

→ Φέρουσα Τουριστική Ικανότητα Δ. Αθηναίων

Φορέας: Αναπτυξιακή Αθήνας Α.Ε.

Ομάδα Έργου

Αναπτυξιακή Αθήνας Α.Ε.

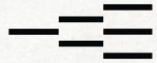
Gimisis + Associates

Πανεπιστήμιο Πειραιά (ΠΑ.ΠΕΙ.)

→ Φέρουσα Τουριστική Ικανότητα Δ. Αθηναίων

Φορέας: Αναπτυξιακή Αθήνας Α.Ε.

Ομάδα Έργου



Αναπτυξιακή Αθήνας Α.Ε.

Εβίτα Καλόγιωργα
Brand Director This is Athens

Κωνσταντίνα Ρούσσου
Marketing Manager This is Athens

Μαρία Παπαδοπούλου
Business Development Manager This is Athens CVB

Νατάσσα Κεφαλά
International Meetings Manager This is Athens CVB

Σπυρίδων Κάγκας
Digital & Community Manager This is Athens

Βασιλική Δάλλα
Membership Manager This is Athens CVB

Στέβη Κυπαρίση
Executive This is Athens CVB

Gimisis + Associates

Βασίλειος Γκοιμίσης
Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος-Χωροτάκτης, MSc, Συντονιστής

Θανάσης Κουρέτας
Πολεοδόμος-Χωροτάκτης, MSc, GIS Expert, Επιστημονικός Υπεύθυνος

Δημήτρης Λιούμης
Πολεοδόμος-Χωροτάκτης, GIS Analyst (MSc Cand.)

Θεοφάνης-Χρήστος Κεραμίδας
Πολεοδόμος-Χωροτάκτης

Λάμπρος Συράκος
Πολεοδόμος-Χωροτάκτης, GIS Analyst (MSc Cand.)

Κατερίνα Δερμοσινόγλου
Γεωγράφος, GIS Analyst, MSc, (PhD Cand.)

Πανεπιστήμιο Πειραιά (ΠΑ.ΠΕΙ.)

Δρ. Άγγελος Κότιος
Καθηγητής, Τμήμα Διεθνών Και Ευρωπαϊκών Σπουδών
Πρόεδρος Τμήματος Τουριστικών Σπουδών του ΠΑ.ΠΕΙ.

Δρ. Σωτήριος Βαρελάς
Επίκουρος Καθηγητής του Τμήματος Τουριστικών Σπουδών του ΠΑ.ΠΕΙ.

Γιώργος Τσούπρος
Ερευνητής- Δείκτες Φέρουσας Ικανότητας (PHDc)

Βίκτωρ Τραπουζανλής
Ερευνητής- Στατιστικός Αναλυτής (PHDc)

Δημήτρης Κότιος
Ερευνητής- Ανάλυση Δεδομένων (PHDc)

Ομάδα 8 Φοιτητών Τμημάτων Τουριστικών Σπουδών

Περιεχόμενα

Ανάλυση	Αναπτυξιακή Αθήνας Α.Ε.	Gimisis + Associates	Πανεπιστήμιο Πειραιά (ΠΑ.ΠΕΙ.)
	1. Στρατηγικός Σχεδιασμός Μελέτης & Συντονισμός Έργου	1. Βασικές έννοιες και ορισμοί 2. Μεθοδολογία – Θεσμικό πλαίσιο 3. Μονάδες Τουριστικής Διαμονής (Μ.Τ.Δ.) και Μακροχρόνια Μίσθωση 4. Συγκρίσεις Μ.Τ.Δ. με θεσμικό πλαίσιο, υποδομές, χρήσεις γης 5. Ανάλυση Δεικτών Φ.Ι. 6. Συμπεράσματα	1. Μεθοδολογία 2. Κοινωνική Φέρουσα Ικανότητα 3. Πρωτογενής Έρευνα 4. Συμπεράσματα 5. Ανάλυση Συναισθήματος Αξιολογήσεων (Sentiment Analysis) 6. Θεματική Ανάλυση Συναισθήματος Αξιολογήσεων (Sentiment Analysis)
Πρόταση	Συμπεράσματα Μελέτης Στρατηγικός Στόχος – Σχέδιο Δράσης Προτάσεις Πολιτικής Επιτελική Σύνοψη		

Στρατηγικός Σχεδιασμός Μελέτης & Συντονισμός Έργου

Αναπτυξιακή Αθήνας Α.Ε.

1. Στρατηγικός Σχεδιασμός Μελέτης & Συντονισμός Έργου

Οργάνωση και διαχείριση **18 Focus Groups** με θεσμικούς φορείς του τουρισμού με σκοπό την ποιοτική ανάλυση των προτάσεων τους μέσω ημιδομημένων συνεντεύξεων

- Σ.Ε.Τ.Ε. (Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων)
- Ε.Ξ.Α.Α. (Ένωση Ξενοδόχων Αττικής Αθήνας)
- Ξ.Ε.Ε. (Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος)
- Δήμος Αθηναίων (Όλοι οι Αντιδήμαρχοι)
- Περιφέρεια Αττικής
- ΠΑ.ΣΥ.Δ.Α. (Πανελλήνιος Σύλλογος Διαχειριστών Ακινήτων)
- Π.Ο.Ε.ΕΤ. (Πανελλήνια Ομοσπονδία Εργαζομένων στον Επισιτισμό)
- STAMA (Σύνδεσμος Εταιρειών Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακινήτων)
- Εμπορικός Σύλλογος Αθηνών
- Επαγγελματικό Επιμελητήριο Αθηνών
- Ένωση Εστιατορίων & Συναφών Αττικής (Ε.Ε.Ε.Σ.Α.)
- Πανελλήνια Ομοσπονδία Εστιατορίων & Συναφών Επαγγελμάτων (Π.Ο.Ε.Σ.Ε.)
- Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού (ΕΛΛ.ΕΤ.)
- HARCO
- ΗΑΤΤΑ (Συνδέσμου των εν Ελλάδι Τουριστικών και Ταξιδιωτικών Γραφείων)
- Υπερταμείο
- Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών
- ΣΤΑ.ΣΥ.
- Ο.Α.Σ.Α.

1. Στρατηγικός Σχεδιασμός Μελέτης & Συντονισμός Έργου

- Οργάνωση και διαχείριση 2 Ανοιχτών Διαβουλεύσεων στο Δημαρχείο, εξασφαλίζοντας διαφάνεια και ενεργή συμμετοχή με όλους τους εμπλεκόμενους φορείς του τουρισμού για τη συλλογική διαμόρφωση προτάσεων.
- Επιμέλεια ερωτηματολογίων σε συνεργασία με το Πανεπιστήμιο Πειραιά προς τους φορείς, κατοίκους, επιχειρηματίες και μέλη του Γραφείου Συνεδρίων αποτυπώνοντας τις πραγματικές ανάγκες και απόψεις τους
- Συντονισμός 18 εβδομαδιαίων συναντήσεων με όλη την ομάδα έργου με σκοπό την παρακολούθηση και διαχείριση όλων των δράσεων και την διασφάλιση της ποιότητας και της αποδοτικότητας.
- Μέσω συντονισμένης επικοινωνίας με φορείς όπως **Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε.**, **Ε.ΥΔ.ΑΠ.**, **Δήμο Αθηναίων (Διεύθυνση Καθαριότητας, Α.Α.Δ.Ε. (Στοιχεία Βραχυχρόνιας Μίσθωσης)**, **Airbnb** και άλλους, εξασφαλιστήκαν κρίσιμα ποσοτικά στοιχεία για την υποστήριξη της ανάλυσης και της μελέτης

Δείκτες (Τουριστικοί-Βιωσιμότητας) – Πολεοδομική & Χωροταξική Υποστήριξη – Γεωχωρική Ανάλυση

Gimisis + Associates

1. Βασικές έννοιες και ορισμοί

Υπερτουρισμός

→ Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού (UNWTO)

Ορίζει τον Υπερτουρισμό ως «τον αντίκτυπο του τουρισμού σε έναν προορισμό, ή μέρη αυτού, που επηρεάζει υπερβολικά την αντιληπτή ποιότητα ζωής των πολιτών ή/και την ποιότητα των εμπειριών των επισκεπτών με αρνητικό τρόπο»*.

→ Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο

Ο όρος «Υπερτουρισμός» περιγράφει την κατάσταση κατά την οποία ο αντίκτυπος του τουρισμού, σε ορισμένες χρονικές στιγμές και σε ορισμένες τοποθεσίες, υπερβαίνει τα όρια φυσικής, οικολογικής, κοινωνικής, οικονομικής, ψυχολογικής ή/και πολιτικής ικανότητας (Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, 2018)**.

* <https://www.gprpress.gr/2021/10/31/%CF%85%CF%80%CE%B5%CF%81%CF%84%CE%BF%CF%85%CF%81%CE%B9%CF%83%CE%BC%CF%82-overtourism-%CE%BC%CE%B9%CE%B1-%CE%B1%CF%80%CE%B5%CE%B9%CE%BB%CE%AE-%CE%BA%CE%B1%CE%B9-%CE%BC%CE%B9%CE%B1-%CE%B5%CF%85/>

** <https://www.gprpress.gr/2021/10/31/%CF%85%CF%80%CE%B5%CF%81%CF%84%CE%BF%CF%85%CF%81%CE%B9%CF%83%CE%BC%CF%82-overtourism-%CE%BC%CE%B9%CE%B1-%CE%B1%CF%80%CE%B5%CE%B9%CE%BB%CE%AE-%CE%BA%CE%B1%CE%B9-%CE%BC%CE%B9%CE%B1-%CE%B5%CF%85/>

2. Μεθοδολογία - Θεσμικό Πλαίσιο

Θεσμικό πλαίσιο χρήσεων γης και όρων δόμησης

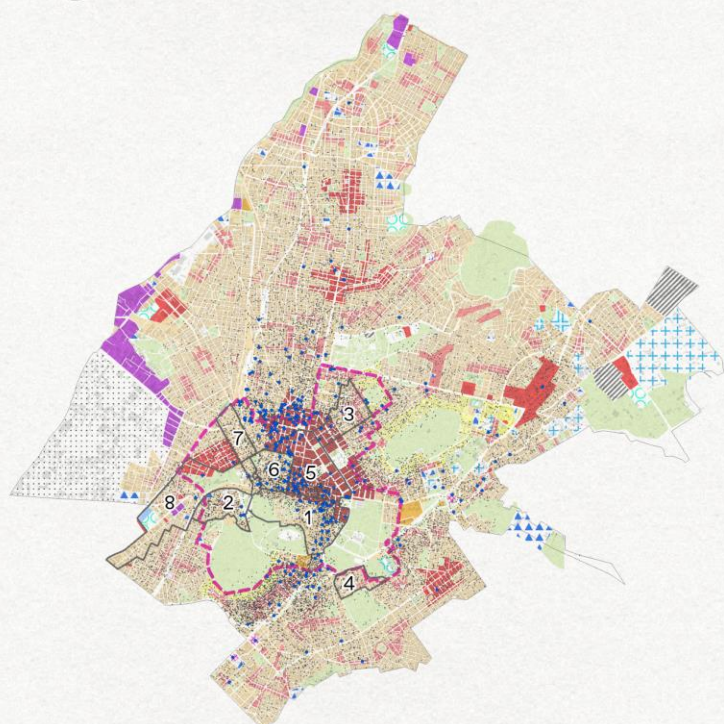
- Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) Δ. Αθηναίων (Δ' 80/1988).
- Ρύθμιση της τουριστικής δραστηριότητας στις βασικές κεντρικές γειτονιές του Δ. Αθηναίων από οκτώ (8) ειδικά διατάγματα (Μεταξουργείο, Πλάκα, Πειραιώς, Μετσ, Ψυρρή – Ομόνοια, Εξάρχεια – Λ. Στρέφη – Μουσείο, Εμπορικό Τρίγωνο και Θησείο).

Αποφάσεις Σ.τ.Ε. για την Βραχυχρόνια Μίσθωση (STR)

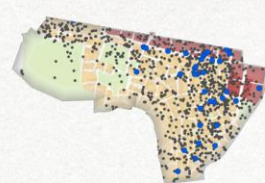
- Σύμφωνα με την σκ. 25 της 662/2024 Απόφασης του Ε' Τμήματος του Σ.τ.Ε., τα Καταλύματα Βραχυχρόνιας Μίσθωσης (Short Term Rentals: STR) ελέγχονται και από το Σ.τ.Ε. ως «άτυπη τουριστική συγκέντρωση» αλλά δεν υπόκεινται στους περιορισμούς των ειδικών διαταγμάτων του Δήμου της Αθήνας και εν γένει του θεσμικού πλαισίου χωροθέτησης τουριστικών εγκαταστάσεων, καθόσον δεν αποτελούν κύριο ή μη κύριο ξενοδοχειακό κατάλυμα και δύναται να χωροθετούνται σε όλες τις περιοχές όπου επιτρέπεται η κατοικία.

2. Μεθοδολογία - Θεσμικό Πλαίσιο

Θεσμικές χρήσεις γης (Γ.Π.Σ. / Ειδικά διατάγματα) – ενεργά καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης έτους 2023



Γειτονιές της Αθήνας με ειδικά διατάγματα καθορισμού χρήσεων γης



1 Πλάκα (Δ' 617/1980, Δ' 1329/1993)



5 Εμπορικό τρίγωνο (Δ' 704/1994)



2 Θησείο (Δ' 60/1989)



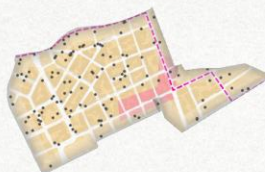
6 Ψυρρή - Ομόνοια (Δ' 233/1998)



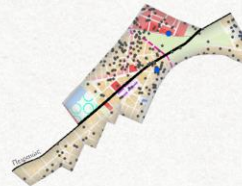
3 Εξάρχεια (Δ' 1075/1993)



7 Μεταξουργείο (Δ' 616/1998)



4 Μετς (Δ' 11507/1993)



8 Τμήμα οδού Πειραιώς (Δ' 1063/2004)

→ Κυρίαρχη χρήση στον Δήμο η **Γενική Κατοικία** (με εξαίρεση το **Κέντρο**, την περιοχή του **Ελαιώνα** και ένα **τμήμα** στην περιοχή **Γουδί**) - (Δ' 166/1987).

→ Στην χρήση της Γενικής Κατοικίας επιτρέπεται η ανάπτυξη και η λειτουργία **ξενοδοχείων** μέχρι **100 κλίνες**.

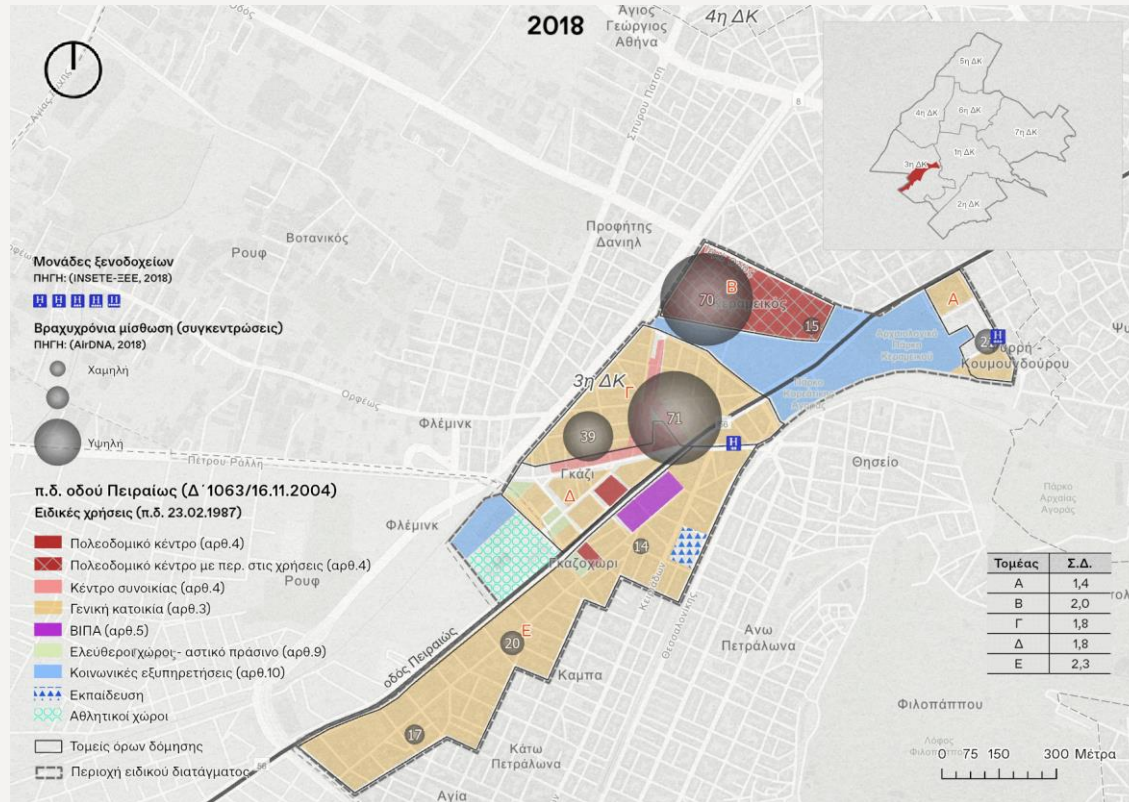
→ Ενίσχυση **Πολυκεντρικότητας** (οριοθέτησης κέντρου & περιορισμός ανάπτυξης νέων κεντρικών λειτουργιών κατά μήκος βασικών οδικών αξόνων)

→ Ιδιαίτερα μεγάλο πλήθος Καταλυμάτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης σε περιοχές ήπιας ανάπτυξης με χρήση **Αμιγούς Κατοικίας** και **Τοπικών Κέντρων Συνοικίας - Γειτονιάς**.



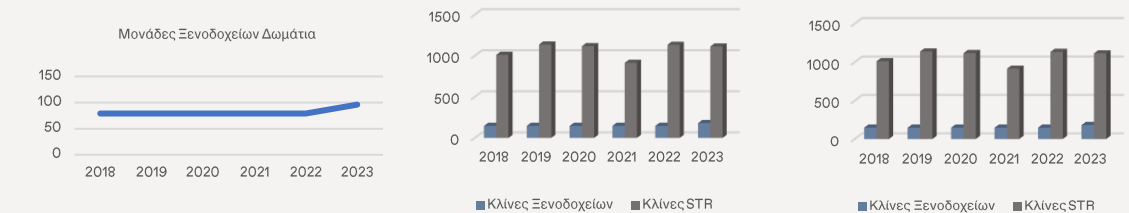
1. Μεθοδολογία - Θεσμικό Πλαίσιο

π.δ. Οδού Πειραιώς (Δ' 1063/16.11.2004)



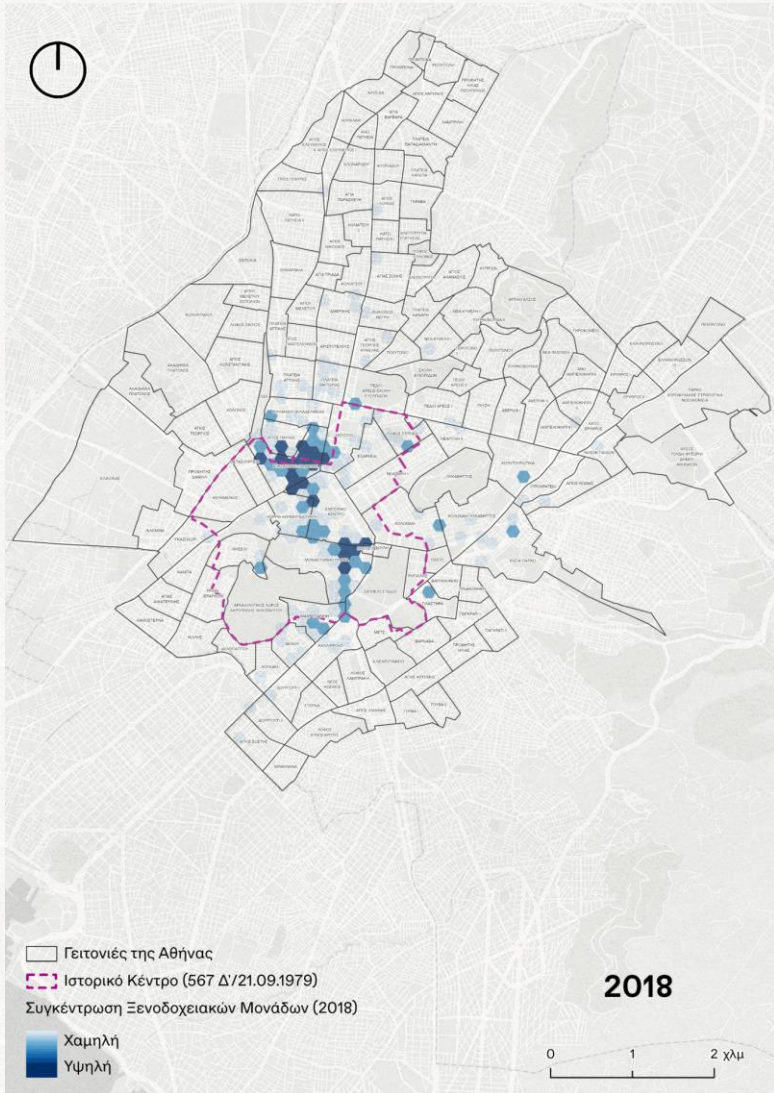
ΠΗΓΗ: Δ' 1063/16.11.2004, Δ' 80/1988, Ξ.Ε.Ε., INSETE, AirDNA & Ιδία Επεξεργασία

	Ξενοδοχεία		Ξενοδοχεία		STR	
	Κατηγορία	Δωμάτια	Κλίνες	Μονάδες	Κλίνες	Μονάδες
2018	2*(1), 3*(1)	79	147	2	1.011	267
2019	2*(1), 3*(1)	79	147	2	1.137	291
2020	2*(1), 3*(1)	79	147	2	1.117	273
2021	2*(1), 3*(1)	79	147	2	914	220
2022	2*(1), 3*(1)	79	147	2	1.133	282
2023	2*(1), 3*(1), 5*(1)	96	181	3	1.113	286
Ποσοστό μεταβολής 2018-2023		+ 21,5	+23,1	+50,0	+10,1	+7,1

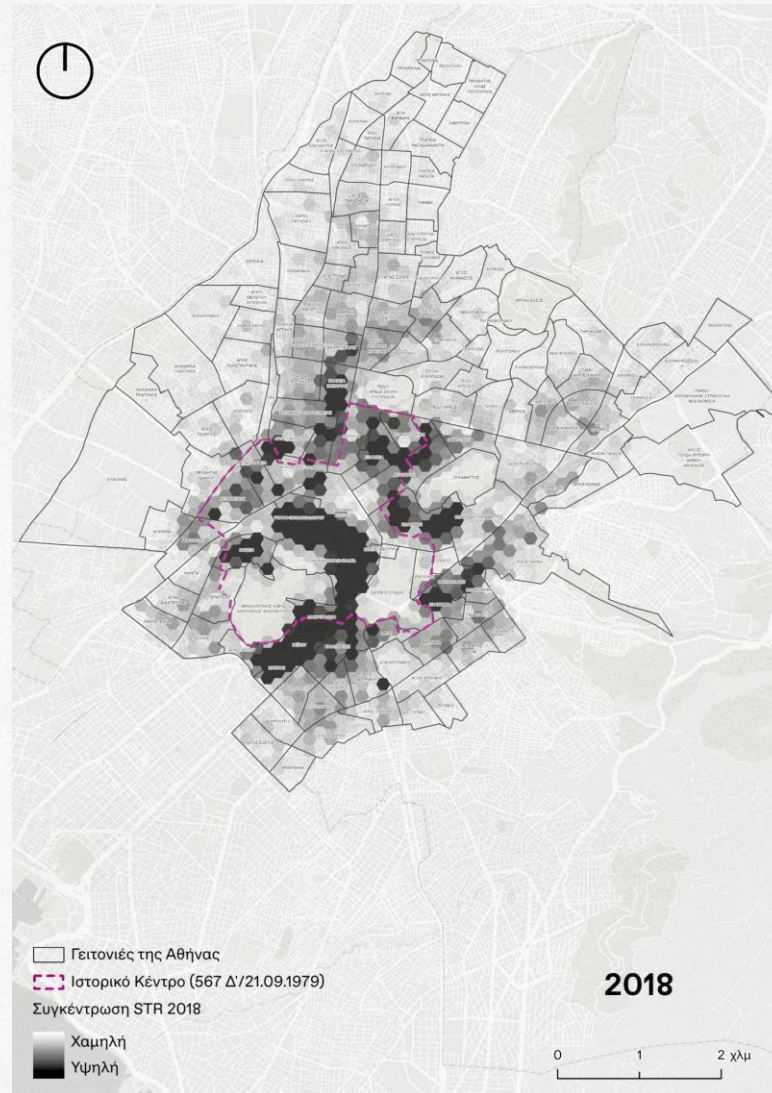


Την περίοδο 2018-2022 σύμφωνα με τα στοιχεία του Ξ.Ε.Ε. και του INSETE ο αριθμός των ξενοδοχειακών μονάδων παρέμεινε σταθερός ενώ το 2023 αυξήθηκε κατά 50%. Όσον αφορά στον αριθμό των καταλυμάτων STR, σύμφωνα με τα στοιχεία της AirDNA την περίοδο 2018-2023 καταγράφηκε αύξηση 7,1%. Σημειώνεται ότι, ο αριθμός των καταλυμάτων STR, κατέγραψε μικρή μείωση του 2021, κατά την διάρκεια της έξαρσης της πανδημίας της COVID -19.

3. Μονάδες Τουριστικής Διαμονής και Μακροχρόνια Μίσθωση | Ξενοδοχειακές μονάδες – STR (2018-2023)

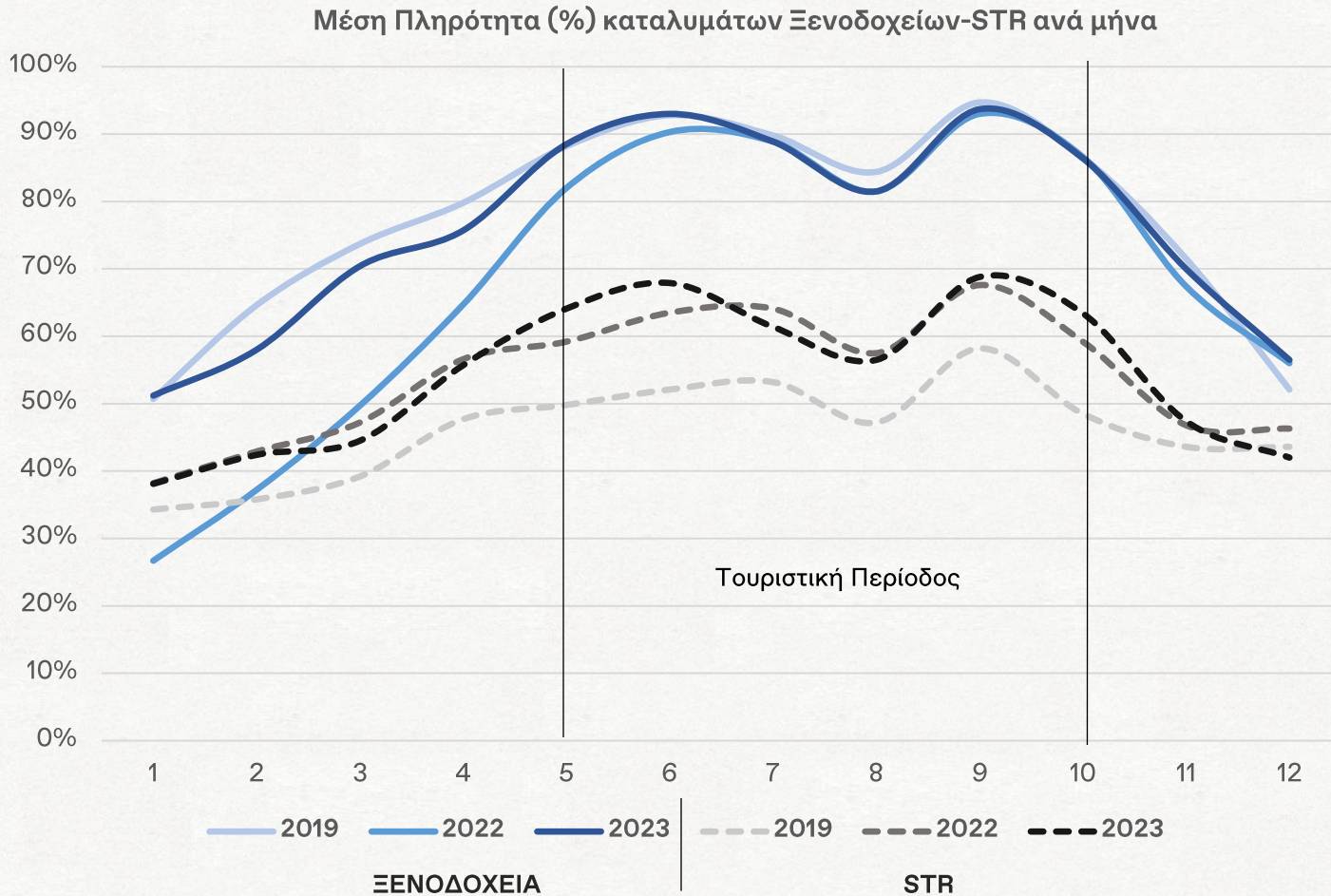


Συγκεντρώσεις Ξενοδοχειακών μονάδων στον Δ. Αθηναίων την περίοδο 2018-2023
 ΠΗΓΗ: Ξ.Ε.Ε., INSETE, Δ' 567/21.09.1979 & Ιδία Επεξεργασία



Συγκεντρώσεις καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (STR) στον Δ. Αθηναίων την περίοδο 2018-2023
 ΠΗΓΗ: AirDNA, Δ' 567/21.09.1979 & Ιδία Επεξεργασία

3. Μονάδες Τουριστικής Διαμονής και Μακροχρόνια Μίσθωση | Ξενοδοχειακές μονάδες – STR (2019-2023)



→ Ο **Αύγουστος**: ο μήνας όπου καταγράφεται **μείωση** στην μέση πληρότητα **διαχρονικά** στα καταλύματα STR και στα Ξενοδοχεία,

→ Ο **Σεπτέμβριος**: ο μήνας όπου καταγράφονται **διαχρονικά** οι **υψηλότερες** τιμές μέσης πληρότητας και για STR και για Ξενοδοχεία,

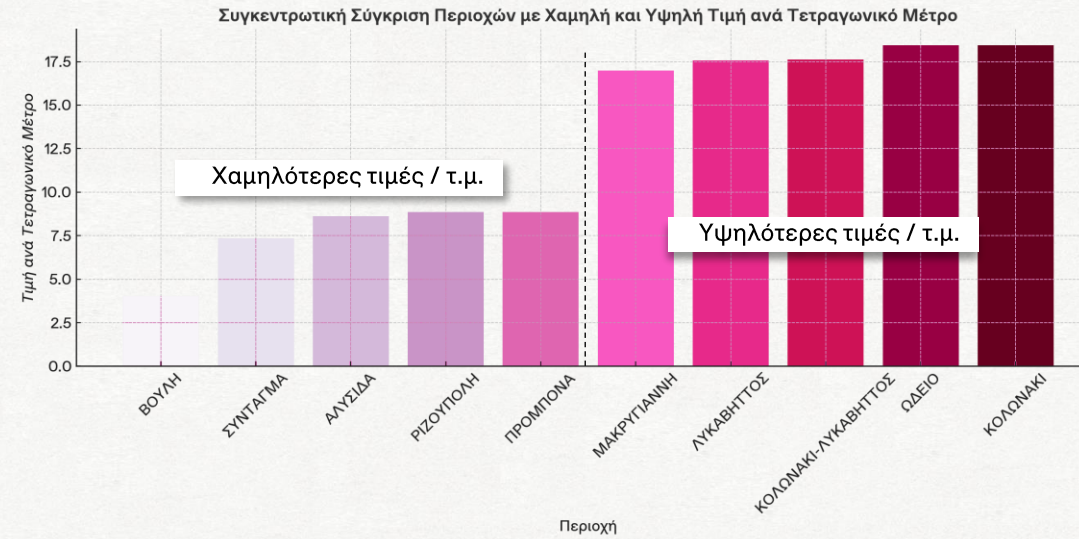
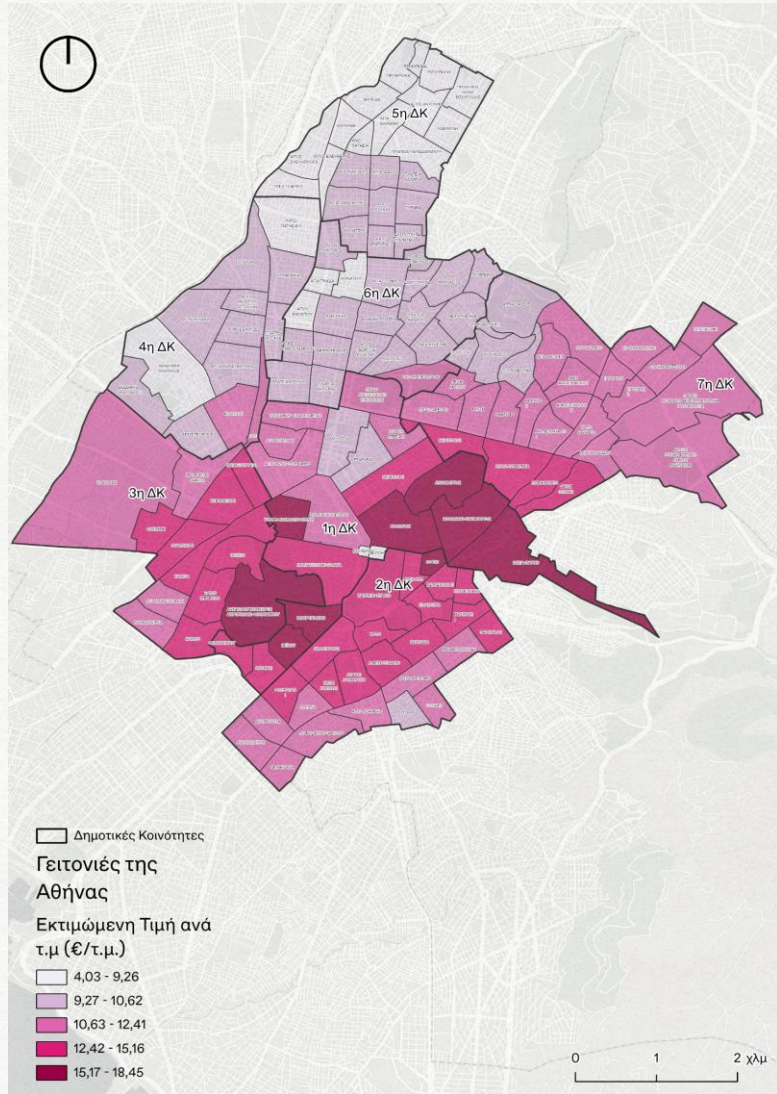
→ Για το **2023**, η **υψηλότερη** τιμή της μέσης πληρότητας καταλυμάτων STR καταγράφεται τον **Σεπτέμβριο (69%)**,

→ Για το **2023**, η **υψηλότερη** τιμή της μέσης πληρότητας **Ξενοδοχείων** καταγράφεται τον **Σεπτέμβριο (93,7%)**,

→ Τα ποσοστά μέσης πληρότητας καταλυμάτων STR βρίσκονται **διαχρονικά** κάτω από **70%**, ενώ τα αντίστοιχα των Ξενοδοχείων βρίσκονται **διαχρονικά** πάνω από το **50%** (εκτός από Ιανουάριο-Φεβρουάριο 2022), και

→ Κατά την **τουριστική** περίοδο παρατηρούνται οι **υψηλότερες** μέσες πληρότητες **διαχρονικά** για STR και Ξενοδοχεία.

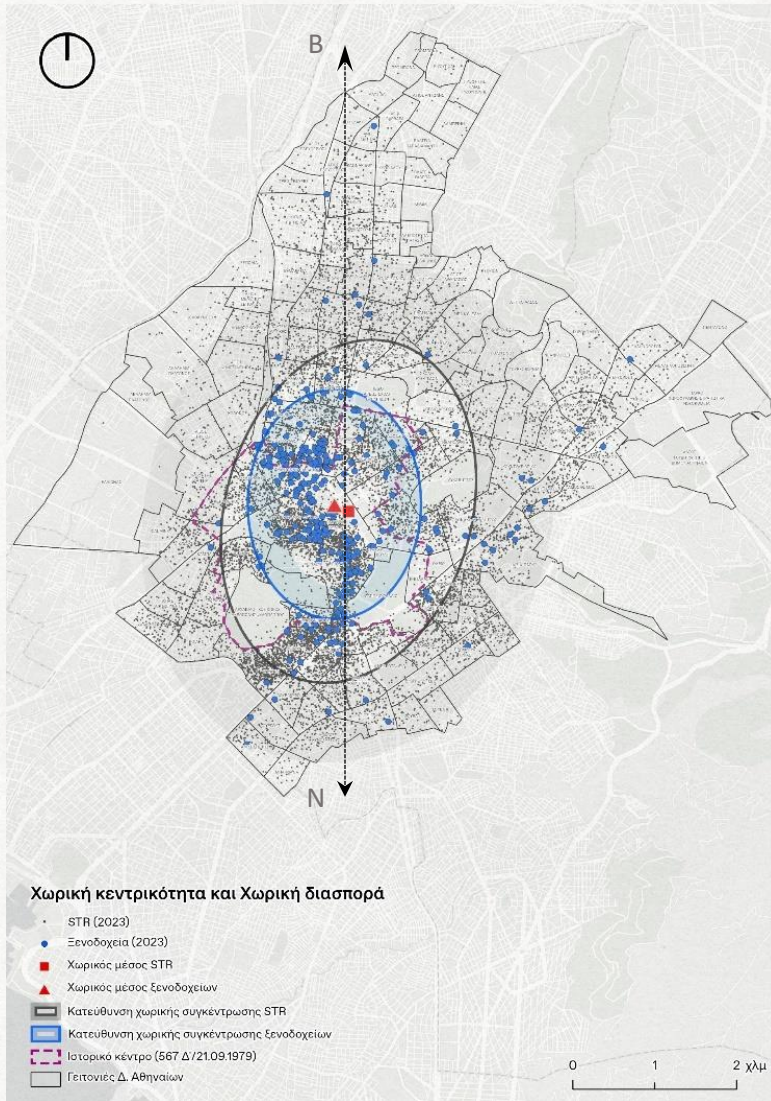
3. Μονάδες Τουριστικής Διαμονής και Μακροχρόνια Μίσθωση | Μακροχρόνια Μίσθωση (2024)



→ Μέση τιμή ανά τετραγωνικό στις γειτονίες χαμηλότερης τιμής/τ.μ. : 7,55 €

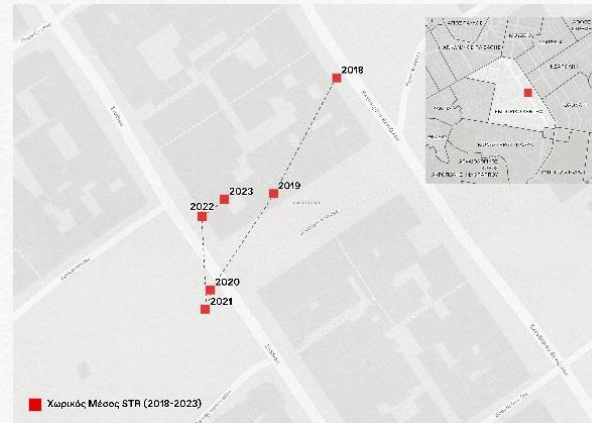
→ Μέση τιμή ανά τετραγωνικό στις γειτονίες υψηλότερης τιμής/τ.μ. : 17,81 €

4. Συγκρίσεις Μ.Τ.Δ. με θεσμικό πλαίσιο, υποδομές, χρήσεις γης

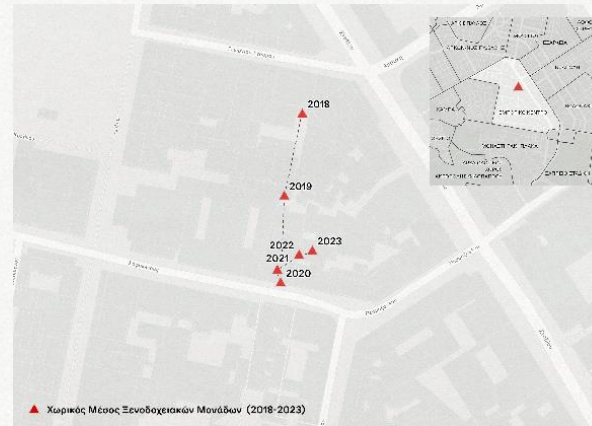


Μέτρα Χωρικής Κεντρικότητας και Διασποράς μονάδων τουριστικής διαμονής για το έτος 2023

ΠΗΓΗ: AirDNA, Ξ.Ε.Ε. & Ιδία Επεξεργασία



Μετατόπιση Χωρικού Μέσου καταλυμάτων STR (2018-2023)



Μετατόπιση Χωρικού Μέσου Ξενοδοχείων (2018-2023)

→ Μείωση αναλογίας κλινών-μονάδων STR / Ξενοδοχείων το 2021 λόγω COVID-19.

→ Ανάκαμψη στις τιμές των αναλογιών από το 2022 και μετά.

→ Το 2023, η αναλογία κλινών STR / Ξενοδοχείων = 1,42 (1 κλίνη ξενοδοχείου αναλογεί σε 1,42 κλίνες STR).

→ Το 2023, η αναλογία μονάδων STR / Ξενοδοχείων = 24,4 (1 Ξενοδοχείο αναλογεί σε 24,4 καταλύματα STR).

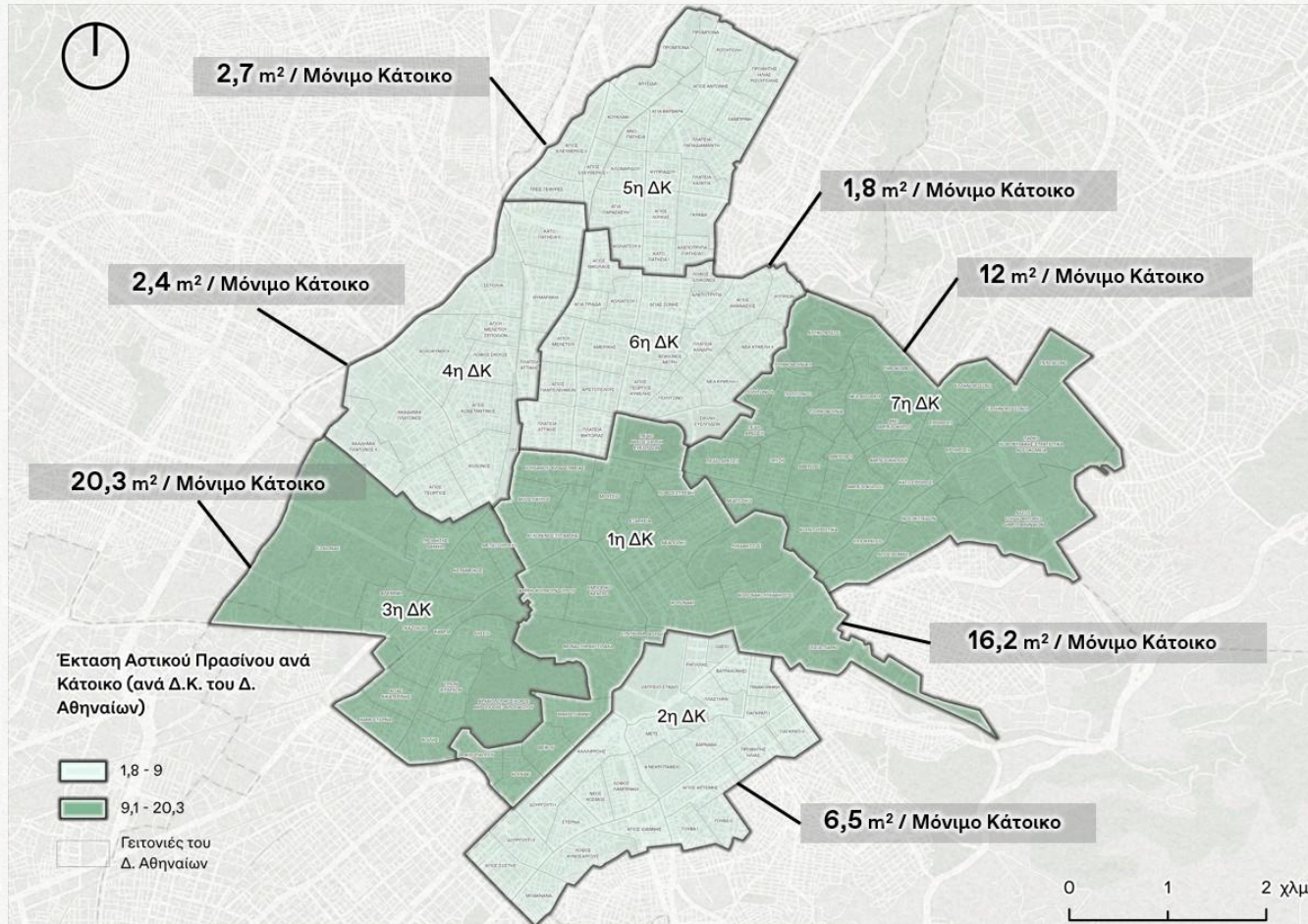
→ Διαχρονικά παρατηρείται σταθερότητα στην διακύμανση στις αναλογίες των κλινών STR/ξενοδοχείων (1,1% ποσοστό μεταβολής 2018-2023).

Έτος	Αναλογία Κλινών STR / Ξενοδοχείων	Αναλογία Μονάδων STR / Ξενοδοχείων
2018	1.40	22.36
2019	1.44	24.08
2020	1.36	21.13
2021	1.09	18.16
2022	1.28	21.44
2023	1.42	24.41
Ποσοστό Μεταβολής 2018-2023	+1.10%	+9.20%

ΠΙΝΑΚΑΣ: Αναλογία μονάδων και κλινών STR / Ξενοδοχείων

ΠΗΓΗ: AirDNA, Ξ.Ε.Ε. & Ιδία Επεξεργασία

4. Συγκρίσεις Μ.Τ.Δ. με θεσμικό πλαίσιο, υποδομές, χρήσεις γης | Εγγύτητα STR με χώρους πρασίνου και σταθμούς ΜΕΤΡΟ



Αναλογία αστικού πρασίνου (m²) ανά μόνιμο κάτοικο στον Δ. Αθηναίων

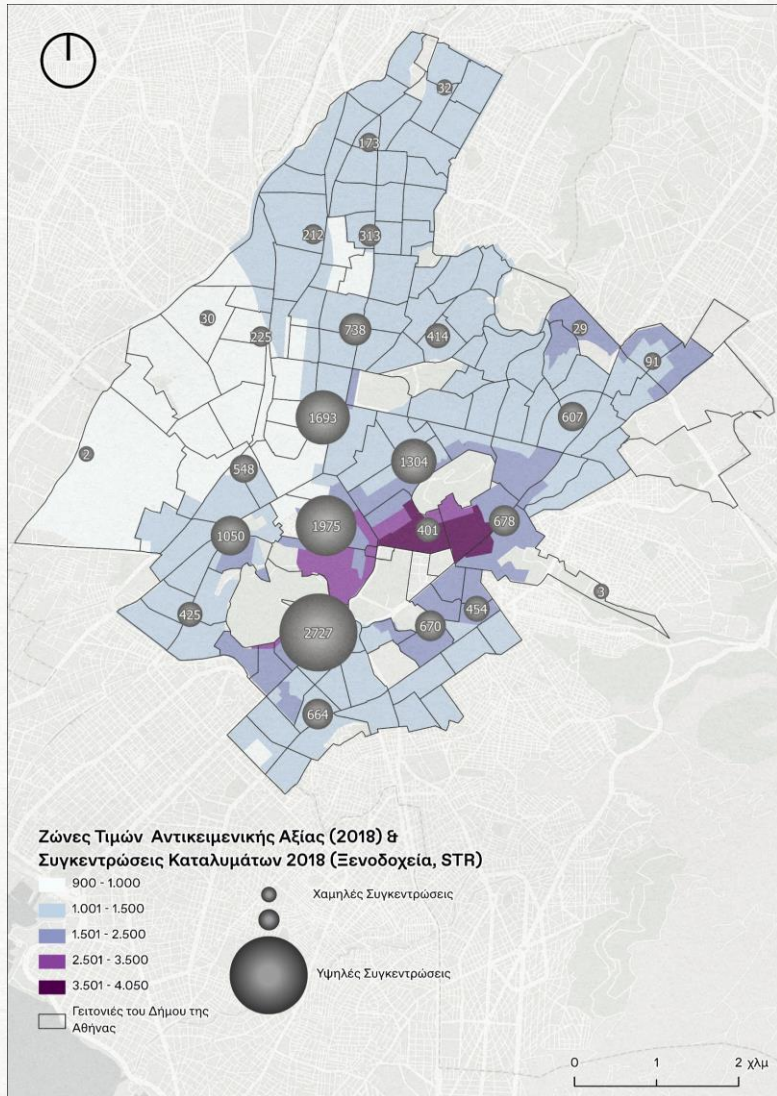
ΠΗΓΗ: Open Street Map, Ιδία Επεξεργασία

→ Ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας (Π.Ο.Υ.)

→ Κατ' ελάχιστον **9 τ.μ.** αστικού πρασίνου ανά κάτοικο

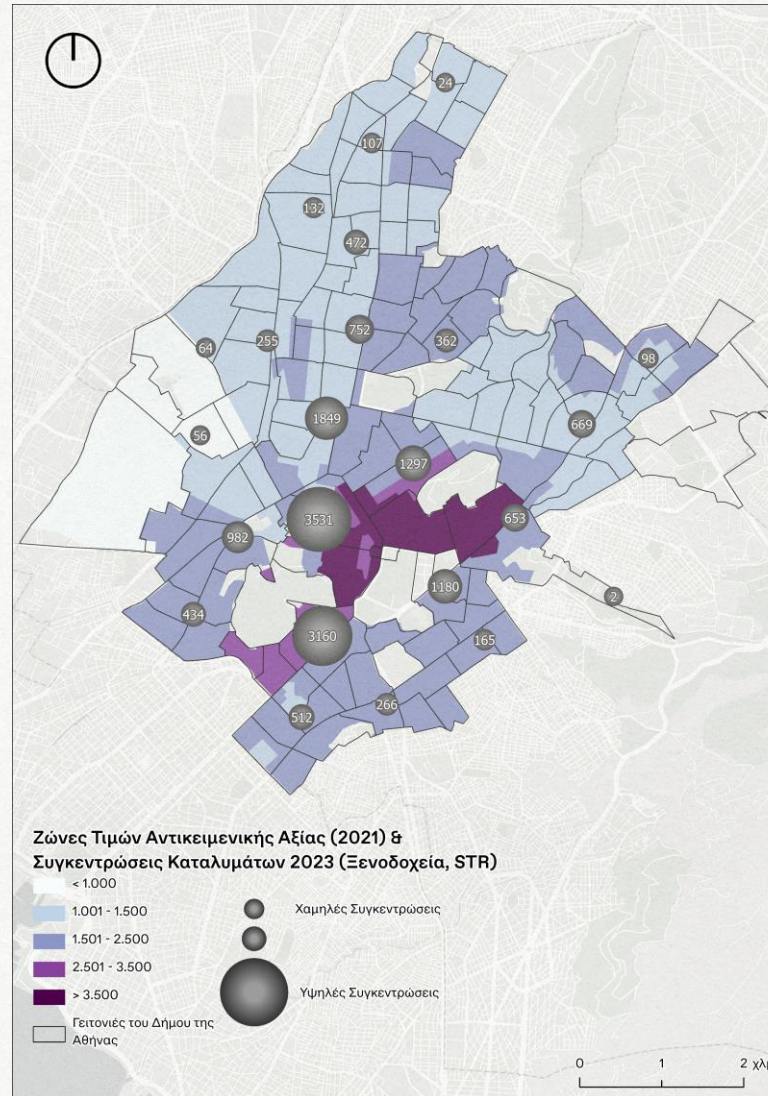
→ Πρόσβαση για κάθε κάτοικο σε χώρους πρασίνου σε μέγιστη απόσταση **300 μ.**

4. Συγκρίσεις Μ.Τ.Δ. με θεσμικό πλαίσιο, υποδομές, χρήσεις γης | Σύγκριση STR με αντικειμενικές αξίες



Ζώνες Τιμών Αντικειμενικής Αξίας και Συγκεντρώσεις Καταλυμάτων (Ξενοδοχεία & STR)

ΠΗΓΗ: Υπουργείο Οικονομικών, AirDNA & Ιδία Επεξεργασία



Ζώνες Τιμών Αντικειμενικής Αξίας και Συγκεντρώσεις Καταλυμάτων (Ξενοδοχεία & STR)

ΠΗΓΗ: Υπουργείο Οικονομικών, AirDNA & Ιδία Επεξεργασία

→ Από το 2018 έως το 2021, καταγράφεται αύξηση των ζωνών τιμών προσδιορισμού αντικειμενικής αξίας.

→ Οι συγκεντρώσεις καταλυμάτων STR ακολουθούν την κτηματαγορά.

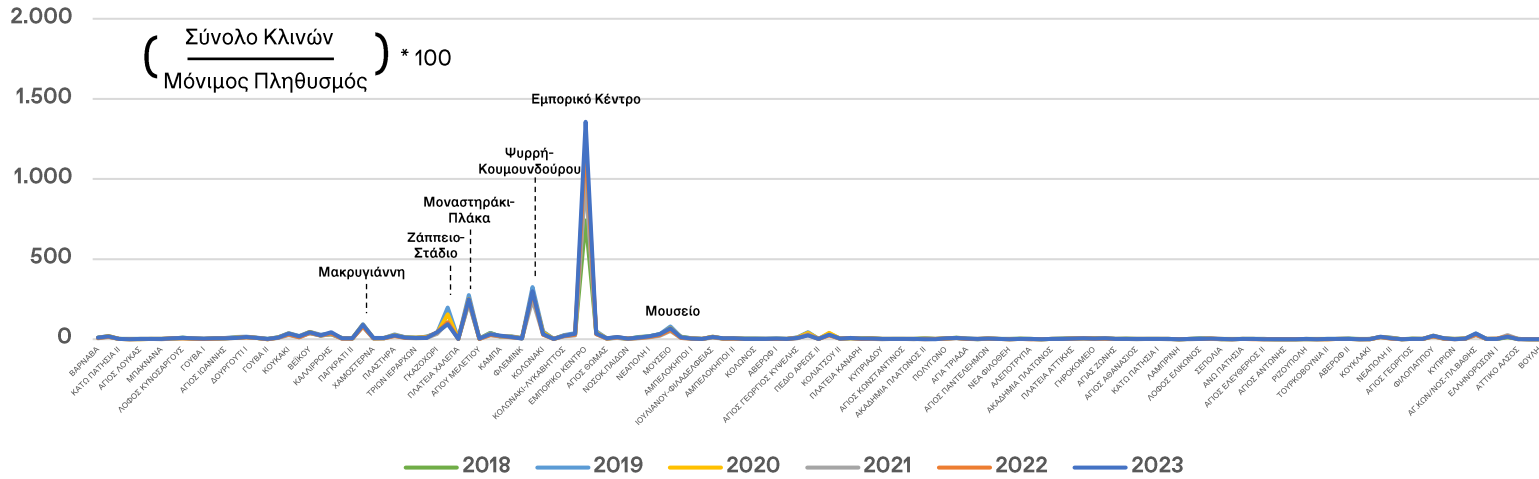
→ Οι μεγαλύτερες αντικειμενικές αξίες εντοπίζονται στην 1^η Δ.Κ.

→ Σημειώνεται πως η πλειονότητα των καταλυμάτων STR και των ξενοδοχείων για το έτος 2023, εντοπίζονται στις γειτονίες που η αντικειμενική αξία αρχίζει από τα 2.500 ευρώ/m². Ενδεικτικό παράδειγμα είναι οι εξής γειτονίες:

- Μοναστηράκι
- Πλάκα
- Μακρυγιάννη
- Κολωνάκι
- Λυκαβηττός.

5. Ανάλυση Δεικτών Φ.Ι. | Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (2018 – 2023) – STR & Ξενοδοχεία

Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (2018-2023) - STR

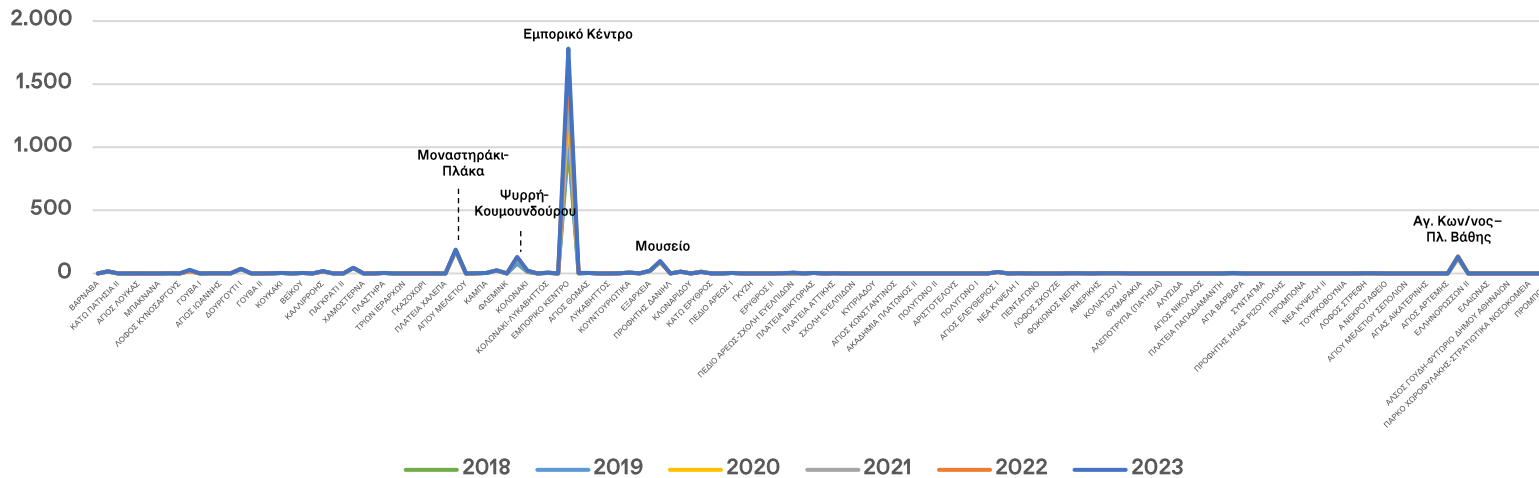


→ Τρεις (3) γειτονιές καταγράφουν τις υψηλότερες τιμές (STR & Ξενοδοχεία). Οι εν λόγω γειτονιές είναι οι εξής:

- Εμπορικό Κέντρο
- Ψυρρή-Κουμουνδούρου
- Μοναστηράκι Πλάκα

→ Διαχρονικά, παρατηρείται σταθερότητα στην πορεία εξέλιξης του δείκτη στις γειτονιές.

Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (2018-2023) - Ξενοδοχεία

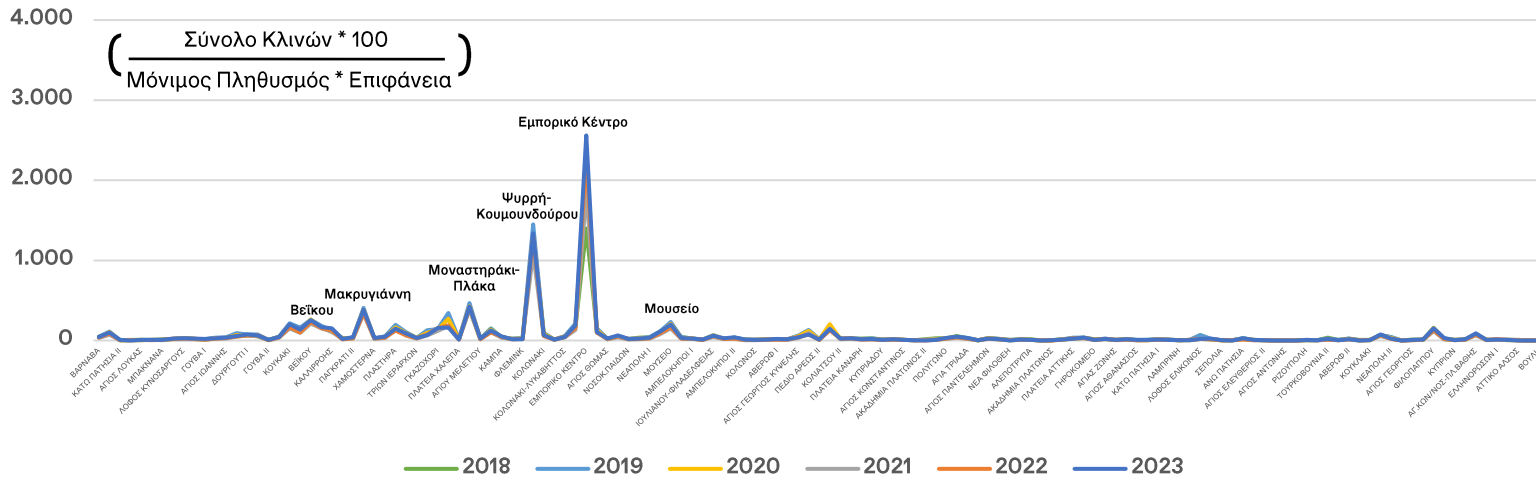


→ Υψηλότερη τιμή του Δ.Τ.Λ. (2023) : Εμπορικό Κέντρο

- Δ.Τ.Λ. – STR: 1.357 → 1.357 κλίνες ανά 100 κατοίκους (13 περίπου κλίνες ανά κάτοικο).
- Δ.Τ.Λ. – Ξενοδοχεία: 1.782 → 1.782 κλίνες ανά 100 κατοίκους (18 περίπου κλίνες ανά κάτοικο).

5. Ανάλυση Δεικτών Φ.Ι. | Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας (2018 – 2023) - STR & Ξενοδοχεία

Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας (2018-2023) - STR



→ Τρεις (3) γειτονιές καταγράφουν τις υψηλότερες τιμές (STR & Ξενοδοχεία). Οι εν λόγω γειτονιές είναι οι εξής:

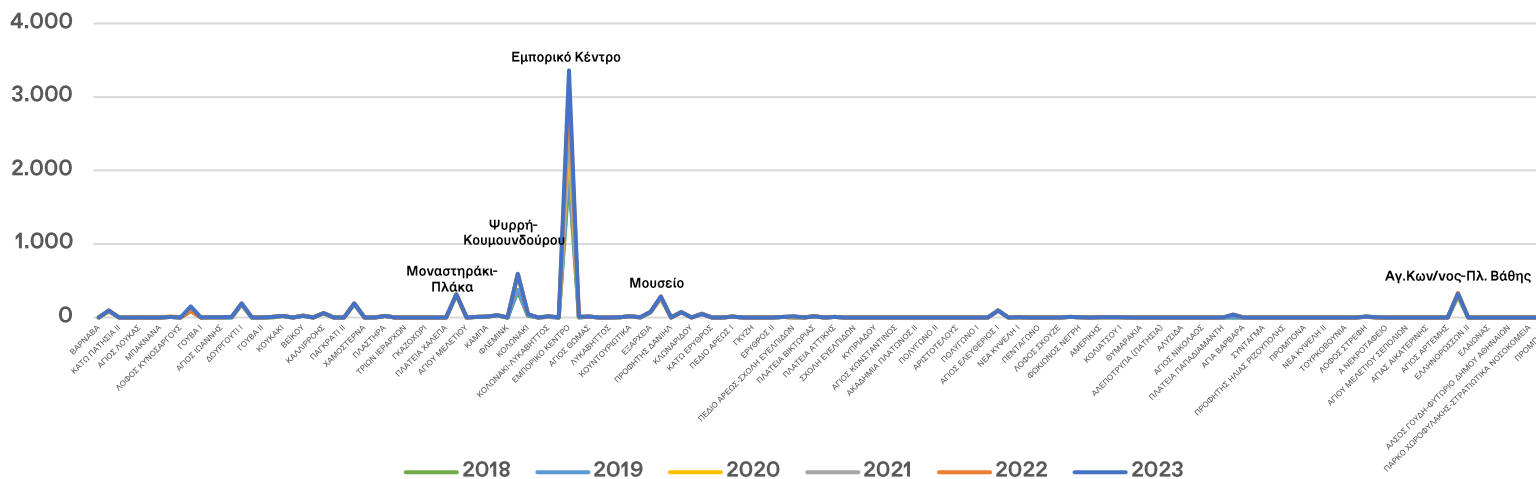
- Εμπορικό Κέντρο
- Ψυρρή-Κουμουνδούρου
- Μοναστηράκι Πλάκα

→ Διαχρονικά, παρατηρείται σταθερότητα στην πορεία εξέλιξης του δείκτη στις γειτονιές.

→ Υψηλότερη τιμή του Δ.Τ.Π. (2023) : Εμπορικό Κέντρο

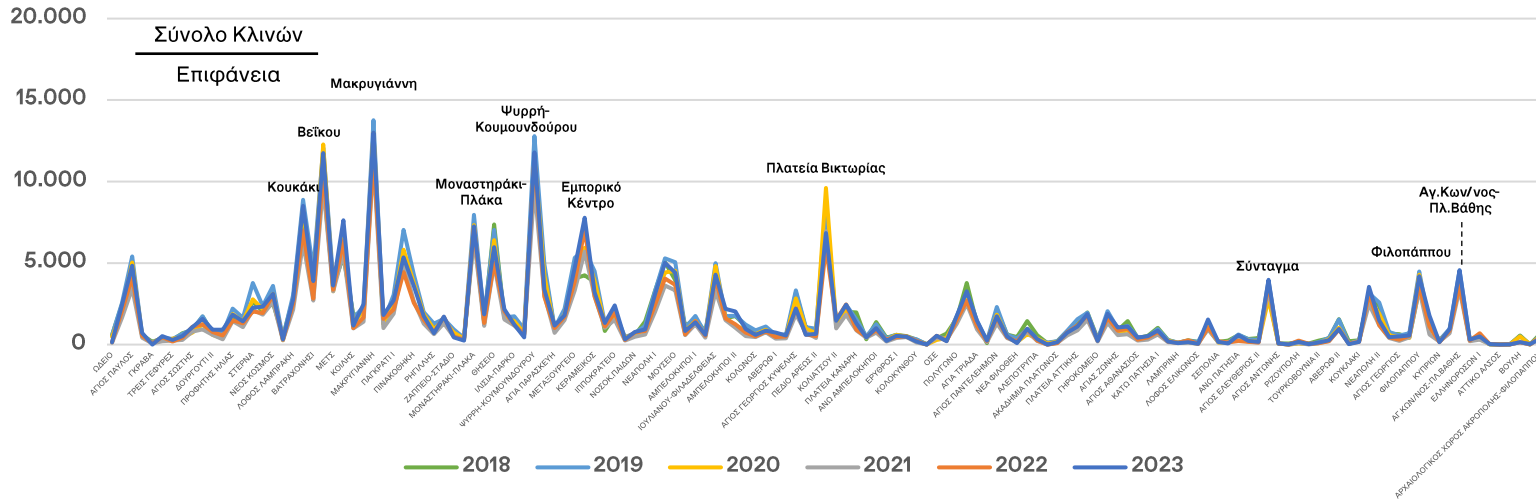
- Δ.Τ.Λ. - STR: 2.560 → 2.560 κλίνες ανά 100 κατοίκους & ανά τ.χλμ.
- Δ.Τ.Λ. - Ξενοδοχεία: 3.363 → 3.363 κλίνες ανά 100 κατοίκους & ανά τ.χλμ.

Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας (2018-2023) - Ξενοδοχεία



5. Ανάλυση Δεικτών Φ.Ι. | Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης-α (2018 – 2023) - STR & Ξενοδοχεία

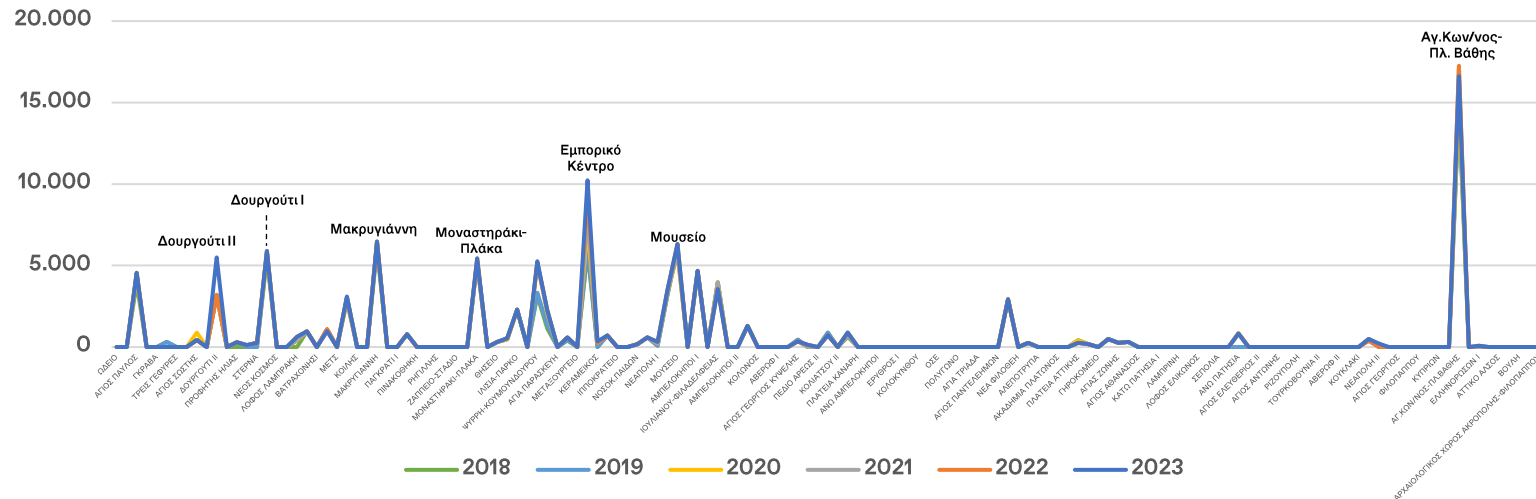
Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης-α (2018-2023) - STR



→ Ο Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης-α αποτελεί δείκτη προσφοράς και αφορά στον αριθμό των κλινών που προσφέρονται σύμφωνα με την έκταση της εκάστοτε γειτονιάς.

→ Εντοπίζονται αρκετές γειτονιές με υψηλές κορυφές στα διαγράμματα γεγονός που οφείλεται στον μεγάλο αριθμό κλινών που καταγράφονται.

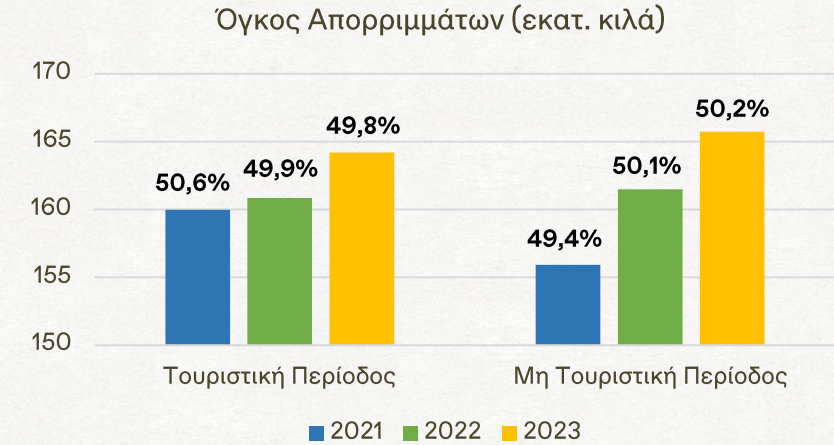
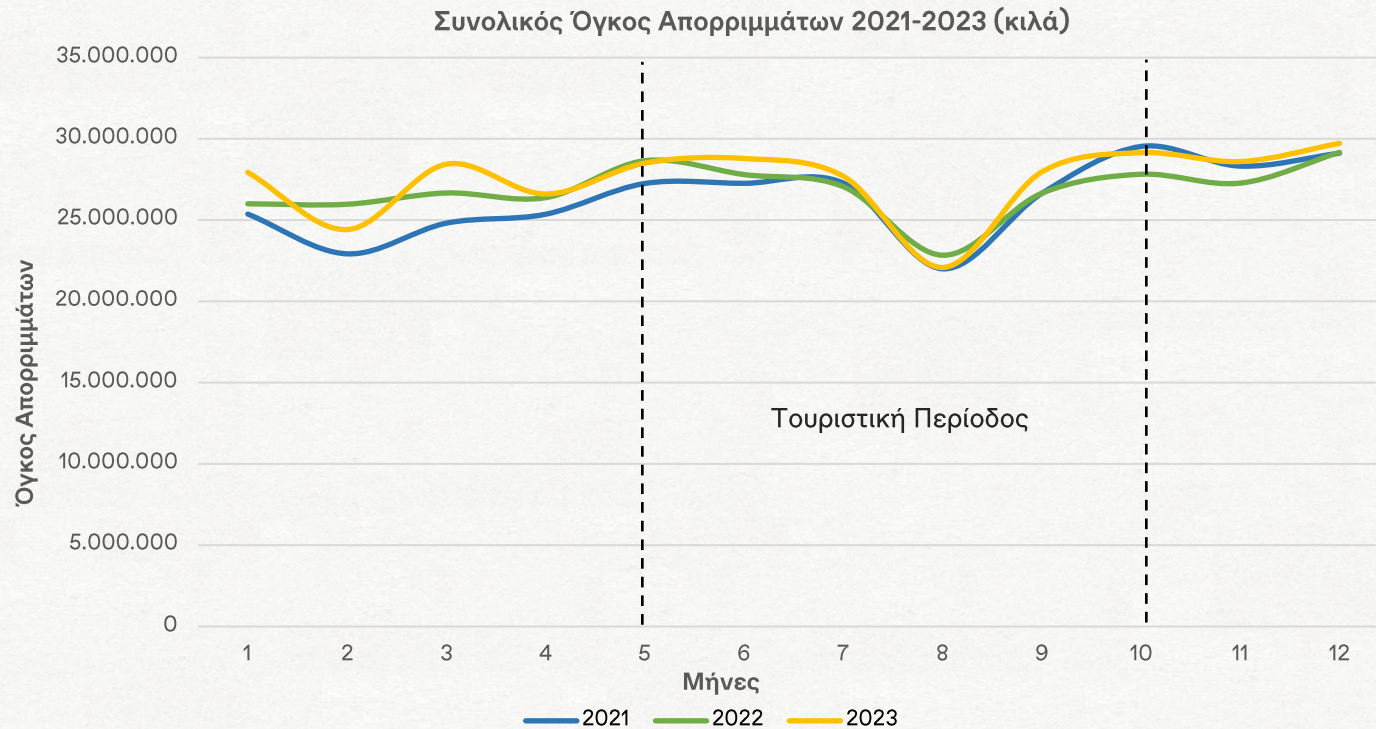
Δείκτης Τουριστικής Συγκέντρωσης-α (2018-2023) - Ξενοδοχεία



→ Η υψηλότερη τιμή του Δ.Τ.Σ.-α καταγράφεται για τα STR:
→ Μακρυγιάννη: **13.003** (13.003 κλίνες ανά τ.χλμ.)

→ Η υψηλότερη τιμή του Δ.Τ.Σ.-α καταγράφεται για τα Ξενοδοχεία:
→ Αγ.Κων/νος-Πλ. Βάθης: **16.615** (16.615 κλίνες ανά τ.χλμ.)

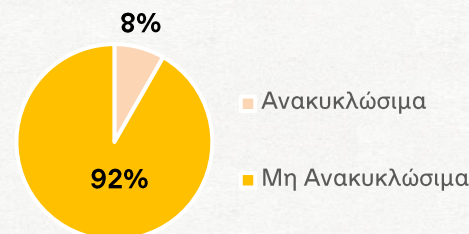
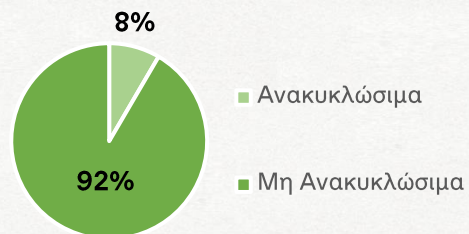
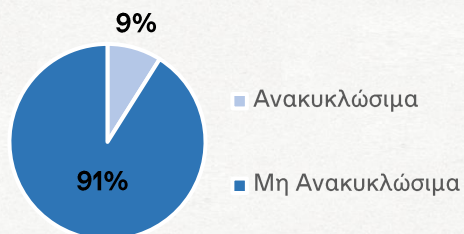
5. Ανάλυση Δεικτών Φ.Ι. | Δείκτες βιωσιμότητας - Δείκτης Τουριστικής παραγωγής Απορριμμάτων



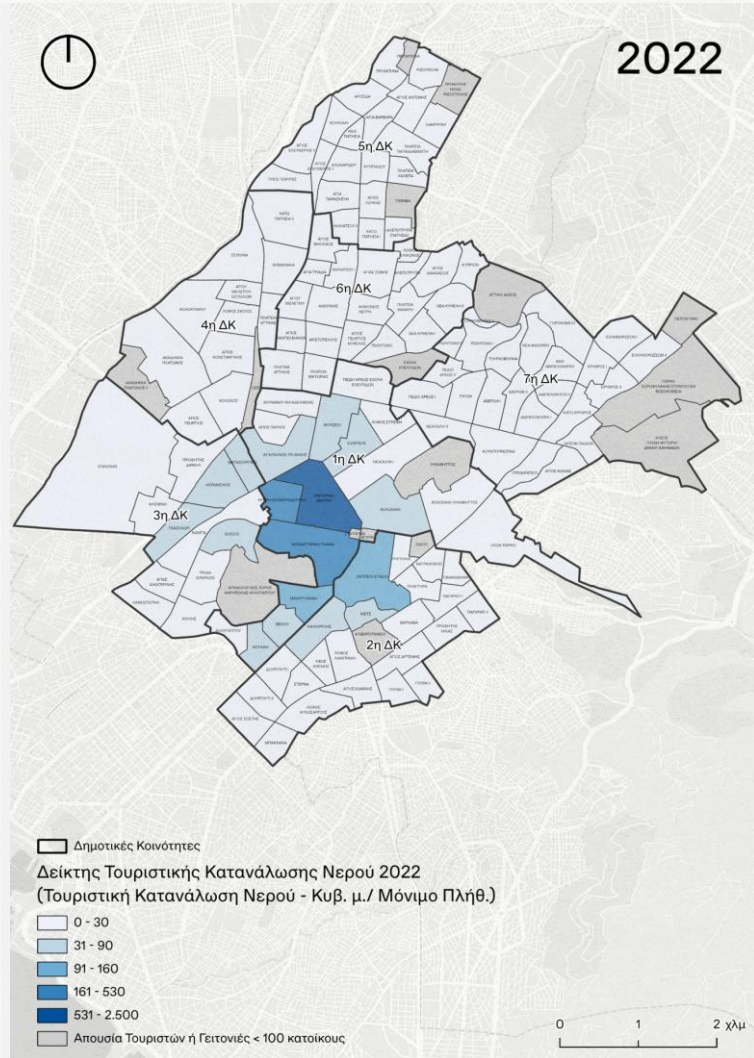
→ Διαχρονικά (2021-2023) παρατηρείται **αύξηση** στον συνολικό όγκο απορριμμάτων την Τουριστική και Μη Τουριστική περίοδο, σε ποσοστά **+2,6%** και **+6,3%** αντίστοιχα.

→ Τα έτη 2022 και 2023 η παραγωγή απορριμμάτων την Τουριστική και μη Τουριστική περίοδο ήταν σχεδόν σταθερή (σταθερό ισοζύγιο μόνιμου κατοίκου - επισκέπτη)

→ **Η επιβάρυνση στα απορρίμματα φαίνεται να αποτελεί ζήτημα Φ.Ι. της πόλης συνολικά**



5. Ανάλυση Δεικτών Φ.Ι. | Δείκτες βιωσιμότητας - Δείκτης Τουριστικής Κατανάλωσης Νερού



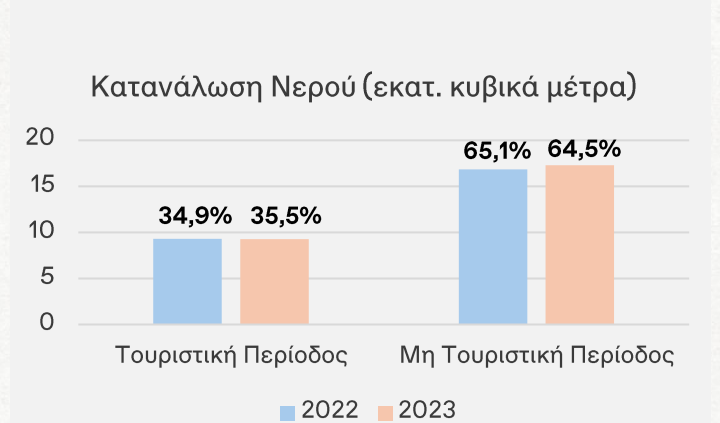
Δ.Κ.	Συνολική κατανάλωση Νερού (εκατ. κυβ. μέτρα)		Μεταβολή (%) κατανάλωσης Νερού (2022-2023)
	2022	2023	
1η	6,1	6,6	+8,4
2η	4,0	4,1	+2,3
3η	2,2	2,3	+5,5
4η	2,6	2,5	-2,9
5η	2,9	2,8	-3,2
6η	4,3	4,2	-1,6
7η	4,0	3,9	-1,7

Δείκτης Τουριστικής κατανάλωσης Νερού



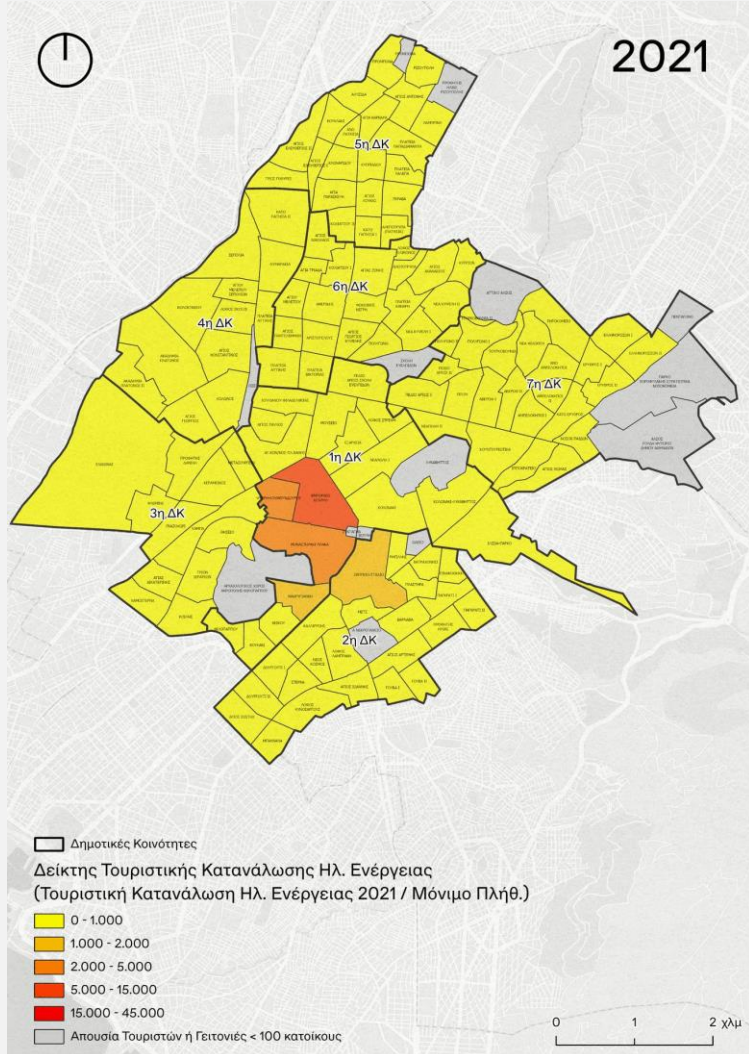
$\frac{\text{Τουριστική κατανάλωση Νερού}}{\text{Μόνιμος Πληθυσμός}}$

Δ.Κ.	Τουριστική Κατανάλωση Νερού (εκατ. κυβ. μέτρα)	
	2022	2023
1η	4,0	4,6
2η	1,1	1,3
3η	0,9	1,0
4η	0,2	0,2
5η	0,1	0,1
6η	0,6	0,6
7η	0,4	0,5



- Η συνολική κατανάλωση την **Τουριστική περίοδο** είναι **σταθερή** για τα έτη 2022 – 2023
- Καταγράφεται αύξηση της συνολικής κατανάλωσης νερού την περίοδο 2022-2023 κατά **+2,4%** την **Μη Τουριστική Περίοδο**
- Την **μη Τουριστική περίοδο** (Απρίλιος – Νοέμβριος) καταγράφονται **μεγαλύτερες καταναλώσεις** στο σύνολο του Δήμου και για τα δύο έτη 2022 & 2023

5. Ανάλυση Δεικτών Φ.Ι. | Δείκτες βιωσιμότητας - Δείκτης Τουριστικής Κατανάλωσης Ενέργειας



Δ.Κ.	Συνολική κατανάλωση Ενέργειας (εκατ. MWh)			Μεταβολή (%) κατανάλωσης Ενέργειας
	2021	2022	2023	2021-2023
1η	185,7	517,1	525,9	+183,1%
2η	147,2	341,8	327,8	+122,7%
3η	74,5	184,1	182,2	+144,5%
4η	102,0	219,0	199,6	+95,7%
5η	116,1	246,9	224,2	+93,0%
6η	164,5	361,6	333,7	+102,9%
7η	153,9	334,6	308,5	+100,4%

→ Οι μεγαλύτεροι όγκοι τουριστικής κατανάλωσης Ενέργειας ανά κάτοικο διαχρονικά (2021-2023) καταγράφονται στις κεντρικές γειτονίες:

- Εμπορικό Κέντρο
- Μοναστηράκι-Πλάκα
- Ψυρρή-Κουμουνδούρου
- Μακρυγιάννη

Δείκτης Τουριστικής κατανάλωσης Ενέργειας → $\frac{\text{Τουριστική κατανάλωση Ενέργειας}}{\text{Μόνιμος Πληθυσμός}}$

→ Αύξηση συνολικής κατανάλωσης ενέργειας και στις επτά (7) Δ.Κ. του Δ. Αθηναίων.

Τουριστική Κατανάλωση Ενέργειας (εκατ. MWh)

ΔΚ	2021	2022	2023
1η	101,6	340,8	366,6
2η	28,7	93,3	103,4
3η	22,2	74,4	83,1
4η	4,1	13,9	14,4
5η	3,0	9,7	10,0
6η	14,3	46,7	49,3
7η	11,8	36,6	39,3

→ Στην 1^η Δ.Κ. περισσότερο από το 50% της συνολικής κατανάλωσης ενέργειας, προέρχεται διαχρονικά από τους τουρίστες/επισκέπτες.

5. Ανάλυση Δεικτών Φ.Ι. | Βαθμός Κορεσμού – Σύγκριση με Μακροχρόνια μίσθωση

A) Υψηλός κορεσμός – Υψηλά Ενοίκια (27 γειτονιές, 19% του συνόλου)

- Ψυρρή – Κουμουνδούρου (1^η Δ.Κ.): 96 % Κορεσμός – 1.280 € Μέση τιμή ενοικίου
- ↓ → Μακρυγιάννη (1^η Δ.Κ.): 96 % Κορεσμός – 1.450 € Μέση τιμή ενοικίου
- Μοναστηράκι – Πλάκα (1^η Δ.Κ.): 95 % Κορεσμός – 1.700 € Μέση τιμή ενοικίου

B) Χαμηλός Κορεσμός – Χαμηλά Ενοίκια (28 γειτονιές, 19% του συνόλου)

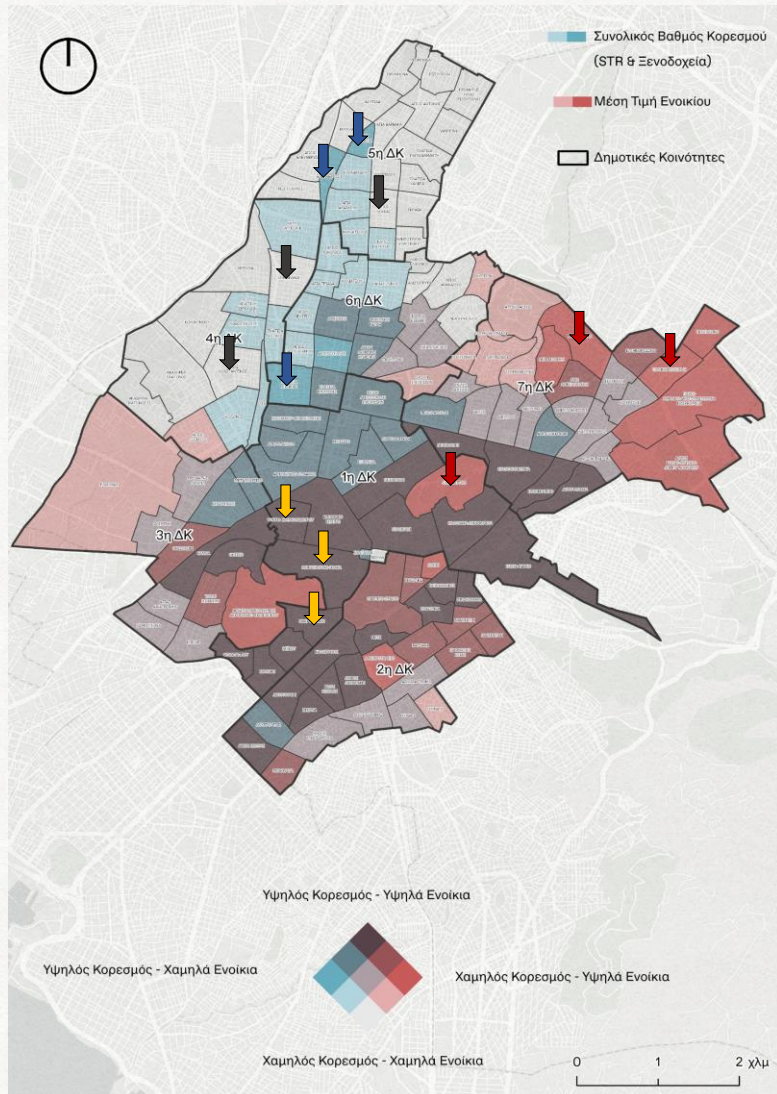
- Θυμαράκια (4^η Δ.Κ.): 16 % Κορεσμός – 620 € Μέση τιμή ενοικίου
- ↓ → Άγιος Κωνσταντίνος (4^η Δ.Κ.): 16 % Κορεσμός – 635 € Μέση τιμή ενοικίου
- Άγιος Λουκάς (5^η Δ.Κ.): 13 % Κορεσμός – 610 € Μέση τιμή ενοικίου

Γ) Υψηλός Κορεσμός – Χαμηλά Ενοίκια (4 γειτονιές, 3% του συνόλου)

- Πλατεία Αττικής (6^η Δ.Κ.): 60 % Κορεσμός – 630 € Μέση τιμή ενοικίου
- ↓ → Άγιος Ελευθέριος Ι (5^η Δ.Κ.): 55 % Κορεσμός – 610 € Μέση τιμή ενοικίου
- Άνω Πατήσια (5^η Δ.Κ.): 47 % Κορεσμός – 640 € Μέση τιμή ενοικίου

Δ) Χαμηλός Κορεσμός – Υψηλά Ενοίκια (10 γειτονιές, 7% του συνόλου)

- Ελληνορώσων ΙΙ (7^η Δ.Κ.): 14 % Κορεσμός – 1.020 € Μέση τιμή ενοικίου
- ↓ → Λυκαβηττός (1^η Δ.Κ.): 13 % Κορεσμός – 1.630 € Μέση τιμή ενοικίου
- Γηροκομείο (7^η Δ.Κ.): 12 % Κορεσμός – 1.000 € Μέση τιμή ενοικίου



6. Συμπεράσματα

- Η **τουριστική δραστηριότητα** στις **βασικές κεντρικές γειτονιές** του Δ. Αθηναίων, Μεταξουργείο, Πλάκα, Πειραιώς, Μετς, Ψυρρή – Ομόνοια, Εξάρχεια – Λ. Στρέφη – Μουσείο, Εμπορικό Τρίγωνο και Θησείο, ρυθμίζεται από **οκτώ (8) ειδικά διατάγματα**. Τα εν λόγω διατάγματα στις γειτονιές Πλάκα, Μετς, Εξάρχεια – Λ. Στρέφη – Μουσείο και Θησείο την περιορίζουν σημαντικά (π.χ. επιτρέπουν Ξενώνες μικρής δυναμικότητας 20 κλινών και όχι Ξενοδοχεία),
- Τα **Καταλύματα Βραχυχρόνιας Μίσθωσης (Short Term Rentals: STR)** παρά το γεγονός ότι ελέγχονται και από το Σ.τ.Ε. ως «**άτυπη τουριστική συγκέντρωση**» δεν υπόκεινται στους περιορισμούς των ειδικών διαταγμάτων του Δ. Αθηναίων και εν γένει του θεσμικού πλαισίου χωροθέτησης τουριστικών εγκαταστάσεων, καθόσον **δεν αποτελούν κύριο ή μη κύριο ξενοδοχειακό κατάλυμα** και δύναται να χωροθετούνται σε όλες τις περιοχές όπου επιτρέπεται η κατοικία,
- Η **ανεξέλεγκτη και ραγδαία εξάπλωση** της **βραχυχρόνιας μίσθωσης** σε περιοχές του Δήμου ανεξαρτήτως τοποθεσίας και ιστορικού πλαισίου δείχνει να **αλλάζει τη φυσιογνωμία** τους καθώς δέχονται πιέσεις τόσο από αυτήν όσο όμως και από τις **μη οργανωμένες και συμπληρωματικές** προς αυτήν υποστηρικτικές χρήσεις (εστίαση, αναψυχή, εμπόριο),
- Τα **καταλύματα STR** παρουσιάζουν υψηλές συγκεντρώσεις σε ελεγχόμενες τουριστικά κεντρικές γειτονιές. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η γειτονιά της **Πλάκας**, όπου παρά τον περιορισμό της τουριστικής δραστηριότητας, το **2023** κατεγράφησαν ως ενεργά **781 καταλύματα STR**, ενώ για το διάστημα **2018-2023** καταγράφηκε **αύξηση** τους κατά **11,4%**,

6. Συμπεράσματα

- Τα **ξενοδοχειακά καταλύματα**, καταγράφονται κυρίως σε **κεντρικές περιοχές** όπου το εν ισχύ θεσμικό πλαίσιο επιτρέπει την λειτουργία τους, και **ιδιαίτερα σε περιοχές με χρήση «Πολεοδομικό Κέντρο» και «Τοπικό κέντρο συνοικίας»**. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η περιοχή του **Εμπορικού Τριγώνου**, όπου την περίοδο **2018 - 2023 τα ξενοδοχειακά καταλύματα αυξήθηκαν κατά 118,8%**, και πιο συγκεκριμένα το 2018 λειτουργούσαν 16 ξενοδοχειακές μονάδες ενώ το 2023 ανέρχονται σε 35 (Ξ.Ε.Ε., INSETE),
- Η **αύξηση του συνολικού αριθμού των μονάδων, υπνοδωματίων και κλινών των μονάδων τουριστικής διαμονής, και ιδίως στα καταλύματα STR**, επηρεάζει σημαντικά την αγορά ακινήτων, καθόσον η οικονομική ελκυστικότητα και συνακόλουθη μετατροπή κυρίως κατοικιών αλλά και άλλων χρήσεων (π.χ. γραφείων) σε καταλύματα STR συμβάλει στην αύξηση των τιμών ακινήτων και ενοικίων, ιδιαίτερα σε τουριστικές περιοχές, επηρεάζοντας την διαμονή των μόνιμων κατοίκων, αλλά και την εν γένει λειτουργία της πόλης π.χ. ειδικά την πολυλειτουργικότητα του κέντρου,
- Η **αποκέντρωση των μονάδων τουριστικής διαμονής και η σταδιακή διάχυση του τουρισμού και των υποστηρικτικών χρήσεων σε ολόένα και μεγαλύτερο τμήμα του Δ. Αθηναίων**, εάν δεν συνοδεύεται από κάποιον **ελεγκτικό μηχανισμό ή την επιβολή μέτρων και περιορισμών**, ενδέχεται να επηρεάσει τόσο την **ταυτότητα των γειτονιών** όσο και την **λειτουργικότητα** τους, και
- **Φαίνεται να υπάρχει συσχέτιση περιοχών με υψηλό κορεσμό και υψηλές τιμές ενοικίων**, ενώ είναι ερευνητέος ο βαθμός που η τουριστικοποίηση συνετέλεσε σε αυτή την αύξηση.

Πρωτογενής Έρευνα Πεδίου- Κοινωνική Φέρουσα Ικανότητα

Πανεπιστήμιο Πειραιά (ΠΑ.ΠΕΙ.)

1. Μεθοδολογία

1. Αποτύπωση μεθοδολογίας Φέρουσας Ικανότητας (carrying capacity), η οποία θα αξιοποιηθεί.

2. Αναλυτική αποτύπωση και καταγραφή όλων των διαθέσιμων στοιχείων για τους τουριστικούς πόρους και την τουριστική κίνησή της.

3. Αποτύπωση Προτεινόμενων Δεικτών Φέρουσας Ικανότητας για τον Δήμο Αθηναίων και εκτίμηση της δυνατότητας εφαρμογής με βάση τα παρεχόμενα δεδομένα.

4. Πρωτογενής Έρευνα, που θα διεξαχθεί σε κάτοικους της Αθήνας, ώστε να αποτυπωθεί η άποψή τους και ο βαθμός αποδοχής για το τουριστικό φαινόμενο.

Έρευνα επίσης θα εφαρμόζεται στις επιχειρήσεις/εγκαταστάσεις εκείνων των παραγωγικών δραστηριοτήτων, που εξυπηρετούν τους επισκέπτες, προκειμένου να λάβουν τις αντιλήψεις τους για την τουριστική δραστηριότητα και τη Φέρουσα Ικανότητα.

5. Ποιοτική και περιγραφική ανάλυση. Φωτογράφιση περιοχών της Αθήνας σε περιοχές χαμηλής επισκεψιμότητας και υψηλής τουριστικής δραστηριότητας και ανάλυση συμπερασμάτων.

6. Ποιοτική έρευνα ημι-δομημένων συνεντεύξεων με εμπλεκόμενους φορείς και συλλογικότητες, που σχετίζονται με τον τουρισμό της Αθήνας. Εξαγωγή συμπερασμάτων και συσχέτιση με υπόλοιπες έρευνες.

7. Διοργάνωση διαβουλεύσεων με κατοίκους και επιχειρηματίες της Αθήνας για ανάδειξη απόψεων, προτάσεων και συμπερασμάτων, όσον αφορά τη Φέρουσα Ικανότητα του προορισμού.

2. Κοινωνική Φέρουσα Ικανότητα

Κριτήρια	Δείκτες Αειφορίας
Δημογραφικά Δεδομένα	<ul style="list-style-type: none"> Χαρακτηριστικά πληθυσμού Ποσοστό πληθυσμού, που συνδέεται με τον τουρισμό
Κοινωνική Συμπεριφορά	<ul style="list-style-type: none"> Μιμητική συμπεριφορά ντόπιων Εγκατάλειψη παραδοσιακών δραστηριοτήτων-επαγγελματών
Κοινωνικό ΕΥΖΗΝ και επιπτώσεις	<ul style="list-style-type: none"> Ενίσχυση της τοπικής κοινότητας (υγεία, καθαριότητα, ασφάλεια) Πρόληψη εκμετάλλευσης και διακρίσεων Εγκληματικότητα Αύξηση Ατυχημάτων
Ψυχολογικά Δεδομένα	<ul style="list-style-type: none"> Επίπεδο Ικανοποίησης ντόπιων Επίπεδο Ικανοποίησης Επισκεπτών

→ Πιο βιώσιμα, αειφόρα και δίκαια αστικά περιβάλλοντα και τουριστικοί προορισμοί.

→ Ο συμμετοχικός σχεδιασμός (bottom up participatory-collaborative planning).

→ Μια διαδικασία ανάδρασης και αλληλεπίδρασης με την τοπική κοινότητα, η οποία εστιάζει στις φάσεις της διαμόρφωσης του σχεδιασμού και της λήψης αποφάσεων όσον αφορά τη Φέρουσα Ικανότητα του προορισμού Αθήνα.

→ Κοινωνική δικαιοσύνη σε αστικά περιβάλλοντα.

→ Πρωτογενή Έρευνα

- Πλήθος απαντήσεων: 788 ερωτηματολόγια
- Διάρκεια: Αρχές Ιουλίου- Τέλη Οκτωβρίου
- 8 μελής ομάδα φοιτητών- ερευνητών
- Δειγματοληψία με στρωματοποιημένη τυχαία μέθοδο
- Δημιουργία πλατφόρμας ηλεκτρονικού ερωτηματολογίου
- 300 συνολικά αναλύσεις και συσχετίσεις
- Σχολιασμός αποτελεσμάτων και προτάσεις πολιτικής
- Συσχετίσεις ανά ΔΚ, ηλικία, εισόδημα, εντοπιότητα, επάγγελμα

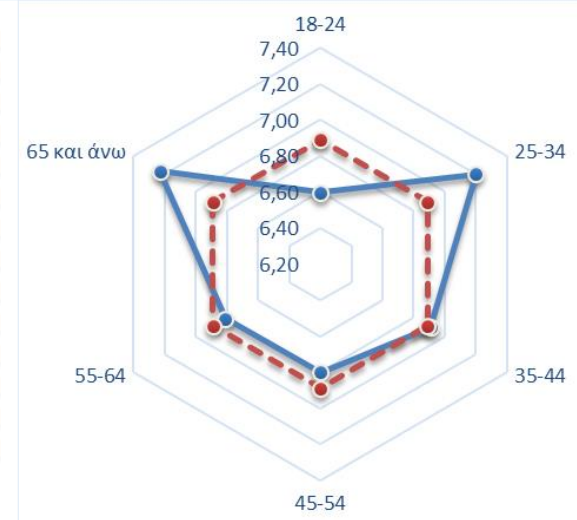
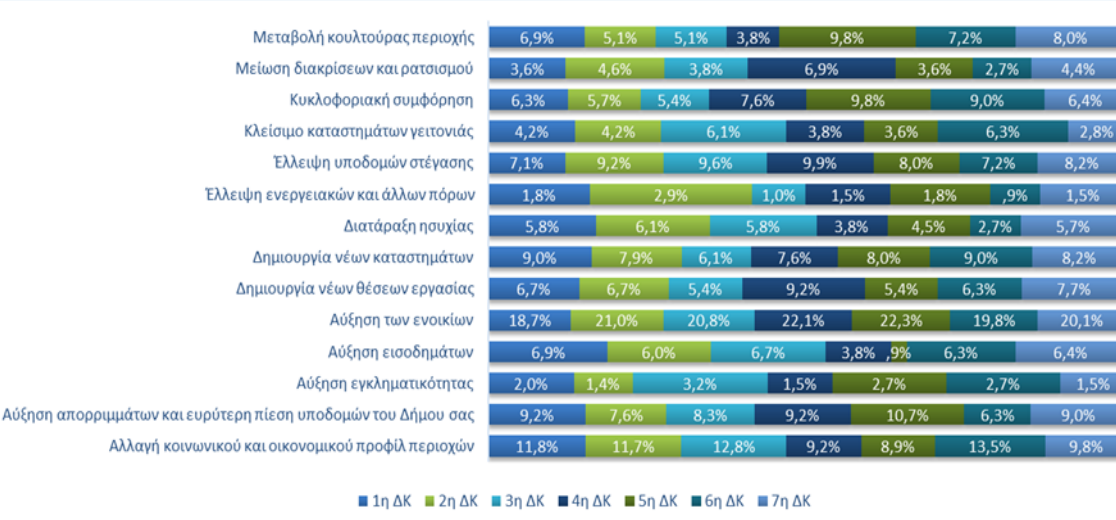
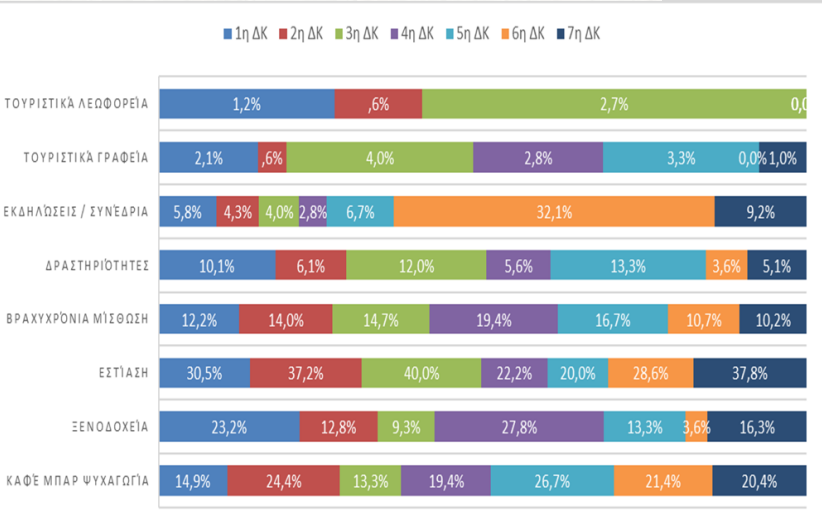
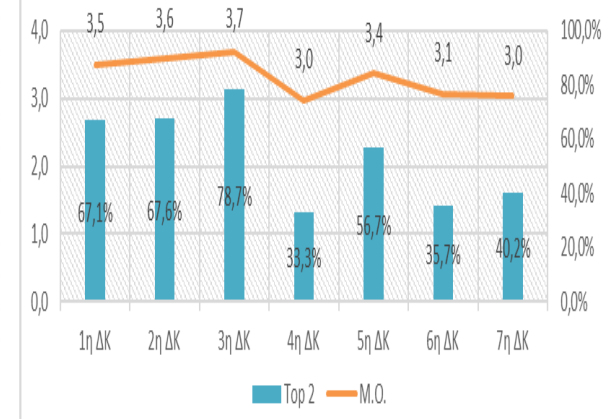
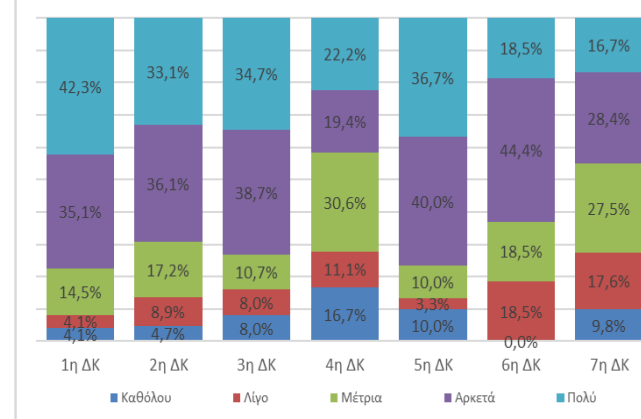
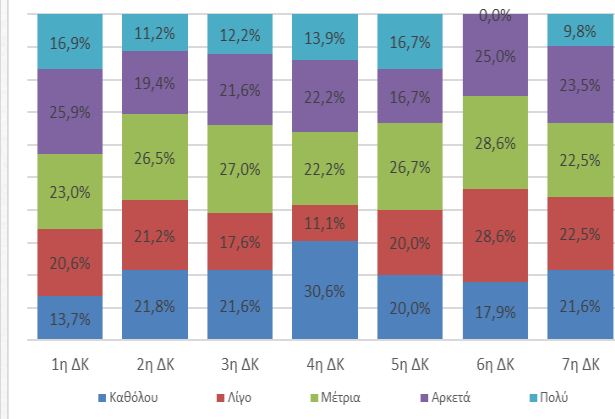
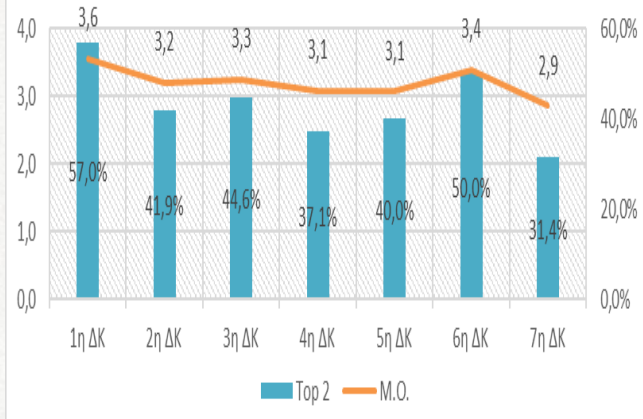
3. Πρωτογενής Έρευνα

		Δημοτικές Κοινότητες							
		1η ΔΚ	2η ΔΚ	3η ΔΚ	4η ΔΚ	5η ΔΚ	6η ΔΚ	7η ΔΚ	Total
		Column N %	Column N %	Column N %	Column N %	Column N %	Column N %	Column N %	Column N %
Εξ ποιο βαθμού τουρισμός συμβάλει στην αύξηση των αποβλήτων στην περιοχή σας	Καθόλου	4,9%	9,8%	10,8%	11,4%	13,3%	3,6%	11,8%	7,9%
	Λίγο	11,6%	15,0%	8,1%	14,3%	13,3%	17,9%	25,5%	14,2%
	Μέτρια	26,5%	33,5%	36,5%	37,1%	33,3%	28,6%	31,4%	30,4%
	Αρκετά	36,3%	28,3%	33,8%	28,6%	33,3%	36,7%	27,5%	32,9%
	Πολύ	20,6%	12,8%	10,8%	8,6%	6,7%	14,3%	3,9%	14,5%

		Δημοτικές Κοινότητες							
		1η ΔΚ	2η ΔΚ	3η ΔΚ	4η ΔΚ	5η ΔΚ	6η ΔΚ	7η ΔΚ	Total
		Column N %	Column N %	Column N %	Column N %	Column N %	Column N %	Column N %	Column N %
Εξ ποιο βαθμού ο τουρισμός ενθαρρύνει για την κυκλοφοριακή συμφόρηση στην περιοχή όπου μένετε	Καθόλου	13,7%	21,8%	21,6%	30,8%	20,0%	17,9%	21,6%	18,4%
	Λίγο	20,6%	21,2%	17,6%	11,1%	20,0%	28,6%	22,5%	20,5%
	Μέτρια	23,0%	26,5%	27,0%	22,2%	26,7%	28,6%	22,5%	24,4%
	Αρκετά	25,9%	19,4%	21,6%	22,2%	16,7%	25,0%	23,5%	23,2%
	Πολύ	16,9%	11,2%	12,2%	13,9%	16,7%	0,0%	9,8%	13,5%

		Δημοτικές Κοινότητες							
		1η ΔΚ	2η ΔΚ	3η ΔΚ	4η ΔΚ	5η ΔΚ	6η ΔΚ	7η ΔΚ	Total
		Column N %	Column N %	Column N %	Column N %	Column N %	Column N %	Column N %	Column N %
Η τουριστική ανάπτυξη έχει αυξήσει το κόστος ζωής στην περιοχή σας	Καθόλου	4,1%	4,7%	8,0%	16,7%	10,0%	0,0%	9,8%	6,0%
	Λίγο	4,1%	8,9%	8,0%	11,1%	3,3%	18,5%	17,6%	8,0%
	Μέτρια	14,5%	17,2%	10,7%	30,6%	10,0%	18,5%	27,5%	17,1%
	Αρκετά	35,1%	36,1%	38,7%	19,4%	40,0%	44,4%	28,4%	34,6%
	Πολύ	42,3%	33,1%	34,7%	22,2%	36,7%	18,5%	16,7%	34,3%

		Δημοτικές Κοινότητες							
		1η ΔΚ	2η ΔΚ	3η ΔΚ	4η ΔΚ	5η ΔΚ	6η ΔΚ	7η ΔΚ	Total
		Column N %	Column N %	Column N %	Column N %	Column N %	Column N %	Column N %	Column N %
Γίνονται τουριστικοί εξοπλισμοί ή πρώτες ενδοκλήσεις στην περιοχή σας και έτσι γίνεται δύσκολη η εύρεση κατοικίας προς	Δυσκολιά	9%	6%	1,3%	2,8%	0,0%	0,0%	3,9%	1,3%
	Δυσκολιά	3,5%	1,2%	0,0%	2,8%	6,7%	7,1%	3,9%	2,9%
	Όχι	7,8%	4,7%	5,3%	22,2%	6,7%	14,3%	16,7%	8,9%
	Συμφωνώ	20,8%	25,9%	14,7%	38,9%	30,0%	42,9%	35,3%	25,2%
	Συμφωνώ	67,1%	67,6%	78,7%	33,3%	56,7%	35,7%	40,2%	61,8%



4. Συμπεράσματα

- Έντονη αίσθηση τουριστικής παρουσίας αναλογία κέντρου Περιφέρειας.
- Σημαντική επιρροή του τουρισμού στην καθημερινή ζωή της πόλης.
- Κεντρικές περιοχές βιώνουν περισσότερο την παρουσία των τουριστών, ενώ οι περιφερειακές κοινότητες φαίνονται λιγότερο επηρεασμένες.
- Ο τουρισμός επηρεάζει σημαντικά την καθημερινή ζωή της πόλης.
- Υπάρχει σαφής διαφοροποίηση μεταξύ κοινοτήτων, με τις κεντρικές περιοχές να βιώνουν περισσότερο την τουριστική δραστηριότητα.
- Όσο πιο τουριστικές Δ.Κ. τόσο πιο πολύ αναγνωρίζουν τη σημαντικότητα του τουρισμού.
- Η 1η Δ.Κ. εμφανίζει την υψηλότερη οικονομική εξάρτηση από τον τουρισμό.
- Μέτρια εξάρτηση της οικονομίας της Αθήνας από τον τουρισμό, με τον τουρισμό να αποτελεί σημαντικό αλλά όχι απόλυτα κεντρικό παράγοντα.
- Ο τουρισμός δεν επηρεάζει σημαντικά τις τοπικές συμπεριφορές
- Οι περισσότεροι κάτοικοι των Δ.Κ. δεν θεωρούν ότι οι τουρίστες επηρεάζουν έντονα τις τοπικές συμπεριφορές.
- Η θετική αντίληψη για τον τουρισμό είναι έντονη, αν και οι επιδράσεις του διαφέρουν από τις κεντρικές Δ.Κ. προς τις περισσότερο αποκεντρωμένες.
- Συμφωνία ότι ο τουρισμός επιδρά στην καθαριότητα υψηλά ποσοστά τις τουριστικές περιοχές από τις λιγότερο.
- Η πλειοψηφία των κατοίκων σε όλη την πόλη φαίνεται να πιστεύει ότι οι τουρίστες έχουν θετική εμπειρία.
- Πλειοψηφική Συμφωνία για μη ενόχληση από την παρουσία τουριστών όλων των περιοχών με εξαίρεση την 4η Δ.Κ.
- Η πλειοψηφία των κατοίκων φαίνεται να νιώθει άνετα με την τουριστική παρουσία στην περιοχή τους, κάτι που μπορεί να υποδηλώνει θετική αποδοχή του τουρισμού ή προσαρμογή στην τουριστική δραστηριότητα.
- Τάση αρνητικής ή ουδέτερης άποψης για τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις του τουρισμού.

4. Συμπεράσματα

- Πολλοί κάτοικοι είτε διατηρούν ουδέτερη στάση είτε διαφωνούν ότι οι τουριστικές επιχειρήσεις σέβονται το περιβάλλον και τον δημόσιο χώρο, με σχετικά χαμηλά επίπεδα θετικής άποψης.
- Οι κάτοικοι έχουν σαφή αντίληψη ότι ο τουρισμός συμβάλλει σε κάποιο βαθμό στην αύξηση των αποβλήτων στην περιοχή τους.
- Η πλειοψηφία των κατοίκων στις τρεις κεντρικές Δ.Κ. αντιλαμβάνονται αρκετή επίδραση του τουρισμού στην ησυχία.
- Οι κάτοικοι θεωρούν ότι ο τουρισμός έχει κάποια επίδραση στην κυκλοφοριακή συμφόρηση.
- Η πλειοψηφία των κατοίκων θεωρεί ότι η τουριστική ανάπτυξη έχει αυξήσει το κόστος ζωής, ιδιαίτερα στις τρεις κεντρικές Δ.Κ.
- Η μεγάλη πλειοψηφία των κατοίκων φαίνεται να αντιλαμβάνεται ότι ο τουρισμός έχει σημαντική επίδραση στην αύξηση των τιμών των ενοικίων και στη διαθεσιμότητα κατοικιών, με τις τουριστικά πιο πυκνές περιοχές να εμφανίζουν εντονότερη την αντίληψη αυτή. Αναδεικνύεται από τα σημαντικότερα προβλήματα.
- Οι κάτοικοι των τριών κεντρικών Δ.Κ. δεν θέλουν περαιτέρω τουριστική ανάπτυξη σε αντίθεση με τις πιο περιφερειακές Δ.Κ.
- Δυσανεμία για τις υπάρχουσες τουριστικές υποδομές ειδικά από τις λιγότερο τουριστικές Δ.Κ.
- Εστίαση ως κύρια τουριστική δραστηριότητα με Θετική Επιρροή η βραχυχρόνια μίσθωση με την πιο Αρνητική Επιρροή.
- Η αύξηση των ενοικίων αναγνωρίζεται ως η πιο σημαντική αρνητική επίπτωση του τουρισμού και αποτελεί ένα από τα κυριότερα προβλήματα στην Αθήνα.
- Η αλλαγή του κοινωνικού και οικονομικού προφίλ είναι έντονη σε κεντρικές κοινότητες.
- Κυκλοφοριακή συμφόρηση καταγράφεται ως σημαντικό πρόβλημα.
- Η έλλειψη στέγασης αποτελεί σημαντικό πρόβλημα.
- Η δημιουργία νέων θέσεων εργασίας παραμένει περιορισμένη.

- Πρωτογενής ποιοτική έρευνα ημι-δομημένων συνεντεύξεων με εμπλεκόμενους φορείς και συλλογικότητες που σχετίζονται με τον τουρισμό της Αθήνας.
 - Συλλογή δεδομένων: Ανάπτυξη οδηγού συνεντεύξεων, θεματικών ενοτήτων και ερωτήσεων. Προσέγγιση των συμμετεχόντων σύμφωνα με τη στρατηγική Convenience Sampling.
 - Ανάλυση ποιοτικών δεδομένων: Ανάλυση θεματικού περιεχομένου συνεντεύξεων. Λογισμικό NVivo.
 - Εξαγωγή συμπερασμάτων και συσχέτιση με υπόλοιπες έρευνες.
 - Προτάσεις Πολιτικής.
- ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ – Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.)
 Δήμος Αθηναίων (Δήμαρχος, Αντιδήμαρχοι Αστικής Αναζωογόνησης & Ανθεκτικότητας/ Υποδομών/ΕΣ Γειτονιών κα)
 Περιφέρεια Αττικής (Αντιπεριφερειάρχης Τουρισμού)
 Σ.Ε.Τ.Ε. (Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων)
 Ξ.Ε.Ε. (Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος)
 Ε.Ξ.Α.Α. (Ένωση Ξενοδόχων Αττικής Αθήνας)
 Η.Α.Τ.Τ.Α. (Σύνδεσμος των εν Ελλάδι Τουριστικών & Ταξιδιωτικών Γραφείων)
 Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων Υπαίθριων Δραστηριοτήτων Αναψυχής (Σ.Ε.Τ.Ε.Υ.Δ.Α.)
 Γενική Πανελλαδική Ομοσπονδία Επιχειρήσεων Τουρισμού (Γ.Ε.Π.Ο.Ε.Τ.)
 Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Αθηνών
 Εμπορικός Σύλλογος Αθηνών
 ΠΑ.ΣΥ.Δ.Α. (Πανελλήνιος Σύλλογος Διαχειριστών Ακινήτων)
 STAMA (Σύνδεσμος Εταιρειών Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακινήτων)
 Ένωση Εστιάτοριων & Συναφών Αττικής (Ε.Ε.Ε.Σ.Α.)
 Πανελλήνια Ομοσπονδία Εστιατορικών & Συναφών Επαγγελματιών (Π.Ο.Ε.Σ.Ε.)
 Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού (ΕΛΛ.ΕΤ.)



5. Ανάλυση Συναισθήματος Αξιολογήσεων (Sentiment Analysis)

Σκοπός της ανάλυσης ήταν η διερεύνηση της συναισθηματικής διάθεσης των επισκεπτών σε διάφορες περιοχές της Αθήνας, με έμφαση σε συγκεκριμένες θεματικές κατηγορίες (όπως ηχορύπανση, συνωστισμός, εμπειρία επισκεπτών).

Πηγή Δεδομένων

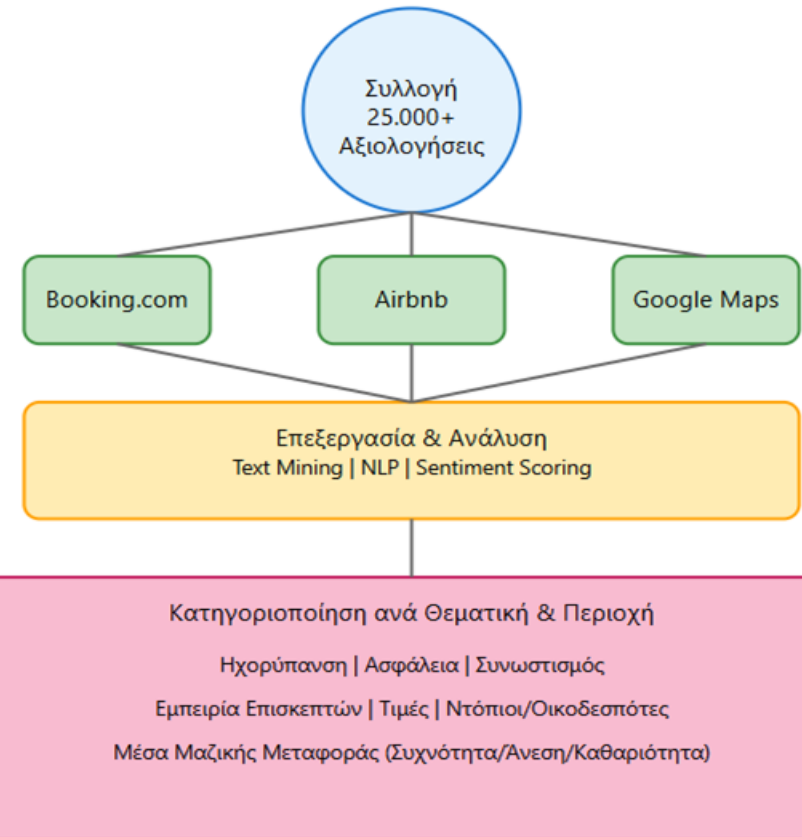
- Για την ανάλυση, συλλέξαμε πάνω από 24.000 αξιολογήσεις επισκεπτών στην Αθήνα τόσο σε καταλύματα όσο και σε σημεία ενδιαφέροντος από δημοφιλείς πλατφόρμες όπως Booking, Airbnb και Google Maps για την περίοδο 2023-2024.
- Οι αξιολογήσεις αφορούσαν περιοχές εντός των ορίων του Δήμου Αθηναίων, προσφέροντας ένα ευρύ φάσμα απόψεων και εμπειριών επισκεπτών.
- Αυτή η προσέγγιση μας επέτρεψε να έχουμε πολυδιάστατα δεδομένα από διαφορετικά κανάλια, εξασφαλίζοντας μια πιο ολοκληρωμένη εικόνα για τη συναισθηματική διάθεση των επισκεπτών και τα κύρια ζητήματα που αντιμετωπίζουν.

Για την ανάλυση:

- Χρησιμοποιήσαμε τεχνικές επεξεργασίας φυσικής γλώσσας (NLP) με τη βοήθεια εργαλείων για την ανίχνευση συναισθήματος (θετικό, αρνητικό, ουδέτερο).
- Ομαδοποιήσαμε τις κριτικές ανά γειτονιά και εφαρμόσαμε sentiment analysis για να αξιολογήσουμε τη συνολική εμπειρία.
- Τα δεδομένα κανονικοποιήθηκαν και παρουσιάστηκαν σε κατανοητή μορφή για εξαγωγή ουσιαστικών συμπερασμάτων.

Η προσέγγιση αυτή μας βοήθησε να εντοπίσουμε τις κύριες προκλήσεις και θετικές εμπειρίες σε διάφορες περιοχές της πόλης, παρέχοντας πολύτιμες πληροφορίες για τη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών.

Μεθοδολογία Sentiment Analysis





Σεπόλια

Θόρυβος κοντά σε κεντρικούς δρόμους. Μερικά σχόλια για ζητήματα ασφαλείας τις νυχτερινές ώρες

Άγιος Νικόλαος

Μικτές εμπειρίες: Ήσυχες γειτονιές, αλλά παράπονα για θόρυβο από πλατείες και εκκλησίες. Άνεση στα ΜΜΜ εκτός αιχμής, με κάποιες αναφορές συνωστισμού σε ώρες αιχμής.

Πεδίο Άρεως

Ζητήματα ασφαλείας, ειδικά τη νύχτα. Θόρυβος από κυκλοφορία και ανθρώπινη δραστηριότητα, ειδικά ώρες αιχμής. Μικτές εμπειρίες από τους επισκέπτες.

Ψυρρή-Κουμουνδούρου

Ηχορύπανση λόγω νυχτερινής ζωής. Οι πεζόδρομοι της περιοχής, παρά την τουριστική κίνηση, διατηρούν ζωντανό αλλά διαχειρίσιμο χαρακτήρα. Συνωστισμός σε λεωφορεία σε ώρες αιχμής.

Αμπελόκηποι

Μικτές εντυπώσεις: Ήσυχες βραδινές ώρες, αλλά θόρυβος από κεντρικούς δρόμους, σχολεία, μηχανάκια & κυκλοφορία. Λίγες ανησυχίες ασφάλειας για συγκεκριμένα σημεία τις νυχτερινές ώρες.

Μοναστηράκι-Πλάκα

Πολύ συχνές αναφορές σε θέματα ηχορύπανσης και συνωστισμού σε αξιοθέατα. Παράπονα για “συνωστισμό τις ώρες αιχμής”, ιδιαίτερα στο μετρό. Αναφορές σε “πολυκοσμία” στους εμπορικούς δρόμους, αλλά αξιολογείται θετικά ως στοιχείο “ζωντάνιας”. Παράπονα για “υψηλές τιμές” σε τουριστικά σημεία.

Εμπορικό Κέντρο

Έμφαση σε ηχορύπανση από εμπορική δραστηριότητα, περιορισμένοι χώροι πρασίνου, συχνός συνωστισμός. Ανησυχίες για λιγότερο φωτισμένους δρόμους & νυχτερινές ώρες.

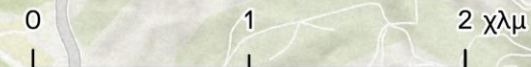
Κουκάκι

Μερικά ζητήματα ασφαλείας τη νύχτα σε λιγότερο φωτισμένα μέρη. Κάποιες αναφορές για συνωστισμό στα Μ.Μ.Μ. σε ώρες αιχμής.

Γούβα

Ήσυχη ατμόσφαιρα, Ασφαλής Περιοχή

Επιλεγμένες Γειτονιές



Heat Map Ανάλυσης Συναισθήματος ανά Περιοχή

	Ηχορύπανση	Ασφάλεια	Συνωστισμός
Μοναστηράκι-Πλάκα	75%	88%	70%
Ψυρρή-Κουμουνδούρου	78%	92%	82%
Εμπορικό Κέντρο	78%	75%	55%
Κουκάκι	90%	82%	90%
Γούβα	90%	92%	95%
Πεδίο Άρεως	82%	65%	78%
Σεπόλια	80%	85%	95%
Άγιος Νικόλαος	85%	88%	92%
Αμπελόκηποι	85%	88%	85%

Αναπτυξιακή Αθήνας Α.Ε.
Gimisis + Associates
Πανεπιστήμιο Πειραιά (ΠΑ.ΠΕΙ.)

Συμπεράσματα Μελέτης

- Ο Δ. Αθηναίων είναι πρωτοπόρος στην υιοθέτηση της μεθοδολογίας που εφαρμόστηκε (δείκτες σε επίπεδο γειτονιάς, ανάλυση big data, έρευνα πεδίου).
- Ο χαρακτήρας της μελέτης της Φ.Τ.Ι. του Δ. Αθηναίων είναι -εκτός από στρατηγικός και διαγνωστικός - προληπτικός, προκειμένου η πόλη να είναι σε θέση να ελέγχει τις όποιες αρνητικές επιδράσεις του φαινομένου του «Υπερτουρισμού».
- Η Αθήνα δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως πόλη με «Υπερτουρισμό» στο σύνολο της. Εμφανίζει μια «τουριστική ευθραυστότητα», μια δυνητική ευαισθησία της πόλης στην πίεση των υποδομών της από τον αυξημένο τουρισμό.
- Εντοπίζονται χωρικές υπερσυγκεντρώσεις στις κεντρικές κορεσμένες γειτονιές (Εμπορικό κέντρο, Μοναστηράκι – Πλάκα, Ψυρρή - Κουμουνδούρου, Μακρυγιάννη) ενώ παράλληλα καταγράφονται τάσεις τουριστικοποίησης – πιέσεις στις περιφερειακές συνοικίες/γειτονιές, με σημαντικές επιπτώσεις στο βιοτικό επίπεδο και στην κτηματαγορά.
- Οδηγείται σταδιακά σε τουριστική μονοκαλλιέργεια, «τουριστικοποίηση» και μείωση των παραδοσιακών οικονομικών δραστηριοτήτων της πόλης.

Συμπεράσματα Μελέτης

- Η **επιβάρυνση** που δέχεται διαχρονικά η πόλη της Αθήνας σε τουρισμό και δίκτυα (ύδρευση, ενέργεια, απορρίμματα) **φαίνεται να αποτελεί ζήτημα Φ.Ι. συνολικά της πόλης** (μόνιμος κάτοικος + επισκέπτης), και **όχι αποκλειστικά Φ.Τ.Ι. (επισκέπτες/τουρίστες)**.
- Η επισκεψιμότητα της Αθήνας την τουριστική περίοδο (Μάϊος – Οκτώβρης) **δεν επιβαρύνει περισσότερο την πόλη**, καθώς ο μόνιμος πληθυσμός εγκαταλείπει την Αθήνα, με αποτέλεσμα το **ισοζύγιο μόνιμου κάτοικου – επισκέπτη/τουρίστα να τείνει να παραμένει σχεδόν σταθερό**.
- Η πόλη της Αθήνας, ως προορισμός **«city break»**, λειτουργεί ως υποδοχέας τουρισμού 365 ημέρες τον χρόνο, με αποτέλεσμα η επιβάρυνση της πόλης να είναι συνεχής στον χρόνο, **χωρίς να μεσολαβούν περίοδοι όπου η τουριστική δραστηριότητα να μετριάζεται**.
- **Οι κάτοικοι προσεγγίζουν θετικά τον τουρισμό, ο οποίος προσδίδει μια «ζωντάνια» στην καθημερινότητά τους.**
- **Οι επισκέπτες εκφράζουν τη δυσαρέσκειά τους για:**
 - Την έντονη **ηχορύπανση** σε περιοχές νυχτερινής διασκέδασης (Ψυρρή-Κουμουνδούρου, Μοναστηράκι-Πλάκα).
 - Τον έντονο **συνωστισμό** και την προσβασιμότητα σε Μοναστηράκι-Πλάκα και Αρχαιολογικό χώρο Ακρόπολης.
 - Τις **υψηλότερες τιμές** σε περιοχές όπως Μοναστηράκι-Πλάκα και ευρύτερα Εμπορικό Κέντρο.

Στρατηγικός Στόχος – Σχέδιο Δράσης

- Η Αθήνα θα πρέπει να υιοθετήσει πολιτικές και πρακτικές σαν να είχε υπερτουρισμό χωρίς να έχει, ώστε να μην καταστεί στο μέλλον θύμα της επιτυχίας της.
- Απαιτείται μια ολοκληρωμένη και πολυδιάστατη Μητροπολιτική προσέγγιση που να αναγνωρίζει τη διασυνδεδεμένη φύση των σχεδίων, στρατηγικών και λύσεων για την ανάπτυξη του τουρισμού στην Αθήνα.
- Χρειάζεται να δοθεί έμφαση στους αριθμούς επισκεπτών και να υιοθετηθεί νέα νοοτροπία, που να δίνει προτεραιότητα στη διατήρηση και βελτίωση της ποιότητας της τουριστικής εμπειρίας, στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και στη διασφάλιση της περιβαλλοντικής βιωσιμότητας.
- Η Αναπτυξιακή Αθήνας ΑΕ χρειάζεται να καθιερωθεί ως ένας σύγχρονος **Οργανισμός Ανάπτυξης, Μάρκετινγκ και Διαχείρισης Προορισμού (DDMMOs)**.
- Απαιτείται μια ισορροπημένη και βιώσιμη ανάπτυξη του τουρισμού, προς όφελος τόσο των κατοίκων όσο και των επισκεπτών.



Προτάσεις Πολιτικής

Οι Προτάσεις Πολιτικής και το Σχέδιο Δράσης κατηγοριοποιούνται ανά:

→ Στρατηγική (π.χ. ρύθμιση STR)

→ Δράσεις (π.χ. θέσπιση αυστηρών λειτουργικών προδιαγραφών για τα STR)

→ Φορέα Υλοποίησης (π.χ. Πολιτεία, Δ. Αθηναίων)

→ Χρόνο (μέσο - μακροπρόθεσμα ή βραχυπρόθεσμα)

→ Είδος Ενεργειών (π.χ. ανάπτυξη, κανονιστικές αποφάσεις κ.τ.λ.)

Διαμόρφωση επτά (7) Στρατηγικών:

1. Ρύθμιση Τουριστικής Ανάπτυξης και Υποδομών,
2. Ρύθμιση Βραχυχρόνιων Μισθώσεων,
3. Οικονομικά Μέτρα και Φορολογία Τουρισμού,
4. Προώθηση Βιώσιμου και Υπεύθυνου Τουρισμού,
5. Δράσεις για την Προστασία της Τοπικής Κοινότητας,
6. Επένδυση σε Υποδομές και Δημόσιες Υπηρεσίες,
7. Διαχείριση Τουριστικών Ροών και Συμφόρησης.

Μέσω της **Αναπτυξιακής Αθήνας Α.Ε.**, θα δημιουργηθεί **Παρατηρητήριο Βιώσιμου Τουρισμού** το οποίο θα ενσωματώνει τις προτάσεις πολιτικής και το σχέδιο δράσης του Δήμου αξιοποιώντας δεδομένα σε πραγματικό χρόνο, με σκοπό την ανάλυση τους στα πλαίσια της **αειφορίας-βιώσιμης ανάπτυξης** (περιβάλλον, κοινωνία, οικονομία) και της **διπλής μετάβασης** (πράσινος & ψηφιακός μετασχηματισμός).

Με οδηγό τον **Δ. Αθηναίων** και την **μελέτη Φ.Τ.Ι.**, το παρατηρητήριο θα συμπεριλάβει τους όμορους Δήμους (Ν. Σμύρνη, Καλλιθέα, Γαλάτσι, Αιγάλεω, Περιστερί, Ζωγράφου, Βύρωνας, Δάφνη κ.α.) με σκοπό να αποκτήσει **Μητροπολιτικό χαρακτήρα**.