

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΥΠΕΡΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

Δέσποινα Διμέλλη

Καθηγήτρια Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Πολυτεχνείο Κρήτης

ddimelli@tuc.gr

Περίληψη

Ο αστικός τουρισμός αποτελεί ένα είδος τουρισμού που αναπτύσσεται σε πολλές πόλεις παγκοσμίως. Όταν αυτή η ανάπτυξη είναι έντονη, μπορεί να οδηγήσει σε υπερτουρισμό, ο οποίος έχει αρνητικές συνέπειες. Ο στόχος της παρούσας μελέτης είναι να αξιολογήσει την ανάπτυξη του αστικού τουρισμού στην πόλη της Αθήνας.

Μετά την ανάλυση των υφιστάμενων μεθόδων αξιολόγησης του τουρισμού, η μελέτη προχωρά στον συνδυασμό ποσοτικών και ποιοτικών δεδομένων για την ανάλυση του βαθμού τουρισμού στην πόλη. Παρουσιάζει μια επισκόπηση της έως τώρα τουριστικής ανάπτυξης της πόλης και εστιάζει στα αποτελέσματα των ερωτηματολογίων που αποκαλύπτουν την αντίληψη των κατοίκων για τον τουρισμό. Τέλος, υπογραμμίζει την ανάγκη ύπαρξης περισσότερων δεδομένων για τον τουρισμό, τα οποία μπορούν να οδηγήσουν σε πιο ακριβή αξιολόγηση της τουριστικής φέρουσας ικανότητας της πόλης.

Λέξεις-κλειδιά: αστικός τουρισμός, υπερτουρισμός, Αθήνα.

Εισαγωγή

Πάνω από το μισό του παγκόσμιου πληθυσμού ζει σε αστικές περιοχές και εκτιμάται ότι μέχρι το 2050 αυτό το ποσοστό θα φτάσει το 70%. Η έντονη αστική ανάπτυξη μπορεί να οδηγήσει σε αυξημένες προκλήσεις, καθώς οι πόλεις ενδέχεται να μην είναι σε θέση να παρέχουν επαρκείς υπηρεσίες σε όλους τους πολίτες. Ταυτόχρονα, η αύξηση των επισκεπτών σε πόλεις οδηγεί σε μεγαλύτερη κατανάλωση φυσικών πόρων, επηρεάζει την κοινωνία και επιβαρύνει τις μεταφορές, τις υποδομές και άλλες υπηρεσίες.

Σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού, ο αστικός τουρισμός ορίζεται ως ένα είδος τουριστικής δραστηριότητας που λαμβάνει χώρα σε αστικό χώρο, με χαρακτηριστικά όπως η οικονομία που δεν βασίζεται στη γεωργία, συμπεριλαμβανομένων της διοίκησης, της βιομηχανίας, του εμπορίου και των υπηρεσιών, και ο ρόλος των πόλεων ως κεντρικών κόμβων μεταφορών. Οι αστικές/τουριστικές περιοχές προσφέρουν μια ευρεία και ετερογενή γκάμα πολιτιστικών, αρχιτεκτονικών, τεχνολογικών, κοινωνικών και φυσικών εμπειριών και προϊόντων τόσο για αναψυχή όσο και για επαγγελματικούς σκοπούς (UN Tourism, 2024). Τα χαρακτηριστικά των πόλεων, όπως η αρχιτεκτονική, η πολιτιστική κληρονομιά, οι υποδομές διαμονής και οι υποδομές συγκοινωνιών, μπορούν να προσελκύσουν σημαντικό τουριστικό ενδιαφέρον.

Σύμφωνα με τους Trew και Cockerell, ως αστικός τουρισμός ορίζεται ένα σύντομο ταξίδι αναψυχής σε μία πόλη, χωρίς διανυκτέρευση σε άλλο προορισμό κατά τη διάρκεια του ταξιδιού (Trew & Cockerell, 2002, p. 86). Οι Awedyk, Makarewicz και Weltrowska ορίζουν τον αστικό τουρισμό ως μικρής διάρκειας, ταξίδια εκτός της χώρας διαμονής σε δημοφιλείς μεγαλουπόλεις, κυρίως πρωτεύουσες, που συνδυάζουν χαλάρωση με αξιοθέατα και πολιτιστικό τουρισμό, συνήθως οργανωμένα ανεξάρτητα από τον τουρίστα, με σχετικά χαμηλό προϋπολογισμό (Awedyk, et al., 2013, p. 12). Ο αστικός τουρισμός μπορεί να αναπτυχθεί υπό διάφορες συνθήκες, όπως η ανάπτυξη των μέσων μεταφοράς και ειδικότερα

των χαμηλού κόστους αεροπορικών εταιρειών, η ανάπτυξη των διαδικτυακών υπηρεσιών, η οικονομική ευμάρεια, οι συνθήκες τηλεργασίας, η ανάπτυξη νέων πολιτιστικών και κοινωνικών συνηθειών και η οικονομία του διαμοιρασμού (Balińska, 2020).

Στην Ευρώπη, το αστικός τουρισμός έχει εξελιχθεί σε έναν από τους βασικούς παράγοντες ανάπτυξης του τουρισμού τα τελευταία χρόνια.

Οι τουρίστες των αστικών περιοχών κάνουν εντατική χρήση πολλών αστικών εγκαταστάσεων και υπηρεσιών (Ashworth & Page, 2011). Οι πρώτες προσπάθειες να προσδιοριστούν οι αρνητικές επιπτώσεις του τουρισμού ξεκίνησαν τη δεκαετία του 1960, εξαιτίας της περιβαλλοντικής υποβάθμισης σε αρκετές περιοχές, οι οποίες οδήγησαν τους κατοίκους να αναπτύξουν αρνητικές αντιλήψεις προς τους επισκέπτες που βρίσκονταν (Koens, et al., 2018). Η έρευνα σχετικά με τις επιπτώσεις του τουρισμού στις τοπικές κοινότητες εμφανίστηκε για πρώτη φορά τη δεκαετία του 1970 (Boissevain, 1977) παράλληλα με τις συζητήσεις για τους κινδύνους κορεσμού των τουριστικών προορισμών. Ένας αναδυόμενος παράγων για την ανάπτυξη του αστικού τουρισμού είναι η αυξανόμενη ροή τουριστών από την Ασία που επισκέπτονται σημαντικούς ευρωπαϊκούς προορισμούς. Αυτό εντείνει τις υφιστάμενες ενδο-ευρωπαϊκές πιέσεις, εισάγοντας ένα νέο κοινό πολιτιστικά διαφορετικών τουριστών, οι οποίοι μπορεί να είναι λιγότερο εξοικειωμένοι ή ευαίσθητοι στα τοπικά έθιμα και πρακτικές (Pearce & Wu, 2016). Συνήθως, οι τουρίστες επωφελούνται από υπηρεσίες που αρχικά προορίζονταν για τους κατοίκους, αλλά όταν το όριο αυτό ξεπεραστεί, η κατάσταση μπορεί να αντιστραφεί, αναγκάζοντας τους κατοίκους να χρησιμοποιούν υπηρεσίες βελτιστοποιημένες για τους τουρίστες.

Σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού, ο υπερτουρισμός είναι η επίδραση του τουρισμού σε έναν προορισμό ή σε μέρη αυτού που επηρεάζει αρνητικά την αντιληπτή ποιότητα ζωής των πολιτών και/ή την ποιότητα της εμπειρίας των επισκεπτών (World Tourism Organization, 2018). Λόγω της ταχείας και ανισόρροπης επέκτασης της τουριστικής βιομηχανίας, το φαινόμενο της "τουριστικοποίησης" έχει προκαλέσει κοινωνικοχωρικές αλλαγές σε πολλές αστικές περιοχές (Dumbrovská, 2016). Στην Ευρώπη, ο αστικός τουρισμός αντιμετωπίζει πιέσεις που προκύπτουν από την ανεπαρκή κατανομή χώρου μεταξύ κατοίκων και τουριστών. Η έννοια του υπερτουρισμού περιστρέφεται κυρίως γύρω από τις αρνητικές αλληλεπιδράσεις μεταξύ των τουριστών, των κατοίκων και των ιδιοκτητών επιχειρήσεων λόγω της υπερβολικής εισροής τουριστών σε συγκεκριμένες τοποθεσίες ή περιόδους. Κατά τις επόμενες δεκαετίες, οι εντεινόμενες αρνητικές επιπτώσεις της έντονης τουριστικής ανάπτυξης ενέτειναν τις συζητήσεις για τον καθορισμό των ορίων των συνεπειών που απορρέουν από την εξάπλωση του μαζικού τουρισμού.

Ο υπερτουρισμός συμβαίνει όταν ένας προορισμός υπερβαίνει την οικολογική, φυσική, κοινωνική, ψυχολογική ή οικονομική του ικανότητα. Οι παράγοντες που συμβάλλουν στον υπερτουρισμό περιλαμβάνουν τη μείωση του κόστους ταξιδιών, την αύξηση των εισοδημάτων και τη συγκέντρωση του τουρισμού σε συγκεκριμένες τοποθεσίες και περιόδους. Επιπλέον, η ταχεία διάδοση πληροφοριών μέσω των κοινωνικών δικτύων και μέσων ενημέρωσης έχει επιταχύνει την εισροή τουριστών σε ορισμένους προορισμούς. Παρά το γεγονός ότι ο υπερτουρισμός συνδέεται συχνά με αστικές περιοχές, εμφανίζεται επίσης σε αγροτικές, παράκτιες και νησιωτικές περιοχές, καθώς και σε φυσικούς και χώρους πολιτιστικής κληρονομιάς και σημαντικά αξιοθέατα. Οι προορισμοί εφαρμόζουν διάφορες στρατηγικές για να μετριάσουν τις αρνητικές επιπτώσεις του υπερτουρισμού, οι οποίες μπορεί να περιλαμβάνουν τον επαναπροσδιορισμό των οφελών από τον τουρισμό και την επανεξέταση προσεγγίσεων που στοχεύουν αποκλειστικά στην ανάπτυξη.

Βιβλιογραφική Ανασκόπηση για την Αξιολόγηση του Υπερτουρισμού

Μέχρι σήμερα διάφορες μελέτες έχουν αναπτύξει συγκεκριμένους δείκτες για την αξιολόγηση του υπερτουρισμού. Ορισμένες μελέτες είτε προσαρμόζουν υπάρχοντες δείκτες στο δικό τους πλαίσιο είτε βασίζονται σε προϋπάρχοντα δεδομένα. Τόσο το Παγκόσμιο Συμβούλιο Ταξιδιών και Τουρισμού (World Travel and Tourism Council, 2017) όσο και οι Peeters κ.α. (Peeters, et al., 2018) αναγνωρίζουν τον υπερτουρισμό ως ένα πολυδιάστατο ζήτημα και επισημαίνουν την πρόκληση εύρεσης καθολικά εφαρμόσιμων λύσεων για όλους τους προορισμούς.

Για την αξιολόγηση του υπερτουρισμού, χρησιμοποιούνται δύο κατηγορίες δεικτών. Η πρώτη κατηγορία περιλαμβάνει δείκτες που προκύπτουν από μεταβλητές που συνδέονται άμεσα με τη δραστηριότητα του τουρισμού και αποτελούν απόλυτους τουριστικούς δείκτες. Η δεύτερη κατηγορία περιλαμβάνει δείκτες που συνδέουν τουριστικές μεταβλητές με άλλες γενικές μεταβλητές εντός μιας γεωγραφικής περιοχής, κοινωνίας ή οικονομίας και ονομάζονται σχετικοί τουριστικοί δείκτες (Buitrago & Yñiguez, 2021).

Η έννοια της φέρουσας ικανότητας, όπως ορίζεται από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού, αναφέρεται στον μέγιστο αριθμό τουριστών που μπορεί να υποδεχθεί ένας προορισμός χωρίς να επηρεάζεται αρνητικά το οικονομικό, φυσικό και κοινωνικό περιβάλλον, εξασφαλίζοντας ταυτόχρονα την ικανοποίηση των επισκεπτών (Vandarakis, et al., 2023). Για να καθοριστεί η φέρουσα τουριστική ικανότητα για συγκεκριμένες περιοχές, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού έχει δημοσιεύσει έναν οδηγό με πολλούς δείκτες για τη βιώσιμη ανάπτυξη του τουρισμού. Ομοίως, η UNEP-WTO (2005) προτείνει έναν οδηγό με πολιτικές και εργαλεία δεικτών βασισμένα σε πραγματικές περιπτώσεις διεθνώς (World Tourism Organization, 2005). Επιπλέον, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή το 2006 εξέδωσε ένα μεθοδολογικό εγχειρίδιο για την αξιολόγηση της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης (European Commission, 2006). Χρησιμοποιούνται διάφορες μετρήσεις, όπως ο αριθμός των τουριστών, των επισκεπτών ή των διανυκτερεύσεων.

Οι μέθοδοι υπολογισμού της έντασης του τουρισμού κυμαίνονται από συνολικές αναλογίες ανά κάτοικο (Alonso-Almeida, et al., 2019) έως αναλογίες ανά 1000 κατοίκους (Muler Gonzalez, et al., 2018). Οι υπολογισμοί της τουριστικής πυκνότητας επίσης ποικίλλουν, με ορισμένες μελέτες να χρησιμοποιούν τετραγωνικά χιλιόμετρα της υπό εξέταση περιοχής (Kuřec & Mihalič, 2019), ενώ ορισμένες μελέτες εξετάζουν εναλλακτικούς δείκτες για τη μέτρηση της πίεσης ζήτησης του τουρισμού, όπως η ένταση κρουαζιέρας (Šegota, et al., 2017).

Μια άλλη προσέγγιση για τη μέτρηση και αξιολόγηση του υπερτουρισμού είναι οι έρευνες που αναπτύσσονται σε διάφορες κατηγορίες με βάση διάφορους παράγοντες όπως οι ομάδες-στόχοι, η συγγραφή ή η μεθοδολογία που εφαρμόζεται. Κυριαρχούν οι έρευνες που εστιάζουν στους κατοίκους, ακολουθούμενες από εκείνες που αφορούν τους τουρίστες. Όσον αφορά την αντίληψη των επιπτώσεων του τουρισμού, τα στοιχεία διαρθρώνονται σε οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις (Martín, et al., 2018).

Στην ανάλυσή τους, οι Buitrago και Yñiguez (2021) υποστηρίζουν ότι οι περισσότερες έρευνες για τις αντιλήψεις των κατοίκων για τον υπερτουρισμό βασίζονται κυρίως σε έμμεσους δείκτες, οι οποίοι περιλαμβάνουν ποικίλα θέματα κατηγοριοποιημένα σε τρεις κύριες περιοχές: τις απόψεις των κατοίκων για τις επιπτώσεις του τουρισμού, τις στάσεις τους για το μέλλον του κλάδου και τις απόψεις τους για τη διαχείριση του τουρισμού (Buitrago & Yñiguez, 2021). Υποστηρίζουν ότι μόνο ένα μικρό ποσοστό ερευνών και συνεντεύξεων περιλαμβάνει άμεσες αξιολογήσεις του υπερτουρισμού. Ένα εξαιρετικό παράδειγμα αποτελεί η "Παγκόσμια έρευνα για την αντίληψη των κατοίκων προς τον τουρισμό πόλης" που

πραγματοποιήθηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού και την IPSOS το 2019 (World Tourism Organization & IPSOS, 2019). Η αξιοποίηση άμεσων μετρήσεων του υπερτουρισμού προσφέρει σαφή πλεονεκτήματα, καθώς επιτρέπει την ακριβή αποτίμηση του φαινομένου που ενδιαφέρει—την αντιληπτή τουριστική επιβάρυνση—και διευκολύνει την εξερεύνηση αιτιολογικών σχέσεων με τα αίτια και τις συνέπειές του.

Ο Αστικός τουρισμός στο δήμο Αθηναίων.

Τα τελευταία εξήντα χρόνια, ο τουριστικός τομέας έχει αναδειχθεί ως μία από τις ταχύτερα αναπτυσσόμενες βιομηχανίες παγκοσμίως. Αποτελεί σημαντικό καταλύτη για την κοινωνικοοικονομική πρόοδο, συμβάλλοντας ουσιαστικά στην απασχόληση, την ανάπτυξη υποδομών και τις εξαγωγικές εισπράξεις. Σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού, οι διεθνείς αφίξεις τουριστών αυξήθηκαν κατά 7% το 2017, φτάνοντας τα 1.322 εκατομμύρια. Η Νότια Ευρώπη και οι χώρες της Μεσογείου σημείωσαν αύξηση 13%, ενώ η Δυτική Ευρώπη είχε αύξηση 7%, και τόσο η Βόρεια Ευρώπη όσο και η Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη κατέγραψαν ισχυρούς ρυθμούς ανάπτυξης 5% (World Tourism Organization, et al., 2018).

Η Αθήνα, πρωτεύουσα της Ελλάδας, προσελκύει εδώ και δεκαετίες τουρίστες από όλο τον κόσμο. Η πόλη γνώρισε μεγάλη πληθυσμιακή αύξηση μεταξύ 1951 και 1981, με σημαντικές επενδύσεις σε νέες δημόσιες υποδομές, με την κορύφωση να σημειώνεται κατά τη διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004. Επιπλέον, η ένταξη της Ελλάδας στην Ευρωπαϊκή Ένωση το 1981 επηρέασε και την οικοδομική ανάπτυξη και τις υποδομές στην Αθήνα (Δήμος Αθηναίων, 2017)). Μέχρι το τέλος του 20ού αιώνα, προσέλκυε επισκέπτες που την χρησιμοποιούσαν ως κόμβο, φτάνοντας για μία μόνο μέρα για να επισκεφθούν τα διάσημα αρχαιολογικά της αξιοθέατα και στη συνέχεια να επισκεφθούν τα ελληνικά νησιά που είχαν αναπτύξει υποδομές για την εξυπηρέτηση του μαζικού τουρισμού, ακολουθώντας το μοντέλο "θάλασσα, ήλιος και άμμος".

Η οικονομική κρίση του 2009 αποκάλυψε τις ευπάθειες της Αθήνας, φέρνοντας στο προσκήνιο προβλήματα όπως η αύξηση της αστέγων και της φτώχειας, η μείωση του πληθυσμού, οι ανεπαρκείς υποδομές για την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής, η αυξανόμενη ενεργειακή φτώχεια και η μεγάλη εισροή προσφύγων. Αυτή η περίοδος συνοδεύτηκε από αύξηση της ανεργίας και έλλειψη ποιοτικών δημόσιων χώρων. Ως αποτέλεσμα, η δημογραφική σύνθεση της πόλης υπέστη βαθιές αλλαγές, με ένα μέρος του πληθυσμού να μετακινείται στα προάστια, ενώ η εισροή προσφύγων επιβάρυνε περαιτέρω τον ήδη μειούμενο πληθυσμό της πόλης. Αν και οι κοινωνικές προσπάθειες και οι οργανώσεις αλληλεγγύης συνέβαλαν στη διατήρηση της ανθεκτικότητας, η πόλη αγωνίστηκε να αντιμετωπίσει αποτελεσματικά τα αυξανόμενα προβλήματα φτώχειας, αστέγων και ανεργίας λόγω έλλειψης συντονισμένων πολιτικών και δράσεων από τις αρμόδιες αρχές (Δήμος Αθηναίων, 2017).

Κατά την ίδια περίοδο, η πρωτεύουσα γνώρισε άνθηση στον τουρισμό, με αποτέλεσμα διάφορες αλλαγές στην αστική γεωγραφία της πόλης. Σταδιακά, ο χαρακτήρας πολλών περιοχών άλλαξε, καθώς μικρές εμπορικές και βιοτεχνικές δραστηριότητες που παραδοσιακά επιβίωναν στις κεντρικές γειτονίες της πόλης εκτοπίστηκαν και αντικαταστάθηκαν από μεγαλύτερης κλίμακας εμπορικές χρήσεις για την κάλυψη των αναγκών των νεοεισερχόμενων κατοίκων, ενώ ο κοινωνικός και οικονομικός πυρήνας πολλών γειτονιών επηρεάστηκε, είτε θετικά είτε αρνητικά.

Παρά τις προκλήσεις αυτές, η Αθήνα διαθέτει σημαντικό πολιτιστικό κεφάλαιο, προσφέροντας σημαντικές ευκαιρίες για τουριστική ανάπτυξη. Η πόλη έχει αναδειχθεί σε

σημαντικό προορισμό αστικού τουρισμού, με 5,5 εκατομμύρια επισκέπτες το 2018, σημειώνοντας αύξηση 600% από το 2013. Οι εξελίξεις αυτές κατέστησαν την Αθήνα ελκυστικό προορισμό για εταιρείες βραχυπρόθεσμης μίσθωσης, όπως η Airbnb, η οποία ξεκίνησε τη λειτουργία της στην πόλη το 2010 και αναπτύχθηκε ραγδαία έκτοτε. Αν και η Airbnb πρόβαλλε τα πλεονεκτήματα για τους τουρίστες και τους ιδιοκτήτες ακινήτων που επιθυμούσαν να αξιοποιήσουν τα περιουσιακά τους στοιχεία κατά την οικονομική κρίση, δεν κατάφερε να αντιμετωπίσει τις αρνητικές επιπτώσεις της λειτουργίας της στις μακροχρόνιες μισθώσεις, στην αγορά ακινήτων και στον τρόπο ζωής των πολιτών (Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων, 2022).

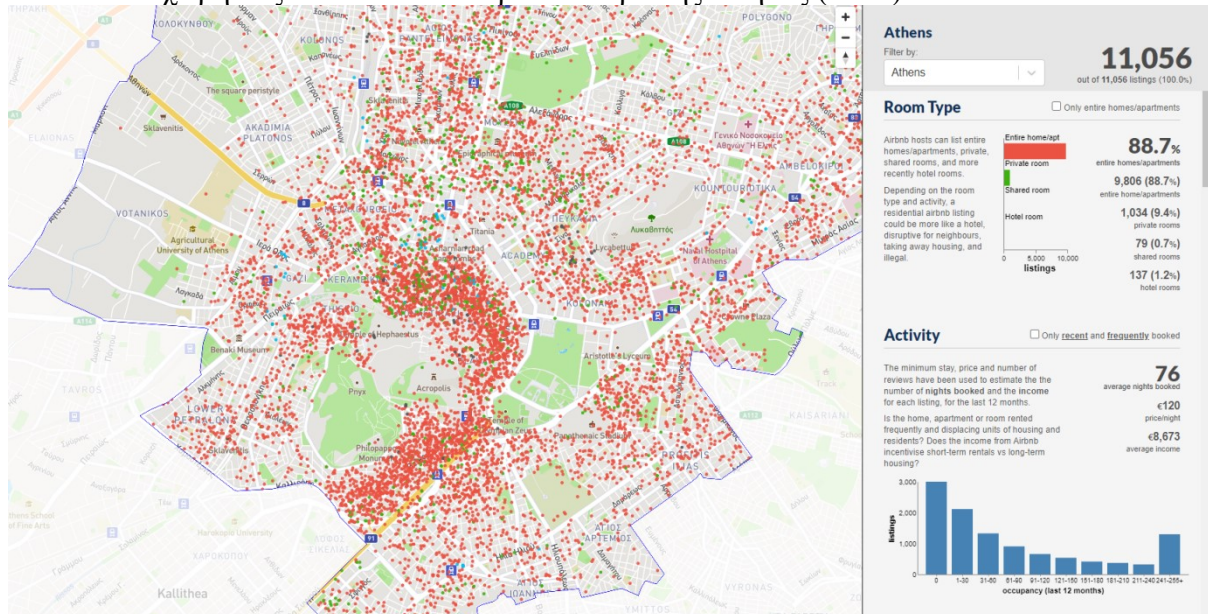
Το 2015, το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο της Ελλάδας δημοσίευσε επίσημη έκθεση που ανέδειξε τη λειτουργία και τις συνέπειες της οικονομίας διαμοιρασμού στον ελληνικό ξενοδοχειακό κλάδο. Η έκθεση απέδωσε την ανάπτυξη της Airbnb και παρόμοιων διαδικτυακών πλατφορμών στην Ελλάδα σε συνδυασμό παγκόσμιων και εγχώριων παραγόντων. Η υψηλή φορολόγηση και το κόστος συντήρησης των ακινήτων ώθησαν τους ιδιοκτήτες εξοχικών κατοικιών να εισέλθουν στην αγορά ενοικίασης βιλών, παρέχοντας μια κερδοφόρα πηγή εισοδήματος. Έτσι, η Airbnb και άλλες πλατφόρμες ενοικίασης κατέλαβαν σημαντικό μερίδιο αγοράς στον κλάδο της φιλοξενίας. Η ψήφιση του Νόμου 4179/2013 νομιμοποίησε περαιτέρω αυτή την αγορά, παρέχοντας θεσμικό πλαίσιο βιωσιμότητας. Βάσει της νομοθεσίας αυτής, οι ιδιοκτήτες ενοικιαζόμενων βιλών στην Ελλάδα υποχρεώθηκαν να καταχωρήσουν τα ακίνητά τους στο Υπουργείο Τουρισμού, με αποτέλεσμα να καταχωρηθούν περίπου 6.500 βίλες έως τις 31 Δεκεμβρίου 2014. Σύμφωνα με την έκθεση, η συνύπαρξη παραδοσιακών ξενοδοχείων και βραχυπρόθεσμων τουριστικών ενοικιάσεων οδήγησε σε μείωση των κερδών για τον ξενοδοχειακό τομέα. Η κατάσταση αυτή προκάλεσε απώλειες όχι μόνο για τη ξενοδοχειακή βιομηχανία αλλά και για τα δημόσια έσοδα λόγω της έλλειψης θεσμικού πλαισίου για τη δήλωση και τη φορολόγηση των βραχυπρόθεσμων ενοικιαζόμενων ακινήτων. Η έκθεση επεσήμανε περαιτέρω ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις έχουν δημιουργήσει ένα τμήμα επαγγελματιών που δεν συνεισφέρουν αναλογικά στα δημόσια οικονομικά, αλλά πιθανώς επιβαρύνουν περαιτέρω το κράτος. Επιπλέον, ο χαρακτήρας των ιστορικών περιοχών έχει υποβαθμιστεί λόγω της συνεχούς μετατροπής κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα και της εμφάνισης δραστηριοτήτων που βασίζονται αποκλειστικά στον τουρισμό. Συγκεκριμένα, η οικονομία διαμοιρασμού έχει αντικαταστήσει κατά 70% τα επίσημα τουριστικά καταλύματα, ενώ η ξενοδοχειακή βιομηχανία υπέστη οικονομικές απώλειες ύψους 523 εκατομμυρίων ευρώ το 2014 λόγω της εξάπλωσης των ιστοσελίδων βραχυχρόνιας μίσθωσης (Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο της Ελλάδας, 2015).

Η απουσία θεσμικού πλαισίου που επιτρέπει τη δήλωση και την επακόλουθη φορολόγηση των δραστηριοτήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει οδηγήσει σε αυξημένα ενοίκια, προκαλώντας οικονομικές απώλειες στο κράτος. Κατά συνέπεια, τα δημόσια έσοδα έχουν επηρεαστεί αρνητικά, κυρίως λόγω της αισθητής μείωσης διαθέσιμων κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση. Η έλλειψη αυτή έχει οδηγήσει σε αυξημένα ενοίκια για μακροχρόνιες μισθώσεις και στην έξωση ηλικιωμένων ενοικιαστών, είτε άμεσα μέσω μη ανανέωσης συμβολαίων είτε έμμεσα μέσω απρόβλεπτων αυξήσεων ενοικίου. Η εύρεση μακροχρόνιων ενοικιαζόμενων κατοικιών στο κέντρο της Αθήνας έχει γίνει όλο και πιο δύσκολη τα τελευταία χρόνια, με τη διαθεσιμότητα ενοικιαζόμενων μονάδων να μειώνεται κατά 30,9% σε διάστημα δύο ετών. Ως αποτέλεσμα της αυξημένης ζήτησης, οι αξίες των ακινήτων στο κέντρο της πόλης έχουν αυξηθεί, με τις τιμές των διαμερισμάτων να σημειώνουν αύξηση 15%–20% (Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων, 2022).

Η αυξανόμενη δραστηριότητα πλατφορμών όπως η Airbnb έχει διαμορφώσει εκ νέου το τοπίο διαχείρισης του κτισμένου περιβάλλοντος της Ελλάδας. Από τον Ιούλιο του 2015,

οπότε υπήρχαν μόνο 2.116 διαθέσιμα Airbnb καταλύματα (Airbnb, 2015), το 2022 ο αριθμός των ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης έφτασε τα 11.056 (εικ.1)

Εικ. 1 Καταχωρήσεις Airbnb στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας (2022).



Ενώ οι ιδιοκτήτες ακινήτων έχουν εκμεταλλευτεί την ευκαιρία να μετατρέψουν τα ακίνητά τους σε τουριστικά καταλύματα με προσδοκία αυξημένων εισοδημάτων, αυτό το φαινόμενο έχει προκαλέσει αλυσιδωτές αντιδράσεις στην αγορά ακινήτων, ενισχύοντας την κερδοσκοπία απουσία θεσμικού πλαισίου ή κρατικού ελέγχου.

Το 2017 τέθηκε σε εφαρμογή ο Νόμος 4446/2016 ο οποίος καθόρισε τη διαδικασία δήλωσης των εσόδων από μισθώσεις μέσω πλατφορμών όπως η Airbnb, καθώς και την υποχρέωση των ιδιοκτητών να δηλώνουν τα εισοδήματά τους στην εφορία. Ωστόσο, αυτή η νομοθεσία δεν είχε σαφή χρονοδιαγράμματα και γεωγραφικούς περιορισμούς. Ο κύριος στόχος της ήταν το οικονομικό όφελος των κρατικών υπηρεσιών από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, παραμελώντας τη λήψη υπόψη των ζητημάτων αστικής βιωσιμότητας. Η αύξηση του τουριστικού ενδιαφέροντος λόγω της εκτεταμένης αύξησης των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων οδήγησε σε αύξηση της εμπορικής αξίας των ακινήτων σε συγκεκριμένες περιοχές, με τις διαφορές μεταξύ εμπορικών και αντικειμενικών αξιών να φτάνουν το 30% σε ορισμένα σημεία. Αυτή η ανισότητα επέτρεψε τη χαμηλότερη φορολόγηση ορισμένων ακινήτων.

Πιο πρόσφατα, το 2021, το Υπουργείο Τουρισμού της Ελλάδας εισήγαγε τον Ν.4875/2021 για να αντιμετωπίσει το φαινόμενο του υπερτουρισμού. Ο νόμος αυτός ίδρυσε τον Οργανισμό Διαχείρισης και Προώθησης Προορισμού ακολουθώντας τα πρότυπα της Βαρκελώνης. Οι στόχοι του περιλαμβάνουν τη δημιουργία και εφαρμογή πολιτικής τουρισμού, την παρακολούθηση και αναβάθμιση της τουριστικής υποδομής και των δημόσιων υπηρεσιών, και την ανάπτυξη βιώσιμου τουρισμού στους δημοφιλείς προορισμούς. Περιλαμβάνει επίσης την εκτέλεση συμβάσεων με ιδιωτικούς φορείς για την προώθηση των προορισμών και τη διεξαγωγή ερευνών για σημαντικά τουριστικά ζητήματα.

Έρευνα που διεξήχθη το 2022 αποκάλυψε ότι το κράτος έχασε κέρδη άνω των 300 εκατομμυρίων ευρώ εκείνο το έτος λόγω της λειτουργίας 129.000 βραχυπρόθεσμων καταλυμάτων ενοικίασης Επιπλέον, οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις στέρησαν από τα ξενοδοχεία 39.000 επιπλέον θέσεις εργασίας ετησίως. Η έρευνα πρότεινε τον καθορισμό χρονικών και χωρικών περιορισμών, όπως ανώτατο όριο ενοικίασης 90 ημερών ανά έτος και

την καθιέρωση ελάχιστων τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών για τα προς ενοικίαση ακίνητα. Ωστόσο, οι οργανώσεις των ιδιοκτητών εξέφρασαν ανησυχίες ότι τέτοια μέτρα θα ασφυκτιούσαν οικονομικά τους ιδιοκτήτες ακινήτων, τους εργαζόμενους και τις τοπικές κοινότητες, οδηγώντας σε σημαντική απώλεια δημόσιων εσόδων και στην επιβολή επιπλέον φόρων στους πολίτες (Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων, 2022)..

Παρά τη σημασία του τουρισμού για την ελληνική οικονομία, ιδιαίτερα στην περίοδο μετά την COVID-19, σήμερα έχουν καθοριστεί αποσπασματικοί περιορισμοί για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις σε αστικές περιοχές.

Μεθοδολογία της έρευνας

Η παρούσα εργασία αξιολογεί την ανάπτυξη του τουρισμού στην Αθήνα, την πρωτεύουσα της Ελλάδας, μια πόλη που πρόσφατα αντιμετώπισε έντονη τουριστική ανάπτυξη. Βάσει της έρευνας του Peeters για την Επιτροπή TRAN, οι πιο σχετικοί ποσοτικοί δείκτες για τον υπερτουρισμό είναι:

- Η τουριστική πυκνότητα (διανυκτερεύσεις ανά τ.χλμ.) και η ένταση (διανυκτερεύσεις ανά κάτοικο).
- Το μερίδιο της δυναμικότητας κλινών της Airbnb στο συνολικό μερίδιο κλινών της Airbnb και του booking.com.
- Το ποσοστό του τουρισμού στο περιφερειακό Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ).
- Η ένταση των αεροπορικών αφίξεων (αφίξεις αεροπορικώς διαιρεμένες με τον αριθμό των κατοίκων).
- Η εγγύτητα προς αεροδρόμια, λιμάνια κρουαζιέρας και Μνημεία Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς της UNESCO (Peeters, et al., 2018).

Αλλά ποιοι είναι οι διαθέσιμοι δείκτες που παρέχονται από την Ελληνική Στατιστική Αρχή, το Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (ΙΤΕΠ), και το Ινστιτούτο του ΣΕΤΕ (INSETE), που είναι ένας μη κερδοσκοπικός οργανισμός με πρωτοβουλία του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΣΕΤΕ) και της Airbnb;

Τα διαθέσιμα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στην παρούσα εργασία είναι δείκτες τουρισμού για την περίοδο 2010-2019 για την Αθήνα, όπως δείκτες πυκνότητας, μέτρα φέρουσας ικανότητας του τουρισμού, η ζήτηση για υπηρεσίες καταλυμάτων, το πλεόνασμα δυναμικότητας ξενοδοχείων στην Αθήνα και ο ρυθμός μεταβολής των δωματίων στην Αθήνα.

Πιο συγκεκριμένα, τα δεδομένα που θα χρησιμοποιηθούν στην παρούσα έρευνα είναι:

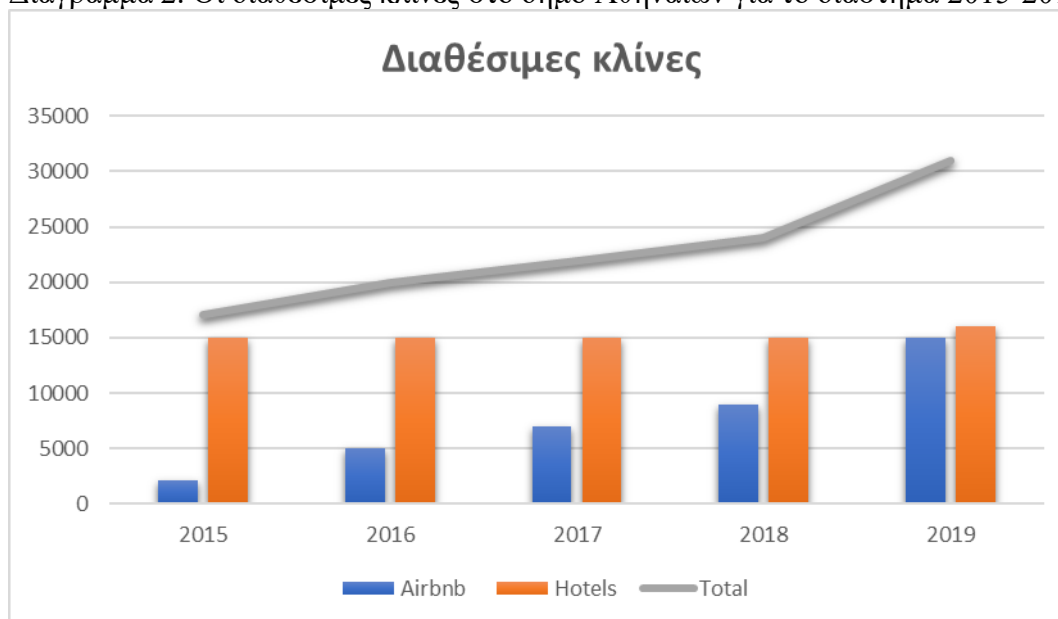
- **Ένταση τουρισμού** = Αριθμός διαθέσιμων κλινών / Πληθυσμός
- **Πυκνότητα τουρισμού** = Αριθμός διανυκτερεύσεων \times 100 / Km² \times 365

Τα δεδομένα του Ινστιτούτου Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (ΙΤΕΠ) δείχνουν ότι ο δείκτης τουριστικής πυκνότητας αυξάνεται τα τελευταία χρόνια. Η πόλη της Αθήνας προσέλκυσε περισσότερους τουρίστες, οι οποίοι πραγματοποιούν περισσότερες διανυκτερεύσεις κατά την περίοδο 2010-2019 (Διάγραμμα 1). Αυτό οφείλεται στη ραγδαία εξάπλωση των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (αύξηση 374% στα δωμάτια), ενώ η αύξηση στα δωμάτια ξενοδοχείων ήταν μόλις 11% (Διάγραμμα 2) (Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων, 2022).

Διάγραμμα 1. Η ένταση του τουρισμού για το διάστημα 2010-2019



Διάγραμμα 2. Οι διαθέσιμες κλίνες στο δήμο Αθηναίων για το διάστημα 2015-2019



Όσον αφορά την ποιοτική έρευνα, η έρευνα προχώρησε στη συλλογή ερωτηματολογίων από 632 ερωτηθέντες, όλους κατοίκους των κεντρικών περιοχών της Αθήνας. Η έρευνα πραγματοποιήθηκε κατά το διάστημα 15-25 Μαρτίου 2024, με δια ζώσης παράδοση της λίστας των ερωτήσεων. Η δομή των ερωτηματολογίων βασίστηκε στο άρθρο των Zemla και Szromek. Το ερωτηματολόγιο χωρίζεται σε έξι βασικές ενότητες. Στην πρώτη ενότητα εξετάζεται η αντίληψη των συμμετεχόντων για την εισροή τουριστών και κατά πόσο αυτή τους προκαλεί δυσφορία. Στη δεύτερη ενότητα διερευνάται η αντίληψη της συμφόρησης, σε ζητήματα κινητικότητας, όπως τα συστήματα μεταφορών και το παρκάρισμα, καθώς και σε ορισμένες περιοχές-πόλους έλξης τουριστών. Στην τρίτη ενότητα το ερωτηματολόγιο επικεντρώνεται στην αντίληψη του θορύβου, ενώ στην τέταρτη ενότητα στα ζητήματα ασφάλειας. Η πέμπτη ενότητα διερευνά το πώς οι κάτοικοι πιστεύουν ότι οι επενδύσεις σε τουριστικές υποδομές έχουν αναβαθμίσει την πόλη και την επίδρασή τους στη μείωση των

περιοχών κατοικίας. Τέλος, στην τελευταία ενότητα το ερωτηματολόγιο προχωρά σε συνολική αξιολόγηση του τουρισμού, του ρόλου του στην τοπική οικονομία και της επίδρασής του στην φυσιογνωμία της πόλης (Żemła & Szromek, 2021)

Το προφίλ των συμμετεχόντων αναλύεται στον Πίνακα 1, και οι απαντήσεις τους στον Πίνακα 2.

Πίνακας 1 Προφίλ ερωτώμενων

Φύλο	Γυναίκες (%)	άνδρες (%)			
Ποσοστό	51	49			
Μορφωτικό επίπεδο	Πρωτοβάθμια εκπαίδευση (%)	Δευτεροβάθμια εκπαίδευση (%)	Τριτοβάθμια εκπαίδευση (%)	Μεταπανεπιστημιακή εκπαίδευση(%)	
Ποσοστό	19	40	25	16	
Διάρκεια κατοίκησης στο Δήμο	<2 έτη (%)	2–3 έτη ν	4–10 έτη (%)	11–20 έτη (%)	>20 έτη (%)
Ποσοστό	14	21	19	35	11

Πίνακας 2: Στάσεις των κατοίκων της Αθήνας απέναντι στους τουρίστες

	Θεματική Ενότητα	Αποψη	Συμφωνώ απόλυτα (%)	Συμφωνώ (%)	Δεν γνωρίζω (%)	Διαφωνώ (%)	Διαφωνώ απόλυτα (%)	Χωρίς απάντηση (%)
A	Αριθμός τουριστών	Η εισροή τουριστών στην πόλη έχει υπερβεί τα διαχειρίσιμα επίπεδα.	28	32	6	19	14	1
		Η μεγάλη εισροή τουριστών στην πόλη προκαλεί σημαντική δυσφορία.	18	24	1	26	30	1
B	Συμφορία	Λόγω της υπερβολικής παρουσίας τουριστών και της επακόλουθης συμφόρησης σε αυτές τις περιοχές, δεν επισκέπτομαι τις δημοφιλείς τουριστικές περιοχές.	34	21	5	28	11	1
		Η πληθώρα τουριστών στην πόλη οδηγεί σε συμφόρηση στα συστήματα	20	33	3	26	16	2

		δημόσιας συγκοινωνίας.						
		Ο μεγάλος αριθμός τουριστών στην πόλη προκαλεί κυκλοφοριακή συμφόρηση και δυσκολίες στο παρκάρισμα.	21	31	3	28	14	3
		Η απουσία τουριστών μου επέτρεψε επιτέλους να ξεκουραστώ.	19	11	3	30	36	1
		Οι επικοινωνιακές δυσκολίες που προκύπτουν από τον μεγάλο όγκο τουριστών με ενοχλούν μερικές φορές.	23	17	2	25	29	4
Γ	Θόρυβος	Ο υπερβολικός αριθμός τουριστών συμβάλλει στη ρύπανση θορύβου στην πόλη.	31	18	3	28	19	1
		Ο θόρυβος από την παρουσία τουριστών παρεμποδίζει περιστασιακά την ποιότητα της ζωής μου	29	22	1	28	17	3
Δ	Ασφάλεια	Το επίπεδο ασφάλειας της πόλης μειώνεται λόγω των τουριστών, λόγω τόσο του αριθμού όσο και της συμπεριφοράς τους.	14	16	2	29	38	1
		Οι τουρίστες με κάνουν να νιώθω ανασφαλής στην πόλη μου	9	15	1	27	45	3
Ε	Ανάπτυξη Προορισμών	Η πόλη έχει γίνει πιο ελκυστική χάρη στις επενδύσεις στον τουρισμό, συμπεριλαμβανομέν	30	28	2	21	16	3

		ων νέων ξενοδοχείων και αξιοθέατων.						
		Οι τουριστικές επενδύσεις έχουν βελτιώσει σημαντικά την ποιότητα της ζωής μου.	20	21	4	17	37	1
		Ως αποτέλεσμα των τουριστικών επενδύσεων, περισσότερα μέρη της πόλης έχουν μετατραπεί σε τουριστικές ζώνες αντί για περιοχές κατοικίας.	39	27	2	18	12	1
Σ Τ	Συνολική Αξιολόγηση	Οι ξένοι τουρίστες τείνουν να είναι πιο ενοχλητικοί από τους εγχώριους τουρίστες.	9	12	3	33	40	3
		Αναγνωρίζω τη σημασία του τουρισμού για την τοπική οικονομία	39	27	1	17	15	1
		Οι ενέργειες της πόλης και των επιχειρηματιών επικεντρώθηκαν κυρίως στην παροχή ανέσεων για τους τουρίστες παρά στην κάλυψη των αναγκών των κατοίκων.	48	24	1	15	10	2
		Λόγω του υπερβολικού αριθμού τουριστών, δεν απολαμβάνω να περνάω τον ελεύθερο χρόνο μου στην πόλη.	19	15	3	26	34	3
		Η πόλη έχει χάσει κάποια από τη γοητεία της με την απουσία των	17	24	3	19	35	2

	τουριστών							
	Μια πόλη χωρίς τουρίστες είναι ένα πιο φιλικό μέρος για να ζεις	22	19	2	30	25	2	

Προσαρμογή από Żemła & Szromek, 2021)

Ο αστικός τουρισμός είναι μια μορφή τουρισμού που αναπτύσσεται σταδιακά. Η Αθήνα, μια πόλη με ισχυρή πολιτιστική ταυτότητα και πολλές τουριστικές υποδομές, είναι ένας τόπος όπου οι πολιτικές για την προώθηση του τουρισμού αναπτύσσονται συνεχώς. Αλλά ποιες είναι οι αντιλήψεις των κατοίκων της πόλης για αυτό το είδος ανάπτυξης;

Σύμφωνα με ποσοτικούς δείκτες, η πυκνότητα και η ένταση του τουρισμού αυξάνονται, γεγονός που δείχνει ότι ο τουρισμός αναπτύσσεται συνεχώς στην Αθήνα. Η έλλειψη ποσοτικών δεδομένων και το γεγονός ότι στην Ελλάδα ο δείκτης φέρουσας ικανότητας είναι ένας νέος δείκτης που δεν έχει ακόμη ενσωματωθεί στο σύστημα χωροταξικού σχεδιασμού, δεν επιτρέπει την παροχή πιο συγκεκριμένων ποσοτικών αποτελεσμάτων για την τουριστική ανάπτυξη της πόλης.

Όσον αφορά το ποιοτικό μέρος της έρευνας, οι περισσότεροι συμμετέχοντες (60%) πιστεύουν ότι η εισροή τουριστών έχει ξεπεράσει τα διαχειρίσιμα επίπεδα, αλλά αυτό δεν έχει οδηγήσει σε σημαντική δυσφορία (56%). Παρόλα αυτά, είναι ενδιαφέρον ότι το 55% των συμμετεχόντων αποφεύγουν να επισκεφτούν δημοφιλείς τουριστικές περιοχές λόγω της συμφόρησης. Πιστεύουν ότι ο τουρισμός ευθύνεται για τη συμφόρηση στα δημόσια μέσα μεταφοράς (53%), τη συμφόρηση της κυκλοφορίας και τις δυσκολίες στάθμευσης (52%), αλλά δεν εκνευρίζονται (54%) από τις προκλήσεις επικοινωνίας που προκύπτουν από τον υψηλό όγκο τουριστών.

Δεν είναι σαφές αν οι συμμετέχοντες παρατήρησαν πρόσθετες αρνητικές επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής τους (49%) λόγω της εγγύτητας των τουριστών και της ηχορύπανσης τους, ενώ η πλειοψηφία τους (72%) πιστεύει ότι η τουριστική ανάπτυξη δεν προκαλεί συναισθήματα ανασφάλειας. Οι συμμετέχοντες αναγνωρίζουν τη σημασία των τουριστών στην τοπική οικονομία (66%), ενώ πιστεύουν (72%) ότι οι ενέργειες της πόλης και των επιχειρηματιών επικεντρώνονται κυρίως στην παροχή ανέσεων για τους τουρίστες, παρά στην κάλυψη των αναγκών των κατοίκων. Πιστεύουν επίσης (55%) ότι μια πόλη χωρίς τουρίστες είναι ένας πιο φιλικός τόπος για να ζει κανείς, και ότι η πόλη έχει χάσει μέρος της γοητείας της χωρίς τουρίστες (54%).

Η αντίληψη του υπερτουρισμού διαφέρει μεταξύ των κατοίκων, ανάλογα με τη διάρκεια της παραμονής τους σε μια συγκεκριμένη περιοχή. Εκείνοι που ζουν για πάνω από 20 χρόνια τείνουν να αποφεύγουν την επαφή με τους τουρίστες, ενώ εκείνοι με τη συντομότερη περίοδο παραμονής (4–10 χρόνια) φαίνεται να βιώνουν τη λιγότερη επίδραση από τον υπερτουρισμό. Στατιστικά, δεν υπήρξαν σημαντικές διαφορές στις απαντήσεις ανδρών και γυναικών. Ωστόσο, διακρίσεις προέκυψαν σχετικά με τα επίπεδα εκπαίδευσης, όπου άτομα με υψηλότερη εκπαίδευση τείνουν να παρέχουν πιο μετριοπαθείς και ισχυρές απαντήσεις σε σχέση με εκείνα με χαμηλότερα επίπεδα εκπαίδευσης.

Συμπεράσματα

Ο υπερτουρισμός, που έχει εντοπιστεί και μελετηθεί σε πολλούς προορισμούς, αποτελεί απειλή για τις πόλεις, προσφέροντας οικονομικά οφέλη, αλλά θέτοντας σε κίνδυνο τις κοινωνικές δομές, τη διατήρηση του περιβάλλοντος και την πολιτιστική κληρονομιά.

Η πόλη της Αθήνας έχει γίνει τις τελευταίες δεκαετίες πόλος για τον **αστικό τουρισμό**. Αλλά έχει αυτή η ανάπτυξη οδηγήσει σε υπερτουρισμό; Η έλλειψη δεδομένων που θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε ακριβή αποτελέσματα δεν επιτρέπει την εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας του τουρισμού στην πόλη. Αν και οι δείκτες πυκνότητας και έντασης του τουρισμού δείχνουν αύξηση, δεν είναι ακόμα ασφαλές να πούμε ότι η πόλη έχει ξεπεράσει τα όρια της τουριστικής ανάπτυξης. Οι έρευνες που πραγματοποιήθηκαν στην τρέχουσα έρευνα παρέχουν ποικιλία αποτελεσμάτων για την αντίληψη της τουριστικής ανάπτυξης. Αν και οι συμμετέχοντες αναγνωρίζουν τον ρόλο των τουριστών στην τοπική οικονομία, πιστεύουν ότι πολλά από τα προβλήματα που οδηγούν σε χαμηλότερη ποιότητα ζωής προκαλούνται από τους τουρίστες.

Σήμερα, μετά την πανδημία COVID-19, ο τουρισμός ξαναβρίσκει τους ρυθμούς του, οι οποίοι αυξάνονται σε σύγκριση με το 2019. Αν και τα αναλυτικά δεδομένα για την μεταπανδημική περίοδο δεν είναι ακόμα διαθέσιμα, οι εκτιμήσεις δείχνουν ότι οι επισκέπτες στην Αθήνα θα αυξηθούν. Είναι σημαντική η δημιουργία ενός Παρατηρητηρίου που θα συγκεντρώνει όλα τα δεδομένα για την παρακολούθηση και εκτίμηση τόσο ποσοτικών όσο και ποιοτικών δεδομένων, όχι μόνο για τα οικονομικά δεδομένα, αλλά και για την κοινωνική και πολιτιστική επίδραση του τουρισμού και του υπερτουρισμού στους κατοίκους της Αθήνας.

Βιβλιογραφία - Αναφορές

- Airbnb, 2015. *AIRBNB'S Positive impact in Athens*, s.l.: s.n.
- Alonso-Almeida, M.-D., Borrajo-Millán, F. & Yi, L., 2019. Are social media data pushing overtourism? The case of Barcelona and Chinese tourists.. *Sustainability* .
- Ashworth , G. & Page, S., 2011. Urban tourism research: Recent progress and current paradoxes., *Tourism Management Volume 32, Issue 1*, pp. 1-15.
- Awedyk, M., Makarewicz, M. & Weltrowska, J., 2013. Indywidualne city break jako reprezentacyjny trend turystyki europejskiej w XXI wieku. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, 304, pp. 11-18.
- Balińska, A., 2020. *City break as a form of urban tourism*, s.l.: s.n.
- Boissevain, J., 1977. Tourism and Development in Malta. *Development and change* , pp. 523-538.
- Buitrago, E. & Yñiguez, R., 2021. Measuring Overtourism: A Necessary Tool for Landscape Planning. *Land 10*, 889.
- Buitrago, E. & Yñiguez, R., 2021. Measuring Overtourism: A Necessary Tool for Landscape Planning.. *Land*.
- City of Athens, 2017. *Redefining the city: Athens resilience strategy towards 2030*, Athens: City of Athens.
- Dumbrovská, V., 2016. Urban Tourism Development in Prague: From Tourist Mecca to Tourist Ghetto. Στο: N. Bellini & C. Pasquinelli, επιμ. *Tourism in the City: Towards an Integrative Agenda on Urban Tourism*. s.l.:Springer International PublishingEditors, p. 275–283.
- European Commission, 2006. *Methodological work on measuring the sustainable development of tourism - Part 1: Technical report*, Luxembourg: European Commission.

- Koens, K., Postma, A. & Papp, B., 2018. Is Overtourism Overused? Understanding the Impact of Tourism in a City Context. *Sustainability* 2018.
- Kušcer, K. & Mihalič, T., 2019. Residents' attitudes towards overtourism from the perspective of tourism impacts and cooperation—The case of Ljubljana.. *Sustainability* .
- Martín, J., Martínez, J. & Fernández, J., 2018. An analysis of the factors behind the citizen's attitude of rejection towards tourism in a context of overtourism and economic dependence on this activity. *Sustainability*.
- Martín, J., Martínez, J. & Fernández, J., 2018. An analysis of the factors behind the citizen's attitude of rejection towards tourism in a context of overtourism and economic dependence on this activity. *Sustainability*.
- Muler Gonzalez, V., Coromina, L. & Galí, N., 2018. Overtourism: Residents' perceptions of tourism impact as an indicator of resident social carrying capacity—Case study of a Spanish heritage town. *Tourism Review*, p. 277–296.
- Pearce, P. & Wu, M., 2016. Tourists' Evaluation of a Romantic Themed Attraction: Expressive and Instrumental Issues. *Journal of Travel Research*, pp. 220-232.
- Peeters , P. και συν., 2018. *Research for TRAN Committee—Overtourism: Impact and Possible Policy Responses*; Brussels: European Parliament Structural and Cohesion.
- Šegota, T., Mihalic, T. & Kušcer, K., 2017. The impact of residents' informedness and involvement on their perceptions of tourism impacts: The case of Bled.. *Journal of Destination Marketing & Management*, pp. 196-206.
- Simancas , C. & Peñarrubia Zaragoza, M., 2019. Analysis of the Accommodation Density in Coastal Tourism Areas of Insular Destinations from the Perspective of Overtourism. 2019, 11, 3031.. *Sustainability*.
- Trew, J. & Cockerell, N., 2002. The European Market for UK City Breaks. *Insights*, 14, pp. 85-111.
- UN Tourism, 2024. *Urban Tourism*, s.l.: UN Tourism.
- Vandarakis, D. και συν., 2023. Carrying Capacity and Assessment of the Tourism Sector in the South Aegean Region, Greece. *Water* .
- Vascuez, E. & Davila, J., 2020. Turismofobia: un análisis social desde los medios de comunicación.. *Boletín Científico INVESTIGIUM*, v. 5, n. 10,, pp. 33-37.
- World Tourism Organization , και συν., 2018. *Overtourism'? – Understanding and Managing Urban Tourism Growth beyond Perceptions*. Madrid: UNWTO.
- World Tourism Organization, 2005. *Making Tourism More Sustainable - A Guide for Policy Makers (English version)*. Paris: World Tourism Organization.
- World Tourism Organization, 2018. *Overtourism'? – Understanding and Managing Urban Tourism Growth beyond Perceptions, Executive Summary*, Madrid: Centre of Expertise Leisure, Tourism & Hospitality; NHTV Breda University of Applied Sciences; and NHL Stenden University of Applied Sciences.
- World Tourism Organization & IPSOS, 2019. *Global survey on the perception of residents towards city tourism: impact and measures*. s.l.: World Tourism Organization.
- World Tourism Organization, χ.χ. *Urban Tourism; Market Intelligence and Competitiveness*, s.l.: s.n.
- World Travel and Tourism Council, 2017. *Coping with Success: Managing Overcrowding in Tourist Destinations*; , New York, NY, USA: McKinsey and Company.
- Žemla, M. & Szromek, R., 2021. Influence of the Residents' Perception of Overtourism on the Selection of Innovative Anti-Overtourism Solutions. *Journal of Open Innovation: Technology, Market, and Complexity*, Volume 7, Issue 3.

Δήμος Αθηναίων, 2017. *Επαναπροσδιορίζοντας την πόλη. Στρατηγική ανθεκτικότητας της Αθήνας για το 2030*, Αθήνα: Δήμος Αθηναίων.

Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων , 2022. *Η φέρουσα ικανότητα της τουριστικής ανάπτυξης στην Αθήνα*, s.l.: Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων.

Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο της Ελλάδας, 2015. *Greek hospitality report*, s.l.: s.n.