

**ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΔΙΗΜΕΡΙΔΑ ΚΟΛΟΣΣΟΣ 2047
«ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΕΣ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΩΝ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΩΝ»
ΡΟΔΟΣ 29-30/11/2024**

Κ. Καλλιουδάκης, Γενικός Γραμματέας Ένωσης Ξενοδόχων Ρόδου: «Τουριστική Ανάπτυξη Προκλήσεις και Προοπτικές»

Η συμβολή του Τουρισμού στην Οικονομία

Ο τουρισμός είναι μια οριζόντια δραστηριότητα με ευρύ κοινωνικό και οικονομικό αντίκτυπο, διαχέοντας πλούτο σε πολλαπλούς τομείς, όπως οι μεταφορές, η διαμονή, η εστίαση και η κατανάλωση, ενώ υποστηρίζει εμπράκτως την πρωτογενή και δευτερογενή παραγωγή. Κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης αποτέλεσε την κινητήριο δύναμη για την ανάκαμψή της οικονομικής δραστηριότητας ενώ κατά τη διάρκεια της υγειονομικής κρίσης το 2020 διατήρησε την οικονομία των Νησιών μας ζωντανή, ειδικά στο Νότιο Αιγαίο, όπου συμβάλλει έως και 97% στο ΑΕΠ τους. Παρά την εποχικότητά του, ο τουρισμός ενισχύει την κοινωνική συνοχή και έχει πολλαπλασιαστικό όφελος στην οικονομία, με κάθε €1 το οποίο δαπανάται στον Τουρισμό να παράγει έως και €2,65 σε παράλληλες δραστηριότητες.

- Η άμεση επίπτωση του τουρισμού στην ελληνική οικονομία το 2023 - σε τρέχουσες τιμές - ήταν 28,5 δισ. ευρώ, ποσό που αντιστοιχεί στο 13% του ΑΕΠ της χώρας.
- Εάν συνυπολογιστεί και η έμμεση συνεισφορά μέσω των πολλαπλασιαστών, το ποσοστό αυτό ανέρχεται σε περίπου 30% (μεταξύ 28,5% και 34,3%).
- Οι ταξιδιωτικές εισπράξεις κάλυψαν το 63,8% του ελλείμματος του ισοζυγίου αγαθών.

Σύμφωνα με στοιχεία του ΟΟΣΑ,

- το 97% του ΑΕΠ της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου και πάνω από το 90% του ΑΕΠ της Ρόδου προέρχεται από τον τουρισμό.
- Με βάση τα τελευταία στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ για το 2022, το ποσοστό του ΑΕΠ των νησιών του Νοτίου Αιγαίου σε σχέση με την τουριστική δαπάνη είναι 110%, υποδεικνύοντας ότι τα έσοδα του τουρισμού υπερκαλύπτουν το ΑΕΠ της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου.
- Το 2023, η ΠΝΑΙ συνεισέφερε περίπου 5,34 δισ. ευρώ στο εθνικό ΑΕΠ, σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος.

Απασχόληση και Δημογραφικό

Ομοίως καθοριστική είναι η συμβολή του Τουρισμού στην απασχόληση. Κατά την αιχμή του τρίτου τριμήνου του 2019 και του 2022 εκτιμάται σε 678.000/703.000 εργαζόμενους, ή 17,1%/16,7% αντίστοιχα της συνολικής απασχόλησης. Αν συνυπολογιστούν με πολλαπλασιαστική αντίστοιχο του ΑΕΠ (2,2 ή 2,65), η συνολική απασχόληση που δημιουργεί ο τουρισμός ανέρχεται έως και 45,2% του συνόλου των εργαζομένων.

Εκτός όμως από το μεγάλο ποσοστό της συμβολής του Τουρισμού στην απασχόληση θα πρέπει να επισημανθεί και η συμβολή του Τουρισμού στο Δημογραφικό πρόβλημα της χώρας. Παρατηρώντας την εξέλιξη του πληθυσμού της Ελλάδας ανά περιφέρεια την δεκαετία 2011-2021, η συμβολή του τουρισμού στο ΑΕΠ, το εισόδημα και την απασχόληση στα νησιά της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου είναι αυτά που συνέβαλαν στην συγκράτηση και αύξηση του πληθυσμού της, **και ακριβώς για τους λόγους αυτούς** η τουριστική δραστηριότητα και συνείδηση είναι τόσο ευρέως διαδεδομένη και εμπεδωμένη στους κατοίκους των νησιών μας.

Ενότητα	Πληθυσμός 2011	Πληθυσμός 2021	Μεταβολή
Αττική	3.828.434	3.814.064	0%
Κεντρική Μακεδονία	1.882.108	1.795.669	-5%
Θεσσαλία	732.762	688.255	-6%
Δυτική Ελλάδα	679.796	648.220	-5%
Κρήτη	623.065	24.408	0%
Ανατ. Μακεδονία & Θράκη	608.182	562.201	-8%
Πελοπόννησος	577.903	539.535	-7%
Στερεά Ελλάδα	547.390	508.254	-7%
Ήπειρος	336.856	319.991	-5%
Δυτική Μακεδονία	283.689	254.595	-10%
Ιόνια Νησιά	207.855	204.532	-2%
Βόρειο Αιγαίο	199.231	194.943	-2%
Ελλάδα	10.816.286	10.482.487	-3%
Νότιο Αιγαίο	309.015	327.820	+6%

Βιώσιμος Τουρισμός – Απαραίτητη προϋπόθεση για την διασφάλιση περαιτέρω Ανάπτυξης

Φυσικά ο τουρισμός όπως και οι λοιπές δραστηριότητες του πρωτογενούς και δευτερογενούς τομέα, έχει επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον και δύναται να συμβάλλει κατά ένα μέρος στην κλιματική αλλαγή. Επομένως η δέσμευση για την υλοποίηση νέων βιώσιμων επενδύσεων με σύγχρονα συστήματα κυκλικής οικονομίας για την λειτουργία νέων και παλαιότερων καταλυμάτων πρέπει να είναι διαρκής. Παράλληλα να υλοποιηθούν και οι αντίστοιχες υποδομές βάσει του κατάλληλου προγραμματικού άξονα της της περιφέρειας και των Δήμων. Γενικότερα, με βάση διεθνείς κατατάξεις και δείκτες, ο ελληνικός τουριστικός κλάδος πρέπει να εστιάσει στη βελτίωση των επιδόσεων του στον τομέα της βιωσιμότητας, καθώς υστερεί σε σύγκριση με βασικούς ανταγωνιστικούς προορισμούς της Μεσογείου. Παρά την αλματώδη βελτίωση των περιβαλλοντικών πρακτικών των ξενοδοχείων στη Ρόδο, υπάρχουν περαιτέρω περιθώρια βελτίωσης όλου του τουριστικού παραγωγικού μοντέλου σε πιο βιώσιμες λειτουργίες. Ο ελληνικός και Ροδιακός τουρισμός χρειάζεται να στραφεί άμεσα προς ένα μοντέλο με πυρήνα την οικονομική, κοινωνική και περιβαλλοντική βιωσιμότητα.

Slide 8 – Η ανάπτυξη της ξενοδοχειακής δραστηριότητας στη Ρόδο

Κατηγορία	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
1*	43	823	1.619
2*	147	5.114	9.821
3*	152	7.226	14.025
4*	145	20.530	41.698
5*	70	17.681	36.598
Σύνολο	557	51.374	103.761

Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος το σύνολο των ξενοδοχειακών κλινών στη Ρόδο ανέρχεται περίπου σε 104.000 κλίνες. Σύμφωνα με την κατανομή των κλινών ανά κατηγορία αστέρων, παρατηρούμε ότι παρόλο τα ξενοδοχεία πέντε αστέρων κατέχουν το 13% των μονάδων, εντούτοις αντιπροσωπεύουν το 34% των δωματίων και το 35% των κλινών. Η Ρόδος παραδοσιακά διακρίνεται για το υψηλό επίπεδο ικανοποίησης των επισκεπτών στα ξενοδοχειακά καταλύματα και αποτελεί μαζί με την Κρήτη την προμετωπίδα του Ελληνικού Τουρισμού.

Θεωρούμε ότι η περαιτέρω ενίσχυση του ξενοδοχειακού δυναμικού με νέες μονάδες υψηλών κατηγοριών, σε συνδυασμό με συνεχείς ριζικές ανακαινίσεις υφιστάμενων μονάδων όλων των κατηγοριών, θα συμβάλει στην ανανέωση του διαθέσιμου δυναμικού εξελίσσοντας ένα σύγχρονο και ανταγωνιστικό προϊόν το οποίο θα αντέξει τον συνεχώς αυξανόμενο διεθνή ανταγωνισμό. Η ξενοδοχειακή ανάπτυξη, ξεκινώντας από τη δεκαετία του 1960 και μέχρι πριν λίγα χρόνια έχει συντελεστεί αρμονικά με πλήρη σεβασμό στην τοπική κοινωνία και τους κατοίκους με πλήρη επίγνωση των ωφελειών από όλα τα μέρη. Τα τελευταία χρόνια όμως η εικόνα αυτή άλλαξε.

Βραχυχρόνιας μίσθωσης εις βάρος των τοπικών κοινωνιών

	2019	2023	%
Καταλύματα Βραχυχρόνιας Μίσθωση	5057	7569	50%
Κλίνες Βραχυχρόνιας Μίσθωση	23368	34933	49%

Δυναμικό οικονομίας διαμοιρασμού/βραχυχρόνιων μισθώσεων Ρόδου:

Η έκρηξη στην ανέγερση και μετατροπή κατοικιών σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει οδηγήσει σε διατάραξη της έως τώρα αρμονικής συνύπαρξης της τουριστικής δραστηριότητας με την καθημερινότητα των κατοίκων όλων των πόλεων και εν προκειμένω της Ρόδου. **Η ανεξέλεγκτη και αρρυθμιστή εμφάνιση ολόένα και περισσότερων τέτοιων καταλυμάτων στον τουριστικό χάρτη δημιουργεί τεράστια πίεση στο ευρύτερο κοινωνικό, οικονομικό και φυσικό περιβάλλον, τόσο στις εντός όσο και στις εκτός σχεδίου περιοχές.** Σε αντίθεση με τα ξενοδοχειακά καταλύματα, οι βίλες και οι μονοκατοικίες στη βραχυχρόνια μίσθωση ασκούν δραστηριότητα με άδειες γενικής κατοικίας χωρίς χωροταξικά κριτήρια, χωρίς περιβαλλοντικές δεσμεύσεις, ρυπαίνοντας, ασκώντας πίεση στα δίκτυα κοινής ωφέλειας, μετατρέποντας τελικά τεράστιες εκτάσεις σε ένα απέραντο ξενοδοχείο χωρίς έλεγχο και χωρίς περιορισμούς. Μία εξαιρετικά κρίσιμη συνέπεια αυτή της άναρχης ανάπτυξης η οποία πολλές φορές παραβλέπετε, είναι και ο κατακερματισμός της διαθέσιμης προς αξιοποίηση γης. Παρότι στο πνεύμα των επερχόμενων χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων επικροτείται η οργανωμένη τουριστική ανάπτυξη με παράλληλη προστασία των φυσικών πόρων και του περιβάλλοντος, η διασπορά κατοικιών στις εκτός σχεδίου περιοχές κάνει ακριβώς το αντίθετο: Μειώνει τη διαθέσιμη επενδυτική γη ενώ οι καταληφθείσες εκτάσεις υπο-αξιοποιούνται στερώντας το έδαφος για την ανάπτυξη οργανωμένων θύλακων για τη βέλτιστη αξιοποίηση του χώρου

Στον πίνακα φαίνεται η σύγκριση των ξενοδοχειακών κλινών και των κλινών βραχυχρόνιας μίσθωσης τα έτη 2019 και 2023

	2019	2023	2024 Πρόβλεψη	% Αύξηση 2019 - 2024
Κλίνες Ξενοδοχείων	100.212	103.761	104.500	4%
Κλίνες Βραχυχρόνιας Μίσθωσης	23.368	34.933	40.173	72%
Σύνολο	123.580	138.694	144.673	17%

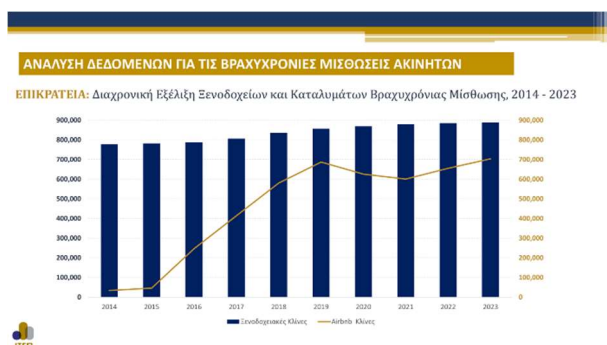
Ρόδος	2019	2023	2024 Πρόβλεψη
Κλίνες Ξενοδοχείων (% συνόλου κλινών)	81%	75%	72%
Κλίνες Βραχυχρόνιας Μίσθωσης (% συνόλου κλινών)	19%	25%	28%
Σύνολο	100%	100%	100%

Όπως προκύπτει από τα στοιχεία του ΙΝΣΕΤΕ φαίνεται ότι οι ξενοδοχειακές κλίνες στην πενταετία 2019 – 2024 αυξήθηκαν μόνο κατά 4% , ενώ αντίστοιχα οι κλίνες της βραχυχρόνιας μίσθωσης αυξήθηκαν κατά 72%

Το δε τελευταίο έτος 2023-2024 οι κλίνες βραχυχρόνιας μίσθωσης αυξήθηκαν σε ποσοστό 15% (!) και η τάση σήμερα είναι ακόμα πιο ανοδική.

Προβάλλοντας σε μελλοντικό χρόνο το ετήσιο ποσοστό αυτής της αύξησης κατά 15% (παρότι πρόκειται για συντηρητικό ποσοστό σύμφωνα με τον σημερινό ρυθμό) παρατηρούμε ότι σε 7 χρόνια από σήμερα οι κλίνες βραχυχρόνιας μίσθωσης δύναται να ανέλθουν σε 106.860 (!). Δηλαδή όσες ξενοδοχειακές κλίνες δημιουργήθηκαν σε διάστημα 65 ετών από το 1960 μπορούν να δημιουργηθούν τα επόμενα 7 χρόνια από κλίνες βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Τα στοιχεία ανάπτυξης της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε σύγκριση με τις ξενοδοχειακές κλίνες σε όλη την Ελλάδα, το διάστημα 2014-2023. Πηγή ΙΤΕΠ



Συμπερασματικά:

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ασκούν δυσανάλογη πίεση στις δημόσιες υποδομές και στους φυσικούς πόρους αποδίδοντας μικρότερο οικονομικό όφελος στην εθνική οικονομία σε σύγκριση με τα επίσημα καταλύματα.

Η αυστηροποίηση του θεσμικού πλαισίου για τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι απαραίτητη.

Η ραγδαία αύξηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει οδηγήσει σε σοβαρή στεγαστική κρίση, η οποία σήμερα είναι ευρέως αντιληπτή από όλη την κοινωνία

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ/ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΥΠΟΔΟΜΩΝ & ΥΠΕΡΤΟΥΡΙΣΜΟΣ – ΕΝΝΟΙΕΣ ΑΝΤΙΣΤΡΟΦΩΣ ΑΝΑΛΟΓΕΣ (?)

Υπερτουρισμός: Η θέση της Ένωσης Ξενοδόχων Ρόδου είναι σαφής: Ο όρος "υπερτουρισμός" είναι παραπλανητικός και δεν αντικατοπτρίζει την ουσία των προβλημάτων του τουρισμού, που είναι κυρίως θέμα διαχείρισης και στρατηγικού σχεδιασμού. Ο όρος "υπερτουρισμός" χρησιμοποιείται εσφαλμένα, δημιουργεί αρνητική εντύπωση και στοχοποιεί την τουριστική ανάπτυξη.

Συνοπτικά

Τα προβλήματα που αποδίδονται στον υπερτουρισμό δεν σχετίζονται με τον αριθμό των επισκεπτών, αλλά με την έλλειψη σωστής διαχείρισης και επάρκειας υποδομών. Αντί να επιχειρείται ο περιορισμός

του τουρισμού, πρέπει σχεδιάζονται και να υλοποιούνται λύσεις που ενισχύουν την ποιότητα της εμπειρίας και συμβάλουν στην εύρεση ενός βιώσιμου σημείου ισορροπίας. Η συζήτηση πρέπει να εστιάζει στα οφέλη του τουρισμού και στις στρατηγικές που προάγουν τη βιώσιμη ανάπτυξή του, χωρίς να δημιουργείται περιττός φόβος ή να υπονομεύεται ο ρόλος του στην κοινωνική και οικονομική ευημερία.

Καλά σχεδιασμένες υποδομές, όπως σύγχρονα δίκτυα μεταφορών, επαρκείς δημόσιες υπηρεσίες και ισορροπημένη κατανομή των τουριστών σε περισσότερες περιοχές, μπορούν να μειώσουν την πίεση στα δημοφιλή σημεία και να βελτιώσουν την εμπειρία τόσο των επισκεπτών όσο και των κατοίκων.

ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΔΡΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ

Η Ρόδος ως ένας από τους κορυφαίους δημοφιλείς ελληνικούς προορισμούς, ιδιαίτερα στα προϊόντα Ήλιος & Θάλασσα και Πολιτιστικού τουρισμού, έχει σημαντικές δυνατότητες για περαιτέρω τουριστική ανάπτυξη και επέκταση της τουριστικής περιόδου. Χαρακτηριστικές δράσεις προς αυτή την κατεύθυνση αποτελούν:

- η ανάπτυξη και αναβάθμιση ξενοδοχειακών καταλυμάτων με έμφαση στην ποιότητα βάσει συγχρόνων προτύπων βιωσιμότητας
- οι επενδύσεις στο θαλάσσιο τουρισμό
- εναλλακτικά και θεματικά προϊόντα τα οποία θα βοηθήσουν στον εμπλουτισμό και τη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος.

Π.Χ. η ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού ενδείκνυται για την λιγότερο αναπτυγμένη τουριστικά Δυτική πλευρά του νησιού, επιχειρώντας έτσι μια πιο ισορροπημένη γεωγραφικά τουριστική ανάπτυξη συνολικά για το νησί της Ρόδου.

Η περαιτέρω όμως ανάπτυξη των προσφερόμενων τουριστικών προϊόντων προϋποθέτει την υλοποίηση επενδύσεων και δράσεων και για την δημιουργία συνεργειών και υπεραξίας όπως:

- **Αναβάθμιση και αύξηση της ελκυστικότητας του αστικού κέντρου μέσω χωρικών αναπλάσεων**, επέκτασης πεζοδρόμων, ανακαίνισης εγκαταλελειμμένων ιστορικών κτιρίων, ανάπλασης προσόψεων κτιρίων, ενίσχυση της δημόσιας ασφάλειας, βελτίωσης δρόμων, πεζοδρομίων και της οδικής ασφάλειας και τοποθέτηση ραμπών για την προσβασιμότητα των ΑΜΚ.
- **Προώθηση σχεδίων αισθητικής και ενεργειακής αναβάθμισης** (δημόσια κτίρια, υπογειοποίηση των καλωδίων ηλεκτρισμού και τηλεπικοινωνιών, δημιουργία και ανάπτυξη δικτύου έξυπνου αστικού φωτισμού)
- Αναβάθμιση, συντήρηση, αποκατάσταση και βελτίωση σε όλο το φάσμα των υποδομών
- **Περαιτέρω ανάδειξη της φυσικής και πολιτιστικής περιουσίας του νησιού** που μπορεί να αποτελέσει την βάση για ανάπτυξη τουριστικών προϊόντων και εμπειριών που θα συμβάλλουν στον εμπλουτισμό του τουριστικού μας προϊόντος και την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου

Προτεινόμενες Κατευθύνσεις

Ως Ένωση Ξενοδόχων Ρόδου έχουμε υποβάλλει προτάσεις σε όλους τους αρμόδιους φορείς και συνοψίζοντας μερικές από αυτές θεωρούμε σημαντικά τα εξής:

Ουσιαστική υιοθέτηση των κατευθύνσεων των Περιφερειακών και Τοπικών Πολεοδομικών σχεδίων, του Εθνικού Χωροταξικού για τον Τουρισμό με στόχο την οργανωμένη και βιώσιμη ανάπτυξη

Οι νέες ξενοδοχειακές επενδύσεις και η αναβάθμιση των υφιστάμενων ξενοδοχείων να ανταποκρίνονται σε δεσμεύσεις που συμβάλλουν στην ελαχιστοποίηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και τη βελτίωση της ποιότητας

Η αναγνώριση της βραχυχρόνιας μίσθωσης ως ειδικής χρήσης γης, ώστε να ρυθμίζεται μέσα από τον χωρικό και πολεοδομικό σχεδιασμό με πλαφόν το 50% των ξενοδοχειακών κλινών

Τέλος θα ήθελα να επισημάνω ότι στον σημερινό παγκόσμιο καταμερισμό προϊόντων και υπηρεσιών, κάθε τόπος προωθεί και προστατεύει τον τομέα της οικονομίας στον οποίο διαθέτει ανταγωνιστικό πλεονέκτημα, στην περίπτωση των Δωδεκανήσων δεν μπορεί αυτός να είναι άλλος από τον Τουρισμό με όρους βιωσιμότητας.

Σας ευχαριστώ