.365,4	893,1	507,4
Σύνολο Επαναγοράς	5,6	3,1	1,6	0,9
Σύνολο καταθέσεων και συμφ. Επαναγοράς	2.771,5	1.368,5	894,7	508,3
Καταθέσεις ανά κάτοικο		12.780	17.124	11.897
Αποταμιευτικές ανά κάτοικο		12.112	15.551	11.277
Καταθέσεις και συμφ. Επαναγοράς ανά κάτοικο		12.808	17.143	11.920

Πηγή: Νομοί της Ελλάδας 2007

7.4.4.5 Αστικοποίηση

Το ποσοστό αστικοποίησης της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου για το έτος 2001 διαμορφώνεται στο 43%, έναντι 71%, στο επίπεδο της χώρας. Για τον κάθε νομό ο αστικός και αγροτικός πληθυσμός φαίνεται στον Πίνακα 7.4.4.5.

Πίνακας 7.4.4.5: Αστικός & Αγροτικός Πληθυσμός στην Περιφέρεια

	Σύνολο Περιφέρειας		ΛΕΣΒΟΣ		ΧΙΟΣ		ΣΑΜΟΣ	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Απογραφές								
Αστικός Πληθυσμός	54.951	88.996	24.953	45.567	29.998	28384	-	15.045
Αγροτικός Πληθυσμός	110.974	117.125	63.509	63.551	22.186	25.024	25.279	28.550

7.4.4.6 Επίπεδο Εκπαίδευσης

Η Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου, με 59 μαθητές δημοτικού / 1000 κατοίκους, βρίσκεται λίγο υψηλότερα από το μέσο όρο της χώρας (58 μαθητές / 1000 κατοίκους), τιμή που την κατατάσσει στην έβδομη θέση μεταξύ των υπολοίπων 13 Περιφερειών. Στη Σάμο η αναλογία μαθητών Δημοτικού ανά 1.000 κατοίκους βρίσκεται κάτω από τον μέσο όρο (56 έναντι 58).

Πίνακας 7.4.4.6: Αριθμός Εκπαιδευτικών Ιδρυμάτων & Μαθητών Πρωτοβάθμιας και Δευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης

	Σύνολο Περιφέρειας	ΛΕΣΒΟΣ	ΧΙΟΣ	ΣΑΜΟΣ
Αριθμός δημοτικών σχολείων	159	85	33	41
Μαθητές σε δημοτικά σχολ.	11.762	6.384	3.040	2.338
Διδακτικό προσωπικό δημοτικών σχολείων	1.603	946	387	270
Αριθμός γυμνασίων	51	27	14	10
Μαθητές γυμνασίων	6.249	3.272	1.639	1.388
Διδακτικό προσωπικό γυμνασίων	898	453	266	179
Αριθμός Λυκείων -ΤΕΕ	56	30	15	11
Μαθητές Λυκείων- ΤΕΕ	6.06	3.099	1.714	1.251
Διδακτικό προσωπικό Λυκείων - ΤΕΕ	921	481	255	185

Πηγή: Νομοί της Ελλάδας 2007

7.4.4.7 Ανεργία – Απασχόληση

Κατά τη δεκαετία του '80 αυξήθηκε αλματωδώς η ανεργία στην Περιφέρεια φτάνοντας το ποσοστό ανεργίας της χώρας κατά το έτος 1991 (ενώ το έτος 1981 έφτανε το μισό του ποσοστού της χώρας). Κατά τη δεκαετία του '90, το ποσοστό ανεργίας μειώθηκε στην Περιφέρεια, με εξαίρεση ορισμένων ετών (κυρίως όμως λόγω μείωσης του εργατικού δυναμικού), με παράλληλη αύξηση του μη ενεργού οικονομικά πληθυσμού. Τα πρώτα χρόνια της τρέχουσας δεκαετίας η ανεργία στην Περιφέρεια μειώνεται, μέχρι και το έτος 2001, ενώ σταδιακά μέχρι και το 2004 φαίνεται να αυξάνει (κατά 6,1% το έτος 2001 και 10,4% το έτος 2002).

Κατά το έτος 2004 η κατάσταση διαφοροποιείται σημαντικά ως προς την ανεργία στην Περιφέρεια, αφού το ποσοστό της επί του εργατικού δυναμικού αυξάνει ραγδαία από το έτος 2001. Η ανεργία στην Περιφέρεια αυξήθηκε κατά 1,8 μονάδες το 2004 και έφτασε στο 9,3% του εργατικού δυναμικού με ποσοστό 10,5% για το σύνολο της Ελλάδας. Οι μονοψήφιοι δείκτες της ανεργίας στο Βόρειο Αιγαίο αποτελούν παρελθόν. Από το 2005 η ανεργία έφτασε στο 10,2% για το σύνολο του πληθυσμού με ανοδικές τάσεις. Η ανεργία των γυναικών (19,6%) είναι διπλάσια από αυτή του γενικού πληθυσμού και η ανεργία των νέων είναι τρισήμισι φορές μεγαλύτερη (35,2%). Τα πολύ υψηλά ποσοστά ανεργίας των νέων οφείλονται σε μεγάλο βαθμό, στο γεγονός ότι η πλειοψηφία των νέων που φεύγουν για σπουδές από τα νησιά της Περιφέρειας δεν επιστρέφει στα νησιά της Περιφέρειας για επαγγελματική αποκατάσταση. Εκτιμάται, πως μόλις ένας στους δέκα νέους που φεύγουν για σπουδές, επιστρέφει στην ιδιαίτερη πατρίδα του για να εργαστεί με αποτέλεσμα να γίνεται ανέφικτη η πραγματοποίηση των επενδύσεων που απαιτούν στελέχη υψηλού μορφωτικού επιπέδου.

Σύμφωνα με την απογραφή του 1991 οι απασχολούμενοι στο Νομό Σάμου ανέρχονται σε 12957 άτομα, δηλαδή το 31,7% του πληθυσμού, που κατανέμονται κατά 24,7% στον πρωτογενή τομέα, 21,9% στο δευτερογενή και 49,6% στον τριτογενή. Συγκρίνοντας την κατανομή του πληθυσμού στους τομείς παραγωγής των

απογραφών 1971,1981 και 1991 παρατηρούμε μία σημαντική μετακίνηση του πληθυσμού του Νομού από τον πρωτογενή στον τριτογενή τομέα και κατά δεύτερο λόγο στο δευτερογενή. Αυτό συμβαίνει λόγω της έντονης τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής και του υψηλότερου εισοδήματος που εξασφαλίζεται από την ενασχόληση με τον τουρισμό.

Οι υπηρεσίες που λειτουργούν στην νήσο Σάμο, συγκεντρώνονται στις δύο μεγάλες πόλεις Σάμο (πρωτεύουσα του νομού) και Καρλόβασι (δεύτερη μεγαλύτερη πόλη)

Το εμπόριο περιορίζεται στην τροφοδοσία για την κάλυψη των τοπικών αναγκών των νησιών και διακινείται μέσω των λιμανιών της Σάμου και του Καρλοβάσου. Από την Σάμο εξάγονται μόνο λάδι και κρασί.

Η τουριστική κίνηση είναι αρκετά καλή. Ο τουρισμός αναπτύσσεται κυρίως με βάση τις παραλίες που βρίσκονται στο νότιο τμήμα του νησιού (Πυθαγόρειο, Μυκάλη, Κάμπος Μαραθοκάμπου) και εν μέρει στο βόρειο (Κοκκάρι, Καρλόβασι). Εξαιτίας της σχέσης του τουρισμού με την παραθεριστική κατοικία, δίνεται ιδιαίτερη σημασία στην ανάπτυξη του στο Νομό και μελετάται σε ξεχωριστό κεφάλαιο παρακάτω.

Ο αριθμός απασχολούμενων κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας σύμφωνα με στοιχεία της απογραφής του 2001 παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα 7.4.4.7.1, οι Κλάδοι Επιχειρήσεων στο Βόρειο Αιγαίο (Έτος 2002) φαίνονται στον πίνακα 7.4.4.7.2 και στον Πίνακα 7.4.4.7.3 & Διάγραμμα 7.4.4.7.3 φαίνεται η κατανομή επιχειρηματικών κλάδων (ΣΤΑΚΟΔ) ανά Νομό.

Πίνακας 7.4.4.7.2 – Κλάδοι Επιχειρήσεων στο Βόρειο Αιγαίο (Έτος 2002)

Τομέας	ΣΤΑΚΟΔ-91	Αριθμός επιχ/σεων	% επιχειρήσεων στο σύνολο του Τομέα	Κύκλος Εργασιών (σε ευρώ)	Μέσος Κύκλος Εργασιών
Πρωτογενής	01 - ΓΕΩΡΓΙΑ, ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ, ΘΗΡΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΕΙΣ ΒΟΗΘΗΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	189	64.95%	4,573,310	24,197
	02 - ΔΑΣΟΚΟΜΙΑ, ΥΛΟΤΟΜΙΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΕΙΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	26	8.93%	195,852	7,533
	05 - ΑΛΙΕΙΑ, ΙΧΘΥΟΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΕΙΣ ΒΟΗΘΗΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	76	26.12%	75,449,959	992,763
	Σύνολο	291		80,219,121	
Δευτερογενής	11 - ΑΝΤΛΗΣΗ ΑΡΓΟΥ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ. ΒΟΗΘΗΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΥΝΑΦΕΙΣ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΤΛΗΣΗ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ	1	0.03%	0	
	13 - ΕΞΟΡΥΞΗ ΜΕΤΑΛΛΙΚΩΝ ΜΕΤΑΛΛΕΥΜΑΤΩΝ	2	0.05%	0	
	14 - ΑΛΛΕΣ ΕΞΟΡΥΚΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	15	0.41%	0	
	15 - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ	418	11.43%	134,627,448	322,075

17 - ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΚΛΩΣΤΟΥΦΑΝΤΟΥΡΓΙΚΩΝ ΥΛΩΝ	23	0.63%	371,716	16,162
18 - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΕΙΔΩΝ ΕΝΔΥΣΗΣ:ΚΑΤΕΡΓΑΣΙΑ ΚΑΙ ΒΑΦΗ ΓΟΥΝΑΡΙΚΩΝ	29	0.79%	272,446	9,395
19 - ΚΑΤΕΡΓΑΣΙΑ ΚΑΙ ΔΕΨΗ ΔΕΡΜΑΤΟΣ:ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΕΙΔΩΝ ΤΑΞΙΔΙΟΥ (ΑΠΟΣΚΕΥΩΝ), ΤΣΑΝΤΩΝ, ΕΙΔΩΝ ΣΕΛΟΠΟΙΪΑΣ, ΕΙΔΩΝ	9	0.25%	234,637	26,071
20 - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΞΥΛΟΥ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΑΠΟ ΞΥΛΟ ΚΑΙ ΦΕΛΛΟ, ΕΚΤΟΣ ΑΠΟ ΤΑ ΕΠΙΠΛΑ: ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΕΙΔΩΝ ΚΑ	160	4.38%	2,850,455	17,815
21 - ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΧΑΡΤΟΠΟΛΤΟΥ, ΧΑΡΤΙΟΥ ΚΑΙ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΑΠΟ ΧΑΡΤΙ	5	0.14%	0	
22 - ΕΚΔΟΣΕΙΣ, ΕΚΤΥΠΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΑΡΑΓΩΓΗ ΠΡΟΕΓΓΕΓΡΑΜΜΕΝΩΝ ΜΕΣΩΝ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΗΧΟΥ ΚΑΙ ΕΙΚΟΝΑΣ ΚΑΙ ΜΕΣΩΝ ΠΛΗΡ	58	1.59%	3,213,822	55,411
24 - ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΧΗΜΙΚΩΝ ΟΥΣΙΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ	9	0.25%	215,149	23,905
25 - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΑΠΟ ΕΛΑΣΤΙΚΟ (ΚΑΟΥΤΣΟΥΚ) ΚΑΙ ΠΛΑΣΤΙΚΕΣ ΥΛΕΣ	9	0.25%	76,926	8,547
26 - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΑΛΛΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΑΠΟ ΜΗ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑ ΟΡΥΚΤΑ	122	3.34%	11,055,709	90,621
27 - ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΒΑΣΙΚΩΝ ΜΕΤΑΛΛΩΝ	18	0.49%	551,305	30,628
28 - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΜΕΤΑΛΛΙΚΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ, ΜΕ ΕΞΑΙΡΕΣΗ ΤΑ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΤΑ ΕΙΔΗ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	220	6.02%	10,380,736	47,185
29 - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ Μ.Α.Κ.	55	1.50%	2,253,872	40,979
30 - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΜΗΧΑΝΩΝ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ	1	0.03%	0	
31 - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΗΛΕΚΤΡΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΩΝ ΚΑΙ ΣΥΣΚΕΥΩΝ Μ.Α.Κ.	21	0.57%	734,545	34,978
32 - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΣΥΣΚΕΥΩΝ ΡΑΔΙΟΦΩΝΙΑΣ, ΤΗΛΕΟΡΑΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ	6	0.16%	0	
33 - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΙΑΤΡΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ, ΟΡΓΑΝΩΝ ΑΚΡΙΒΕΙΑΣ ΚΑΙ ΟΠΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ:ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΡΟΛΟΓΙΩΝ ΚΑΘΕ ΕΙΔΟΥΣ	7	0.19%	294,351	42,050
34 - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ:ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΡΥΜΟΥΛΚΟΥΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΗΜΙΡΥΜΟΥΛΚΟΥΜΕΝΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ	1	0.03%	0	

	35 - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΛΟΙΠΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ	22	0.60%	468,117	21,278
	36 - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΕΠΙΠΛΩΝ. ΛΟΙΠΕΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΕΣ Μ.Α.Κ.	145	3.97%	3,967,843	27,364
	40 - ΠΑΡΟΧΗ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ, ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ, ΑΤΜΟΥ ΚΑΙ ΖΕΣΤΟΥ ΝΕΡΟΥ	18	0.49%	1,849,952	102,775
	41 - ΣΥΛΛΟΓΗ, ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΔΙΑΝΟΜΗ ΝΕΡΟΥ	12	0.33%	129,227	10,769
	45 - ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	2,270	62.09%	90,734,108	39,971
	Σύνολο	3,656		264,282,364	
Τριτογενής	50 - ΕΜΠΟΡΙΟ, ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΜΟΤΟΣΙΚΛΕΤΩΝ. ΛΙΑΝΙΚΗ ΠΩΛΗΣΗ ΚΑΥΣΙΜΩΝ ΟΧΗΜΑ	665	5.98%	95,484,352	143,585
	51 - ΧΟΝΔΡΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΟ ΜΕ ΠΡΟΜΗΘΕΙΑ, ΕΚΤΟΣ ΑΠΟ ΤΟ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΜΟΤΟΣΙΚΛΕΤΩΝ	856	7.69%	392,593,866	458,638
	52 - ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ, ΕΚΤΟΣ ΑΠΟ ΤΟ ΕΜΠΟΡΙΟ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΜΟΤΟΣΙΚΛΕΤΩΝ: ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΕΙΔΩΝ ΑΤΟΜΙΚΗΣ	3,633	32.64%	423,218,671	116,493
	55 - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΚΑΙ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΑ	2,898	26.04%	145,947,344	50,361
	60 - ΧΕΡΣΑΙΕΣ ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ ΜΕΣΩ ΑΓΩΓΩΝ	474	4.26%	18,931,920	39,941
	61 - ΥΔΑΤΙΝΕΣ ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ	56	0.50%	1,655,674	29,566
	63 - ΒΟΗΘΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΕΙΣ ΠΡΟΣ ΤΙΣ ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ: ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΤΑΞΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΠΡΑΚΤΟΡΕΙΩΝ	136	1.22%	19,708,568	144,916
	64 - ΤΑΧΥΔΡΟΜΕΙΑ ΚΑΙ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ	44	0.40%	2,713,061	61,660
	66 - ΑΣΦΑΛΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΙΚΑ ΤΑΜΕΙΑ, ΕΚΤΟΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΗ	18	0.16%	192,314	10,684
	67 - ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΥΝΑΦΕΙΣ ΜΕ ΤΙΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ	28	0.25%	721,184	25,757
	70 - ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΜΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ	89	0.80%	2,317,205	26,036
	71 - ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΧΩΡΙΣ ΧΕΙΡΙΣΤΗ. ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΕΙΔΩΝ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	170	1.53%	6,601,231	38,831
	72 - ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΕΙΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	39	0.35%	618,917	15,870

73 - ΕΡΕΥΝΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ	71	0.64%	1,136,184	16,003
74 - ΆΛΛΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	1,154	10.37%	94,981,592	82,306
75 - ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΑΜΥΝΑ. ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΗ	31	0.28%	8,423,342	271,721
80 - ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	99	0.89%	2,216,355	22,387
85 - ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ	49	0.44%	1,013,957	20,693
90 - ΔΙΑΘΕΣΗ ΛΥΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΑΠΟΡΡΙΜΜΑΤΩΝ: ΥΓΙΕΙΝΗ ΚΑΙ ΠΑΡΟΜΟΙΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	20	0.18%	292,560	14,628
91 - ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΟΡΓΑΝΩΣΕΩΝ ΜΕ ΜΕΛΗ Μ.Α.Κ.	54	0.49%	3,057,912	56,628
92 - ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΕΣ, ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	263	2.36%	5,699,873	21,673
93 - ΆΛΛΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	281	2.52%	4,782,942	17,021
95 - ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ ΩΣ ΕΡΓΟΔΟΤΩΝ ΟΙΚΙΑΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	1	0.01%	0	
Σύνολο	11,129		1,232,309,024	

Πηγή: ΕΣΥΕ, Μητρώο Επιχειρήσεων 2002

Ειδικότερα στη Σάμο ο πίνακας των απασχολούμενων ανά τομέα κατά την απογραφή του 2001 διαμορφώνεται ως εξής:

Πίνακας 7.4.4.7.1: Απασχολούμενοι κατά φύλο, ομάδες κλάδων οικονομικής δραστηριότητας και θέση στο επάγγελμα

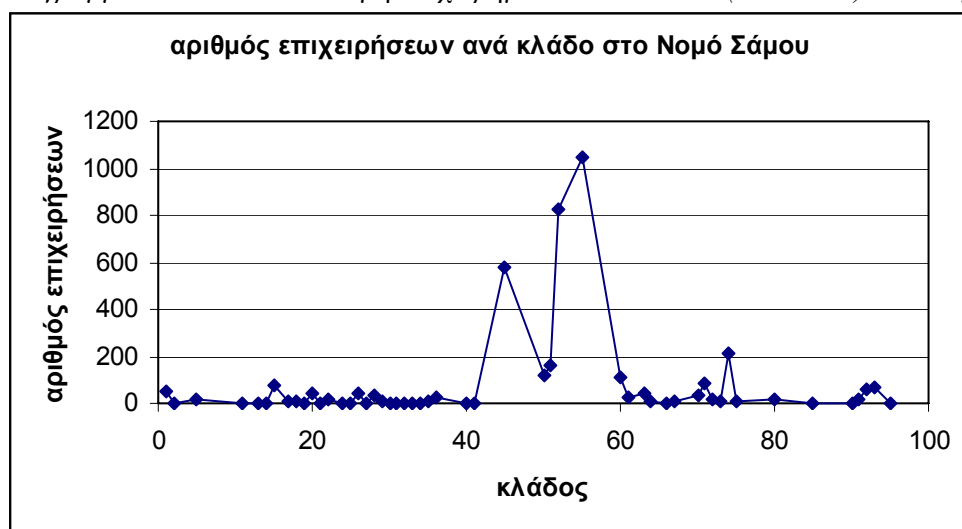
Απογραφή πληθυσμού της 18ης Μαρτίου 2001						
Κατηγορία	Φύλο Ομάδες κλάδων οικονομικής δραστηριότητας (ΣΤΑΚΟΔ - 91)	Σύνολο	Θέση στο επάγγελμα			
			Εργοδότες	Εργαζόμενοι για δικό τους λογαριασμό	Μισθωτοί	Συμβοηθούσα και μη αμειβόμενα μέλη νοικοκυριού
		1	2	3	4	5
	ΝΟΜΟΣ ΣΑΜΟΥ	14.249	2.032	3.173	8.165	879
	Α.Γεωργία, κτηνοτροφία, θήρα, δασοκομία.....	2.522	78	1.649	303	492
	Β.Αλιεία.....	191	24	90	8	69
	Γ.Ορυχεία,λατομεία	62	0	2	58	2
	Δ.Μεταποιητικές βιομηχανίες.....	803	163	219	365	56
	Ε.Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου, νερού.....	145	2	2	140	1
	Ζ.Εμπόριο, επισκευές.....	1.792	834	153	691	114
	Η.Ξενοδοχεία, εστιατόρια.....	1.368	450	42	793	83
	Θ.Μεταφορές, αποθήκευση, επικοινωνίες.....	1.055	69	213	763	10
	Ι.Ενδιάμεσοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί...	208	6	9	191	2
	Κ.Διαχείριση ακίνητης περιουσίας,εκμισθώσεις.....	472	90	153	224	5
	Λ.Δημόσια διοίκηση και άμυνα,υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση.....	1.620	4	4	1.612	0
	Μ.Εκπαίδευση.....	826	27	41	758	0
	Ν.Υγεία και κοινωνική μέριμνα.....	594	11	55	528	0
	Ξ.Δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών.....	354	44	78	230	2
	Ο.Ιδιωτικά νοικοκυριά που απασχολούν οικιακό προσωπικό.....	126	0	11	115	0
	ΣΤ.Κατασκευές.....	1.641	189	375	1.049	28
	Χ.Δε δήλωσαν κλάδο οικονομικής δραστηριότητας.....	470	41	77	337	15

Πηγή: ΕΣΥΕ

Πίνακας 7.4.4.7.3: Κατανομή επιχειρηματικών κλάδων (ΣΤΑΚΟΔ) στο Νομό Σάμου

κωδικός κλάδου	αριθμός επιχειρήσεων	28	34	63	41
1	55	29	5	64	11
2	2	30	0	66	1
5	16	31	1	67	5
11	0	32	0	70	36
13	0	33	0	71	81
14	3	34	0	72	16
15	73	35	6	73	7
17	6	36	22	74	214
18	6	40	3	75	6
19	3	41	1	80	20
20	39	45	582	85	4
21	0	50	117	90	1
22	14	51	165	91	14
24	1	52	823	92	60
25	1	55	1049	93	64
26	39	60	110	95	0
27	0	61	25	Σύνολο	807

Διάγραμμα 7.4.4.3 – Κατανομή επιχειρηματικών κλάδων (ΣΤΑΚΟΔ) στο Νομό Σάμου



Πηγή: ΕΣΥΕ, Μητρώο Επιχειρήσεων 2002

Όπως προκύπτει και από τα παραπάνω, στο Νομό Σάμου οι 5 πιο σημαντικοί επιχειρηματικοί κλάδοι είναι:

1. Ξενοδοχεία Εστιατόρια
2. Λιανικό Εμπόριο -εκτός από το εμπόριο αυτοκινήτων οχημάτων και μοτοσικλετών
3. Κατασκευές
4. Άλλες Επιχειρηματικές Δραστηριότητες
5. Χονδρικό Εμπόριο και Εμπόριο με προμήθεια, εκτός από το εμπόριο αυτοκινήτων, οχημάτων και μοτοσικλετών

7.4.4.8 Πρωτογενής τομέας

Στη συνέχεια παρουσιάζονται αναλυτικότερα ο αριθμός των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον πρωτογενή τομέα και ο τζίρος τους (έτος 2002), για το Νομό της Σάμου. Να αναφερθεί επίσης ότι στον τομέα σημειώθηκαν 10 ιδρύσεις επιχειρήσεων και 8 παύσεις εργασιών.

Στον Πίνακα 7.4.4.8.1, παρουσιάζονται ο αριθμός των επιχειρήσεων στη Γεωργία, Δασοκομία & Αλιεία στη Σάμο και στον πίνακα 7.4.4.8.2, ο αριθμός των επιχειρήσεων που σχετίζονται με την Φυτική Παραγωγή. Ακολουθεί ο πίνακας 7.4.4.8.3 όπου παρουσιάζεται η Ζωική Παραγωγή των νομών του Β. Αιγαίου το έτος 2006.

Πίνακας 7.4.4.8.1 – Γεωργία, Δασοκομία & Αλιεία σε επίπεδο Νομού Σάμου

ΣΤΑΚΘΑ-91	ΣΑΜΟΣ	
	Αρ. Επι/σεων	Τζίρος σε εκ. ευρώ
01 - ΓΕΩΡΓΙΑ, ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑ, ΘΗΡΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΕΙΣ ΒΟΗΘΗΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	55	2,07
02 - ΔΑΣΟΚΟΜΙΑ,ΥΛΟΤΟΜΙΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΕΙΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	2	
05 - ΑΛΙΕΙΑ, ΙΧΘΥΟΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΕΙΣ ΒΟΗΘΗΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	16	0,61

Πίνακας 7.4.4.8.2: Καλλιέργειες στη Σάμο

Καλλιέργειες	Σάμος
Αρδευθείσες καλλιέργειες (στρ)	19096
Ελαιόλαδο (τόνοι)	1724
Σιτάρι	742
Εσπεριδοειδή	1120
Μήλα	427
Ροδάκινα	116
Πατάτες	1871
Τομάτες	2631
Επιτραπέζια σταφύλια	230

Πηγή : Νομοί Της Ελλάδας 2007

Ενδεικτικός για την πορεία του κλάδου είναι ο Αριθμός απασχολούμενων κατά κατηγορία και ημέρες απασχόλησης εποχιακών εργατών κατά νομό στην Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου, που παρουσιάζεται στον πίνακα 7.4.4.8.4.

Πίνακας 7.4.4.8.4: Αριθμός απασχολούμενων κατά κατηγορία και ημέρες απασχόλησης εποχιακών εργατών κατά νομό στην Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου

Νομός	Διαχειριστές εκμεταλλεύσεων νομικών προσώπων	Αριθμός εκμεταλλεύσεων φυσικών προσώπων		Εκμεταλλεύσεις με μόνιμους εργάτες		Εκμεταλλεύσεις με εποχιακούς εργάτες		
		Εκμεταλλεύσεις	Αριθμ. απασχολούμενων	Εκμεταλλεύσεις	Αριθμ. απασχολούμενων	Εκμεταλλεύσεις	Αριθμ. απασχολούμενων	Αριθμός ημερών απασχόλησης
Λέσβου	12	18.120	30.791	86	124	6.383	17.090	313,509
Σάμου	1	7.549	11.525	8	10	1.887	7.507	51.376
Χίου	2	6.828	7.491	8	10	934	1.535	15.738
Σύνολο	15	32.497	52.131	102	144	9.204	26.132	380,623

Πηγή : ΕΣΥΕ 2007

Πίνακας 7.4.4.8.3: Ζωική Παραγωγή Περιφέρειας Β. Αιγαίου, έτος 2006

	Κρέας (τόνοι)	Γάλα (τόνοι)	Τυρί μαλακό (τόνοι)	Τυρί σκληρό (τόνοι)
Λέσβος	7.614	48.098	3.050	2.434
Σάμος	741	3.521	330	6
Χίος	1.808	9.531	0	384
Σύνολο Περιφέρειας	10.163	61.150	3.380	2.824

Πηγή : Νομοί Της Ελλάδας 2007

Από τον παραπάνω πίνακα γίνεται φανερό ότι η ζωική παραγωγή στη Σάμο υστερεί σε σχέση με τους άλλους νομούς της περιφέρειας.

7.4.4.9 Δευτερογενής Τομέας

Ο δευτερογενής τομέας είναι ο δεύτερος σε μέγεθος τομέας οικονομικής δραστηριότητας από πλευράς Ακαθάριστου Προϊόντος, συμμετέχοντας το έτος 2002 με ποσοστό 24% στο συνολικό Ακαθάριστο Προϊόν της Περιφέρειας. Η πορεία του τομέα εμφανίζει διακυμάνσεις, καθώς το ακαθάριστο προϊόν που παράγεται ακολουθεί φθίνουσα πορεία, μέχρι και το τέλος της δεκαετίας του '90, για να ανακάμψει τα πρώτα έτη της δεκαετίας του 2000. Το ποσοστό συμμετοχής του Δευτερογενούς τομέα της Περιφέρειας στο συνολικό ΑΠΠ είναι λίγο υψηλότερο από το αντίστοιχο της Χώρας κατά το 2002 (24% έναντι 22%), γεγονός που δείχνει ότι ο δευτερογενής τομέας στην Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου έχει την ίδια βαρύτητα / σημασία για την οικονομία της περιοχής σε σύγκριση με το σύνολο της Ελλάδας.

Ο Νομός Λέσβου έχει τη μεγαλύτερη συμμετοχή στη διαμόρφωση του προϊόντος του δευτερογενούς τομέα στην Περιφέρεια, φτάνοντας σχεδόν στο 80%, διατηρώντας την κυριαρχία του για όλη την οκταετία 1995-2002, ενώ οι υπόλοιποι Νομοί έχουν πολύ μικρότερη συμμετοχή στη διαμόρφωση του προϊόντος του τομέα, με το Νομό Χίου να ακολουθεί και το Νομό Σάμου να βρίσκεται τελευταίος στην κατάταξη. (Πίνακας 7.4.4.9.1). Ο νομός Σάμου με ποσοστό συμμετοχής στη μεταποιητική δραστηριότητα, 0,03% κατατάσσονται στην 46η θέση πανελληνίως. Να

σημειωθεί ότι για το Νομό Σάμου στην Βιομηχανία Τροφίμων & Ποτών και Καπνοβιομηχανία, σημειώθηκαν 6 ιδρύσεις επιχειρήσεων και 6 παύσεις εργασιών, που σημαίνει ότι ο κλάδος παρουσιάζει στοιχεία σταθερότητας. Στην Κλωστοϋφαντουργία & Βιομηχανία Δέρματος, για το Νομό Σάμου έχουμε 2 ιδρύσεις επιχειρήσεων και 4 παύσεις εργασιών, στη Βιομηχανία Ξύλου & Προϊόντων, έχουμε 4 ιδρύσεις επιχειρήσεων και 7 παύσεις εργασιών ενδεικτικό ότι οι τελευταίοι κλάδοι βρίσκονται σε ύφεση. Επίσης, στην Παραγωγή Χαρτοπολτού & Προϊόντων Χαρτιού – Εκδόσεις & Εκτυπώσεις, σημειώνονται 4 ιδρύσεις επιχειρήσεων και καμία παύση εργασιών και στην Κατασκευή Χημικών Προϊόντων & Προϊόντων από μη Μεταλλικά Ορυκτά έχουμε 12 ιδρύσεις επιχειρήσεων και 3 παύσεις εργασιών.

Στον κλάδο Παραγωγής Βασικών Μετάλλων & Κατασκευή Μεταλλικών Προϊόντων για το Νομό Σάμου έχουμε 8 ιδρύσεις επιχειρήσεων και 3 παύσεις εργασιών ενώ στην Κατασκευή Μηχανημάτων, Ηλεκτρικού Εξοπλισμού & Οπτικών Συσκευών έχουμε 1 ιδρύσεις επιχειρήσεων και καμία παύση.

Ο κλάδος που πρέπει να αναλυθεί περισσότερο για τις ανάγκες της παρούσας μελέτης είναι ο κλάδος των κατασκευών. Συνολικά την περίοδο μελέτης σημειώνονται 140 ιδρύσεις επιχειρήσεων και 40 παύσεις, δηλαδή σε ποσοστό ως προς τις ιδρύσεις 28,5%, ενώ για το Νομό Λέσβου έχουμε 258 ιδρύσεις επιχειρήσεων και 100 παύσεις εργασιών, δηλαδή ποσοστό 38,75 %.

Αξιοσημείωτη είναι και η εξέλιξη του κλάδου ξενοδοχεία, εστιατόρια την ίδια περίοδο. Για το Νομό Σάμου έχουμε 202 ιδρύσεις επιχειρήσεων και 108 παύσεις επιχειρήσεων, δηλωτικό της σταθερότητας με κίνδυνο ύφεσης για τον κλάδο, όταν ο νομός Λέσβου έχει 303 ιδρύσεις επιχειρήσεων και 150 παύσεις εργασιών.

Σημαντικός προς εξέταση τομέας κρίνεται και αυτός της Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας, Εκμισθώσεις & Επιχειρηματικές Δραστηριότητες που σημειώνει 117 ιδρύσεις επιχειρήσεων και 39 παύσεις εργασιών επιχειρήσεων.

Πίνακας 7.4.4.9.1– Κατανομή Κλάδων Δευτερογενούς Τομέα ανά Νομό

Κλάδος	Λέσβος	Χίος	Σάμος
Ορυχεία-Λατομεία	9	6	3
Μεταποιητικές Βιομηχανίες	755	324	259
Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος	11	15	4
Κατασκευές	999	682	589

Πηγή: ΕΣΥΕ 2002

Από τον πίνακα που προηγήθηκε είναι εμφανής η κυριαρχία της κατασκευαστικής δραστηριότητας. Κατά το 2002 το ποσοστό συμμετοχής του κλάδου των κατασκευών στο προϊόν του δευτερογενούς τομέα της Περιφέρειας ήταν της τάξης του 87%, παρουσιάζοντας αύξηση διαχρονικά, κυρίως κατά τη δεκαετία του 2000, ενώ η μεταποίηση συμμετέχει στο προϊόν του τομέα μόλις κατά 3,5% με τάση μείωσης του ποσοστού συμμετοχής της. Η ενέργεια συμμετέχει κατά 8,6% στη διαμόρφωση του προϊόντος του τομέα για το 2002, ενώ η συμμετοχή της δραστηριότητας των ορυχείων / λατομείων είναι πολύ μικρή.

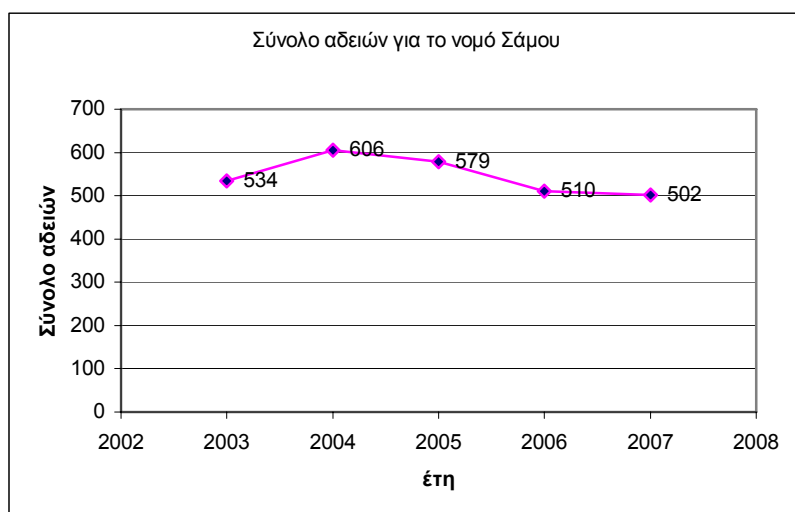
7.4.4.10 Οικοδομικές άδειες στο Νομό Σάμου

Οι κατασκευές είναι ένας τομέας που η πορεία του θα μπορούσε να παραλληλιστεί με την πορεία της παραθεριστικής κατοικίας, με την έννοια ότι οι κατοικίες είναι ένα υποσύνολο των κατασκευών και οι παραθεριστικές κατοικίες είναι με τη σειρά τους υποσύνολο των γενικότερων κατοικιών. Παρόλα αυτά, η μεγέθυνση του κλάδου των κατασκευών, που συνίστανται από κατασκευές δημοσίων έργων, ιδιωτικών κατοικιών, γραφείων, ξενοδοχείων και πολλών άλλων, δεν

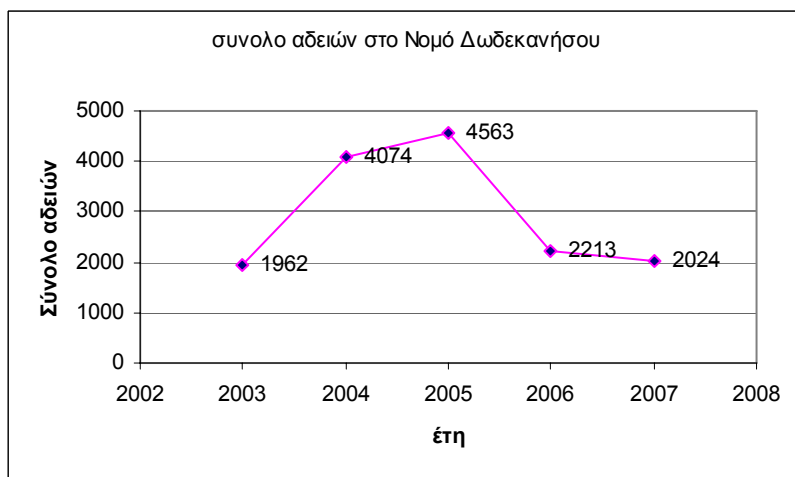
ταυτίζεται οπωσδήποτε με ανάλογες μεγενθύνσεις στις παραθεριστικές κατοικίες. Είναι γεγονός πάντως ότι ο κλάδος συμπαρασύρει και τους επιμέρους τομείς του.

Σημαντική ένδειξη για την πορεία των κατασκευών και ειδικά των κατοικιών είναι η πορεία των οικοδομικών αδειών. Στη Σάμο όπως και στην υπόλοιπη Ελλάδα, οι οικοδομικές άδειες σημείωσαν αύξηση έως το 2005 οπότε επιβλήθηκε το ΦΠΑ, και κατόπιν παρέμειναν σε σταθερά επίπεδα, σε αντίθεση με άλλους νομούς όπου οι μεταβολές ήταν πολύ μεγαλύτερες, όπως στο Νομό Δωδεκανήσου

Διάγραμμα 7.4.4.10.1: Σύνολο αδειών για το Νομό Σάμου



Διάγραμμα 7.4.4.10.2: Σύνολο αδειών για το Νομό Δωδεκανήσου

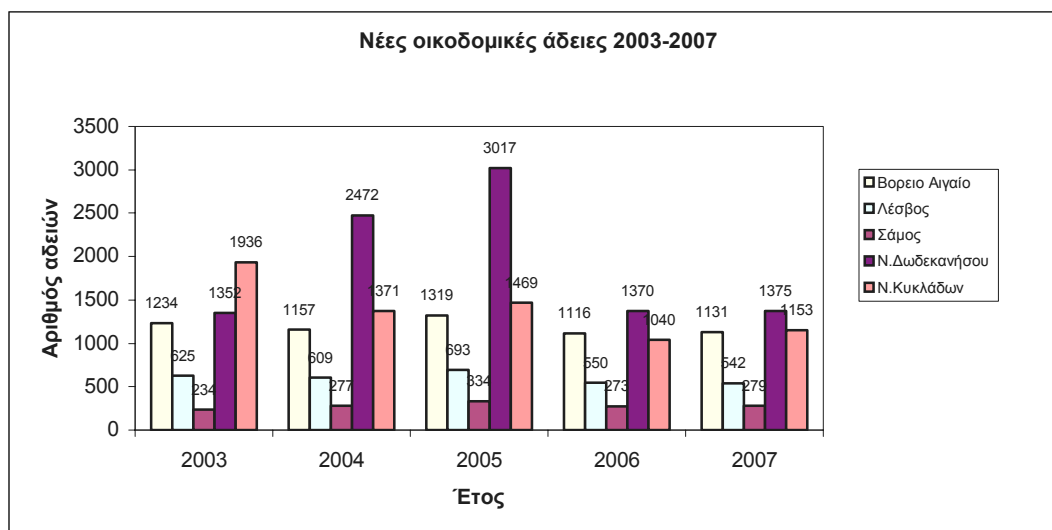


Πίνακας 7.4.4.10.1: Αριθμός αδειών κατά είδος οικοδομικής αδείας

Υ.Π.Α Νομός	Αριθμός αδειών κατά είδος οικοδομικής αδείας				
	2003	2004	2005	2006	2007

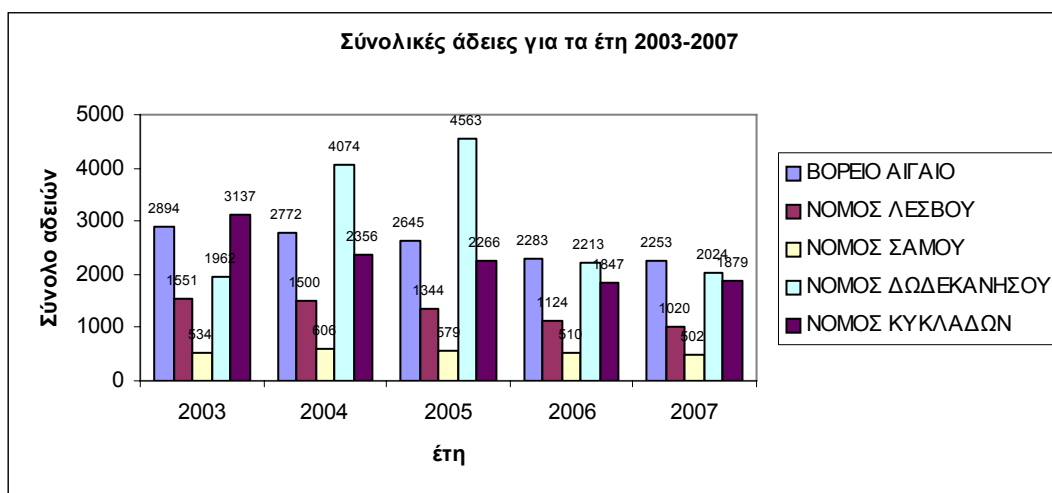
Δήμος ή Κοινότητα	Σύνολο		Νέες οικοδομές		Σύνολο		Νέες οικοδομές		Σύνολο		Νέες οικοδομές	
	Σύνολο	Νέες οικοδομές	Σύνολο	Νέες οικοδομές	Σύνολο	Νέες οικοδομές	Σύνολο	Νέες οικοδομές	Σύνολο	Νέες οικοδομές	Σύνολο	Νέες οικοδομές
Σύνολο Ελλάδος	83.677	45249	82236	43446	98569	56342	84536	45406	79407	41790		
ΑΤΤΙΚΗ	24.177	9937	22630	8588	29700	12925	25313	10177	23960	8537		
ΒΟΡΕΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	2894	1234	2772	1157	2645	1319	2283	1116	2253	1131		
ΝΟΜΟΣ ΛΕΣΒΟΥ	1551	625	1500	609	1344	693	1124	550	1020	542		
ΝΟΜΟΣ ΣΑΜΟΥ	534	234	606	277	579	334	510	273	502	279		
ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	1962	1352	4074	2472	4563	3017	2213	1370	2024	1375		
ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ	3137	1936	2356	1371	2266	1469	1847	1040	1879	1153		

Διάγραμμα 7.4.4.10.3: Νέες οικοδομικές άδειες 2003-2007



Πηγή: ΕΣΥΕ

Διάγραμμα 7.4.4.10.4: Συνολικές οικοδομικές άδειες 2003-2007



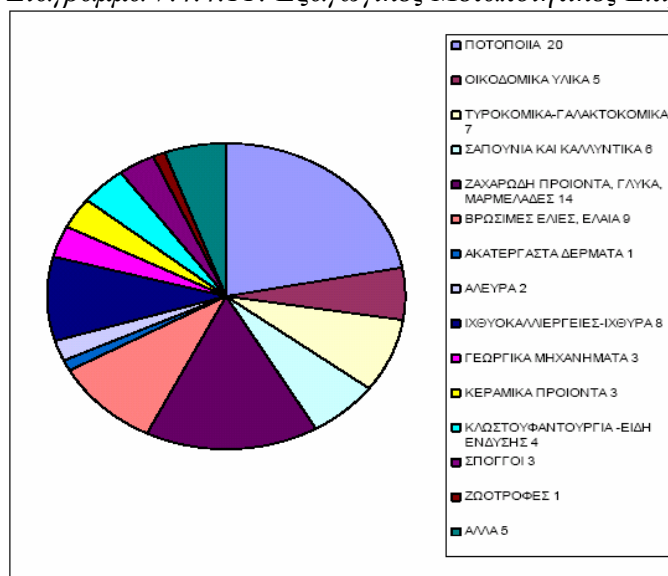
Πηγή: ΕΣΥΕ

Στο Νομό Σάμου, η αύξηση που σημειώθηκε στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, πριν το 2005 είναι πολύ μικρή. Ο νομός, όπως έχει ήδη διαπιστωθεί, έχει γενικά μια ήπια, μάλλον σταθερή ανάπτυξη και οι αλλαγές είτε θετικές είτε αρνητικές, τον επηρεάζουν σε μικρό βαθμό. Όποτε ούτε η επιβολή του ΦΠΑ την επηρέασε ιδιαίτερα, ούτε η γενικότερη οικονομική κρίση προβλέπεται να αλλάξει την οικονομική πορεία του Νομού. Μετά το 2005 φαίνεται να σταθεροποιείται στα επίπεδα του 2003 και ίσως λίγο χαμηλότερα.

7.4.4.11 Εξαγωγώμα Προϊόντα

Στην περιφέρεια Βορείου Αιγαίου, το 80% του συνόλου των επιχειρήσεων ανήκουν στον κλάδο της μεταποίησης και η πλειοψηφία αυτών ανήκει στον κλάδο Μεταποίησης Τροφίμων και Ποτών. Ακολουθούν ο κλάδος της αλιείας, του εμπορίου και τέλος της γεωργίας. Στο παρακάτω γράφημα παρουσιάζονται αναλυτικά όλες οι επιχειρηματικές δραστηριότητες της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου.

Διάγραμμα 7.4.4.11: Εξαγωγικές Μεταποιητικές Επιχειρήσεις



Πηγή: ΚΕΤΑ Βορείου Αιγαίου

7.4.4.12 Η Εξαγωγική Δραστηριότητα

Οι κυριότεροι εξαγωγικοί προορισμοί της περιφέρειας του Βορείου Αιγαίου είναι η Ιταλία, η Γαλλία, το Ηνωμένο Βασίλειο και η Ισπανία.

Για την Ιταλία, τη Γαλλία και την Ισπανία, παρατηρείται κάμψη των εξαγωγών το 2007 συγκριτικά με τα προηγούμενα έτη. Σημαντική κάμψη παρουσιάζουν και οι εξαγωγές προς τη Γερμανία, η οποία βρίσκεται στην 6η θέση των εξαγωγών για το 2007. Η τετραετία 2003–2006 ήταν ιδιαίτερα αποδοτική για τον κύριο όγκο των εξαγωγών του Β. Αιγαίου. Η πορεία όμως αυτή ανακόπηκε το 2007. Σημαντική διαχρονική βελτίωση των εξαγωγικών σχέσεων παρατηρείται με τις χώρες: Η.Π.Α, Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα, Ρουμανία και Βουλγαρία. Ακόμη, μπορεί να εξαχθεί ότι ο συντριπτικός όγκος του εξαγωγικού εμπορίου προέρχεται από το ενδοκοινοτικό εμπόριο και πιο συγκεκριμένα σε ποσοστό 84% για το 2007, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό για τις τρίτες χώρες αγγίζει μόλις το 16%.

Πίνακας 7.4.4.12.1: Οι 20 κυριότεροι εξαγωγικοί προορισμοί του Β. Αιγαίου

	2003	2004	2005	2006	2007
ΙΤΑΛΙΑ	25.001.144	12.574.821	26.241.976	30.096.161	26.093.093
ΓΑΛΛΙΑ	14.911.514	12.725.067	18.035.370	20.984.992	17.612.982
ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ	4.242.055	4.984.615	8.209.001	9.489.422	10.943.889
ΙΣΠΑΝΙΑ	12.099.578	7.547.420	14.437.068	14.251.773	10.816.981
ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ	1.695.568	3.350.536	5.989.112	9.292.466	8.637.592
ΓΕΡΜΑΝΙΑ	4.324.551	4.064.211	7.909.421	9.185.002	6.505.744
Η Π Α	2.863.271	3.631.183	3.900.194	3.868.114	5.192.297
ΤΟΥΡΚΙΑ	601.625	929.443	3.213.378	4.574.997	4.205.773
ΚΑΤΩ ΧΩΡΕΣ	1.737.656	1.887.795	3.739.954	4.857.907	3.294.662
ΕΝΩΜΕΝΑ ΑΡΑΒΙΚΑ ΕΜΙΡΑΤΑ	315.190	583.876	430.852	193.560	2.866.261
ΚΥΠΡΟΣ	334.992	1.298.292	1.210.447	1.688.214	2.267.480
ΕΦΟΔ. ΠΛΟΙΩΝ ΜΕ ΤΡΙΤ. ΧΩΡΕΣ	129.835	275.030	120.990	141.829	1.879.075
ΡΟΥΜΑΝΙΑ	440	1.290	0	22.848	1.425.115
ΒΟΥΛΓΑΡΙΑ	70.088	198.813	275.310	450.183	1.113.782
ΙΡΛΑΝΔΙΑ	158.742	509.791	1.201.512	1.726.638	1.064.925
ΣΑΟΥΔΙΚΗ ΑΡΑΒΙΑ	125.610	118.753	96.000	398.800	827.000
ΙΣΡΑΗΛ	449.465	355.682	261.059	529.926	816.654
ΒΕΛΓΙΟ	273.580	393.295	368.436	371.293	598.915
ΣΛΟΒΕΝΙΑ	0	0	434.773	403.026	482.668
ΚΑΝΑΔΑΣ	361.680	311.477	389.274	330.917	472.522

Όσον αφορά τα εξαγώγιμα προϊόντα, τη μερίδα του λέοντος κατέχουν τα Τρόφιμα με ποσοστό 83.82% επί των συνολικών εξαγωγών της περιφέρειας και στη δεύτερη θέση βρίσκονται τα ποτά και τα καπνά με μερίδιο 5.7%.

Πίνακας 7.4.4.12.2: Τα εξαγωγίμα προϊόντα του Β. Αιγαίου

Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου	2003	2004	2005	2006	2007
Γρόφμα	60.150.906	45.011.810	86.439.021	100.401.712	92.531.392
Ποτά & Καπνά	6.783.398	7.687.439	6.397.581	8.428.548	6.354.700
Μη μεταλλικά ορυκτά	11.000	345	1.453	1.400	317
Χημικά & Πλαστικά	1.090.322	2.255.948	1.467.116	1.166.855	1.151.372
Πετρελαιοειδή	13.550	15.080	76.128	71.829	1.895.773
Ξύλο & Χαρτί	48.377	25.772	59.511	40.744	10.283
Κλωστοϋφαντουργία & Ενδυση	352.908	406.190	325.956	481.239	993.167
Μέταλλα	20.580	48.624	3.700	35.853	9.122
Μηχανές & Συσκευές	195.204	174.727	99.957	55.434	28.858
Οχήματα	201.650	1.000	20.395	30.266	47.494
Άλλα	2.506.407	3.250.466	4.392.982	4.456.395	7.369.913
Σύνολο	71.374.302	58.877.401	99.283.800	115.170.275	110.392.391

Πηγή : ΣΕΒΕ 2007

7.4.4.12.1 Νομός Σάμου

Συγκριτικά με τους Νομούς της Χίου και της Λέσβου, η Σάμος παρουσιάζει τον μικρότερο όγκο εξαγωγών, χωρίς να παρουσιάζει έντονες διακυμάνσεις κατά την πενταετία 2003-2007.

Ειδικότερα ο νομός Σάμου όπως μπορεί να συμπεράνει κανείς από τους παρακάτω πίνακες εξάγει κυρίως ποτά, καπνά, χημικά και πλαστικά. Επίσης ενώ το 2003 ο νομός έκανε εξαγωγή τροφίμων, μηδενίστηκαν τα επόμενα χρόνια. Αντιθέτως, στον κλάδο κλωστοϋφαντουργίας και ένδυσης από μηδενικές εξαγωγές το 2003 και 2004, το 2005 έφτασαν στις 2.245 με σημαντική αύξηση τα επόμενα χρόνια που το 2007 οδήγησαν σε 184.381.

Ο όγκος των εξαγωγών που προέρχεται από τα Ποτά & τα Καπνά έχει μερίδιο 84.09% για το 2007, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό για το 2006 ήταν συντριπτικό και ανερχόταν σε 98.43% επί του συνόλου των εξαγωγών του Νομού. Ο κλάδος σημείωσε συρρίκνωση 30.81% για το 2007 συγκριτικά με το 2006.

Η δεύτερη σημαντικότερη κατηγορία για το Νομό Σάμου, αλλά με εξαιρετικά χαμηλό μερίδιο είναι αυτό των πετρελαιοειδών όπου ανέρχεται σε 8.56%. Ο κλάδος έκανε την εμφάνιση του μόλις το 2006 και κατά το έτος 2007 σημείωση σημαντική βελτίωση.

Πίνακας 7.4.4.12.1.1: Τα εξαγωγίμα προϊόντα του Ν. Σάμου

Σάμος	2003	2004	2005	2006	2007
Γρόφωμα	197.682	0	0	0	0
Ποτά & Καπνά	6.244.631	6.839.013	5.000.052	6.854.595	4.742.386
Μη μεταλλικά ορυκτά	0	0	236	0	161
Χημικά & Πλαστικά	21.422	7.040	4.120	36.681	11.733
Πετρελαιοειδή	0	0	0	8.409	483.235
Ξύλο & Χαρτί	0	0	0	0	10.265
Κλωστοϋφαντουργία & Ενδυση	0	0	2.245	8.078	184.381
Μέταλλα	0	0	0	0	5.120
Μηχανές & Συσκευές	0	0	0	1.287	6.213
Οχήματα	0	0	1.350	20.500	45.244
Άλλα	8.466	8.951	71.027	34.150	150.519
Σύνολο	6.472.201	6.855.004	5.079.030	6.963.700	5.639.257

Πηγή : ΣΕΒΕ 2007

Ο κυριότερος εξαγωγικός προορισμός του Ν. Σάμου είναι η Γαλλία στην οποία εξάγονται κυρίως ποτά. Ακολουθούν στην κατάταξη η Ιταλία, το Βέλγιο και ο Καναδάς.

Πίνακας 7.4.4.12.1.2: Οι 10 κυριότεροι εξαγωγικοί προορισμοί του Ν. Σάμου

Σάμος	2003	2004	2005	2006	2007
ΓΑΛΛΙΑ	5.720.916	6.391.832	4.442.975	6.384.233	4.111.012
ΒΟΥΛΓΑΡΙΑ	0	0	0	0	191.999
ΒΕΛΓΙΟ	182.321	41.221	161.805	95.342	177.288
ΡΟΥΜΑΝΙΑ	0	0	0	0	176.420
ΚΑΝΑΔΑΣ	89.255	27.786	100.174	93.083	119.833
ΑΥΣΤΡΙΑ	50.711	51.982	82.513	59.061	80.022
ΙΤΑΛΙΑ	248.862	53.807	65.026	62.581	37.255
Η Π Α	40.968	111.422	48.371	29.719	35.670
ΓΕΡΜΑΝΙΑ	55.266	28.888	17.688	77.713	33.956
ΚΑΤΩ ΧΩΡΕΣ	28.224	28.224	77.747	37.793	33.294

Πηγή : ΣΕΒΕ 2007

Η σύγκριση των πινάκων των εξαγωγών της περιφέρειας και του Νομού Σάμου, οδηγεί στο συμπέρασμα ότι το 2003 το 92% των εξαγωγών σε ποτά και καπνά πραγματοποιούσε ο Νομός Σάμου. Το 2004 το ποσοστό μειώνεται στο 88,9%, το 2005 μειώνεται εκ νέου στο 78,15 %, το 2006 αυξάνεται στο 81,3% και τελικά το 2007 φτάνει στο χαμηλότερο ποσοστό σχετικά με το σύνολο των εξαγωγών, δηλαδή στο 74,6%.

7.4.4.13 Τριτογενής Τομέας

Όπως έχει ήδη αναφερθεί ο τριτογενής τομέας παίζει κυρίαρχο ρόλο στην παραγωγική δομή της Περιφέρειας. Το 2002 το ποσοστό συμμετοχής του στο συνολικό ΑΕΠ είναι χαμηλότερο από το αντίστοιχο της Χώρας (64% έναντι 71%), γεγονός που δείχνει ότι ο τριτογενής τομέας στην Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου έχει μικρότερη βαρύτητα για την οικονομία της περιοχής, σε σύγκριση με τη Χώρα.

Στην περιφέρεια Βορείου Αιγαίου, ο τριτογενής τομέας διαμορφώνεται κατά βάση από το Ν. Λέσβου (52%), δευτερευόντως από το Ν. Χίου (26%), και τελευταία από το Ν. Σάμου (22%).

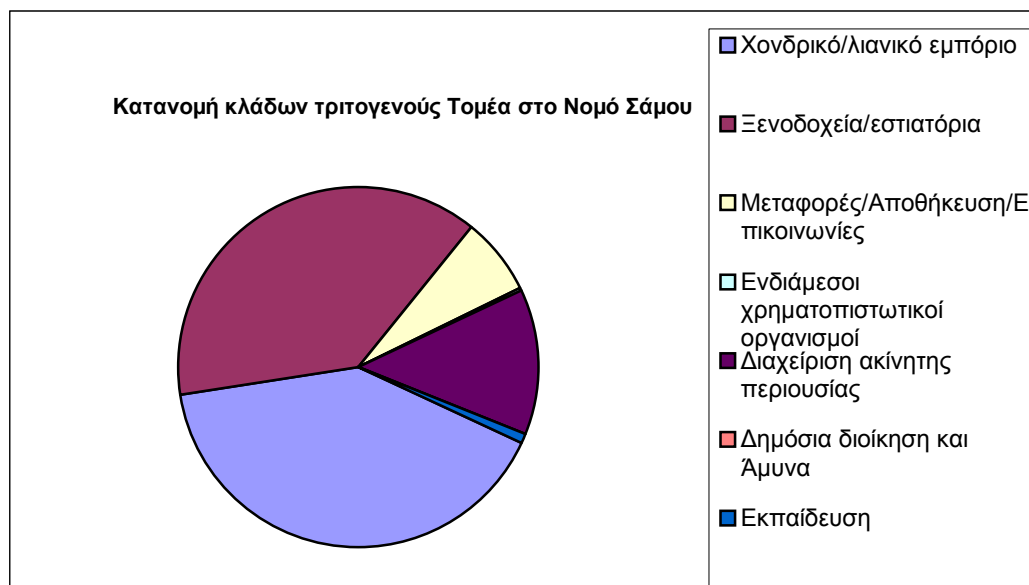
Η Κατανομή των Κλάδων του Τριτογενούς Τομέα στο Νομό Σάμου παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα και διάγραμμα, όπου είναι εμφανής η κυριαρχία των κλάδων του λιανικού εμπόριου, των ξενοδοχείων και εστιατορίων και της διαχείρισης ακίνητης περιουσίας.

Πίνακας 7.4.4.13.1: Κατανομή Κλάδων Τριτογενούς Τομέα στο Νομό Σάμου

Κλάδος	Σάμος
Χονδρικό/λιανικό εμπόριο	1121
Ξενοδοχεία/εστιατόρια	1064
Μεταφορές/Αποθήκευση/Επικοινωνίες	191
Ενδιάμεσοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί	7
Διαχείριση ακίνητης περιουσίας	358
Δημόσια διοίκηση και Άμυνα	6
Εκπαίδευση	20

Πηγή: ΕΣΥΕ

Διάγραμμα 7.4.4.13: Κατανομή Κλάδων Τριτογενούς Τομέα στο Νομό Σάμου

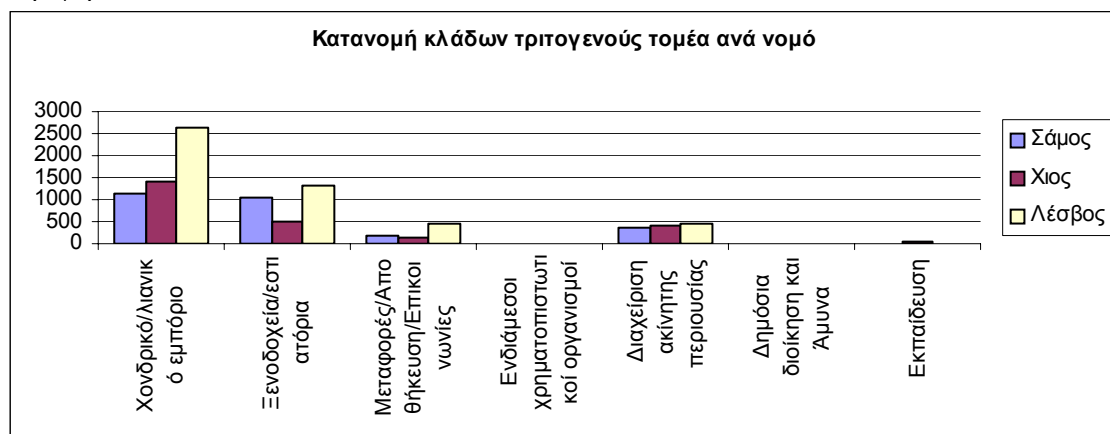


Ο πίνακας και το διάγραμμα που ακολουθούν, αναφέρονται στην περιφέρεια Βορείου Αιγαίου και μπορούν συγκριτικά να οδηγήσουν σε μεμονωμένα συμπεράσματα για τη Σάμο.

Πίνακας 7.4.4.13.2: Κατανομή Κλάδων Τριτογενούς Τομέα στους Νομούς της Περιφέρειας

Κλάδος	Σάμος	Χίος	Λέσβος
Χονδρικό/λιανικό εμπόριο	1121	1402	2631
Ξενοδοχεία/εστιατόρια	1064	515	1319
Μεταφορές/Αποθήκευση/Επικοινωνίες	191	144	455
Ενδιάμεσοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί	7	17	20
Διαχείριση ακίνητης περιουσίας	358	395	459
Δημόσια διοίκηση και Άμυνα	6	12	13
Εκπαίδευση	20	30	21

Διάγραμμα 7.4.4.13.1: Κατανομή Κλάδων Τριτογενούς Τομέα στους Νομούς της Περιφέρειας



Παρατηρούμε ότι ο νομός παρουσιάζει τη μεγαλύτερη ανάπτυξη σχετικά με τους άλλους νομούς στον τομέα των ξενοδοχείων-εστιατορίων.

Στην περιφέρεια ο αριθμός των απασχολούμενων κατά κλάδο φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 7.4.4.1.3: Απασχολούμενοι κατά Κλάδο Οικονομικής Δραστηριότητας –2001

Κλάδοι Οικονομικής Δραστηριότητας	Σύνολο Περιφέρειας	Σύνολο Χώρας	Βόρειο Αιγαίο % συμμετοχή	Σύνολο Χώρας % συμμετοχή
Γεωργία, κτηνοτροφία, θήρα, δασοκομία, αλιεία	14.570	591.669	22,14	14,42
Ορυχεία, λατομεία	142	11.346	0,22	0,28
Μεταποιητικές βιομηχανίες	3.788	492.911	5,76	12,02
Παροχή ηλεκτρ. Ρεύματος, φυσικού αερίου & νερού	619	37.236	0,94	0,91
Κατασκευές	6.900	350.696	10,49	8,55
Εμπόριο, επισκευές, ξενοδοχεία, εστιατόρια	12.400	839.777	18,85	20,47
Μεταφορές,	4.771	267.844	7,25	6,53
αποθήκευση, επικοινωνίες				
Ενδιάμεσοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί	994	105.915	1,51	2,58
Λοιπές Υπηρεσίες	18.360	1.188.295	27,90	28,97
Δεν δήλωσαν κλάδο οικονομικής δραστηριότητας	3.254	216.402	4,95	5,28
Σύνολο	65.798	4.102.091	1,6	100

Πηγή: ΕΣΥΕ 2007

Όπως προκύπτει από τον πίνακα ο μόνος κλάδος που το ποσοστό του στο Βόρειο Αιγαίο είναι μεγαλύτερο από αυτό στη χώρα είναι ο κλάδος των κατασκευών. Σε σύγκριση με τα στοιχεία της απογραφής του 1991 μειώθηκαν κατά 2 ποσοστιαίες μονάδες οι εργαζόμενοι στον μεταποιητικό κλάδο και κατά 1 μονάδα οι εργαζόμενοι στις κατασκευές. Αύξηση κατά 3 μονάδες σημειώθηκε σημειώθηκε στον κλάδο 'Εμπόριο, Επισκευές, ξενοδοχεία & εστιατόρια' ενώ κατά 5 μονάδες αυξήθηκε ο αριθμός απασχολούμενων στις 'Λοιπές Υπηρεσίες'. Όλοι οι υπόλοιποι κλάδοι κινούνται στα ίδια επίπεδα.

Πολύ μεγάλο ενδιαφέρον παρουσιάζει η έρευνα του εργαστηρίου Κοινωνικής και Πολιτισμικής Ψηφιακής Τεκμηρίωσης Πανεπιστημίου Αιγαίου 2005, σχετικά με την αναμενόμενη μεταβολή της απασχόλησης ανά Νομό και ανά κλάδο δραστηριότητας.

Πίνακας 7.4.4.13.4: Αναμενόμενη Μεταβολή της Απασχόλησης ανά Νομό & ανά Κλάδο Δραστηριότητας

ΚΛΑΔΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΠΟΥ ΑΝΑΜΕΝΟΥΝ ΑΥΞΗΣΗ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ		
	Ν.ΛΕΣΒΟΥ	Ν. ΣΑΜΟΥ	Ν. ΧΙΟΥ
ΜΕΤΑΠΟΙΗΤΙΚΕΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΕΣ	266	51	28
ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	21	-137	0
ΧΩΝΔΡΙΚΟ & ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ	34	12	62
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ & ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΑ	0	11	0
ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ, ΕΚΜΙΣΘΩΣΕΙΣ, ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	262	0	0

** Ο αριθμός επιχειρήσεων που αναμένουν αύξηση του προσωπικού αναφέρεται στις κλαδικές εκτιμήσεις της μεταβολής της απασχόλησης και προκύπτει βάσει των επιχειρήσεων που αναμένουν αύξηση ή μείωση του αριθμού απασχολουμένων*

Πηγή: Εργαστήριο Κοινωνικής και Πολιτισμικής Ψηφιακής Τεκμηρίωσης Πανεπιστημίου Αιγαίου 2005

Εντυπωσιακή είναι η αναμενόμενη μείωση των εργαζομένων στις κατασκευές στο Νομό Σάμου, -137 άτομα. Κρίνεται πολύ ανυσηχητική και εφόσον ο αριθμός των εργαζομένων είναι ενδεικτικός της πορείας του κλάδου θα πρέπει να ληφθεί υπόψιν για τον περαιτέρω σχεδιασμό μιας επένδυσης real estate.

7.4.4.14 Δείκτες Ενημερίας

Από όλα τα προηγούμενα συμπεραίνεται ότι, από τη θεώρηση των δεικτών ενημερίας που εκφράζουν προσεγγιστικά το βιοτικό επίπεδο του πληθυσμού της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου, οι ανισότητες μεταξύ της Περιφέρειας και του Συνόλου της Χώρας είναι σημαντικές και κατά συνέπεια το επίπεδο ενημερίας που απολαμβάνει ο πληθυσμός της περιοχής είναι χαμηλότερο από το αντίστοιχο εθνικό. Η διαχρονική όμως εξέλιξη κάποιων από τους δείκτες αυτούς, παρέχει ενδείξεις ότι η απόσταση στο βιοτικό επίπεδο μεταξύ Περιφέρειας και Χώρας έχει περιοριστεί. Το ΑΕΠ της Περιφέρειας εξελίσσεται αυξητικά μετά το έτος 1995, με αύξηση του ποσοστού συμμετοχής του στο σύνολο ΑΕΠ της Χώρας κατά 0,3 % δείχνοντας μεγαλύτερους ρυθμούς αύξησης από το αντίστοιχο μέγεθος της Χώρας. Παράλληλα το κατά κεφαλήν ΑΕΠ του Βορείου Αιγαίου αυξάνεται με περισσότερο έντονους ρυθμούς από το αντίστοιχο της Χώρας δεδομένων των χαμηλότερων ρυθμών αύξησης του πληθυσμού στην Περιφέρεια με αποτέλεσμα να πλησιάζει το 100% του αντίστοιχου της Χώρας κατά την τελευταία τριετία (με εξαίρεση το 2001). Η εξέλιξη του ΑΕΠ στην Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου οφείλεται κυρίως στο Νομό Λέσβου, αλλά και στο Νομό Χίου. Ο Νομός Σάμου έχει πολύ μικρότερη συμμετοχή στο ΑΕΠ της Περιφέρειας αλλά μεγαλύτερη συμβολή στη διαμόρφωση του Μ.Ο. του κατά κεφαλήν ΑΕΠ της Περιφέρειας.

Στον Νομό Σάμου, τα αυτοκίνητα που αντιστοιχούν ανά 100 κατοίκους είναι 21, όταν ο μέσος όρος της χώρας είναι 35 το 2003.

Επίσης, ανά 100 κατοίκους το 2003 αντιστοιχούν 1,2 νέες κατοικίες, ενώ το 2002 αντιστοιχούσαν 1,3 κατοικίες και το μέσο όρο της χώρας είναι 1,2.

Πίνακας 7.4.4.14.1: Δείκτες Ενημερίας της Περιφέρειας

	ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ Β. ΑΙΓΑΙΟΥ	ΜΕΣΟΣ ΌΡΟΣ	ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΙΣ
--	--------------------------	---------------	-----------------------------

			ΧΩΡΑΣ	13 ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΕΣ
ΑΕΠ κατά κεφαλήν	2005	14,5 χιλ. ευρώ	20,6	11
Αποταμιευτικές καταθέσεις ανά κάτοικο	2005	11,4	12,2	2
Δηλ. Εισόδημα ανά φορολογούμενο	2005	11,6 χιλ. ευρώ	13,7	10
Φόρος εισοδήματος ανά φορολογούμενο	2005	0,79 χιλ. ευρώ	1,22	9
Φυσική αύξηση πληθυσμού/1000 κατοίκους	2005	-3,5	0,2	13
Μαθητές δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης/1000 κατοίκους	2005	60	63	10
Μαθητές δημοτικού/1000 κατοίκους	2006	59	58	7
Ποσοστό ανεργίας		9,4	8,9	6

Πηγή: Νομοί της Ελλάδος 2005

Πίνακας 7.4.4.14.2: Συμμετοχή στα συνολικά μεγέθη της χώρας

		ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ Β. ΑΙΓΑΙΟΥ	ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΧΩΡΑΣ	ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΙΣ 13 ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΕΣ
ΑΕΠ	2005	1,30%		13
Φορολογούμενοι	2005	1,90%		13
Δηλωθέν εισόδημα	2005	1,60%		12
Φόρος εισοδήματος	2005	1,20%		12
Αποταμιευτικές καταθέσεις	2005	1,70%		12

Πηγή: Νομοί της Ελλάδος 2005

Παρατηρούμε ότι η Περιφέρεια κατατάσσεται δεύτερη σε σχέση με τις υπόλοιπες 13 ως προς τις αποταμιευτικές καταθέσεις ανά κάτοικο. Ο συγκεκριμένος δείκτης είναι πολύ σημαντικός και ενισχύει την ιδέα της στροφής εκτός από τους αλλοδαπούς αγοραστές και στους μόνιμους κατοίκους. Εξάλλου είναι σύνηθες όσοι έχουν αποταμιεύσεις να επενδύουν και στην αγορά ακινήτων. Στα υπόλοιπα μεγέθη με εξαίρεση την ανεργία, η περιφέρεια καταλαμβάνει τη 12^η ή την 13^η θέση.

7.4.4.15 Δείκτες Υγείας

Στην Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου υπάρχουν συνολικά 5 δημόσια νοσοκομεία και 663 κλίνες θεραπευτηρίων. Στο νομό Σάμου βρίσκονται το 40% των νοσοκομείων του νομού και το 25% των κλινών θεραπευτηρίων. Ο αριθμός των ιατρών ανά 100 κατοίκους είναι ο υψηλότερος σε σύγκριση με τους νομούς Λέσβου και Χίου. Αναλυτικότεροι δείκτες για την υγεία στην περιφέρεια εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 7.4.4.15: Δείκτες Υγείας στην Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου

	Κλίνες θεραπευτηρίων	Αριθμός δημόσιων νοσοκομείων	Αριθμός ιδιωτικών κλινικών	Κλίνες ιδιωτικών κλινικών	Αριθμός ιατρών	Αριθμός ιατρών ανά 100 κατοίκους	Φαρμακεία
Λέσβος	324	2	0	0	330	3,09	81
Σάμος	166	2	0	0	179	4,17	26
Χίος	173	1	3	77	197	3,77	37
Σύνολο	663	5	3	77	706		144

Πηγή : Νομοί Της Ελλάδας 2007

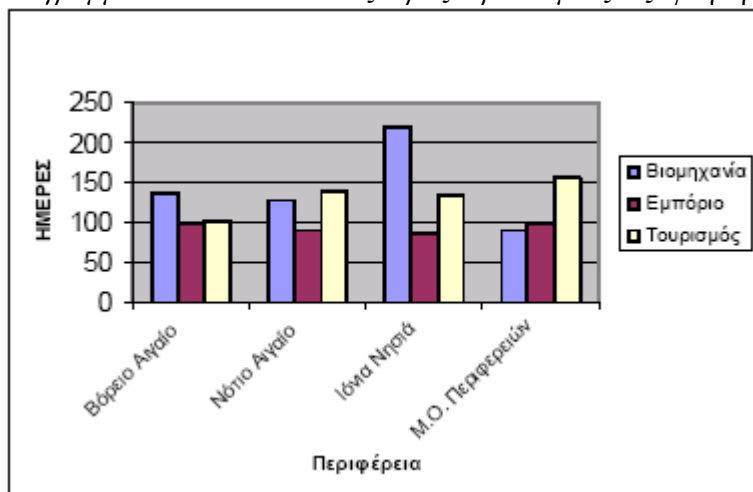
Στην Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου λειτουργούν επίσης, υποδομές για την φροντίδα και υποστήριξη των ατόμων με ειδικές ανάγκες όπως είναι τα ΚΕΚΥΚΑΜΕΑ σε Λέσβο, Χίο και Σάμο.

7.4.4.16 Επιχειρηματική Δραστηριότητα στο Βόρειο Αιγαίο

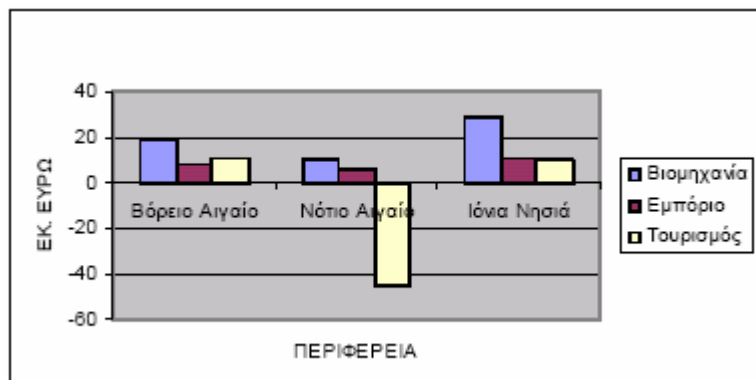
Σύμφωνα με μελέτη της ICAP, 23 νέες επιχειρήσεις (Α.Ε. και Ε.Π.Ε.) ιδρύθηκαν στο Βόρειο Αιγαίο κατά το 2004. Η ποσοστιαία μεταβολή από το 2003 είναι 21,1%.

Το αρχικό κεφάλαιο των νεοϊδρυόμενων επιχειρήσεων το οποίο ανέρχεται στα 2.745.2000 Ευρώ, σημειώνει πτώση κατά 24,1 %. Η ίδια μελέτη δημοσιεύει αριθμοδείκτες αποτελεσματικότητας ανά Περιφέρεια και ανά κλάδο επιχειρηματικότητας. Για το Βόρειο Αιγαίο το μεγαλύτερο περιθώριο καθαρού κέρδους κατέγραψε για το 2004 ο κλάδος της βιομηχανίας με 3,27%, ακολούθησε ο κλάδος του εμπορίου με 2,63% και ο τουρισμός με 1,54%. Αυτός ο δείκτης και για τους 3 κλάδους, παρουσιάζει πτωτική τάση σε σχέση με το έτος 2002 (βιομηχανία 5%, εμπόριο 3,10% και τουρισμός 4,32%). Αντίστοιχα για τις νησιωτικές περιφέρειες Ιονίων Νήσων και Νοτίου Αιγαίου το περιθώριο κέρδους υπήρξε αρνητικό στον κλάδο του τουρισμού όπως και για πολλές άλλες τουριστικές περιφέρειες το 2004 (έτος Ολυμπιακών Αγώνων). Παρά το γεγονός ότι η Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου συγκεντρώνει ιδιαίτερα μικρό μερίδιο των τουριστικών επενδύσεων πανελληνίως - μόλις το 1,06% της αρχικής αξίας πάγιου ενεργητικού του τομέα – ήταν η μοναδική νησιωτική περιφέρεια η οποία το 2004 προσέφερε θετικό περιθώριο καθαρού κέρδους (1,54%). Στον εμπορικό τομέα παρατηρούνται ιδιαίτερα υψηλές αποδόσεις ιδίων κεφαλαίων που πραγματοποίησαν οι επιχειρήσεις στο Βόρειο Αιγαίο, ενώ παρατηρούμε ότι το ποσοστό για τον τουρισμό (0,76%) ξεπερνάει το Μέσο Όρο όλων των Περιφερειών. Αντίθετα ο κλάδος βιομηχανίας των Ιονίων Νήσων έχει τη χειρότερη απόδοση ιδίων κεφαλαίων για το 2004 (-3,12%) όπως διαφαίνεται στο γράφημα. Στο βιομηχανικό τομέα το μεγαλύτερο μερίδιο χρηματοοικονομικών δαπανών ως προς τις πωλήσεις κατέγραψε η Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης με τη σχετική αναλογία να έχει αυξηθεί από το 2003 για την Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου. Από τα διαγράμματα που ακολουθούν συμπεραίνουμε ότι οι επιχειρήσεις στις άλλες νησιωτικές περιφέρειες (Ιόνια και Νότιο Αιγαίο) είναι μεγαλύτερης έντασης κεφαλαίου και κατ' επέκταση έχουν μεγαλύτερες επενδύσεις σε πάγιο ενεργητικό, σε ίδια, ξένα και δανειακά κεφάλαια. Αποτέλεσμα αυτών των χαρακτηριστικών είναι η ύπαρξη μεγάλων αποσβέσεων και χρηματοοικονομικών εξόδων. Παρακάτω παρουσιάζονται τα συγκριτικά διαγράμματα των αριθμοδεικτών επιχειρηματικότητας (βιομηχανία, εμπόριο και τουρισμός) για τις νησιωτικές περιφέρειες Ιονίων Νήσων, Βορείου και Νοτίου Αιγαίου.

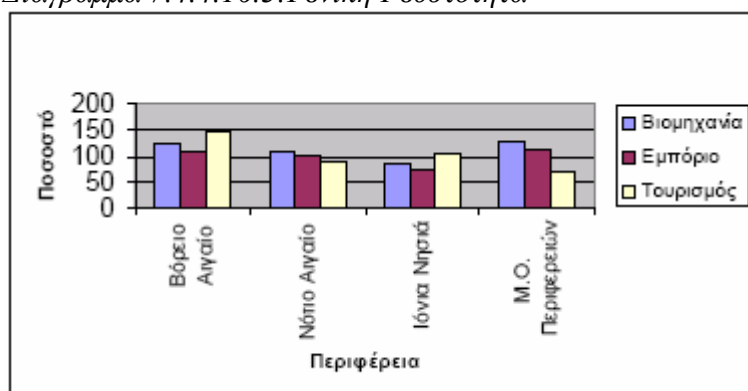
Διάγραμμα 7.4.4.16.1: Μέσος Όρος Προθεσμίας Εξόφλησης Προμηθευτών



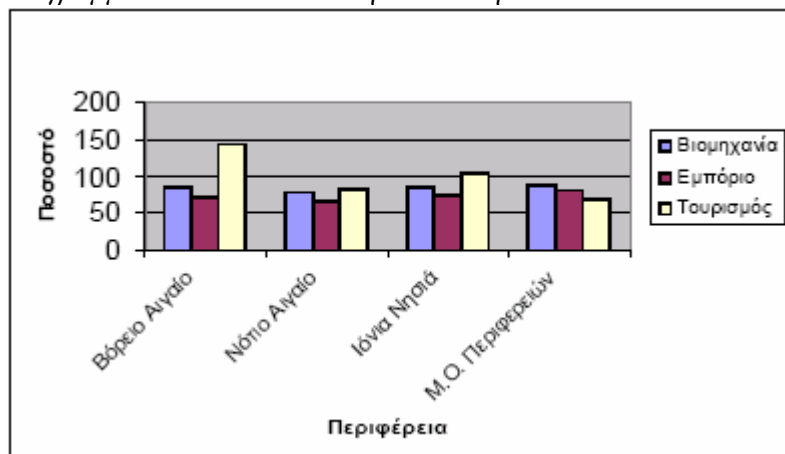
Διάγραμμα 7.4.4.16.2: Κεφάλαιο Κίνησης



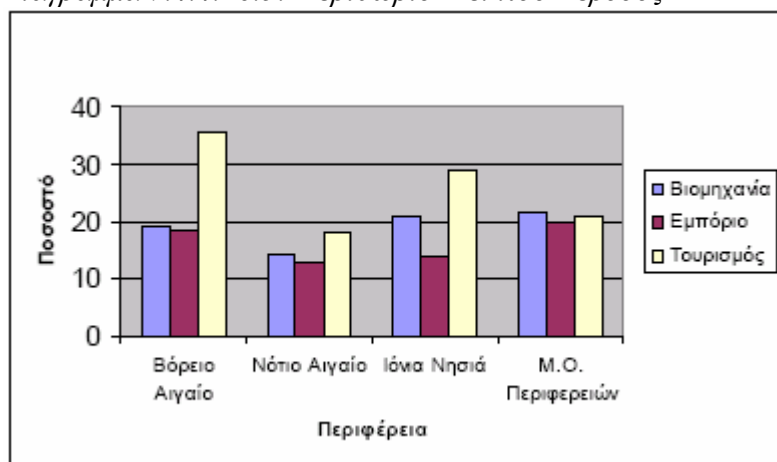
Διάγραμμα 7.4.4.16.3: Γενική Ρευστότητα



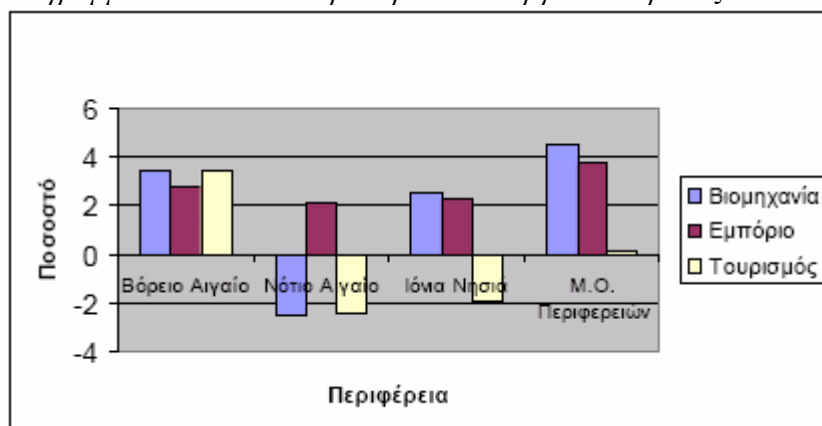
Διάγραμμα 7.4.4.16.4: Ειδική Ρευστότητα



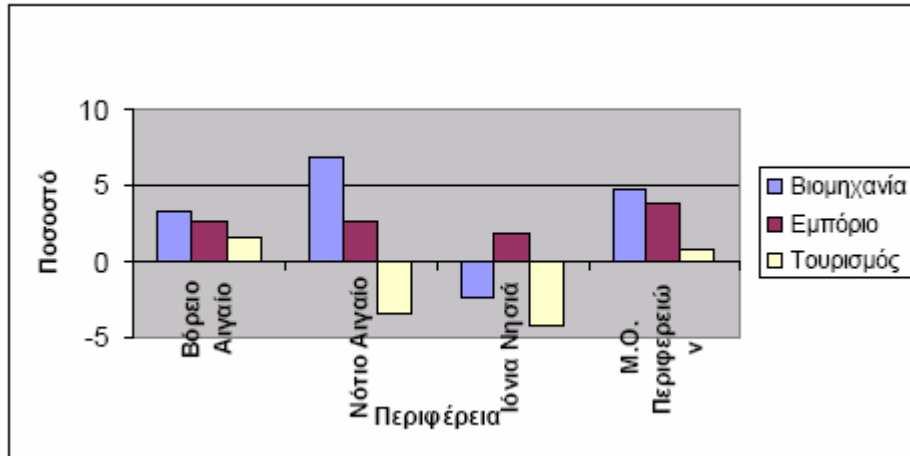
Διάγραμμα 7.4.4.16.5: Περιθώριο Μεικτού Κέρδους



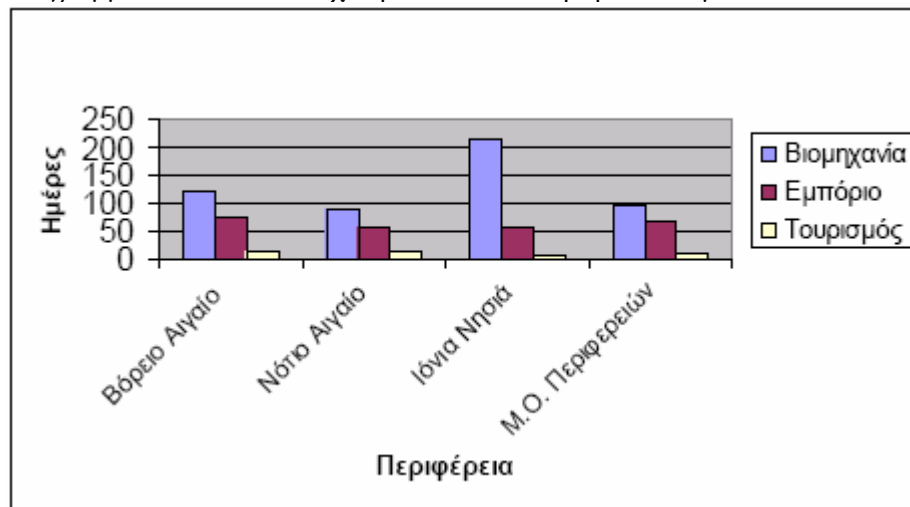
Διάγραμμα 7.4.4.16.6: Περιθώριο Λειτουργικού Κέρδους



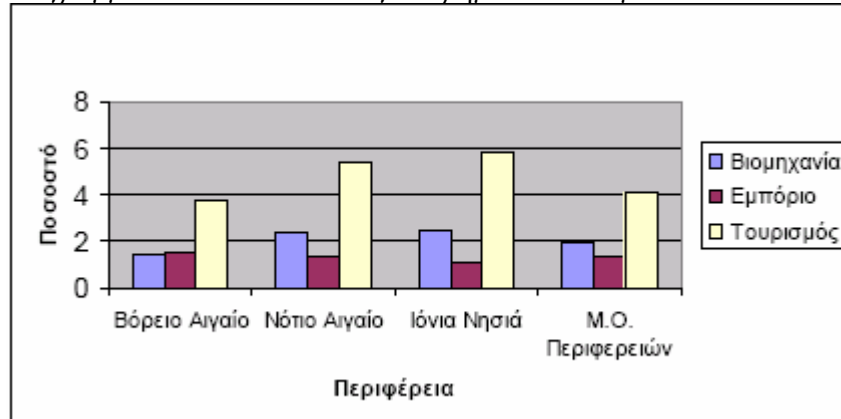
Διάγραμμα 7.4.4.16.7: Περιθώριο Καθαρού Κέρδους



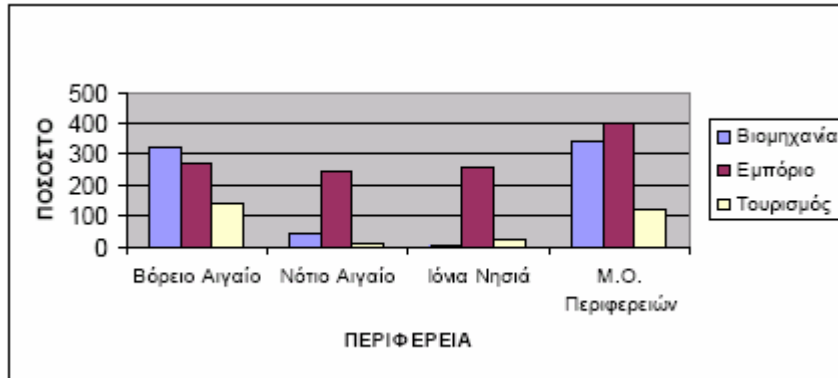
Διάγραμμα 7.4.4.16.8: Ταχύτητα Ρευστοποίησης Αποθεμάτων



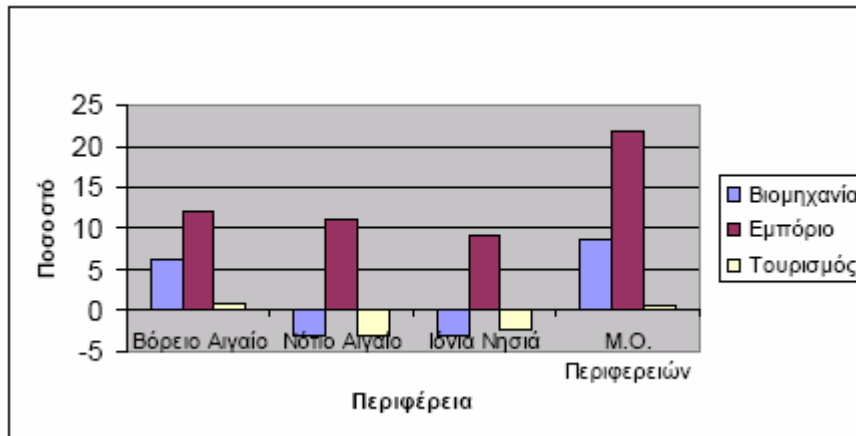
Διάγραμμα 7.4.4.16.9: Αναλογία Χρηματοοικονομικών Δαπανών



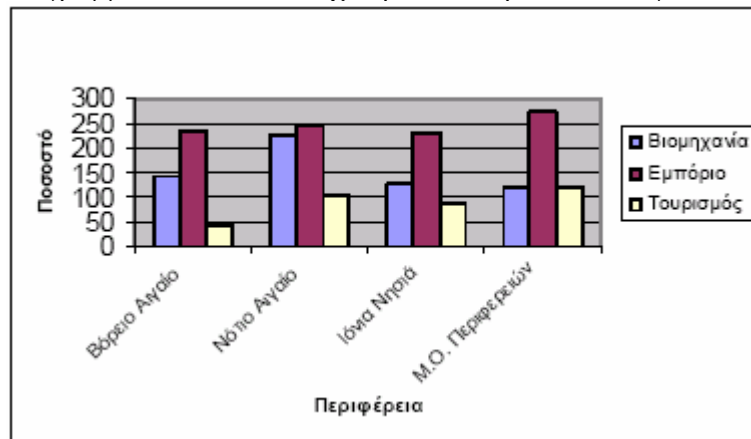
Διάγραμμα 7.4.4.16.10: Κάλυψη Οικονομικών Δαπανών



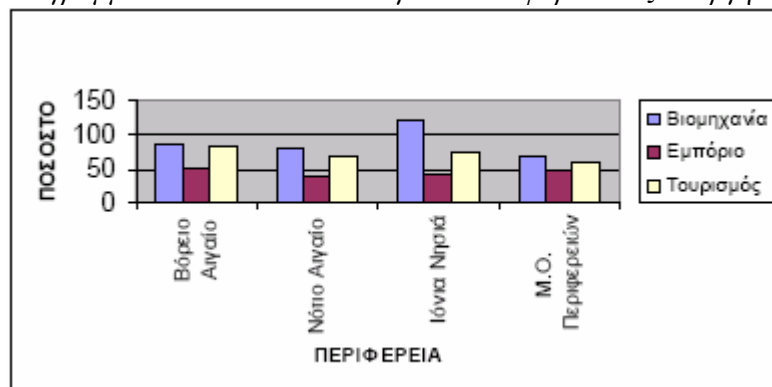
Διάγραμμα 7.4.4.16.11: Αποδοτικότητα Κεφαλαίων



Διάγραμμα 7.4.4.16.12: Σχέση Ξένων προς Ιδία Κεφάλαια



Διάγραμμα 7.4.4.16.13: Αναλογία Κυκλοφορούντος Ενεργητικού



Η σύγκριση των χαρακτηριστικών των επιχειρήσεων του Βορείου Αιγαίου σε σχέση με τις επιχειρήσεις στα Ιόνια Νησιά και στο Νότιο Αιγαίο θα έδινε τα παρακάτω συμπεράσματα:

- Η ειδική και γενική ρευστότητα (Cash flow index) είναι αυξημένη
- Το περιθώριο λειτουργικού και μεικτού κέρδους είναι μεγαλύτερο
- Κατά μέσο όρο, η ταχύτητα ρευστοποίησης αποθεμάτων και είσπραξης απαιτήσεων είναι μικρότερη όπως και η αναλογία χρηματοοικονομικών δαπανών
- Η αποδοτικότητα των κεφαλαίων είναι μεγαλύτερη
- Τέλος η αναλογία κυκλοφορούντος ενεργητικού (αποθέματα, πελάτες, λοιπές απαιτήσεις) και η σχέση ξένων προς ίδια κεφάλαια είναι μικρότερη συγκρητικά με τις επιχειρήσεις στα Ιόνια Νησιά και στο Νότιο Αιγαίο.

7.4.4.17 Επιχειρήσεις στο Νομό Σάμου

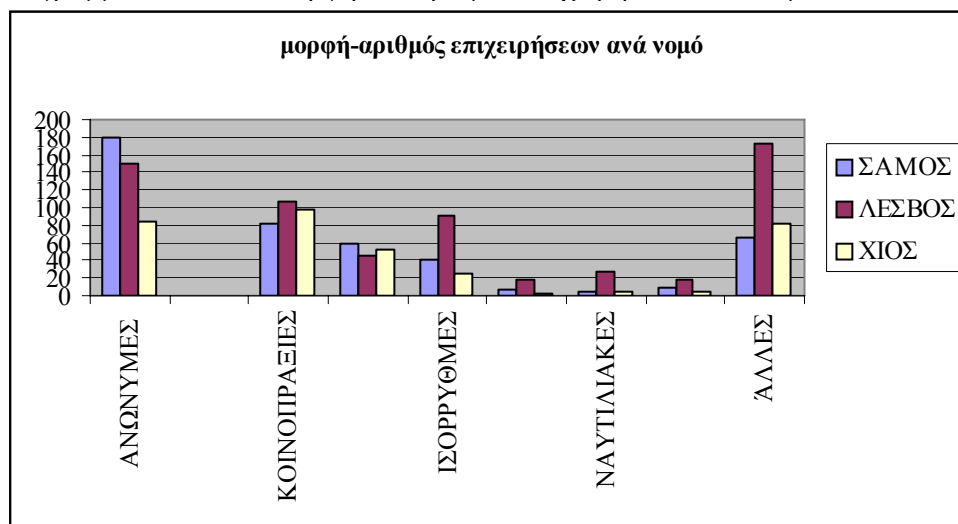
Σύμφωνα με στοιχεία από τα Μητρώα Επιχειρήσεων κατά το 2002, οι ατομικές εταιρίες που είναι και οι δημοφιλέστερες στο νομό Σάμου ήταν 3905, οι Ανώνυμες 179, οι ομόρρυθμες 234, οι κοινοπραξίες 81, οι Ετερόρρυθμες 58, οι ισόρρυθμες 41, οι εταιρίες με την μορφή κοινωνίας 7, οι ναυτιλιακές 5 οι συμπλοιοκτησίες 8 και οι εταιρίες άλλης μορφής και οι ελεύθεροι επαγγελματίες ήταν 67. Στον πίνακα παρουσιάζονται οι επιχειρήσεις ώστε να υπάρχει μέτρο σύγκρισης με ανάλογες οικονομίες. Εκείνο που μπορεί να εξαχθεί είναι ότι στη Σάμο υπάρχει αριθμητική υπεροχή των ανωνύμων εταιριών. Οι ΑΕ σχετίζονται κυρίως με ξενοδοχεία και μοτέλ, που όπως έχει αναφερθεί παρουσιάζουν μεγαλύτερη ανάπτυξη στη Σάμο συγκρητικά με τη Λέσβο και τη Χίο.

Πίνακας 7.4.4.17: Μορφή και αριθμός επιχειρήσεων ανά νομό

	ΣΑΜΟΣ	ΛΕΣΒΟΣ	ΧΙΟΣ
ΑΤΟΜΙΚΕΣ	3905	6563	3537
ΑΝΩΝΥΜΕΣ	179	150	85
ΟΜΟΡΡΥΘΜΕΣ	234	600	336
ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΕΣ	81	106	98
ΕΤΕΡΟΡΡΥΘΜΕΣ	58	45	53
ΙΣΟΡΡΥΘΜΕΣ	41	91	26
ΚΟΙΝΩΝΙΑΣ	7	18	2
ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΕΣ	5	27	5
ΣΥΜΠΛΟΙΟΚΤΗΣΙΕΣ	8	18	5
ΆΛΛΕΣ	67	173	82

Πηγή: ΕΣΥΕ

Διάγραμμα 7.4.4.17: Μορφή και αριθμός επιχειρήσεων ανά νομό



Πηγή: ΕΣΥΕ

7.4.4.18 Η Θέση της Περιφέρειας στο Ευρωπαϊκό Περιβάλλον

Η περιφέρεια Βορείου Αιγαίου είναι ιδιαίτερα απομακρυσμένη από τον ηπειρωτικό κορμό, τα μεγάλα αστικά κέντρα και τις δυναμικές περιοχές της Χώρας. Επίσης οι αποστάσεις και η επικοινωνία μεταξύ των νησιών της περιφέρειας και αυτών με την υπόλοιπη Ελλάδα είναι ιδιαίτερα προβληματική. Ο συνδυασμός όλων των προαναφερόμενων παραγόντων και οι μεγάλες διαφορές στο μέγεθος ανάμεσα στα μεγάλα και τα μικρά νησιά της Περιφέρειας, συμβάλουν σε μεγάλο βαθμό στην ύπαρξη αναπτυξιακών ιδιαιτεροτήτων κάθε νησιού της Περιφέρειας.

Η συρρίκνωση του δευτερογενή τομέα, το παραδοσιακό αγροτικό πρότυπο και η αναδυόμενη θερινή τουριστική δραστηριότητα, τονίζουν την εποχικότητα των οικονομικών δραστηριοτήτων, με έντονους φόρτους κατά την περίοδο του καλοκαιριού και μεγάλη ύφεση τους φθινοπωρινούς και χειμερινούς μήνες. Το ιστορικο-πολιτισμικό υπόβαθρο της Περιφέρειας, σε συνδυασμό με τις εκπαιδευτικές και ερευνητικές δραστηριότητες του Πανεπιστημίου Αιγαίου και με την τουριστική δραστηριότητα, δημιουργεί θετικές προοπτικές δυναμικότερης παρουσίας της στο διεθνή χώρο. Βάσει των Διαρθρωτικών Δεικτών παρακολούθησης και πορείας μετάβασης των κρατών μελών της ΕΕ σε μια ανταγωνιστική οικονομία που καθορίστηκαν στο Ευρωπαϊκό Συμβούλιο της Λισσαβόνας, η Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου παρουσιάζει βελτιωμένη εικόνα συγκριτικά με το Σύνολο της Χώρας σε επίπεδο ΑΕΠ και ΜΑΔ, ενώ δυσμενέστερη είναι η εικόνα στους δείκτες που αφορούν την απασχόληση. Οι Διαρθρωτικοί Δείκτες της Περιφέρειας σε σύγκριση με το σύνολο της Χώρας και την ΕΕ25 παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 7.4.4.18: Διαρθρωτικοί Δείκτες Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου

ΔΙΑΡΘΡΩΤΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ	ΒΟΡΕΙΟ ΑΙΓΑΙΟ	ΕΛΛΑΔΑ	ΕΕ25
ΑΕΠ κατά κεφαλή σε ΜΑΔ (ΕΕ25=100), 2003	81,2	81,1	100
Παραγωγικότητα εργασίας ανά απασχολούμενο (ΕΕ25=100), 2002	81,3	71,9	100
Συνολικό ποσοστό απασχόλησης (15-64 ετών), 2004	56,4	59,4	63,1
Ποσοστό απασχόλησης εργαζομένων μεγαλύτερης ηλικίας (55-64 ετών), 2004	35,6	39,4	41
Ποσοστό μακροχρόνιας ανεργίας (% επι των ανέργων), 2004	54,0	53,1	44,5
Δαπάνες για έρευνα και ανάπτυξη ως % του ΑΕΠ, 2004	0,33	0,61	1,80
Ποσοστό πληθυσμού που διατρέχει κίνδυνο φτώχειας πριν τις κοινωνικές παροχές, 2004	18,9	21,1	-

ΠΗΓΗ: EUROSTAT 2005

7.4.4.19 Χρήσεις γης

Σύμφωνα με την απογραφή της Ε.Σ.Υ.Ε του 1981 (τελευταία δημοσιευμένα στοιχεία), η κατανομή της έκτασης της νήσου Σάμου και του Νομού Σάμου στις βασικές κατηγορίες χρήσης έχει ως εξής:

Πίνακας 7.4.4.19: Κατανομή των εκτάσεων του νησιού

Κατηγορία χρήσεις	Σάμος		Σύνολο Νομού	
	Έκταση	%	Έκταση	%
Καλλιεργούμενες εκτάσεις – Αγραναπαύσεις	152,90	32,02	185,80	23,88
Βοσκότοποι Δημόσιοι	14,90	3,12	108,10	13,89
Βοσκότοποι Ιδιωτικοί	179,40	37,57	290,80	37,37
Δάση	103,20	21,61	159,60	20,51
Εκτάσεις με νερό	3,00	0,63	3,40	0,44
Οικισμοί, δρόμοι. Κ.λ.π.	18,60	3,90	22,70	2,92
Άλλες χρήσεις	5,50	1,15	7,70	0,99
Σύνολο Έκτασης	477,50	100,00	778,10	100,0

Πηγή: www.samosin.gr

Γεωργία

Στη Σάμο το μεγαλύτερο ποσοστό της γεωργικής γης είναι αρδύσιμο. Έχουν δημιουργηθεί 2 ΤΟΕΒ (Κάμπος-Χώρα και Καρλόβασι). Στο Μεσόκαμπο υπάρχει αρδευτικό δίκτυο, ενώ συνολικά στο νησί έχουν κατασκευαστεί 3 λιμνοδεξαμενές. Οι

βοσκότοποι στο μεγαλύτερο ποσοστό τους είναι ιδιωτικοί. Ο τεμαχισμός της γης είναι πολύ μεγάλος. Η αγρανάπαυση εμφανίζεται σε πολύ μικρό ποσοστό. Από τις καλλιέργειες τη μεγαλύτερη έκταση καταλαμβάνουν οι ελιές και ακολουθούν τα αμπέλια.

Κτηνοτροφία

Ο Νομός Σάμου έχει μικρή κτηνοτροφική δραστηριότητα εστιασμένη κυρίως στην αιγοτροφία.

Αλιεία – Υδατοκαλλιέργεια

Λόγω του τύπου οργάνωσης και διακίνησης των αλιευμάτων, είναι δυσχερής η εκτίμηση της παραγωγής πάντως στη Σάμο υπάρχουν αρκετές μονάδες υδατοκαλλιέργειας.

Εξόρυξη

Στη Σάμο δεν υπάρχουν θεσμοθετημένες ζώνες λατομικής εκμετάλλευσης. Πάντως, υπάρχουν τρία λατομεία εκ των οποίων τα δύο είναι σε λειτουργία.

Μεταποίηση

Οι υπάρχουσες βιοτεχνικές και βιομηχανικές μονάδες είναι μικρού μεγέθους, διάσπαρτες με κύρια δραστηριότητα τη μεταποίηση της αγροτικής παραγωγής. Δεν υπάρχουν θεσμοθετημένες περιοχές ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ στην Περιφέρεια.

7.5 Ο τουρισμός στη Σάμο

7.5.1 Εισαγωγή

Η ανάπτυξη του τουρισμού στη Σάμο ξεκίνησε πολύ νωρίς. Η θέση του νησιού και οι δραστηριότητες του εμπορίου και της μεταποίησης που είχε αναπτύξει με πρώτες ύλες σε μεγάλο βαθμό εισαγόμενες, όπως ήταν ο καπνός και τα δέρματα, είχαν δημιουργήσει ένα πρώτο περιβάλλον επαγγελματικού τουρισμού.

Η μείωση των δραστηριοτήτων της μεταποίησης και του εμπορίου οδήγησε στην σταδιακή ανάπτυξη του τουρισμού και χωρίς να αποκτήσει ακόμη τον χαρακτήρα του φημισμένου νησιού ή κοσμοπολίτικου προορισμού, όπως η Ρόδος, η Κέρκυρα, η Μύκονος ή η Χαλκιδική, εντάχθηκε από την Ελληνική πολιτεία στις «Περιοχές Ελέγχου Τουριστικής Ανάπτυξης» δηλαδή να θεωρείται περιοχή κορεσμένη ξενοδοχειακά και να μην ενισχύονται σχετικές επενδύσεις από το 1986. Βεβαίως αυτά ισχύουν για ορισμένες περιοχές του νησιού όπως το Κοκκάρι και το Πυθαγόρειο, οι οποίες είναι και οι πιο ανεπτυγμένες περιοχές τουριστικά στο νησί.

Πρέπει επίσης να αναφέρουμε ότι η ανάπτυξη του τουρισμού δεν προήλθε από την προβολή ή την ανάδειξη κάποιου ιδιαίτερου μνημείου ή χαρακτηριστικού της. Δεν υπάρχει δηλαδή το σήμα της που την κάνει αναγνωρίσιμη στην διεθνή ή ελληνική τουριστική αγορά.

Το είδος του τουρισμού που δέχεται η Σάμος είναι αυτό του μαζικού τουρισμού ενώ στον νομό δεν παρουσιάζονται εναλλακτικές μορφές τουρισμού, όπως αγροτουρισμός, ορειβατικός τουρισμός, θαλάσσιος τουρισμός κ.α. Οι κύριες χώρες που συνθέτουν την τουριστική αγορά του νομού με βάση τα στοιχεία των τουριστικών πρακτόρων του Ν. Σάμου είναι η Αυστρία, η Ελβετία, η Μεγάλη Βρετανία, η Γερμανία, η Ολλανδία καθώς και οι Σκανδιναβικές χώρες ενώ τα τελευταία δύο χρόνια έχουν γίνει ανοίγματα και στις χώρες της πρώην Γιουγκοσλαβίας όπως Τσεχία, Σλοβακία και Σλοβενία. Σημαντικό μερίδιο στην

αγορά της Σάμου καταλαμβάνουν και οι ημεδαποί, το ποσοστό των οποίων την τελευταία διετία παρουσιάζει αύξηση.

Είναι σημαντικό να τονίσουμε ότι ο κλάδος του τουρισμού μελετάται εκτενέστατα διότι όπως έχει αποδειχθεί συνδέεται άμεσα με την ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας. Επιπλέον, οι επι μέρους κλάδοι που συνθέτουν την αναπτυξιακή πορεία του τουρισμού καθορίζουν και την εξέλιξη της παραθεριστικής κατοικίας. Η ύπαρξη υποδομών και έργων, κατάλληλων καταλυμάτων, φυσικών, αξιόλογων τοπίων, παραλιών, μονοπατιών, δασών, μνημείων, ιστορίας, πολιτισμού ή αξιόλογων αρχιτεκτονικά οικισμών, είναι πόλοι έλξης και για τον τουρισμό και για την παραθεριστική κατοικία κατ'έπекταση. Επίσης η ποιότητα των επικοινωνιών, των μεταφορών, των νέων τεχνολογιών, οι υδάτινοι πόροι, οι εναλλακτικές μορφές ενέργειας, οι επενδύσεις που πραγματοποιούνται σε όλους τους κλάδους ανάπτυξης αποτελούν προϋποθέσεις για τη μεγέθυνση του τουρισμού αλλά και των επενδύσεων στην παραθεριστική κατοικία. Από την άλλη μεριά θα πρέπει να σημειωθεί ότι η ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας δεν προϋποθέτει την ανάπτυξη στον τουρισμό και αντιστρόφως η τουριστική μεγέθυνση μιας περιοχής δεν οδηγεί οπωσδήποτε σε άνθηση της παραθεριστικής κατοικίας. Είναι όμως δύσκολο μέρη αξιόλογης φυσικής ομορφιάς που επιλέγονται για επενδύσεις παραθεριστικής κατοικίας να μην έχουν τουριστική ζήτηση.

7.5.2 Τουριστική προσφορά

Είναι το σύνολο των αγαθών και υπηρεσιών που προτείνονται στον τουρίστα προκειμένου να ικανοποιηθούν οι ανάγκες του, οι οποίες χαρακτηρίζονται ως τουριστικές. (Βαρβαρέσος Στ. 2000).

Στα πλαίσια των προαναφερθέντων η τουριστική προσφορά χωρίζεται σε πρωτογενούς και δευτερεύουσα ή απορρέουσα προσφορά. Σε ότι αφορά το νησί της Σάμου η πρωτογενής προσφορά περιλαμβάνει τα παρακάτω:

7.5.2.1 Πρωτογενής Προσφορά

Φυσικοί Πόροι

Σε αυτούς διακρίνουμε το κλίμα, τα φυσικά οικοσυστήματα, τις παραλίες, τους γεωλογικούς πόρους, τα αγροτικά τοπία και το θαλάσσιο περιβάλλον.

Παραλίες

Η Σάμος έχει δεκάδες αξιόλογες και πεντακάθαρες παραλίες που μπορεί να επισκεφθεί ο τουρίστας. Οι ακτές, με μικρές κλίσεις αποτελούνται συνήθως από παράκτια ιζήματα άμμων και κροκάλων, που είναι αποτέλεσμα της διάβρωσης και αποσάθρωσης των πετρωμάτων που εμφανίζονται στην ευρύτερη περιοχή, συνήθως σε περιοχές εκβολών χειμαρρωδών κοιλαδικών συστημάτων με τεταρτογενείς αλλουβιακές αποθέσεις. Στις ομαλές αυτές ακτές εμφανίζονται συνήθως παράκτιες θίνες, ενεργές ή σταθεροποιημένες με βλάστηση.

Παρά τις πιέσεις που δέχονται οι κεντρικότερες παραλίες, η ποιότητα της θάλασσας παραμένει υψηλή όπως φανερώνει ο μεγάλος αριθμός με το διακριτικό σήμα της «γαλάζιας Σημαίας». Στην Σάμο οι παραλίες που κατέχουν αυτή την διάκριση φτάνουν τις 29.

Οικοσυστήματα

Οι Περιοχές του Δικτύου NATURA 2000 στη Σάμο είναι οι παρακάτω:

- ΠΑΡΑΛΙΑ ΑΛΥΚΗ

- ΟΡΟΣ ΑΜΠΕΛΟΣ (ΚΑΡΒΟΥΝΗΣ)
- ΟΡΟΣ ΚΕΡΚΕΤΕΥΣ
- ΜΙΚΡΟ & ΜΕΓΑΛΟ ΣΕΙΤΑΝΙ
- ΔΑΣΟΣ ΚΑΣΤΑΝΙΑΣ & ΛΕΚΚΑΣ, ΑΚΡ. ΚΑΤΑΒΑΣΗΣ
- ΛΙΜΕΝΑΣ
- ΑΛΥΚΗ ΨΙΛΗΣ ΑΜΜΟΥ

Γεωλογικά Μνημεία

Ο γεωλογικός πλούτος της Σάμου περιλαμβάνει μνημεία ευρύτερου γεωλογικού ενδιαφέροντος όπως είναι οι γεωλογικές διαμορφώσεις, καθώς επίσης και μνημεία παλαιό – αρχαιολογικού και ιστορικού ενδιαφέροντος, όπως είναι τα απολιθώματα φυτών και ζώων. Στον πίνακα 7.5.2.1.1 παρουσιάζονται όλα τα γεωλογικά μνημεία του νησιού.

Πίνακας 7.5.2.1.1: Κατάλογος γεωλογικών μνημείων της Νήσου Σάμου

45 ΣΑΜΟΣ

- 45.1. Απολιθώματα θηλαστικών Μυτιληνίων
 - 45.2. Μουσείο Φυσικής Ιστορίας Αιγαίου (Σάμος)
 - 45.3. Ευπαλίνειο Όρυγμα (Πυθαγόρειο)
 - 45.3.1. Ρήγμα Πυθαγορείου
 - 45.4. Σπήλαιο Παναγίας Σπηλιανής (Πυθαγόρειο)
 - 45.5. Σπήλαιο Παναγίας Κακοπερατιανής
 - 45.6. Τεκτονικό παράθυρο του όρους Κερκετέας
-

Αγροτικά τοπία

Τα Αγροτικά Τοπία είναι αποτέλεσμα της αλληλεπίδρασης μεταξύ φυσικού περιβάλλοντος και διαχειριστικών αγροτικών συστημάτων. Η μακριά ιστορική πορεία αυτής της αλληλεπίδρασης στην περιοχή του Βορείου Αιγαίου, έχει δημιουργήσει μια σειρά από ημι-φυσικά τοπία, τα οποία αν και δεν διακρίνονται για την παραγωγική τους αξία (εξαιτίας των περιορισμένων φυσικών πόρων), εντούτοις χαρακτηρίζονται από μεγάλη οικολογική και αισθητική αξία. Η οικολογική αξία έχει να κάνει με την ίδια τη φύση των παραδοσιακών αγροτικών διαχειριστικών συστημάτων, με τα οποία συντηρούνταν με βιώσιμες πρακτικές, η ποιότητα των περιορισμένων φυσικών πόρων. Η αισθητική αξία, από την άλλη, αναφέρεται στη συμβολική δύναμη των αγροτικών αυτών τοπίων, τα οποία αποτελούν έναν αυτοτελή τουριστικό πόρο, με υψηλές δυνατότητες μελλοντικής αξιοποίησης.

Μέχρι σήμερα η μόνη παρέμβαση που έχει γίνει για την ανάδειξη του αγροτικού τοπίου και γενικότερα των φυσικών πόρων είναι ο καθαρισμός και η σήμανση μονοπατιών. Στην Σάμο τα μονοπάτια που υπάρχουν δεν έχουν κάποιο συγκεκριμένο θεματικό αντικείμενο πέρα από την φύση και το τοπίο γενικότερα. Η χάραξη διαδρομών έχει γίνει από τον ορειβατικό σύλλογο της περιοχής καθώς και από τους τουρίστες – επισκέπτες του νησιού οι οποίοι έρχονται για περιπατητικό τουρισμό. Ενδεικτικά αναφέρουμε κάποιες από τις διαδρομές οι οποίες έχουν χαραχτεί στα βουνά του νησιού και ειδικότερα στο βουνό Κέρκης.

- Βοτσαλάκια -Μ. Ευαγγελίστριας- Προφήτης Ηλίας –Βίγλα
- Μνημείο-Προφήτης Ηλίας-Βίγλα
- Παναγία Μακρινή-Πριόνι –Βίγλα
- Στρούγκα- Αεροπλάνο- Βίγλα

Οι διαδρομές αυτές καλύπτουν σχεδόν όλο τον όγκο του βουνού και διαφέρουν στον βαθμό δυσκολίας.

Η έλλειψη πληροφοριακού υλικού τόσο έντυπου όσο και με πινακίδες κατά τη διαδρομή που διαπιστώθηκε στη μεγάλη πλειοψηφία των περιπτώσεων, περιορίζει τη χρήση όπως και την ανάδειξη της πληθώρας των στοιχείων των περιοχών από τις οποίες όμως διέρχονται.

Ανθρώπινοι – Πολιτιστικοί Πόροι

Αρχαιολογικοί χώροι – Μνημεία

Τα νησιά του Αιγαίου γενικότερα, αποτελούν κοιτίδα του ελληνικού πολιτισμού από αρχαιότατους χρόνους. Για τον λόγο αυτό βρίθουν από τα αποτυπώματα που άφησαν οι άνθρωποι στο πέρασμα τους και είναι πλούσια σε μνημεία και αρχαιολογικούς χώρους. Η αρχή της ζωής στο χώρο της Σάμου χάνεται στα βάθη της Προϊστορίας. Από τις ανασκαφές που έχουν γίνει κατά καιρούς πιστοποιείται ότι η Σάμος κατοικήθηκε από τα χρόνια της υπονεολιθικής εποχής, δηλαδή κατά την τρίτη προχριστιανική χιλιετία.

Λόγω γειτνίασης με τα παράλια της Μικράς Ασίας και λόγω επαφής με το θαλάσσιο δρόμο από Κωνσταντινούπολη προς Κύπρο είχε σημαντική διαχρονική παρουσία στους Κλασσικούς, Ρωμαϊκούς και Βυζαντινούς χρόνους. Η ιστορία της όμως αρχίζει από την εποχή του Πολυκράτη (6ο π.χ. αιώνα) αφού πριν από αυτόν είναι σκοτεινή και αόριστη και μόνο μυθικές παραδόσεις διασώθηκαν. Κατά την αρχαιότητα, η Σάμος, αν και μικρή έπαιξε σπουδαίο πολιτιστικό ρόλο, όχι μόνο στην Ιωνία αλλά και σε ολόκληρη την αρχαία Ελλάδα. Στην Σάμο βρίσκονται μνημεία παγκοσμίου ακτινοβολίας, καθώς επίσης και κατασκευές για την λατρεία των θεών, για την προστασία από εισβολείς και διάφορα άλλα χωρίς όμως να έχουν συντηρηθεί και αναδειχθεί όπως τους αναλογούν. Μερικά από αυτά τα μνημεία είναι:

- Αρχαιολογικός Χώρος Ηραίου Σάμου (Ναός της Θεάς Ήρας)
- Ευπαλίνειο Όρυγμα (υδραγωγείο της αρχαίας πόλης της Σάμου)
- Η Σπηλιά του Πυθαγόρα

Σημαντική είναι και η συλλογή του νησιού σε αρχαιολογικά ευρήματα και απολιθώματα τα οποία εκτίθενται στα ακόλουθα μουσεία:

- Αρχαιολογικό Μουσείο Σάμου
- Αρχαιολογική Συλλογή Πυθαγορείου
- Παλαιοντολογικό Μουσείο (Μυτιληνιοί)

Οικισμοί

Οι οικισμοί που υπάρχουν σήμερα στη Σάμο είναι πυκνοδομημένοι και δημιουργήθηκαν γύρω στο 1600-1700 όταν η Σάμος δόθηκε στους Τούρκους για να επανεποικισθεί. Επειδή δε, δεν υπήρξαν σημαντικές αλλοιώσεις με την κατασκευή σύγχρονων κτισμάτων, θεωρούνται όλοι οι οικισμοί σαν σύνολο παραδοσιακοί.

Η Σάμος διαθέτει πολλούς οικισμούς οι οποίοι διατηρούν το παραδοσιακό ύφος της περιοχής και αποτελούν σημαντικό πόλο έλξης για τους τουρίστες. Αυτοί παρουσιάζουν εξαιρετική ποικιλία ως προς το μέγεθος, το χαρακτήρα και την σχετική θέση στο οικιστικό δίκτυο. Μεταξύ των οικιστικών συνόλων αυτών ένας (Κοκκάρι) έχει ενταχθεί στο καθεστώς των διατηρητέων παραδοσιακών οικισμών ενώ υπάρχουν αρκετοί οι οποίοι χαρακτηρίζονται ως οικισμοί φυσικού κάλλους.

Θρησκευτικοί Πόροι

Οι θρησκευτικοί πόροι μιας περιοχής αποτελούν έναν σημαντικό πόλο έλξης τουριστών, καθώς οι τελευταίοι είναι διατεθειμένοι να ταξιδέψουν προκειμένου να εκδηλώσουν την πίστη τους. Στην Ελλάδα οι κύριοι θρησκευτικοί προορισμοί είναι συνδεδεμένοι με άγιες και θαυματουργές εικόνες ή μνημεία από την Βυζαντινή εποχή τα οποία παρουσιάζουν ενδιαφέρον και προσελκύουν πολλούς τουρίστες.

Οι θρησκευτικοί πόροι της Σάμου περιορίζονται στα μοναστήρια και τα ξωκλήσια τα οποία μπορεί μεν να είναι συνδεδεμένα με την ιστορία, όμως δεν είναι ευρύτερα γνωστά και δεν έχουν συνδεθεί με ιδιαίτερα σημαντικά γεγονότα ή παραδόσεις που θα ήταν σε θέση να αποτελέσουν ιδιαίτερο πόλο έλξης επισκεπτών.

Συγκεκριμένα στην Σάμο υπάρχουν 11 μοναστήρια και παραπάνω από 800 ξωκλήσια. Σε 5 από τα μοναστήρια μόνο, κατοικούν μοναχοί οι οποίοι τα φροντίζουν, ενώ δεν είναι λίγα τα ξωκλήσια τα οποία είναι εγκαταλειμμένα. Επομένως, εν συγκρίσει με άλλους προορισμούς, στον τομέα αυτό η Σάμος σήμερα δεν διαθέτει κανένα συγκριτικό πλεονέκτημα και δεν μπορεί να θεωρήσει την ανάπτυξη του θρησκευτικού τουρισμού ως βασική της προτεραιότητα.

Λαογραφία- Ήθη- Έθιμα

Στο σημείο αυτό δεν θα πρέπει να παραλείψουμε την λαογραφία του νησιού, η οποία περιλαμβάνει τις ανθρώπινες δραστηριότητες, την κουλτούρα, τα ήθη και τα έθιμα των ντόπιων κατοίκων. Όλα τα παραπάνω, τα οποία συνθέτουν τον παραδοσιακό τρόπο ζωής της περιοχής, αποτέλεσαν από την αρχή της τουριστικής ανάπτυξης σημαντικό τουριστικό πόρο για το νησί και πόλο έλξης ιδιαίτερα για τους τουρίστες αφού διαφέρουν κατά πολύ από τον δικό τους παραδοσιακό τρόπο ζωής. Δείγματα της αστικής ζωής του νησιού, εργόχειρα, ενδυμασίες, υφαντικά και διάφορα αντικείμενα του παλιού αστικού σπιτιού είναι εκτεθειμένα σε κατάλληλα διαμορφωμένους χώρους, απεικονίζοντας έτσι τα περισσότερα στοιχεία που συνθέτουν τον πολιτισμό και την κουλτούρα των κατοίκων της περιοχής. Η Σάμος διαθέτει τα εξής δυο λαογραφικά μουσεία:

- Λαογραφικό Μουσείο «Νικόλαος Δημητρίου» στο Πυθαγόρειο
- Λαογραφικό Μουσείο Καρλοβασίου

Τοπικά Προϊόντα

Σε ότι αφορά στην παραγωγή τοπικών προϊόντων, η Σάμος είναι γνωστή για την παραγωγή του γλυκού κρασιού. Είναι κρασί παγκοσμίου φήμης με πολλές τιμητικές διακρίσεις κυρίως στο εξωτερικό. Η ΕΟΣΣ έχει δημιουργήσει στο εργοστάσιο της μικρό μουσείο και επισκέψιμο χώρο για τη προώθηση του προϊόντος. Πέρα από το κρασί, η παραγωγή τοπικών προϊόντων της περιοχής περιορίζεται στα κλασσικά τοπικά προϊόντα όπως το ούζο, το λάδι, τα τυροκομικά, μέλι, αρωματικά φυτά και κεραμικά. Η προβολή όμως αυτών δεν γίνεται από κανέναν φορέα, κατά συνέπεια πολλά από αυτά παραμένουν άγνωστα για τους επισκέπτες του νησιού. Η πρόσφατη δημιουργία επισκέψιμου χώρου προβολής και προώθησης των αρωματικών φυτών δημιουργεί εξαίρεση.

Η τοπική κουζίνα του νησιού στερείται ιδιοτυπίας εν συγκρίσει με τα υπόλοιπα νησιά της περιφέρειας Βορείου Αιγαίου. Παρόλαυτα, τον τελευταίο χρόνο γίνεται αξιολογή προσπάθεια διατήρησης και προβολής των τοπικών συνταγών μέσα από την έκδοση βιβλίων, η οποία γίνεται από ιδιωτικούς φορείς και επιχειρηματίες που εμπλέκονται στην τουριστική δραστηριότητα.

Εκδηλώσεις – Δραστηριότητες

Σε αυτή την κατηγορία της πρωτογενούς προσφοράς συμπεριλαμβάνονται και οι εκδηλώσεις που γίνονται στο νησί. Αυτές απευθύνονται κυρίως στους κατοίκους του νομού και τους Έλληνες επισκέπτες του. Περιορίζονται σε μουσικές και θεατρικές παραστάσεις σε διάφορα σημεία του νομού με παροδικό και περιστασιακό χαρακτήρα.

Το Φεστιβάλ Καλομοίρη και οι Γιορτή Κρασιού αποτελούν δύο προσπάθειες που προσπαθούν να ξεφύγουν από τα πλαίσια αυτά και να αποτελούν αιτίες για επίσκεψη στον νομό.

Ως ένα βαθμό, πόλο έλξης μεμονωμένων ή και οργανωμένων τουριστών αποτελούν τα πανηγύρια και οι «ελληνικές βραδιές» που διοργανώνονται κατά την διάρκεια της τουριστικής περιόδου. Η οργάνωση αυτών γίνεται είτε από τους τοπικούς φορείς, είτε από τα τουριστικά γραφεία.

Σημαντικό πόλο έλξης των τουριστών αποτελεί και η γεωγραφική θέση της Σάμου. Βρίσκεται μόλις 1,5 km απέναντι από τα παράλια της Τουρκίας και πάρα πολύ κοντά στο νησί της Πάτμου, που για πολλούς χαρακτηρίζεται ως η «Ιερουσαλήμ του Αιγαίου». Σύμφωνα με τα στοιχεία που προέκυψαν από την έρευνα που διεξήχθη μέσω συνέντευξης από τους τουριστικούς πράκτορες του νησιού, οι εκδρομές για την Πάτμο και τα παράλια της Τουρκίας αποτελούν τις πιο δημοφιλείς εκδρομές. Ο σύνδεσμος των τουριστικών πρακτόρων Σάμου διαθέτει δυο επιβατικά πλοία, χωρητικότητας 250 ατόμων έκαστο, τα οποία εκτελούν καθημερινά δρομολόγια από και προς το Κουσάντασι, ενώ τρεις φορές την εβδομάδα για την Πάτμο.

7.5.2.2 Δευτερογενής Προσφορά

Η Δευτερεύουσα προσφορά θεωρείται το δυναμικό στοιχείο του τουριστικού συστήματος καθώς η ύπαρξη αυτής σε μια περιοχή ενεργοποιεί την τουριστική ζήτηση. Χωρίζεται σε δυο υποκατηγορίες: στις γενικές υποδομές και στις τουριστικές εγκαταστάσεις, ενώ δεν θα πρέπει να παραλειφθούν οι φορείς στήριξης της τουριστικής ανάπτυξης. Πιο αναλυτικά για την περιοχή της Σάμου ισχύουν τα παρακάτω:

Γενικές Υποδομές

Σε αυτές διακρίνουμε τις εγκαταστάσεις για ύδρευση, ηλεκτροδότηση, αποχέτευση, συγκομιδή απορριμμάτων, τηλεπικοινωνίες, ταχυδρομεία, επικοινωνία και μεταφορικά μέσα, εμπορικά καταστήματα, διοικητικές υπηρεσίες, σύστημα υγείας, εκπαίδευση και γενικά σημαντικά δημόσια έργα υποδομών. Στα πλαίσια των προαναφερθέντων η επικρατούσα κατάσταση στην περιοχή της Σάμου είναι η ακόλουθη:

Συγκοινωνίες- Επικοινωνίες

Τα δίκτυα και οι υποδομές μεταφορών ποικίλουν ως προς το βαθμό ανάπτυξης από νησί σε νησί, κατά γενική ομολογία όμως τα χερσαία δίκτυα διαδραματίζουν δευτερεύοντα ρόλο, ενώ αντίθετα οι εναέριες και θαλάσσιες μεταφορές αποκτούν πρωτεύοντα ρόλο. Η προσπελασιμότητα των νησιών διαφοροποιείται αισθητά κατά τη διάρκεια του χρόνου τόσο σε ότι αφορά τα αεροπορικά, όσο και τα ακτοπλοϊκά δρομολόγια.

Τα δύο λιμάνια της νήσου Σάμου (Βαθύ, Καρλόβασι) αποτελούν τα κύρια λιμάνια του νησιού, μικτού χαρακτήρα, τα οποία εξυπηρετούν τις ανάγκες διακίνησης ανθρώπων και αγαθών ενώ τα τελευταία χρόνια με εθνικές και κοινοτικές πιστώσεις κατασκευάστηκε στη θέση Μαλαγάρι Σάμου, ο νέος Εμπορικός Λιμένας.

Το λιμάνι Βαθέως χαρακτηρίζεται ως ένα από τα ασφαλέστερα λιμάνια της Ελλάδας, λόγω του φυσικού κόλπου. Ελλείψεις υπάρχουν στην εξυπηρέτηση των επιβατών και αγαθών, καθώς επίσης και στην εξυπηρέτηση – υποδοχή πλοίων. Τα τελευταία χρόνια κατά μήκος του κρηπιδώματος, έχουν δημιουργηθεί υποδομές φιλοξενίας περισσότερων των 80 θέσεων ιστιοπλοϊκών σκαφών αναψυχής και θαλαμηγών, παρέχοντας νερό και ρεύμα όλο το 24ωρο. Τα τελευταία σχετικά διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία παρουσιάζονται στους ακόλουθους πίνακες:

Πίνακας 7.5.2.2: Κατάπλοι πλοίων στους κυριότερους λιμένες της Περιφέρειας

Λιμένες	2003		2004		2005		2006	
	Αριθμός πλοίων	Κ.Κ.Χ	Αριθμός πλοίων	Κ.Κ.Χ	Αριθμός πλοίων	Κ.Κ.Χ	Αριθμός πλοίων	Κ.Κ.Χ
Μυτιλήνης	1.105	4.553.452	1.406	5.593.590	1.326	5.319.680	1.366	4.695.482
Άγιος Κήρυκας	476	998.967	742	2.143.028	577	1.992.709	594	1.967.079
Καρλόβασι	687	1.662.788	1.105	2.705.180	1.064	3.188.196	1.085	3.364.223

Βαθύ	904	2.012.205	1.052	2.746.960	946	2.635.612	1.004	2.607.357
Χίος	1.887	6.674.623	2.408	8.060.651	2.218	7.640.586	2.441	8.128.534
Σύνολο	5.059	15.90.035	6.713	21.249.409	6.131	20.776.783	6.490	20.762.675

Πηγή :ΕΣΥΕ 2007

Υπάρχει καθημερινή σύνδεση με τα λιμάνια της Ικαρίας, των Κυκλάδων και του Πειραιά, είτε με συμβατικό είτε με ταχύπλοο Ο/Γ-Ε/Γ, ενώ τρεις φορές την εβδομάδα υπάρχει σύνδεση με το λιμάνι της Χίου και της Μυτιλήνης. Επιπρόσθετα, υπάρχει μια φορά την εβδομάδα σύνδεση με όλα τα νησιά του Βορείου Αιγαίου και τα Δωδεκάνησα μέσω της επιδοτούμενης γραμμής του Υπουργείου Αιγαίου Αλεξανδρούπολη – Ρόδος. Τέλος η Σάμος συνδέεται καθημερινά σχεδόν όλο το χρόνο με το Κουσάντασι της Τουρκίας με 2 ελληνικά και 2 τουρκικά σκάφη.

Η ύπαρξη αεροδρομίου στην Σάμου αποτελεί μια από τις βασικές αιτίες για την τουριστική ανάπτυξη του νησιού καθώς από το 1963 έως σήμερα υπάρχει καθημερινή σύνδεση με Αθήνα, εβδομαδιαία με Θεσσαλονίκη, Ρόδο, Χίο, Μυτιλήνη, Λήμνο και καθημερινά την τουριστική περίοδο με πτήσεις charters από διάφορες χώρες της Ευρώπης και συγκεκριμένα Αγγλία, Γερμανία, Αυστρία, Σλοβενία, Τσεχία, Σλοβακία, Βέλγιο, Ολλανδία, Ελβετία και όλες τις Σκανδιναβικές χώρες. Σύμφωνα με στατιστικά στοιχεία το σύνολο των διακινουμένων επιβατών ετησίως είναι περίπου 500.000 με προοπτική αύξησης και η μέχρι τώρα χωρητικότητα της πίστας είναι 4 αεροσκάφη τύπου Boeing. Σύντομα θα τεθεί σε λειτουργία και η νέα πίστα στάθμευσης αεροσκαφών χωρητικότητας τουλάχιστον οκτώ (8) μεγάλων αεροσκαφών τύπου Boeing. Και το δίκτυο αερομεταφορών εντάσσεται σε ένα σύστημα ακτινικής διάταξης με κύριο πόλο και όγκο μεταφορικού έργου την Αθήνα. Εξαίρεση αποτελεί η σύνδεση της Μυτιλήνης με το Ηράκλειο καθώς και η σύνδεση Λέσβου, Χίου, Σάμου με Θεσσαλονίκη και Ρόδο 3 φορές την εβδομάδα.

Η υφιστάμενη κατάσταση (2007) της Περιφέρειας σε επίπεδο οχημάτων χερσαίων συγκοινωνιών παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 2.2- Χερσαίες μεταφορές

Πορτός	ΙΧ σε κυκλοφορία	Εγγραφές νέων ΙΧ	Ταξί σε κυκλοφορία	Λεωφορεία σε κυκλοφορία	Φορτηγά σε κυκλοφορία	Τροχία ατυχήματα	ΙΧ ανά 100 κατοίκους	Τροχία ατυχήματα ανά 100 κατοίκους
Λέσβου	25.391	1.553	270	111	15.336	80	23,87	0,75
Σάμου	11.007	943	162	76	6.799	45	25,76	1,05
Χίος	21.833	1.093	130	74	7.046	52	41,96	0,99
Σύνολο	58.231	3.589	562	261	29.181	177		

Πηγή : ΕΣΥΕ 2007

Σε ότι αφορά το οδικό δίκτυο, αυτό παρουσιάζει αρκετά προβλήματα. Στο νησί της Σάμου, όπου υπάρχουν 33 χ.λ.μ εθνικού δρόμου (Σάμος- Καρλόβασι), επαρχιακό δίκτυο 274 χ.λ.μ. και σημαντικού μήκους δημοτικό και κοινοτικό δίκτυο.

Το οδικό δίκτυο αποτελείται από τις:

- Εθνική οδό Σάμου – Καρλοβάσου:
- Επαρχιακή οδό Σάμου – Πυθαγορείου
- Επαρχιακή οδό Σάμου – Παλαιοκάστρου
- Επαρχιακή οδό Σάμου – Μυτιληνίων
- Επαρχιακή οδό Πυθαγορείου – Καρλοβάσου
- Επαρχιακή οδό Ηραίων – Παγώνδας – Σπαθαραίοι

Από πλευράς ειδικών υποδομών πρέπει να αναφέρουμε την κατασκευή της μαρίνας στο Πυθαγόρειο η οποία τέθηκε σε λειτουργία το καλοκαίρι του 2004.

Επικοινωνίες

Οι επικοινωνίες βρίσκονται σε μάλλον καλό επίπεδο με κάλυψη της περιοχής και διαδικασίες ψηφιοποίησης και εκσυγχρονισμού των υποδομών αυτών. Αξίζει να αναφερθούν οι νέες τεχνολογίες και τα ευρυζωνικά δίκτυα που αναπτύσσονται και στην περιοχή μελέτης. Ο στόχος των ευρυζωνικών δικτύων, ως Μητροπολιτικά δίκτυα, είναι να διασυνδέουν τα κτίρια δημοσίου συμφέροντος στις περιοχές στις οποίες αναπτύσσονται (Φορείς Εκπαίδευσης, Υγείας – Πρόνοιας, Πολιτισμού, ΑΜΕΑ, κ.ά). Βασική αρχή είναι η δημιουργία συνθηκών ανταγωνισμού στην παροχή υπηρεσιών τόσο πρόσβασης, όσο και περιεχομένου προς όφελος του καταναλωτή – χρήστη, που θα βασίζεται στη διαθεσιμότητα ανοικτών υποδομών οπτικών ινών με κοστοστρεφή τρόπο.

Πίνακας 7.5.2.2.2: Έργα Ευρυζωνικών Δικτύων

Δήμος	Μήκος Μητροπολιτικού Δικτύου (σε χλμ.)	Προϋπολογισμός Δικτύου
Βαθούς	5	379.832
Χίου	18	1.260.000
Μυτιλήνης	8,5	595.000
Περιφέρεια Β.Αιγαίου	31,5	2.234.832,00

Πηγή : ΚΤΠ Α.Ε

Χρήση Τεχνολογιών Πληροφορικής και Επικοινωνιών στην ποιότητα ζωής και στην επιχειρηματικότητα

Σύμφωνα με στοιχεία του Παρατηρητηρίου Κοινωνίας της Πληροφορίας και όπως φαίνεται στον πίνακα 7.5.2.2.3, η Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου εμφανίζει μια γενικευμένη υστέρηση όσον αφορά στη χρήση Τεχνολογιών Πληροφορικής και Επικοινωνιών στην ποιότητα ζωής και στην επιχειρηματικότητα, σε σύγκριση με τον εθνικό μ.ο.

Πίνακας 7.5.2.2.3: Επιδόσεις στην χρήση ΤΠΕ στην ποιότητα ζωής και στην επιχειρηματικότητα

Χωρική Ενότητα	ΤΠΕ & Ποιότητα Ζωής			ΤΠΕ και Επιχειρηματικότητα	
	Πρόσβαση νοικοκυριών στο Διαδίκτυο	Χρήση διαδικτύου	Ηλεκτρονική υποβολή φόρου	Εμπορικές Δραστηριότητες	Χρήση ηλεκτρονικού υπολογιστή
Βόρειο Αιγαίο	18,4%	12,4%	0,7%	0,1%	25,8%
Ελλάδα	24,2%	23,2%	2,3%	1,7%	35,4%

Πηγή: ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ, ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΚΑΙ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ ΕΣΠΑ 2007-13

Καινοτομία και Ανθρώπινο Κεφάλαιο

Η διεθνής εμπειρία δείχνει ότι η ανταγωνιστικότητα, η ανάπτυξη και η οικονομική και κοινωνική ευημερία προϋποθέτουν την ύπαρξη κατάλληλης υποδομής για την παραγωγή και αξιοποίηση της γνώσης, όπως Πανεπιστήμια και ερευνητικά και τεχνολογικά κέντρα αλλά και ενδιάμεσους μηχανισμούς διάδοσης και αξιοποίησης των αποτελεσμάτων της έρευνας, τεχνολογικά πάρκα, γραφεία διαμεσολάβησης κλπ. Την ύπαρξη παράλληλα, αποτελεσματικών δικτύων που προωθούν την αύξηση της ζήτησης για νέα γνώση.

Στους παρακάτω πίνακες αποτυπώνεται η περιφερειακή κατανομή δαπάνης για ΕΤΑ συνολικά και ανά τομέα καθώς και η περιφερειακές δαπάνες για Έρευνα και Ανάπτυξη ως προς το Περιφερειακό ΑΕΠ.

Πίνακας 7.5.2.2.4: Περιφερειακή κατανομή δαπάνης για ΕΤΑ συνολικά και ανά τομέα

	ΛΕΔΕΤΑ	Επιχειρήσεις	Δημόσια Ερευνητικά Κέντρα	ΑΕΙ	Μη κερδοσκοπικοί οργανισμοί
Βόρειο Αιγαίο	0,99%	0,00%	0,23%	2,01%	0,00%

Πηγή: ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ, ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΚΑΙ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ ΕΣΠΑ 2007-13

Πίνακας 7.5.2.2.5: Περιφερειακές Δαπάνες για Έρευνα και Ανάπτυξη ως προς το Περιφερειακό ΑΕΠ

Χωρική Ενότητα	ΛΕΔΕΤΑ	ΔΕΠΕΤΑ	Περιφερειακό ΑΕΠ	ΛΕΔΕΤΑ/ΑΕΠ	ΔΕΠΕΤΑ/ΑΕΠ	ΛΕΔΕΤΑ/πληθυσμός (ευρώ ανά άτομο)	ΔΕΠΕΤΑ/πληθυσμός (ευρώ ανά άτομο)
Βόρειο Αιγαίο	9,66	0	2.873	0,336%	0,000%	47,34	0,00
Ελλάδα	977,78	313,49	155.427	0,629%	0,202%	88,84	28,48

Πηγή: ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ, ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΚΑΙ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ ΕΣΠΑ 2007-13

Τα παραπάνω στοιχεία καταδεικνύουν τη σημαντική υστέρηση της Περιφέρειας σε σχέση με τη χώρας αλλά και τη Ε.Ε.-25. Η ανάλυση της συμμετοχής των ιδρυμάτων τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (Πανεπιστήμιο Αιγαίου-6 ερευνητικά έργα-ποσοστό 1,8% στο σύνολο των ερευνητικών έργων της χώρας) της Περιφέρειας σε έργα ΕΤΑ αναδεικνύει τη μεγάλη συγκέντρωση πλήθους έργων. Τέλος, η δραστηριοποίηση επιχειρήσεων σε έργα ΕΤΑ που χρηματοδοτήθηκαν ή χρηματοδοτούνται από το ΕΠ Ανταγωνιστικότητα 2000-2006, είναι σημαντική χαμηλή (μόλις 1), δεδομένου ότι από το σύνολο των επιχειρήσεων που συμμετείχαν σε εγκεκριμένα έργα, η Περιφέρεια συγκεντρώνει ποσοστό 0,00%.

Πίνακας Πίνακας 7.5.2.2.6: Περιφερειακή Συμμετοχή επιχειρήσεων σε έργα της ΓΓΕΤ στο ΕΠ Ανταγωνιστικότητα 2000-2006

Χωρική Ενότητα	Πλήθος επιχειρήσεων	Ποσοστό
Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου	1	0
Σύνολο Χώρας	510	100

Πηγή: ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ, ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΚΑΙ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑΣ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ ΕΣΠΑ 2007-13

Ενέργεια

Οι ανάγκες σε ενέργεια καλύπτονται από θερμική μονάδα στη Σάμο. Η μονάδα της Σάμου καλύπτει και τους Φούρνους. Λειτουργούν 2 αιολικά πάρκα, ένα στο Μαραθόκαμπο (9 ανεμογεννήτριες των 100kw) και ένα στο Πυθαγόρειο (9 ανεμογεννήτριες των 225kw).

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα διαθέσιμα στοιχεία (2006) σχετικά με την κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας στην Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου.

Πίνακας 7.5.2.2.7: Κατανάλωση ηλεκτρικού ρεύματος σε MWh

Πορός	Συνολική κατανάλωση ηλεκτρ. ρεύματος	Οικιακή χρήση ηλεκτρικού ρεύματος	Εμπορική χρήση	Βιομηχανική χρήση	Γεωργική χρήση	Δημόσιες αρχές	Φωτισμός οδών	Κατανάλωση οικ. ρεύματος ανά κάτοικο, χιλ. kWh
Λέσβος	263.117	125.485	82.968	13.873	11.494	22.849	6.448	1175,49
Σάμος	153.294	69.023	59.476	5.104	2.371	13.843	3.477	1611,55
Χίος	181.202	92.580	55.871	7.847	6.518	13.714	4.672	1775,26
Σύνολο	597.613	287.088	198.315	26.824	20.383	50.406	14.597	

Πηγή : Νομοί της Ελλάδας 2007

Υποδομές Ενέργειας και ΑΠΕ

Η Αιολική ενέργεια αποτελεί την κύρια ανανεώσιμη πηγή για την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας στην περιοχή του Βορείου Αιγαίου. Στην Περιφέρεια υπάρχουν σήμερα αρκετά Αιολικά Πάρκα (τα οποία εκμεταλλεύεται τόσο η ΔΕΗ όσο ιδιώτες), των οποίων η εγκατεστημένη ισχύς ανέρχεται σε 30 MW περίπου.

Όσον αφορά στην ηλιακή ενέργεια, η ένταση της ηλιακής ακτινοβολίας στην περιοχή της Σάμου κυμαίνεται σε υψηλά επίπεδα. Με την υπάρχουσα τεχνολογία η ηλιακή ενέργεια μπορεί να αξιοποιηθεί κατάλληλα και με μεγάλη απόδοση, πρακτικά σε όλους τους κλάδους οικονομίας. Η αξιοποίηση της ηλιακής ακτινοβολίας μπορεί

να γίνει με εφαρμογές σε παθητικά συστήματα θέρμανσης, σε ενεργητικά συστήματα θέρμανσης και σε φωτοβολταϊκά συστήματα. Η ΔΕΗ έχει εγκαταστήσει στην περιφέρεια Β. Αιγαίου 16 μικρές μονάδες συνολικής ισχύος 5 kWp και υπάρχει θετική γνώμη από τη ΡΑΕ για την εγκατάσταση 0,01 MW Φ/Β στη Μυτιλήνη.

Παράλληλα, η Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου είναι από τις περισσότερο ευνοημένες, από γεωθερμικής πλευράς, περιοχές, αφού χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη αξιόλογου γεωθερμικού δυναμικού χαμηλής και μέσης ενθαλπίας. Στα νησιά της Περιφέρειας έχουν εντοπισθεί πέντε (5) γεωθερμικά πεδία ενώ πολλές είναι οι γεωθερμικά ελπιδοφόρες περιοχές που υπάρχουν στα μεγαλύτερα νησιά. Ωστόσο, η μέχρι σήμερα αξιοποίηση των γεωθερμικών πόρων στα νησιά, έχει προχωρήσει με αργούς ρυθμούς, κυρίως λόγω του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου για την αξιοποίηση των γεωθερμικών πεδίων.

Υδατικό Δυναμικό

Η Σάμος διαθέτει πολύπλοκο υδρογραφικό δίκτυο, που είναι αποτέλεσμα της πετρολογικής της σύστασης και ευνοεί την ανάπτυξη επιφανειακού αποστραγγιστικού δικτύου. Οι δυνατότητες όμως ανάπτυξης αξιόλογων υπόγειων υδροφόρων οριζόντων είναι μάλλον περιορισμένες. Στους προσχωματικούς σχηματισμούς υπάρχουν αρκετοί φρεάτιοι υδροφόροι ορίζοντες, οι οποίοι διαθέτουν νερό καλής ποιότητας και εκφορτίζονται με πηγές και γεωτρήσεις. Σε διάφορες περιοχές του νησιού (Μάννα, Τσακαλάκη, Παλιόμυλοι, Φλέβες) εμφανίζονται αναβλύσεις πηγαίων υδάτων με κυμαινόμενη παροχή και τοπικό ενδιαφέρον. Σε ορισμένες περιοχές παρατηρείται υφαλμύρωση του υδροφόρου ορίζοντα, λόγω ανάμιξης με θαλασσίνο νερό (Μεσόκαμπος, Ηραίο, κ.α.).

Η ανεπάρκεια αποθεμάτων, η υφαλμύρωση των υδροφορέων καθώς και η μόλυνσή τους με βαρέα μέταλλα ή άλλους ρυπαντές είναι τα σημαντικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζει η Περιφέρεια σε αυτόν τον τομέα.

Η υπεράντληση από υπόγεια ύδατα σε πολλές θέσεις αρδεύσεων, έχει ως συνέπεια την πτώση του υδροφόρου ορίζοντα και την υφαλμύρωση των υπόγειων υδάτων. Η κατασκευή λιμνοδεξαμενών και φραγμάτων θεωρείται απαραίτητη για τη διατήρηση του υδατικού ισοζυγίου, ενώ παράλληλα θα καλύψουν και τις ανάγκες των νησιών.

Τηλεπικοινωνίες

Σε ότι αφορά τον τομέα των τηλεπικοινωνιών, υπάρχει σημαντική πρόοδος στη Σάμο. Έχει δοθεί έμφαση στη ψηφιοποίηση και τον εκσυγχρονισμό των υποδομών τηλεφωνίας. Οι τηλεφωνικές συνδέσεις στην Περιφέρεια αυξήθηκαν κατά 2,2 % το 2000, η τρίτη ψηλότερη αύξηση μετά το Νότιο Αιγαίο και την Ανατολική Μακεδονία και Θράκη. Το Βόρειο Αιγαίο έχει επίσης υψηλό αριθμό συνδέσεων που ανέρχεται στο 62 ανά 100 κατοίκους (ενώ ο μέσος όρος της Ελλάδας ανέρχεται στο 54 ανά 100 κατοίκους).

Λοιπές Υποδομές

Στις υποδομές ύδρευσης, αποχέτευσης και διαχείρισης στέρεων απορριμμάτων η κατάσταση δεν διαφέρει από την επικρατούσα σε όλη τη χώρα με την ιδιαιτερότητα και τις δυσκολίες που παρουσιάζει ο νησιώτικος χαρακτήρας του νησιού. Η πόλη της Σάμου δεν διαθέτει βιολογικό καθαρισμό σε λειτουργία. Υπάρχουν όμως όλες οι εγκαταστάσεις και σύντομα θα τεθεί σε λειτουργία. Σε πλήρη λειτουργία είναι ο βιολογικός στο Καρλόβασι, ενώ υπολειτουργούν (δεν καταλήγουν σε αυτούς το σύνολο των λυμάτων) δύο στο Πυθαγόρειο και στο Κοκκάρι. Υπό κατασκευή βρίσκεται ο βιολογικός στο Μαραθόκαμπο.

Σε μικρότερους οικισμούς και σε πολλές τουριστικές εγκαταστάσεις λειτουργούν εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού. Σχετικά με τη στρατηγική διαχείρισης των απορριμμάτων, ενσωματώνεται στο Εγκεκριμένο Περιφερειακό Σχέδιο για τα Απορρίμματα και κατ' επέκταση στους υπάρχοντες Νομαρχιακούς Σχεδιασμούς και αφορούν σε:

- 1)Μείωση των αποβλήτων που οδηγούνται σε ταφή
- 2)Ανακύκλωση – επαναχρησιμοποίηση
- 3)Εκτροπή από ταφή – επεξεργασία
- 4)Βιώσιμη διαχείριση των ΧΥΤΑ
- 5)Διοικητικές δομές για τη διαχείριση στερεών αποβλήτων
- 6)Ενίσχυση των Φορέων Διαχείρισης αποβλήτων και
- 7)Ιεράρχηση δράσεων διαχείρισης αποβλήτων

Στην Ανατολική Σάμο, έχει δημοπρατηθεί και έχει αρχίσει η κατασκευή του ΧΥΤΑ. Στο νησί της Σάμου ΧΔΑ λειτουργούν στο Βαθύ, στο Καρλόβασι, στο Μαραθόκαμπο και στις Καμάρες στο Κοκκάρι.

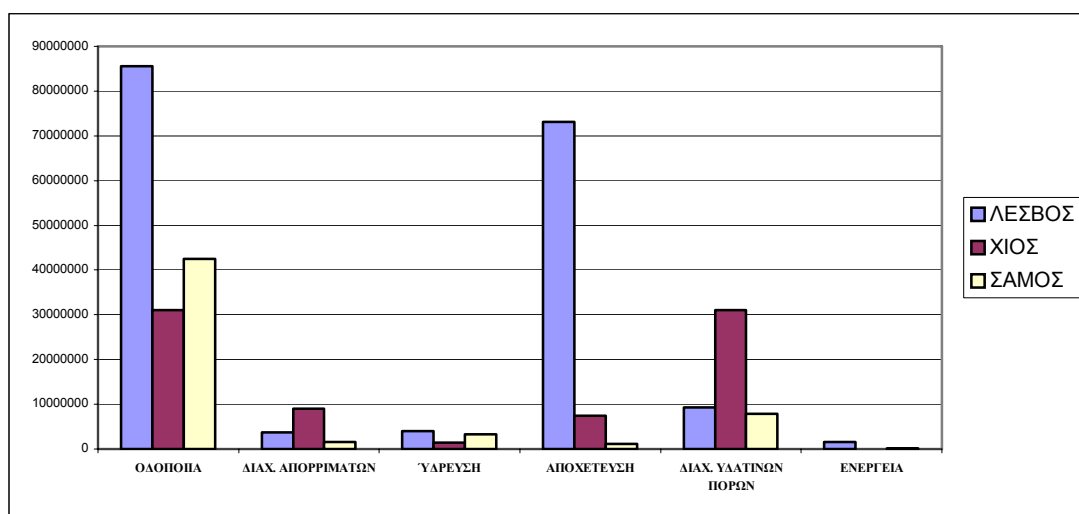
Στο Νομό Σάμου και ιδιαίτερα στη Σάμο έχουν πραγματοποιηθεί και βρίσκονται σε εξέλιξη σημαντικά έργα όπως προεκτάσεις, κατασκευές και επεκτάσεις λιμένων, κατασκευή αλιευτικών καταφυγείων, μαρινας, δρόμων προσπέλασης για τους λιμένες, κατασκευές-επεκτάσεις οδικού δικτύου, επεκτάσεις ή κατασκευές νέων σχολικών κτιρίων. Το συνολικό ποσό που έχει επενδυθεί μέχρι σήμερα στο Νομό ανέρχεται στα 201.904.519,25 Ευρώ, για Επιδοτούμενα Έργα από το Γ' ΚΠΣ Νομού Σάμου και για στοιχεία καταχωρημένα στο ΟΠΣ μέχρι 08-01-08.

Από τα έργα του Γ' ΚΠΣ Νομού Σάμου, αναφέρονται ενδεικτικά ότι τα έργα οδοποιίας έχουν συνολικό προϋπολογισμό 42517461,74€, τα έργα σχετικά με τη διαχείριση των απορριμμάτων 1638244 €, όσα σχετίζονται με την υποδομή της εκπαίδευσης έχουν προϋπολογισμό 40921647 €, τα έργα υποδομής υγείας και πρόνοιας έχουν προϋπολογισμό 1476287 €, τα έργα ύδρευσης 3282003 €, τα έργα αποχέτευσης, επεξεργασίας λυμάτων και αντιπλημμυρικά έχουν 1187312 €, τα εγγυοβελτιωτικά και οι αναδασμοί 7839525 €, τα σχετικά με μουσεία έργα έχουν προϋπολογισμό 11644047. 24126204 € προϋπολογισμό έχουν διάφορα λιμενικά έργα, τα έργα ανάπτυξης συστημάτων πληροφορικής έχουν προϋπολογισμό 10681157 €. Το σημαντικό είναι ότι στο νομό πραγματοποιούνται έργα και μάλιστα μεγάλων προϋπολογισμών δηλωτικά της ανάπτυξης της περιοχής και της προσπάθειας ενίσχυσης των ισχυρών αλλά και των ασθενών κλάδων. Τα διαγράμματα που ακολουθούν περιγράφουν τα έργα στο νομό Σάμου, Λέσβου και Χίου ανάλογα με την ενέργεια. Η μελέτη τους ενισχύει την παρατήρηση της ειδικής αντιμετώπισης των κλάδων που βρίσκονται σε ύφεση.

Πίνακας 7.5.2.2.8: Επενδύσεις σε Υποδομές ανά Νομό

	ΟΔΟΠΟΙΑ	ΔΙΑΧ. ΑΠΟΡΡΙΜΜΑΤΩΝ	ΥΔΡΕΥΣΗ	ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ	ΔΙΑΧ. ΥΔΑΤΙΝΩΝ ΠΟΡΩΝ	ΕΝΕΡΓΕΙΑ
ΛΕΣΒΟΣ	85498761	3741857	4072719	73137153	9348699	1574791
ΧΙΟΣ	31054474	8988379	1445660	7391822	31105122	49980
ΣΑΜΟΣ	42517461	1638244	3282002	1187313	7839526	149940

Διάγραμμα 7.5.2.2.8: Επενδύσεις σε Υποδομές ανά Νομό



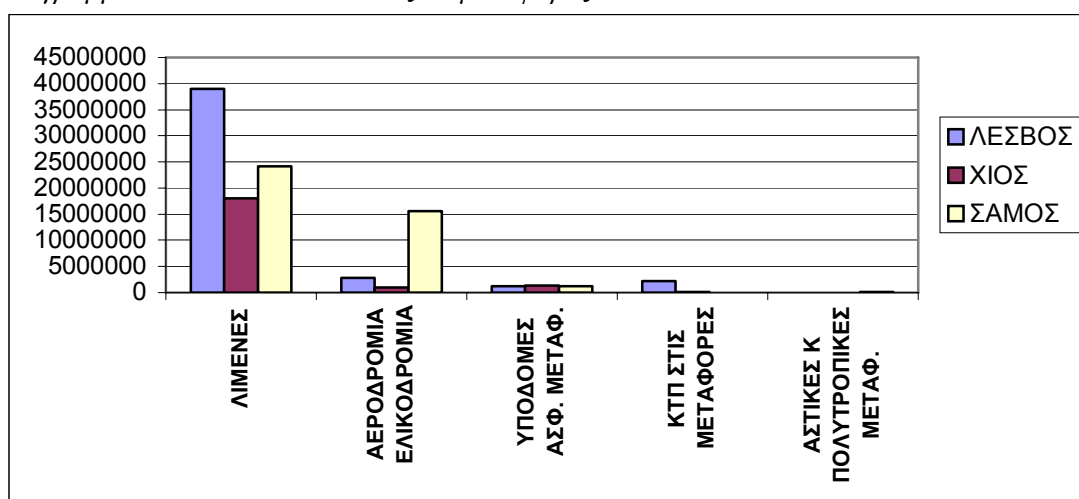
Από το διάγραμμα φαίνεται ότι αναλόγως με τον πληθυσμό, για το νομό Σάμου έχει διατεθεί σημαντικό μέρος του προϋπολογισμού για υποδομές.

Σχετικά με τον τομέα των μεταφορών που είναι επίσης σημαντικός για μια υποψήφια περιοχή ανάπτυξης επένδυσης παραθεριστικών κατοικιών, παρατηρούμε ότι στη Σάμο συγκρητικά με τη Λέσβο και τη Χίο πραγματοποιήθηκαν μεγαλύτερες επενδύσεις.

Πίνακας 7.5.2.2.9: Επενδύσεις σε μεταφορές

	ΛΙΜΕΝΕΣ	ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΑ ΕΛΙΚΟΔΡΟΜΙΑ	ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΑΣΦ. ΜΕΤΑΦ.	ΚΤΠ ΣΤΙΣ ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ	ΑΣΤΙΚΕΣ Κ ΠΟΛΥΤΡΟΠΙΚΕΣ ΜΕΤΑΦ.
ΛΕΣΒΟΣ	38932111	2779509	1239725	2175958	0
ΧΙΟΣ	18013963	1023302	1322849	149466	0
ΣΑΜΟΣ	24126204	15536826	1276205	0	147203

Διάγραμμα 7.5.2.2.9: Επενδύσεις σε μεταφορές

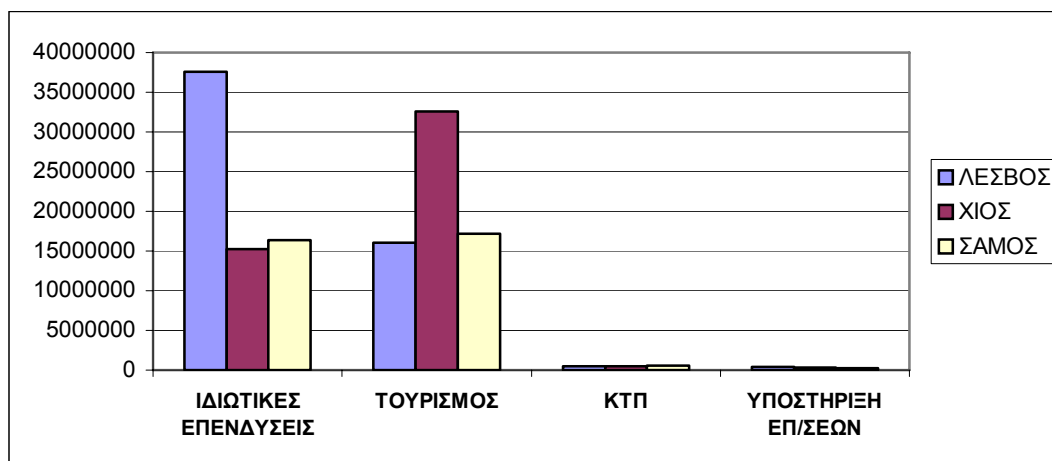


Όσον αφορά τις επιχειρήσεις, οι επενδύσεις είναι ανταγωνιστικές με τους δύο άλλους νομούς παρά το μικρότερο μέγεθος του νομού.

Πίνακας 7.5.2.2.10: Επενδύσεις στην Επιχειρηματικότητα ανά Νομό

	ΙΔΙΩΤΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ	ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ	ΚΤΠ	ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ ΕΠ/ΣΕΩΝ
ΛΕΣΒΟΣ	37617881	16057684	464859	417729
ΧΙΟΣ	15267578	32587438	452533	299702
ΣΑΜΟΣ	16409353	17167875	552099	263503

Διάγραμμα 7.5.2.2.10: Επενδύσεις στην Επιχειρηματικότητα ανά Νομό

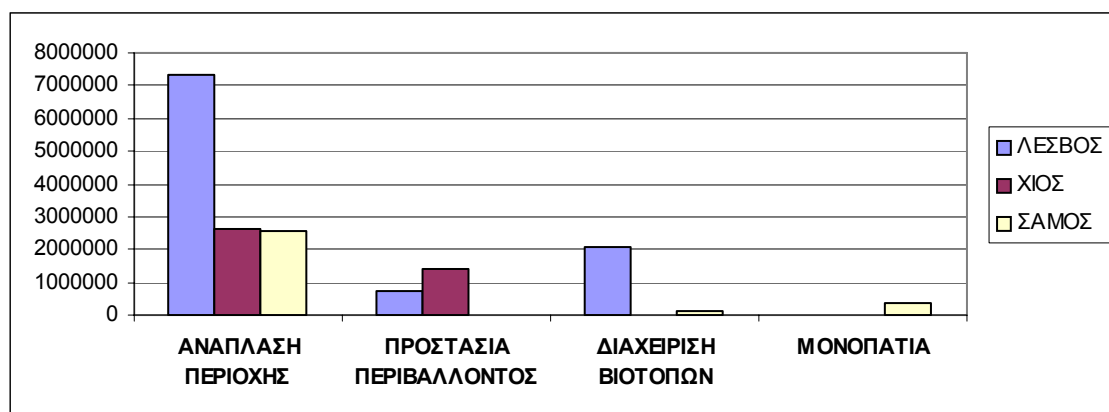


Όπως έχει αναφερθεί το περιβάλλον αποτελεί πόλο έλξης για τον τουρισμό γενικά και για τον παραθεριστικό τουρισμό ειδικότερα. Οι επενδύσεις για την προστασία του είναι επιβεβλημένες. Στο νομό Σάμου έχουν διατεθεί 2584571 € για την ανάδειξη περιοχών, 120000 € για την διαχείριση βιοτόπων και 348298 € για την ανάδειξη μονοπατιών, επένδυση που μάλιστα πραγματοποιήθηκε μόνο στη Σάμο.

Πίνακας 7.5.2.2.11: Επενδύσεις στο Περιβάλλον ανά Νομό

	ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΒΙΟΤΟΠΩΝ	ΜΟΝΟΠΑΤΙΑ
ΛΕΣΒΟΣ	7318592	748486	2052740	0
ΧΙΟΣ	2613108	1432417	0	0
ΣΑΜΟΣ	2584571	8000	120000	348298

Διάγραμμα 7.5.2.2.11: Επενδύσεις στο Περιβάλλον ανά Νομό

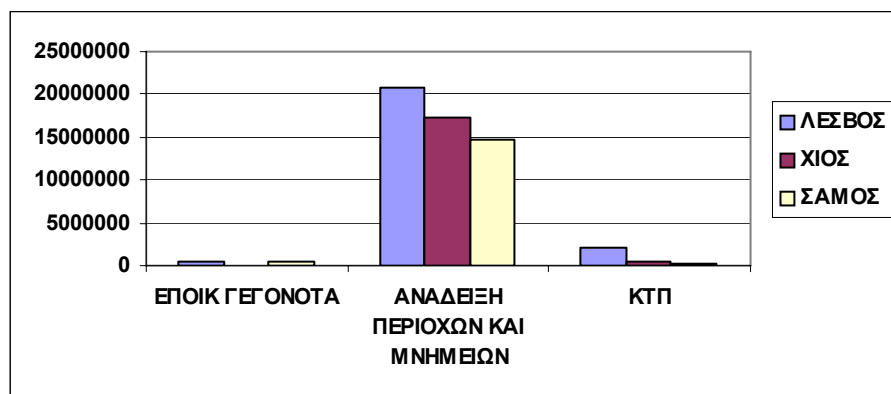


Στο παρακάτω γράφημα παρουσιάζονται οι επενδύσεις στον τομέα του πολιτισμού και η κατανομή τους στους 3 Νομούς της Περιφέρειας.

Πίνακας 7.5.2.2.12: Επενδύσεις στον Πολιτισμό ανά Νομό

	ΕΠΟΙΚ ΓΕΓΟΝΟΤΑ	ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΚΑΙ ΜΝΗΜΕΙΩΝ	ΚΤΠ
ΛΕΣΒΟΣ	435664	20686514	2041043
ΧΙΟΣ	0	17237582	364309
ΣΑΜΟΣ	408500	14639237	292695

Διάγραμμα 7.5.2.2.12: Επενδύσεις στον Πολιτισμό ανά Νομό



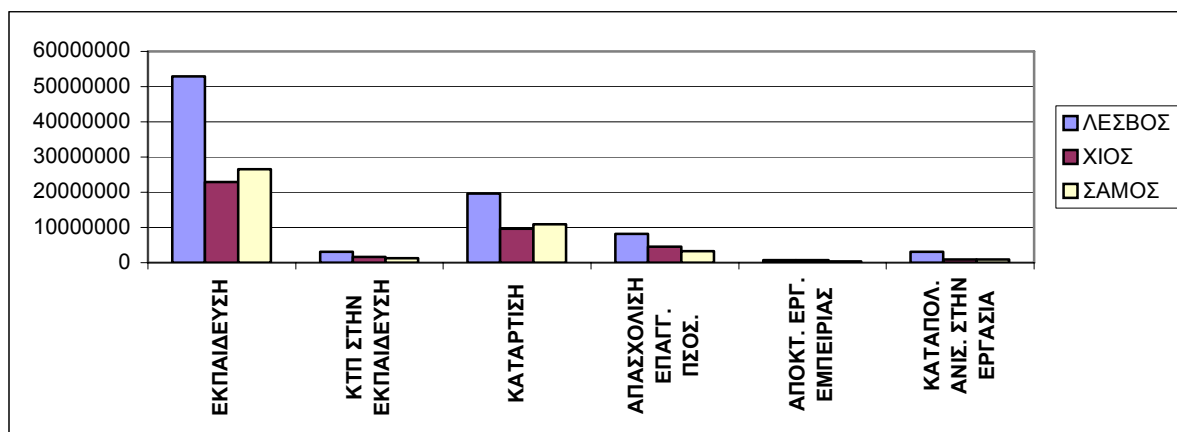
Αρκετά σημαντικά για την επιλογή παραθεριστικής κατοικίας είναι και το επίπεδο εκπαίδευσης μιας περιοχής που όπως φαίνεται στο αντίστοιχο διάγραμμα είναι συγκρητικά σε πολύ καλά επίπεδα.

Πίνακας 7.5.2.2.13: Επενδύσεις σε Εκπαίδευση & Απασχόληση

	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΚΤΠ ΣΤΗΝ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ	ΑΠΑΣΧΟΛΙΣΗ ΕΠΑΓΓ. ΠΟΣ.	ΑΠΟΚΤ. ΕΡΓ. ΕΜΠΕΙΡΙΑΣ	ΚΑΤΑΠΟΛ. ΑΝΙΣ. ΣΤΗΝ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΛΕΣΒΟΣ	52897391	3124229	19572871	8240733	740179	3173652
ΧΙΟΣ	22929318	1589209	9633146	4464628	641841	999566

ΣΑΜΟΣ	26490563	1277409	10923427	3340052	379777	822571
--------------	----------	---------	----------	---------	--------	--------

Διάγραμμα 7.5.2.2.13: Επενδύσεις σε Εκπαίδευση & Απασχόληση

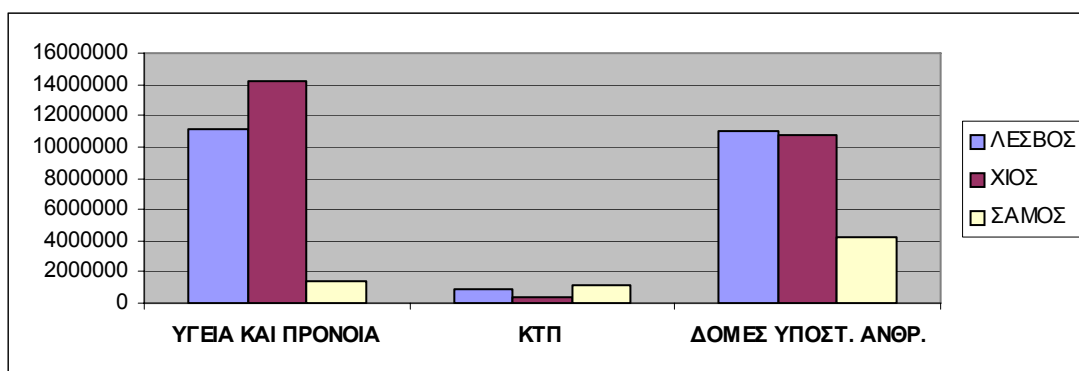


Βασικό κριτήριο επιλογής περιοχής για παραθεριστική κατοικία είναι η ποιότητα στην υγειονομική περίθαλψη. Οι επενδύσεις στον τομέα παρουσιάζονται στο παρακάτω διάγραμμα.

Πίνακας 7.5.2.2.14: Επενδύσεις στην Υγεία & Πρόνοια

	ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΠΡΟΝΟΙΑ	ΚΤΠ	ΔΟΜΕΣ ΥΠΟΣΤ. ΑΝΘΡ.
ΛΕΣΒΟΣ	11140987	939887	11050584
ΧΙΟΣ	14198246	324223	10706189
ΣΑΜΟΣ	1443290	1152629	4188523

Διάγραμμα 7.5.2.2.14: Επενδύσεις στην Υγεία & Πρόνοια



Τουριστικές Εγκαταστάσεις

Σε ότι αφορά τις τουριστικές εγκαταστάσεις, αυτές αναφέρονται ειδικά στις ανάγκες τις τουριστικής ζήτησης και αποτελούν κατεξοχήν την δευτερογενή

προσφορά. Σε αυτές περιλαμβάνονται τα τουριστικά καταλύματα, οι τουριστικές επιχειρήσεις καθώς και οι εγκαταστάσεις για νέες μορφές τουρισμού. Στις τουριστικές εγκαταστάσεις δεν συγκαταλέγονται τα συγκροτήματα παραθεριστικών κατοικιών, δρουν όμως ανταγωνιστικά με ορισμένες από αυτές όπως είναι οι ενοικιαζόμενες κατοικίες με το μήνα ή την τουριστική σεζόν.

Καταλύματα

Για την περιοχή της Σάμου σύμφωνα με στοιχεία της Ένωσης Ξενοδόχων Σάμου ισχύουν τα ακόλουθα:

Στο σύνολο του νησιού λειτουργούν 195 ξενοδοχειακές μονάδες όλων των κατηγοριών με 10.061 κλίνες. Στις μονάδες πολυτελείας υπάρχει μόνο μία μονάδα (0,5% του συνόλου των μονάδων) και στις χαμηλές κατηγορίες (Γ,Δ,Ε,) βρίσκεται το 78,46%. Αντίστοιχα στις μονάδες Α κατηγορίας είναι το 3,07% και στις μονάδες Β κατηγορίας ανήκει το 17,9%.

Πιο αναλυτικά η ξενοδοχειακή υποδομή του νησιού κατά το 2004 είναι η εξής

Πίνακας 7.5.2.2.15: Ξενοδοχειακή Υποδομή Σάμου για το 2004

	Σύνολο Ξεν. Μονάδων	%	Δωμάτια	Κλίνες
Σύνολο	195	100	5273	10061
Μονάδες Κατηγορίας L	1	0,5		209
Μονάδες Κατηγορίας A	6	3,07		1.283
Μονάδες Κατηγορίας B	35	17,9		2.709
Μονάδες Κατηγορίας C	124	78,46		5.206
Μονάδες Κατηγορίας D	14			348
Μονάδες Κατηγορίας E	15			306

Πηγή: Ένωση Ξενοδόχων Σάμου

Στο σημείο αυτό αξίζει να σημειωθεί ότι για το 2002 τα ξενοδοχειακά καταλύματα ήταν 193 και οι συνολικές κλίνες 9.839. Τα αντίστοιχα ποσά για την ίδια χρονική περίοδο για την Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου είναι 396 ξενοδοχειακά καταλύματα και 21.062 κλίνες.

Ένα χαρακτηριστικό στοιχείο της αγοράς αποτελεί το γεγονός ό,τι η ξενοδοχειακή υποδομή του νομού παραμένει σχεδόν σταθερή τα τελευταία χρόνια χωρίς ουσιώδεις μεταβολές. Η μονάδα πολυτελείας που λειτουργεί στην Σάμο από το 1995 δεν φαίνεται να διαφοροποίησε την κατάσταση όσον αφορά την ποιότητα της προσφοράς του τουρισμού στον νομό.

Με βάση την γεωγραφική κατανομή των ξενοδοχείων, γύρω από τα οποία συνήθως συγκεντρώνονται οι λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις διαπιστώνεται ότι:

Τα καλύτερης κατηγορίας ξενοδοχεία (L,A,B) είναι συγκεντρωμένα στην Βόρεια και Ανατολική περιοχή του νησιού. Τα ξενοδοχεία των άλλων κατηγοριών κατανέμονται σε όλη την περιοχή του νησιού και επομένως μπορεί κανείς να συμπεράνει ότι υπάρχει μια καλή κατανομή του δυναμικού της. Παρακάτω παρουσιάζεται η κατανομή των ξενοδοχειακών μονάδων στη Σάμο.

Πίνακας 7.5.2.2.16 Ξενοδοχειακές Μονάδες ανά περιοχή

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΔΕΔΟΜΕΝΑ	ΤΑΞΗ						ΓΕΝΙΚΟ ΑΘΡΟΙΣΜΑ
		A	B	Γ	Δ	E	L	
Αγ. Κωνσταντίνος	Μονάδες		2	2		2		6
	Κλίνες		86	83		36		205
Αλυκές - Μυκάλη	Μονάδες		1					1
	Κλίνες		124					124
Αυλάκια	Μονάδες			1				1
	Κλίνες			28				28
Ηραίον	Μονάδες			8	3	1		12
	Κλίνες			233	87	28		348
Βαθύ	Μονάδες	2	9	27	3	4		45
	Κλίνες	176	753	1.066	93	94		2.182
Κάμπος Βουρλιωτών	Μονάδες			1				1
	Κλίνες			32				32
Καρλόβασι	Μονάδες	2	6	4	1			13
	Κλίνες	315	568	305	53			1.241
Κέρβελι	Μονάδες		1					1
	Κλίνες		82					82
Κοκκάρι	Μονάδες	1	4	20	1	3		29
	Κλίνες	210	242	756	23	51		1.282
Κουμείκα	Μονάδες			1				1
	Κλίνες			30				30
Μαραθόκαμπος	Μονάδες		3	14	3			20
	Κλίνες		164	706	55			925
Μεσσόκαμπος	Μονάδες		2					2
	Κλίνες		123					123
Πυθαγόρειο	Μονάδες	1	4	39	1	5	1	51
	Κλίνες	582	427	1.741	16	97	209	3.072
Ποτοκάκι	Μονάδες		2	7	2			11
	Κλίνες		124	226	21			371
Βαλεοντάδες	Μονάδες		1					1
	Κλίνες		16					16

Πηγή: ΕΟΤ, ΕΣΥΕ

Πέρα όμως από τις ξενοδοχειακές μονάδες σημαντικό μερίδιο στην αγορά των καταλυμάτων κατέχουν και τα ενοικιαζόμενα δωμάτια. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να επισημανθεί ότι σε αυτή την κατηγορία των καταλυμάτων υπάρχει ένα σημαντικό αλλά απροσδιόριστο τμήμα το οποίο παραμένει αδήλωτο, παρά τις προσπάθειες που έχουν γίνει τα τελευταία χρόνια. Αυτό συμβαίνει και με τα σπίτια που δεν καταγράφονται ως επαγγελματικά τουριστικά καταλύματα και ενοικιάζονται με τον μήνα ή με την τουριστική σαιζόν, σε τιμές πολύ χαμηλότερες σε σχέση με τις τιμές των ξενοδοχείων. Πιο αναλυτικά σε ότι αφορά τα ενοικιαζόμενα δωμάτια για την Σάμο ισχύουν τα παρακάτω:

Πίνακας 7.5.2.2.17: Ενοικιαζόμενα Δωμάτια Σάμου ανά περιοχή για το 2004

Περιοχή	Αρ. Επιχειρήσεων	Δωμάτια	Κλίνες
Σάμος	35	241	508
Κοκκάρι	105	636	1274
Ποσειδώνιο	30	150	292
Άγιος Κωνσταντίνος	10	82	180
Ηραϊόν	49	374	767
Πυθαγόρειο	97	680	1380
Χώρα	6	39	74
Κουμέικα (συν και τα γύρω χωριά)	21	62	130
Καρλόβασι	15	78	163
Μαραθόκαμπος	104	310	1067
Σύνολο	472	2652	5835

Πηγή: Τουριστική Αστυνομία

Για το 2002 ο αριθμός των επιχειρήσεων ενοικιαζομένων δωματίων έφτανε τις 716 και ο αριθμός των κλινών τις 9.591, ενώ την ίδια περίοδο ο αριθμός των μονάδων με ενοικιαζόμενα δωμάτια της Περιφέρειας ήταν 1.839 και ο αριθμός των κλινών 23.989.

Εν συγκρίσει με τα υπόλοιπα νησιά της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου, η Σάμος παρουσιάζει υψηλό βαθμό συγκέντρωσης όπου ο αριθμός ξεπερνά τις 50 κλίνες ανά 100 άτομα. Επιπρόσθετα, στο σύνολο των κλινών της Περιφέρειας ο νομός της Σάμου καλύπτει το 44.9%, ποσοστό αρκετά υψηλό και ικανό να καθορίσει την συνολική εικόνα της Περιφέρειας.

Τουριστικές Επιχειρήσεις

Σύμφωνα με το επιμελητήριο της περιοχής οι επιχειρήσεις που εμπλέκονται στην παραγωγή του τουριστικού προϊόντος είναι οι ακόλουθες:

Πίνακας 7.5.2.2.18: Επιλεγμένες κατηγορίες επιχειρήσεων που σχετίζονται με την τουριστική δραστηριότητα

Τουριστικά γραφεία	Ενοικίαση αυτοκ-μοτοσ.	Ενοικίαση ομπρελών & πλωτών μέσων	Εκμετάλλευση παραλίας	Ενοικίαση σκαφών	Εκμετάλλευση σκαφών ψυχαγωγίας	Εκμετάλλευση Λεωφορείου	Εστιατόρια ψησταριές ουζερί οβελιστήρια ταβέρνες	Καφέ - Μπαρ
10	67	20	15	6	13	3	368	454

Πηγή: Επιμελητήριο Σάμου

Συνεδριακά Κέντρα

Παρά το γεγονός ότι η Ελλάδα δεν διαθέτει οργανωμένα μεγάλα συνεδριακά κέντρα, ωστόσο υπάρχει ένας αρκετά σημαντικός αριθμός χώρων ο οποίος είναι σε θέση να φιλοξενήσει συνέδρια και άλλου είδους παρόμοιες διοργανώσεις. Τέτοιου είδους αίθουσες εντοπίζονται είτε σε ξενοδοχεία, είτε ανήκουν σε τοπικούς φορείς. Πιο συγκεκριμένα για την περιοχή της Σάμου οι αίθουσες που αναφέρθηκαν παραπάνω είναι οι ακόλουθες:

Πίνακας 7.5.2.2.19: Χώροι Συνεδρίων

Σάμος	Ξενοδοχείο Doryssa
-------	--------------------

Από τους παραπάνω χώρους δυο μόνο βρίσκονται στην ιδιοκτησία ξενοδοχείων, ενώ οι υπόλοιποι ανήκουν στους τοπικούς φορείς.

Αθλητικές υποδομές

Παρά το γεγονός, ότι η Σάμος διαθέτει αρκετά αθλητικά σωματεία με αρκετά σημαντική ιστορία ιδιαίτερα στον χώρο του στίβου, εντούτοις οι αθλητικές εγκαταστάσεις της περιοχής χαρακτηρίζονται ως ανεπαρκείς και προβληματικές ως προς την ποιότητα των υποδομών. Οι υποδομές αυτές χρησιμοποιούνται κύρια για τοπικά γεγονότα ή για συμμετοχή ομάδων σε τοπικά κυρίως πρωταθλήματα.

Σε ότι αφορά στα αθλήματα που σχετίζονται με την θάλασσα, όπως καταδύσεις, κολύμβηση, ιστιοπλοΐα, wind surfing κ.α οι υποδομές είναι σχεδόν ανύπαρκτες και τα αθλητικά σωματεία ελάχιστα. Η οργάνωση των αθλημάτων αυτών στηρίζεται σε πρωτοβουλία ιδιωτών, οι οποίοι σύμφωνα με στοιχεία του επιμελητηρίου ενοικιάζουν τον απαιτούμενο εξοπλισμό.

Στο σημείο αυτό πρέπει να σημειωθεί ότι η Σάμος δεν διαθέτει κολυμβητήριο, ενώ οι αθλητικές τις εγκαταστάσεις του νησιού περιορίζονται σε δυο μόνο Εθνικά Στάδια, στο Βαθύ (πρωτεύουσα του Νομού) και στο Καρλόβασι. Επίσης αθλητικές εγκαταστάσεις έχει το Πυθαγόρειο.

7.5.3 Τουριστική Ζήτηση

Η ζήτηση είναι αυτή που καθορίζει το είδος και το μέγεθος της τουριστικής ανάπτυξης μιας περιοχής. Κατά συνέπεια η μέτρηση της για έναν τουριστικό προορισμό, αποτελεί ζήτημα μεγάλης σημασίας για τους ενδιαφερόμενους. Ο προσδιορισμός της παρούσας, τουριστικής ζήτησης επιτρέπει την πρόβλεψη της μελλοντικής ζήτησης και επειδή οι μεγενθύνσεις του τουρισμού σχετίζονται με τις μεγενθύνσεις της ζήτησης παραθεριστικής κατοικίας είναι δυνατή και η προσέγγιση μιας πρόβλεψης για τη ζήτηση παραθεριστικής κατοικίας.

Για τον υπολογισμό και την αξιολόγηση της τουριστικής ζήτησης, κρίνεται χρήσιμη η μελέτη μεγεθών όπως ο αριθμός των αφίξεων, το μέσο μεταφοράς των επισκεπτών, η διάρκεια παραμονής τους, το είδος του καταλύματος, το μέγεθος της δαπάνης κατά τη διάρκεια της παραμονής τους (McIntosh et al., 1995: 297), καθώς επίσης και στοιχεία που αφορούν το προφίλ των τουριστών, όπως η ηλικία, το φύλο, η εθνικότητα, το εισόδημα, το επάγγελμα, αλλά και ο τύπος του ταξιδιού που προτιμούν. Επίσης ο σκοπός του ταξιδιού, οι δραστηριότητες, τα μέρη που επισκέπτονται και οι υπηρεσίες που χρησιμοποιούν κατά τη διαμονή τους, είναι αντικείμενα προς εξέταση. (Cooper et al., 1993: 46).

Για την συλλογή των παραπάνω στοιχείων, εκτός από τον συνολικό αριθμό αφίξεων και διανυκτερεύσεων – η συλλογή των οποίων έγινε με την βοήθεια των αρμόδιων υπηρεσιών – χρησιμοποιήθηκε και παλαιότερο ερωτηματολόγιο. Η συλλογή των δεδομένων έγινε στο αεροδρόμιο «Αρίσταρχος» της Σάμου, καθώς επίσης και στα δυο κεντρικά λιμάνια του νησιού, Βαθύ και Καρλόβασι. Χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος των προσωπικών συνεντεύξεων, βάση δομημένου ερωτηματολογίου. Το δείγμα της έρευνας είναι 1323 άτομα και αποτελείται από άνδρες και γυναίκες, άνω των 18 ετών, αλλοδαπούς και ημεδαπούς. Από το σύνολο του δείγματος, οι 377 είναι έλληνες, ενώ οι 946 αλλοδαποί. Σε ότι αφορά στο μέσο άφιξης των τουριστών στην περιοχή συνολικά, οι 262 ταξίδεψαν με πλοίο, οι 473 με

πτήσεις τακτικών δρομολογίων εσωτερικού, ενώ οι 583 με πτήσεις charter. Αναφορικά με τον τρόπο οργάνωσης των διακοπών των τουριστών, οι 828 οργάνωσαν τις διακοπές τους μέσω τουριστικού πρακτορείου (tour – operators), ενώ 489 επισκέφθηκαν την περιοχή μεμονωμένα.

Πίνακας 7.5.3.1: Μέσο άφιξης τουριστών

	Μέσο Άφιξης				Τρόπος οργάνωσης	
	Πλοίο	Αεροπλάνο	Charter	Άλλο	Μέσω tour – operator	Μεμονωμένοι
Έλληνες	233	139	4	1	37	338
Αλλοδαποί	29	334	579	0	791	151
Σύνολο	262	473	583	1	828	489
Έλλειψη στοιχείων (κενά)	4				6	
Σύνολο	1323				1323	

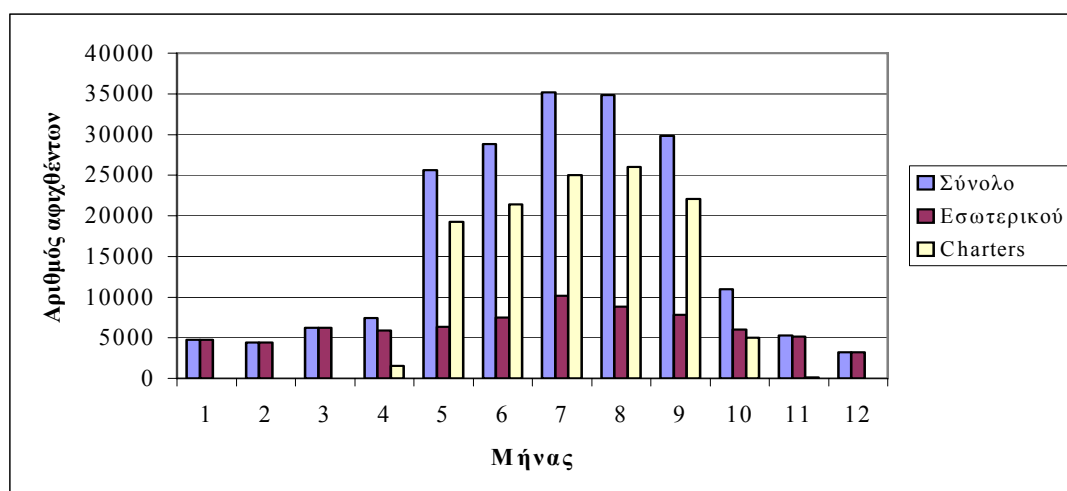
Η παρούσα έρευνα αφορά μια συγκεκριμένη πρόσφατη περίοδο και μια συγκεκριμένη ομάδα τουριστών. Κατά συνέπεια τα αποτελέσματα αυτής δεν μπορούν σε καμία περίπτωση να είναι αντιπροσωπευτικά του συνόλου των τουριστών που επισκέπτονται το νησί σε όλη την διάρκεια της τουριστικής περιόδου. Η έρευνα δεν περιλαμβάνει αλλοδαπούς ή έλληνες τουρίστες που ήρθαν στο νησί με κρουαζιερόπλοια ή με τα πλοία που συνδέουν την Σάμο με την Τουρκία.

Αφίξεις – Διανυκτερεύσεις

Ο αριθμός των αφίξεων και των διανυκτερεύσεων των τουριστών αποτελεί βασικό μέγεθος που αντικατοπτρίζει την τουριστική ζήτηση σε μια περιοχή.

Σε ότι αφορά την κίνηση στο αεροδρόμιο, αυτή παρουσιάζει έντονη εποχικότητα με την περίοδο Οκτωβρίου – Απριλίου να παρουσιάζει την χαμηλότερη κίνηση και την περίοδο Μαΐου – Σεπτεμβρίου την υψηλότερη (Σχήμα 5).

Σχήμα 7.5.3.1: Αφίξεις ανά μήνα στον Διεθνή Αερολιμένα Σάμου "Αρίσταρχος" για το 2004 (επιβάτες)



Πηγή: Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας, Διεθνής Αερολιμένας Σάμου «Αρίσταρχος»

Σε ότι αφορά στην κίνηση των λιμανιών, σύμφωνα με την ΕΣΥΕ, το λιμεναρχείο Σάμου και τη διεύθυνση τουρισμού Σάμου, η τουριστική κίνηση των αφίξεων στο λιμάνι της Σάμου, παρουσιάζει διακυμάνσεις τα τελευταία χρόνια. Μετά τη σταδιακή μείωση που σημειώθηκε κατά τη διάρκεια των ετών 2000 έως 2004, το

2005 οι αφίξεις αυξήθηκαν σε ποσοστό 87% για να μειωθούν εκ νέου κατά 85% το 2007. Ανάλογη πορεία έχει καθώς φέρεται και στον πίνακα, το λιμάνι του Καρλοβάσου.

Πίνακας 7.5.3.2: Κίνηση των λιμανιών

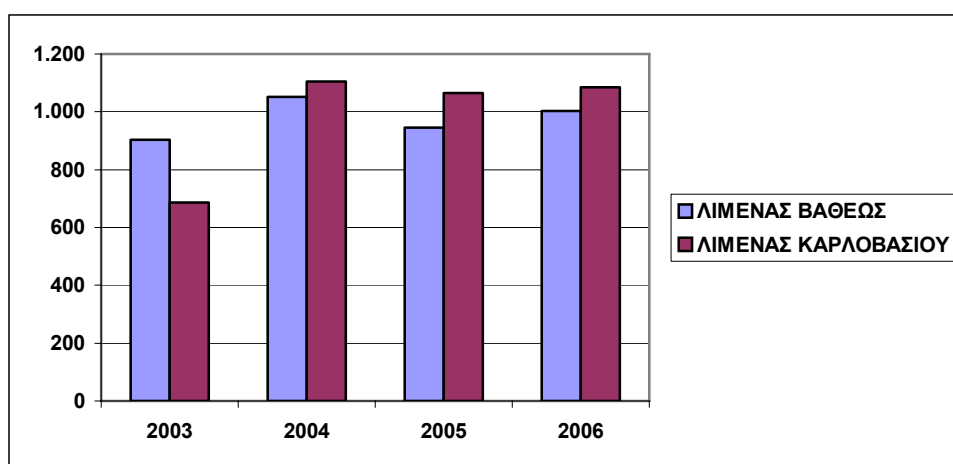
ΕΤΟΣ	ΛΙΜΕΝΑΣ ΒΑΘΕΩΣ	ΛΙΜΕΝΑΣ	ΛΙΜΕΝΑΣ ΠΥΘΑΓΟΡΕΙΟΥ
		ΚΑΡΛΟΒΑΣΙΟΥ	
2000	77.333	33.242	
2001	77.199	25.907	
2002	76.719	29.226	
2003	74.535	31.882	
2004	70.276	33.476	
2005	80.345	47.560	29.761
2006			
2007	68.820	43.920	

Οι κινήσεις των πλοίων στα λιμάνια της Σάμου και του Καρλοβάσου παρουσιάζουν αύξουσα πορεία στα έτη 2003 έως 2006. Πάντως οι διακυμάνσεις είναι μικρού βαθμού και δεν μπορούν να οδηγήσουν μεμονωμένα σε ασφαλή συμπεράσματα.

Πίνακας 7.5.3.3: Κίνηση λιμένων-κατάπλοι πλοίων

ΛΙΜΕΝΑΣ	2003	2004	2005	2006
ΛΙΜΕΝΑΣ ΒΑΘΕΩΣ	904	1.052	946	1.004
ΛΙΜΕΝΑΣ ΚΑΡΛΟΒΑΣΙΟΥ	687	1.105	1.064	1.085

Διάγραμμα 7.5.3.3: Κίνηση λιμένων-κατάπλοι πλοίων



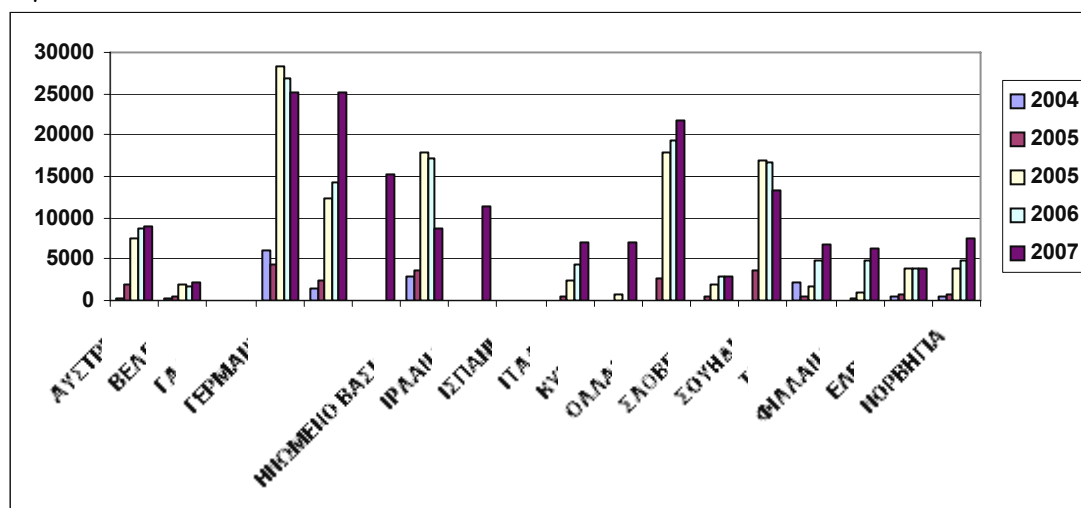
Ο αριθμός των αφίξεων charters με προορισμό το αεροδρόμιο της Σάμου αυξάνεται στα έτη 2003 έως 2007. Η μεταβολή για κάποιες χώρες είναι εντυπωσιακή. Να αναφερθεί ως παράδειγμα η περίπτωση της Δανίας που το 2003 το σύνολο των αφίξεων με προέλευση τη Δανία ήταν 1459 και το 2007 έφτασε τις 25264. Για το Ηνωμένο Βασίλειο η αύξηση είναι της τάξης του 492% και για την Ολλανδία 600%. Δυστυχώς ο πίνακας που παρουσιάζει τις αφίξεις ανά χώρα προέλευσης δεν είναι

πλήρης, είναι όμως ενδεικτικός της αύξησης των αφίξεων ανά χώρα προέλευσης από την μία και από την άλλη των χωρών όπου η Σάμος είναι ελκυστικός προορισμός. Το 90% των αλλοδαπών επισκεπτών της Σάμου είναι Ευρωπαίοι και από αυτούς είναι πρώτη στις προτιμήσεις των Άγγλων, των Γερμανών, των Βέλγων, των Δανών, των Ολλανδών, των Φιλανδών και των Σουηδών όπως φαίνεται στα παρακάτω διάγραμμα και πίνακα.

Πίνακας 7.5.3.4: Αφίξεις ανά χώρα προέλευσης στο αεροδρόμιο Αρίσταρχος της Σάμου

	2004	2005	2005	2006	2007
ΑΥΣΤΡΙΑ	244	1819	7424	8749	8951
ΒΕΛΓΙΟ	299	431	1855	1769	2198
ΓΑΛΛΙΑ			0	7	16
ΓΕΡΜΑΝΙΑ	6149	4330	28382	26945	25183
ΔΑΝΙΑ	1459	2525	12298	14246	25264
ΕΣΘΟΝΙΑ			0	0	15283
ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ	2877	3588	17874	17057	8607
ΙΡΛΑΝΔΙΑ			0	0	11409
ΙΣΠΑΝΙΑ			0	0	0
ΙΤΑΛΙΑ		414	2528	4265	6946
ΚΥΠΡΟΣ	85		631	0	6953
ΛΕΤΤΟΝΙΑ			0	0	0
ΛΙΘΟΥΑΝΙΑ			0	0	0
ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟ			0	0	0
ΜΑΛΤΑ			0	0	0
ΟΛΛΑΝΔΙΑ		2732	17969	19246	21695
ΟΥΓΓΑΡΙΑ	3276		0	0	21602
ΠΟΛΩΝΙΑ			0	0	0
ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ			0	0	0
ΣΛΟΒΑΚΙΑ			0	571	1062
ΣΛΟΒΕΝΙΑ		421	2042	2957	2840
ΣΟΥΗΔΙΑ		3511	16829	16676	13250
ΤΣΕΧΙΑ	2170	378	1813	4869	6672
ΦΙΛΛΑΝΔΙΑ	80	356	1015	4802	6363
ΑΛΒΑΝΙΑ	412		0	0	7726
ΒΟΥΛΓΑΡΙΑ			0	0	6363
ΕΛΒΕΤΙΑ	409	815	3825	3787	3895
ΙΣΛΑΝΔΙΑ			0	0	3897
ΝΟΡΒΗΓΙΑ	558	759	3834	4721	7611
ΡΟΥΜΑΝΙΑ			0	0	7611
ΡΩΣΣΙΑ			0	4	0
ΣΕΡΒΙΑ ΜΑΥΡΟΒΟΥΝΙΟ			0	0	0
ΛΟΙΠΑ ΕΥΡΩΠΗΣ		20505	0	0	0
ΣΥΝΟΛΟ ΕΕ	17051	22079	110660	121588	121639
ΣΥΝΟΛΟ ΕΥΡΩΠΗΣ	18018		118319	130100	133147

Διάγραμμα 7.5.3.4: Αφίξεις ανά χώρα προέλευσης στο αεροδρόμιο Αρίσταρχος της Σάμου

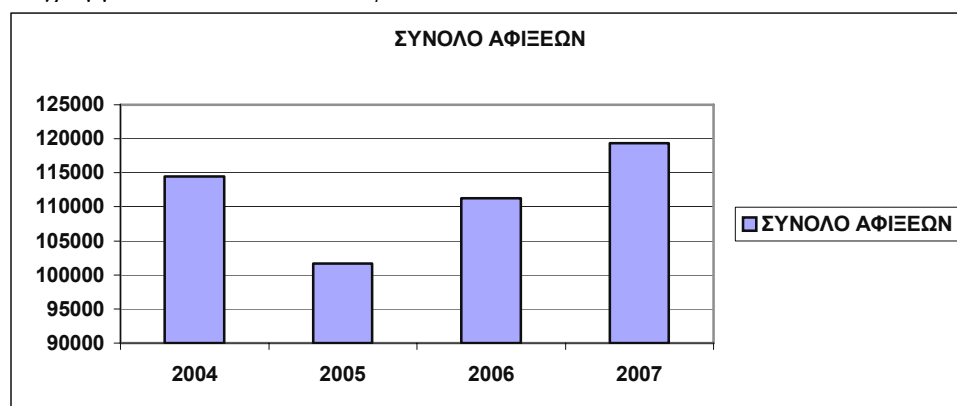


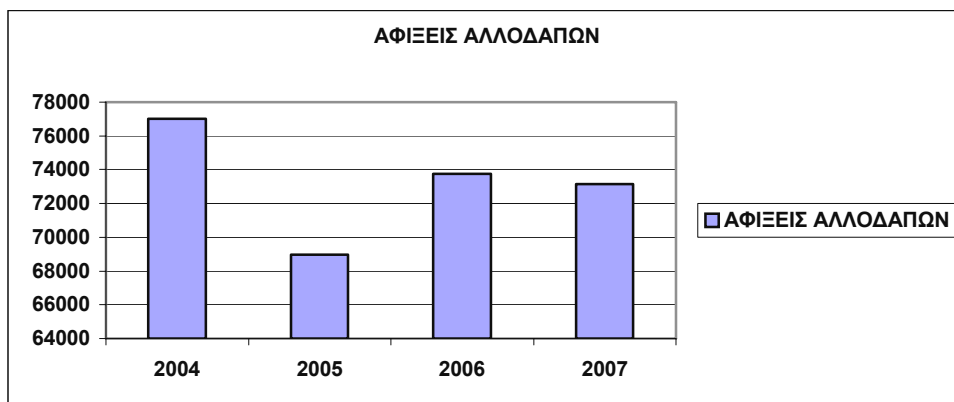
Σε ότι αφορά τις αφίξεις και τις διανυκτερεύσεις στα ξενοδοχειακά καταλύματα της περιοχής, σύμφωνα με στοιχεία της Ένωσης Ξενοδόχων Σάμου, οι συνολικές αφίξεις για το 2004 φτάνουν τις 114445, το 2005 τις 101701, το 2006 τις 111299 και το 2007 οι συνολικές διανυκτερεύσεις φτάνουν τις 119400. Στο σύνολό τους οι αφίξεις αυξάνονται ενώ οι αφίξεις των αλλοδαπών μειώθηκαν κατά 4000 περίπου σε σχέση με το 2004.

Πίνακας 7.5.3.5: Σύνολο αφίξεων

	ΗΜΕΔΑΠΟΙ	ΑΛΛΟΔΑΠΟΙ	ΣΥΝΟΛΟ	ΚΛΙΝΕΣ
2004	37420	77025	114445	9253
2005	32716	68985	101701	7857
2006	37.563	73.736	111.299	7.735
2007	46.248	73.152	119.400	7.911

Διάγραμμα 7.5.3.5: Σύνολο αφίξεων





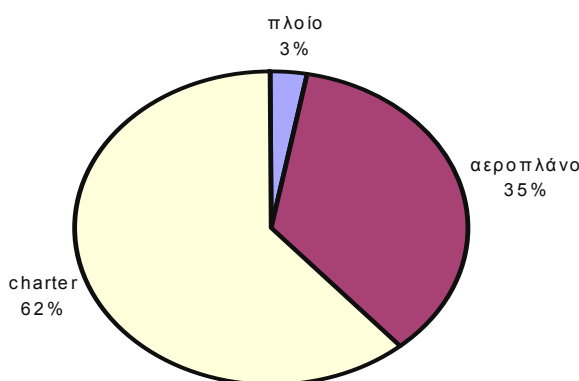
Μέσο μεταφοράς των επισκεπτών

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της έρευνας το κυρίαρχο μέσο μεταφοράς που χρησιμοποιούν οι επισκέπτες προκειμένου να μεταβούν στην Σάμο είναι το αεροπλάνο. Η βασική διαφορά μεταξύ των ημεδαπών και των αλλοδαπών τουριστών είναι, ότι στους μεν πρώτους καταλαμβάνει την δεύτερη θέση, ενώ στους δεύτερους αποτελεί το βασικό μέσο άφιξης στην περιοχή. Πιο αναλυτικά:

Σε ότι αφορά τους έλληνες τουρίστες, την πρώτη θέση καταλαμβάνει το πλοίο με ποσοστό 61.8%, και ακολουθούν οι προγραμματισμένες πτήσεις εσωτερικού με 36.9%. Αξίζει να σημειωθεί ότι μόλις το 1.1% των ελλήνων επισκεπτών κατέφθασαν στο νησί με πτήση charter από το εξωτερικό.

Αναφορικά με τους αλλοδαπούς τουρίστες του νησιού, το βασικό μέσο άφιξης προκύπτει πως είναι οι πτήσεις charter, που όπως προαναφέρθηκε πραγματοποιούνται μόνο κατά την διάρκεια της τουριστικής περιόδου. Καταλαμβάνουν το 61.5%, ενώ 35.5% κατέχουν οι προγραμματισμένες πτήσεις εσωτερικού. Το πλοίο ως μέσο μεταφοράς για τους αλλοδαπούς επισκέπτες της περιοχής δεν αποτελεί σημαντικό μέσο μεταφοράς. Για τον λόγο αυτό καταλαμβάνει μόλις το 3.1% και έρχεται τρίτο στην προτίμηση των επισκεπτών (Σχήμα 11).

Σχήμα 7.5.3.1: Μέσο μεταφοράς αλλοδαπών επισκεπτών



7.5.4 Το Προφίλ των τουριστών της Σάμου

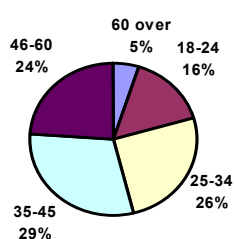
Τα στοιχεία που συνθέτουν το προφίλ των τουριστών που επισκέπτονται την Σάμο είναι η ηλικία, η εθνικότητα, το εισόδημα, το επάγγελμα και ο τύπος του ταξιδιού τους. Ο τύπος του ταξιδιού εμπερικλείει το σκοπό του ταξιδιού, τις δραστηριότητες, τα μέρη που επισκέφθηκαν, τις υπηρεσίες που χρησιμοποίησαν κ.α. Θα πρέπει να σημειώσουμε ότι τα στοιχεία που αφορούν το εισόδημα και το επάγγελμα των τουριστών δεν ήταν δυνατόν να συλλεχθούν καθώς δεν υπήρχαν

αντίστοιχα ερωτήματα στο εν λόγω ερωτηματολόγιο. Κατά συνέπεια όπως προκύπτει από τα αποτελέσματα της έρευνας για την Σάμο ισχύουν τα ακόλουθα:

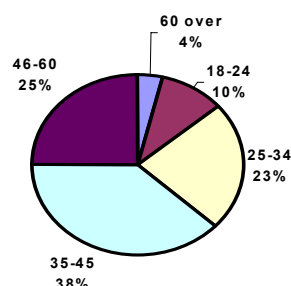
Ηλικία

Τα αποτελέσματα της έρευνας δείχνουν ότι το μεγαλύτερο ποσοστό των τουριστών που επισκέπτονται το νησί ανήκει στην κατηγορία των 35 με 50 ετών. Πιο αναλυτικά: Όπως παρουσιάζεται στα σχήματα 7.5.4.1 και 7.5.4.2 τόσο για τους Έλληνες, όσο και για τους αλλοδαπούς, πάνω από το 30% των επισκεπτών είναι άνω των 35 ετών. Τα ποσοστά που αντιπροσωπεύουν τις υπόλοιπες κατηγορίες ηλικιών και για τις δυο ομάδες αποτελεσμάτων είναι παρόμοια. Η μόνη ουσιαστική διαφοροποίηση εντοπίζεται στην κατηγορία 18 έως 24, όπου για τους έλληνες επισκέπτες κατέχει το 15.6%, ενώ για τους αλλοδαπούς μόλις το 9.9%.

Σχήμα 7.5.4.1: Ηλικία ημεδαπών



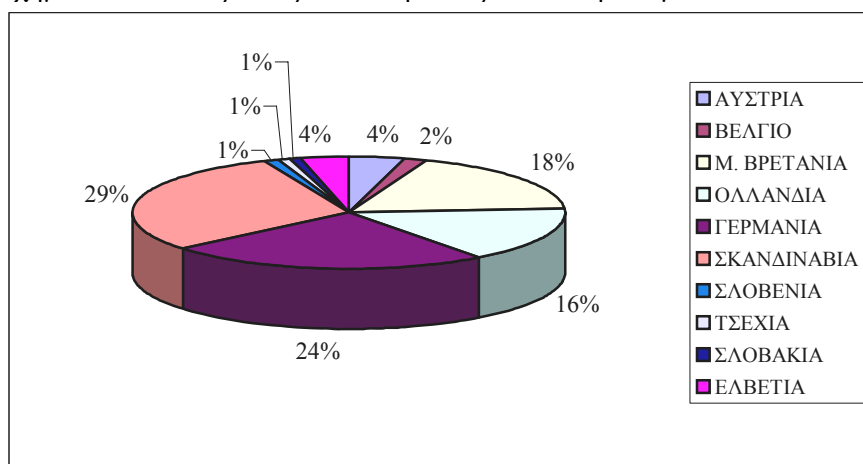
Σχήμα 7.5.4.2: Ηλικία αλλοδαπών



Εθνικότητα

Με βάση τα αποτελέσματα της έρευνας που διεξήχθη στους τουριστικούς πράκτορες του νησιού, μέσω συνέντευξης βάσει δομημένου ερωτηματολογίου, προκύπτει ότι οι κυριότερες χώρες προέλευσης των τουριστών είναι αυτές της Γερμανίας, των Σκανδιναβικών χωρών και της Μεγάλης Βρετανίας. Πιο συγκεκριμένα οι Σκανδιναβοί κατέχουν το μεγαλύτερο μερίδιο της αγοράς με 29%, δεύτεροι έρχονται οι Γερμανοί με 24% και ακολουθούν οι Άγγλοι με 18%. Το υπόλοιπο 29% καλύπτεται από τις υπόλοιπες εθνικότητες. Στο σχήμα 7.5.4.3 απεικονίζονται αναλυτικά οι χώρες προέλευσης που συνθέτουν την τουριστική αγορά της Σάμου.

Σχήμα 7.5.4.3 Χώρες Προέλευσης Τουριστών της Σάμου



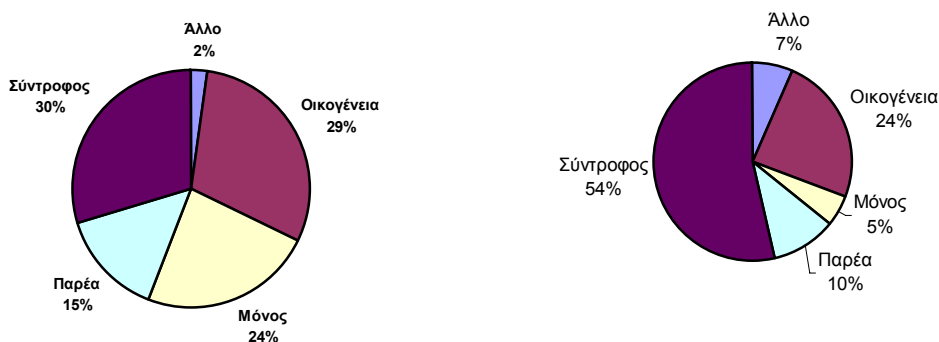
Η απουσία της Ελλάδας στο παραπάνω σχήμα υποδηλώνει ότι το ποσοστό των ημεδαπών τουριστών που επισκέπτονται την Σάμο, μέσω οργανωμένων διακοπών, είναι πολύ μικρό. Γενικότερα, η Σάμος εν συγκρίσει με τα υπόλοιπα νησιά της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου, αποτελεί δημοφιλέστερο προορισμό για τους αλλοδαπούς τουρίστες και λιγότερο για τους ημεδαπούς. Αυτό αποδεικνύεται μέσω του αριθμού των αφίξεων, καθώς επίσης και των διανυκτερεύσεων το οποίο αναλύθηκε παραπάνω.

Ομάδα ταξιδιωτών

Τα άτομα που συνθέτουν την ομάδα ταξιδιωτών διαφέρουν μεταξύ των ελλήνων και αλλοδαπών επισκεπτών.

Σε ότι αφορά τους έλληνες επισκέπτες όπως παρουσιάζεται στο σχήμα 7.5.4.4, η σύνθεση των ατόμων που απαρτίζουν την ταξιδιωτική ομάδα ποικίλει. Το 30% των ελλήνων επισκεπτών ταξιδεύει με την οικογένεια του, ενώ το 29.7% με τον σύντροφο ή τον σύζυγο του. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι το ποσοστό των τουριστών που ταξιδεύουν μόνοι τους ανέρχεται στο 23.6%, ενώ το 14.6% ταξιδεύει με φίλους.

Σχήμα 7.5.4.4: Ταξιδιωτική ομάδα ελλήνων Σχήμα 7.5.4.5: Ταξιδιωτική ομάδα αλλοδαπών



Σχετικά με τους αλλοδαπούς τουρίστες, ως βασικό μέλος της ταξιδιωτικής ομάδας θεωρείται ο σύντροφος ή ο σύζυγος, αφού το ποσοστό αυτού του είδους των ταξιδιωτών ανέρχεται στο 56.9%. Ακολουθούν οι οικογένειες με 25.7%, ενώ μόλις το 5.5% των τουριστών ταξιδεύει χωρίς παρέα.

Σκοπός Ταξιδιού

Σε ότι αφορά τον σκοπό του ταξιδιού των τουριστών κυριαρχεί αυτός των διακοπών και της ψυχαγωγίας. Στην περίπτωση των αλλοδαπών επισκεπτών, οι διακοπές αποτελούν σχεδόν τον μοναδικό σκοπό επίσκεψης της περιοχής αφού αντιπροσωπεύεται από το 97.7%. Παρόμοια είναι και η κατάσταση στην περίπτωση των ελλήνων τουριστών. Το 75.8% επέλεξε την Σάμο ως προορισμό για τις διακοπές του, ενώ το 9% συνδύασε τις διακοπές με την επίσκεψη συγγενών και φίλων. Στο σημείο αυτό, δεν θα πρέπει να παραλείψουμε και τους έλληνες επισκέπτες που πραγματοποίησαν επαγγελματικό ταξίδι στην περιοχή, οι οποίοι καταλαμβάνουν το 12%.

Από τους Έλληνες τουρίστες που επισκέφθηκαν το νησί κατά την χρονική περίοδο Ιούνιο έως και Σεπτέμβριο του 2004, το 43.9% ανέφερε ότι έχουν επισκεφθεί την Σάμο στο παρελθόν, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό των αλλοδαπών ανέρχεται στο

24.8%. Σε ότι αφορά τους Έλληνες επισκέπτες που ήρθαν στην Σάμο για πρώτη φορά, το 80% απάντησε ότι θα ήθελε να πραγματοποιήσει τις διακοπές του ξανά στην Σάμο, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό των αλλοδαπών τουριστών αγγίζει το 83%. Το ποσοστό αυτό είναι πολύ σημαντικό γιατί δείχνει τον υψηλό δείκτη ικανοποίησης από το νησί και επίσης αφήνει ανοιχτό το ενδεχόμενο περισσότερων επισκέψεων ή ακόμα σταθερού παραθερισμού.

Στην ερώτηση «πώς επιλέξατε την Σάμο για τις διακοπές σας», το 33.5% των Ελλήνων επισκεπτών απάντησε ότι έγινε ύστερα από υποδείξεις συγγενών και φίλων, ενώ το 33.2% από προσωπική γνώμη. Αξιοσημείωτο είναι το ποσοστό που επέλεξε την Σάμο για τις διακοπές του (30%), για λόγους όπως επαγγελματικά, καταγωγή, σταθμός για άλλο προορισμό, τυχαία κ.α.

Στην ίδια ερώτηση, το 36.3% των αλλοδαπών τουριστών απάντησε ότι επέλεξε την Σάμο από προσωπική γνώμη (Γερμανοί 40%, Σκανδιναβοί 35% και Άγγλοι 32%), το 14.2% ύστερα από υποδείξεις συγγενών και φίλων (Σλοβάκοι 30%¹), 12.1% ύστερα από πρόταση του tour – operator (Βέλγοι 40%) και μόλις το 8.5% από την διαφήμιση (Ελβετοί 40%) Στο 19.3% το οποίο απάντησε ότι επέλεξε την Σάμο για άλλους λόγους, κυριαρχούν οι κρατήσεις της τελευταίας στιγμής. Τα ποσοστά δείχνουν μια δυναμικότητα γιατί προφανώς με μεγαλύτερη διαφήμιση ο αριθμός των τουριστών θα αυξηθεί.

Δραστηριότητες

Σύμφωνα με τους τουριστικούς πράκτορες της Σάμου, οι δραστηριότητες που παρουσιάζουν την μεγαλύτερη ζήτηση για τους αλλοδαπούς επισκέπτες, είναι οι επισκέψεις σε εκκλησίες και μοναστήρια. Ακολουθούν οι επισκέψεις σε αρχαιολογικούς χώρους και μουσεία, καθώς επίσης και διαδρομές για περπάτημα. Οι λαϊκές γιορτές και η δοκιμή παραδοσιακών γεύσεων παρουσιάζουν μικρότερη ζήτηση, ενώ λιγότερο δημοφιλείς είναι οι διαδρομές για ποδήλατο, τα θαλάσσια σπορ και πολύ λιγότερο η παρακολούθηση πολιτιστικών εκδηλώσεων.

Οι Έλληνες τουρίστες, επισκέπτονται κυρίως τα παραδοσιακά πανηγύρια, τις εκκλησίες και τα μοναστήρια της περιοχής. Ακολουθούν, οι επισκέψεις στους αρχαιολογικούς χώρους και η παρακολούθηση πολιτιστικών εκδηλώσεων που πραγματοποιούνται στο νησί, ενώ λιγότερο ζητούνται η δοκιμή παραδοσιακών γεύσεων και οι αθλοπαιδιές.

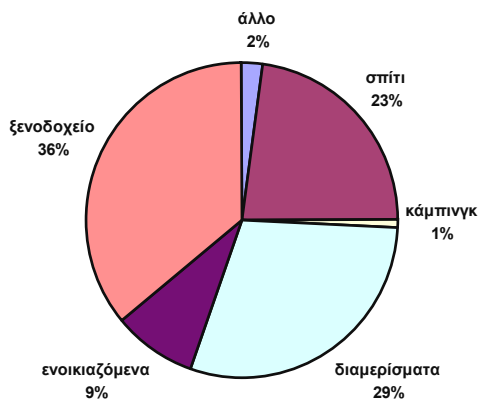
Είδος Καταλύματος και διάρκεια παραμονής των τουριστών

Είδος καταλύματος

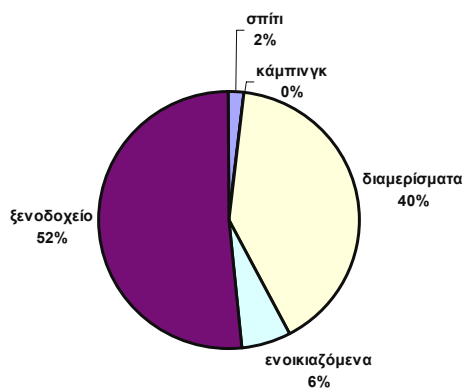
Ως προς το είδος του καταλύματος που προτιμούν οι τουρίστες, η έρευνα έδειξε ότι πρώτο στις προτιμήσεις των επισκεπτών έρχεται το ξενοδοχείο (σχήματα 19, 20). Είναι χαρακτηριστικό ότι και στις δυο ομάδες αποτελεσμάτων το ξενοδοχείο ως κατάλυμα διαμονής κατέχει περίπου το 50% των απαντήσεων.

Χαρακτηριστικό των Ελλήνων επισκεπτών είναι ότι αρκετά σημαντικό ποσοστό φιλοξενήθηκε σε σπίτια συγγενών και φίλων, γεγονός που υποδηλώνει ότι πολλοί από τους Έλληνες τουρίστες επισκέπτονται το νησί, είτε επειδή κατάγονται από την περιοχή, είτε γιατί κάποιος τους προσκάλεσε.

Σχήμα 7.5.4.6: Είδος καταλύματος ημεδαπών



Σχήμα 7.5.4.7: Είδος καταλύματος αλλοδαπών



Σε ότι αφορά τους αλλοδαπούς επισκέπτες, η πλειοψηφία των Σκανδιναβών και των Άγγλων προτιμά το ξενοδοχείο με 56% και 54% αντίστοιχα, ενώ αντίθετα σε διαμερίσματα απάντησε ότι έμεινε το 47% των Γερμανών.

Από τους Έλληνες τουρίστες που επέλεξαν να μείνουν σε ξενοδοχείο, το 36.9% έμεινε σε ξενοδοχείο Α κατηγορίας, ενώ σε ότι αφορά στους αλλοδαπούς επισκέπτες, οι πλειοψηφία αυτών (36.5%) έμεινε σε ξενοδοχεία κατηγορίας Γ.

Το 40,1% των τουριστών που επιλέγουν την διαμονή σε διαμερίσματα, είναι αρκετά μεγάλο ποσοστό. Χωρίς να είναι απόλυτο, οι τουρίστες που επιλέγουν ως κατάλυμα το διαμέρισμα είναι πιο πιθανό να επενδύσουν σε μια παραθεριστική κατοικία στον τόπο διακοπών τους, αν αυτός τους ικανοποιεί αρκετά. Χρήσιμη λοιπόν είναι η πληροφορία του βαθμού ικανοποίησης των τουριστών που παρουσιάζεται παρακάτω.

Πίνακας 7.5.3.6: Βαθμός ικανοποίησης τουριστών από το κατάλυμα

Βαθμός ικανοποίησης	αλλοδαποί	έλληνες
Απόλυτα ικανοποιημένος	24,3%	23,5%
Πολύ ικανοποιημένος	54,0%	41,6%
Ικανοποιημένος	17,6%	25,5%
Λίγο ικανοποιημένος	3,3%	5,1%
Καθόλου ικανοποιημένος	0,8%	4,3%
	100%	100%

Όπως προκύπτει από την έρευνα, η πλειοψηφία των τουριστών έμεινε πολύ ικανοποιημένη από το κατάλυμα που χρησιμοποίησε κατά την διαμονή της στην περιοχή, όχι όμως απόλυτα.

Σε ειδικό ερώτημα αν θα επέλεγαν τη Σάμο για αγορά παραθεριστικής κατοικίας ένα ποσοστό 65% απάντησε θετικά υπό προϋποθέσεις.

Εκτίμηση της κατά κεφαλήν δαπάνης

Το σύνολο των τουριστών ρωτήθηκε το ποσό των χρημάτων που δαπάνησε κατά τη διάρκεια της παραμονής του στη Σάμο, εξαιρούμενου του κόστους διαμονής και μεταφοράς. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να διευκρινιστεί, ότι οι δυο ομάδες των αποτελεσμάτων που αφορούν τους Έλληνες και τους αλλοδαπούς επισκέπτες αντίστοιχα, έχουν υποδιαιρεθεί σε δυο υποκατηγορίες όπου η μια περιλαμβάνει τη δαπάνη των τουριστών που επισκέφθηκαν την Σάμο μέσω tour – operator, ενώ η άλλη τη δαπάνη των τουριστών που οργάνωσαν τις διακοπές τους μεμονωμένα. Θα πρέπει επίσης να αναφερθεί, ότι τα στοιχεία που αφορούν στον καταμερισμό της δαπάνης, είναι περισσότερο ενδεικτικά, και λιγότερο αντιπροσωπευτικά καθώς, αναλογικά με το δείγμα των τουριστών που ρωτήθηκε, ο αριθμός των απαντήσεων σχετικά με την ημερήσια επιμέρους δαπάνη είναι πολύ μικρός. Πιο συγκεκριμένα, τα στοιχεία που αφορούν την δαπάνη για διατροφή, διασκέδαση, τοπικές μεταφορές και αγορές είναι σχεδόν αδύνατον να δώσουν σαφή εικόνα της τρέχουσας κατάστασης, καθώς το δείγμα είναι πολύ μικρό. Εντούτοις, με βάση τα στοιχεία που συλλέχθηκαν από την εν λόγω έρευνα, προκύπτουν τα παρακάτω στοιχεία:

Ο μέσος έλληνας τουρίστας που οργάνωσε τις διακοπές του μέσω τουριστικού πρακτορείου, δαπάνησε €35,7 ανά ημέρα παραμονής. Η μέση κατά κεφαλή δαπάνη (average) ανέρχεται σε €39,6 (πίνακας 21). Τα αντίστοιχα ποσά για τους έλληνες τουρίστες που οργάνωσαν μόνοι τις διακοπές τους είναι €48,4 και €58,6 (πίνακας 22). Η μέση ημερήσια κατά κεφαλή δαπάνη μεταβάλλεται ανάλογα με την συμφωνία διατροφής όπως παρουσιάζει ο επόμενος πίνακας

Πίνακας 7.5.3.7: Μέση Δαπάνη ελλήνων τουριστών που οργάνωσαν τις διακοπές μέσω tour-operator

Είδος κράτησης	(Διάμεσος - Median)	Μέση Κατά Κεφαλή Δαπάνη (Μέσος όρος-Mean)
Χωρίς διατροφή	€28,5	€28,5
Με πρωινό	€32,1	€38,4
Με ημιδιατροφή	€35,7	€43,8
Με πλήρη διατροφή	€50	€50
Μέση δαπάνη (ανεξάρτητα συμφωνίας διατροφής)	€35,7	€39,6

Πίνακας 7.5.3.8: Μέση Δαπάνη ελλήνων τουριστών που οργάνωσαν τις διακοπές μόνοι τους

Είδος κράτησης	(Διάμεσος - Median)	Μέση Κατά Κεφαλή Δαπάνη
		(Μέσος όρος-Mean)
Χωρίς διατροφή	€42,9	€59,6
Με πρωινό	€50	€59,9
Με ημιδιατροφή	€50	€53,8
Με πλήρη διατροφή	€3,5	€3,5
Μέση δαπάνη (ανεξάρτητα συμφωνίας διατροφής)	€48,4	€58,6

Παράλληλα, για αγορές ενδεικτικά αναφέρουμε, ότι ο μέσος Έλληνας τουρίστας που οργανώνει αυτόνομα τις διακοπές του, στο σύνολο της παραμονής του, δαπανά €50, ενώ η μέση κατά κεφαλή δαπάνη, ανέρχεται σε €90. Τα αντίστοιχα ποσά για τους τουρίστες μέσω tour – operator είναι €90 και €80.

Σε ότι αφορά στην διασκέδαση, στο σύνολο της παραμονής του ο μέσος μεμονωμένος Έλληνας τουρίστας δαπανά €100, ενώ αντίστοιχα αυτός που επισκέπτεται το νησί μέσω tour – operator δαπανά €70.

Σχετικά με τους αλλοδαπούς τουρίστες, ο μέσος τουρίστας που επισκέφτηκε το νησί οργανωμένα κατά την χρονική περίοδο που πραγματοποιήθηκε η έρευνα, δαπάνησε €32,1 ανά ημέρα παραμονής. Η μέση κατά κεφαλή δαπάνη ανέρχεται σε €34,4(πίνακας 23). Τα αντίστοιχα ποσά για τους τουρίστες που οργάνωσαν μόνοι τις διακοπές τους είναι €30 και €38 .Όπως προαναφέρθηκε, η μέση ημερήσια κατά κεφαλή δαπάνη μεταβάλλεται ανάλογα με την συμφωνία διατροφής (πίνακας 24).

Πίνακας 7.5.3.9: Μέση Δαπάνη αλλοδαπών τουριστών που οργάνωσαν τις διακοπές μέσω tour-operator

Είδος κράτησης	Ημερήσια Δαπάνη	Μέση Κατά
	Μέσου Τουρίστα	Κεφαλή Δαπάνη
	(Διάμεσος - Median)	(Μέσος όρος - Mean)
Χωρίς διατροφή	€32,1	€36,6
Με πρωινό	€35,7	€36,5
Με ημιδιατροφή	€23,9	€26,7
Με πλήρη διατροφή	€16	€15,4
Μέση δαπάνη (ανεξάρτητα συμφωνίας διατροφής)	€32,1	€34,4

Πίνακας 7.5.3.10: Μέση Δαπάνη αλλοδαπών τουριστών που οργάνωσαν τις διακοπές μόνοι τους

Είδος κράτησης	Ημερήσια Δαπάνη Μέσου Τουρίστα (Διάμεσος – Median)	Μέση Κατά Κεφαλή Δαπάνη (Μέσος όρος - Mean)
Χωρίς διατροφή	€31	€37,1
Με πρωινό	€30	€40,3
Με ημιδιατροφή	€17,9	€29,8
Μέση δαπάνη (ανεξάρτητα συμφωνίας διατροφής)	€30	€38

Για αγορές ο μέσος αλλοδαπός τουρίστας που οργανώνει μόνος τις διακοπές του, στο σύνολο της παραμονής του, δαπανά €50, ενώ η μέση κατά κεφαλή δαπάνη, ανέρχεται σε €90,1. Τα αντίστοιχα ποσά για τους τουρίστες μέσω tour – operator είναι €60 και €136. Για την νυχτερινή διασκέδαση, στο σύνολο της παραμονής του ο μέσος μεμονωμένος αλλοδαπός τουρίστας δαπανά €35, ενώ αντίστοιχα αυτός που επισκέπτεται το νησί μέσω tour – operator δαπανά €30.

Όπως προκύπτει από τα παραπάνω, σε γενικές γραμμές οι Έλληνες τουρίστες δαπανούν περισσότερα από ότι δαπανούν οι αλλοδαποί. Επιπρόσθετα, θα πρέπει να αναφερθεί ότι τα μεγαλύτερα χρηματικά ποσά τα δαπανούν οι τουρίστες που οργανώνουν τις διακοπές τους στο νησί μεμονωμένα, εν συγκρίσει με αυτούς που έρχονται μέσω των tour – operators.

7.5.5 Συμπεράσματα για τον τουρισμό στη Σάμο

Από τη μελέτη της τουριστικής ζήτησης στο νησί της Σάμου συμπεραίνουμε ότι την προτιμούν κυρίως οι Ολλανδοί, οι Άγγλοι, οι Σκανδιναβοί, οι Ιρλανδοί, οι Δανοί και οι Ελβετοί. Επίσης το προφίλ των επισκεπτών της Σάμου, περιγράφει άτομα περισσότερο μέσης ηλικίας με ποικίλα ενδιαφέροντα που ξοδεύουν έναν μέσο αριθμό χρημάτων για τις διακοπές τους. Οι επισκέπτες της Σάμου στο μεγαλύτερο ποσοστό τους ταξιδεύουν με τον σύντροφό τους, οι διακοπές αποτελούν σχεδόν τον μοναδικό σκοπό επίσκεψης της περιοχής, αφού αντιπροσωπεύεται από το 97.7% και προτιμούν κατά βάση το ξενοδοχείο ως κατάλυμα. Το προφίλ των τουριστών της Σάμου, έχει αρκετά κοινά με εκείνο των υπονηφίων αγοραστών παραθεριστικής κατοικίας, τόσο ως προς την ηλικία όσο και ως προς την χώρα προέλευσης και τα ενδιαφέροντα. Συνεπώς οι επισκέπτες της Σάμου, αν αναλογιστούμε ότι ένα μεγάλο ποσοστό των αγοραστών παραθεριστικών κατοικιών υπήρξαν αρχικά τουρίστες στον τόπο επιλογής τους, είναι δυνητικοί αγοραστές παραθεριστικών κατοικιών στη Σάμο. Η πορεία βέβαια του τουρισμού στο νησί, δεν δίνει τόσο ελπιδοφόρα μηνύματα στους επενδυτές. Οι αφίξεις παρουσιάζουν μια μικρή άνοδο σε σχέση με το παρελθόν, αλλά σε γενικά επίπεδα η τουριστική κίνηση χαρακτηρίζεται μάλλον στάσιμη και μάλιστα σε χαμηλά επίπεδα, αν η σύγκριση γίνει με σημαντικούς τουριστικούς προορισμούς όπως η Ρόδος, η Μύκονος, η Κως ή η Κέρκυρα. Τελικά η παρούσα, τουριστική ζήτηση δεν οδηγεί σε ασφαλή συμπεράσματα για μια μελλοντική μεγέθυνση του τουρισμού και επομένως μια δυνατότητα μεγέθυνσης της ζήτησης για παραθεριστική κατοικία στη Σάμο.

8^ο Κεφάλαιο

Ειδική περιγραφή του σχεδίου προς ανάπτυξη- Συμπεράσματα και προσέγγιση της βέλτιστης χρήσης

8.1 Διάρθρωση και Επιχειρηματική Πορεία της Επιχείρησης

Η Δομείν ΑΕ είναι μία τεχνική-κατασκευαστική εταιρεία που εμπορεύεται με την επωνυμία Δομείν ΑΕ. Η έδρα της εταιρείας είναι στη Σάμο Σάμου. Η ΔΟΜΕΙΝ ΑΕ ιδρύθηκε το 2000 από τον Νικόλαο Χούλη και τους Υιούς αυτού. Η ΔΟΜΕΙΝ ΑΕ εντόπισε μια ευκαιρία στον κλάδο του Real Estate και συγκεκριμένα στις επενδύσεις παραθεριστικής κατοικίας.

Η ΔΟΜΕΙΝ ΑΕ είναι εγκατεστημένη στη Σάμο Σάμου και αυτή τη στιγμή απασχολεί 8 άτομα μόνιμο προσωπικό γραφείου και πολλούς εξωτερικούς συνεργάτες. Η εταιρεία δραστηριοποιείται σε όλα τα έργα πολιτικού μηχανικού και αρχιτεκτόνων. Συγκεκριμένα εκτελεί μελέτες και κατασκευές δημοσίων και ιδιωτικών έργων. Ο γεωγραφικός χώρος που δραστηριοποιείται είναι η ευρύτερη περιοχή του Νόμου Σάμου.

Ο Νικόλαος Χούλης είναι πολιτικός μηχανικός του Εθνικού Μετσοβίου Πολυτεχνείου και διαθέτει 40 χρόνια εμπειρία στα έργα πολιτικού μηχανικού. Ως διευθυντής εταιρειών έχει επιβλέψει και έχει φροντίσει για τη σωστή κατασκευή έργων οδοποιίας, κτιριακών και λιμενικών. Επίσης έχει μελετήσει στατικά και αρχιτεκτονικά πολυάριθμα κτίρια, πολλά από τα οποία έχει κατασκευάσει ο ίδιος. Οι ικανότητες του σχετίζονται με όλους τους τομείς που δραστηριοποιείται η εταιρεία. Ο Νικόλαος Χούλης είναι ο γενικός διευθυντής της εταιρείας και έχει την υψηλή εποπτεία όλων των έργων.

Ο Γεώργιος Χούλης είναι πολιτικός μηχανικός του Εθνικού Μετσοβίου Πολυτεχνείου και συνεργάζεται με την εταιρεία τα τελευταία 8 έτη. Είναι ο υπεύθυνος μηχανικός των δημοσίων έργων και οι αρμοδιότητές του περιλαμβάνουν την οργάνωση του προσωπικού, τον έλεγχο των δημοσίων έργων, την σύνταξη λογαριασμών, τη συμμετοχή σε δημοπρασίες και οτιδήποτε έχει σχέση με τα δημόσια έργα.

Η Ιωάννα Αναγνώστου είναι πολιτικός μηχανικός του Εθνικού Μετσοβίου Πολυτεχνείου και στην εταιρεία εργάζεται τα τελευταία 5 έτη. Είναι υπεύθυνη μηχανικός για τα ιδιωτικά έργα. Οι αρμοδιότητές της περιλαμβάνουν την εκπόνηση μελετών ιδιωτικών έργων, την επίβλεψη της κατασκευής τους και οτιδήποτε αφορά τα ιδιωτικά έργα.

Ο Αλκαίος Χούλης είναι πολιτικός μηχανικός, εργάζεται στην εταιρεία τα τελευταία 3 χρόνια και είναι υπεύθυνος ιδιωτικών, δημοσίων έργων και μηχανημάτων.

Ο Κώστας Χατζηχρήστος είναι υπεύθυνος εργοταξίων, συνεργείων, μηχανημάτων και επιμετρήσεων.

Η Μαρία Τσιντόγλου έχει διατελέσει διευθύντρια σε δημόσια υπηρεσία, είναι οικονομολόγος και κατέχει τη θέση του οικονομικού συμβούλου της εταιρείας σε θέματα διαχείρισης και ανάπτυξης.

Ο Δημήτρης Τσιντόγλου είναι απόφοιτος του πανεπιστημίου του Πειραιά και είναι υπεύθυνος παραγωγής και διοίκησης και η Μαρία Τρούλη είναι υπεύθυνη του Μάρκετινγκ, της διαφήμισης και της προώθησης της εταιρείας και των προϊόντων της.

Η εταιρεία συνεργάζεται και απασχολεί πλήθος εργατών και μαστόρων. Αντικείμενο της εταιρείας είναι όπως αναφέρθηκε η μελέτη και η κατασκευή δημοσίων και ιδιωτικών έργων και το παρόν επιχειρηματικό σχέδιο αποτελεί μια

επένδυση στο Μακροχώροφο Σάμου, που στόχο έχει την μελέτη, την κατασκευή και την πώληση παραθεριστικών κατοικιών.

8.2 Ιστορικό του επενδυτικού σχεδίου

Η αφορμή για την επενδυτική ιδέα δόθηκε εξαιτίας της αγορά μιας σχετικά μεγάλης έκτασης από την εταιρεία. Οι λόγοι όμως που οδήγησαν στο συγκεκριμένο επιχειρηματικό σχέδιο έχουν να κάνουν αρχικά, με την γενικότερη κρίση των ακινήτων κυρίας χρήσης, οπότε κρίθηκε απαραίτητη η στροφή σε άλλες μορφές ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας. Επίσης, στη Σάμο ουσιαστικά δεν έχει γίνει άλλη επένδυση παραθεριστικής κατοικίας και τέλος στην περιοχή φαίνεται ότι η ζήτηση απορροφά την προσφορά καινούργιων κατοικιών. Το marketing της διοίκησης με την έρευνα αγοράς, εντόπισε την ανάγκη που υπάρχει στην συγκεκριμένη αγορά και επιχειρεί να αναπτύξει το κατάλληλο προϊόν για την ικανοποίηση αυτής της ανάγκης.

8.3 Περιορισμοί- Οικονομική εφικτότητα-Δυνατότητα δανειοδότησης

Η οικονομική εφικτότητα της Εταιρίας τη δεδομένη περίοδο είναι περιορισμένη λόγω των επενδύσεων σε πολλά, διαφορετικά πεδία. Ένα από αυτά αποτελεί και η αγορά του οικοπέδου. Επιπρόσθετα, τα κεφάλαια που έχουν διατεθεί για την κατασκευή δημόσιων έργων, η καθυστέρηση της πληρωμής τους και τα διατιθέντα κεφάλαια για μηχανήματα και εξοπλισμούς καθιστούν ανέφικτη την χρηματοδότηση της επένδυσης με ίδια εταιρικά κεφάλαια. Υπάρχει παρόλα αυτά η δυνατότητα δανειοδότησης.

Η παγκόσμια οικονομική κρίση, η αύξηση των επιτοκίων των τραπεζών, η ανασφάλεια που δημιουργείται σε αγοραστές και επενδυτές, περιορίζει το μέγεθος της επένδυσης. Η ζήτηση μειώνεται αναπόφευκτα και η δανειοδότηση των επιχειρήσεων γίνεται πλέον με δυσμενέστερους όρους, ενώ σε μερικές περιπτώσεις κρίνεται ανέφικτη.

Επίσης, περιορισμούς θέτει το γενικότερο προφίλ των αγοραστών παραθεριστικής κατοικίας που μελετήθηκε στο κεφάλαιο 2, καθώς και το ειδικότερο προφίλ των τουριστών και αγοραστών παραθεριστικής κατοικίας στη Σάμο (κεφάλαιο 7). Η σχεδίαση των κατοικιών είναι σκόπιμο να ανταποκρίνεται στις προτιμήσεις του απευθυνόμενου αγοραστικού κοινού.

Δεν θα πρέπει να παραληφθεί ο περιορισμός που τίθεται από την παγκόσμια εμπειρία στις επενδύσεις παραθεριστικής κατοικίας. Το μοντέλο της υπέρμετρης δόμησης χωρίς περιβαλλοντική και αρχιτεκτονική ευαισθησία, που αναπτύχθηκε σε ορισμένες χώρες, είναι πλέον αποδεδειγμένο ότι αποτυγχάνει. Τα πρόσκαιρα κέρδη δεν αποζημιώνουν τις μη αναστρέψιμες καταστροφές του φυσικού τοπίου. Επειδή όμως το περιβάλλον αποτελεί βασικό κριτήριο ανάπτυξης του τουρισμού και των παραθεριστικών κατοικιών, η καταστροφή του σημαίνει και καταστροφή όλων των σχετικών επενδύσεων. Το μοντέλο που συνίσταται πλέον είναι αυτό της ήπιας, βιώσιμης επένδυσης που σέβεται την αρχιτεκτονική, το περιβάλλον και τους φυσικούς πόρους.

Σε αυτά τα πλαίσια και ως αποτέλεσμα της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης και της ανάγκης στροφής σε νέου τύπου επενδύσεις, επιβάλλεται και ο περιορισμός της κατασκευής βιοκλιματικών κατοικιών, με κατά το δυνατόν μικρότερες καταναλώσεις ενέργειας.

Τέλος περιορισμός τίθεται και από την αναπτυξιακή πορεία της ευρύτερης περιοχής μελέτης. Το νησί της Σάμου όπως αναφέρθηκε στο κεφάλαιο 7, χαρακτηρίζεται από μια ήπια ανάπτυξη σε όλους τους τομείς. Ο πληθυσμός της Σάμου εμφανίζει τάσεις φυσικής μείωσης, από 43454 κατοίκους το 2002 μειώθηκε στους 42717 το 2007. Το ακαθάριστο Προϊόν του Νομού Σάμου τα έτη 2000-2005,

αυξάνεται όπως και το κατά κεφαλήν ΑΕΠ, παρόλα αυτά, η συμμετοχή του νομού στο ΑΕΠ της χώρας διατηρείται σχεδόν σταθερή τα τελευταία χρόνια. Συγκριτικά μεγαλύτερη ανάπτυξη παρουσιάζει ο κλάδος του τουρισμού που όμως σε εθνικά επίπεδα καταλαμβάνει χαμηλή θέση.

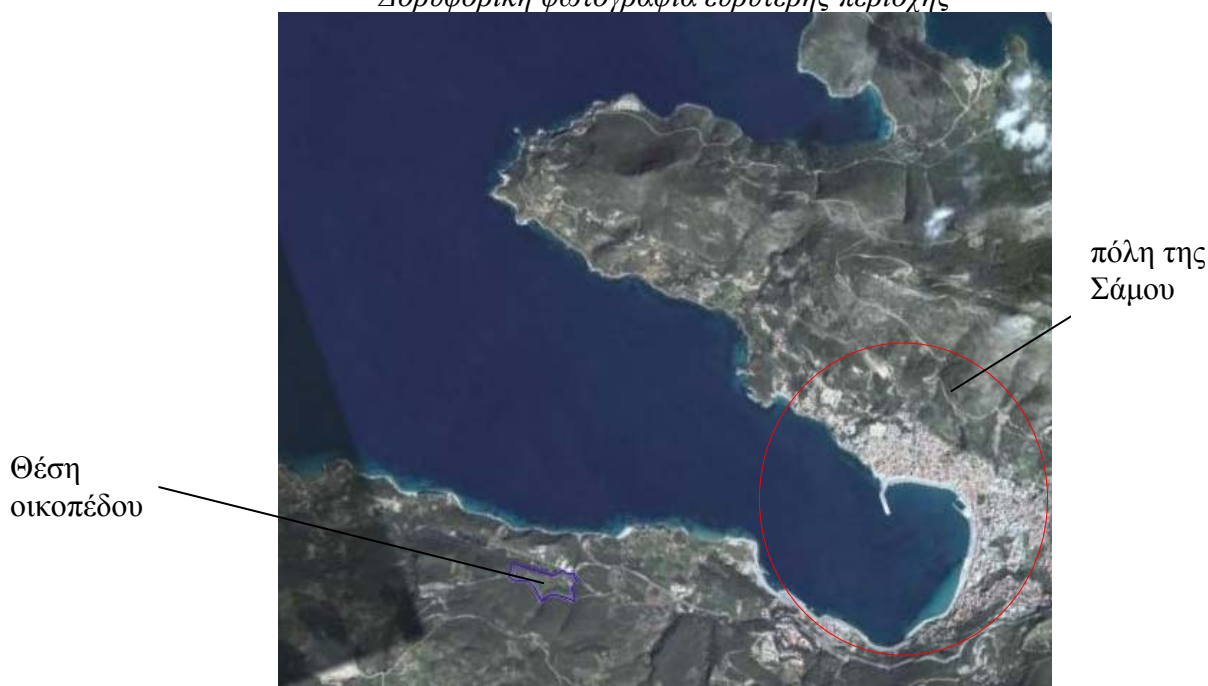
Αναλογιζόμενη τους παραπάνω περιορισμούς είναι σκόπιμο η εταιρεία να μελετήσει την προοπτική ανάπτυξης μιας **μικρού μεγέθους, βιώσιμη επένδυση που θα σέβεται το περιβάλλον, την αρχιτεκτονική της περιοχής, θα αντιπροσωπεύει τις ανάγκες των υποψηφίων αγοραστών και θα ανταποκρίνεται στην ανάπτυξη και τη ζήτηση της περιοχής.**

8.4 Πληροφορίες περιοχής



Φωτογραφία 1: Πανοραμική άποψη από το οικόπεδο

Δορυφορική φωτογραφία ευρύτερης περιοχής



Πηγή: Google earth

Το οικόπεδο στο οποίο θα αναπτυχθεί η επένδυση βρίσκεται στην περιοχή Μακροχώραφο Σάμου. Πρόκειται για μια καταπράσινη πλαγιά με πανοραμική θέα στη θάλασσα, την πόλη της Σάμου και το λιμάνι. Η απόσταση από το κέντρο της Σάμου, που είναι και η πρωτεύουσα του νησιού είναι 4 χιλιόμετρα. Η πόλη της Σάμου διαθέτει 2 λιμάνια, εμπορικών και επιβατικών πλοίων, μεγάλο νοσοκομείο, όλες τις δημόσιες υπηρεσίες και εμπορική αγορά. Ο χρόνος πρόσβασης στο νοσοκομείο Σάμου είναι 4 λεπτά και στο λιμάνι 3 λεπτά. Το αεροδρόμιο του νησιού είναι στο Πυθαγόρειο που απέχει 15 χιλιόμετρα από το οικόπεδο και εξυπηρετεί πτήσεις εσωτερικού και εξωτερικού. Η πρόσβαση στο οικόπεδο γίνεται μέσω του Εθνικού δρόμου Σάμου- Καρλοβάσου, του παλιού Επαρχιακού Σάμου-Καρλοβάσου,

του δρόμου που ενώνει τον οικισμό Φλόκα με αυτόν των Μυτιληνίων και στην κάθε κατοικία μέσω του εσωτερικού δρόμου του συγκροτήματος.

Επίσης, στην πόλη της Σάμου βρίσκεται το αρχαιολογικό μουσείο της Σάμου, βιβλιοθήκη, ωδείο, αίθουσες κινηματογράφου, κινηματογραφική λέσχη, σχολές χορού, γυμναστήρια. Πρόκειται δηλαδή για μικρή πόλη που διαθέτει σχεδόν τα πάντα, εξαιτίας βέβαια και του νησιωτικού χαρακτήρα της, της μεγάλης απόστασης από την Αθήνα και της ιδιότητάς της ως πρωτεύουσα του νομού Σάμου.

Η πλησιέστερη παραλία είναι της Αγίας Μαρκέλλας, σε απόσταση 2 χιλιομέτρων από το συγκρότημα. Πρόκειται για μια ήσυχη, όμορφη παραλία. Γύρω στα 10 χιλιόμετρα δυτικότερα βρίσκονται οι παραλίες της Τσαμαδού, της Τσάμπου και τα Λεμονάκια, που είναι ίσως οι πιο όμορφες παραλίες του νησιού μαζί με τα Σεϊτάνια.

Το Κοκκάρι είναι ένας παραδοσιακός, γραφικός, παραθαλάσσιος οικισμός πολύ κοντά στο οικόπεδο που παρά την τουριστικότητά του έχει διατηρήσει την αυθεντικότητά του και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του. Ο Καρβούνης ένα από τα μεγαλύτερα βουνά της Σάμου, που διακρίνεται για τα πυκνά δάση του και τις όμορφες διαδρομές του και για τα πανέμορφα, ορεινά χωριά του, είναι ουσιαστικά δίπλα στην εν λόγω περιοχή.

Να σημειωθεί ότι στο οικόπεδο είναι δυνατή η σύνδεση με τα δίκτυα ύδρευσης και ηλεκτροδότησης, τηλεφώνου και διαδικτύου χωρίς μεγάλο κόστος. Επίσης, οι μάντρες υλικών και τα καταστήματα είναι σε μικρές αποστάσεις. Κοντά στην περιοχή βρίσκεται επίσης και ένα λατομείο και μονάδα παρασκευής έτοιμου σκυροδέματος.

Όσον αφορά την ποιότητα του εδάφους, θα πρέπει να ληφθεί σοβαρά υπόψη διότι είναι ένας από τους παράγοντες που επηρεάζουν το σχεδιασμό, ενώ παράλληλα συντελεί και στο κόστος της κατασκευής. Μπορεί λόγω εξαιρετικά βραχύδους εδάφους ή λόγω εγγύτητας σε ρέμα και αναγκαστική κατασκευή τοιχίων αντιστήριξης η επένδυση να αποβεί εξαιρετικά ασύμφορη. Το εν λόγω έδαφος είναι ημιβραχώδες, που θεωρείται από τα καλύτερα για τη θεμελίωση των κατασκευών παρά το ότι το κόστος για τις εκσκαφές είναι το υψηλότερο μετά τα βραχώδη εδάφη.

Μετά από γεωτρήσεις που πραγματοποιήθηκαν στο οικόπεδο διαπιστώθηκε ότι δεν υπάρχει νερό στο επίπεδο εκσκαφής των θεμελίων ώστε να μετατοπίσει το κόστος ανέγερσης της οικοδομής εκτός προϋπολογισμού.

Επίσης, το γεωτεμάχιο δεν ανήκει σε χώρο χαρακτηρισμένο ως αρχαιολογικό οπότε η αρχαιολογική υπηρεσία δε θα δημιουργήσει προβλήματα και καθυστερήσεις στην ανέγερση οποιουδήποτε κτίσματος.

Το οικόπεδο βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού, ως εκ τούτου ήταν υποχρεωτικός ο χαρακτηρισμός του οικοπέδου από τη δασική υπηρεσία. Μετά από αυτοψία, διαπιστώθηκε το τμήμα του οικοπέδου που είναι δασική έκταση και οριοθετήθηκε ώστε να ληφθούν οι ελάχιστες απαιτούμενες διαστάσεις των κτισμάτων από αυτήν.

Οι χρήσεις που συναντώνται στην περιοχή είναι κυρίως κατοικίας εξοχικής ή μόνιμης. Σε λίγο μεγαλύτερη ακτίνα (1,0 χλμ), λειτουργεί κατάστημα πώλησης εποχιακών ειδών, γυμναστήριο και γήπεδο 5χ5, ενώ βρίσκεται υπό κατασκευή μεγάλο εμπορικό κέντρο καταστημάτων και γραφείων. Η πόλη της Σάμου που βρίσκεται σε ακτίνα 4 χλμ συγκεντρώνει όπως ήδη αναφέρθηκε όλες τις χρήσεις.

Στις Περιβάλλουσες χρήσεις δεν περιλαμβάνονται νεκροταφείο, βιομηχανίες, βιοτεχνίες, εργαστήρια, χωματερές, αεροδιάδρομοι, αυτοκινητόδρομοι, σιδηρόδρομοι ή άλλες χρήσεις οχλούσες και ασύμβατες με τις κατοικίες που επιδιώκεται να αναπτυχθούν. Επίσης μετά από έρευνα και εκ των πραγμάτων εξαιτίας του μεγέθους

του οικοπέδου, διαπιστώθηκε ότι δεν προβλέπεται να αναπτυχθούν οχλούσες χρήσεις σε μικρή ακτίνα.

Φωτογραφία 2: Περιβάλλουσες χρήσεις



Πηγή: Google Earth

Ακολουθεί φωτογραφικό υλικό από τη συγγραφέα όπου αποτυπώνεται η θέα του οικοπέδου και η εγγύτητά του στην πόλη, το νοσοκομείο και το λιμάνι.

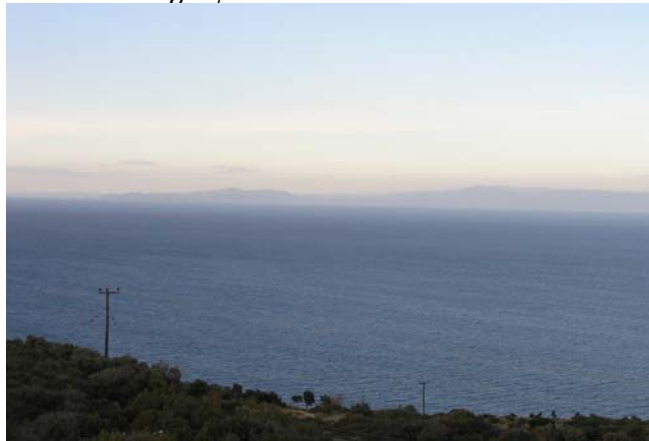
Φωτογραφία 3: Θέα της πόλης από το οικόπεδο



Φωτογραφία 4: Θέα από το οικόπεδο



Φωτογραφία 4: Θέα από το οικόπεδο



Φωτογραφία 5: Εγγύτητα νοσοκομείου, λιμανιού, πόλης Σάμου



Νοσοκομείο
Σάμου

Λιμάνι Σάμου

Παραλία Αγίας
Μαρκέλλας

Φωτογραφία 6: Θέα από το οικόπεδο



Φωτογραφία 7: Θέα από το οικόπεδο



Φωτογραφία 8: Θέα από το οικόπεδο



8.5 Ειδική περιγραφή του οικοπέδου

Το οικόπεδο στο οποίο πρόκειται να κατασκευαστεί το συγκρότημα των ανεξάρτητων παραθεριστικών κατοικιών βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως Σάμου και εντός της Ζώνης Ζ2 της ΖΟΕ Σάμου. Οι όροι δόμησης του οικοπέδου είναι αυτοί που ισχύουν για τις περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως με τους περιορισμούς της Ζώνης Ζ2.

Χάρτης 8.5.1: Χάρτης ΖΟΕ της Νήσου Σάμου



Πηγή: Πολεοδομία Σάμου

8.6 Εκτός σχεδίου δόμηση

Γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης (άρθρο 17 ν.δ.17.7./16.8.1923, άρθρο μόνο παρ. 6 ν.δ. 3/17.12.1925, άρθρο 1 ν. 3976/1929, άρθρο 1 π.δ. 24/31.5.1985)

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων που βρίσκονται εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων πόλεων ή εκτός των ορίων των νόμιμα υφιστάμενων πριν από το έτος 1923 οικισμών που στερούνται ρυμοτομικού σχεδίου ή εκτός των ορίων των οικισμών μέχρι 2.000 κατοίκων καθορίζονται, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά για κάθε περιοχή από ειδικές διατάξεις, ως εξής:

α) ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ.

β) για γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς καθώς και σε εγκαταλειμμένα τμήματά τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές απαιτούνται:

ελάχιστο πρόσωπο : σαράντα πέντε (45) μέτρα

ελάχιστο βάθος : πενήντα (50) μέτρα

ελάχιστο εμβαδόν : τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ.

Οι παρεκκλίσεις που ισχύουν για τα γήπεδα εκτός σχεδίου σύμφωνα με το παραπάνω άρθρο δεν ισχύουν στο υπό εξέταση γήπεδο διότι ανήκει στη Ζώνη Ζ2 της ΖΟΕ Σάμου όπου δεν ισχύουν οι παρεκκλίσεις.

γ) Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των γηπέδων ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) της επιφάνειάς τους.

δ) Το κτίριο που ανεγείρεται εντός του γηπέδου πρέπει να είναι ενιαίο. Επιτρέπεται η διάσπαση αυτού σε περισσότερα κτίρια μόνο μετά από γνώμη της αρμόδιας ΕΠΑΕ.

ε) Οι αποστάσεις του κτιρίου ορίζονται ως εξής:

από τα όρια του γηπέδου: δέκα πέντε (15) μέτρα τουλάχιστον.

οι αποστάσεις του κτιρίου ορίζονται από το όριο της ζώνης απαλλοτριώσης για σιδηροδρομική γραμμή σε δεκαπέντε (15) μέτρα τουλάχιστον και σε δέκα (10) μέτρα τουλάχιστον από την όχθη ρέματος με την επιφύλαξη του άρθρου 349 ή από το όριο δασικής έκτασης.

ζ) Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης των γηπέδων ορίζεται σε δύο δέκατα (0,2).

η) Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2) και το μέγιστο ύψος αυτών μετρούμενο από το γύρω έδαφος αυτών (φυσικό ή διαμορφωμένο), σε επτά και μισό (7,50) μέτρα.

Πάνω από το κατά τα παραπάνω καθοριζόμενο μέγιστο ύψος επιτρέπεται μόνο η κατασκευή στηθαίου, τυχόν φωταγωγών ύψους μέχρι τριάντα εκατοστών (0,30) και καπνοδόχων.

Σε περιπτώσεις κατασκευής κεκλιμένης στέγης, το κατά τα παραπάνω μέγιστο ύψος προσαυξάνεται κατά ένα μέτρο και είκοσι εκατοστά (1,20).

θ) Δεν επιτρέπεται η κατασκευή κτίσματος σε υποστυλώματα (PILOTIS) κατά την έννοια του άρθρου 248 παρ. 1Βι.

ι) Σε περίπτωση κεκλιμένου εδάφους, κανένα σημείο του κτιρίου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των επτά μέτρων και μισό (7,50) και σε καμία όψη του κτιρίου δεν επιτρέπεται να εμφανίζονται περισσότεροι από δύο ορόφοι από το φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος.

κ) Ο χώρος του υπογείου δεν επιτρέπεται να εξέχει από το περίγραμμα του ισογείου του κτιρίου με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στο άρθρο 322 παρ. 3β.

λ) Όταν τα γήπεδα περιλαμβάνονται στη ζώνη που ορίζεται στο άρθρο 181 δεν επιτρέπεται τα κτίρια που ανεγείρονται να τοποθετούνται μέσα στο πλάτος των ιδεατών επεκτάσεων των εγκεκριμένων οδών του οικισμού.

8.6.1 Όροι δόμησης για τη κατοικία εκτός σχεδίου (άρθρο 6 π.δ. 24/31.5.1985)

α) στα γήπεδα επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων από μία οικοδομών μετά από γνώμη της ΕΠΑΕ.

β) η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου καθώς και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει:

- για γήπεδα εμβαδού μέχρι τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ., τα διακόσια (200) τ.μ.

- για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των τεσσάρων χιλιάδων (4.000) τ.μ. μέχρι και οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ., για μεν τα πρώτα τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ. τα διακόσια (200) τ.μ. για δε τα υπόλοιπα επιφάνεια ίση με το γινόμενο του υπόλοιπου εμβαδού του γηπέδου επί το συντελεστή δόμησης δύο εκατοστά (0,02).

Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου από οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ. για μεν τα πρώτα οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ. τα διακόσια ογδόντα (280) τ.μ. για δε τα υπόλοιπα επιφάνεια ίση με το γινόμενο του υπόλοιπου εμβαδού του γηπέδου επί το συντελεστή δόμησης ένα εκατοστό (0,01). Η συνολική επιφάνεια σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβεί τα 400 τ.μ.

γ) ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2).

δ) το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της οικοδομής μετρούμενο από το φυσικό ή το διαμορφωμένο έδαφος και από κάθε όψη ορίζεται σε τέσσερα (4) μέτρα για μονώροφη οικοδομή ή μονώροφο τμήμα αυτής και σε επτά και μισό (7,50) μέτρα για διώροφη οικοδομή ή διώροφο τμήμα αυτής.

Σε περίπτωση κατασκευής κεκλιμένης στέγης το ύψος αυτό προσαυξάνεται κατά ένα μέτρο και είκοσι εκατοστά (1,20).

Σε καμία περίπτωση η οικοδομή δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει τα ύψη αυτά εκτός από την περίπτωση κατασκευής στηθαίου, τυχόν φωταγωγού ύψους τριάντα εκατοστών (0,30) και καπνοδόχου.

2. Σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομών μικτής χρήσης (κατοικία και καταστήματα), η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη του γηπέδου δεν μπορεί να υπερβεί την οριζόμενη κατά περίπτωση από τους όρους δόμησης της κατοικίας.

3. Στα αγροκτήματα αφού βεβαιωθεί από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Γεωργίας της οικείας νομαρχίας ότι καλλιεργούνται, εκτός από την κατοικία η οποία ανεγείρεται σύμφωνα με τους όρους δόμησης της παρ. 1 του παρόντος άρθρου, είναι δυνατή η κατασκευή μίας αποθήκης με εμβαδόν πενήντα (50) τ.μ., μέγιστο ύψος τέσσερα και μισό (4,50) μέτρα και απόσταση από τα όρια του γηπέδου δέκα (10) μέτρα, εφόσον η αποθήκη κρίνεται απαραίτητη από την παραπάνω υπηρεσία για την αποθήκευση γεωργικών γενικά προϊόντων και εφοδίων.

Όροι δόμησης στη Ζώνη Ζ2 της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου της Σάμου

Το Προεδρικό Διάταγμα της 27 Φεβρουαρίου 1995 ΦΕΚ 100 Δ καθορίζει τους όρους δόμησης για τα γήπεδα που βρίσκονται εκτός σχεδίου στη νήσο Σάμο. Στην Ζώνη Ζ2, που χαρακτηρίζονται ως περιοχές προστασίας της γεωργικής γης, επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

Α. Κατοικίες

Β. Αποθήκες οριζόντιου τύπου και δεξαμενές της παρ6 του άρθρου 2 του από 24.5.1985 (270Δ) ΠΔ/τος

Γ. Θερμοκήπια

Ε. Υδατοδεξαμενές

Στ. Φρέατα

Ζ. Στέγαστρα και ποτίστρες ζώων

Η. Αθλητικές εγκαταστάσεις

Θ. Τουριστικές εγκαταστάσεις

Ι) Μεταποιητικές μονάδες

Το κατώτατο όριο κατάτμησης ορίζεται σε 4 στρέμματα για τις επιτρεπόμενες χρήσεις και 12 στρέμματα για τις τουριστικές εγκαταστάσεις.

8.7 Εμβαδόν οικοπέδου, πρόσωπο, εναλλακτικές δυνατότητες εκμετάλλευσης με δεδομένο την βέλτιστη χρήση

Η βέλτιστη χρήση ενός οικοπέδου είναι αυτή που με τις δεδομένες συνθήκες, θα αποφέρει το μέγιστο νόμιμο κέρδος. Το εμβαδόν του γηπέδου είναι 48040,58 μ² και δεν έχει πρόσωπο σε Διεθνή, Εθνική, Επαρχιακή, Δημοτική ή Κοινοτική οδό, που σημαίνει ότι δεν μπορεί να γίνει με αυτό το κριτήριο η κατάτμηση του γηπέδου. Όμως, ο δρόμος στον οποίο έχει πρόσωπο είναι σύμφωνα με το άρθρο 2 παράγραφο 4 του ΓΟΚ/85 κοινόχρηστος γιατί επιτρέπει την πρόσβαση σε σημαντικό δημόσιο έργο, που είναι ο ΧΥΤΑ της Ανατολικής Σάμου. Οπότε με πρόσωπο 25 μ σε αυτόν ένα γήπεδο που έχει εμβαδόν 4 στρέμματα είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

Εκτός από τη δυσκολία κατάτμησης, υπάρχει και το πρόβλημα της πώλησης των κατοικιών. Σε εκτός σχεδίου πόλεως οικόπεδο η επιτρεπόμενη δόμηση για οικόπεδο 4000 στρεμμάτων είναι 200 μ². Το σχέδιο περισσοτέρων κτιρίων με συνολικό εμβαδόν 200,00μ² είναι πολεοδομικά νόμιμο και εφικτό αν υπάρχει η σύμφωνη γνώμη της ΕΠΑΕ. Συμβολαιογραφικά όμως, επειδή δεν επιτρέπεται η κάθετη ιδιοκτησία στα εκτός σχεδίου οικόπεδα, επιβάλλεται η σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών που επιτρέπει τελικά την πώληση ακινήτου και ποσοστού επί του συνολικού οικοπέδου.

Τα εναλλακτικά σενάρια αξιοποίησης του οικοπέδου είναι

- η πώληση ενιαίου οικοπέδου,
- η κατάτμηση και πώληση κενής γης,
- η κατάτμηση του οικοπέδου, η κατασκευή παραθεριστικών κατοικιών και η πώληση αυτών,
- η ιδιωτική πολεοδόμηση και πώληση των οικοπέδων,
- η ιδιωτική πολεοδόμηση, η κατασκευή κατοικιών και η πώληση αυτών και
- η κατασκευές μεικτής χρήσης, ξενοδοχείου και κατοικιών προς πώληση.

Η ιδιωτική πολεοδόμηση δίνει τη δυνατότητα να μετατραπεί μια περιοχή εκτός σχεδίου σε εντός σχεδίου που σημαίνει ότι θα αποκτήσει πολύ ευνοϊκούς όρους δόμησης και συνεπώς πολύ μεγαλύτερη αξία. Το κόστος όμως για την εκπόνηση όλων των μελετών και των υποδομών για την ιδιωτική πολεοδόμηση βαραίνει τον ιδιοκτήτη. Με δεδομένο ότι η εταιρεία δεν διαθέτει τη δεδομένη στιγμή τα απαιτούμενα επενδυτικά κεφάλαια που επιπλέον δεν έχουν άμεση απόσβεση επιλέγουμε να μην επιλέξουμε την ιδιωτική πολεοδόμηση ως βέλτιστη λύση. Εξάλλου η ιδιωτική πολεοδόμηση προϋποθέτει ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ, και στην υπό μελέτη περιοχή δεν υφίστανται. Επίσης, από τα προηγούμενα κεφάλαια συνάγεται ότι οι υπάρχουσες τουριστικές μονάδες μάλλον ικανοποιούν την υφιστάμενη τουριστική κίνηση στη Σάμο. Αλλά από τα σενάρια της

1. Πώλησης ενιαίου οικοπέδου
2. Κατάτμησης και πώλησης κενής γης
3. Κατάτμησης γης, κατασκευής παραθεριστικών κατοικιών και πώλησης αυτών,

το σενάριο που δημιουργεί τη μεγαλύτερη υπεραξία και επομένως δίνει τη δυνατότητα μεγαλύτερων κερδών είναι το τρίτο.

8.8 Το προφίλ των υποψηφίων αγοραστών παραθεριστικής κατοικίας-Συνοπτικά Κοινωνικό-οικονομικά, δημογραφικά στοιχεία πόλης- έρευνα αγοράς

Η επένδυση του ακινήτου για να επιτύχει πρέπει να είναι απόλυτα προσανατολισμένη στις ανάγκες της αγοράς. Όλες οι αποφάσεις που αφορούν την

ανάπτυξη του ακινήτου πρέπει πρώτα από όλα να λαμβάνουν υπ' όψη το περιβάλλον της αγοράς και τον ενδεχόμενο τελικό χρήστη του ακινήτου. Η αρχική σύλληψη του επενδυτικού σχεδίου, η επιλογή της θέσης του ακινήτου, η αρχιτεκτονική του ακινήτου, οι τιμές ενοικίασης ή πώλησης και οι δυνατότητες χρηματοδότησης, πρέπει να έχουν διαμορφωθεί από την αρχή, λαμβάνοντας υπ' όψη τους παράγοντες εκείνους, που θα προτρέψουν τον ενδιαφερόμενο να αγοράσει ή να εκμεταλλευτεί το ακίνητο. Επιπλέον ο επενδυτής θα πρέπει να γνωρίζει τον υφιστάμενο ανταγωνισμό, ώστε να ακολουθήσει ανταγωνιστική στρατηγική στη λήψη αποφάσεων. Στην προηγούμενη ενότητα μελετήθηκαν αναλυτικά τα χαρακτηριστικά της Σάμου και των πιθανών αγοραστών παραθεριστικής κατοικίας. Σε αυτήν την ενότητα παρουσιάζονται συνοπτικά τα συμπεράσματα της έρευνας.

8.8.1 Το προφίλ των υποψηφίων αγοραστών παραθεριστικής κατοικίας

Ειδική έρευνα που πραγματοποιήθηκε σε δείγμα ατόμων που έχουν αγοράσει ήδη κατοικία στη Σάμο, οδήγησε σε πολύτιμα συμπεράσματα για τη διαμόρφωση του προφίλ των υποψηφίων αγοραστών, που είναι λογικό να έχουν κοινά χαρακτηριστικά με τους παρόντες αγοραστές.

Από το συνολικό αριθμό ατόμων που ρωτήθηκαν, ένα πολύ σημαντικό ποσοστό της τάξεως του 87% είχε επισκεφτεί προηγουμένως τη Σάμο για διακοπές. Οπότε, και στη Σάμο επαληθεύεται το ότι τελικά, δυνητικοί αγοραστές των παραθεριστικών κατοικιών ενός τόπου, είναι κατά βάση όσοι τον έχουν επισκεφτεί ως τουρίστες.

Επίσης, παραπάνω από τους μισούς ερωτηθέντες επέλεξαν την αγορά παλαιού κτίσματος σε παραδοσιακό οικισμό και κατόπιν το ανακαίνισαν είτε οι ίδιοι είτε (πιο σύνθητες) ανέθεσαν σε κάποιο μηχανικό την πλήρη επισκευή.

Το ποσό που διέθεσαν για αγορά κατοικίας στη Σάμο για το μεγαλύτερο ποσοστό του δείγματος δεν υπερβαίνει τις 300000 €. Ένα μικρό ποσοστό διέθεσε πολύ μεγαλύτερο ποσό για την αγορά κατοικίας εκτός σχεδίου, πολυτελούς κατασκευής με κήπο, τζάκι, πισίνα και πολλές άλλες ανέσεις. Η επιλογή των κατοικιών και το μέγεθος της επένδυσης βέβαια, είναι ανάλογα με το βιοτικό επίπεδο. Έχουν πραγματοποιηθεί αγορές πολύ μικρών, παλαιών κατοικιών και ως εκ τούτου πολύ οικονομικών σε ορεινά χωριά της Σάμου, όπως επίσης και αγορές κατοικιών πολλών τετραγωνικών και μεγάλης πολυτέλειας σε τουριστικότερες και ακριβότερες περιοχές.

Από τη μελέτη της τουριστικής ζήτησης στο νησί της Σάμου συμπεραίνουμε ότι είναι ιδιαίτερα ελκυστική για τους Ολλανδούς, τους Άγγλους, τους Σκανδιναβούς, τους Ιρλανδούς, τους Δανούς, τους Ελβετούς και τους Γερμανούς.

Επίσης οι περισσότεροι από τους αγοραστές διαμένουν μόνοι τους και κατά δεύτερο λόγο με τους συντρόφους τους, έχουν υψηλό μορφωτικό επίπεδο, φιλοξενούν συγγενείς και φίλους ιδιαίτερα τους καλοκαιρινούς μήνες και εμφανίζονται πολύ ικανοποιημένοι με την επιλογή τους.

Η ηλικία των περισσότερων είναι άνω των 50 ετών, είναι πολύ ευαίσθητοποιημένοι με την φύση, το περιβάλλον, τον πολιτισμό και την αρχιτεκτονική και έχουν πολλά ενδιαφέροντα.

Βασικό κριτήριο για την επιλογή της παραθεριστικής κατοικίας αποτέλεσε για το δείγμα, η θέα του ακινήτου, η ησυχία της περιοχής, η προσβασιμότητα, η εγγύτητα σε νοσοκομείο, υπηρεσίες και καταστήματα, η τιμή του ακινήτου, το εμβαδόν του, η αρχιτεκτονική φυσιογνωμία της περιοχής αλλά και του ακινήτου, η κατάστασή του αν πρόκειται για παλιό και η ποιότητα κατασκευής αν πρόκειται για νέο κτίσμα.

Ο σχεδιασμός της επένδυσης θα γίνει θεωρώντας το προφίλ των υποψηφίων αγοραστών παρόμοιο με το παραπάνω περιγραφόμενο προφίλ των ατόμων που έχουν ήδη αγοράσει ακίνητο στη Σάμο.

8.8.2 Κοινωνικό-οικονομικά στοιχεία πόλης

Εξαιτίας της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης και της αβεβαιότητας που δημιουργεί είναι σκόπιμο να μη σχεδιαστεί η επένδυση με μοναδική προοπτική τη διάθεση των κατοικιών σε άτομα του παραπάνω περιγραφόμενου προφίλ. Μετά από έρευνα αγοράς που πραγματοποιήθηκε στην ευρύτερη περιοχή της Σάμου διαπιστώθηκε ότι η ζήτηση για νέες κατοικίες δεν υπερκαλύπτεται από την παρούσα προσφορά. Αυτό δεν ισχύει βέβαια και για τις παλιές κατοικίες που η πληρότητά τους παραμένει σε πολύ χαμηλά επίπεδα. Είναι λοιπόν αναγκαίος ο σχεδιασμός να στοχεύει και σε μόνιμους κατοίκους της περιοχής που επιθυμούν μια καινούργια, λειτουργική κατοικία. Αυτός είναι ένας από τους λόγους που αναπτύχθηκαν εκτενώς σε προηγούμενο κεφάλαιο τα χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής που εδώ αναφέρονται περιληπτικά.

8.8.3 Δημογραφικά στοιχεία

1. Πληθυσμός

Ο πληθυσμός του Δήμου Βαθούς είναι σύμφωνα με την απογραφή του 2001, 12384 κάτοικοι και είναι ο μεγαλύτερος πληθυσμιακά Δήμος του νομού. Συνολικά συμμετέχει κατά 0,11% στον πληθυσμό της χώρας και είναι ο δήμος που παρουσιάζει την μεγαλύτερη αύξηση στο νησί, εξαιτίας της αστικοποίησης που συγκεντρώνει τους κατοίκους στις πρωτεύουσες και τις μεγαλύτερες πόλεις. Να σημειωθεί όμως, ότι ο νομός παρουσιάζει ανησυχητικές τάσεις φυσικής μείωσης. Το 1998 και το 1999, είχε το 2ο υψηλότερο (μετά την Λευκάδα), ποσοστό φυσικής μείωσης του πληθυσμού στην χώρα.

2. Ηλικία

Το Βόρειο Αιγαίο συγκαταλέγεται στις 3 Περιφέρειες της χώρας με τον υψηλότερο δείκτη δημογραφικής γήρανσης, με 152%, ενώ ο δείκτης γήρανσης διαφοροποιείται ανάμεσα στα δύο φύλλα με το γυναικείο πληθυσμό να παρουσιάζει μεγαλύτερα επίπεδα γήρανσης στην Περιφέρεια.

3. Ακαθάριστη Προστιθέμενη αξία (ΑΠΑ)

Κατά το 2005, το Βόρειο Αιγαίο σημείωσε σχετική αύξηση της Ακαθάριστης Προστιθέμενης αξίας (ΑΠΑ) 5,76% δηλαδή κάτω από το μέσο όρο της Χώρας (7,4%).

Ο τριτογενής τομέας διαδραματίζει σημαντικό ρόλο για το νομό Σάμου, λόγω της αυξημένης τουριστικής δραστηριότητας και το ποσοστό συμμετοχής του πλησιάζει εκείνο της Χώρας.

Κατά τα τελευταία χρόνια, από τα πλέον πρόσφατα στοιχεία των Περιφερειακών Λογαριασμών της ΕΣΥΕ, μέχρι και το έτος 2005, φαίνεται μια βελτίωση του ακαθάριστου περιφερειακού προϊόντος, με ποσοστά ετήσιας αύξησης σε τρέχουσες τιμές, που κυμαίνονται από 9% έως και 15%, χωρίς όμως να μεταβάλλεται σημαντικά η συμμετοχή της Περιφέρειας στο συνολικό ΑΕΠ από το 2000 έως το 2005, πενταετία κατά την οποία κυμαίνεται γύρω στο 1,30%.

4. Αριθμός κατοικιών- νέες οικοδομικές άδειες

Στην Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου και στη Σάμο σημειώθηκε σημαντική αύξηση, της τάξης του 17,9%, στον αριθμό των κατοικιών.

5. Εισόδημα- δείκτες εφημερίας

Το κατά κεφαλήν ΑΕΠ από 9065 το 2000 αυξάνεται σε 11738 το 2005. Ως προς το εισόδημα των κατοίκων της Σάμου, όπως προκύπτει από την φορολογία, είναι χαμηλότερο του μέσου όρου της χώρας.

Παράλληλα το κατά κεφαλήν ΑΕΠ του Βορείου Αιγαίου αυξάνεται με περισσότερο έντονους ρυθμούς από το αντίστοιχο της Χώρας δεδομένων των χαμηλότερων ρυθμών αύξησης του πληθυσμού στην Περιφέρεια με αποτέλεσμα να πλησιάζει το 100% του αντίστοιχου της Χώρας.

Στον Νομό Σάμου, τα αυτοκίνητα που αντιστοιχούν ανά 100 κατοίκους είναι 21, όταν ο μέσος όρος της χώρας είναι 35 το 2003.

Επίσης, ανά 100 κατοίκους το 2003 αντιστοιχούν 1,2 νέες κατοικίες, ενώ το 2002 αντιστοιχούσαν 1,3 κατοικίες και το μέσο όρο της χώρας είναι 1,2.

Η Περιφέρεια κατατάσσεται δεύτερη σε σχέση με τις υπόλοιπες 13 ως προς τις αποταμιευτικές καταθέσεις ανά κάτοικο. Ο συγκεκριμένος δείκτης είναι πολύ σημαντικός και ενισχύει την ιδέα της στροφής εκτός από τους αλλοδαπούς αγοραστές και στους μόνιμους κατοίκους.

6. Δείκτες υγείας

Στο Νομό Σάμου υπάρχουν συνολικά 2 νοσοκομεία, 166 κλίνες θεραπευτηρίων, 26 φαρμακεία και αντιστοιχούν 4,17 γιατροί ανά κάτοικο.

7. Ανεργία

Η ανεργία βρισκόταν σε πολύ χαμηλότερα επίπεδα από αυτά της Χώρας. Αξιοσημείωτο είναι ότι το 1981 το επίπεδο της ανεργίας ήταν στο μισό του συνόλου της Ελλάδας. Από το 2004 η κατάσταση άλλαξε άρδην. Η ανεργία αυξάνεται διαρκώς και είναι ιδιαίτερα ανησυχητικό ότι ανεργία των γυναικών (19,6%) είναι διπλάσια από αυτή του γενικού πληθυσμού και η ανεργία των νέων είναι τρεισήμισι φορές μεγαλύτερη (35,2%).

8. Αναπτυξιακοί κλάδοι

Στο Νομό Σάμου οι 5 πιο σημαντικοί επιχειρηματικοί κλάδοι είναι:

A. Ξενοδοχεία Εστιατόρια

B. Λιανικό Εμπόριο -εκτός από το εμπόριο αυτοκινήτων οχημάτων και μοτοσικλετών

Γ. Κατασκευές

Δ. Άλλες Επιχειρηματικές Δραστηριότητες

E. Χονδρικό Εμπόριο και Εμπόριο με προμήθεια, εκτός από το εμπόριο αυτοκινήτων, οχημάτων και μοτοσικλετών

Κατά το 2002 το ποσοστό συμμετοχής του κλάδου των κατασκευών στο προϊόν του δευτερογενούς τομέα της Περιφέρειας ήταν της τάξης του 87%, παρουσιάζοντας αύξηση διαχρονικά, κυρίως κατά τη δεκαετία του 2000.

Στη Σάμο όπως και στην υπόλοιπη Ελλάδα, οι οικοδομικές άδειες σημείωσαν αύξηση έως το 2005 οπότε επιβλήθηκε το ΦΠΑ, και κατόπιν παρέμειναν σε σταθερά επίπεδα, σε αντίθεση με άλλους νομούς όπου οι μεταβολές ήταν πολύ μεγαλύτερες,

Σημαντική είναι και η εξέλιξη του κλάδου των ξενοδοχείων, εστιατορίων την ίδια περίοδο. Για το Νομό Σάμου είναι φανερή μια σταθερότητα με κίνδυνο ύφεσης για τον κλάδο.

Η Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου παρά το ότι συγκεντρώνει ιδιαίτερα μικρό μερίδιο των τουριστικών επενδύσεων πανελληνίως - μόλις το 1,06% της αρχικής αξίας πάγιου ενεργητικού του τομέα - ήταν η μοναδική νησιωτική περιφέρεια η οποία το 2004 προσέφερε θετικό περιθώριο καθαρού κέρδους (1,54%).

Ο τομέας Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας, Εκμισθώσεις & Επιχειρηματικές Δραστηριότητες φαίνεται να έχει κάποια μεγέθυνση.

Η επιχειρηματική δραστηριότητα στο Βόρειο Αιγαίο είναι σε αρκετά καλό επίπεδο. Η σύγκριση των χαρακτηριστικών των επιχειρήσεων του Βορείου Αιγαίου σε σχέση με τις επιχειρήσεις στα Ιόνια Νησιά και στο Νότιο Αιγαίο οδήγησε στα παρακάτω συμπεράσματα:

- Η ειδική και γενική ρευστότητα (Cash flow index) είναι αυξημένη
- Το περιθώριο λειτουργικού και μεικτού κέρδους είναι μεγαλύτερο
- Κατά μέσο όρο, η ταχύτητα ρευστοποίησης αποθεμάτων και είσπραξης απαιτήσεων είναι μικρότερη όπως και η αναλογία χρηματοοικονομικών δαπανών
- Η αποδοτικότητα των κεφαλαίων είναι μεγαλύτερη
- Τέλος η αναλογία κυκλοφορούντος ενεργητικού (αποθέματα, πελάτες, λοιπές απαιτήσεις) και η σχέση ξένων προς ίδια κεφάλαια είναι μικρότερη συγκριτικά με τις επιχειρήσεις στα Ιόνια Νησιά και στο Νότιο Αιγαίο

9. Εξαγωγική δραστηριότητα

Ο νομός Σάμου εξάγει όπως αναφέρθηκε διάφορα προϊόντα σε πολύ μικρές ποσότητες. Όμως οι εξαγωγές ποτών και καπνών είναι πολύ ανεπτυγμένες. Το 2003 το 92% των εξαγωγών σε ποτά και καπνά της περιφέρειας Βορείου Αιγαίου το πραγματοποιούσε ο Νομός Σάμου.

10. Τουρισμός

Η τουριστική προσφορά στο νησί είναι ικανοποιητική και οι επιμέρους κλάδοι που προϋποθέτουν την μεγέθυνση του τουρισμού παρουσιάζουν καλούς δείκτες ανάπτυξης. Στο νησί γίνονται πολλές επενδύσεις σε έργα υποδομής, στο περιβάλλον, στον πολιτισμό, την παιδεία, την ενέργεια και άλλους παραγωγικούς τομείς που είναι σε εξάρτηση με τον τουρισμό. Παρόλα αυτά η μέχρι τώρα πορεία του τουριστικής ζήτησης δεν βρίσκεται στα επιθυμητά επίπεδα ώστε να εξισορροπήσει την προσφορά και την εποχικότητα του κλάδου.

8.8.4 Έρευνα αγοράς

8.8.4.1 Προσφορά - ζήτηση

Στην πόλη της Σάμου εικάζεται ότι η προσφορά για αγορά καινούργιων κατοικιών δεν έχει καλύψει την ζήτηση.

Πιθανολογείται ότι 1000000 Ευρωπαίοι θα αναζητήσουν κατοικία τα επόμενα έτη στη Μεσόγειο. Η Σάμος ικανοποιεί πολλές από τις απαιτήσεις των ενδιαφερομένων και αρκετές από τις προϋποθέσεις ανάπτυξης παραθεριστικής κατοικίας, συνεπώς ένα μικρό μέρος των ενδιαφερομένων, θα στραφεί στη Σάμο για αγορά παραθεριστικής κατοικίας.

Εκτός από τους ξένους, μόνιμοι κάτοικοι του νησιού αναζητούν μια σύγχρονη κατοικία κοντά στο κέντρο. Στη Σάμο υπάρχουν αρκετά κενά παλαιά σπίτια, όμως υπάρχει έλλειψη καινούργιων κατοικιών προς ενοικίαση ή πώληση.

Στην περιοχή εκτός από ένα συγκρότημα κατοικιών δεν έχει κατασκευαστεί και δεν κατασκευάζεται άλλο.

Αξιοσημείωτο είναι και το γεγονός ότι στην πόλη της Σάμου, ιδιαίτερα σε κάποιες γειτονιές είναι έντονο το πρόβλημα της έλλειψης χώρων στάθμευσης, που κάνει πιο ελκυστική την επιλογή μιας περιοχής πολύ κοντά στην πόλη αλλά έξω από αυτήν.

8.8.4.2 Συγκρίσεις

Κοντά στην υπό μελέτη περιοχή κατασκευάστηκε πρόσφατα οικισμός κατοικιών τα οποία πωλήθηκαν σε αλλοδαπούς και Έλληνες, μόνιμους και μη μόνιμους κατοίκους. Ο οικισμός αποτελείται από 7 ανεξάρτητα κτίρια εκ των οποίων 3 περιλαμβάνουν 2 κατοικίες το καθένα. Ο σχεδιασμός πραγματοποιήθηκε ώστε όλες οι κατοικίες να έχουν θέα στη θάλασσα, να διαθέτουν κήπο και χώρο στάθμευσης. Η προώθηση έγινε μέσω τοπικών εφημερίδων, επί τόπου διαφημιστικής πινακίδας, μεσιτών και διατήρησης ιστοσελίδας στο διαδίκτυο. Οι τιμές πώλησης ήταν ανάλογες της θέσης του οικοπέδου, άλλα οι πληροφορίες μεσιτών ενισχύουν την άποψη ότι η τιμή πώλησης ήταν κοντά στα 2000 €/μ² το 2006. Στον οικισμό υπάρχουν μεζονέτες των 120μ² περίπου με τζάκι και κήπο, αλλά και μικρότερα διαμερίσματα των 60,00 μ². Οι μεζονέτες τελικά πωλήθηκαν σε μόνιμους κατοίκους, ενώ τα διαμερίσματα κυρίως σε ξένους διαφόρων εθνικοτήτων.

Οι κατοικίες στη γύρω περιοχή είναι πολλών τετραγωνικών διώροφες ή μονώροφες και έχουν κατασκευαστεί κυρίως με αυτεπιστασία και για ιδιοκατοίκηση. Το πλησιέστερο ακίνητο προς πώληση είναι μονοκατοικία εμβαδού 50,00 μ² σε εκτός σχεδίου πόλεως οικόπεδο και η τιμή πώλησής του είναι 100000 €.

Στην πόλη της Σάμου που απέχει μόλις λίγα λεπτά από το υπό μελέτη οικόπεδο, οι τιμές πώλησης των καινούργιων οριζοντίων ιδιοκτησιών είναι σύμφωνα με τους μεσίτες 2500-2800 €/μ², στην πραγματικότητα όμως είναι γύρω στις 2000 €/μ², ανάλογα με την ποιότητα κατασκευής, τη θέα και την περιοχή. Για μονοκατοικίες οι τιμές πώλησης είναι υψηλότερες.

8.8.5 Συμπεράσματα- Επιλογή Είδους ακινήτου προς ανάπτυξη

Η αγορά την περίοδο που διανύουμε είναι σε ύφεση, οι παγκόσμιοι δείκτες είναι αβέβαιο πότε θα διορθωθούν και πολλοί εκ των 1000000 Ευρωπαίων που σκόπευαν να επενδύσουν σε κατοικία στη Μεσόγειο φαίνεται να αναβάλουν τα σχέδια τους. Η Σάμος από την άλλη, είναι νησί που η πορεία του φαίνεται σταθερή όμως, με δείκτες ανάπτυξης χαμηλότερους από πολλές περιοχές στην υπόλοιπη Ελλάδα. Μια επένδυση βασισμένη στη λογική της βιώσιμης ανάπτυξης, που θα σέβεται το περιβάλλον, την τοπική αρχιτεκτονική, τη νομοθεσία, τις απαιτήσεις των αγοραστών και που θα έχει σχεδιαστεί ώστε να εξυπηρετεί πρωτίστως τις ανάγκες των πελατών και όχι το πρόσκαιρο κέρδος των εργολάβων και κατασκευαστών είναι το είδος της επένδυσης που προκύπτει ότι θα πρέπει να αναπτυχθεί. Ιδιαίτερη σημασία θα δοθεί στον σχεδιασμό του συγκροτήματος ώστε να είναι κατά το δυνατόν ενεργειακά αυτόνομη. Ο άπλετος ήλιος και ο αέρας στην περιοχή μπορούν να δώσουν ενέργεια στις κατοικίες. Από την άλλη, η χρήση των κατάλληλων βιοκλιματικών και ανακυκλώσιμων υλικών στην κατασκευή, η βιοκλιματική αρχιτεκτονική και η κατασκευή βιολογικού καθαρισμού με επαναχρησιμοποίηση του νερού για πότισμα ή άλλες δευτερεύουσες χρήσεις, συντελούν στις προσπάθειες για αυτόνομη του οικισμού και στην οικονομική διαχείριση των φυσικών πόρων.

Η προστασία του περιβάλλοντος, η διατήρηση του φυσικού τοπίου, η αξιοποίηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, η χρήση ανακυκλώσιμων υλικών και η εξοικονόμηση ενέργειας είναι οι βασικές αρχές που θα διέπουν τις κατασκευές, αναφορικά με την αρχιτεκτονική και την οικολογία. Η καλύτερη διαχείριση των φυσικών πόρων, η διατήρηση της μορφολογίας του εδάφους καθώς και η χρήση περιβαλλοντολογικά φιλικών υλικών θα είναι από τις βασικές προτεραιότητες για τους κατασκευαστές. Επίσης οι κατοικίες θα είναι σε αρμονία με την περιβάλλουσα φύση και οι επεμβάσεις στο φυσικό περιβάλλον κατά τη διάρκεια της κατασκευής θα είναι όσο το δυνατό λιγότερες. Όπου υπάρχουν δέντρα θα μεταφυτευθούν, όπου υπάρχουν βράχοι και πέτρες θα χρησιμοποιηθούν στο χτίσιμο, και ενδέχεται να

κατασκευαστούν κατοικίες εξ ολοκλήρου από πέτρα. Η αποτελεσματικότερη προστασία του περιβάλλοντος πραγματοποιείται με χρήση ανακυκλώσιμων δομικών υλικών που μπορούν να ανακυκλωθούν ή προέρχονται από ανακύκλωση, όπως πέτρα, μέταλλο, ξύλο, γυψοσανίδα.

Στο οικόπεδο εμβαδού 48040,58 μ² θα πραγματοποιηθεί κατάτμηση και στα άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα που θα δημιουργηθούν θα κατασκευαστούν συγκροτήματα κατοικιών προς ενοικίαση ή πώληση.

Όπως έχει προκύψει από την μελέτη του προφίλ των πιθανών αγοραστών παραθεριστικής κατοικίας, τα ακίνητα που προτιμούν είναι από 50 έως 100μ² για την πλειοψηφία, χωρίς να μπορούμε να παραλείψουμε έναν μικρό αριθμό που ενδιαφέρεται για μεγαλύτερα και ακριβότερα σπίτια. Η επιθυμία για θέα στη θάλασσα, κήπο, πολύ καλή ποιότητα κατασκευής, νομιμότητα, διαφάνεια, λειτουργικότητα του κτιρίου αποτελεί τελικά μάλλον προϋπόθεση για την αγορά, όπως επίσης και η ύπαρξη χώρου στάθμευσης και αποθηκών. Η τιμή είναι επίσης ένας κρίσιμος παράγοντας για τη σχεδίαση, γιατί πρέπει να είναι χαμηλή παρά το ότι όλες οι προαναφερθείσες απαιτήσεις ανεβάζουν το κόστος. Η αγορά των μόνιμων κατοίκων περιγράφει ύπαρξη ζήτησης για κατοικίες 100 έως 140 μ² με χαρακτηριστικά ανάλογα με τα παραπάνω.

Σε κάθε άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο που προκύπτει μετά την κατάτμηση θα κατασκευαστούν από μία έως πέντε ανεξάρτητες κατοικίες. Η ποιότητα κατασκευής των κτιρίων θα είναι πολύ καλή και ο βαθμός πολυτέλειας επιδιώκεται να είναι υψηλός. Τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν θα είναι επιμελώς διαλεγμένα και φιλικά στο περιβάλλον, ο περιβάλλον χώρος θα είναι περιποιημένος, θα υπάρχουν φυτεύσεις και σε μερικά συγκροτήματα πισίνα και τζάκι.

Το συγκρότημα θα εξυπηρετείται από τους δύο δημόσιους δρόμους που το περιβάλλουν αλλά και από τον εσωτερικό δρόμο που θα κατασκευαστεί για να είναι δυνατή η άμεση πρόσβαση με το αυτοκίνητο σε όλες τις κατοικίες. Για το σύνολο των συγκροτημάτων θα λειτουργεί γήπεδο τένις, και στην πλατεία που θα κατασκευαστεί θα λειτουργεί κατάστημα ψιλικών και ουζερί.

Το αρχιτεκτονικό ύφος του συγκροτήματος θα είναι συμβατό με την τοπική αρχιτεκτονική. Θα υπάρχει στέγη με κεραμίδια ρωμαϊκού τύπου, τα παράθυρα θα είναι ξύλινα ταμπλαδοτά, μικρού σχετικά μεγέθους και μερικοί τοίχοι θα είναι πέτρινοι.

Ο προσανατολισμός των κτιρίων θα είναι ανατολικός και νοτιοανατολικός και ιδιαίτερα τα υπνοδωμάτια θα είναι ανατολικά. Η φύτευση των δένδρων στα οικόπεδα θα είναι τέτοια ώστε να εξασφαλίζεται η ύπαρξη του νότιου ανέμου το χειμώνα και η εμπόδιση του το καλοκαίρι, δηλαδή θα μπορούσαν να φυτευτούν φυλλοβόλα δέντρα στο Νότο.

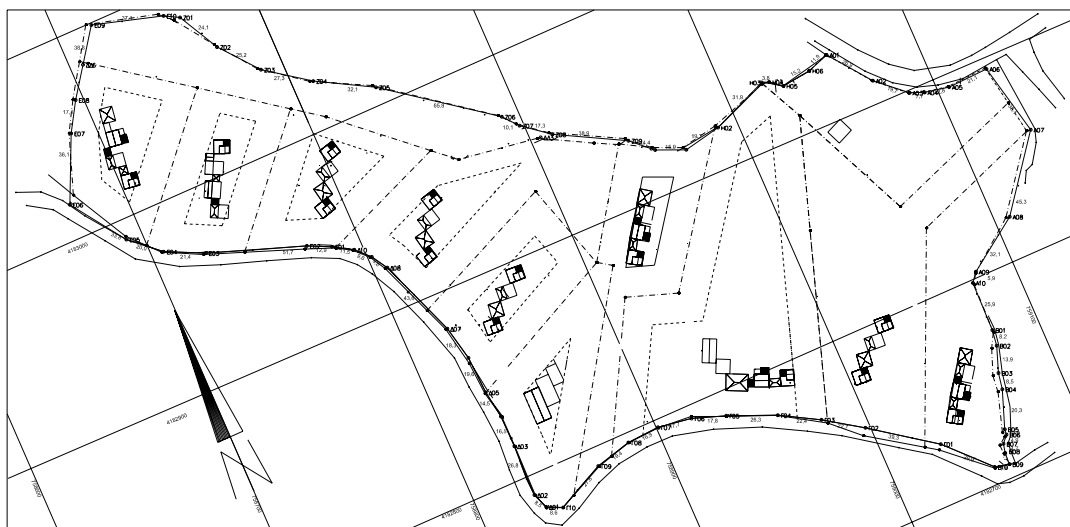
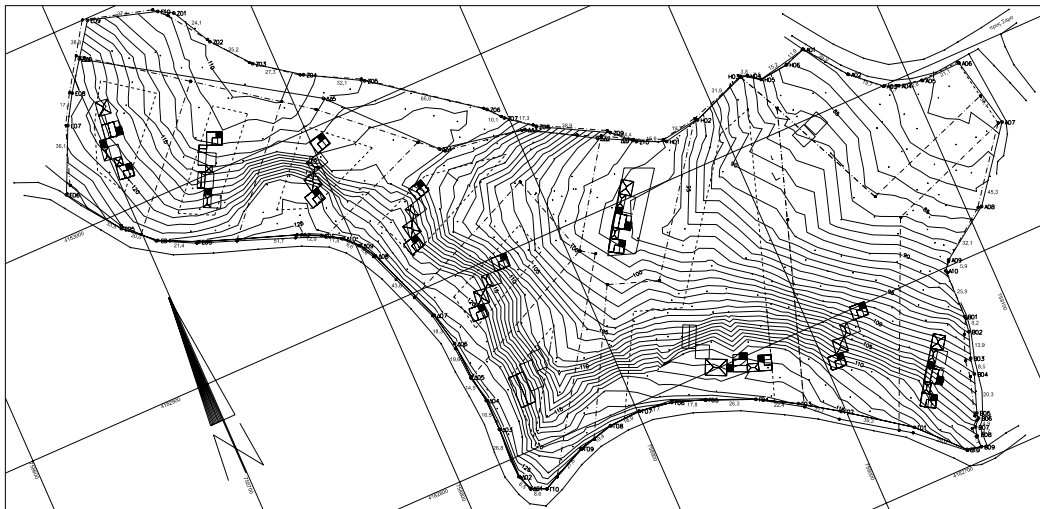
Τα κτίρια θα διαθέτουν εγκαταστάσεις για φυσικό αέριο και ηλιακό θερμοσίφωνα. Επίσης για το σύνολο του οικισμού θα λειτουργεί βιολογικός καθαρισμός και φωτοβολταϊκά συστήματα. Τα φωτοβολταϊκά συστήματα παράγουν ηλεκτρική ενέργεια χωρίς επιπτώσεις στο περιβάλλον με τη δυνατότητα μετατροπής της ηλιακής ενέργειας σε ηλεκτρική για παροχή ζεστού νερού (σπίτι και πισίνα), θέρμανση καθώς και για την ηλεκτροδότηση των κατοικιών.

Ένας από τους πρωταρχικούς στόχους του σχεδιασμού είναι η εξασφάλιση της ελεύθερης θέας στη θάλασσα από όλες τις κατοικίες. Η κλίση του οικοπέδου και η προσεκτική μελέτη κάνει εφικτό και αυτόν τον στόχο.

8.8.6 Συνολικό τοπογραφικό- Γενική άποψη μελλοντικού οικισμού

Ο τρόπος της κατάτμησης του συνολικού οικοπέδου έγινε με βασικά κριτήρια την εξασφάλιση ελεύθερης θέας στη θάλασσα για όλα τις κατοικίες, την εξασφάλιση

του ελάχιστου προσώπου των 25,00 μ στον κοινόχρηστο δρόμο και τέλος την εξασφάλιση των ελάχιστων αποστάσεων από τα όρια του οικοπέδου και τον άξονα του δρόμου, ώστε να παραμένει εκμεταλλεύσιμο τμήμα για την ανέγερση των κατοικιών. Μετά από μελέτη συμφωνήθηκε η κατάτμηση στα οικόπεδα που φαίνονται στο παρακάτω τοπογραφικό διάγραμμα.



8.8.7 Αρχιτεκτονική, είδος και μορφή των κατοικιών

Οικόπεδο 1:

Το οικόπεδο 1 έχει εμβαδόν $E = 12039,30 \mu^2$. Επειδή έχει το ελάχιστο πρόσωπο και εμβαδόν για να κατατμηθεί σε τρία οικόπεδα των $4000 \mu^2$, άρτια και οικοδομήσιμα, ο νόμος επιτρέπει να διατηρηθεί το εμβαδόν και η δόμηση που θα έχει το συνολικό οικόπεδο, θα είναι η δόμηση των τριών άρτιων και οικοδομήσιμων, απομειωμένη κατά 25%. Δηλαδή η δόμηση θα ήταν:

$$3 \cdot 4000 \cdot 0,05 = 600 \mu^2$$

Ενώ η δόμηση σε αυτήν την περίπτωση είναι:

$$0,85 \cdot 3 \cdot 4000 \cdot 0,05 = 510 \mu^2$$

Παρά το ότι ουσιαστικά ο επενδυτής χάνει 90,00 μ² που αν μεταφραστεί σε κόστος χρήματος μπορεί να είναι και 90000 €, παρόλα αυτά επιλέγεται αυτή η λύση εξαιτίας της γεωμετρίας του οικοπέδου και του περιορισμού των ελαχίστων αποστάσεων από τα όρια των γειτονικών οικοπέδων. Επειδή το πλάτος του οικοπέδου δεν είναι πάρα πολύ μεγάλο, όλες οι δυνατές κατατμήσεις με κριτήριο το ελάχιστο πρόσωπο στο δρόμο και το ελάχιστο εμβαδόν θα οδηγούσαν σε δημιουργία λωρίδων οικοπέδων με τέτοιο πλάτος που θα ήταν αδύνατη η οικοδόμηση κατοικιών.

Για το οικόπεδο αυτό όλες οι κατοικίες θα έχουν θέα στη θάλασσα και η κατανομή των εμβαδών θα γίνει με τέτοιο τρόπο ώστε να υπάρχουν και μικρότερα και μεγαλύτερα κτίρια. Επιλέχθηκαν πέντε διαφορετικοί τύποι κατοικιών.

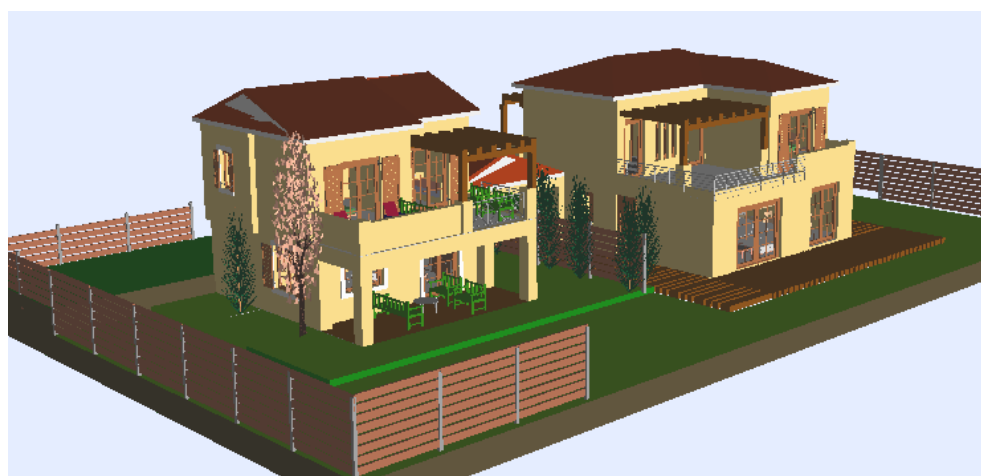
1. Τύπος Α

Πρόκειται για ισόγειο κτίσμα με εμβαδόν 45,75μ² και υπόγειο εμβαδού 51,34 μ². Απευθύνεται κυρίως σε ξένους αγοραστές που δεν έχουν ανάγκη για πολύ μεγάλους χώρους και τα χρήματα που διαθέτουν είναι περιορισμένα. Περιλαμβάνει καθιστικό, κουζίνα, τραπεζαρία, λουτρό, βεράντες, δωμάτιο και αποθηκευτικούς χώρους. Η τιμή που προβλέπεται να πουληθεί το ακίνητο είναι 150000 €. Η τρισδιάστατη αποτύπωση όπου φαίνεται η αρχιτεκτονική που επιλέχθηκε, καθώς και οι κατόψεις όπου φαίνονται οι χώροι του ακινήτου, παρουσιάζονται στο σχήμα που ακολουθεί.

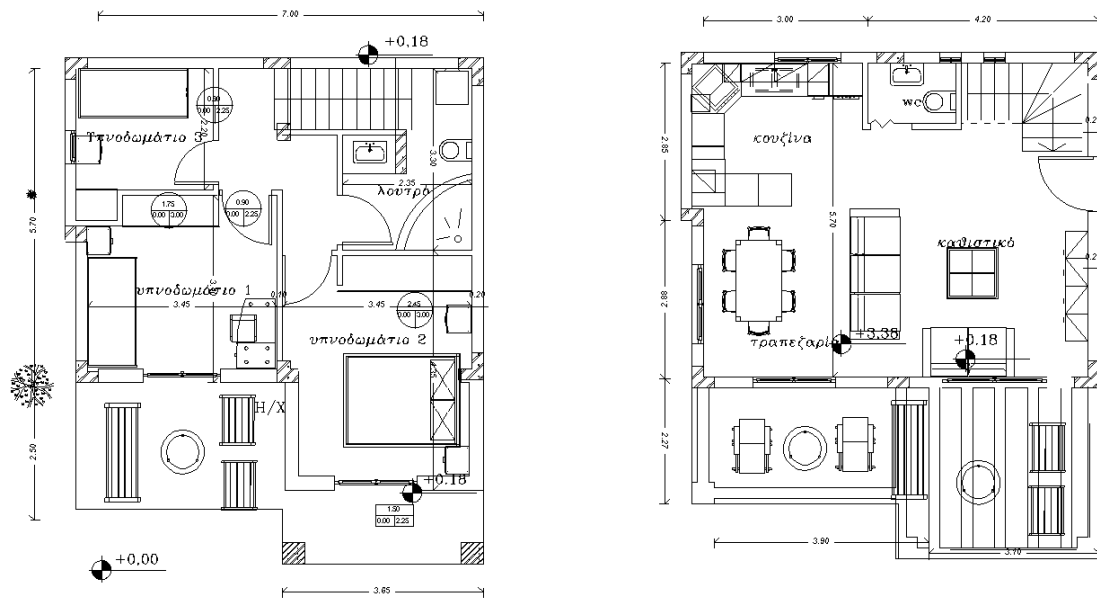
2. Τύπος Β

Πρόκειται για διώροφη κατοικία με τμήμα υπογείου που περιλαμβάνει καθιστικό, κουζίνα, τραπεζαρία και ξενώνα, αποθήκη και wc, στην πρώτη στάθμη και 3 υπνοδωμάτια, λουτρό και βεράντα στη δεύτερη. Το συνολικό εμβαδόν της κατοικίας τύπου Β, είναι 105,5μ² και το υπόγειο της είναι 33,10 μ². Οι χώροι της είναι άνετοι και μπορούν να ικανοποιήσουν ακόμα και πολυμελή οικογένεια. Πρόκειται για κτίριο μέσου εμβαδού που απευθύνεται σε μόνιμους κατοίκους αλλά και σε ξένους. Η πιθανή πώληση της κατοικίας είναι 270000 €.

Σχήμα 8.8.7.1: Τρισδιάστατη αποτύπωση κατοικιών τύπου Α και τύπου Β



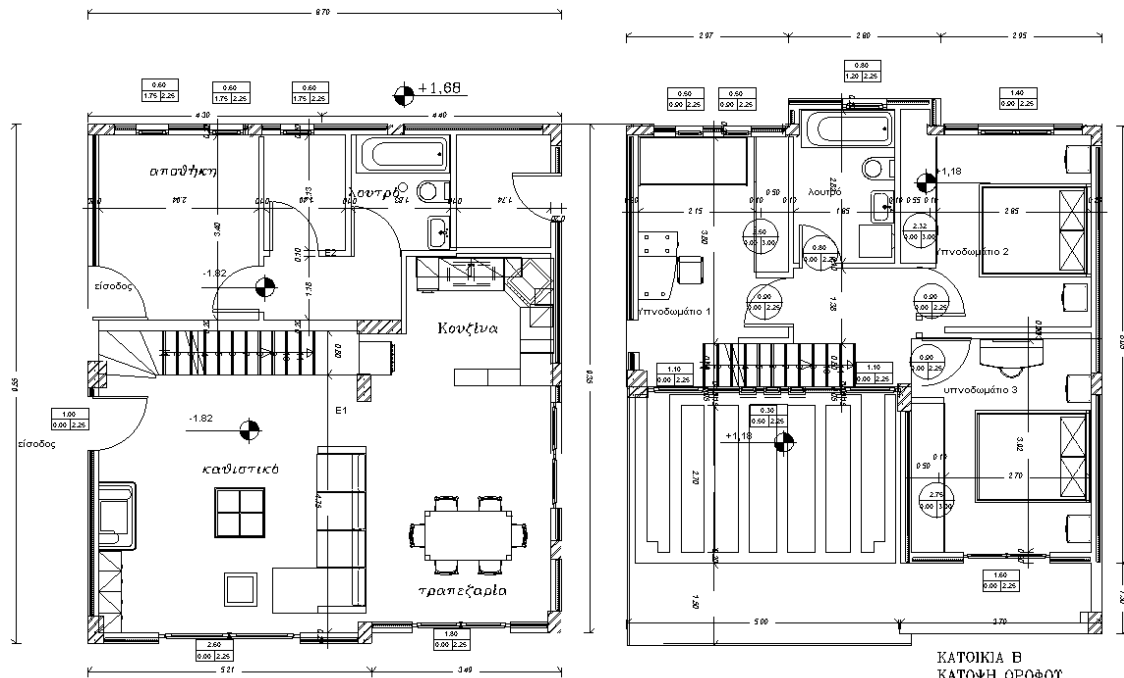
Σχήμα 8.8.7.2: Κατώφεις κατοικίας Α



ΚΑΤΩΦΗ ΠΡΩΓΕΙΟΥ
 Ε = 51.34 τμ
 ΚΛΙΜΑΚΑ1:50

ΚΑΤΩΦΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ
 Ε = 45.75 τμ

Σχήμα 8.8.7.3: Κατώφεις κατοικίας Β



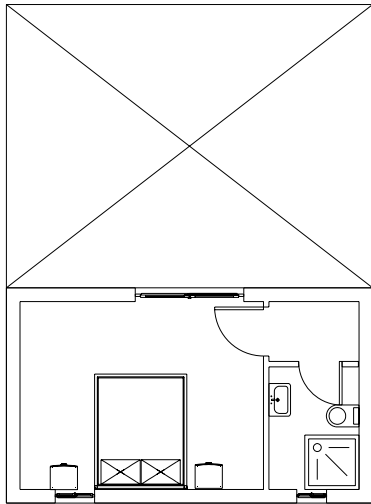
ΚΑΤΟΙΚΙΑ Β
 ΚΑΤΩΦΗ ΠΡΩΓΕΙΟΥ-ΙΣΟΓΕΙΟΥ
 Ε1+Ε2= 82.40 τμ
 Ε1 = 49.30 τμ (μετράει στο συντελεστή)
 Ε2=33.10 τμ

ΚΑΤΟΙΚΙΑ Β
 ΚΑΤΩΦΗ ΟΡΟΦΟΥ
 Εοροφ. = 56.20 τμ

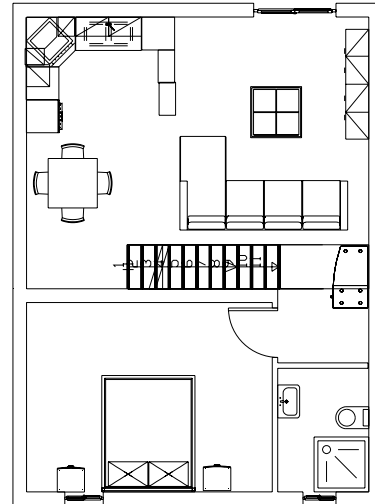
Στο ίδιο οικόπεδο θα ανεγερθούν επίσης:

3. Κατοικία τύπου E:

Πρόκειται για κατοικία δύο στάθμεων. Το ισόγειο θα έχει εμβαδόν 62,00μ² και θα περιλαμβάνει καθιστικό, κουζίνα, τραπεζαρία, δωμάτιο, λουτρό και το υπόγειο εμβαδού 26,50 μ² θα περιλαμβάνει επίσης δωμάτιο και το λουτρό του. Απευθύνεται κυρίως σε ξένους, όμως είναι ιδανικό για ενοικίαση σε ημιμόνιμους κατοίκους όπως δασκάλους, καθηγητές και στρατιωτικούς. Η κατοικία προβλέπεται να πωληθεί 155000 €.



Κάτοψη Β στάθμης



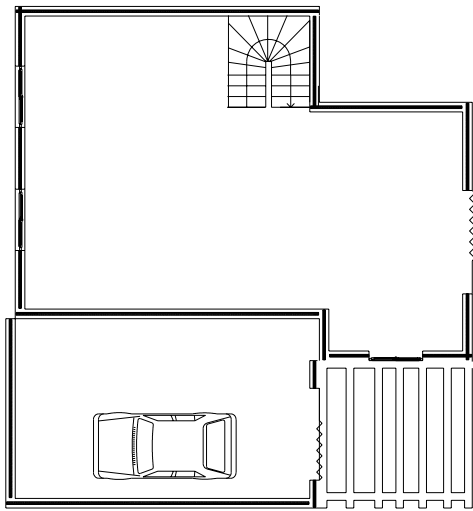
Κάτοψη Α στάθμης

4. Κατοικία τύπου Z

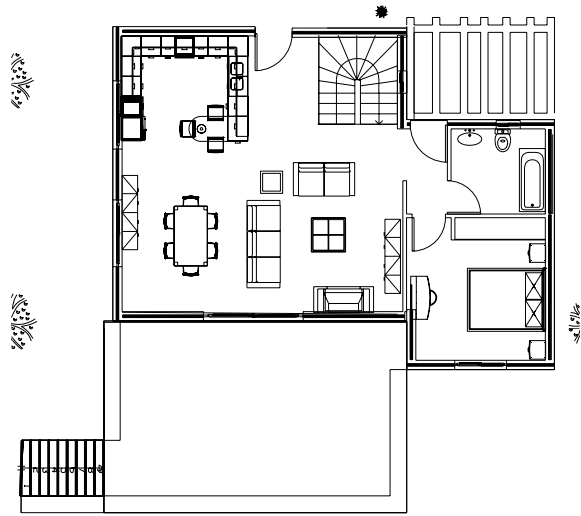
Η συγκεκριμένη κατοικία έχει μεγαλύτερο εμβαδόν και το κοινό στο οποίο απευθύνεται είναι οι πιο ευκατάστατοι παραθεριστές και οι Έλληνες μόνιμοι κάτοικοι. Αποτελείται από υπόγειο εμβαδού 90,24μ², χώρο στάθμευσης 41,80 μ², Ισόγειο 90,24 μ² και Όροφο 65,08 μ². Η κατοικία περιλαμβάνει κουζίνα, καθιστικό, τραπεζαρία, υπνοδωμάτιο και wc στο ισόγειο και 2 κρεβατοκάμαρες με τα λουτρά τους και μεγάλο εσωτερικό μπαλκόνι στον όροφο. Η κατοικία θα διαθέτει και πισίνα στον χώρο αποκλειστικής χρήσης της. Η τιμή πώλησης της θα είναι 460000 €.

Σχήμα 8.8.7.4: τρισδιάστατη απεικόνιση κατοικίας τύπου Z

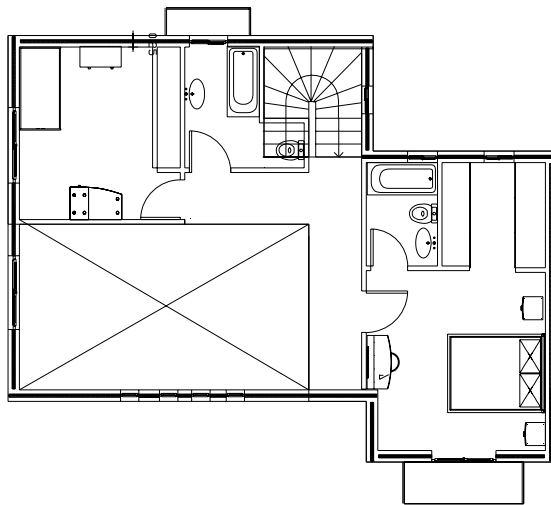




Κάτοψη Υπογείου



Κάτοψη Ισογείου



Κάτοψη ορόφου

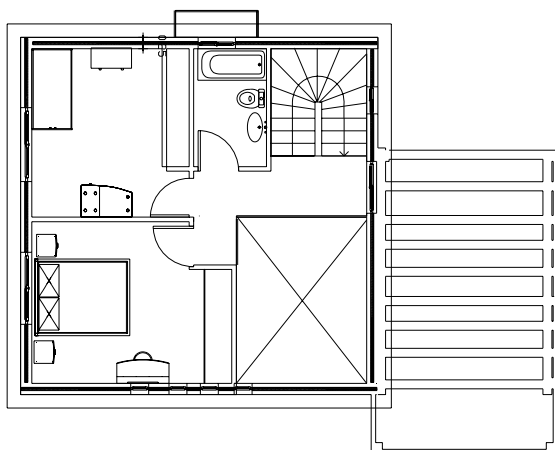
5. Κατοικία τύπου Η

Η κατοικία τύπου Η είναι παρόμοια με την κατοικία τύπου Ζ και ως προς την πολυτέλεια και ως προς την μορφή και την αρχιτεκτονική. Μάλιστα οι όροφοι του υπογείου και του ισογείου είναι όμοιοι. Η τιμή πώλησης της κατοικίας θα είναι 450000 €.

Σχήμα 8.8.7.5: Τρισδιάστατη απεικόνιση κατοικίας τύπου Z



Η κάτοψη του ορόφου που διαφέρει παρουσιάζεται παρακάτω.



Κάτοψη ορόφου

Νομική μορφή κατοικιών

Οι κατοικίες τύπου A,B,E,Z,H θα αποτελούν οριζόντιες ιδιοκτησίες στο οικοπέδο 1. Για την πώληση τους είναι απαραίτητη η σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών όπου η κάθε κατοικία θα εμφανίζεται να έχει συγκεκριμένη δόμηση, όγκο, αναλογούν εμβαδόν επί του συνολικού οικοπέδου, αναλογούν ποσοστό επί των κοινοχρήστων, συγκεκριμένους ψήφους και οικοπέδο αποκλειστικής χρήσης. Να αναφερθεί ότι για τη σύσταση των οριζοντίων ιδιοκτησιών, απαραίτητη προϋπόθεση σύμφωνα με τον νόμο είναι τα κτίρια να συνιστούν ένα οικοδόμημα. Όταν μιλάμε για συγκρότημα κατοικιών με κοινή άδεια, πολεοδομικά το οικοδόμημα είναι ένα. Έχουν μάλιστα πραγματοποιηθεί συστάσεις οριζοντίων ιδιοκτησιών μεγάλων εταιριών σε συγκροτήματα κατοικιών που απλώς αποτελούνται από πολλά κτίρια. Υπάρχει όμως και η άποψη ότι για να είναι δυνατή η σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών θα πρέπει τα κτίρια να ενώνονται με κάποιον τρόπο. Στην περίπτωση αυτή, επειδή όπως είναι φυσικό, επιδιώκεται η διάσπαση των κτιρίων θα μπορούσε να ακολουθεί η παρακάτω νόμιμη διαδικασία. Εκδίδεται η

οικοδομική άδεια όπου εμφανίζονται τα κτίρια ενωμένα, συντάσσεται η συμβολαιογραφική πράξη της σύστασης των οριζοντίων ιδιοκτησιών και στη συνέχεια γίνεται τροποποίηση των σχεδίων της αδείας, μόνο ως προς τη θέση των κτιρίων. Οι συμβολαιογράφοι δεν προβλέπεται να ενημερώνονται για αυτές τις τροποποιήσεις.

Οικόπεδο 2

Το οικόπεδο 2 έχει εμβαδόν 4546,65 μ². Η επιτρεπόμενη δόμηση σε αυτό είναι 211,00 μ² και η κάλυψη 456,65 μ². Οι κατοικίες που θα αναπτυχθούν σε αυτό θα είναι τρεις κατοικίες τύπου Δ που θα μοιράζονται μια κοινή πισίνα.

Κατοικία τύπου Δ

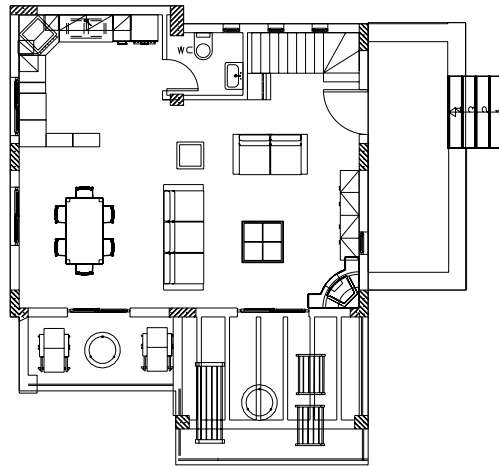
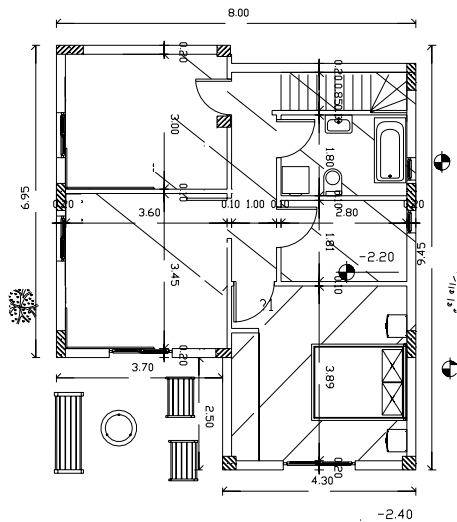
Πρόκειται για διώροφη κατοικία που στην πρώτη στάθμη περιλαμβάνει δωμάτιο, αποθήκες και λουτρό και στη δεύτερη στάθμη περιλαμβάνει καθιστικό, κουζίνα, τραπεζαρία και wc. Το εμβαδόν της πρώτης στάθμης είναι 46,70 μ² οι αποθήκες και 18,00μ² το δωμάτιο και το εμβαδόν της δεύτερης στάθμης είναι 53,95 μ². Η κατοικία προβλέπεται να πωληθεί 200000 €.

Σχήμα 8.8.7.6: Τρισδιάστατη απεικόνιση κατοικίας τύπου Δ



Σχήμα 8.8.7.7: Τρισδιάστατη απεικόνιση της συνολικής δόμησης του οικοπέδου 3





Κάτοψη Α στάθμης

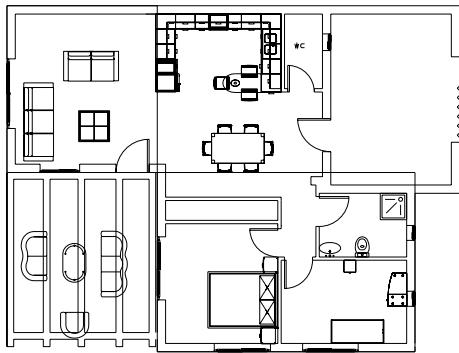
Κάτοψη Β'στάθμης

Οικόπεδο 3

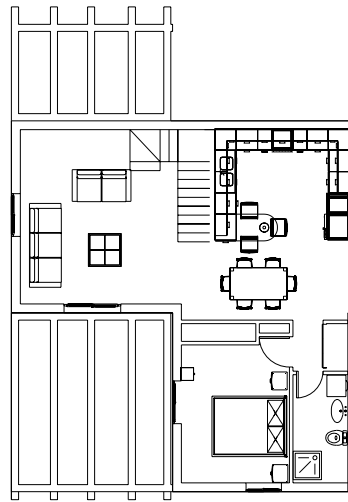
Το οικόπεδο 3 έχει εμβαδόν 4000,15 μ². Η επιτρεπόμενη δόμηση είναι 200,00 μ² και η κάλυψη 400,00 μ². Στο οικόπεδο να κατασκευαστεί ένα διώροφο κτίριο με υπόγειο που θα περιλαμβάνει δύο ανεξάρτητες κατοικίες. Η μία κατοικία θα καταλαμβάνει την πρώτη στάθμη του κτιρίου θα έχει εμβαδόν ισογείου 60,91 μ², γκαράζ 23,45μ² και υπόγειο 29,50 μ². Η πιθανή τιμή πώλησης είναι 175000 €. Η δεύτερη κατοικία θα περιλαμβάνει υπόγειους χώρους στην πρώτη στάθμη, στην δεύτερη στάθμη εμβαδού 79,00μ² θα βρίσκεται το καθιστικό, η τραπεζαρία, η κουζίνα, το wc και ένα δωμάτιο με το λουτρό του ενώ στην τρίτη στάθμη εμβαδού 52,92 μ² θα βρίσκονται δύο ακόμα υπνοδωμάτια και το λουτρό τους. Η κατοικία πιθανολογείται να πουληθεί 340000 €.

Σχήμα 8.8.7.8: Τρισδιάστατη άποψη του οικοπέδου 3

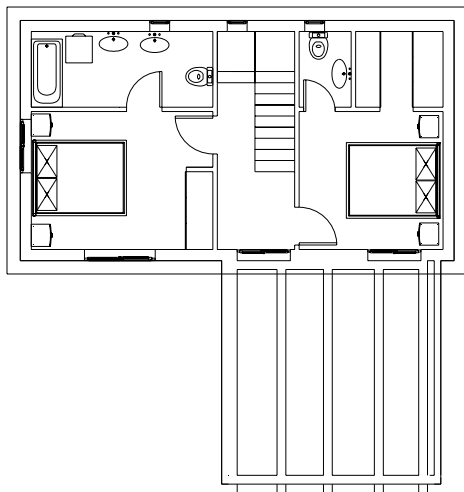




Κάτοψη Α στάθμης

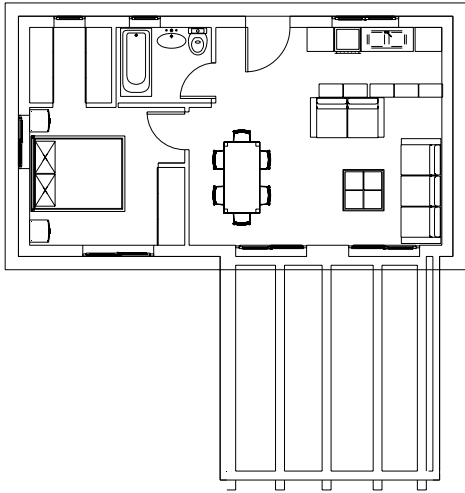


Κάτοψη Β στάθμης



Κάτοψη Γ στάθμης

Με πολύ λίγες μετατροπές και αν η ζήτηση για μικρότερες κατοικίες είναι μεγαλύτερη, η ενιαία κατοικία της Β και Γ στάθμης μετατρέπεται σε δύο κατοικίες, μία για τη στάθμη Β και μία για τη στάθμη Γ, η κάτοψη της οποίας μπορεί να είναι η παρακάτω.



Εναλλακτική Κάτοψη Γ στάθμης

Οικόπεδο 4

Το οικόπεδο 4 έχει εμβαδόν 4015,65 μ². Η επιτρεπόμενη δόμηση είναι 200,00 μ² και η κάλυψη 400,00 μ². Η κατασκευή που θα πραγματοποιηθεί εδώ θα είναι όμοια με του οικοπέδου 3 με τη διαφορά των εξωτερικών χρωματισμών.

Οικόπεδο 5

Το εμβαδόν του οικοπέδου 5 είναι 6150,84 μ², η επιτρεπόμενη δόμηση είναι 200,00 μ² + (6140,84-4000)*0,02 δηλαδή 243,01 μ² και η επιτρεπόμενη κάλυψη είναι 614,00 μ². Στο εν λόγω οικόπεδο θα οικοδομηθούν δύο κατοικίες. Μία τύπου Ζ και μία τύπου Η.

Σχήμα 8.8.7.9: Τρισδιάστατη αποτύπωση του οικοπέδου 5



Οικόπεδα 6, 7

Τα οικόπεδα 6 και 7 έχουν εμβαδόν 4000,15 μ² και 4013,53 μ² αντίστοιχα και η δόμηση είναι για το καθένα 200,00 μ². Επιλέγεται και στα οικόπεδα αυτά η λύση που εφαρμόστηκε στο οικόπεδο 2.

Οικόπεδο 8

Στο οικόπεδο 8 εμβαδού 4054,67 μ², δόμησης για κατοικίες 200,00 και κάλυψη 400,00 μ² θα πραγματοποιηθεί η λύση που προτείνεται και για το οικόπεδο 3.

8.8.8 Κοστολόγηση- οικονομική ανάλυση

Ο υπολογισμός του κόστους ολοκλήρωσης του έργου πραγματοποιείται σε ένα προκαταρκτικό υποθετικό στάδιο και κατά την πορεία του έργου αναπροσαρμόζεται με το αληθινό κόστος. Θεωρήθηκε σκόπιμο να προστίθεται ένας συντελεστής αστοχίας στο προϋπολογισμό του κόστους, επειδή ο επενδυτής μετρά την επιτυχία του έργου σύμφωνα με το κέρδος, το οποίο πέτυχε σε σχέση με το αρχικό που είχε υπολογισθεί ότι θα είχε και είναι πολύ πιο ευχάριστο να ξαφνιαστεί κανείς με μεγαλύτερο κέρδος από το να απογοητευτεί με μικρότερο από το αναμενόμενο.

8.8.9 Οικονομική Ανάλυση του Έργου - Έσοδα έναντι Εξόδων

Η οικονομική ανάλυση του έργου περιλαμβάνει τα αναμενόμενα έσοδα και έξοδα του έργου. Το κόστος διακρίνεται σε άμεσο και έμμεσο. Το άμεσο κόστος που είναι και το μεγαλύτερο, περιλαμβάνει τα έξοδα της κατασκευής. Το έμμεσο κόστος είναι ουσιαστικά οι αμοιβές των μελετητών και το κόστος χρηματοδότησης. Θεωρούμε για τον προσδιορισμό τους κόστους ότι η κατασκευή όλου του συγκροτήματος μαζί με την έκδοση των αδειών θα διαρκέσει τρία χρόνια.

8.8.9.1 Άμεσο Κόστος

1. Αγορά Γης

Στο κόστος κτήσης του γεωτεμαχίου δεν περιλαμβάνεται μόνο η τιμή του γεωτεμαχίου, αλλά και μια σειρά από άλλα έξοδα που ακολουθούν την αγορά γης καθώς και τη συντήρησή της στη περίπτωση, που αυτή δεν θα αξιοποιηθεί άμεσα. Τα έξοδα για την αγορά και αυτά την συνοδεύουν είναι:

- Κόστος αγοράς : 250.000 €
- Προμήθεια Κτηματομεσίτη: (3% συμβολαίου πώλησης)
- Φόρος Μεταβίβασης: (Επί αντικειμενικής αξίας οικοπέδου. Στα πρώτα 4εκ. 9% στα υπόλοιπα (X-4) 11%, συν 3% στο άθροισμα των δύο παραπάνω Δημοτικός Φόρος)
- Αμοιβή Εκτιμητή
- Συμβολαιογραφικά: 1.5% επί αντικειμενικής αξίας οικοπέδου
- Δικηγορικά: (0.65% συμβολαίου πώλησης ή επί αντικειμενικής αξίας οικοπέδου 0.5% για παράσταση στο συμβόλαιο, 0.5% για έλεγχο τίτλων, μεταγραφή στο υποθηκοφυλακείο 0.5%)

Πίνακας 8.8.9.1.1: Έξοδα Αγοράς γης

	ποσό σε ευρώ
Κόστος αγοράς γης	250000
Προμήθεια Κτηματομεσίτη	7500
Φόρος Μεταβίβασης	11000
Αμοιβή Εκτιμητή	300

Συμβολαιογραφικά	1500
Δικηγορικά Έξοδα.	1625

2. Προκαταρκτικά Έξοδα Εργοταξίου

Πριν την κατασκευή του έργου θα πρέπει να δαπανηθούν χρήματα, για την προετοιμασία και τη σωστή λειτουργία του εργοταξίου. Έτσι θα πρέπει να δαπανηθούν χρήματα, για:

- Παροχή εργοταξιακού νερού και ρεύματος
- Αγορά και εγκατάσταση κοντέινερ
- Διαμόρφωση και καθαρισμός του οικοπέδου
- Εξοπλισμός του εργοταξιακού γραφείου
- Περίφραξη του οικοπέδου
- Κατασκευή και τοποθέτηση της πινακίδας του έργου

Πίνακας 8.8.9.1.2: Προκαταρκτικά Έξοδα Εργοταξίου

	ποσό σε ευρώ
Παροχή εργοταξιακού νερού και ρεύματος	5000
Αγορά και εγκατάσταση κοντέινερ	5000
Διαμόρφωση και καθαρισμός του οικοπέδου	5000
Εξοπλισμός του εργοταξιακού γραφείου	2000
Περίφραξη του οικοπέδου	3000
Κατασκευή και τοποθέτηση της πινακίδας του έργου	600

3. Κόστος Κατασκευής

Το κόστος κατασκευής του έργου μετρείται σε ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο ή σε ευρώ ανά μονάδα κατασκευής. Οι κατηγορίες των εργασιών είναι οι εξής:

- Χωματοουργικά
- Οπλισμένο σκυρόδεμα
- Τοιχοποιίες
- Μονώσεις
- Επιχρίσματα
- Ελαιοχρωματισμοί
- Επενδύσεις
- Είδη Υγιεινής
- Ξυλουργικά
- Αλουμίνια
- Υαλοπίνακες-Καθρέπτες
- Υδραυλικά
- Ηλεκτρολογικά
- Μηχανολογικά
- Εξωτερικές εργασίες

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται για το κάθε οικόπεδο τα τετραγωνικά των κυρίως χώρων, των υπογείων, γκαράζ και ημιυπαιθρίων χώρων. Επίσης φαίνεται το κόστος για την ανέγερση των κατοικιών, του περιβάλλοντος χώρου, των απρόβλεπτων καθώς και το συνολικό κόστος για την κατασκευή όλων των συγκροτημάτων. Θεωρήσαμε ότι το τρέχων κόστος για την κατασκευή των

χώρων κυρίας χρήσης είναι 1200 €/μ² και για τους βοηθητικούς 900 €/μ². Σε αυτές τις τιμές συμπεριλαμβάνονται τα μεροκάματα των εργατών, η ασφάλιση του έργου και των εργαζομένων, η φύλαξη του έργου, η αμοιβή γενικού εργολάβου, τα έξοδα αυτοκινήτων Μηχανικών και Εργοδηγών.

Πίνακας 8.8.9.1.3: Κόστος Κατασκευής

Α/Α ΟΙΚΟΠ ΕΔΟΥ	ΔΟΜΗΣΗ (Μ2)	ΥΠΟΓΕΙΑ - ΓΚΑΡΑΖ (Μ2)	ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ (Μ2)	ΚΟΣΤΟΣ 1 (€)	ΚΟΣΤΟΣ 2 (€)	ΚΟΣΤΟΣ 3 (€)	ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΧΩΡΟΣ (€)	ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ (€)
1	510	291,4	102	612000	160270	30600	20000	15000
2	211	140,1	42,2	253200	77055	12660	15000	10000
3	200	105,87	40	240000	58228,5	12000	15000	10000
4	200	105,87	40	240000	58228,5	12000	15000	10000
5	243	180,48	48,6	291600	99264	14580	15000	10000
6	200	140,1	40	240000	77055	12000	15000	10000
7	200	140,1	40	240000	77055	12000	15000	10000
8	200	105,87	40	240000	58228,5	12000	15000	10000
ΣΥΝΟΛΑ	1964	1209,79	392,8	2356800	665384,5	117840	125000	85000

Επίσης, από την τελευταία γραμμή του πίνακα, παρατηρούμε ότι για την συγκεκριμένη λύση που προτείνεται η συνολική δόμηση των κυρίως χώρων είναι 1964 μ², των υπογείων-γκαράζ 1209,79 μ² και των ημιυπαιθρίων χώρων 392,8 μ². Ακόμα, το κόστος 1 του πίνακα αναφέρεται στο κόστος κατασκευής των κυρίως χώρων, το κόστος 2 στους βοηθητικούς και το κόστος 3 στους ημιυπαιθρίους. Τελικά για την κατασκευή όλων των συγκροτημάτων το κόστος προβλέπεται στα 3350025 €.

8.8.9.2 Έμμεσο κόστος

1. Αμοιβές Επαγγελματιών

Η συνέπεια και η επιτυχία της ανάπτυξης της επένδυσης στην κατασκευή του συγκροτήματος προϋποθέτει την ύπαρξη εξειδικευμένου προσωπικού ή εξωτερικών συνεργατών. Για την ολοκλήρωση του επιχειρηματικού σχεδίου θα συμμετάσχουν πλήθος επιστημόνων, τεχνικών και βοηθών. Η συμμετοχή τους δεν σημειώνεται μόνο στο στάδιο της κατασκευής αλλά και στα προηγούμενα της ανάλυσης της αγοράς, του σχεδιασμού και της προετοιμασίας της κατασκευής.

Ο διευθυντής έργου είναι ο γενικός διευθυντής του έργου στην περίπτωση αυτή ταυτίζεται και με τον επενδυτή Ανάπτυξης Ακίνητης Περιουσίας που παίρνει το ρίσκο της επένδυσης. Ο επενδυτής κρίνεται να αποφασίσει μετά την υποβολή όλων των προτάσεων, συμπερασμάτων, έρευνας και σχεδίων αν θα υλοποιήσει ή όχι την επένδυση. Η συνολική αμοιβή του μέχρι την ολοκλήρωση του έργου θα είναι 90000 €. Η αμοιβή του διευθυντή κρίθηκε απαραίτητο να συνυπολογισθεί, διότι είναι η ελάχιστη που θα έπαιρνε εάν απασχολούνταν σε παρόμοια ειδικότητα σε άλλο έργο.

Ο διευθυντής εργοταξίου παρακολουθεί και επιβλέπει την κατασκευή. Δίνει αναφορά για την εξέλιξη του έργου στον επενδυτή και στον διευθυντή του έργου. Στο παρόν επιχειρηματικό σχέδιο έχει και τις αρμοδιότητες του συμβούλου χρονικού προγραμματισμού του έργου, δηλαδή, κάνει το χρονικό προγραμματισμό του έργου και συντονίζει τις επιμέρους φάσεις της κατασκευής σύμφωνα με το πρόγραμμα της κατασκευής. Επίσης έχει και τις αρμοδιότητες του επιμετρητή και του γενικότερου εργολάβου που αναλαμβάνει την διεκπεραίωση της κατασκευής του έργου και

προσλαμβάνει τους Υπεργολάβους για τις επιμέρους εργασίες. Η αμοιβή του από την έναρξη των κατασκευών έως την περαίωσή τους είναι 65000 €.

Ο Εργοδηγός είναι ο άνθρωπος που παρακολουθεί την κατασκευή και παρίσταται σε κάθε περίπτωση αντί του διευθυντή εργοταξίου και του γενικού εργολάβου. Η αμοιβή του ανέρχεται στα 55000 €.

Ο αρχιτέκτονας του έργου σχεδιάζει τα συγκροτήματα, συντάσσει τις τεχνικές προδιαγραφές του έργου, παρέχει υπηρεσίες επίβλεψης στην κατασκευή, συμμετέχει στην επιλογή των υλικών των επενδύσεων, τον σχεδιασμό των εσωτερικών χώρων και την επιλογή των χρωμάτων. Επίσης, επειδή δεν υπάρχει ειδικός χωροτάκτης για το έργο ο αρχιτέκτονας είναι αυτός που κάνει και το σχεδιασμό της ανάπτυξης όλων των συγκροτημάτων στο χώρο. Επιπρόσθετα, οι αρμοδιότητες του αρχιτέκτονα του παρόντος επιχειρηματικού σχεδίου περιλαμβάνουν και το σχεδιασμό και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου που περιλαμβάνει τη διαμόρφωση των κήπων, την διακόσμηση των εξωτερικών χώρων και το σχεδιασμό της πλατείας των συγκροτημάτων. Η αμοιβή του αρχιτέκτονα για την ολοκλήρωση του σχεδίου, θα είναι 80000 €.

Ο Τοπογράφος του έργου είναι υπεύθυνος για τον έλεγχο των ορίων του γεωτεμαχίου, των όρων δόμησης, των τίτλων ιδιοκτησίας και για τη χάραξη του έργου και των ορίων στο έδαφος. Ακόμα, πρέπει να δημιουργήσει το ψηφιακό μοντέλο του εδάφους στο οποίο και θα βασιστεί ο προϋπολογισμός του κόστους. Ο Τοπογράφος θα πρέπει να ελέγξει εάν το ακίνητο ανήκει σε μια από τις παρακάτω κατηγορίες, οι οποίες έχουν δεσμευτικό χαρακτήρα, για το ακίνητο από την κείμενη νομοθεσία.

- Δασική Έκταση
- Υδροβιότοποι
- Διατηρητέο Κτίριο
- Ζώνη προστασίας πλημμύρων
- Χώροι υγειονομικής ταφής απορριμμάτων
- Αρχαιολογικοί Χώροι

Η συμμετοχή του είναι μόνο στην αρχή του έργου και η αμοιβή του είναι 2000 €.

Οι Πολιτικοί Μηχανικοί συγκεντρώνουν τα στοιχεία που αφορούν την επένδυση, τα μελετούν, βγάζουν συμπεράσματα, προτείνουν και σχεδιάζουν. Στην αξιοπιστία των προτάσεων και των σχεδίων τους έγκειται η επιτυχία του επιχειρηματικού σχεδίου. Οι πολιτικοί μηχανικοί κάνουν και την στατική μελέτη της κατασκευής, των δρόμων, της πλατείας και των δικτύων κοινής ωφέλειας. Επίσης είναι υπεύθυνοι για την επίβλεψη όλων των φάσεων του σχεδιασμού και της κατασκευής του έργου και αναλαμβάνουν την αξιολόγηση την ποιότητα του εδάφους, την αναγνώριση του τύπου του εδάφους στο επίπεδο της θεμελίωσης και την εκτίμηση της ύπαρξης βράχου ή νερού στην εκσκαφή. Η αμοιβή του πολιτικού μηχανικού για το έργο είναι $85000 \times 2 = 170000$ €.

Ο Μηχανολόγος μηχανικός είναι υπεύθυνος για το σχεδιασμό των συστημάτων κεντρικής θέρμανσης, κλιματισμού, ύδρευσης και άρδευσης. Παρέχει επίσης μελέτη για εξοικονόμηση ενέργειας και χρήση εναλλακτικών μορφών ενέργειας.

Ο Ηλεκτρολόγος Μηχανικός κάνει την ηλεκτρολογική μελέτη των κτιρίων, την μελέτη πυροπροστασίας και όπου απαιτείται μελέτη για εγκατάσταση τηλεπικοινωνιακών μονάδων. Όπως και ο Μηχανολόγος μηχανικός και ο Ηλεκτρολόγος Μηχανικός κάνει μελέτη για εξοικονόμηση ενέργειας και χρήση εναλλακτικών μορφών ενέργειας.

Ο Φορολογικός Σύμβουλος είναι αυτός που ρυθμίζει τα φορολογικά ζητήματα σε όλες τις φάσεις του επιχειρηματικού σχεδίου, από την αγορά της γης έως την πώληση ή ενοικίαση του ολοκληρωμένου ακινήτου. Επίσης, αναλαμβάνει τα λογιστικά θέματα της επένδυσης και παρακολουθεί την ταμειακή ροή εσόδων και εξόδων. Η αμοιβή του μέχρι την ολοκλήρωση των κατασκευών θα είναι 8000 €.

Ο υπεύθυνος Μάρκετινγκ αναλύει και μελετά την αγορά της περιοχής και αναλύει τον υφιστάμενο ανταγωνισμό. Η μελέτη αυτή βοηθά στην επιλογή της καλύτερης χρήσης και ανάπτυξης του γεωτεμαχίου ώστε να αποφέρει στην επιχείρηση το μεγαλύτερο κέρδος. Επιπλέον τα στοιχεία που παρέχονται μέσα από την έρευνα αγοράς σχετικά με τις αγοραστικές τάσεις και την πληρότητα ενοικίασης παρόμοιου είδους επένδυσης, βοηθούν τον επενδυτή να προβλέψει την ταμειακή ροή εσόδων της επένδυσης. Ο αναλυτής Μάρκετινγκ είναι υπεύθυνος και για την προώθηση και την διαφήμιση των κατοικιών. Συνεργάζεται με διαφημιστικές εταιρείες, αναλαμβάνει την δημοσίευση του ακινήτου σε περιοδικά, εφημερίδες και γενικότερα προωθεί την εικόνα των συγκροτημάτων στο κοινό. Ακόμα, το έργο έχει την ανάγκη ενός λογότυπου και πινακίδας για τους σκοπούς του μάρκετινγκ, τα οποία αναλαμβάνει επίσης ο υπεύθυνος Μάρκετινγκ. Η αμοιβή για την εργασία του υπεύθυνου Μάρκετινγκ είναι 10000 €.

Συνολικά τα έξοδα για τους επαγγελματίες που θα συμμετάσχουν στην μελέτη και την κατασκευή του έργου παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 8.8.9.2.1: Αμοιβές επαγγελματιών για την αποπεράτωση του έργου

Αμοιβές επαγγελματιών	ποσό (€)
διευθυντής έργου	90000
διευθυντής εργοταξίου	65000
Εργοδηγός	55000
Αρχιτέκτονας	80000
Τοπογράφος	2000
Μηχανολόγος μηχανικός	5000
Πολιτικοί Μηχανικοί	170000
Ηλεκτρολόγος Μηχανικός	5000
Φορολογικός Σύμβουλος	8000
υπεύθυνος Μάρκετινγκ	10000
Σύνολο	490000

8.8.9.3 Έσοδα πωλήσεων

Τα έσοδα από τις πωλήσεις είναι από το πρώτο οικόπεδο 1450000 €, από το δεύτερο 615000 €, το τρίτο, το τέταρτο, το έκτο, το έβδομο και το όγδοο 555000 € και από το πέμπτο 720000 €. Στο σύνολό τους τα έσοδα από τις πωλήσεις είναι 5560000 €.

Πίνακας 8.8.9.3.1: Έσοδα πωλήσεων

Α/Α ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	ΠΩΛΗΣΕΙΣ (€)
1	1450000
2	615000
3	555000
4	555000
5	720000
6	555000
7	555000
8	555000
ΣΥΝΟΛΑ	5560000

8.8.9.3 Εύρεση του εσωτερικού βαθμού αποδοτικότητας και του χρόνου απόσβεσης του έργου για διαφορετικά σενάρια πωλήσεων

Λαμβάνοντας υπ' όψιν την παγκόσμια κρίση, τη συνεπακόλουθη μικρή χρηματοδότηση από τις τράπεζες και τη μείωση της ζήτησης από τους ξένους, για το σχεδιασμό της βάσης θεωρήσαμε ότι η κατασκευή γίνεται τμηματικά όπως και οι πωλήσεις. Στον πρώτο χρόνο θεωρούμε ότι κατασκευάζονται τα ακίνητα στο πρώτο, στο δεύτερο και στο τρίτο οικοπέδο. Στον δεύτερο χρόνο κατασκευάζονται τα κτίρια στο τέταρτο, πέμπτο και έκτο και στον τρίτο χρόνο κατασκευάζονται τα ακίνητα στα οικοπέδα επτά και οκτώ. Η εταιρία αποφασίζει την πραγματοποίηση της κατασκευής με την παραπάνω πορεία. Σχετικά με τις πωλήσεις, επειδή είναι απρόβλεπτες και ιδιαίτερα με την παρούσα αβεβαιότητα στο οικονομικό προσκήνιο, θεωρούμε διάφορα σενάρια εκ των οποίων το πιο απαισιόδοξο θα πρέπει οδηγεί σε βαθμό αποδοτικότητας μεγαλύτερο ή ίσο με το κόστος κεφαλαίου. Η επένδυση μελετάται για πέντε έτη.

Παράμετροι

Οι παράμετροι που λαμβάνονται είναι οι παρακάτω:

Παράμετροι	
Ποσοστό πώλησης 1ου χρόνου	70,00%
Κόστος Οικοπέδου	250.000 €
Ποσοστό Επιδότησης	0
Ίδια Κεφάλαια	100.000 €
Γραπεζικό Επιτόκιο	0,07
Ύψος Αρχικής Επένδυσης	1.130.395,00 €
Συντελεστής Φορολογίας	
Δάνειο + Ίδια Κεφάλαια	2.051.604,50 €
Δάνειο	1.951.604,50 €
Διάρκεια Δανείου (έτη)	5
Λόση	390.320,90 €

Να σημειωθεί ότι το ύψος της αρχικής επένδυσης είναι τα συνολικά έξοδα στα οποία περιλαμβάνεται το κόστος αγοράς του οικοπέδου, τα προκαταρκτικά έξοδα του εργοταξίου και τα έξοδα της κατασκευής των πρώτων κατοικιών.

Το δάνειο και τα ίδια κεφάλαια (2.051.604,50 €) προκύπτουν από τα ολικά έξοδα των κατασκευών για το πρώτο έτος στα οποία προστίθενται τα λειτουργικά

έξοδα και οι αμοιβές των επαγγελματιών για το εν λόγω έτος. Το δάνειο που λαμβάνεται είναι φυσικά η διαφορά του παραπάνω ποσού από τα ίδια κεφάλαια.

1ο Σενάριο πωλήσεων(*medium*)

Θεωρούμε ότι τον πρώτο χρόνο κατασκευάζονται όλα τα κτίρια των οικοπέδων 1, 2, 3, και δεν πωλείται καμία κατοικία. Το δεύτερο χρόνο, πωλούνται, από τα οικόπεδα 1, 2, 3 το 70% των κτιρίων και τον τρίτο χρόνο πωλούνται το υπόλοιπο 30% των κατοικιών. Τα κτίρια στα οικόπεδα 4, 5, 6 που κατασκευάζονται τον δεύτερο χρόνο πωλούνται κατά 70% τον τρίτο χρόνο και 30 % τον τέταρτο χρόνο. Τέλος, τα κτίρια των οικοπέδων 7, 8 που κατασκευάζονται τον τρίτο χρόνο πωλούνται κατά το 70% τον τέταρτο και κατά 30% τον πέμπτο χρόνο. Το πρώτο σενάριο περιγράφεται στον πίνακα 8.8.9.3.1.

Πίνακας 8.8.9.3.1: 1ο σενάριο πωλήσεων

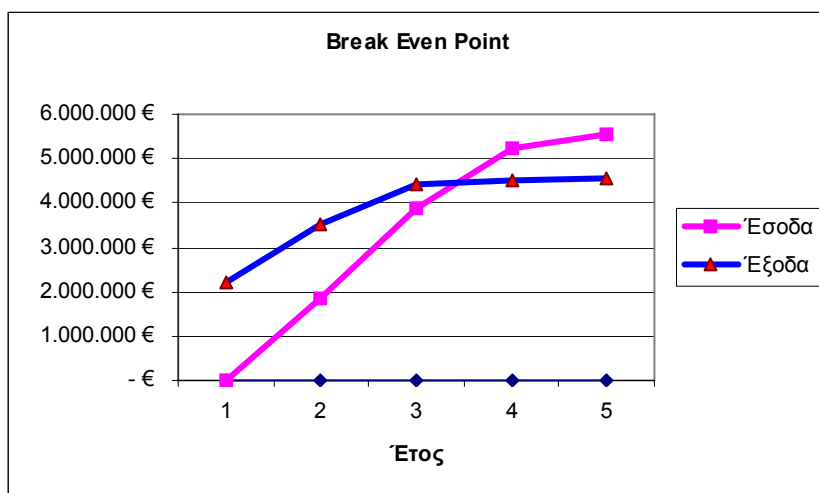
ΕΤΟΣ	1	2	3	4	5
Εσοδα	0 €	1.834.000 €	2.067.000 €	1.326.000 €	333.000 €
Οικόπεδο 1		1.015.000 €	435.000 €		
Οικόπεδο 2		430.500 €	184.500 €		
Οικόπεδο 3		388.500 €	166.500 €		
Οικόπεδο 4			388.500 €	166.500 €	
Οικόπεδο 5			504.000 €	216.000 €	
Οικόπεδο 6			388.500 €	166.500 €	
Οικόπεδο 7				388.500 €	166.500 €
Οικόπεδο 8				388.500 €	166.500 €
Εξοδα					
Αγορά Οικοπέδου	250.000 €				
Προκαταρκτικά Έξοδα Εργοταξίου	21.925 €				
Κόστος Κατασκευής					
Οικόπεδο 1	837.870 €				
Οικόπεδο 2	367.915 €				
Οικόπεδο 3	335.229 €				
Οικόπεδο 4		335.229 €			
Οικόπεδο 5		430.444 €			
Οικόπεδο 6		354.055 €			
Οικόπεδο 7			354.055 €		
Οικόπεδο 8			335.229 €		
Κόστος Προσωπικού	228.666 €	100.666 €	100.666 €	30.000 €	30.000 €
Ενοίκιο	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Λειτουργικά Έξοδα	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €
Σύνολο Εξόδων	2.051.605 €	1.230.394 €	799.950 €	40.000 €	40.000 €
Καθαρό Περιθώριο	-2.051.605 €	603.607 €	1.267.051 €	1.286.000 €	293.000 €
Τόκοι δανείου επένδυσης	136.612 €	109.290 €	81.967 €	54.645 €	27.322 €
Κέρδη ή Ζημιές Εκμετάλλευσης	-2.188.217 €	494.317 €	1.185.083 €	1.231.355 €	265.678 €
Φόρος					
Μείωση από φόρους προηγ. Χρήσης					
Κέρδη μετά τους Φόρους	-2.188.217 €	494.317 €	1.185.083 €	1.231.355 €	265.678 €
Καθαρή Ταμειακή Ροή	-2.188.217 €	494.317 €	1.185.083 €	1.231.355 €	265.678 €

Ο εσωτερικός βαθμός αποδοτικότητας του πρώτου σεναρίου είναι 17%, που σημαίνει ότι είναι μεγαλύτερος από το κόστους κεφαλαίου (7%), επομένως η επένδυση είναι συμφέρουσα.

Ο χρόνος απόσβεσης (break even point) φαίνεται στον παρακάτω πίνακα και διάγραμμα και είναι 3,5 έτη που θεωρητικά είναι πολύ καλός.

ΕΤΟΣ	1	2	3	4	5
Έσοδα	0 €	1.834.000 €	3.901.000 €	5.227.000 €	5.560.000 €
Έξοδα	2.188.217 €	3.527.900 €	4.409.817 €	4.504.462 €	4.571.784 €

Διάγραμμα 8.8.9.1: Break even point για το 1ο σενάριο



2ο Σενάριο πωλήσεων(low)

Κατά το δεύτερο σενάριο η κατασκευή ακολουθεί την ίδια πορεία με το πρώτο όμως οι πωλήσεις διαφέρουν. Είναι πιο απαισιόδοξο και χαρακτηρίζεται ως (low), χαμηλής αισιοδοξίας. Το πρώτο έτος δεν πωλείται τίποτα, το δεύτερο πωλούνται μόνο το 50% των κατοικιών 1,2,3, το τρίτο έτος πωλούνται οι υπόλοιπες κατοικίες των οικοπέδων 1,2,3 και το 50% των 4,5 και 6, τον τέταρτο χρόνο πωλούνται το 50% των 4,5,6, 7,8 και τον πέμπτο χρόνο πωλούνται το υπόλοιπο 50% των οικοπέδων 7,8. Ο βαθμός αποδοτικότητας που προκύπτει από αυτό το σενάριο είναι 14%, που σημαίνει ότι η επένδυση είναι καλή εφόσον το κόστος κεφαλαίου είναι μικρότερο. Η απόσβεση της επένδυσης εάν θα ίσχυε το δεύτερο σενάριο θα ήταν σε 4 έτη. (Διάγραμμα 8.8.9.2).

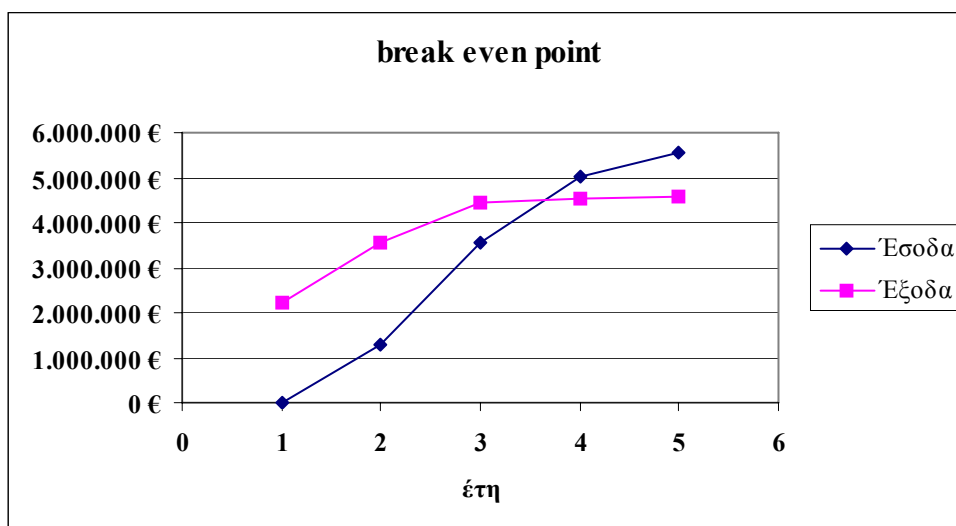
Παράμετροι	
Ποσοστό πώλησης 1ου χρόνου	50,00%
Κόστος Οικοπέδου	250.000 €
Ποσοστό Επιδότησης	0
Ίδια Κεφάλαια	100.000 €
Τραπεζικό Επιτόκιο	0,07
Υψος Αρχικής Επένδυσης	1.130.395,00 €
Συντελεστής Φορολογίας	
Δάνειο + Ίδια Κεφάλαια	2.072.204,50 €
Δάνειο	1.972.204,50 €
Διάρκεια Δανείου (έτη)	5
Λόση	394.440,90 €

Πίνακας 8.8.9.3.2: 2ο σενάριο πωλήσεων (low)

ΕΤΟΣ	1	2	3	4	5
Εσοδα	0 €	1.310.000 €	2.225.000 €	1.470.000 €	555.000 €
Οικόπεδο 1		725.000 €	725.000 €		
Οικόπεδο 2		307.500 €	307.500 €		
Οικόπεδο 3		277.500 €	277.500 €		
Οικόπεδο 4			277.500 €	277.500 €	
Οικόπεδο 5			360.000 €	360.000 €	
Οικόπεδο 6			277.500 €	277.500 €	
Οικόπεδο 7				277.500 €	277.500 €
Οικόπεδο 8				277.500 €	277.500 €
Εξοδα					
Αγορά Οικοπέδου	271.925 €				
Προκαταρκτικά Έξοδα Εργοταξίου	20.600 €				
Κόστος Κατασκευής					
Οικόπεδο 1	837.870 €				
Οικόπεδο 2	367.915 €				
Οικόπεδο 3	335.229 €				
Οικόπεδο 4		335.229 €			
Οικόπεδο 5		430.444 €			
Οικόπεδο 6		354.055 €			
Οικόπεδο 7			354.055 €		
Οικόπεδο 8			335.229 €		
Κόστος Προσωπικού	228.666 €	100.666 €	100.666 €	30.000 €	30.000 €
Ενοίκιο	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Λειτουργικά Έξοδα	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €
Σύνολο Εξόδων	2.072.205 €	1.230.394 €	799.950 €	40.000 €	40.000 €
Καθαρό Περιθώριο	-2.072.205 €	79.607 €	1.425.051 €	1.430.000 €	515.000 €
Τόκοι δανείου επένδυσης	138.054 €	110.443 €	82.833 €	55.222 €	27.611 €
Κέρδη ή Ζημιές Εκμετάλλευσης	-2.210.259 €	-30.837 €	1.342.218 €	1.374.778 €	487.389 €
Φόρος					
Μείωση από φόρους προηγ. Χρήσης					
Κέρδη μετά τους Φόρους	-2.210.259 €	-30.837 €	1.342.218 €	1.374.778 €	487.389 €
Καθαρή Ταμειακή Ροή	-2.210.259 €	-30.837 €	1.342.218 €	1.374.778 €	487.389 €

ΕΤΟΣ	1	2	3	4	5
Έσοδα	0 €	1.310.000 €	3.535.000 €	5.005.000 €	5.560.000 €
Έξοδα	2.210.259 €	3.551.096 €	4.433.878 €	4.529.100 €	4.596.710 €

Διάγραμμα 8.8.9.2: Break even point για το 2ο σενάριο



3^ο Σενάριο (very low)

Κατά το τρίτο σενάριο η κατασκευή ακολουθεί την ίδια πορεία με το πρώτο και το δεύτερο σενάριο, όμως οι πωλήσεις διαφέρουν. Είναι ακόμη πιο απαισιόδοξο και χαρακτηρίζεται ως (very low), πολύ χαμηλής αισιοδοξίας. Το πρώτο έτος δεν πωλείται τίποτα, το δεύτερο πωλούνται μόνο το 20% των κατοικιών 1,2,3, το τρίτο έτος πωλούνται οι υπόλοιπες κατοικίες των οικοπέδων 1,2,3 και το 20% των 4,5 και 6, τον τέταρτο χρόνο πωλούνται το 80% των 4,5,6, και το 20% των οικοπέδων 7,8 και τον πέμπτο χρόνο πωλούνται το υπόλοιπο 80% των οικοπέδων 7,8. Ο βαθμός αποδοτικότητας που προκύπτει από αυτό το σενάριο είναι 12%, που σημαίνει ότι η επένδυση είναι σχετικά οριακή διότι μετά τους φόρους θα είναι λίγο μεγαλύτερη από το κόστος κεφαλαίου. Η απόσβεση της επένδυσης εάν θα ίσχυε το τρίτο σενάριο θα ήταν περίπου σε 4 έτη. (Διάγραμμα 8.8.9.3).

Παράμετροι	
Ποσοστό πώλησης 1ου χρόνου	20,00%
Κόστος Οικοπέδου	250.000 €
Ποσοστό Επιδότησης	0
Ίδια Κεφάλαια	100.000 €
Τραπεζικό Επιτόκιο	0,07
Υψος Αρχικής Επένδυσης	1.130.395,00 €
Συντελεστής Φορολογίας	
Δάνειο + Ίδια Κεφάλαια	2.072.204,50 €
Δάνειο	1.972.204,50 €
Διάρκεια Δανείου (έτη)	5
Δόση	394.440,90 €

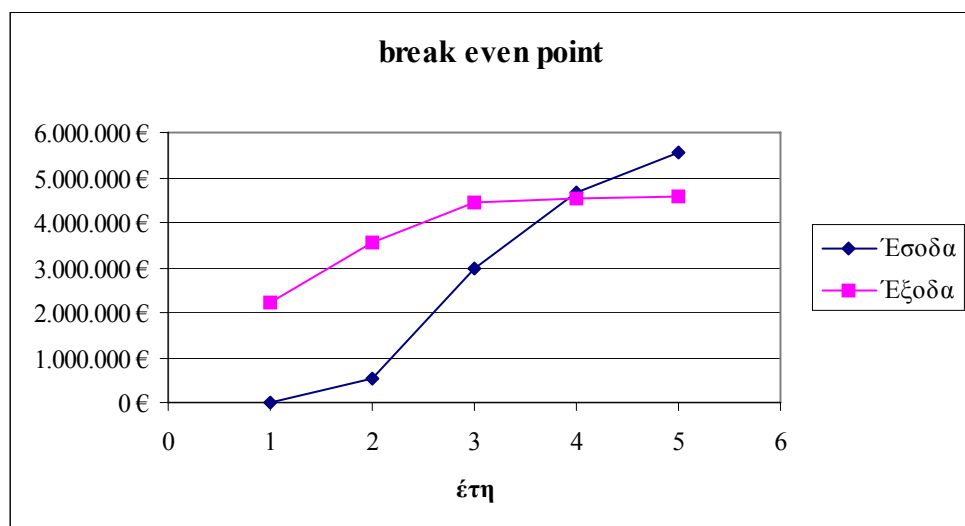
Πίνακας 8.8.9.3.3: 3ο σενάριο πωλήσεων

ΕΤΟΣ	1	2	3	4	5
Εσοδα	0 €	524.000 €	2.462.000 €	1.686.000 €	888.000 €
Οικόπεδο 1		290.000 €	1.160.000 €		
Οικόπεδο 2		123.000 €	492.000 €		
Οικόπεδο 3		111.000 €	444.000 €		
Οικόπεδο 4			111.000 €	444.000 €	
Οικόπεδο 5			144.000 €	576.000 €	
Οικόπεδο 6			111.000 €	444.000 €	
Οικόπεδο 7				111.000 €	444.000 €
Οικόπεδο 8				111.000 €	444.000 €

Εξοδα					
Αγορά Οικοπέδου	271.925 €				
Προκαταρκτικά Έξοδα Εργοταξίου	20.600 €				
Κόστος Κατασκευής					
Οικόπεδο 1	837.870 €				
Οικόπεδο 2	367.915 €				
Οικόπεδο 3	335.229 €				
Οικόπεδο 4		335.229 €			
Οικόπεδο 5		430.444 €			
Οικόπεδο 6		354.055 €			
Οικόπεδο 7			354.055 €		
Οικόπεδο 8			335.229 €		
Κόστος Προσωπικού	228.666 €	100.666 €	100.666 €	30.000 €	30.000 €
Ενοίκιο	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Λειτουργικά Έξοδα	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €
Σύνολο Εξόδων	2.072.205 €	1.230.394 €	799.950 €	40.000 €	40.000 €
Καθαρό Περιθώριο	-2.072.205 €	-706.394 €	1.662.051 €	1.646.000 €	848.000 €
Τόκοι δανείου επένδυσης	138.054 €	110.443 €	82.833 €	55.222 €	27.611 €
Κέρδη ή Ζημιές Εκμετάλλευσης	-2.210.259 €	-816.837 €	1.579.218 €	1.590.778 €	820.389 €
Φόρος					
Μείωση από φόρους προηγ. Χρήσης					
Κέρδη μετά τους Φόρους	-2.210.259 €	-816.837 €	1.579.218 €	1.590.778 €	820.389 €
Καθαρή Ταμειακή Ροή	-2.210.259 €	-816.837 €	1.579.218 €	1.590.778 €	820.389 €

ΕΤΟΣ	1	2	3	4	5
Έσοδα	0 €	524.000 €	2.986.000 €	4.672.000 €	5.560.000 €
Έξοδα	2.210.259 €	3.551.096 €	4.433.878 €	4.529.100 €	4.596.710 €

Διάγραμμα 8.8.9.3: Break even point για το 3ο σενάριο



4^ο Σενάριο (high)

Κατά το τέταρτο σενάριο η κατασκευή ακολουθεί την ίδια πορεία με τα υπόλοιπα σενάρια. Οι πωλήσεις είναι και εδώ διαφορετικές. Χαρακτηρίζεται ως

(high), υψηλής αισιοδοξίας. Το πρώτο έτος δεν πωλείται τίποτα, το δεύτερο πωλούνται το 90% των κατοικιών 1,2,3, το τρίτο έτος πωλούνται οι υπόλοιπες κατοικίες των οικοπέδων 1,2,3 και το 90% των 4,5 και 6, τον τέταρτο χρόνο πωλούνται το 90% των 4,5,6, και το 10% των οικοπέδων 7,8 και τον πέμπτο χρόνο πωλούνται το υπόλοιπο 90% των οικοπέδων 7,8. Ο βαθμός αποδοτικότητας που προκύπτει από αυτό το σενάριο είναι 21%, που σημαίνει ότι η επένδυση είναι πολύ καλή. Η απόσβεση της επένδυσης εάν θα ίσχυε το τέταρτο σενάριο θα ήταν περίπου σε 3 έτη. (Διάγραμμα 8.8.9.4).

Παράμετροι	
Ποσοστό πώλησης 1ου χρόνου	90,00%
Κόστος Οικοπέδου	250.000 €
Ποσοστό Επιδότησης	0
Ίδια Κεφάλαια	100.000 €
Γραπεζικό Επιτόκιο	0,07
Υψος Αρχικής Επένδυσης	1.130.395,00 €
Συντελεστής Φορολογίας	
Δάνειο + Ίδια Κεφάλαια	2.051.604,50 €
Δάνειο	1.951.604,50 €
Διάρκεια Δανείου (έτη)	5
Λόση	390.320,90 €

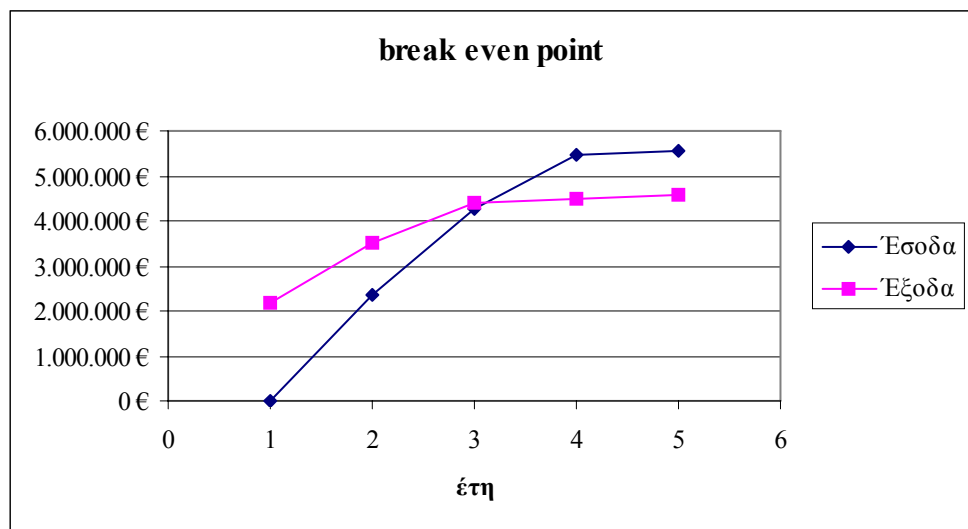
Πίνακας 8.8.9.3.4: 4ο σενάριο πωλήσεων (high)

ΕΤΟΣ	1	2	3	4	5
Εσοδα	0 €	2.358.000 €	1.909.000 €	1.182.000 €	111.000 €
Οικόπεδο 1		1.305.000 €	145.000 €		
Οικόπεδο 2		553.500 €	61.500 €		
Οικόπεδο 3		499.500 €	55.500 €		
Οικόπεδο 4			499.500 €	55.500 €	
Οικόπεδο 5			648.000 €	72.000 €	
Οικόπεδο 6			499.500 €	55.500 €	
Οικόπεδο 7				499.500 €	55.500 €
Οικόπεδο 8				499.500 €	55.500 €
Εξοδα					
Αγορά Οικοπέδου	250.000 €				
Προκαταρκτικά Έξοδα Εργοταξίου	21.925 €				
Κόστος Κατασκευής					
Οικόπεδο 1	837.870 €				
Οικόπεδο 2	367.915 €				
Οικόπεδο 3	335.229 €				
Οικόπεδο 4		335.229 €			
Οικόπεδο 5		430.444 €			
Οικόπεδο 6		354.055 €			
Οικόπεδο 7			354.055 €		
Οικόπεδο 8			335.229 €		
Κόστος Προσωπικού	228.666 €	100.666 €	100.666 €	30.000 €	30.000 €
Ενοίκιο	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Λειτουργικά Έξοδα	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €
Σύνολο Εξόδων	2.051.605 €	1.230.394 €	799.950 €	40.000 €	40.000 €
Καθαρό Περιθώριο	-2.051.605 €	1.127.607 €	1.109.051 €	1.142.000 €	71.000 €
Τόκοι δανείου επένδυσης	136.612 €	109.290 €	81.967 €	54.645 €	27.322 €
Κέρδη ή Ζημιές Εκμετάλλευσης	-2.188.217 €	1.018.317 €	1.027.083 €	1.087.355 €	43.678 €

Φόρος					
Μείωση από φόρους προηγ. Χρήσης					
Κέρδη μετά τους Φόρους	-2.188.217 €	1.018.317 €	1.027.083 €	1.087.355 €	43.678 €
Καθαρή Ταμειακή Ροή	-2.188.217 €	1.018.317 €	1.027.083 €	1.087.355 €	43.678 €

ΕΤΟΣ	1	2	3	4	5
Έσοδα	0 €	2.358.000 €	4.267.000 €	5.449.000 €	5.560.000 €
Έξοδα	2.188.217 €	3.527.900 €	4.409.817 €	4.504.462 €	4.571.784 €

Διάγραμμα 8.8.9.4: Break even point για το 4ο σενάριο



Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της αποδοτικότητας IRR σε συνάρτηση με το πόσο αισιόδοξα είναι τα σενάρια και συνοπτικά όσα ειπώθηκαν προηγουμένως. Στο σενάριο όπου οι πωλήσεις είναι εξαιρετικά χαμηλές (20% του μέρους των κατασκευών πωλούνται τον δεύτερο χρόνο) ο βαθμός αποδοτικότητας είναι 12% δηλαδή μεγαλύτερος από το κόστος κεφαλαίου.

Πίνακας 8.8.9.3.5: Η αποδοτικότητα IRR σε συνάρτηση με την αισιοδοξία του σεναρίου

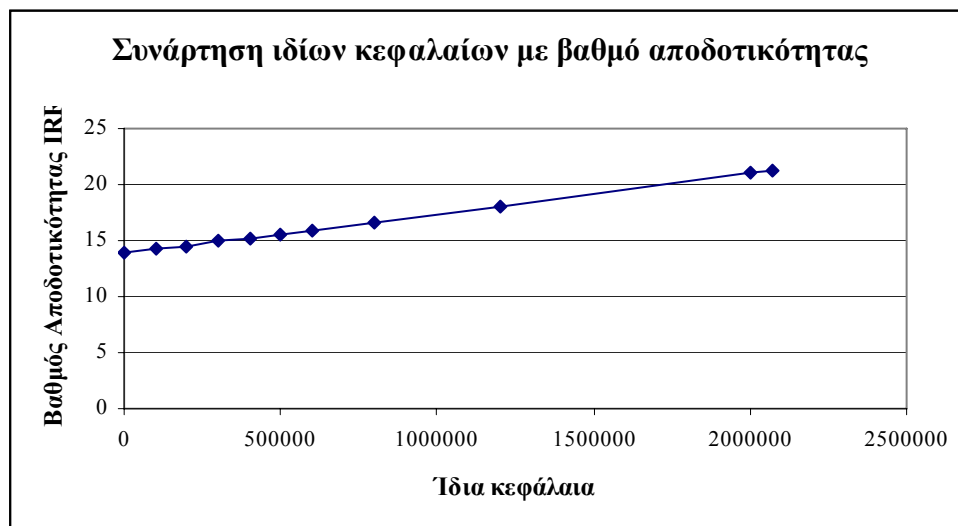
Scenario Summary				
	Very low	Low	Medium	High
Changing Cells:				
\$G\$2	20,00%	50,00%	70,00%	90,00%
Result Cells:				
\$B\$50	12%	14%	17%	21%

Στη συνέχεια θεωρούμε το σενάριο της χαμηλής αισιοδοξίας (low) και μεταβάλλουμε τα κεφάλαια της ίδιας συμμετοχής, με σκοπό να διαπιστώσουμε τη σχέση της ίδιας συμμετοχής με το βαθμό αποδοτικότητας, αν όλοι οι υπόλοιποι παράγοντες παραμένουν σταθεροί. Παρατηρούμε ότι, όπως ήταν αναμενόμενο, ο βαθμός αποδοτικότητας αυξάνεται με την αύξηση των ίδιων κεφαλαίων (Πίνακας 8.8.9.3.6, Διάγραμμα 8.8.9.3.5).

Πίνακας 8.8.9.3.6: Η αποδοτικότητα IRR σε συνάρτηση με τα ίδια κεφάλαια

Ίδια Κεφάλαια	0	100000	200000	300000	400000	500000	600000	800000	1200000	2000000	2072205
IRR	13,89	14,23	14,47	14,92	15,26	15,61	15,96	16,67	18,1	21,05	21,3

Διάγραμμα 8.8.9.3.5: Η αποδοτικότητα IRR σε συνάρτηση με τα ίδια κεφάλαια



Συμπερασματικά, μπορεί να λεχθεί ότι η επένδυση μπορεί με το μοντέλο που παρουσιάστηκε να μελετηθεί για πάρα πολλούς συνδυασμούς και σενάρια. Τα σενάρια που παρουσιάστηκαν είναι ρεαλιστικά και ανταποκρίνονται στις παρούσες συνθήκες, το μοντέλο όμως μπορεί να προσαρμοστεί και σε διαφορετικά δεδομένα. Η επένδυση αν πραγματοποιηθεί άμεσα θα έχει βαθμό αποδοτικότητας (με τα υπό μελέτη σενάρια) από 12% έως 21% δηλαδή θα έχει από ικανοποιητική έως πολύ ικανοποιητική απόδοση.

9^ο Κεφάλαιο Συμπεράσματα

Στην παρούσα εργασία επιχειρείται η μελέτη της παραθεριστικής κατοικίας στον Ελλαδικό χώρο. Εξετάζεται αν θα μπορούσε ένα τέτοιου είδους επιχειρηματικό σχέδιο να είναι αποδοτικό στην Ελλάδα και μελετάται η σκοπιμότητα της επένδυσης συγκροτήματος παραθεριστικών κατοικιών στη Σάμο.

Το παρόν πόνημα αντιμετωπίζει την παραθεριστική κατοικία τρισυπόστατα, ως τουριστικό προϊόν, ως επένδυση και ως υποκλάδο του real estate, και στην πορεία της μελέτης γίνεται μια προσπάθεια να προσεγγιστεί από όλες τις διαστάσεις της.

Η παραθεριστική κατοικία είναι ένα σύγχρονο τουριστικό προϊόν διαδεδομένο σε όλο τον κόσμο. Είναι μια επιμέρους οικονομία του real estate που αναπτύσσεται σε ένα διεθνές ανταγωνιστικό περιβάλλον και μπορεί να έχει σημαντική συμβολή στην ανάπτυξη της εθνικής οικονομίας.

Οι θετικές επιπτώσεις της ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας είναι πολλές και πολύ σημαντικές για την οικονομία του κράτους, για τις τοπικές κοινωνίες, για τους επενδυτές, τους καταναλωτές αλλά και τις διεθνείς σχέσεις. Αξιόλογοι οικονομολόγοι ισχυρίζονται με σιγουριά ότι η επένδυση σε κατοικίες αποτελεί ένα καλό μέτρο αντιστάθμισης του πληθωρισμού. Συνεπώς και η ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας συμβάλει στην οικονομική ευημερία και σταθερότητα.

Θα πρέπει όμως να υπάρχει το νομικό και θεσμικό πλαίσιο ώστε να αμβλυνθούν οι πολλαπλές αρνητικές συνέπειες της παραθεριστικής κατοικίας. Ορισμένες από τις αρνητικές συνέπειες της αλόγιστης ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας, όπως αποδεικνύει και η διεθνής εμπειρία, είναι η υποβάθμιση της ποιότητας ζωής, η άναρχη ανάπτυξη, η αυθαίρετη δόμηση, το κυκλοφοριακό και το ενεργειακό πρόβλημα και το προβλήματα υδροδότησης. Επίσης η υπέρογκη αύξηση της αξίας της γης, η εγκατάλειψη της γεωργικής απασχόλησης καθώς και της υπαίθρου, η αλλοίωση της ταυτότητας, των ηθών και των εθίμων, η διολίσθηση προς το εύκολο κέρδος, η διόγκωση εισαγόμενων προβλημάτων, η αύξηση της εγκληματικότητας, η αυξημένη παραγωγή στερεών αποβλήτων και η έλλειψη Χώρων Υγειονομικής Ταφής.

Η παραθεριστική κατοικία υπακούει στους νόμους και τη λογική των επενδύσεων, οπότε στην εργασία πραγματοποιείται μια ειδική μελέτη επενδυτικής ευκαιρίας για την εξακρίβωση πιθανής ευκαιρίας σε επενδύσεις στον κλάδο, στον Ελλαδικό χώρο.

Για την Ελλάδα με το δεδομένο πολιτισμικό, φυσικό, νομικό, κοινωνικό, δημοσιονομικό και οικονομικό καθεστώς, εθνικό και διεθνές, η επένδυση της παραθεριστικής κατοικίας έχει πολλές δυνατότητες ανάπτυξης. Το σύνολο των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της χώρας μας όσον αφορά τη θέση, την ποικιλομορφία και την αισθητική των τοπίων, τον πλούτο και την έκταση του πολιτισμικού κεφαλαίου, το κλίμα, τον πολυνησιακό χαρακτήρα, το μήκος και την ποιότητα των ακτών, την ποικιλία και την έντονη εναλλαγή της μορφής και του είδους των πόρων, την πυκνότητα και ποικιλία των περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, την καθιστούν μοναδική στον παγκόσμιο τουριστικό χάρτη ως προς τις δυνατότητες ανάπτυξης παραθεριστικών κατοικιών υψηλών απαιτήσεων.

Για να μπορέσει όμως ο κλάδος να εκμεταλλευτεί τις ευκαιρίες και να αναπτυχθεί θα πρέπει να έρθει αντιμέτωπος με τις απειλές και να προσπεράσει τις αδυναμίες του. Μία από τις σοβαρότερες απειλές είναι η διεθνής οικονομική κρίση για την οποία στη χώρα μας πρέπει να υιοθετηθούν μέτρα και πολιτικές, οι οποίες θα ενεργοποιήσουν τις ασφαλιστικές δικλείδες που διαθέτει η κοινωνία και η οικονομία, προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι αρνητικές επιπτώσεις από την κρίση. Επίσης θα

πρέπει να εξασφαλιστούν η απαιτούμενη διαφάνεια στο νομικό και οικονομικοπολιτικό σύστημα και βέβαια η καλλιέργεια περιβαλλοντικής συνείδησης γιατί τότε οι αποδόσεις των επενδύσεων σε παραθεριστική κατοικία θα είναι πολύ υψηλές.

Παρ' όλ' αυτά, το περιβάλλον της Ελλάδας για την αναδυόμενη ελληνική αγορά λειτουργεί με πολλαπλά προβλήματα που αδυνατούν να αντιμετωπίσουν τους κινδύνους. Ενδεικτικά αναφέρονται όσα αφορούν τη μη σταθερή πολιτική χωρίς στρατηγικούς στόχους, το θεσμικό περιβάλλον, το πολεοδομικό περιβάλλον ανάπτυξης, (εκτός σχεδίου δόμηση, Δασικός χώρος, αιγιαλός, έργα υποδομής εκ των υστέρων), το δημοσιονομικό περιβάλλον, το οικονομικό περιβάλλον. Στην Ελλάδα δεν υπάρχει ειδικό νομικό πλαίσιο για την ανάπτυξη παραθεριστικών κατοικιών. Το Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο για τον Τουρισμό με όλες τις ατέλειες και τους κινδύνους που κυοφορεί ήταν η μοναδική σχεδιασμένη προσπάθεια στο πλαίσιο αυτό.

Ο τουριστικός κλάδος στη χώρα μας αντιμετωπίζει εντονότατο διεθνή ανταγωνισμό και μια παγκόσμια οικονομική κρίση που τα αποτελέσματά της έχουν αρχίσει μόλις να φαίνονται και δεν προβλέπεται να τον αφήσουν αλώβητο. Το 2007 και το 2008 η τουριστική κίνηση δεν έφτασε στα επιθυμητά μεγέθη και δυστυχώς το 2009 προβλέπεται πιο δύσκολη χρονιά. Παρ' όλ' αυτά, ο παγκόσμιος τουρισμός σύμφωνα με μελέτες έχει σαφείς τάσεις μεγέθυνσης με την προϋπόθεση βέβαια ότι δεν θυσιάζεται το πολιτισμικό και φυσικό περιβάλλον γιατί τελικά αυτό τον προωθεί.

Επειδή μια υγιής αγορά στο χώρο ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας, χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη τεσσάρων κύκλων, είναι απαραίτητη αφενός η γνώση τους και αφετέρου η προετοιμασία για τις σωστές επενδύσεις. Διανύουμε μια περίοδο ύφεσης που κανένας δεν γνωρίζει τη διάρκεια της. Βασιζόμενοι όμως στη παραδοχή, ότι η οικονομία είναι ικανή, να ανακάμψει από μια δύσκολη υποτονική περίοδο, θα πρέπει οι επενδυτές να είναι έτοιμοι με την αποδοτικότερη και σωστότερη πρόταση για το νέο κύκλο ανάπτυξης (ΝΚΑ) που θα ακολουθήσει και όπου η ζήτηση θα είναι πολύ μεγαλύτερη.

Η προμελέτη σκοπιμότητας για το συγκρότημα παραθεριστικών κατοικιών στη Σάμο κινείται σε αυτά τα πλαίσια. Από τη μία λαμβάνει υπόψιν τις δύσκολες οικονομικές συνθήκες και από την άλλη προτείνει μια μορφή ανάπτυξης που έχει καλή απόδοση στο παρόν και προοπτικές μεγάλων αποδόσεων στο μέλλον.

Η προμελέτη σκοπιμότητας ακολουθεί τη μελέτη της επενδυτικής ευκαιρίας. Στόχος της είναι να γίνει μια συνοπτική και επιδερμική, αλλά ταυτόχρονα ουσιαστική, εξέταση της επενδυτικής ιδέας. Αρχικά, μελετώνται γενικά στοιχεία για τη Σάμο, την εξέλιξη του πληθυσμού, του τουρισμού, των δεικτών ανάπτυξης, ανεργίας, απασχόλησης, υγείας, εισοδήματος, επίσης μελετώνται οι οικοδομικές άδειες, ο αριθμός των κατοικιών και βέβαια πραγματοποιείται έρευνα αγοράς για την εξακρίβωση της προσφοράς, της ζήτησης και του προφίλ των υποψηφίων αγοραστών. Η έρευνα οδήγησε στο συμπέρασμα ότι η Σάμος είναι νησί που η πορεία του φαίνεται σταθερή όμως, με δείκτες ανάπτυξης χαμηλότερους από πολλές περιοχές στην υπόλοιπη Ελλάδα. Το είδος της επένδυσης που προκύπτει ότι θα πρέπει να αναπτυχθεί, πρέπει να βασίζεται στη λογική της βιώσιμης ανάπτυξης, να σέβεται το περιβάλλον, την τοπική αρχιτεκτονική, τη νομοθεσία και τις απαιτήσεις των αγοραστών. Η ανάπτυξη θα πρέπει να είναι ήπια και ιδιαίτερη σημασία θα πρέπει να δοθεί στον σχεδιασμό του συγκροτήματος ώστε να είναι κατά το δυνατόν ενεργειακά αυτόνομη, αρχιτεκτονικά συμβατός με την περιοχή, καλαίσθητος και πολυτελής. Η προστασία του περιβάλλοντος, η διατήρηση του φυσικού τοπίου, η αξιοποίηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, η χρήση ανακυκλώσιμων υλικών, η εξοικονόμηση ενέργειας και η εξασφάλιση της ελεύθερης θέας στη θάλασσα από όλες τις κατοικίες

είναι οι βασικές αρχές που θα πρέπει να διέπουν τις κατασκευές, αναφορικά με την αρχιτεκτονική και την οικολογία.

Η χρηματοοικονομική ανάλυση μιας επένδυσης με αυτά τα χαρακτηριστικά και λαμβάνοντας υπόψιν τις ειδικές οικονομικές συνθήκες και αυτές της Σάμου, δίνει αρκετά ικανοποιητικές αποδόσεις ακόμα και για τα πιο απαισιόδοξα σενάρια.

Η διαπίστωση αυτή δίνει ελπίδες για πολύ υψηλότερους βαθμούς αποδοτικότητας σε περιόδους ανάκαμψης για τη Σάμο αλλά και για ανάλογα εγχειρήματα στην Ελλάδα αν γενικευτούν τα αποτελέσματα και προσαρμοστούν στις ανάλογες χρονικές, χωρικές, κοινωνικές, οικονομικές συνθήκες.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Ζεντέλης Π., «Real Estate. Αξία, εκτιμήσεις, Ανάπτυξη, Επενδύσεις, Διαχείριση» εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα 2001
- Ζεντέλης Π., «Κτηματολόγιο και ΣΠΓ» διδακτικές σημειώσεις, εκδόσεις ΕΜΠ, Αθήνα 2003
- Ζεντέλης Π., «Εκτιμήσεις Αξιών Ακινήτων και Διαχείριση Γης», 1999
- Ζεντέλης Π., «Προσδιορισμός της Αξίας των Αστικών Ακινήτων», 1988
- Καρβούνης Σ., «Οικονομικοτεχνικές μελέτες», Εκδόσεις Σταμούλης, Αθήνα 2000
- Μάλλιαρης Π., «Εισαγωγή στο Μάρκετινγκ», Εκδόσεις Σταμούλη, Πειραιάς 1990.
- Εφραιμίδης Χ., «Διαχείριση Κατασκευών», 1999
- Τζωρτζάκης Κ, Τζωρτζάκη Α., «Μαρκετινγκ η Ελληνική Προσέγγιση», 1996
- Kotler Philip, «Marketing and Management», Εκδόσεις Interbooks, Αθήνα 1994.
- Χατζοπούλου Α., «Πολεοδομικό δίκαιο» Εκδόσεις ΕΜΠ, Αθήνα, 2003
- Χριστοφιλόπουλος Δ., «Δόμηση Εκτός Σχεδίου Πόλεως» Εκδόσεις Σακκούλας, Αθήνα 2007
- "Guidelines for the Management of World Heritage Sites" edited by Sir Bernard Feilden, 1990
- Brueggeman Fisher., «Real Estate Finance and Investments», 1999

ΆΛΛΕΣ ΠΗΓΕΣ

- «Χωρικές μορφές ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας στην Ελλάδα σήμερα. Δυναμική και κοινωνικές επιπτώσεις», διεπιστημονική ομάδα Εθνικού Μετσοβίου Πολυτεχνείου και Εθνικού Κέντρου Κοινωνικών Ερευνών (ΕΚΚΕ), 1998.
- Ημερίδα Εθνικού Μετσοβίου Πολυτεχνείου – ΕΛ.Ι.Ε: «Real estate: δυνατότητες προοπτικές- Η παραθεριστική κατοικία στην Ελλάδα», 27-05-06, Πολυτεχνειούπολη Ζωγράφου, Π. Ζεντέλης Αν. καθ.ΕΜΠ κτηματολογίου, ΣΠΓ και Real Estate.
- Υπουργείο Τουριστικής Ανάπτυξης, Δ/ση Τουρισμού Βορείου Αιγαίου, Στοιχεία Τουριστικής Στατιστικής
- Δαβραδάκης Ε. (2006), «Οι επιπτώσεις της πρόσφατης διόρθωσης του χρηματιστηρίου στην οικονομική δραστηριότητα», EFG Eurobank Research, Οικονομίες και Αγορές, Τεύχος 5.
- Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδας, Κατάρτιση Δεικτών Παραγωγής στις Κατασκευές, Ενημερωτικό Σημείωμα (2006).
- Καραμούζης Ν. και Χαρδούβελης Γκ., Αγοράς κατοικίας: τάσεις και επενδυτικές κατοικίες, Εκδόσεις Σάκκουλα (2007)
- Τράπεζα της Ελλάδας, Εκθέσεις για τη Νομισματική Πολιτική
- Τράπεζα της Ελλάδας, Εκθέσεις του Διοικητή
- Quantos Statistical Insight, «Δείκτες μεταβολής εμπορικών αξιών των οικιστικών ακινήτων για την περίοδο 1999-2006».
- Ιστορικά στοιχεία της Σάμου του λογοτέχνη κ. Αλέξη Σεβαστάκη για το Πανεπιστήμιο Αιγαίου
- Μελέτη Στρατηγικής Ανάπτυξης του τουρισμού Ν. Σάμου, Σχέδιο Δράσης Marketing Plan Τουριστικής Ανάπτυξης της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου, Νομαρχιακή Επιχείρηση Ανάπτυξης Ν. Σάμου

- Ζούρος Ν. (επιμ). Γεωλογικός Άτλας (υπό έκδοση) σε ΝΑΙΑΣ: Καινοτόμες Δράσεις Βορείου Αιγαίου
- «Changes on land uses in Spain- Implications on sustainability». Joan Baron
- Μπουρίκος Δ., «Η υπονόμηση της ολοκληρωμένης ανάπτυξης στην παράκτια και νησιωτική Ισπανία. Ένα παράδειγμα προς αποφυγή για την Ελλάδα»
- Πρακτικά Συνεδρίου "Τουρισμός και Μνημεία - Πολιτιστικός Τουρισμός" στα Τεχνικά Χρονικά, 1η έκτακτη έκδοση '95, εισήγηση της Τζ. Τσαλίκη

ΔΙΚΤΥΑΚΟΙ ΤΟΠΟΙ

- www.mnec.gr
- www.tee.gr
- Capital.gr
- aigiao@ellinikietairia.gr
- kathimerini.gr
- thehousingbubble.blogspot.com
- www.bloomberg.com
- www.leap2020.eu
- news.bbc.co.uk
- www.samosin.gr
- www.thalassa.gr
- www.minenv.gr
- www.ypai.gr Υπουργείο Αιγαίου
- www.oEEK.gr Οργανισμός Επαγγελματικής Εκπαίδευσης και Κατάρτισης
- www.danos.gr
- www.elke.gr
- www.Pomida.gr
- www.dhvw.de
- www.dhsg-ev.de
- www.hellenic-homes.com
- www.culture.gr
- www.gnto.gr
- www.statistics.gr

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Χάρτης Ειδικού Χωροταξικού για τον Τουρισμό

ΧΑΡΤΗΣ ΒΑΣΙΚΩΝ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΩΝ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Διοικητική διάρθρωση

- Εδρες Περιφερειών
- Εδρες Νομών
- Ορια νομών

Κύριες υποδομές μεταφορών

- Αεροδρόμια
- Λιμάνια
- Οδικό δίκτυο
- - - Σιδηροδρομικό δίκτυο

Ορεινός χώρος

Περιοχές Δικτύου NATURA 2000

Κατηγορίες περιοχών με προτεραιότητα στον τουρισμό

- Αναπτυγμένοι πυρήνες μαζικού τουρισμού
- Αναπτυγμένες τουριστικά (Α)
- Αναπτυσσόμενες τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης μαζικού τουρισμού (B1)
- Αναπτυσσόμενες τουριστικά με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (B2)
- Περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος με κυρίαρχες χρήσεις άλλες από τον τουρισμό και δυνατότητα ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού (Γ)

Αστικός τουρισμός

○ Κέντρο

Θαλάσσιος τουρισμός

● Κέντρα

○ Εμβέλεια κέντρου

Συνεδριακός τουρισμός

◇ Πόλοι

Γκολφ

▲ Ενδεικτικές θέσεις



ΥΠΕΧΩΔΕ
Διεύθυνση Χωροταξίας
ΕΙΔΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ

