



# ΤΟ «ΚΛΕΙΔΙ» ΓΙΑ ΜΙΑ ΒΙΩΣΙΜΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ



**ΤΟ ΜΕΓΑΛΟ ΣΤΟΙΧΗΜΑ ΤΗΣ ΙΣΟΡΡΟΠΙΑΣ ΑΝΑΜΕΣΑ ΣΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ.**

**ΕΛΕΝΗ ΑΛΕΞΙΟΥ,**  
MANAGING PARTNER, AKL LAW FIRM  
**ΓΙΩΡΓΟΣ ΖΩΧΙΟΣ,**  
PARTNER, AKL LAW FIRM

**Η** ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ βιομηχανία παρουσιάζει αξιοσημείωτη ανάπτυξη την τελευταία δεκαετία, παρά τις πρόσφατες σοβαρές πολιτικές, κοινωνικές και οικονομικές κρίσεις. Η ελληνική οικονομία βρίσκεται, επίσης, σε αναπτυξιακή πορεία, με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή να προβλέπει αύξηση 2,2% το 2024 και 2,3% το 2025 σταθερά υψηλότερα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης.

Τα τελευταία χρόνια, η αγορά ξενοδοχείων στην Ελλάδα έχει παρουσιάσει σταθερή ανάπτυξη, καθώς φαίνεται να εναρμονίζεται με τις προτιμήσεις των καταναλωτών και τις τάσεις της αγοράς. Σύμφωνα με έρευνα

της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος, το 2024 αναμένεται να είναι χρονιά-ρεκόρ για τον ελληνικό Τουρισμό, με τον αριθμό των επισκεπτών να υπερβαίνει τα 35 εκατομμύρια. Η έκθεση προβλέπει αύξηση 7% στις αφίξεις τουριστών και βελτιωμένα έσοδα ανά τουρίστα, τα οποία αναμένεται να αγγίξουν τα 22 δισεκατομμύρια ευρώ, δηλαδή να αυξηθούν κατά 10% σε σχέση με το 2023. Οι κύριοι δείκτες υποδηλώνουν θετική προοπτική για τον ελληνικό Τουρισμό, με ετήσια αύξηση 24% για το έτος 2024.

Η Ελλάδα έχει, επίσης, αναδειχθεί ως ένας από τους πέντε κορυφαίους επενδυτικούς προορισμούς για ξενοδοχειακές μονάδες στην Ευρώπη,

σύμφωνα με πρόσφατη έρευνα της CBRE. Η οικονομική σταθερότητα της χώρας, το σταθερό πολιτικό περιβάλλον και το επενδυτικό κλίμα παίζουν κρίσιμο ρόλο στην προσέλκυση ξένων άμεσων επενδύσεων στον τομέα της φιλοξενίας. Συνολικά, η ελληνική ξενοδοχειακή αγορά είναι έτοιμη για περαιτέρω ανάπτυξη, με οδηγούς τις μεταβαλλόμενες προτιμήσεις των πελατών, τις τάσεις της αγοράς και τις μοναδικές τοπικές συνθήκες.

Οι νέες τάσεις στην ελληνική ξενοδοχειακή αγορά είναι η αυξανόμενη δημοτικότητα των boutique ξενοδοχείων και των πολυτελών θέρετρων, τα οποία ικανοποιούν τις ανάγκες εύπορων ταξιδιωτών που αναζητούν εμπειρίες υψηλού επιπέδου και εξατομικευμένες υπηρεσίες. Επιπλέον, η επέκταση ξενοδοχειακών αλυσίδων και διεθνών brands σε κύριους τουριστικούς προορισμούς έχει μεταβάλει σε μεγάλο βαθμό τον τουριστικό χάρτη στην Ελλάδα, ο οποίος μέχρι πρόσφατα χαρακτηριζόταν από τον υψηλό βαθμό κατακερματισμού, με μικρού μεγέθους ξενοδοχεία και λίγες ξενοδοχειακές αλυσίδες. Ο αριθμός των επενδύσεων σε ξενοδοχεία 5 αστέρων (και άνω) στην Ελλάδα έχει διπλασιαστεί την τελευταία δεκαετία, ενώ περίπου 40% των νέων ξενοδοχειακών επενδύσεων αφορούν μεγάλα διεθνή brands, όπως Mandarin Oriental, Four Seasons, Six Senses, Aman Resorts, One & Only κ.ά.

Αξιοσημείωτο επίσης είναι ότι η Αθήνα περιλαμβάνεται για πρώτη φορά στο top 10 των ευρωπαϊκών πόλεων με το υψηλότερο ενδιαφέρον για ξενοδοχειακές επενδύσεις στην Ευρώπη το 2024. Το 2023, η Αθήνα πέτυχε ιστορικό ρεκόρ στον Τουρισμό, υποδεχόμενη 7,1 εκατομμύρια διεθνείς αφίξεις, ρεκόρ που αναμένεται να ξεπεραστεί το 2024. Με το έργο του Ελληνικού να βρίσκεται σε πλήρη εξέλιξη, η Αθήνα αναδεικνύεται ως ένας δημοφιλής ανταγωνιστικός τουριστικός προορισμός καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.

**«ΣΕ ΜΙΑ ΧΩΡΑ ΠΟΥ ΖΕΙ ΑΠΟ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ, ΔΕΝ ΜΠΟΡΟΥΜΕ ΝΑ ΑΦΕΘΟΥΜΕ ΣΤΗΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑ ΚΑΘΕ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΑ».**

Η συνεχής ανοδική τάση στην αύξηση του ελληνικού Τουρισμού δείχνει μια ιδιαίτερος θετική πορεία που είναι πολύ πιθανό να συνεχιστεί, αν όχι να ενταθεί, στα επόμενα χρόνια. Παρά το γεγονός ότι η εντυπωσιακή αυτή πορεία υπόσχεται αυξημένα έσοδα, φέρνει επίσης προκλήσεις οι οποίες συνδέονται άμεσα με την κοινωνικά και περιβαλλοντικά βιώσιμη ανάπτυξη και την ανάγκη διαμόρφωσης μιας σύγχρονης τουριστικής αναπτυξιακής πολιτικής.

Θεμελιώδη παράμετρο στη βιώσιμη ανάπτυξη αποτελεί η έννοια της φέρουσας ικανότητας (ΦΙ), η οποία το τελευταίο διάστημα έχει επανέλθει πολύ δυναμικά στο προσκήνιο και αποτελεί πλέον μία από τις παραμέτρους αξιολόγησης σχεδίων και έργων. Η ΦΙ απαντάται σε πολλούς επιστημονικούς κλάδους και η έννοιά της διαφοροποιείται ανάλογα με το αντικείμενο, ωστόσο η βασική κοινή παράμετρος είναι ότι εκφράζει το «όριο αντοχής» μίας περιοχής. Σύμφωνα με τον ορισμό του Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού, ως τουριστική ΦΙ ορίζεται ο μέγιστος αριθμός ατόμων που μπορεί να επισκεφτεί ταυτόχρονα έναν τουριστικό προορισμό, χωρίς να προκληθεί βλάβη στο φυσικό, οικονομικό και κοινωνικο-πολιτιστικό περιβάλλον και χωρίς

ανεπίτρεπτη υποβάθμιση της εμπειρίας των επισκεπτών.

Στην Ελλάδα, η έννοια της ΦΙ είναι γνωστή ήδη από τη δεκαετία του 1990, όταν το Συμβούλιο της Επικρατείας, με αφορμή την επεξεργασία διαταγμάτων για τη δημιουργία παραθεριστικών οικισμών, έκρινε ότι η ίδρυση νέων οικισμών είναι επιτρεπτή μόνο στο πλαίσιο ευρύτερου σχεδιασμού, ο οποίος οφείλει να λαμβάνει υπόψη του (μεταξύ άλλων και) τα ανώτατα όρια ανάπτυξης της περιοχής χωρίς αλλοίωση της φυσιογνωμίας της ή υποβάθμιση της ποιότητας ζωής. Ειδικότερα δε για τα μικρά νησιά, τα οποία ήδη από τότε χαρακτηριζόταν ως «ευπαθή οικοσυστήματα», το Συμβούλιο έκρινε ότι βασική απειλή αποτελεί η έντονη οικιστική ανάπτυξη, καθώς η βιωσιμότητά τους συνδέεται άρρηκτα με τη διατήρηση του παραδοσιακού τους χαρακτήρα, καθώς και του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου. Για τον λόγο αυτό, κρίθηκε ότι οι οικιστικές πιέσεις πρέπει να απορροφώνται εντός του υπάρχοντος δικτύου οικισμών, και εφόσον αυτό δεν έχει υπερβεί τα όρια της ΦΙ.

Η ανάγκη για προσδιορισμό και εκτίμηση της ΦΙ επισημαίνεται και σε μεταγενέστερες κρίσεις του ανώτατου ακυρωτικού, ήδη δε την τελευταία τριετία αποτελεί βασικό κριτήριο για την αξιολόγηση σχεδίων. Συγκεκριμένα, το Συμβούλιο της Επικρατείας απέρριψε προτεινόμενο σχέδιο για στρατηγική επένδυση τουριστικής φύσης στη Μύκονο, μεταξύ άλλων και επειδή έκρινε ότι δεν αποδείχθηκε πως βρισκόταν εντός των ορίων της ΦΙ του νησιού. Σημειωτέον ότι στην προκειμένη περίπτωση, η υποβληθείσα μελέτη περιλάμβανε και εκτίμηση της τουριστικής ΦΙ, την οποία όμως το Συμβούλιο δεν αποδέχθηκε, επειδή δεν προέκυπτε από κάποιο νομοθετικό ή κανονιστικό κείμενο, αλλά από τη διεθνή και εγχώρια βιβλιογραφία. Αντίστοιχα, πολύ σημαντική ήταν και η απόφαση με την οποία ακυρώθηκε η επέκταση



**ΕΛΕΝΗ ΑΛΕΞΙΟΥ,**  
Managing Partner, AKL Law Firm



**ΓΙΩΡΓΟΣ ΖΩΧΙΟΣ,**  
Partner, AKL Law Firm

## INFO

Βασική κοινή παράμετρος της φέρουσας ικανότητας είναι ότι εκφράζει το «όριο αντοχής» μίας περιοχής.

### ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ

Σύμφωνα με τον ορισμό του Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού, ως τουριστική ΦΙ ορίζεται ο μέγιστος αριθμός ατόμων που μπορεί να επισκεφτεί ταυτόχρονα έναν τουριστικό προορισμό, χωρίς βλάβη των πόρων ή υποβάθμιση της εμπειρίας.

### ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΚΤΙΚΗ

Το 2022 εισήχθη για πρώτη φορά στη νομοθεσία ο ορισμός της φέρουσας ικανότητας. Στην αρχική μορφή του άρθρου προβλεπόταν η έκδοση προεδρικού διατάγματος, με το οποίο θα προσδιορίζονταν η μεθοδολογία και οι βασικές παράμετροι για τον υπολογισμό της ΦΙ.

### ΟΙ ΑΛΛΑΓΕΣ

Η εξουσιοδοτική αυτή διάταξη καταργήθηκε πολύ πρόσφατα (01.05.2024) και αντικαταστάθηκε από μία γενική πρόβλεψη, μειωμένης ασφάλειας.

του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Πάρου, επειδή δεν τεκμηριώθηκε η ΦΙ του νησιού να δεχθεί το βάρος του πληθυσμού και των νέων οικιστικών υποδοχέων που προέβλεπε το ΓΠΣ, λαμβανομένων υπόψη και των ανεπαρκών υποδομών (οδικό δίκτυο, υδρευτικό δίκτυο κ.λπ.).

Τριάντα χρόνια μετά από τις πρώτες νύξεις του Συμβουλίου της Επικρατείας για την ανάγκη προσδιορισμού της ΦΙ, ο ορισμός της εισήχθη για πρώτη φορά στη νομοθεσία το 2022. Μάλιστα, στην αρχική μορφή του άρθρου προβλεπόταν η έκδοση προεδρικού διατάγματος, με το οποίο θα προσδιορίζονταν η μεθοδολογία και οι βασικές παράμετροι για τον υπολογισμό της ΦΙ. Με τον τρόπο αυτό, θα δινόταν η ευκαιρία στο Συμβούλιο Επικρατείας (στο πλαίσιο επεξεργασίας του διατάγματος) να εκφράσει τη γνώμη του ως προς το εάν η πρόταση καλύπτει τις ελλείψεις που έχει διαπιστώσει και έτσι, μετά από την έγκριση –ή και διόρθω-

ση/συμπλήρωση– του διατάγματος, να υπάρχει ασφάλεια σε επόμενα στάδια σχεδιασμού.

Ωστόσο, η εξουσιοδοτική αυτή διάταξη καταργήθηκε πολύ πρόσφατα (01.05.2024) και αντικαταστάθηκε από μια γενική πρόβλεψη, σύμφωνα με την οποία η ΦΙ λαμβάνεται υπόψη κατά την αναθεώρηση των πολεοδομικών σταθεροτύπων, που εφαρμόζονται στα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια και στα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια. Πράγματι, έναν μήνα νωρίτερα είχαν αναθεωρηθεί τα πολεοδομικά σταθερότυπα (πλέον ονομάζονται πολεοδομικά πρότυπα) και προβλέπεται πλέον η σύνταξη Έκθεσης Εκτίμησης ΦΙ· προσδιορίζονται δε και οι σχετικές τεχνικές οδηγίες. Η έκθεση αυτή καταλήγει στη διατύπωση και εκτίμηση ενός σεναρίου, το οποίο ενσωματώνεται στη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του σχεδίου.

Όπως είναι προφανές, η διαδικασία αυτή δεν είναι ισοδύναμη με την αρχικά προβλεφθείσα. Κατ' αρχάς, εξαιρέθηκε από τη διαδικασία θεσμοθέτησης της ΦΙ το Συμβούλιο της Επικρατείας, από το οποίο τέθηκε το ζήτημα για πρώτη φορά. Επιπλέον, η διαδικασία των ΤΠΣ θα καθυστερήσει σημαντικά και, μέχρι τότε, δεν υπάρχει τρόπος να ελεγχθεί και να επιβεβαιωθούν η νομιμότητα και η πληρότητα της διαδικασίας εκτίμησης της ΦΙ. Επίσης, τα πολεοδομικά πρότυπα δεν εφαρμόζονται σε άλλα είδη πολεοδομικών σχεδίων, όπως τα ΕΣΧΑΔΑ (ιδίως τα ακίνητα του ΤΑΙ-ΠΕΔ) και τα ΕΣΧΑΣΕ (στρατηγικές επενδύσεις). Επομένως, η νέα ρύθμιση, δυστυχώς, αφήνει κενά.

Σε μια χώρα που ζει από τον Τουρισμό, και στην οποία οι πολίτες δεν είμαστε συνηθισμένοι να τηρούμε κανόνες, δεν μπορούμε να επαφεθούμε στην ιδιωτική πρωτοβουλία και στην ευαισθησία κάθε επιχειρηματία. Το Συμβούλιο της Επικρατείας έχει εντοπίσει το πρόβλημα, αλλά μένει να δούμε πώς θα αντιμετωπιστεί στην πράξη. ■