

**ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ - ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ
ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ**

Π.Μ.Σ: Χώρος Σχεδιασμός και δομημένο περιβάλλον

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΟΥ ΥΠΕΡΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΤΑ ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ:
ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ ΤΟΥ ΑΜΣΤΕΡΝΤΑΜ**



ΚΑΛΦΑ ΕΛΕΝΗ-ANNA

A.M: 2019069008

Υπεύθυνη καθηγήτρια: Διμέλλη Δέσποινα

Εξεταστική επιτροπή: Τζομπανάκης Αλέξιος, Κεφαλογιάννης Νεκτάριος

ΧΑΝΙΑ 2025

Περιεχόμενα

1.	Εισαγωγή στο φαινόμενο του υπερτουρισμού.....	3
1.1	Ορισμός και χαρακτηριστικά του υπερτουρισμού	3
1.2	Συνέπειες και προκλήσεις.....	5
1.3	Μεθοδολογίες ανάλυσης και αξιολόγησης του υπερτουρισμού	6
2.	Τουρισμός στο Άμστερνταμ: προβλήματα και προοπτικές	11
2.1	Ιστορική εξέλιξη του τουρισμού στο Άμστερνταμ.....	11
2.2	Προβλήματα που προκαλεί ο τουρισμός.....	16
2.3	Προοπτικές και προκλήσεις.....	19
3.	Διερεύνηση του υπερτουρισμού στο Άμστερνταμ.	24
3.1	Περιγραφή επιλεγμένης μεθοδολογίας.....	24
3.1.1.	Θεωρητικό υπόβαθρο και επιλογή μεθόδων έρευνας.....	24
3.1.2	Ποιοτικές μέθοδοι	25
3.1.3	Ποσοτικές μέθοδοι	27
3.2	Εισαγωγή στα δεδομένα της έρευνας.....	29
3.2.1	Ανάλυση δεικτών υπερτουρισμού	30
3.2.2	Χωρική ανάλυση μέσω χαρτογραφήσεων.....	31
3.2.3	Ανάλυση ερωτηματολογίου.....	38
3.3	Αποτελέσματα - Συμπεράσματα έρευνας.....	44
3.3.1	Ποσοτικά ευρήματα.....	45
3.3.2	Ποιοτικά ευρήματα.....	46
3.3.3	Ευρήματα χωρικής ανάλυσης.....	47
3.3.4	Συνθετικά συμπεράσματα	47
4.	Στρατηγικές για τη διαχείρισή του υπερτουρισμού σε ιστορικά κέντρα της Ευρώπης: συγκριτικά παραδείγματα και η ιδιαίτερη περίπτωση της Jordaan	48
5.	Βιβλιογραφία	59

1. Εισαγωγή στο φαινόμενο του υπερτουρισμού

1.1 Ορισμός και χαρακτηριστικά του υπερτουρισμού

Σε μια εποχή που ο τουρισμός αποτελεί ένα σημαντικό μέρος της παγκόσμιας οικονομίας, το φαινόμενο του υπερτουρισμού έχει γίνει μια από τις πιο πιεστικές προκλήσεις για πολλούς προορισμούς. Ο υπερτουρισμός (overtourism) είναι ένα φαινόμενο που προκύπτει όταν η υπερβολική συγκέντρωση επισκεπτών σε έναν τουριστικό προορισμό οδηγεί σε σοβαρές αρνητικές επιπτώσεις στις τοπικές υποδομές, την ποιότητα ζωής των κατοίκων και το περιβάλλον (Dimelli, 2024). Όπως αναφέρει ο Οργανισμός Ηνωμένων Εθνών για τον Τουρισμό (UNWTO, 2018), πρόκειται για μια κατάσταση όπου η τουριστική δραστηριότητα επηρεάζει δυσανάλογα τόσο τους κατοίκους όσο και τους επισκέπτες. Αυτό το φαινόμενο εντείνεται ιδιαίτερα σε περιοχές με περιορισμένες υποδομές, όπως τα ιστορικά κέντρα πόλεων (π.χ. Βενετία, Αθήνα, Άμστερνταμ) και σε επιφανείς τουριστικούς χώρους, όπως η La Rambla στη Βαρκελώνη, όπου οι πιέσεις συχνά ξεπερνούν τις δυνατότητες του τόπου. Στο πλαίσιο αυτό, οι Εικόνες 1 & 2 απεικονίζουν παραδείγματα υπερτουρισμού τόσο στο Άμστερνταμ όσο και στη Βαρκελώνη, αναδεικνύοντας τη γενική διάσταση του προβλήματος και το γεγονός ότι αφορά παγκοσμίως διάφορους προορισμούς. Η ανισορροπία αυτή δημιουργεί προκλήσεις τόσο για τη διατήρηση των τοπικών πολιτιστικών στοιχείων όσο και για τη βιωσιμότητα του προορισμού.



Εικόνες 1 & 2: Η Εικόνα 1 (Αριστερά) απεικονίζει τον συνωστισμό τουριστών στο κέντρο του Άμστερνταμ, ενώ η Εικόνα 2 (Δεξιά) καταγράφει ανάλογες πιέσεις στον πεζόδρομο La Rambla της Βαρκελώνης.

(Πηγές: <https://www.theguardian.com/commentisfree/article/2024/may/15/amsterdam-party-tourists-online-quiz-city-tourism> και https://www.studiokoning.nl/Foto_10/Barcelona_Ramblas.htm αντίστοιχα).

Ο όρος «υπερτουρισμός» είναι σχετικά νέος, με τις περισσότερες δημοσιεύσεις να χρονολογούνται από το 2017, ενώ ένας αυξανόμενος αριθμός δημοσιεύσεων στη βιβλιογραφία εμφανίστηκε το 2018. Ωστόσο, αυτό δεν σημαίνει ότι το φαινόμενο είναι νέο (Peeters, 2018). Στην πραγματικότητα, μελέτες που εξερευνούν την πίεση του τουρισμού στις τοπικές κοινότητες εμφανίστηκαν ήδη από τη δεκαετία του 1970 (Boissevain, 1977) (Williams, 1979), παράλληλα με συζητήσεις για τους κινδύνους του κορεσμού προορισμών (UNWTO, 1983). Ο όρος δεν έχει έναν αυστηρά καθορισμένο ορισμό και συχνά συνδέεται με ζητήματα όπως η βιωσιμότητα, η τουριστική φοβία (tourismphobia) και η διαχείριση προορισμών. Αν και οι ρίζες του φαινομένου χρονολογούνται στη δεκαετία του 1970, η πρόσφατη έκρηξη του τουρισμού και η ψηφιακή επανάσταση έχουν εντείνει τις επιπτώσεις του υπερτουρισμού, κάνοντάς το ένα από τα πιο επείγοντα ζητήματα της σύγχρονης εποχής.

Σύμφωνα με τον Koens και τους συνεργάτες του (2018), ο υπερτουρισμός δεν περιορίζεται στον απλό αριθμό των επισκεπτών, αλλά σχετίζεται κυρίως με τη διαχείριση των τουριστικών ροών και την αλληλεπίδραση του τουρισμού με την τοπική κοινωνία. Το φαινόμενο δεν αφορά μόνο τον αριθμό των επισκεπτών, αλλά επηρεάζει και την ποιότητα της τουριστικής εμπειρίας, καθώς και την καθημερινότητα των κατοίκων. Αυτή η κατάσταση επηρεάζει αρνητικά τόσο τους επισκέπτες, οι οποίοι αναζητούν αυθεντικές και ποιοτικές εμπειρίες, όσο και τους ντόπιους, οι οποίοι αντιμετωπίζουν μια καθημερινότητα που επηρεάζεται από την υπερβολική τουριστική κίνηση και τις αλλαγές που αυτή επιφέρει στην τοπική οικονομία και κοινωνία.

Η διάκριση μεταξύ υπερτουρισμού και συναφών εννοιών, όπως ο μαζικός τουρισμός (mass tourism) και η τουριστική φούσκα (tourism bubble), είναι κρίσιμη για την κατανόηση και τη διαχείριση του φαινομένου. Η κατανόηση των διαφορών μεταξύ αυτών των εννοιών είναι απαραίτητη για την ανάπτυξη στρατηγικών που θα προωθήσουν τον βιώσιμο τουρισμό. Ο μαζικός τουρισμός αναφέρεται στην οργανωμένη τουριστική ανάπτυξη με μεγάλες ροές επισκεπτών, ωστόσο, σε αντίθεση με τον υπερτουρισμό, δεν οδηγεί απαραίτητα σε αρνητικές επιπτώσεις, εφόσον υπάρχει αποτελεσματική διαχείριση των τουριστικών ροών (Ko Koens, 2018). Από την άλλη πλευρά, η τουριστική φούσκα περιγράφει καταστάσεις όπου ο τουρισμός επικεντρώνεται σε περιοχές περιορισμένου μεγέθους, δημιουργώντας αποκομμένες τουριστικές ζώνες που δεν αντανακλούν την πραγματική ζωή και την κουλτούρα του τόπου. Αυτές οι ζώνες συχνά αποτυγχάνουν να προσφέρουν στους επισκέπτες την αυθεντικότητα και την ποικιλία που αναζητούν, ενώ οι κάτοικοι σπάνια επωφελούνται από την τουριστική ανάπτυξη. Επιπλέον, η έλλειψη ελέγχου στην ανάπτυξη του τουρισμού συχνά οδηγεί σε καταστάσεις όπου οι τουρίστες απομονώνονται από την τοπική κουλτούρα και τον τρόπο ζωής, δημιουργώντας μια αίσθηση αποξένωσης τόσο για τους επισκέπτες όσο και για τους ντόπιους (Amore, 2019). Μόνο μέσα από μια σαφή κατανόηση αυτών των εννοιών μπορούν οι πολιτικοί και οι φορείς διαχείρισης να αναπτύξουν στρατηγικές που θα ισορροπήσουν τις ανάγκες των επισκεπτών και των κατοίκων, διασφαλίζοντας τη μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα των τουριστικών προορισμών.

1.2 Συνέπειες και προκλήσεις

Μια από τις πιο άμεσες και εμφανείς συνέπειες του υπερτουρισμού είναι η συμφόρηση στους δημόσιους χώρους, όπου η υπερβολική τουριστική κίνηση δημιουργεί δυσκολίες στην κυκλοφορία και την πρόσβαση σε βασικές υποδομές, όπως τα μέσα μεταφοράς και οι δημόσιες υπηρεσίες (Ko Koens, 2018). Επιπλέον, η ποιότητα ζωής των κατοίκων υποβαθμίζεται σημαντικά λόγω του αυξημένου θορύβου, της αύξησης των ενοικίων και της απώλειας τοπικών καταστημάτων, τα οποία αντικαθίστανται από τουριστικές επιχειρήσεις (Amore, 2019). Όπως επισημαίνει ο Goodwin (2017), η έντονη τουριστική ανάπτυξη έχει αναγκάσει πολλές περιοχές να αντιμετωπίσουν μια πραγματική μάχη για τη διατήρηση της αυθεντικότητάς τους, καθώς οι τουριστικές επιχειρήσεις αντικαθιστούν τις παραδοσιακές, τοπικές επιχειρήσεις. Επιπλέον, η αύξηση των τιμών ακινήτων και ενοικίων καθιστά τη διαβίωση των κατοίκων πιο δύσκολη. Αυτή η αύξηση των ενοικίων συχνά οδηγεί σε εκτόπιση των κατοίκων από τις κεντρικές περιοχές, δημιουργώντας κοινωνικές ανισότητες. Σύμφωνα με τον Διεθνή Οργανισμό Τουρισμό (UNTWO, 2018) αυτή η κατάσταση έχει προκαλέσει αντιδράσεις από τους ντόπιους, οι οποίοι εκφράζουν τη δυσαρέσκειά τους μέσω κινημάτων διαμαρτυρίας και αιτημάτων για έλεγχο των τουριστικών ροών, με στόχο την προστασία της ποιότητας ζωής τους.

Οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις του υπερτουρισμού είναι βαθιές και πολυδιάστατες, καθώς επηρεάζουν τόσο τους φυσικούς πόρους όσο και την πολιτιστική κληρονομιά των προορισμών. Μεταξύ αυτών, ξεχωρίζουν η αυξημένη κατανάλωση φυσικών πόρων, όπως το νερό και η ηλεκτρική ενέργεια, καθώς και η επιβαρυνόμενη διαχείριση αποβλήτων, η οποία συχνά ξεπερνά τις δυνατότητες των τοπικών υποδομών (Dimelli, 2024) (Ko Koens, 2018). Παράλληλα, παρατηρείται μια ανησυχητική αλλοίωση της τοπικής κουλτούρας, καθώς πολλές πόλεις μεταμορφώνονται σε τουριστικά θεματικά πάρκα, χάνοντας την αυθεντικότητά τους και μεταβαλλόμενες σε εμπορικές ζώνες που εξυπηρετούν αποκλειστικά τις τουριστικές ανάγκες (Amore, 2019). Για παράδειγμα, σε πόλεις όπως η Βενετία και η Βαρκελώνη, η τοπική κουλτούρα έχει υποβαθμιστεί λόγω της υπερβολικής τουριστικής εκμετάλλευσης. Ο Διεθνής Οργανισμός Τουρισμού (UNTWO, 2018) τονίζει ότι η παραμέληση της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης μπορεί να οδηγήσει σε ακατάλληλη χρήση των πόρων και στην αλλοίωση των χαρακτηριστικών που κάνουν τους προορισμούς μοναδικούς. Η έγκαιρη εφαρμογή βιώσιμων πολιτικών κρίνεται απαραίτητη, ώστε να περιοριστούν οι αρνητικές επιπτώσεις και να διασφαλιστεί η ισορροπία μεταξύ τουριστικής ανάπτυξης και τοπικής ευημερίας.

Κύριοι παράγοντες που συμβάλλουν στον υπερτουρισμό είναι η αύξηση της παγκοσμιοποίησης και της προσβασιμότητας, καθώς η μείωση του κόστους των μεταφορών και η διευκόλυνση των ταξιδιών έχουν αυξήσει τον αριθμό των διεθνών ταξιδιών (Goodwin, 2017). Επιπλέον, η ανάπτυξη ψηφιακών πλατφορμών, όπως η Airbnb, έχει ενισχύσει την προσφορά διαμονών σε αστικές περιοχές, προσελκύοντας περισσότερους τουρίστες και δημιουργώντας πίεση στους τοπικούς πληθυσμούς (UNTWO, 2018). Αυτό έχει ως αποτέλεσμα όχι μόνο την υπερφόρτωση των υποδομών, αλλά και την εκτόπιση των ντόπιων από τις κεντρικές περιοχές. Αυτές οι πλατφόρμες επιτρέπουν σε μεγάλους αριθμούς τουριστών να κατακλύζουν περιοχές που προηγουμένως δεν ήταν τουριστικοί προορισμοί, με αποτέλεσμα την υπερφόρτωση των υποδομών και την αύξηση των τιμών στην τοπική αγορά ακινήτων (Goodwin, 2017). Η εποχικότητα είναι ένας σημαντικός παράγοντας, καθώς πολλοί προορισμοί αντιμετωπίζουν υπερβολική συγκέντρωση τουριστών κατά τις κορυφαίες τουριστικές περιόδους, γεγονός που δυσχεραίνει τη διαχείριση των τουριστικών ροών και εντείνει την πίεση στις τοπικές υποδομές (Goodwin, 2017) (Ko Koens, 2018). Η έλλειψη αποτελεσματικών πολιτικών διαχείρισης του τουρισμού συχνά οδηγεί σε υπερβολική εκμετάλλευση των πόρων, με αποτέλεσμα την υποβάθμιση του περιβάλλοντος και την αύξηση της πίεσης στις τοπικές κοινωνίες.

1.3 Μεθοδολογίες ανάλυσης και αξιολόγησης του υπερτουρισμού

Η μέτρηση του υπερτουρισμού, αν και δεν βασίζεται σε μία ενιαία μέθοδο, έχει αναπτυχθεί μέσω μιας πληθώρας εργαλείων και δεικτών, τόσο απόλυτων όσο και σχετικών, τα οποία μπορούν να συνδυαστούν για να δώσουν μια πιο ολοκληρωμένη εικόνα του φαινομένου (Buitrago & Yñiguez, 2021). Οι ποσοτικοί δείκτες παίζουν σημαντικό ρόλο σε αυτή τη διαδικασία. Μεταξύ των πιο διαδεδομένων δεικτών είναι οι δείκτες τουριστικής έντασης (ΤΠ) και τουριστικής πυκνότητας (Ko Koens, 2018). Ο πρώτος δείκτης συγκρίνει τον αριθμό των επισκεπτών με τον τοπικό πληθυσμό, ενώ ο δεύτερος μετρά τη συγκέντρωση των τουριστών ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι δείκτες προσφέρουν πολύτιμες πληροφορίες, δεν είναι αρκετοί από μόνοι τους. Για να εξαχθούν αξιόπιστα αποτελέσματα, είναι απαραίτητος ο συνδυασμός τους με άλλες μεθόδους ανάλυσης (Buitrago & Yñiguez, 2021).

Επιπλέον, ο δείκτης τουριστικού κορεσμού (TSI) προσφέρει μια επιπρόσθετη διάσταση μέτρησης, καθώς λαμβάνει υπόψη τη σχέση του αριθμού των τουριστών με τον πληθυσμό, παρέχοντας έτσι μια πιο άμεση ένδειξη για το πότε οι τουριστικές πιέσεις ξεπερνούν το όριο αντοχής μιας κοινότητας, όπως για παράδειγμα στη Βαρκελώνη το 2019 ο δείκτης αυτός ήταν 118%, άρα ο αριθμός των τουριστών ξεπέρασε τον τοπικό πληθυσμό (Goodwin, 2019). Παράλληλα, οι οικονομικοί δείκτες, όπως το ΑΕΠ από τον τουρισμό και το ποσοστό απασχόλησης από τουριστικές δραστηριότητες, αναδεικνύουν την εξάρτηση των τοπικών οικονομιών από τον τουρισμό (Martín, Martínez, & Fernández, 2018), ενώ η χωρική ανάλυση μέσω Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών (GIS) επιτρέπει την αποτύπωση των τουριστικών συγκεντρώσεων σε μικρότερες γεωγραφικές ενότητες, καθιστώντας δυνατή την εφαρμογή εστιασμένων παρεμβάσεων.

Η μεθοδολογία ανάλυσης του υπερτουρισμού συνδυάζει ποσοτικές και ποιοτικές προσεγγίσεις. Στο πλαίσιο αυτό, χρησιμοποιούνται δείκτες όπως η φέρουσα ικανότητα ενός προορισμού, η τουριστική συγκέντρωση και ο βαθμός κοινωνικής αποδοχής του φαινομένου (Buitrago & Yñiguez, 2021). Η αξιολόγηση του υπερτουρισμού βασίζεται, επίσης, σε μια σειρά από μεθοδολογικά εργαλεία και τεχνικές. Περιλαμβάνει τη διεξαγωγή ερευνών και συνεντεύξεων με τουρίστες και κατοίκους, καθώς και την εφαρμογή θεωρητικών μοντέλων όπως ο κύκλος ζωής τουριστικών προορισμών (Tourism Area Life Cycle, TALC) και το μοντέλο του Doxey, τα οποία επιτρέπουν την αποτύπωση του σταδίου εξέλιξης ενός τουριστικού προορισμού (Buitrago & Yñiguez, 2021). Επιπλέον, η ανάλυση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και των κοινωνικοοικονομικών μεταβλητών προσφέρει μια πιο σφαιρική εικόνα των συνεπειών του υπερτουρισμού και υποστηρίζει τον σχεδιασμό βιώσιμων στρατηγικών αντιμετώπισης.

Η χρήση κοινωνικών ερευνών, όπως αναφέρθηκε και πιο πάνω ενισχύει τη δυνατότητα κατανόησης της εμπειρίας των κατοίκων σε τουριστικά κορεσμένες περιοχές. Στην πράξη, τα δεδομένα που συλλέγονται αφορούν συχνά τις απόψεις των κατοίκων για την ποιότητα της ζωής τους και την αντοχή των υποδομών στην πίεση του τουριστικού κύματος. Επιπλέον, συμπληρωματικές ποιοτικές μέθοδοι όπως η ανάλυση περιεχομένου των σχολίων στα ψηφιακά μέσα, η αξιολόγηση των κοινωνικών επιπτώσεων, όπως ο εξευγενισμός, και οι εθνογραφικές παρατηρήσεις, συμβάλλουν σε μια πιο ολοκληρωμένη κατανόηση των επιπτώσεων του υπερτουρισμού στις τοπικές κοινότητες. Σε αντίθεση με τις τυπικές έρευνες, αυτές οι προσεγγίσεις αποτυπώνουν λεπτομερέστερα τις καθημερινές εμπειρίες και τις μεταβολές στον τρόπο ζωής, χωρίς να επαναλαμβάνουν άμεσα τα δεδομένα από πλατφόρμες. Σε ορισμένα τουριστικά σημεία, μάλιστα, ποσοστά άνω του 60% των κατοίκων θεωρούν ότι ο αριθμός των τουριστών έχει ξεπεράσει το όριο αντοχής της περιοχής τους (Ko Koens, 2018). Επιπλέον, οι συνεντεύξεις με υπεύθυνους χάραξης πολιτικής και τοπικούς επιχειρηματίες προσφέρουν πολύτιμες πληροφορίες για τις προκλήσεις που δημιουργεί η τουριστική υπερφόρτωση. Μεταξύ αυτών, ξεχωρίζουν η δυσκολία στη διαχείριση των

φυσικών πόρων και η ανισότητα στην κατανομή των οικονομικών οφελών, όπου οι τοπικές επιχειρήσεις συχνά δεν επωφελούνται ισότιμα από τον τουρισμό. Αυτές οι πληροφορίες μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τη διαμόρφωση πολιτικών που θα αντιμετωπίσουν τις ανισότητες και θα προωθήσουν τη βιωσιμότητα.

Παράλληλα, η ανάλυση ψηφιακών δεδομένων συμπληρώνει τις παραδοσιακές μεθοδολογίες, επιτρέποντας την αναγνώριση τάσεων σε πραγματικό χρόνο. Αποτελεί μια σύγχρονη και αποτελεσματική προσέγγιση για την παρακολούθηση του υπερτουρισμού και την ανάλυση των τάσεων που οδηγούν σε τουριστική συμφόρηση (Ko Koens, 2018). Οι ποσοτικοί δείκτες, όπως αυτοί που προκύπτουν από τη συστηματική παρακολούθηση διαδικτυακών κριτικών από τουρίστες και την ανάλυση δεδομένων από δημοφιλείς πλατφόρμες, όπως το TripAdvisor και το Google Trends, είναι δυνατόν να αναγνωριστούν μοτίβα συμπεριφοράς και να εντοπιστούν περιοχές που αντιμετωπίζουν προβλήματα συμφόρησης λόγω της υπερβολικής τουριστικής κίνησης. Αυτά τα δεδομένα προσφέρουν όχι μόνο μια εικόνα της τρέχουσας κατάστασης αλλά και τη δυνατότητα να γίνουν προβλέψεις και να διαμορφωθούν στρατηγικές για την αποφυγή της υπερφόρτωσης σε δημοφιλείς προορισμούς. Ακόμη, οι στατιστικές προβλέψεις που βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα τουριστικής δραστηριότητας προσφέρουν τη δυνατότητα προβολής μελλοντικών τάσεων και τη διαμόρφωση προσαρμοσμένων στρατηγικών αντιμετώπισης της υπερφόρτωσης, συμπληρώνοντας έτσι το συνολικό μοντέλο μέτρησης.

Συγκεντρωτικός Πίνακας Μεθόδων Ανάλυσης του Υπερτουρισμού

Κατηγορία	Μέθοδος	Αποτελεσματικότητα	Σχόλιο	Πηγή
Ποιοτικές μέθοδοι	Κοινωνικές έρευνες/ομαδικές συζητήσεις	Υψηλή	Βοηθούν στην κατανόηση της κοινωνικής διάστασης του υπερτουρισμού, αλλά έχουν υποκειμενικά δεδομένα	(Buitrago & Yñiguez, 2021)
	Συνεντεύξεις με φορείς	Μέτρια	Προσφέρουν βαθιές γνώσεις, αλλά είναι περιορισμένες σε αριθμό και απαιτούν χρονοβόρα ανάλυση	(Buitrago & Yñiguez, 2021)
	Ανάλυση περιεχομένου	Μέτρια	Μπορεί να δώσει σημαντικές τάσεις, αλλά εξαρτάται από τις πηγές πληροφόρησης	(Ko Koens, 2018) (Buitrago & Yñiguez, 2021)
	Ανάλυση κοινωνικών επιπτώσεων (π.χ. εξευγενισμός)	Μέτρια - Υψηλή	Αποτυπώνει μακροπρόθεσμες αλλαγές στη σύνθεση και τη χρήση γης	(Buitrago & Yñiguez, 2021)
	Εθνογραφικές/συμμετοχικές παρατηρήσεις	Χαμηλή - Μέτρια	Παρέχουν βάθος και χωρικό πλαίσιο, αλλά απαιτούν χρόνο και επιτόπια παρουσία	(Buitrago & Yñiguez, 2021) (Ko Koens, 2018)
Ποσοτικές μέθοδοι	Δείκτης τουριστικής έντασης (ΤΠ) $\frac{\text{Αριθμός τουριστών}}{\text{Μόνιμος πληθυσμός}}$	Υψηλή	Δίνει σαφή αριθμητική εικόνα της σχέσης τουριστών-κατοίκων, αλλά δεν εξηγεί κοινωνικές επιπτώσεις	(Goodwin, 2019) (Ko Koens, 2018)
	Δείκτης τουριστικής πυκνότητας $\frac{\text{Αριθμός τουριστικών καταλυμάτων ή τουριστών}}{\text{Επιφάνεια της περιοχής σε km}^2}$	Υψηλή	Αποτελεσματικός στη χαρτογράφηση της τουριστικής συμφόρησης, αλλά χωρίς ποιοτικές διαστάσεις	(Ko Koens, 2018)

Ποσοτικές μέθοδοι	<p>Δείκτες προσφοράς</p> $\frac{\text{Αριθμός τουριστικών καταλυμάτων}}{\text{Αριθμός κατοίκων ή επιφάνεια της περιοχής σε km}^2}$	Υψηλή	Αναδεικνύουν την πίεση που ασκείται στον αστικό ιστό λόγω των τουριστικών υποδομών	(Buitrago & Yñiguez, 2021)
	<p>Δείκτης τουριστικού κορεσμού (TSI)</p> $\frac{\text{Αφίξεις τουριστών}}{\text{Μόνιμος πληθυσμός}} \times 100$	Υψηλή	Απεικονίζει με σαφήνεια την πίεση που ασκείται στους μόνιμους κατοίκους από την τουριστική ροή	(Goodwin, 2019)
	Οικονομικοί Δείκτες (π.χ. τουριστικά έσοδα, ΑΕΠ από τουρισμό, θέσεις εργασίας στον τουρισμό)	Μέτρια - Υψηλή	Παρέχουν εικόνα της οικονομικής βαρύτητας του τουρισμού, αλλά δεν καταγράφουν τις κοινωνικές ή περιβαλλοντικές συνέπειες	(Martín, Martínez, & Fernández, 2018)
	Χρήση GIS και χωρική ανάλυση κινητικότητας	Υψηλή	Παρέχει ακριβή εικόνα των σημείων πίεσης, αλλά απαιτεί πρόσβαση σε τεχνικά δεδομένα και εργαλεία	(Buitrago & Yñiguez, 2021) (Martín, Martínez, & Fernández, 2018)
	Ψηφιακά δεδομένα και κοινωνικά δίκτυα (TripAdvisor, GoogleTrends, Instagram, Twitter)	Υψηλή	Επιτρέπει αναγνώριση τάσεων σε πραγματικό χρόνο, αλλά επηρεάζεται από προκαταλήψεις των χρηστών και περιορισμένη αντιπροσωπευτικότητα	(Ko Koens, 2018)
	Στατιστικές προβλέψεις	Μέτρια	Χρήσιμες για προγραμματισμό, αλλά εξαρτώνται από την ακρίβεια των δεδομένων και τις μεταβλητές που λαμβάνονται υπόψη	(Ko Koens, 2018)

Πίνακας 1: Η παρούσα ταξινόμηση περιλαμβάνει τις κύριες μεθόδους ανάλυσης του υπερτουρισμού, διαχωρίζοντάς τις σε ποιοτικές και ποσοτικές προσεγγίσεις. Κάθε μέθοδος αξιολογείται ως προς την αποτελεσματικότητά της, λαμβάνοντας υπόψη τη χρησιμότητά της στην καταγραφή και διαχείριση του φαινομένου.

Ο υπερτουρισμός είναι ένα πολύπλοκο και πολυδιάστατο φαινόμενο που απαιτεί προσεκτικό σχεδιασμό, διαχείριση και μια ολιστική προσέγγιση για την εξασφάλιση της βιωσιμότητας των τουριστικών προορισμών (Goodwin, 2017) (UNTWO, 2018). Η κατανόηση των βασικών χαρακτηριστικών και των παραμέτρων που συμβάλλουν στον υπερτουρισμό είναι απαραίτητη για την ανάπτυξη στρατηγικών που θα επιτρέπουν την εξισορρόπηση των οφελών του τουρισμού με την προστασία των τοπικών κοινοτήτων, του περιβάλλοντος και της οικονομίας των προορισμών (UNTWO, 2018). Η έγκαιρη αναγνώριση και η ακριβής αξιολόγηση των επιπτώσεων του υπερτουρισμού είναι κρίσιμες για την εφαρμογή στρατηγικών βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης, οι οποίες διασφαλίζουν την ισορροπία μεταξύ τουριστικής ανάπτυξης και ποιότητας ζωής των κατοίκων, καθώς και την προστασία της αυθεντικότητας των προορισμών (Buitrago&Yñiguez, 2021). Αυτό μπορεί να επιτευχθεί μέσω της συνεργασίας μεταξύ των τοπικών κοινοτήτων, των φορέων διαχείρισης και των τουριστικών επιχειρήσεων.

2. Τουρισμός στο Άμστερνταμ: προβλήματα και προοπτικές

2.1 Ιστορική εξέλιξη του τουρισμού στο Άμστερνταμ

Το ιστορικό κέντρο του Άμστερνταμ έχει αποτελέσει πεδίο σημαντικών αστικών μετασχηματισμών τις τελευταίες δεκαετίες, οι οποίοι έχουν διαμορφώσει τόσο την οικονομική του φυσιογνωμία όσο και τη σύγχρονη τουριστική του ταυτότητα. Η γεωγραφική έκταση και η θέση του ιστορικού κέντρου του Άμστερνταμ, που αποτελεί τον κύριο χώρο της παρούσας μελέτης, απεικονίζονται στον Χάρτη 1. Η πρώτη περίοδος αυτών των αλλαγών ξεκινά περίπου το 1870, με τις διαδικασίες να εντείνονται μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο. Κατά το διάστημα αυτό, ο παραδοσιακός βιομηχανικός χαρακτήρας της πόλης υποχωρεί, δίνοντας σταδιακά τη θέση του σε δραστηριότητες που σχετίζονται με τις υπηρεσίες και το εμπόριο, με στόχο τη συγκρότηση ενός κλασικού κέντρου επιχειρηματικής δραστηριότητας. Στο πλαίσιο αυτό, οι πολιτικές διατήρησης και ο σχεδιασμός του αστικού χώρου, με έμφαση στην προστασία των ιστορικών κτιρίων, συνέβαλαν στη διαμόρφωση ενός παγιωμένου περιβάλλοντος, το οποίο λειτούργησε ως πόλος έλξης για τις τουριστικές ροές (Terhorst&Ven, 2003).



Χάρτης 1: Το ιστορικό κέντρο του Άμστερνταμ και η γεωγραφική του έκταση.
(Πηγή: <https://www.amsterdamsights.com/about/centrum.html>).

Ο τουρισμός στο Άμστερνταμ, από τη δεκαετία του 1960 έως και σήμερα, έχει περάσει από μια σειρά ουσιαστικών μετασχηματισμών, οι οποίοι επηρεάστηκαν από ευρύτερους οικονομικούς, πολιτισμικούς και πολιτικούς παράγοντες. Η εξέλιξη αυτή μπορεί να αναλυθεί μέσα από τέσσερις διακριτές φάσεις, όπως καταγράφονται στην έρευνα των Terhorst και Van de Ven (2003) και σε συναφείς μελέτες.

Η πρώτη, γνωστή ως αναδυόμενη φάση, συνδέεται με την εμφάνιση του τουρισμού ως νεανικό κίνημα κατά τη δεκαετία του 1960. Την περίοδο αυτή, το Άμστερνταμ άρχισε να προσελκύει νεαρούς ταξιδιώτες, κυρίως αυτών με τα σακίδια και των χίπηδων, στο πλαίσιο μιας ευρύτερης παγκόσμιας οικονομικής άνθησης. Οι επισκέπτες αυτοί ενδιαφέρονταν κυρίως για την εναλλακτική κουλτούρα της πόλης, διαμένοντας σε οικονομικά καταλύματα, όπως τα λεγόμενα «sleep-ins» (καταλύματα φθηνού ύπνου/φιλοξενίας), ή ακόμη και σε

δημόσιους χώρους, όπως το πάρκο Vondelpark, διαμορφώνοντας ένα χαλαρό και αντισυμβατικό κλίμα (Muskens, 1997).

Παράλληλα, εκείνη την περίοδο, η συνοικία Jordaan η οποία είναι ιστορικά εργατική περιοχή του Άμστερνταμ, άρχισε να προσελκύει χίπηδες, φοιτητές και καλλιτέχνες. Οι εγκαταλελειμμένες κατοικίες, η χαμηλή αξία γης και η γειννίαση με το κέντρο συνέβαλαν στη σταδιακή μεταμόρφωση της Jordaan σε έναν εναλλακτικό χώρο κατοίκησης και πολιτιστικής έκφρασης. Η περιοχή μετατράπηκε σε κέντρο αντι-κουλτούρας, φιλοξενώντας αυτοδιαχειριζόμενα καφενεία, γκαλερί, ανεξάρτητα βιβλιοπωλεία και χώρους δημιουργικής ελευθερίας, οι οποίοι συγκέντρωσαν το ενδιαφέρον όχι μόνο κατοίκων αλλά και επισκεπτών (Verlaan & Albers, 2022).

Η δεύτερη περίοδος αστικής αναδιάρθρωσης, η οποία ξεκίνησε τα τέλη της δεκαετίας του 1960, χαρακτηρίζεται από την επιταχυνόμενη άνοδο του τουρισμού και της βιομηχανίας της ψυχαγωγίας. Σε αυτήν τη φάση, παρά τη διατήρηση του ιστορικού χαρακτήρα μέσω αυστηρών πολιτικών συντήρησης, ο αστικός χώρος υιοθέτησε νέες χρήσεις, όπως εξειδικευμένα καταστήματα, εστιατόρια και χώροι αναψυχής, ανταποκρινόμενος στις αυξανόμενες ανάγκες των επισκεπτών. Η αλληλεπίδραση μεταξύ της παραδοσιακής κληρονομιάς και των σύγχρονων λειτουργιών δημιούργησε ένα μίγμα χρήσεων που, παρά τα οφέλη του, έφερε προκλήσεις όσον αφορά την προσαρμογή των υποδομών και την οικονομική και κοινωνική ισορροπία της πόλης (Gerritsma & Vork, 2017). Ένα ενδεικτικό παράδειγμα αυτής της αλλαγής συνιστά η Jordaan, η οποία κατά την περίοδο αυτή αναδιαμορφώθηκε σταδιακά μέσα από πολιτικές αστικής αναβάθμισης και ελκυστικής «γραφικότητας». Η διαδικασία εξευγενισμού στην περιοχή δεν στηρίχθηκε μόνο από την αγορά, αλλά και από δημόσιους φορείς, οι οποίοι ανέλαβαν την αποκατάσταση παραδοσιακών κτιρίων. Το αποτέλεσμα ήταν η δημιουργία ενός μείγματος κατοίκησης, πολιτιστικής δραστηριότητας και μικρής επιχειρηματικότητας που αύξησε τη ζήτηση και τη φήμη της περιοχής, όχι μόνο ως κατοικίας αλλά και ως τουριστικού προορισμού (Verlaan & Albers, 2022). Η μετατόπιση αυτή συνέβη μέσα από μια διαδικασία όπου ο παραδοσιακός χαρακτήρας της πόλης διατηρήθηκε μέσω αυστηρών πολιτικών διατήρησης, ενώ ταυτόχρονα υιοθετήθηκαν και νέες χρήσεις, όπως εξειδικευμένα καταστήματα, εστιατόρια και χώροι αναψυχής, που ανταποκρίνονταν στις αυξανόμενες ανάγκες της τουριστικής κίνησης. Έτσι, ο αστικός χώρος μετατράπηκε σε ένα πολυδιάστατο μίγμα χρήσεων, όπου η αλληλεπίδραση μεταξύ παράδοσης και σύγχρονης λειτουργίας δημιούργησε εξίσου τόσο ευκαιρίες όσο και προκλήσεις.

Μια σημαντική αιτία της ανάπτυξης του τουρισμού ήταν η ανεκτικότητα της πόλης στην κατανάλωση και πώληση «ελαφριών» ναρκωτικών. Αυτό προκάλεσε ένα νέο είδος τουρισμού, τον τουρισμό των ναρκωτικών, με επισκέπτες κυρίως από το Ηνωμένο Βασίλειο και τη Γερμανία. Τη δεκαετία του 1970, ο τουρισμός αντιμετώπισε μια κρίση λόγω της παγκόσμιας οικονομικής ύφεσης και της υποβάθμισης της εικόνας του Άμστερνταμ. Το Άμστερνταμ εκείνης της δεκαετίας χαρακτηρίζεται από την απουσία μαζικού τουρισμού και τη διατήρηση μιας αυθεντικής, ήρεμης αστικής ταυτότητας (Εικόνα 3). Οι ταξιδιώτες με τα σακίδια και οι χρήστες ναρκωτικών θεωρήθηκαν τουρίστες χαμηλού προϋπολογισμού, γεγονός που οδήγησε σε μείωση της επισκεψιμότητας από μεσαία και ανώτερα οικονομικά στρώματα. Παράλληλα, η πόλη αντιμετώπιζε κοινωνικά προβλήματα, όπως υψηλή ανεργία, εγκληματικότητα και κακή συντήρηση των ιστορικών κτιρίων. Οι δρόμοι ήταν γεμάτοι γκράφιτι και τα κτίρια εγκαταλελειμμένα, κάτι που υποβάθμισε την τουριστική εικόνα της πόλης (Terhorst & Ven, 2003).



Εικόνα 3: Κεντρικός δρόμος στο Άμστερνταμ, 1970. Η απλή αστική αισθητική και η έλλειψη τουριστικής συμμόρφωσης αντικατοπτρίζουν μια εποχή πριν την παγκοσμιοποίηση της πόλης.
 (Πηγή: https://www.flickr.com/photos/dave_kepcove/52662691281/in/photolist-2oeC4nT-SXB5tq-2m7aYgA-SXB5y5-2k9xuoA-2hYj1Lw-2k3M4qG-2jNyeCg-ub5579-2o3BHtH-2k4Wufw-2nbixFD-Xcz6zq-81aFV8-2nFNvas-KtUuK7-2nxpSpj-2qGKzaC-2mmevXZ-KYvJch-NniR3Y-tfGGLD-Vd4E5D-2qYSeLd-sA9rL5).

Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1970, η Jordaan εισήλθε σε μια νέα φάση αξιοποίησης ακινήτων και επενδυτικής αναδιάρθρωσης. Η ζήτηση για κατοικία σε αυτή την κεντρική τοποθεσία ενισχύθηκε από την εισροή ιδιωτικών κεφαλαίων, καθώς οι επενδυτές διοχέτευσαν περίπου 53 εκατομμύρια ευρώ σε ανακαινίσεις, έναντι μόλις 17 εκατομμυρίων σε νέες κατασκευές (Verlaan & Albers, 2022). Οι περισσότερες από αυτές τις παρεμβάσεις επικεντρώθηκαν στις ζώνες δίπλα στα κανάλια στο βόρειο τμήμα της συνοικίας. Η εκτεταμένη ανακαίνιση οδήγησε σε κατακερματισμό κτιρίων σε μικρά διαμερίσματα, αντανάκλωντας την έντονη ζήτηση για ζωή στο κέντρο της πόλης από εργένηδες και ζευγάρια χωρίς παιδιά.

Η τάση αυτή προκάλεσε σημαντική μείωση στον μέσο αριθμό ενοίκων ανά κατοικία, από 2,09 άτομα το 1974 σε 1,96 το 1976. Αν και η πληθυσμιακή πυκνότητα μειώθηκε, αυτό δεν συνεπαγόταν εγκατάλειψη ή παρακμή, αλλά αντίθετα ένδειξη αλλαγής στο κοινωνικό προφίλ. Ταυτόχρονα, η δυσκολία κατασκευής κοινωνικής κατοικίας λόγω κατακερματισμένης ιδιοκτησίας ενίσχυσε τις ανισότητες. Εν μέσω αυτών των μετασχηματισμών, οι ενέργειες προώθησης και εμπορικής αναβάθμισης συνέβαλαν στην εμπορική ανασύνταξη της περιοχής, μεσίτες και ιδιοκτήτες πρόβαλαν τη Jordaan ως «μποέμικη όαση», με μικρά δρομάκια, μπουτίκ καταστήματα και μια χωρικά μοναδική ατμόσφαιρα σαν ένα μικρό χωριό, καθιστώντας την ελκυστική για τουρισμό και υψηλότερα κοινωνικά στρώματα.

Τη δεκαετία του 1980, το Άμστερνταμ ξεκίνησε εκστρατείες αποκατάστασης της εικόνας του. Η πόλη ενίσχυσε τον πολιτισμό της με τη διοργάνωση φεστιβάλ και ποικίλων εκδηλώσεων, διαμορφώνοντας ισχυρή ταυτότητα ως κέντρο πολιτιστικών δραστηριοτήτων. Μια κρίσιμη στρατηγική ήταν η διατήρηση της ιστορικής κληρονομιάς. Το Άμστερνταμ έχει 7.600 κηρυγμένα μνημεία, τα οποία δημιουργούν μια μοναδική αστική ατμόσφαιρα. Ο εξευγενισμός έπαιξε σημαντικό ρόλο, καθώς νέοι επαγγελματίες με κάθε είδους επιχειρήσεις, συμπεριλαμβανομένων εστιατόρια, μοντέρνα μπαρ, τουριστικά καταστήματα, έμποροι αντικών, και γκαλερί τέχνης εγκαταστάθηκαν σε ανακαινισμένα διαμερίσματα (Terhorst & Ven, 2003). Η Jordaan, ήδη από τη δεκαετία του 1980, αποτέλεσε μια από τις πρώτες

συννοικίες του Άμστερνταμ όπου ο εξευγενισμός είχε προχωρήσει αρκετά ώστε να μετασηματίσει τον κοινωνικό και οικονομικό της ιστό. Με την είσοδο μεσαίων στρωμάτων, κυρίως νέων επαγγελματιών, και την αύξηση των τιμών ενοικίασης και ιδιοκτησίας, οι παλιοί κάτοικοι σταδιακά εκτοπίστηκαν. Ο πολιτιστικός της χαρακτήρας, όμως, διατηρήθηκε και ενισχύθηκε, ενισχύοντας την τουριστική της ελκυστικότητα, καθώς μετατράπηκε σε «βιτρίνα» της παραδοσιακής ολλανδικής ζωής, ένα τουριστικό προϊόν με αισθητική τοπικότητας και πολιτιστικής αυθεντικότητας (Verlaan & Albers, 2022).

Από τη δεκαετία του 1990, ο τουρισμός στο Άμστερνταμ γνώρισε εκρηκτική ανάπτυξη, προσελκύοντας τόσο μεσαία και ανώτερα κοινωνικά στρώματα όσο και νεότερους ταξιδιώτες. Η πόλη καταφέρνει να συνδυάζει αρμονικά τον πολιτιστικό της πλούτο, όπως τα παγκοσμίου φήμης μουσεία και η χαρακτηριστική αρχιτεκτονική της Χρυσής Εποχής με μια ανοιχτή, φιλελεύθερη κουλτούρα, η οποία εκφράζεται μέσω της νυχτερινής ζωής και ειδικών καταστημάτων που λειτουργούν με ιδιαίτερο νομικό καθεστώς. Αυτή η ποικιλία καλύπτει ένα ευρύ φάσμα ενδιαφερόντων, από την ανάδειξη της ιστορικής και καλλιτεχνικής κληρονομιάς της πόλης έως τη σύγχρονη ψυχαγωγία, προσφέροντας επιλογές για κάθε τύπο ταξιδιώτη. Αυτές οι συνθήκες οδήγησαν στην επιτυχία του τουρισμού. Η μείωση των φόρων και η ευελιξία στην αγορά εργασίας (Terhorst & Ven, 2003) βοήθησαν στην ανάπτυξη τουριστικών υπηρεσιών (Visser & Hemerijck, 1997).

Η πανδημία COVID-19 σηματοδότησε μια ιστορική αναστροφή για τον τουρισμό του Άμστερνταμ. Οι αεροπορικές αφίξεις στο Σίπχολ, που αποτελούσαν ιστορικά τον κύριο άξονα διεθνούς κίνησης, μειώθηκαν κατά 64% σε σύγκριση με το προ-πανδημικό 2019, παρά μια μικρή ανάκαμψη (22%) έναντι του 2020. Η μερική ανάκαμψη (Μάρτιος-Οκτώβριος 2021) διακόπηκε από νέους περιορισμούς, με τις αναζητήσεις για πτήσεις να πέφτουν στο 50-85% του επιπέδου του 2019. Αυτή η διακοπή υπογράμμισε την ευαισθησία της πόλης σε εξωτερικές κρίσεις, μετατοπίζοντας προσωρινά τον τουρισμό προς εγχώριες διαμονές και βραχυπρόθεσμες κρατήσεις (0-15 ημερών) (Amsterdam & Partners, 2022).

Παράλληλα, οι αντιλήψεις των κατοίκων του Άμστερνταμ για τον τουρισμό έχουν αποκτήσει ιδιαίτερη βαρύτητα, δεδομένου ότι η αυξημένη επισκεψιμότητα και ο σχετικός υπερπληθυσμός έχουν επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στην καθημερινή ζωή της τοπικής κοινωνίας. Σύμφωνα με έρευνες, οι κάτοικοι εκφράζουν ανάμεικτες αντιδράσεις, καθώς εκδηλώνουν τόσο αισθήματα υπερηφάνειας για την πολιτιστική τους κληρονομιά όσο και απογοήτευση για τις ανεπιθύμητες επιπτώσεις της τουριστικής πίεσης, όπως ο θόρυβος, η συμφόρηση και οι κοινωνικές εντάσεις. Τα ευρήματα αυτά προβάλλουν την ανάγκη για υιοθέτηση ολοκληρωμένων πολιτικών που να συνδυάζουν την οικονομική ανάπτυξη με την προστασία της ποιότητας ζωής των κατοίκων (Gerritsma & Vork, 2017).

Στις πρόσφατες δεκαετίες, η ανάπτυξη πλατφορμών όπως το Airbnb (25.721 καταχωρήσεις το 2016) και η αύξηση των επισκεπτών (8,3 εκατομμύρια το 2017) δημιούργησαν πιέσεις στην υποδομή και την ποιότητα ζωής. Η δημοτική αρχή απάντησε με μέτρα όπως ο περιορισμός των βραχυχρόνιων μισθώσεων (30 νύχτες/έτος) και η αύξηση του τουριστικού φόρου (7% από το 2019) (Gerritsma, 2019).

Η παράλληλη εφαρμογή των αστικών αναπλάσεων και των κοινωνικών αντιδράσεων καθορίζει το προφίλ του τουρισμού στο Άμστερνταμ. Ενώ η αναβάθμιση του ιστορικού κέντρου ως τουριστικού προορισμού έχει συμβάλει στη δημιουργία νέων οικονομικών ευκαιριών, ταυτόχρονα αναδεικνύονται προβλήματα που απαιτούν συνετή διαχείριση και διαπραγμάτευση μεταξύ των διαφόρων ενδιαφερομένων. Η συνύπαρξη της παραδοσιακής ιστορικής κληρονομιάς με τις απαιτήσεις του σύγχρονου τουρισμού αποτελεί έτσι, μια πρόκληση για τη διατήρηση της ισορροπίας ανάμεσα στην οικονομική ανάπτυξη και την κοινωνική συνοχή.

Η προστασία των ιστορικών κτιρίων έχει εμπνεύσει μια ασύγκριτη αστική ατμόσφαιρα, ενώ η φιλελεύθερη προσέγγιση σε ζητήματα όπως τα ναρκωτικά και η σεξουαλική έκφραση καθιέρωσαν το Άμστερνταμ ως καταφύγιο για ταξιδιώτες που επιζητούν εναλλακτικές κοινωνικές πρακτικές. Από τα πρώτα βήματά του ως κέντρο νεανικής αντι κουλτούρας, ο τουρισμός της πόλης εξελίχθηκε σε πολυδιάστατο προορισμό παγκόσμιας κλίμακας. Αυτή η μεταμόρφωση υποστηρίχθηκε από στρατηγικές διατήρησης της τοπικής κληρονομιάς, εθνικές οικονομικές αναβαθμίσεις και τη δυνατότητα της πόλης να απορροφά και να αναπλάθει κοινωνικές τάσεις. Σήμερα, το Άμστερνταμ λειτουργεί ως ζωντανό παζλ παραδοσιακών αξιών και σύγχρονης δημιουργικότητας, προσφέροντας στους επισκέπτες μια δυναμική συμβίωση ιστορίας και πρωτοτυπίας, όπου η παράδοση διαχέεται απρόσκοπτα μέσα σε ένα πλαίσιο μοντέρνων προκλήσεων.

2.2 Προβλήματα που προκαλεί ο τουρισμός

Ο υπερτουρισμός στο Άμστερνταμ έχει προκαλέσει μια σειρά πολυδιάστατων προβλημάτων, τα οποία απειλούν τόσο την κοινωνική συνοχή όσο και τον βιώσιμο χαρακτήρα της πόλης. Παράλληλα, η υπερφόρτωση των υποδομών σε κεντρικές ζώνες, όπως η Red Light District, δημιουργεί συνωστισμό, θόρυβο και όγκους απορριμμάτων, προκαλώντας έντονες αντιδράσεις των κατοίκων. Τα μέτρα περιορισμού (λόγω COVID-19) ενίσχυσαν υφιστάμενα προβλήματα, όπως η εξάρτηση από διεθνείς επισκέπτες και η ανισόρροπη κατανομή τουριστικής δραστηριότητας. Η πτώση της πληρότητας ξενοδοχείων από 85,1% (2019) σε 32% (2021) (Amsterdam & Partners, 2022) επηρέασε ιδιαίτερα τις πολυτελείς διαμονές (27% πληρότητα έναντι 41% για τις οικονομικές) (Amsterdam & Partners, 2022), δημιουργώντας οικονομικές πιέσεις για μονάδες υψηλών προδιαγραφών.

Κατηγορία	Πληρότητα %	Πηγή
Πολυτελή ξενοδοχεία	27	(Amsterdam & Partners, 2022)
Standard	34	
Χαμηλού κόστους	41	

Πίνακας 2: Πληρότητα ξενοδοχείων ανά κατηγορία (2021).

Παράλληλα, η συρρίκνωση των επισκέψεων στην ιστοσελίδα Iamsterdam.com (μείωση 71,93% σε σχέση με το 2019) ανέδειξε την απώλεια διεθνούς ενδιαφέροντος. Ταυτόχρονα, η προσωρινή αύξηση των σαββατοκύριακων ταξιδιών προκάλεσε τοπικές συμφορήσεις, εστιάζοντας τον τουρισμό σε συγκεκριμένες ζώνες της πόλης (Amsterdam & Partners, 2022).

Η συνοικία Jordaan, παραδοσιακά εργατική περιοχή, υπέστη σταδιακά έντονο εξευγενισμό, γεγονός που είχε ως συνέπεια την εκτόπιση παλαιών κατοίκων και την αύξηση των τιμών ακινήτων και ενοικίων. Παρά την πρόθεση για «φυσική» αποκατάσταση, οι νέες ανακαινίσεις και το ρεύμα των νεοαφιχθέντων μεσαίων στρωμάτων, συχνά καλλιτέχνες, διανοούμενοι ή επαγγελματίες, αλλοίωσαν τη δημογραφική σύνθεση και τις καθημερινές ανάγκες της περιοχής (Verlaan & Albers, 2022).



Εικόνα 4: Ενδεικτικό παράδειγμα αντικατάστασης τοπικού καταστήματος από τουριστική επιχείρηση στη συνοικία Jordaan (Πηγή: προσωπικό αρχείο).

Για να γίνει κατανοητό το μέγεθος της τουριστικής πίεσης που δέχεται το Άμστερνταμ, το Σχήμα 1 παρουσιάζει την εξέλιξη των ετήσιων αφίξεων επισκεπτών και διανυκτερεύσεων στην πόλη από το 2017 έως σήμερα, βασισμένο σε επίσημα στοιχεία του ολλανδικού στατιστικού οργανισμού CBS Statline. Πρώτα, η έκρηξη των διαμερισμάτων Airbnb, ιδιαίτερα στο ιστορικό κέντρο, έχει οδηγήσει σε δραματική αύξηση των τιμών ενοικίων και ελάττωση της διαθεσιμότητας οικονομικών κατοικιών για τους ντόπιους, με τον αριθμό των καταλυμάτων για βραχυπρόθεσμη μίσθωση να τριπλασιάζεται μεταξύ 2015–2019. Επιπλέον, η τουριστική εμπορευματοποίηση έχει μεταβάλει το αστικό τοπίο: τοπικά καταστήματα αντικαθίστανται από καταστήματα σουβενίρ και εστιατόρια, υπονομεύοντας την πολιτιστική ταυτότητα και δημιουργώντας μια αίσθηση «αλλοτρίωσης» μεταξύ των κατοίκων (Apriani, Agr, Hodde, Leeuwen, & Tjong, 2019). Στην Jordaan, τοπικά καταστήματα αντικαταστάθηκαν από μπουτίκ, γκαλερί και τουριστικής φύσεως επιχειρήσεις (Εικόνα 4). Αυτές οι αλλαγές, μαζί με την αυξημένη επισκεψιμότητα και την προβολή της περιοχής ως «γραφικής» και «αυθεντικής», ενίσχυσαν την εμπορευματοποίηση της πολιτιστικής της ταυτότητας (Verlaan & Albers, 2022).



Σχήμα 1: Διάγραμμα ετήσιων αφίξεων επισκεπτών και διανυκτερεύσεων (2017 – σήμερα).

(Πηγή βάσης: CBS StatLine, Διαθέσιμο στο:

<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/en/dataset/84037ENG/table?ts=1739461028537>, Ημερομηνία πρόσβασης: 2025).

Σημαντικό πρόβλημα αποτελεί και η περιβαλλοντική πίεση, με τουριστικά σημεία όπως η Πλατεία Dam να πλημμυρίζουν από θόρυβο, απορρίμματα και συμφόρηση, υποβαθμίζοντας την ποιότητα ζωής (Apriani, Arp, Hodde, Leeuwen, & Tjiong, 2019). Επιπλέον, η οικονομία της πόλης έχει στραφεί ολοένα και περισσότερο σε δραστηριότητες όπως η χρήση κάνναβης και ο σεξουαλικός τουρισμός, φαινόμενα που συχνά συνοδεύονται από ανάρμοστη συμπεριφορά, διαφθορά και περιστατικά νομιμοποίησης αμφίβολων εσόδων, ενώ οι ασυμφωνίες μεταξύ δημοτικών αρχών και τουριστικών επιχειρήσεων, όπως στις καμπάνιες «Stay Away», αποδεικνύουν την έλλειψη συντονισμού που καθυστερεί την εφαρμογή αποτελεσματικών στρατηγικών.

Τέλος, η ανεξέλεγκτη επέκταση της πλατφόρμας Airbnb δημιουργεί κανονιστικά κενά: παρά τον περιορισμό των μισθώσεων σε 30 ημέρες ετησίως, το 30% των καταχωρήσεων παραβιάζει τους κανόνες, υπονομεύοντας τις προσπάθειες για ισορροπημένη διαχείριση (Apriani, Arp, Hodde, Leeuwen, & Tjiong, 2019). Το φαινόμενο του εξευγενισμού στην Jordaan οδήγησε στην κατακόρυφη αύξηση της αξίας των κατοικιών, γεγονός που υπογράμμισε ο ίδιος ο υπουργός στέγασης το 1988, σχολιάζοντας πως «οι τιμές δίνουν ρίγη» και είναι πλέον απλησίαστες ακόμη και για τον ίδιο (Verlaan & Albers, 2022). Αυτές οι επιπτώσεις, σε συνδυασμό με την έλλειψη αποτελεσματικών πολιτικών, υπογραμμίζουν την ανάγκη για άμεσες παρεμβάσεις που θα προστατεύσουν τόσο τους κατοίκους όσο και τον μοναδικό χαρακτήρα της πόλης.

2.3 Προοπτικές και προκλήσεις

Από την οικονομική σκοπιά, τα φορολογικά έσοδα και τα έσοδα από δασμούς που εισρέουν μέσω των τουριστικών δραστηριοτήτων μπορούν να χρηματοδοτήσουν νέες υποδομές, να αναβαθμίσουν τις δημόσιες υπηρεσίες και να εμπλουτίσουν τις επιλογές αναψυχής, βελτιώνοντας έτσι την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Παράλληλα, η διακίνηση ιστοριών και εντυπώσεων από τους επισκέπτες ενισχύει την πολιτιστική συνείδηση και συμβάλλει στη διατήρηση της τοπικής κληρονομιάς, ενώ εκπαιδευτικά προγράμματα και μικρές επιχειρηματικές πρωτοβουλίες ενισχύουν την κοινωνική συνοχή και την απασχόληση (Apriani, Arp, Hodde, Leeuwen, & Tjiong, 2019). Η πανδημία COVID-19 άνοιξε νέες προοπτικές αλλά και συνεχείς προκλήσεις. Η μετατόπιση προς εγχώριο τουρισμό και βραχυπρόθεσμες κρατήσεις (Amsterdam & Partners, 2022) μπορεί να αποτελέσει βάση για ένα πιο βιώσιμο μοντέλο, εστιάζοντας σε ποιοτικές εμπειρίες και αποσυμφόρηση του κέντρου. Ωστόσο, η ευαισθησία σε παγκόσμιες κρίσεις, όπως η πτώση πληρότητας στο 18% τον Δεκέμβριο 2021 λόγω της πανδημίας (Amsterdam & Partners, 2022) και η απώλεια εύπορων επισκεπτών απαιτούν στρατηγικές προσαρμογής, όπως η ενίσχυση ψηφιακής παρουσίας, δηλαδή λύσεις για την αντιμετώπιση της πτώσης των επισκέψεων σε ιστοσελίδες. Αλλά και η διαφοροποίηση προϊόντων, όπως η προώθηση μικρών ξενοδοχείων και εναλλακτικών διαμονών.

Μήνας	2021 %	2019 %	Πηγή
Οκτώβριος	62	90	(Amsterdam & Partners, 2022)
Δεκέμβριος	18	85	

Πίνακας 3: Μηνιαία πληρότητα ξενοδοχείων (2021 vs 2019).

Επιπλέον, μέρος των εσόδων μπορεί να διοχετευθεί στη διαχείριση προστατευόμενων περιοχών, όπως εθνικοί δρυμοί, εξασφαλίζοντας τη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος (Apriani, Arp, Hodde, Leeuwen, & Tjiong, 2019).

Το Άμστερνταμ αντιμετωπίζει μια σημαντική πρόκληση λόγω της ραγδαίας αύξησης του τουρισμού, με 21+ εκατομμύρια διανυκτερεύσεις το 2019, που οδήγησαν σε υπερτουρισμό, ιδιαίτερα στο ιστορικό κέντρο. Αυτή η ένταση επηρεάζει άμεσα την καθημερινότητα των κατοίκων, με πίεση στην αγορά κατοικιών, αύξηση του κόστους ζωής και ενοχλήσεις από ομάδες που επισκέπτονται την πόλη κυρίως για αλκοόλ, σεξ και ναρκωτικά. Παράλληλα, η υπερφόρτωση των υποδομών και η απώλεια της «αυθεντικότητας» της πόλης αποτελούν κρίσιμα ζητήματα, όπως επισημαίνεται στις πολιτικές ισορροπίας του δημοτικού συμβουλίου (Municipal, 2022).

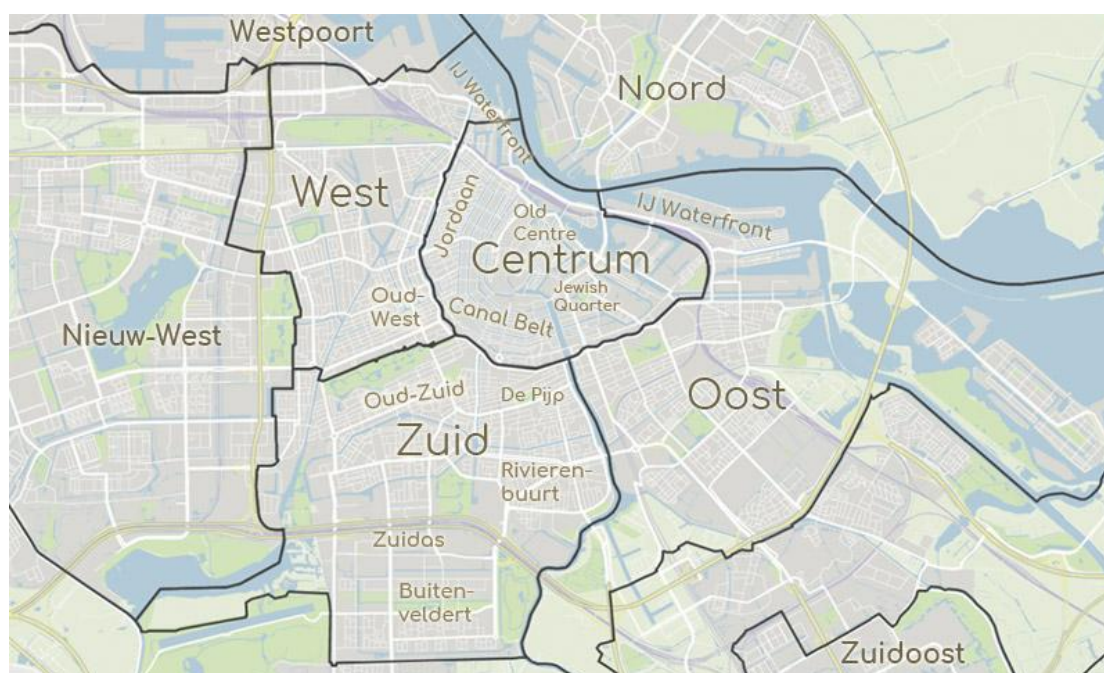
Η ιστορική πορεία της Jordaan δείχνει πώς η πολιτιστική αυθεντικότητα μπορεί να μετατραπεί σε εργαλείο εμπορικής εκμετάλλευσης. Καθώς η περιοχή εξευγενιζόταν, αρχές και ιδιώτες επενδυτές άρχισαν να την «επανεφευρίσκουν» ως γραφικό τουριστικό τόπο, προβάλλοντάς την ως την «περιοχή των λουλουδιών» στο κέντρο της πόλης. Αυτή η αισθητική επένδυση συνέβαλε στην αύξηση των τιμών ακινήτων και στην ενίσχυση της ζήτησης για τουριστικές και πολιτιστικές υπηρεσίες, θέτοντας σε κίνδυνο την ισορροπία μεταξύ κατοικίας και τουρισμού (Verlaan & Albers, 2022).

Ωστόσο, η αξιοποίηση αυτών των δυνατοτήτων εξαρτάται από την πρόσβαση σε κρίσιμα δεδομένα, τα οποία συχνά δεν είναι δημόσια διαθέσιμα. Πληροφορίες από την πλατφόρμα I Amsterdam City Card και τα δεδομένα επιβίβασης/αποβίβασης μέσω της OV-chipkaart της GVB παραμένουν περιορισμένα ή απροσπέλαστα, εμποδίζοντας την πλήρη κατανόηση των τουριστικών μετακινήσεων (Apriani, Arp, Hodde, Leeuwen, & Tjiong, 2019). Επιπλέον, τα κοινωνικά δίκτυα και τα δεδομένα συναλλαγών μέσω πλατφορμών όπως η Visa API υπόκεινται σε αυστηρά πλαίσια προστασίας προσωπικών δεδομένων, απαιτώντας

πολύπλοκες διαδικασίες ανωνυμοποίησης και συμμόρφωσης με τους σχετικούς κανονισμούς (Apriani, Arp, Hodde, Leeuwen, & Tjiong, 2019).

Για την αντιμετώπιση αυτών των προκλήσεων, η στρατηγική του 2035 εστιάζει στη δημιουργία μιας βιώσιμης τουριστικής οικονομίας. Βασικό στοιχείο αυτής της προσέγγισης είναι ο περιορισμός του αριθμού των επισκεπτών μέσω μείωσης διανυκτερεύσεων και αναδιανομής των τουριστικών ροών προς λιγότερο γεμάτες περιοχές (Municipal, 2022). Η περίπτωση της Jordaan επιβεβαιώνει την ανάγκη για προληπτικές παρεμβάσεις. Η απουσία χωρικού σχεδιασμού και η καθυστερημένη παρέμβαση των τοπικών αρχών επέτρεψαν την ανεξέλεγκτη εμπορική εκμετάλλευση της περιοχής, οδηγώντας σε αναδιάρθρωση της κοινωνικής σύνθεσης και εξασθένηση της τοπικής ζωής (Verlaan & Albers, 2022).

Επιπλέον, η συνεργασία δημόσιου και ιδιωτικού τομέα εμφανίζει κενά συντονισμού, όπως διαπιστώθηκε στις αντιπαραθέσεις γύρω από καμπάνιες αποτροπής (π.χ. «Stay Away»), που καθυστερούν την υιοθέτηση αποτελεσματικών πολιτικών. Η πόλη εφαρμόζει ένα σύνολο πολιτικών που αποσκοπούν στον περιορισμό της υπερβολικής τουριστικής δραστηριότητας και στην προστασία της κοινωνικής συνοχής, του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Βασικοί άξονες αυτής της προσέγγισης περιλαμβάνουν τον περιορισμό ορισμένων τουριστικών δραστηριοτήτων, όπως η απαγόρευση οργανωμένων περιηγήσεων σε μπαρ, η μείωση του αριθμού ομαδικών ξεναγήσεων, καθώς και το κλείσιμο επιχειρήσεων που κρίνονται ως αντιπαραγωγικές ή επιβαρυντικές για τον αστικό ιστό.



Χάρτης 2: Χωρική απεικόνιση της περιοχής Άμστερνταμ Zuid σε σχέση με το ιστορικό κέντρο, με έμφαση στο προτεινόμενο σημείο μεταφοράς των βιτρινών της Red Light District για την αποσυμφόρηση του πυρήνα της πόλης.

(Πηγή: <https://www.amsterdamsights.com/about/neighborhoods.html>).

Η υπερβολική εξάρτηση της τοπικής οικονομίας από αμφιλεγόμενες μορφές τουρισμού, όπως ο σεξουαλικός τουρισμός και η χρήση κάνναβης, έχει φέρει ανάρμοστες συμπεριφορές, φαινόμενα διαφθοράς και κενά νομιμότητας στα έσοδα. Ενδεικτικά, έχει εξεταστεί η δυνατότητα περιορισμού της πρόσβασης σε καταστήματα πώλησης κάνναβης αποκλειστικά σε μόνιμους κατοίκους (κριτήριο i-Criterion), πρόταση που τελικώς απορρίφθηκε λόγω των αναμενόμενων κοινωνικών και οικονομικών επιπτώσεων. Αντίστοιχα, στο πεδίο της σεξουαλικής εργασίας, εξετάζεται η μεταφορά των βιτρινών της Red Light District σε ειδικά

διαμορφωμένο χώρο στο Άμστερνταμ Zuid (Χάρτης 2), με στόχο την αποσυμφόρηση του ιστορικού κέντρου. Τέλος, η έλλειψη επαρκούς τεχνικής υποστήριξης για την ανάλυση χωρικών δεδομένων και οι απαιτούμενες επενδύσεις για την απόκτηση ιστορικών στοιχείων (π.χ., από το KVK) δημιουργούν πρόσθετες τεχνικές και οικονομικές προκλήσεις στην παρακολούθηση και διαχείριση των τουριστικών ροών (Apriani, Apr, Hodde, Leeuwen, & Tjong, 2019). Παράλληλα με όλα τα παραπάνω, προβλέπεται η κατάργηση δραστηριοτήτων που υπονομεύουν την ποιότητα ζωής, όπως οι beer bikes, τα sex theatres και οι φθηνές τουριστικές ψυχαγωγικές προσφορές, με στόχο την προστασία του αστικού τοπίου και των κατοίκων (Municipal, 2022).

Την ίδια στιγμή, ο χωροταξικός σχεδιασμός στοχεύει στην αποκέντρωση των τουριστικών ροών προς προάστια του δήμου Άμστερνταμ, δημιουργώντας νέους πόλους πολιτισμού εκτός του πυρήνα της πόλης. Επιπλέον, ενθαρρύνεται ο ποιοτικός τουρισμός, με έμφαση σε επισκέπτες που εκτιμούν τον πολιτισμό, την ιστορία και τις βιώσιμες πρακτικές της πόλης, όπως η επέτειος των 750 ετών φέτος, που θα τονίσει την πολιτιστική κληρονομιά του Άμστερνταμ (Municipal, 2022). Για να τεκμηριωθεί η αναγκαιότητα αποκέντρωσης των τουριστικών ροών, η Εικόνα 5 απεικονίζει όλες τις ενεργές καταχωρίσεις Airbnb στο ιστορικό κέντρο του Άμστερνταμ. Όπως φαίνεται, οι υψηλότερες πυκνότητες (κόκκινες κουκκίδες) εντοπίζονται στα κανάλια και γύρω από τα σημαντικότερα αξιοθέατα, γεγονός που υποδηλώνει έντονη πίεση στις υποδομές, συγκοινωνίες, αποκομιδή απορριμμάτων, έντονη αστυνόμευση, γεγονός που συμβάλλει στην άνοδο των ενοικίων.



Εικόνα 5: Χάρτης με τη γεωγραφική κατανομή όλων των διαθέσιμων καταλυμάτων Airbnb στο ιστορικό κέντρο του Άμστερνταμ, όπως εμφανίζονται στην επίσημη σελίδα της πλατφόρμας. (Πηγή βάσης: InsideAirbnb, Διαθέσιμο στο: <https://insideairbnb.com/amsterdam/>, Ημερομηνία πρόσβασης: 2025).

Μια κεντρική πτυχή της στρατηγικής είναι η πολυκεντρική ανάπτυξη, με στόχο την αποσυμφόρηση του κέντρου. Αυτό περιλαμβάνει την ανάπτυξη νέων αστικών πόλων, όπως το Amsterdam Noord, το Amstel III και το Sloterdijk-Centrum, όπου δημιουργούνται πολιτιστικοί χώροι (π.χ., μουσεία, θέατρα) για να προσελκύσουν επισκέπτες (Municipal, 2022).

Τα παραπάνω δεδομένα δικαιολογούν την κατεύθυνση για αποκέντρωση προς περιφερειακές περιοχές και άλλους νέους «πολιτιστικούς πόλους», καθώς μία ομοιόμορφη κατανομή των

καταλυμάτων θα μπορούσε να μετριάσει τις πιέσεις στο ιστορικό κέντρο. Στο πλαίσιο αυτό, επιχειρείται και μια επανερμηνεία της ταυτότητας της πόλης, με τη στήριξη εκστρατειών, όπως η «Ανανέωσε τη Ματιά σου», που επιδιώκουν την προώθηση ενός περισσότερο βιώσιμου και πολιτισμικά εμπλουτισμένου προφίλ, αντίθετου προς την εδραιωμένη εικόνα της «πόλης της διασκέδασης». Ταυτόχρονα, ενισχύεται η περιφερειακή συνεργασία, με προώθηση προορισμών εκτός πόλης, όπως πολιτιστικοί χώροι και τοποθεσίες στην ευρύτερη μητροπολιτική περιοχή, ώστε να κατανεμηθούν οι τουριστικές ροές και να αναδειχθεί η πολιτιστική ποικιλία της ευρύτερης περιοχής (Municipal, 2022). Ακόμη, οι πολιτικές αυτές πλαισιώνονται από δράσεις ενίσχυσης της συμμετοχής των κατοίκων στον τουριστικό σχεδιασμό και από μέτρα διαφύλαξης της ποιότητας ζωής, όπως ο περιορισμός του ωραρίου λειτουργίας των τουριστικών επιχειρήσεων κατά τις βραδινές ώρες.

Στο οικονομικό πεδίο, το Άμστερνταμ εφαρμόζει υπεύθυνα μοντέλα εσόδων, με έμφαση στην υποστήριξη επιχειρήσεων που προσφέρουν αξία στους κατοίκους, όπως αυθεντικές εμπειρίες και βιώσιμες πρακτικές. Ταυτόχρονα, περιορίζονται δραστηριότητες που επιβαρύνουν το κέντρο, όπως νέα ξενοδοχεία και τουριστικά καταστήματα, με στόχο την προστασία της κατοικημένης λειτουργίας της πόλης (Municipal, 2022). Στον τομέα των μεταφορών, η στρατηγική προωθεί τη βιωσιμότητα μέσω της αντικατάστασης φθηνών πτήσεων με διεθνείς σιδηροδρομικές συνδέσεις, εστιάζοντας στον σταθμό Amsterdam Zuid. Επιπλέον, χρησιμοποιούνται έξυπνες τεχνολογικές λύσεις, όπως η ανάλυση δεδομένων, για την κατεύθυνση των επισκεπτών σε λιγότερο πολυσύχναστες περιοχές και τη βελτιστοποίηση της κινητικότητας (Municipal, 2022)

Το Άμστερνταμ από την μία πλευρά εφαρμόζει μέτρα ελεγχόμενης μείωσης της τουριστικής δραστηριότητας, όπως ο περιορισμός υπερβολικών εκδρομών, και στοχεύει στην ουσιαστική υλοποίηση βιώσιμων και κοινωνικά υπεύθυνων πολιτικών, αποφεύγοντας επιφανειακές κινήσεις εντυπωσιασμού που στερούνται ουσιαστικού αντικρίσματος. Από την άλλη, εξακολουθεί να στηρίζεται σε οικονομικά μοντέλα που ενθαρρύνουν την ανάπτυξη, δημιουργώντας μια αντιφατικότητα ανάμεσα στην αναζήτηση οικονομικών οφελών και στην προστασία της κοινωνικής δικαιοσύνης.

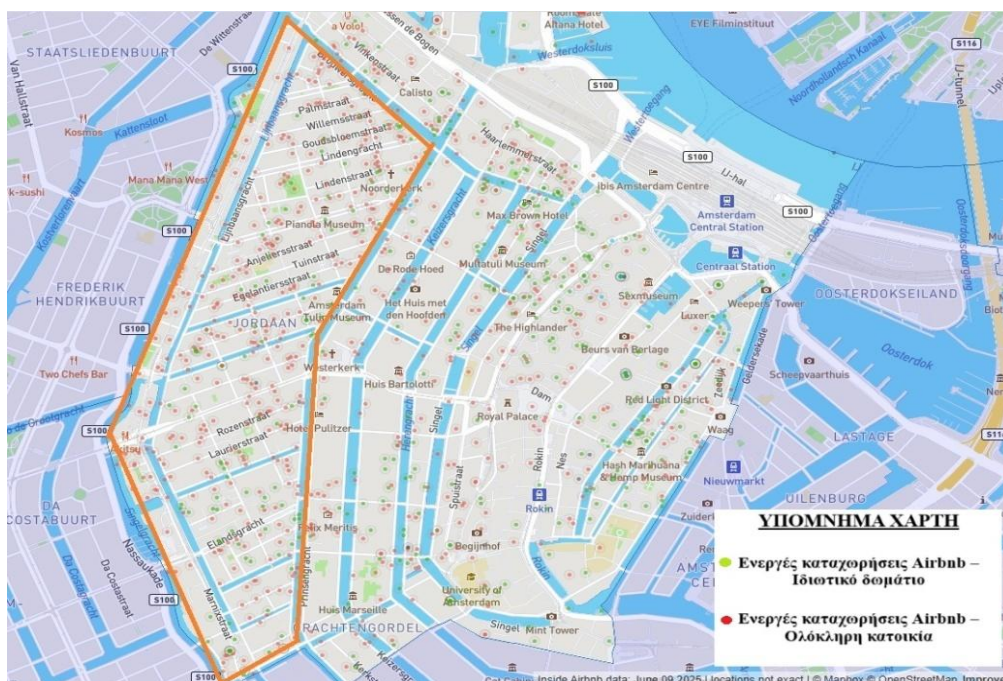
Για να διασφαλιστεί ότι οι θετικές προοπτικές του τουρισμού θα οδηγήσουν σε μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα και αειφορία, απαιτείται ένας συνδυασμός διαφανούς διακυβέρνησης, πρόσβασης σε ποιοτικά δεδομένα και σεβασμού στην ιδιωτικότητα. Μόνο έτσι μπορεί να εξισορροπηθεί η διπλή πρόκληση της πόλης: η τήρηση των κοινωνικοπεριβαλλοντικών αρχών και η διατήρηση της οικονομικής δυναμικής, χωρίς να υποβαθμίζεται η αυθεντικότητα των πολιτικών μέσω επιφανειακών παρεμβάσεων.

Μια βασική προτεραιότητα είναι η αλλαγή της διεθνούς αντίληψης για την πόλη. Το Άμστερνταμ απομακρύνεται από τα στερεότυπα που τη συνδέουν με coffeeshops και τη Red Light District και προβάλλει μια ρεαλιστική εικόνα που αναδεικνύει τον πολιτισμό και την ιστορία της. Η επιτυχία της στρατηγικής βασίζεται στη συνεργασία όλων των φορέων. Συγκεκριμένα, συνάπτονται συμφωνίες με τον τουριστικό τομέα για κοινωνικά υπεύθυνες μορφές τουρισμού, ενώ οι κάτοικοι ενδυναμώνονται να αισθάνονται ότι η πόλη είναι πρωτίστως χώρος διαβίωσης και εργασίας (Municipal, 2022).

Παρόλο που οι βελτιώσεις στην ποιότητα ζωής των κατοίκων αποτελούν θετικό αποτέλεσμα το Άμστερνταμ αντιμετωπίζει το παράδοξο της ελκυστικότητας. Οι βελτιώσεις για τους κατοίκους (π.χ., πλατείες με λιγότερη κίνηση) μπορούν να προσελκύσουν νέους επισκέπτες που εκτιμούν την ποιότητα ζωής. Ωστόσο, η πόλη στοχεύει σε μια δυναμική ισορροπία, όπου η δημοτικότητα συμβαδίζει με τη βιωσιμότητα, διασφαλίζοντας ότι το Άμστερνταμ παραμένει ένας ζωντανός χώρος για όλους. Η όραση για το 2035 συνδυάζει περιβαλλοντική ευαισθησία, πολιτιστική προβολή και κοινωνική δικαιοσύνη, με στόχο να μετατρέψει τον

τουρισμό σε μοχλό ανάπτυξης που ευθυγραμμίζεται με τις ανάγκες των κατοίκων και την ταυτότητα της πόλης (Municipal, 2022).

Οι πρόσφατες αυξήσεις στις διανυκτερεύσεις και στον αριθμό των επισκεπτών στο Άμστερνταμ καταδεικνύουν την ενίσχυση του τουρισμού ως βασικής οικονομικής δραστηριότητας. Ωστόσο, η καταγραφή αυτών των αριθμών, σε συνδυασμό με τις αντιφατικές απόψεις που θα αναλυθούν στο επόμενο κεφάλαιο μέσω συνεντεύξεων εγείρει το ερώτημα του υπερτουρισμού, εάν δηλαδή η πόλη υπερφορτώνεται σε βαθμό που υποσκάπτει την ποιότητα ζωής και την αειφορία της.



Εικόνα 6: Χάρτης που απεικονίζει τη γεωγραφική κατανομή όλων των διαθέσιμων καταλυμάτων Airbnb στην περιοχή Jordaan, στο ιστορικό κέντρο του Άμστερνταμ. (Πηγή βάσης: InsideAirbnb, Διαθέσιμο στο: <https://insideairbnb.com/amsterdam/>, Ημερομηνία πρόσβασης: 2025).

Στη συνέχεια, παρουσιάζεται η μεθοδολογία της παρούσας έρευνας, η οποία περιλαμβάνει ποσοτικές μετρήσεις και ποιοτικές αναλύσεις που διεξήχθησαν το 2025, με σκοπό την αντικειμενική αποτίμηση της υφιστάμενης κατάστασης και των μελλοντικών προοπτικών βιωσιμότητας του τουρισμού στο Άμστερνταμ. Η Jordaan, με την ιδιαίτερη ιστορική και κοινωνική της φυσιογνωμία, συνιστά αντιπροσωπευτική μελέτη περίπτωσης των επιπτώσεων του υπερτουρισμού στον αστικό ιστό. Για τον λόγο αυτό, στο επόμενο κεφάλαιο αποτελεί το επίκεντρο της ανάλυσης.

3. Διερεύνηση του υπερτουρισμού στο Άμστερνταμ.

3.1 Περιγραφή επιλεγμένης μεθοδολογίας

3.1.1. Θεωρητικό υπόβαθρο και επιλογή μεθόδων έρευνας

Η παρούσα έρευνα για το φαινόμενο του υπερτουρισμού στην περιοχή Jordaan του Άμστερνταμ υιοθέτησε μία μικτή μεθοδολογική προσέγγιση, συνδυάζοντας τόσο ποιοτικά όσο και ποσοτικά εργαλεία. Η επιλογή αυτής της μεθοδολογικής στρατηγικής αντανακλά τις σύνθετες κοινωνικές, οικονομικές και χωρικές διαστάσεις του φαινομένου, επιδιώκοντας την πλήρη κατανόηση των αιτιών, επιπτώσεων και των δυνατοτήτων διαχείρισής του. Η πολυπαραγοντική φύση του υπερτουρισμού απαιτεί την εμπλοκή πολλαπλών πηγών δεδομένων και μεθόδων συλλογής, με σκοπό να εξασφαλιστεί η εγκυρότητα και αξιοπιστία των συμπερασμάτων (Buitrago & Yñiguez, 2021) (Ko Koens, 2018).

Στο πλαίσιο αυτό, η διεθνής βιβλιογραφία κάνει λόγο για κρίσιμες έννοιες όπως η φέρουσα ικανότητα ενός προορισμού, δηλαδή, ο μέγιστος αριθμός επισκεπτών που μπορεί να δεχθεί ένας τόπος χωρίς να προκαλείται μη αναστρέψιμη αλλοίωση στο φυσικό ή κοινωνικό του περιβάλλον, καθώς και για δείκτες τουριστικής έντασης και κοινωνικής αποδοχής, που λειτουργούν ως βασικά εργαλεία αξιολόγησης της πίεσης που ασκεί ο τουρισμός στους τόπους υποδοχής.

Από τη μία πλευρά, οι ποσοτικές μέθοδοι συμβάλλουν στη μέτρηση και ανάλυση του φαινομένου μέσα από αριθμητικά δεδομένα. Ενδεικτικά, αξιοποιούνται δείκτες όπως ο δείκτης τουριστικής έντασης, ο δείκτης κορεσμού, καθώς και εργαλεία χωρικής ανάλυσης, τα οποία επιτρέπουν την αποτύπωση της γεωγραφικής κατανομής της τουριστικής πίεσης σε επίπεδο γειτονιάς. Από την άλλη πλευρά, οι ποιοτικές μέθοδοι εστιάζουν στις εμπειρίες και τις αντιλήψεις των κατοίκων. Περιλαμβάνουν τη χρήση ερωτηματολογίου και συνεντεύξεων με ανοικτές και κλειστές ερωτήσεις, καθώς και παρατήρηση του αστικού περιβάλλοντος, με στόχο την καταγραφή αλλαγών στις συνήθειες μετακίνησης, στις χρήσεις του δημόσιου χώρου και στη γενικότερη λειτουργία της περιοχής. Μέσα από αυτές τις μεθόδους επιδιώκεται να αποτυπωθεί πώς βιώνεται η τουριστική πίεση στην καθημερινότητα.

Η συνδυαστική χρήση των παραπάνω εργαλείων προσφέρει μια πιο ολοκληρωμένη εικόνα του υπερτουρισμού στην περιοχή Jordaan, συνδυάζοντας μετρήσιμα στοιχεία με κοινωνικές και πολιτισμικές παραμέτρους. Έτσι, καθίσταται δυνατή όχι μόνο η αξιολόγηση της έντασης του φαινομένου, αλλά και η κατανόηση των τρόπων με τους οποίους αυτό επηρεάζει τις τοπικές κοινότητες.

3.1.2 Ποιοτικές μέθοδοι

Η ποιοτική προσέγγιση επικεντρώθηκε στη συλλογή και ανάλυση αντιλήψεων, εμπειριών και στάσεων των κατοίκων και των επισκεπτών της περιοχής Jordaan. Μέσω αυτής επιχειρήθηκε η ανάδειξη των υποκειμενικών διαστάσεων του υπερτουρισμού, οι οποίες δεν είναι άμεσα ποσοτικά μετρήσιμες, αλλά επηρεάζουν ουσιαστικά την καθημερινότητα και την κοινωνική δυναμική. Το ποιοτικό μέρος της μελέτης αναπτύχθηκε κυρίως μέσω ημι-δομημένων συνεντεύξεων, που διεξήχθησαν σε ψηφιακή μορφή στο πλαίσιο ανοικτών και κλειστών ερωτήσεων. Το εργαλείο αυτό σχεδιάστηκε ώστε να συγκεντρώσει πληροφορίες για τον τρόπο με τον οποίο οι συμμετέχοντες αντιλαμβάνονται τις επιπτώσεις του τουρισμού στη Jordaan, καθώς και για το πώς αυτές οι επιδράσεις επηρεάζουν την καθημερινή τους ζωή, τις διαπροσωπικές σχέσεις, τη χρήση του δημόσιου χώρου και τη συνολική ποιότητα διαβίωσης (Εικόνα 7). Η χρήση ανοικτών ερωτήσεων μέσα στις συνεντεύξεις επέτρεψε την ανάδυση ερμηνειών και εμπειριών που δεν θα μπορούσαν να προβλεφθούν εκ των προτέρων, προσδίδοντας βάθος και αυθεντικότητα στο ποιοτικό σκέλος της έρευνας.



Εικόνα 7: Το Σπίτι της Άννας Φρανκ στην περιοχή Jordaan, στο Άμστερνταμ, Σημείο υψηλής τουριστικής επισκεψιμότητας και ενδεικτικό της συγκέντρωσης πολιτιστικού τουρισμού στο ιστορικό κέντρο (Πηγή: προσωπικό αρχείο).

Τα ερωτηματολόγια, 323 απαντήσεις αυτών, πραγματοποιήθηκαν μέσω ψηφιακής φόρμας (Google Forms) και ήταν διαθέσιμα για περίοδο τεσσάρων μηνών (Μάρτιος – Ιούνιος 2025), απευθυνόμενες τόσο σε μόνιμους κατοίκους της περιοχής όσο και σε τακτικούς επισκέπτες. Η δομή των ερωτήσεων οργανώθηκε σε δύο σκέλη. Το πρώτο σκέλος περιλάμβανε βασικά δημογραφικά στοιχεία (φύλο, ηλικιακή ομάδα), τη σχέση των συμμετεχόντων με την περιοχή Jordaan (μόνιμος κάτοικος ή επισκέπτης) και τη συχνότητα επίσκεψης στην περιοχή. Ακολουθούσαν ερωτήσεις για την εκτίμηση των μεταβολών στον τουρισμό τα τελευταία χρόνια και για τον βαθμό στον οποίο ο τουρισμός επηρεάζει την ποιότητα ζωής (σε κλίμακα Likert), καθώς και ερωτήσεις πολλαπλής επιλογής σχετικά με τις πτυχές της καθημερινότητας που επιβαρύνονται περισσότερο (όπως η συμφόρηση σε δημόσιους χώρους, ηχορύπανση, αύξηση του κόστους στέγασης κ.ά.).

Επίσης, ζητήθηκε να προσδιοριστούν οι μήνες που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη τουριστική επιβάρυνση και να αξιολογηθεί η συνολική επίδραση του τουρισμού στην περιοχή (θετική ή αρνητική). Στη συνέχεια, οι συμμετέχοντες προέβησαν σε αξιολόγηση των προσπαθειών της πόλης για τη διαχείριση του υπερτουρισμού (επίσης σε κλίμακα Likert) και δήλωσαν ποιες από τις προτεινόμενες λύσεις θεωρούν αποτελεσματικότερες, επιλέγοντας έως τρεις. Στο πλαίσιο της έρευνας, πραγματοποιήθηκαν ερωτηματολόγια τα οποία διαφοροποιήθηκαν ανάλογα με την ιδιότητα του ερωτώμενου. Οι μόνιμοι κάτοικοι ανέφεραν το καθεστώς κατοικίας τους, ως ιδιοκατοίκηση ή ενοικίαση, και είχαν τη δυνατότητα να περιγράψουν τυχόν ειδικές εμπειρίες ή προβλήματα. Οι επισκέπτες συμπλήρωσαν πληροφορίες σχετικά με το ταξίδι τους, όπως ο τόπος προέλευσης, το μεταφορικό μέσο με το οποίο έφτασαν στην περιοχή, το είδος και τη διάρκεια της διαμονής (ξενοδοχείο, Airbnb, φιλοξενία κ.ά.), καθώς και τα μέσα μετακίνησης που χρησιμοποίησαν εντός της πόλης (π.χ. ποδήλατο, δημόσιες συγκοινωνίες, πεζή μετακίνηση) (Εικόνα 8). Παράλληλα, διεξήχθησαν ημι δομημένες συνεντεύξεις με εκπροσώπους του Δήμου Άμστερνταμ, ώστε να αποτυπωθούν οι θεσμικές και διοικητικές διαστάσεις του φαινομένου.



Εικόνα 8: Ποδηλάτες σε πολυσύχναστο δρόμο της συνοικίας Jordaan. Ενδεικτικό της κυρίαρχης χρήσης ποδηλάτου ως μέσου μετακίνησης τόσο από κατοίκους όσο και από επισκέπτες (Πηγή: προσωπικό αρχείο).

Η ανάλυση των ποιοτικών δεδομένων, κυρίως των ανοικτών απαντήσεων, βασίστηκε σε μεθοδολογίες θεματικής κατηγοριοποίησης και κωδικοποίησης, όπως προτείνονται από την ποιοτική εθνογραφική ανάλυση (Patton, 2002). Η επεξεργασία των ανοικτών απαντήσεων αξιοποιήθηκε ως πηγή γνώσης για τις προσδοκίες και ανησυχίες των κατοίκων, καθώς και για

την καταγραφή μορφών καθημερινής επιβάρυνσης από την τουριστική πίεση. Παραδείγματος χάριν, επανεμφανιζόμενα θέματα όπως η «αποξένωση από τον τόπο», η «απώλεια πολιτιστικής ταυτότητας» και η «συμφόρηση στις μετακινήσεις» αποτέλεσαν βασικούς άξονες προβληματισμού στην ερμηνευτική προσέγγιση.

Τέλος, στο ερωτηματολόγιο που δόθηκε σε κατοίκους και επισκέπτες, υπήρχε ανοικτή ερώτηση στο τέλος, ώστε οι συμμετέχοντες να διατυπώσουν ελεύθερα σκέψεις και προτάσεις, προσφέροντας πολύτιμο ποιοτικό υλικό. Παράλληλα, πραγματοποιήθηκαν ημι δομημένες συνεντεύξεις με εκπροσώπους του Δήμου Άμστερνταμ, στις οποίες περιλήφθηκε επίσης η ανοικτή ερώτηση του ερωτηματολογίου, ώστε να διατυπωθούν ελεύθερα σκέψεις και προτάσεις, σε αντιστοιχία με την προσέγγιση που εφαρμόστηκε στους κατοίκους και επισκέπτες. Με τον τρόπο αυτό, συλλέχθηκαν τόσο προσωπικά βιώματα, προβληματισμοί και προτάσεις των κατοίκων/επισκεπτών, όσο και η θεσμική προοπτική του Δήμου, ενισχύοντας την κοινωνική εγκυρότητα της μελέτης και την ποιότητα της ποιοτικής ανάλυσης.

3.1.3 Ποσοτικές μέθοδοι

Η ποσοτική διάσταση της μελέτης εστίασε στη μετρήσιμη αποτύπωση του βαθμού τουριστικής πίεσης μέσω δεικτών, στατιστικών δεδομένων και χαρτογραφικών απεικονίσεων. Στηρίχθηκε στην εφαρμογή συγκεκριμένων δεικτών και στατιστικών μετρήσεων που είναι ευρέως αποδεκτοί στη διεθνή βιβλιογραφία ως αξιόπιστα εργαλεία αξιολόγησης της τουριστικής έντασης και τουριστικού κορεσμού. Οι επιλεγμένοι δείκτες στόχευαν στη συστηματική ποσοτικοποίηση της τουριστικής πίεσης στην Jordaan και επέτρεψαν τη σύγκρισή της με άλλα ευρωπαϊκά ιστορικά κέντρα. Για συγκρισιμότητα και ερμηνεία, υιοθετούνται ρητά τα όρια αντοχής που προτείνονται στη διεθνή βιβλιογραφία για κάθε δείκτη και παρατίθενται αμέσως παρακάτω.

Παράλληλα, η ποσοτική προσέγγιση αξιοποίησε δευτερογενή δεδομένα από την ολλανδική στατιστική υπηρεσία CBS StatLine (στοιχεία Α' εξαμήνου 2024) για την εκτίμηση της προσβασιμότητας και επάρκειας των κοινωνικών υποδομών στην Jordaan. Οι αναλύσεις έδειξαν σημαντική αναντιστοιχία μεταξύ της έντασης της τουριστικής παρουσίας και της αναλογίας κοινωνικών παροχών ανά 1.000 κατοίκους, γεγονός που υποδεικνύει λειτουργική αποδυνάμωση του κοινωνικού ιστού.

Στη διεθνή βιβλιογραφία τονίζεται ότι η ποσοτική μέτρηση της τουριστικής έντασης και του κορεσμού είναι απαραίτητη ώστε να αποφευχθούν υποκειμενικές κρίσεις και να θεμελιωθούν πολιτικές διαχείρισης του τουρισμού. Η μελέτη του υπερτουρισμού σε μεσαίες και μικρές ισπανικές πόλεις, αξιοποιούν την αναφορά των McKinsey & Company και World Travel & Tourism Council (2017) και προτείνει δύο βασικούς δείκτες: την τουριστική ένταση (σχέση αφίξεων προς μόνιμο πληθυσμό) και την τουριστική πυκνότητα (αφίξεις ανά km²).

Για την τουριστική πυκνότητα, στη διεθνή βιβλιογραφία χρησιμοποιείται ο συγγενής δείκτης IGBN (κλίνες/km²), με τεκμηριωμένο όριο $IGBN \geq 50$ για περιοχές με «well - developed tourism» (κατά Warszyńska, 1985). Ως ευρωπαϊκό σημείο αναφοράς, η Eurostat χαρτογραφεί τις «πολύ υψηλές» τιμές πυκνότητας στην ανώτερη κλάση ≥ 10.000 διανυκτερεύσεις/km² (NUTS-3, 2022) (Eurostat, 2024) (Widz, 2020).

Στο πλαίσιο αυτό αναπτύχθηκε ένας δείκτης τουριστικής έντασης (TII), ο οποίος ποσοτικοποιεί τη σχέση μεταξύ του πληθυσμού ενός προορισμού και των μη μόνιμων επισκεπτών που διανυκτερεύουν σε αυτόν. Για την ερμηνεία του TII (ισοδύναμου με τον δείκτη Schneider, διανυκτερεύσεις/100 κατοίκους), ακολουθείται η πενταβάθμια κλίμακα Warszyńska: 0 – 7.8, 7.8 – 62.5, 62.5 – 250, 250 – 500, >500 (βασική/κυρίαρχη τουριστική λειτουργία). Τιμές ≥ 500 θεωρούνται «well - developed tourism» (Gáll, 2023) (Widz, 2020).

Ο ΤΠ εφαρμόστηκε με επιτυχία σε ισπανικές πόλεις για διάστημα σχεδόν δύο δεκαετιών, συμπεριλαμβανομένου μέρους της περιόδου COVID-19, αποδεικνύοντας ότι η ένταση δεν αφορά μόνο μεγάλες μητροπόλεις αλλά και μικρότερους αστικούς πυρήνες (Giralt, García, Timón, & D'Ancona, 2023).

Παράλληλα, οι Manera & Valle (2018) επισημαίνουν την ανάγκη αντικειμενικής μέτρησης της τουριστικής έντασης και προτείνουν έναν σύνθετο δείκτη που συνδυάζει τέσσερις μεταβλητές (ΑΕΠ, τουριστική δαπάνη, πληθυσμό και αριθμό τουριστών). Επιπλέον, στη μελέτη τους συνοδεύουν αυτή τη μέτρηση με έναν δείκτη τουριστικής πυκνότητας, ο οποίος αποσαφηνίζει τα αποτελέσματα του ΤΠ και επιτρέπει την κατάταξη οικονομιών ανάλογα με την τουριστική επιβάρυνση. Με βάση τα παραπάνω, η παρούσα έρευνα υιοθετεί τόσο τον δείκτη τουριστικής έντασης (ΤΠ) όσο και την τουριστική πυκνότητα για να ποσοτικοποιήσει την πίεση στην περιοχή Jordaan του ιστορικού κέντρου του Άμστερνταμ και να τη συγκρίνει με άλλα ιστορικά κέντρα.

Τέλος, για τη χωρική αποτίμηση της προσφοράς τουριστικών υπηρεσιών, αξιοποιήθηκε ο δείκτης τουριστικών υπηρεσιών (Tourism Services Index – TSI). Ο δείκτης αυτός είναι ένα σύνθετο μέτρο που συγκεντρώνει πολλαπλούς χωρικούς δείκτες και διαφοροποιείται από τους παραδοσιακούς δείκτες έντασης σε δύο σημεία: (α) παρέχει υψηλή χωρική ανάλυση σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου, και (β) λειτουργεί ως δείκτης φυσικής προσφοράς τουρισμού, εστιάζοντας στις υποδομές διαμονής, εστίασης και λιανικής. Αντί να υπολογίζει αφίξεις ή διανυκτερεύσεις, ο TSI καταγράφει την πυκνότητα των τουριστικών υπηρεσιών εντός μικρών πολυγωνικών ενοτήτων και παρέχει μια «φωτογραφία» της χωρικής κατανομής των υποδομών χωρίς να επιχειρεί εκτίμηση του πλήθους επισκεπτών.

Ως πρακτικό όριο κορεσμού της κατοικίας από τουριστική στέγαση, πρόσφατη μελέτη για το Κιότο, θέτει τιμή $\geq 1,0$ στον λόγο δωμάτια καταλυμάτων/νοικοκυριά και χρησιμοποιείται ως όριο ενεργοποίησης μέτρων, καθώς σημαίνει ότι τα δωμάτια ξεπερνούν τα νοικοκυριά (Kato, 2025). Η ένταξη του TSI στην παρούσα μελέτη επιτρέπει την καλύτερη κατανόηση του τρόπου με τον οποίο η χωρική διάταξη της τουριστικής προσφοράς επηρεάζει το φαινόμενο του υπερτουρισμού (Ignaccolo, Zheng, & Williams, 2023).

Οι δείκτες που αναφέρθηκαν πιο πάνω, επιλέχθηκαν επειδή καλύπτουν συμπληρωματικές πλευρές της τουριστικής πίεσης (ένταση, χωρική συγκέντρωση, προσφορά) και έχουν καθιερωμένα όρια στη διεθνή βιβλιογραφία, άρα επιτρέπουν καθαρό χαρακτηρισμό και σύγκριση με άλλες πόλεις. Βασίζονται σε εύκολα διαθέσιμα στοιχεία και μπορούν να υπολογιστούν ξανά με τον ίδιο τρόπο, λειτουργούν σε λεπτή χωρική κλίμακα κατάλληλη για ιστορικά κέντρα και χρησιμοποιούνται εκτενώς στην Ευρώπη, ενισχύοντας τη συγκρισιμότητα στον χώρο και στον χρόνο. Τέλος, η σαφήνεια στην ερμηνεία και τα υπάρχοντα όρια τους καθιστούν πρακτικά χρήσιμους για σχεδιασμό και τεκμηρίωση πολιτικών διαχείρισης.

Η συνδυαστική χρήση των παραπάνω δεικτών – τουριστικής έντασης (ΤΠ), τουριστικής πυκνότητας και δείκτη τουριστικών υπηρεσιών (TSI) – προσφέρει μια ολοκληρωμένη και πολυδιάστατη ποσοτική αποτύπωση του φαινομένου. Οι δείκτες είναι ευρέως αποδεκτοί στη βιβλιογραφία, εφαρμόζονται σε διεθνή πλαίσια και παρέχουν τη δυνατότητα σύγκρισης της κατάστασης στην συνοικία Jordaan, στο Άμστερνταμ με άλλες πόλεις που αντιμετωπίζουν υπερτουρισμό. Με αυτόν τον τρόπο, η εργασία διασφαλίζει τόσο την εμπειρική ακρίβεια όσο και την χωρική ευαισθησία της ανάλυσης.

Η εφαρμογή των παραπάνω μεθόδων, συνδυάζοντας τα ποιοτικά με τα ποσοτικά ευρήματα, επιτρέπει μια ολιστική προσέγγιση του υπερτουρισμού, όχι μόνο ως μετρήσιμου φαινομένου, αλλά και ως κοινωνικού και πολιτισμικού φαινομένου που διαμορφώνει τον χώρο, επηρεάζει τις ανθρώπινες σχέσεις και ανασχηματίζει τη χρήση και τη νοηματοδότηση της πόλης.

(Verlaan & Albers, 2022). Η συνδυαστική χρήση ποιοτικών και ποσοτικών μεθοδολογιών καθιστά δυνατή την κατανόηση τόσο της εμπειρικής πραγματικότητας όσο και των υποκειμενικών ερμηνειών των συμμετεχόντων. Η ποσοτική τεκμηρίωση παρέχει την απαραίτητη αντικειμενική βάση για συγκρίσεις και διαπιστώσεις, ενώ η ποιοτική εμβάθυνση αποκαλύπτει τις πολυπλοκότητες και αντιφάσεις που χαρακτηρίζουν την καθημερινή εμπειρία των κατοίκων.

Σε αυτό το πλαίσιο, η μεθοδολογία της παρούσας εργασίας αποσκοπεί στην παραγωγή γνώσης που δεν περιορίζεται στην περιγραφή του φαινομένου, αλλά επεκτείνεται στην ανάλυση των δομικών αιτίων του και στην υποστήριξη τεκμηριωμένων προτάσεων πολιτικής για τη διαχείρισή του. Το ερευνητικό πλαίσιο συνάδει με τις αρχές της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης, σύμφωνα με τις οποίες η προστασία του τοπίου, της πολιτιστικής κληρονομιάς και της κοινωνικής συνοχής πρέπει να αποτελούν κεντρικούς άξονες του σχεδιασμού πολιτικών διαχείρισης σε τουριστικά επιβαρυμένες περιοχές.

3.2 Εισαγωγή στα δεδομένα της έρευνας

Η εμπειρική προσέγγιση της μελέτης στηρίχθηκε στη συστηματική συλλογή και ανάλυση πρωτογενών και δευτερογενών δεδομένων που καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα παραμέτρων. Αυτές σχετίζονται με την πληθυσμιακή σύνθεση, τη γεωγραφική δομή, τις τουριστικές ροές και τις κοινωνικές υποδομές της περιοχής Jordaan του ιστορικού κέντρου του Άμστερνταμ. Ο συνδυασμός των διαφορετικών αυτών δεδομένων επιτρέπει την πολυεπίπεδη διερεύνηση του φαινομένου του υπερτουρισμού, διασφαλίζοντας την εγκυρότητα της ανάλυσης και των προτεινόμενων παρεμβάσεων (Ko Koens, 2018).

Τα πρωτογενή δεδομένα συλλέχθηκαν μέσω ερωτηματολογίου και ημι δομημένων συνεντεύξεων με φορείς. Ο σχεδιασμός και η διαδικασία συλλογής περιγράφονται στο μεθοδολογικό πλαίσιο, ενώ τα περιγραφικά στοιχεία του δείγματος και τα αποτελέσματα παρουσιάζονται αναλυτικά σε επόμενη ενότητα. Για τη συμπλήρωση της εικόνας αξιοποιούνται ειδικοί δείκτες υπερτουρισμού και χωρικές απεικονίσεις μέσω χαρτογραφήσεων. Τα ευρήματα αυτών των εργαλείων συνδυάζονται με τα αποτελέσματα του ερωτηματολογίου, προσφέροντας μια συνεκτική αποτύπωση του φαινομένου.

3.2.1 Ανάλυση δεικτών υπερτουρισμού

Ο Δείκτης Τουριστικής Έντασης (ΤΠ) υπολογίστηκε ως η αναλογία του αριθμού των επισκεπτών προς τον μόνιμο πληθυσμό της περιοχής, εκφρασμένη σε ποσοστό. Δηλαδή, $TPI = (\text{αριθμός επισκεπτών} / \text{μόνιμος πληθυσμός}) \times 100\%$. Για την περιοχή Jordaan, με πληθυσμό περίπου 20.000 κατοίκους σύμφωνα με επίσημες πηγές (CBS, AlleCijfers.nl), ο δείκτης αυτός προσεγγίζει το 450%, αντανakλώντας τον αριθμό επισκεπτών κατά τη διάρκεια μιας περιόδου υψηλής τουριστικής κίνησης. Σύμφωνα με την κλίμακα Warszńska (3.1.3: 0 – 7.8, 7.8 – 62.5, 62.5 – 250, 250 – 500, ≥ 500), η τιμή $TPI \approx 450\%$ κατατάσσεται στη βαθμίδα 4 (250 – 500), δηλαδή πολύ υψηλή ένταση, και υπολείπεται του ορίου ≥ 500 που χαρακτηρίζει «well - developed tourism». Η εκτίμηση βασίστηκε στον αριθμό διαθέσιμων τουριστικών καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, σύμφωνα με τα στοιχεία της πλατφόρμας InsideAirbnb (αρχές 2025).

Ο Δείκτης Τουριστικής Πυκνότητας μετρά τον αριθμό των τουριστικών καταλυμάτων ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο. Υπολογίστηκε βάσει των ίδιων δεδομένων, από τα 1.166 συνολικά καταλύματα στο δυτικό ιστορικό κέντρο του Άμστερνταμ και με δεδομένη την έκταση της Jordaan (0,8 km²), υπολογίζεται ότι στην Jordaan αντιστοιχούν περίπου 359 καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης. Συνεπώς, η τουριστική πυκνότητα υπολογίζεται στα 449 καταλύματα ανά km², καταδεικνύοντας την υψηλή συγκέντρωση τουριστικών χρήσεων κατοικίας στον ιστό της περιοχής. Έστω συντηρητικά 1 κατάλυμα $\approx \geq 1$ κλίνη, η τιμή ~ 449 κλίνες/km² υπερβαίνει το ανώτατο όριο IGBN ≥ 50 κλίνες/km², άρα η Jordaan εντάσσεται σε ζώνη «well - developed tourism» ως προς την πυκνότητα προσφοράς.

Τέλος, ο Δείκτης Τουριστικού Κορεσμού (TSI) εκφράζει την αναλογία των τουριστικών καταλυμάτων προς τον συνολικό αριθμό κατοικιών, δηλαδή το ποσοστό της οικιστικής χρήσης που έχει μετατραπεί σε τουριστική χρήση. Στον τύπο, $TSI = (\text{αριθμός τουριστικών καταλυμάτων} / \text{αριθμός κατοικιών}) \times 100\%$. Με δεδομένο τον αριθμό κατοικιών στη Jordaan, ο TSI παρέχει ένδειξη της έντασης της εμπορικής εκμετάλλευσης της κατοικίας για τουριστικούς σκοπούς. Συνεπώς, εάν η Jordaan διέθετε περίπου 8.000 κατοικίες (με μέσο μέγεθος νοικοκυριού περίπου 2,5 άτομα, εκτίμηση που χρησιμοποιήθηκε στην παρούσα μελέτη), ο αριθμός των 359 τουριστικών καταλυμάτων αντιστοιχεί σε αναλογία περίπου 1 στις 22 κατοικίες, κατά προσέγγιση 4,5%, να χρησιμοποιείται για βραχυχρόνια τουριστική μίσθωση. Η αναλογία $\sim 4,5\%$ είναι πολύ χαμηλότερη από το λειτουργικό όριο ενεργοποίησης πολιτικών για κορεσμό κατοικίας (δωμάτια/νοικοκυριών ≥ 1.0 , Κιότο). Ωστόσο, η χωρική συγκέντρωση της τουριστικής στέγασης σε λίγα τετράγωνα δημιουργεί τοπικά σημεία υπερφόρτωσης, όπως καταδεικνύουν οι χάρτες.

Συνεπώς, για τη Jordaan τα ευρήματα συνάδουν με υπερτουρισμό, ιδίως ως προς τη χωρική συγκέντρωση/πυκνότητα, ενώ η τουριστική ένταση είναι πολύ υψηλή, στο όρια αλλά χωρίς ωστόσο να αγγίζει την ανώτατη τιμή. Η μετατροπή κατοικιών σε κατοικίες βραχυχρόνιας μίσθωσης, συναντάται με μεγάλη πυκνωση σε συγκεκριμένες περιοχές. Πέραν των στατιστικών δεικτών, η πλήρης κατανόηση του υπερτουρισμού απαιτεί και χωρική προβολή των φαινομένων. Σε αυτό το πλαίσιο, οι χαρτογραφικές αναλύσεις προσφέρουν κρίσιμη εικόνα για τη συγκέντρωση της πίεσης στον αστικό ιστό. Μέσω αυτής της οπτικοποίησης, τα ποσοτικά ευρήματα για τη μετατροπή κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα (όπως ο TSI 4.5%) αποκτούν συγκεκριμένη χωρική αντιστοίχιση. Αυτή η σύνδεση αποδεικνύει καίρια για τον εντοπισμό σημείων υπερφόρτωσης.

3.2.2 Χωρική ανάλυση μέσω χαρτογραφήσεων

Στην ενότητα αυτή γίνεται οπτικο-χωρική ανάλυση της Jordaan. Εκτός από τα δίκτυα μετακινήσεων και ποδηλασίας (Cycle, CyclOSM, Transport), χαρτογραφούνται και οι βασικές τουριστικά προσανατολισμένες χρήσεις: τουριστικά καταστήματα και coffeeshops, καφετέριες και εστιατόρια, καθώς και ξενοδοχεία (Εικόνες 8 & 9). Οι χαρτογραφικές αποτυπώσεις κατέδειξαν τη χωρική συγκέντρωση σημείων συμφόρησης σε κόμβους υψηλής τουριστικής κίνησης, υποδεικνύοντας ότι σε ορισμένες τοποθεσίες, η τουριστική πίεση ενδέχεται να αγγίζει τα λειτουργικά όρια του δημόσιου χώρου, σε επίπεδο που σχετίζεται με την έννοια της φέρουσας ικανότητας, όπως ορίζεται στη διεθνή βιβλιογραφία.



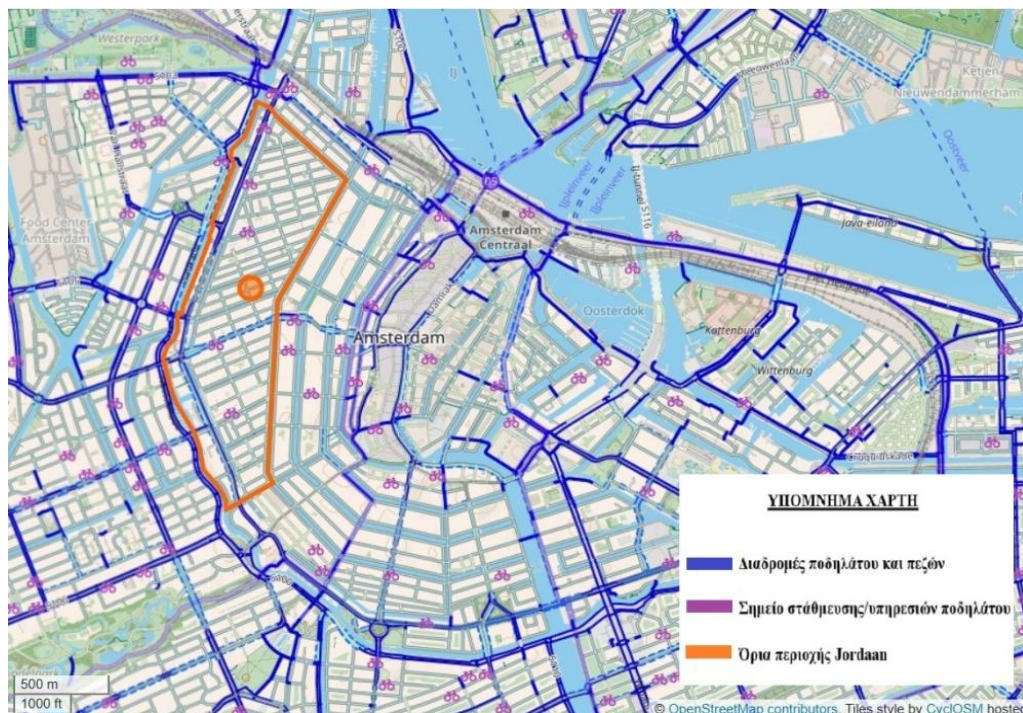
Εικόνες 8 & 9: Παραδοσιακά κτίρια στη συνοικία Jordaan που έχουν μετατραπεί σε ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα. Παραδείγματα της αλλαγής χρήσεων λόγω τουριστικής πίεσης (Πηγή: προσωπικό αρχείο).

Ο ακόλουθος χάρτης (Χάρτης 3) από την πλατφόρμα OpenStreetMap που απεικονίζει το πυκνό δίκτυο ποδηλατοδρόμων στην περιοχή της Jordaan. Παρά την εκτεταμένη ποδηλατική υποδομή, παρατηρούνται σημεία συμφόρησης σε κομβικές οδούς της περιοχής, ιδίως στη Rozengracht και τη Westerstraat, όπου συναντώνται αυξημένες ροές τουριστών και κατοίκων (Εικόνα 10).



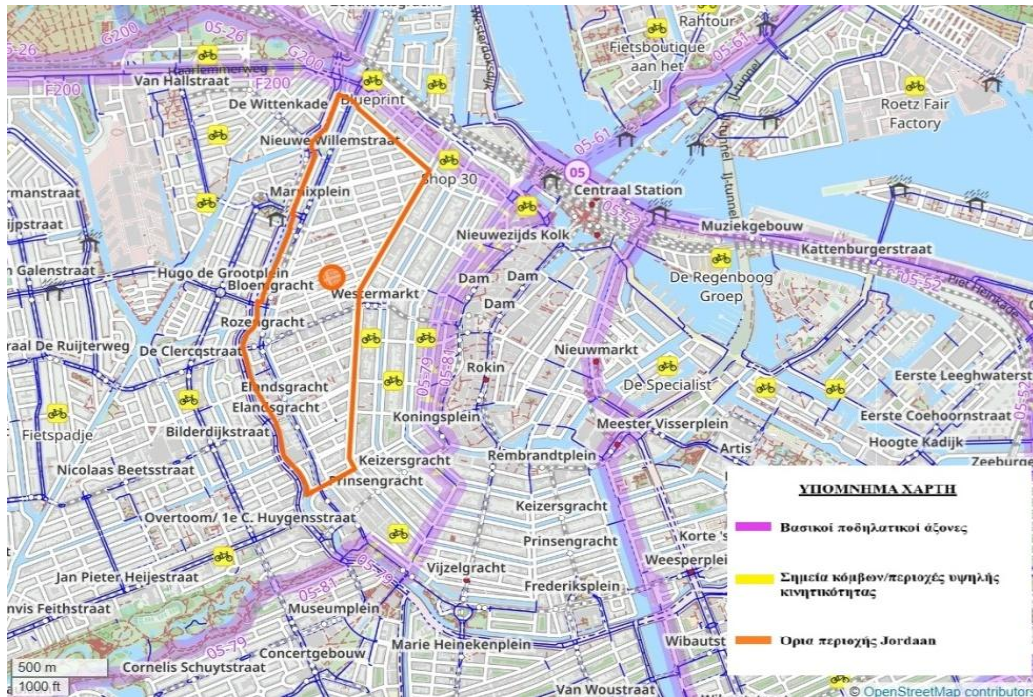
Εικόνα 10: Η οδός Westerstraat στη συνοικία Jordaan, χαρακτηριστικό παράδειγμα κομβικού δρόμου με αυξημένες ροές κατοίκων και επισκεπτών, όπου παρατηρείται έντονη συμφόρηση (Πηγή: προσωπικό αρχείο).

Η χωρική αυτή αποτύπωση αναδεικνύει ότι οι υπάρχουσες υποδομές κινητικότητας δοκιμάζονται την περίοδο αιχμής, υπογραμμίζοντας την ανάγκη για αποτελεσματικότερο σχεδιασμό διαχείρισης της κυκλοφορίας.



Χάρτης 3: Αναλυτική αποτύπωση ποδηλατικών και πεζών διαδρομών. (Πηγή βάσης: OpenStreetMap, Διαθέσιμο στο: <https://www.openstreetmap.org/relation/12011952#map=14/52.37193/4.89338&layers=YD>, Ημερομηνία πρόσβασης: 2025).

Συνεχίζουμε με τον χάρτη (Χάρτης 4) Cycle Map της Jordaan, ο οποίος επιβεβαιώνει την ύπαρξη ενός εκτεταμένου δικτύου ποδηλατοδρόμων και επιτρέπει τον εντοπισμό των κύριων αξόνων κυκλοφορίας. Όπως και στον προηγούμενο χάρτη, διακρίνεται η συγκέντρωση της κίνησης στις κεντρικές αρτηρίες της συνοικίας. Αυτού του είδους οι χαρτογραφικές πληροφορίες διευκολύνουν τον εντοπισμό των σημείων όπου παρατηρείται η μεγαλύτερη πίεση από την τουριστική και τοπική κυκλοφορία, συμβάλλοντας έτσι στην πληρέστερη κατανόηση των χωρικών προκλήσεων που αντιμετωπίζει η Jordaan.



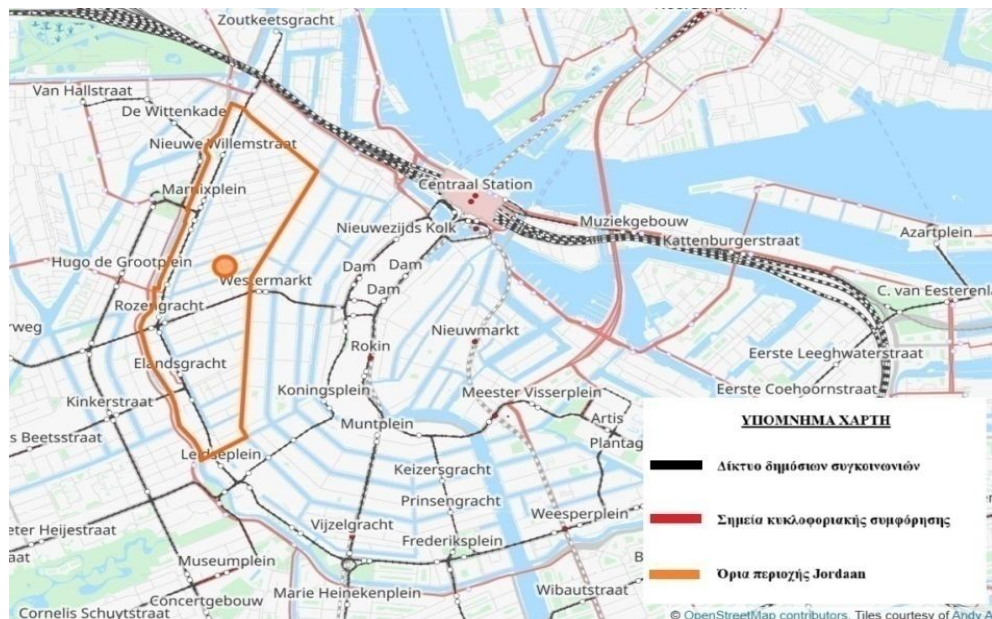
Χάρτης 4: Χάρτης που απεικονίζει το δίκτυο ποδηλατοδρόμων στην περιοχή Jordaan. (Πηγή βάσης: OpenStreetMap, Διαθέσιμο στο: <https://www.openstreetmap.org/relation/12011952#map=14/52.37193/4.89338&layers=CD>, Ημερομηνία πρόσβασης: 2025).

Ο χάρτης (Χάρτης 5) Transport της περιοχής Jordaan, που απεικονίζει το δίκτυο των δημόσιων συγκοινωνιών και των κύριων οδικών αξόνων. Οι πιο έντονα σημειωμένες διαδρομές και κόμβοι αντανακλούν τα σημεία αυξημένης κυκλοφοριακής φόρτισης. Επιβεβαιώνεται έτσι ότι συγκεκριμένοι κόμβοι, όπως η διασταύρωση στη Rozengracht (Εικόνα 11), που αναφέρθηκε και προηγουμένως, αντιμετωπίζουν σημαντική υπερφόρτωση.



Εικόνα 11: Η οδός Rozengracht, βασικός οδικός άξονας της Jordaan που αποτελεί κομβικό σημείο κυκλοφορίας και συχνά σημείο συμφόρησης (Πηγή: προσωπικό αρχείο).

Οι χαρτογραφικές αυτές αποτυπώσεις αποτελούν πολύτιμο εργαλείο, καθώς υποδεικνύουν με σαφήνεια πού οι υποδομές μεταφοράς και κινητικότητας χρειάζονται ενίσχυση για την αντιμετώπιση του υπερτουρισμού στην περιοχή.



Χάρτης 5: Ο χάρτης δείχνει το δίκτυο δημόσιων συγκοινωνιών και κυκλοφορίας γύρω από την Jordaan. (Πηγή βάσης: OpenStreetMap, Διαθέσιμο στο: <https://www.openstreetmap.org/relation/12011952#map=14/52.37193/4.89338&layers=TD>, Ημερομηνία πρόσβασης: 2025).



Χάρτης 6: Καταστήματα, supermarket, coffeeshops, καφετέριες και εστιατόρια στην περιοχή Jordaan, Άμστερνταμ.

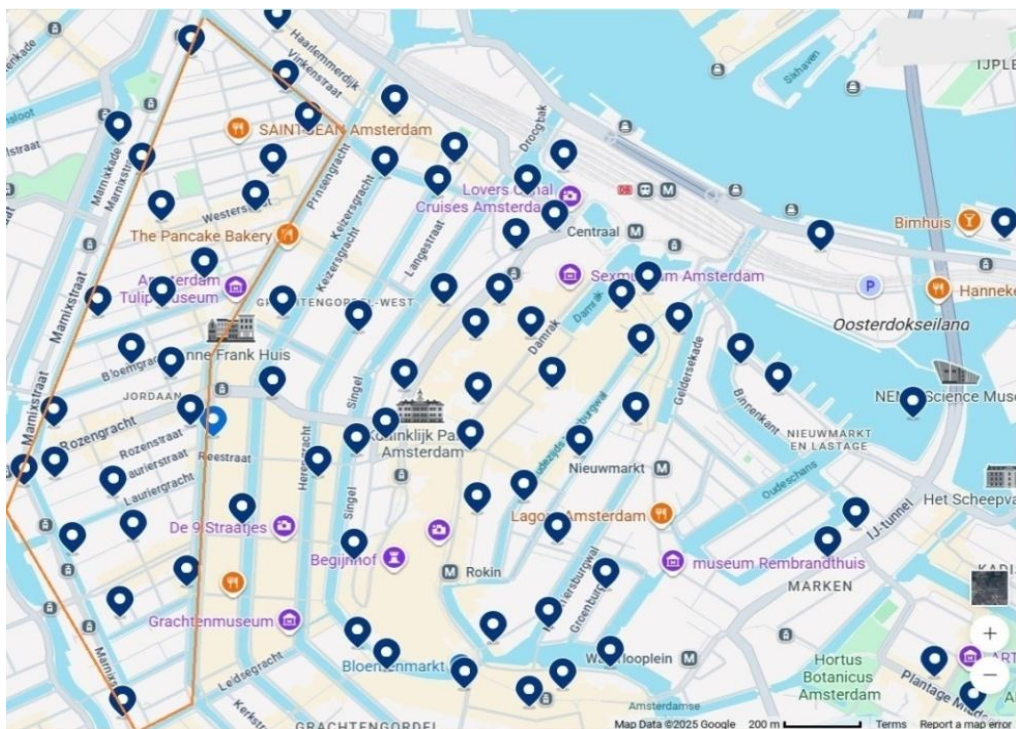
(Πηγή βάσης: GoogleMaps, Διαθέσιμο στο: GoogleMyMaps, Ημερομηνία πρόσβασης: 2025).

Η χωρική κατανομή, που βλέπουμε στον Χάρτη 6, δείχνει ότι τα περισσότερα καταστήματα και coffeeshops συγκεντρώνονται κυρίως στη Westerstraat και στη Rozengracht. Οι δρόμοι αυτοί λειτουργούν σαν διάδρομοι τουριστικής κατανάλωσης, με μεγάλη ροή επισκεπτών που δημιουργεί υπερφόρτωση κίνησης και έντονη χρήση του δημόσιου χώρου. Παράλληλα, μικρά καταστήματα για τους κατοίκους υποχωρούν μπροστά σε επιχειρήσεις που στοχεύουν στον τουρίστα. Έτσι η Jordaan σταδιακά αλλάζει χαρακτήρα, από γειτονιά κατοικίας και καθημερινής ζωής σε τουριστικό τόπο κατανάλωσης, μια μορφή υπερτουρισμού που επιβαρύνει τη βιωσιμότητα της περιοχής. Οι καφετέριες και τα εστιατόρια είναι ιδιαίτερα πυκνά κατά μήκος της Rozengracht και της Prinsengracht, ενώ στους πιο εσωτερικούς δρόμους η παρουσία τους είναι μικρότερη (Εικόνα 12).



Εικόνα 12: Η οδός Prinsengracht με συγκέντρωση χώρων εστίασης και έντονη χρήση του δημόσιου χώρου από πεζούς και ποδηλάτες (Πηγή: προσωπικό αρχείο).

Αυτό σημαίνει ότι οι επισκέπτες συγκεντρώνονται κυρίως στις κεντρικές αρτηρίες, όπου η κίνηση πεζών και η χρήση του δημόσιου χώρου είναι ήδη έντονη. Η υπερσυσσώρευση χώρων εστίασης δείχνει την οικονομική εξάρτηση της Jordaan από τον τουρισμό, καθώς μεγάλο μέρος των επιχειρήσεων απευθύνεται στους επισκέπτες και όχι στους μόνιμους κατοίκους. Το αποτέλεσμα είναι η αλλοίωση της τοπικής αγοράς και η δημιουργία «θερμών σημείων» συμφοράς που εντείνουν το φαινόμενο του υπερτουρισμού.



Χάρτης 7: Χωρική κατανομή ξενοδοχείων στην περιοχή Jordaan (Πηγή βάσης: Booking. Ημερομηνία πρόσβασης: 2025).

Τα ξενοδοχεία όπως φαίνεται και στον Χάρτη 7, εμφανίζονται διάσπαρτα σε όλη τη Jordaan, με μεγαλύτερη συγκέντρωση προς τα ανατολικά, πιο κοντά στο κέντρο της πόλης. Η χωρική αυτή διάταξη δείχνει ότι η γειτονιά δεν λειτουργεί μόνο ως χώρος επίσκεψης αλλά και ως χώρος διαμονής τουριστών. Αυτό συνεπάγεται μόνιμη παρουσία επισκεπτών, άρα συνεχή πίεση στις τοπικές υποδομές και στην κατοικία. Σε συνδυασμό με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, αυξάνονται τα ενοίκια και μειώνονται οι διαθέσιμες κατοικίες για μόνιμους κατοίκους. Η εικόνα της Jordaan αντικατοπτρίζει την πίεση στην κατοικία, καθώς πολλά κτίρια βρίσκονται προς πώληση ή υπό ανακαίνιση, μετατρέπόμενα σε ξενοδοχεία ή τουριστικά καταλύματα (Εικόνα 13). Έτσι, η Jordaan μετατρέπεται σταδιακά σε τόπο διαμονής και κατανάλωσης τουριστών, εντείνοντας τον κορεσμό που χαρακτηρίζει τον υπερτουρισμό.



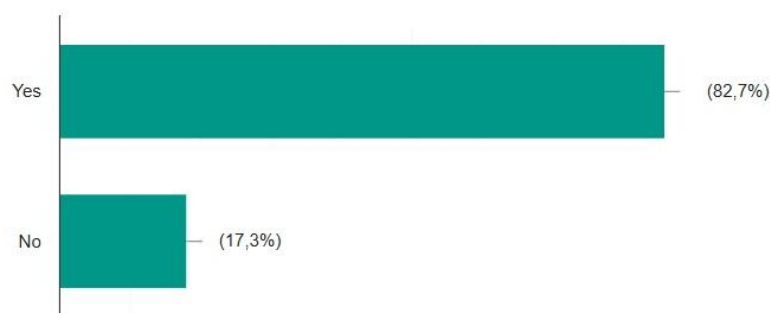
Εικόνα 13: Κτίρια στη Jordaan που είτε βρίσκονται προς πώληση είτε υπό ανακαίνιση, αποτυπώνοντας την πίεση στην κατοικία και τη μετατροπή της σε τουριστικά καταλύματα (Πηγή: προσωπικό αρχείο).

Με βάση τα παραπάνω, οι περιοχές όπου συνυπάρχουν έντονη κυκλοφορία και υψηλή συγκέντρωση καταστημάτων, εστίασης και καταλυμάτων, κυρίως κατά μήκος των κεντρικών αξόνων της Jordaan, αποτελούν εστίες κορεσμού. Για να φανεί πώς αυτή η πίεση βιώνεται στην καθημερινότητα, τα ευρήματα του ερωτηματολογίου που ακολουθούν συμπληρώνουν τη χωρική εικόνα, αναδεικνύοντας αλλαγές στην εξυπηρέτηση των κατοίκων, τον θόρυβο, τη συμφόρηση και συνολικά τη φυσιογνωμία της γειτονιάς.

3.2.3 Ανάλυση ερωτηματολογίου

Οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται έντονα την αύξηση του τουρισμού τα τελευταία χρόνια, και αυτό φαίνεται όχι μόνο από την κίνηση στους δρόμους, αλλά και από τις αλλαγές στον τρόπο ζωής (Σχήμα 2). Η περιοχή δεν είναι πλέον μόνο μια συνοικία κατοικίας αλλά έχει μετατραπεί σε ζωντανό σκηνικό κατανάλωσης, φωτογράφισης και καθημερινής ροής τουριστών. Η αίσθηση της «γειτονιάς» υποχωρεί και αντικαθίσταται από μια διαρκή κινητικότητα, η οποία γίνεται αισθητή από τους μόνιμους κατοίκους ακόμα και μέσα στις καθημερινές τους συνήθειες, όπως το περπάτημα στον δρόμο ή η χρήση των δημόσιων μέσων.

In your opinion, has tourism in Amsterdam grown significantly in recent years?



Σχήμα 2: Αντίληψη των κατοίκων για την εξέλιξη του τουρισμού τα τελευταία χρόνια. (Πηγή: Πρωτογενή δεδομένα έρευνας).

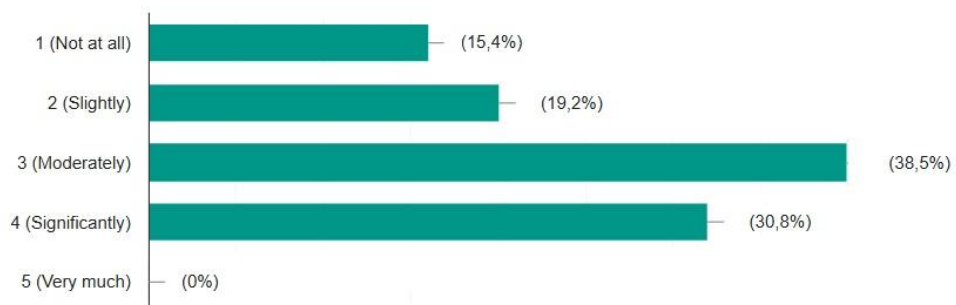
Το φαινόμενο αυτό εντείνεται, όχι απαραίτητα με βάση απόλυτους αριθμούς, αλλά μέσα από τη διαρκή επανάληψη και ένταση της τουριστικής παρουσίας. Η τουριστική παρουσία δεν είναι αόρατη, αντιθέτως, ενσωματώνεται στις πιο βασικές πτυχές της καθημερινής ζωής. Από την κυκλοφορία και την ησυχία, μέχρι την καθαριότητα και την ασφάλεια, οι κάτοικοι βιώνουν αλλοίωση του αστικού περιβάλλοντος (Σχήμα 3). Επηρεάζονται όχι μόνο πρακτικά αλλά και ψυχολογικά, καθώς η αίσθηση του να είσαι μέρος του και της τοπικής ταυτότητας εξασθενεί όταν ο δημόσιος χώρος καταλαμβάνεται κατά κύριο λόγο από επισκέπτες (Εικόνα 14).



Εικόνα 14: Κατάληψη δημόσιου χώρου από επισκέπτες σε καφέ δίπλα στο κανάλι, ενδεικτική της τουριστικής παρουσίας στην καθημερινή ζωή της Jordaan (Πηγή: προσωπικό αρχείο).

Η καθημερινότητα γίνεται πιο απαιτητική, ο χρόνος και η ενέργεια εξαντλούνται σε μικρό δυσκολίες, και αυτό διαμορφώνει μια συνολική αίσθηση πίεσης, ακόμα κι αν δεν είναι δραματική. Υπάρχει επίσης ένα συνεχές αίσθημα «παρακολούθησης» ή έκθεσης, καθώς οι κάτοικοι γίνονται θέαμα μέσα στον ίδιο τους τον τόπο.

How much does tourism affect your quality of life?



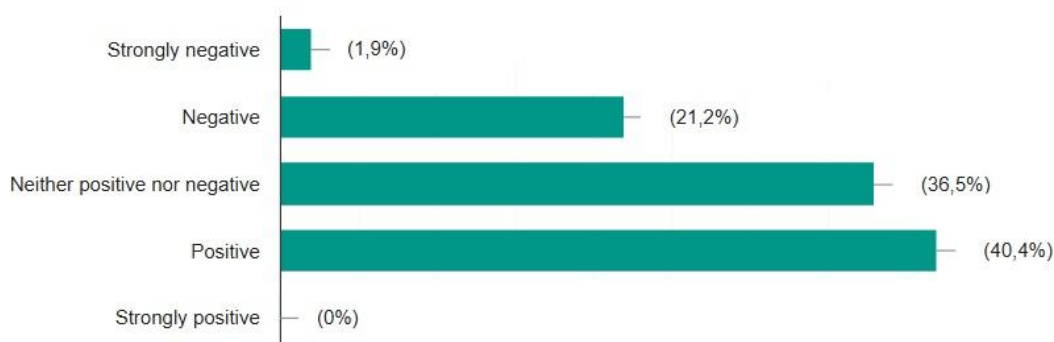
Σχήμα 3: Βαθμός στον οποίο οι κάτοικοι θεωρούν ότι ο τουρισμός επηρεάζει την ποιότητα ζωής τους. (Πηγή: Πρωτογενή δεδομένα έρευνας).

Παρότι κάποιοι δείχνουν μια ουδετερότητα ή ελαφριά ενόχληση, η πλειοψηφία δηλώνει ότι νιώθει τις επιδράσεις του τουρισμού, ιδιαίτερα κατά την καθημερινή κυκλοφορία, τις ώρες αιχμής και σε κοινόχρηστους χώρους.

Παρά την επιβάρυνση αυτή, η στάση των κατοίκων προς τον τουρισμό παραμένει σε γενικές γραμμές ισορροπημένη. Πολλοί αντιλαμβάνονται τα οφέλη του, την οικονομική τόνωση, την πολιτιστική ανταλλαγή, την αναγνωρισιμότητα της πόλης (Σχήμα 4). Παράλληλα, ο τουρισμός φέρνει οφέλη, αλλά το υψηλό κοινωνικό κόστος δημιουργεί αμφιβολίες για το πώς

να ενταχθεί βιώσιμα. Υπάρχει ένα αίσθημα διχασμού μεταξύ των προσωπικών καθημερινών βιωμάτων και της ευρύτερης εικόνας της πόλης ως «τουριστικό προϊόν». Η ανοχή μετατρέπεται σε ενόχληση όταν οι δομές της πόλης δεν καταφέρνουν να φιλτράρουν τις επιπτώσεις, ενώ η αποδοχή παραμένει μόνο όταν υπάρχει ισορροπία, μια ισορροπία που, σύμφωνα με τις ενδείξεις, οι κάτοικοι δεν θεωρούν ότι διατηρείται πλέον.

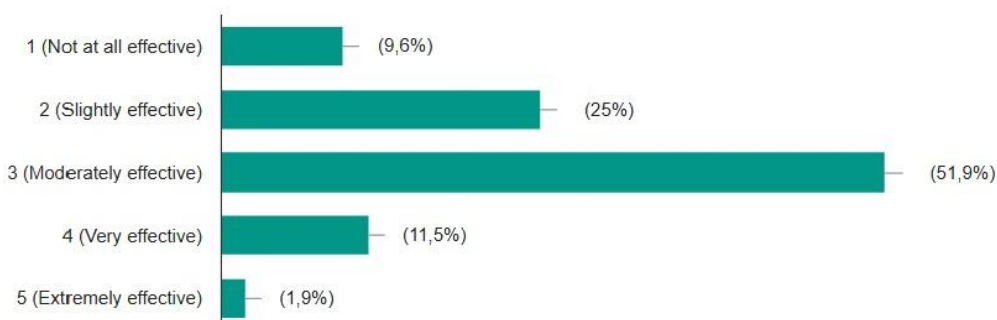
In your opinion, is tourism positive or negative for Amsterdam?



Σχήμα 4: Γενική στάση των κατοίκων απέναντι στον τουρισμό στην πόλη. (Πηγή: Πρωτογενή δεδομένα έρευνας).

Το θέμα της διαχείρισης του τουρισμού δεν αποτελεί αφηρημένη ιδέα για τους κατοίκους, το βιώνουν μέσω της απουσίας της. Η εικόνα που διαμορφώνεται είναι ότι οι αρχές κάνουν κάποιες προσπάθειες, αλλά αυτές δεν φτάνουν να αλλάξουν ουσιαστικά την εμπειρία των μόνιμων κατοίκων. Υπάρχει έλλειψη σαφούς σχεδίου, διαρκούς διαλόγου και συντονισμένων δράσεων που να ανταποκρίνονται στο τοπικό επίπεδο. Οι κάτοικοι δεν φαίνεται να νιώθουν ότι έχουν ουσιαστική φωνή στον σχεδιασμό ή ότι οι ανησυχίες τους εισακούγονται και ενσωματώνονται σε πολιτικές (Σχήμα 5). Επικρατεί ένα κλίμα ήπιας απογοήτευσης και σκεπτικισμού για τη δυνατότητα του Δήμου να εξισορροπήσει τουριστική ανάπτυξη και τοπική ευημερία.

How would you rate the city's efforts to manage overtourism?

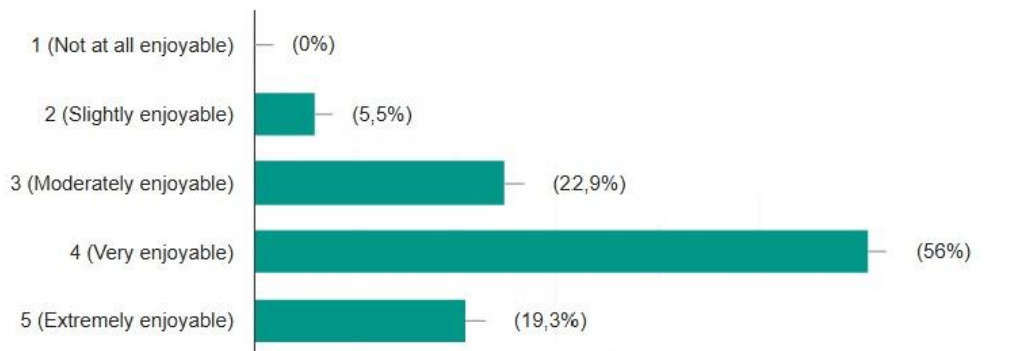


Σχήμα 5: Εκτίμηση της αποτελεσματικότητας των μέτρων διαχείρισης του υπερτουρισμού. (Πηγή: Πρωτογενή δεδομένα έρευνας).

Αυτό αναδεικνύει την ανάγκη για πιο δυναμικές παρεμβάσεις που να ανταποκρίνονται στις καθημερινές προκλήσεις των κατοίκων και να προωθούν ισορροπία μεταξύ τουριστικής ανάπτυξης και βιώσιμης διαβίωσης.

Η Jordaan εξακολουθεί να ασκεί ισχυρή γοητεία στους επισκέπτες. Η ατμόσφαιρα της περιοχής, οι γραφικοί δρόμοι, οι αγορές και τα καφέ της δίνουν την αίσθηση ενός αυθεντικού κομματιού του Άμστερνταμ, διαφορετικού από τα τουριστικά στερεότυπα. Οι επισκέπτες νιώθουν άνετα, ασφαλείς και ευπρόσδεκτοι (Σχήμα 6). Η γενική εμπειρία χαρακτηρίζεται από συναισθήματα θαυμασμού, περιέργειας και απόλαυσης. Η δυνατότητα περιήγησης με τα πόδια και ο πλούτος εικόνων καθιστούν την επίσκεψη ιδιαίτερα θελκτική, ειδικά για όσους αναζητούν τοπικά στοιχεία σε έναν κόσμο όπου οι τουριστικοί προορισμοί μοιάζουν όλοι μεταξύ τους.

How pleasant is your stay in the city?



Σχήμα 6: Αξιολόγηση της γενικής εμπειρίας των επισκεπτών κατά την επίσκεψή τους στην Jordaan.
(Πηγή: Πρωτογενή δεδομένα έρευνας).

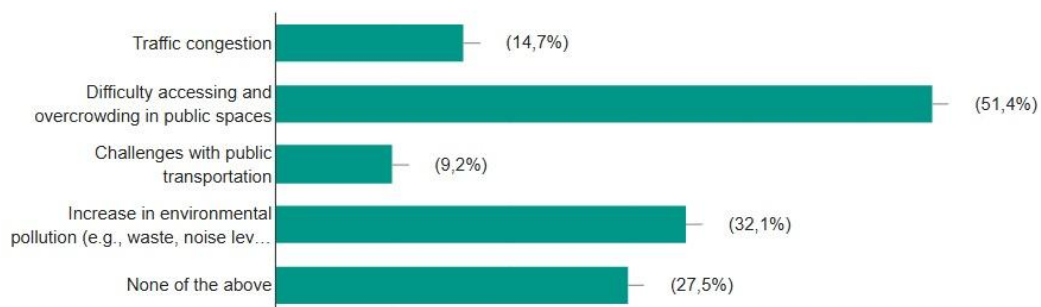
Η ιστορική ταυτότητα, η ατμόσφαιρα της περιοχής και η δυνατότητα περιήγησης πεζή φαίνεται να παίζουν σημαντικό ρόλο στην καλή εντύπωση που αποκομίζουν οι επισκέπτες (Εικόνα 15). Η Jordaan διατηρεί τη φήμη ενός φιλικού και αυθεντικού προορισμού στο κέντρο της πόλης, όπου η καθημερινότητα συνυπάρχει με τον τουρισμό.



Εικόνα 15: Παραδοσιακός δρόμος της Jordaan, όπου η ιστορική ταυτότητα και η καθημερινότητα της γειτονιάς συνυπάρχουν με την τουριστική παρουσία (Πηγή: προσωπικό αρχείο).

Παρά τη θετική συνολική εικόνα, δεν λείπουν τα σημεία τριβής. Η υπερσυγκέντρωση ανθρώπων σε κεντρικά σημεία δημιουργεί αίσθηση συμφόρησης και περιορίζει την ελευθερία κίνησης. Πολλοί επισκέπτες νιώθουν ότι δυσκολεύονται να απολαύσουν τα αξιοθέατα ή να κινηθούν άνετα λόγω της μαζικότητας (Σχήμα 7).

What causes dissatisfaction during your stay in the city? (Select all that apply)



Σχήμα 7: Παράγοντες δυσaráσκειας που ανέφεραν οι επισκέπτες κατά τη διάρκεια της διαμονής τους. (Πηγή: Πρωτογενή δεδομένα έρευνας).

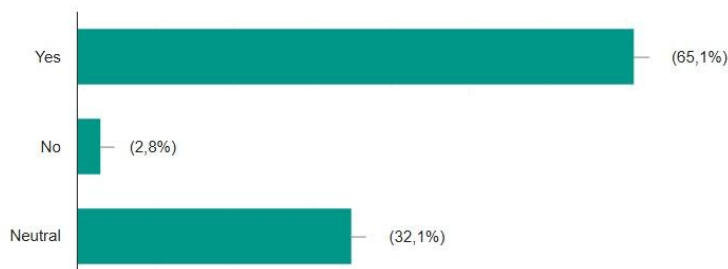
Επιπλέον, η αισθητή περιβαλλοντική επιβάρυνση, θόρυβος, σκουπίδια, δυσοσμία, η οποία εντείνει την ενόχληση και πλήττει την εικόνα της πόλης (Εικόνα 16). Αυτές οι εμπειρίες δεν αναιρούν την απόλαυση του ταξιδιού, αλλά αφήνουν μια αίσθηση δυσαρέσκειας που μπορεί να επηρεάσει τη συνολική εντύπωση που μεταφέρουν οι επισκέπτες πίσω στη χώρα τους. Παράλληλα, αρκετοί επισκέπτες επισημαίνουν προβλήματα όπως ρύπανση, θόρυβο και υποβάθμιση του αστικού χώρου.



Εικόνα 16: Ενδείξεις περιβαλλοντικής επιβάρυνσης στην Jordaan, με σκουπίδια σε κοινόχρηστους χώρους και εγκαταλελειμμένα αντικείμενα στον δρόμο, που υποβαθμίζουν την εικόνα της γειτονιάς (Πηγή: προσωπικό αρχείο).

Ένας από τους βασικούς παράγοντες που προβληματίζουν τους επισκέπτες είναι το κόστος ζωής (Σχήμα 8). Οι τιμές βασικών προϊόντων και υπηρεσιών, από καφέ και φαγητό μέχρι εισιτήρια και αναμνηστικά, δίνει την αίσθηση υπερκοστολόγησης. Αυτή η αίσθηση προκαλεί ενόχληση, ειδικά όταν δεν συνοδεύεται από ανάλογη ποιότητα υπηρεσιών. Το ζήτημα του κόστους λειτουργεί ως φραγμός, κυρίως για νεότερους ή ταξιδιώτες με περιορισμένο προϋπολογισμό. Δεν οδηγεί απαραίτητα σε άμεση δυσαρέσκεια, αλλά επηρεάζει την απόφαση επαναλαμβανόμενων επισκέψεων και την εντύπωση για τη φιλοξενία της πόλης. Για ορισμένους, η φημισμένη περιοχή της Jordaan, αρχίζει να φαντάζει περισσότερο ως «τουριστικό brand» και λιγότερο ως αυθεντική εμπειρία.

Do you consider the prices of consumer goods to be high?



Σχήμα 8: Αντίληψη των επισκεπτών για τις τιμές καταναλωτικών αγαθών στην Jordaan. (Πηγή: Πρωτογενή δεδομένα έρευνας).

Αυτά τα οικονομικά εμπόδια αποτελούν όμως μόνο ένα κομμάτι του ευρύτερου προβλήματος. Η αίσθηση υπερβολικής εμπορευματοποίησης (Εικόνα 17) και η υποβάθμιση της αυθεντικότητας που αναφέρουν οι επισκέπτες είναι άμεσες ενδείξεις της υπερβολικής τουριστικής πίεσης. Πράγματι, όπως καταδεικνύουν τα ευρήματα, η κατάσταση στην Jordaan υπερβαίνει το απλό οικονομικό ζήτημα. Η έρευνα αποκαλύπτει ένα πολύπλευρο φαινόμενο υπερτουρισμού, με βαθιές επιπτώσεις που αγγίζουν την ίδια την κοινωνική και πολιτιστική υφή της περιοχής.



Εικόνα 17: Παραδείγματα καταστημάτων στη Jordaan, όπου η τουριστική κατανάλωση κυριαρχεί εις βάρος της τοπικής εμπορικής δραστηριότητας, υπογραμμίζοντας το φαινόμενο της υπερβολικής εμπορευματοποίησης (Πηγή: προσωπικό αρχείο).

3.3 Αποτελέσματα - Συμπεράσματα έρευνας

Η παρούσα έρευνα καταδεικνύει με σαφήνεια ότι η περιοχή Jordaan στο Άμστερνταμ αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα ιστορικού αστικού κέντρου που υπόκειται σε υψηλή τουριστική πίεση. Οι ενδείξεις υπερτουρισμού εκτείνονται πέρα από τις οικονομικές διαστάσεις και επηρεάζουν βαθιά τις κοινωνικές, περιβαλλοντικές και πολιτιστικές συνιστώσες του αστικού ιστού. Η σύνθεση των ποσοτικών και ποιοτικών δεδομένων αποκαλύπτει ένα ανισόρροπο σύστημα, όπου η ανεξέλεγκτη τουριστική ανάπτυξη υπερκαθορίζει τον χαρακτήρα της περιοχής εις βάρος των μονίμων κατοίκων και της βιωσιμότητάς της ως χώρου διαβίωσης.

Αυτές οι πολυδιάστατες επιπτώσεις βρίσκουν σαφή αριθμητική απόδειξη στα ποσοτικά δεδομένα. Τα ευρήματα της στατιστικής ανάλυσης αποτυπώνουν με ακρίβεια την κλίμακα της τουριστικής πίεσης στην περιοχή. Οι υψηλές τιμές των εξειδικευμένων δεικτών που ακολουθούν αποκαλύπτουν το βάθος του προβλήματος και τις συγκεκριμένες του μορφές.

3.3.1 Ποσοτικά ευρήματα

Αρχικά, οι δείκτες τουριστικής επιβάρυνσης που υπολογίστηκαν στο πλαίσιο της ποσοτικής ανάλυσης παρέχουν αδιαμφισβήτητα στοιχεία για την έκταση του φαινομένου. Ο Δείκτης Τουριστικής Έντασης (ΤΠ) εμφανίζει μια πολύ υψηλή τιμή, γεγονός που σημαίνει ότι ο αριθμός των επισκεπτών στην περιοχή κατά τη διάρκεια της υψηλής τουριστικής περιόδου υπερβαίνει κατά πολύ τον μόνιμο πληθυσμό. Η τιμή αυτή συνιστά ένδειξη εξαιρετικά υψηλής πληθυσμιακής πίεσης, η οποία εκδηλώνεται με ποικίλους τρόπους: υπερφόρτωση δημόσιων υποδομών, φθορά του αστικού περιβάλλοντος και υποχώρηση της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Σύμφωνα με τη βιβλιογραφία, οι τιμές του ΤΠ που ξεπερνούν το όριο 250 – 500, θεωρούνται ενδεικτικές φαινομένων υπερτουρισμού, ενώ στην περίπτωση της Jordaan το καταγεγραμμένο επίπεδο βρίσκεται στα όρια αντοχής. Αντίστοιχα, ο Δείκτης Τουριστικού Κορεσμού (TSI), αν και χαμηλότερος απόλυτα, πλησιάζει το κατώφλι που αποτυπώνει την κορεστική μετατροπή κατοικιών σε βραχυχρόνιες μισθώσεις. Αποτυπώνει τον λόγο των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης προς τον αριθμό κατοικιών, σε πολύ χαμηλό ποσοστό. Πρόκειται για έναν δείκτη ιδιαίτερα ανησυχητικό, δεδομένου ότι υποδηλώνει πως μια σημαντική αναλογία των κατοικιών της Jordaan έχει πλέον μετατραπεί σε τουριστική μονάδα. Η συνεχιζόμενη επέκταση τέτοιων καταλυμάτων οδηγεί σε εκτοπισμό του τοπικού πληθυσμού (φαινόμενο εξευγενισμού) και σε σημαντικές μεταβολές στη λειτουργική ταυτότητα της περιοχής.

Η εικόνα αυτή επιβεβαιώνεται και από τα επικαιροποιημένα δεδομένα του CBS StatLine (2024), τα οποία καταγράφουν σημαντικές πιέσεις στις κοινωνικές υποδομές της Jordaan, ιδίως σε ότι αφορά την υγειονομική περίθαλψη, την εκπαίδευση και την τοπική εξυπηρέτηση κατοίκων. Επιπλέον, τα πρόσφατα δεδομένα της πλατφόρμας InsideAirbnb (2025) δείχνουν περαιτέρω αύξηση των καταχωρήσεων, με έντονη χωρική συγκέντρωση στο ιστορικό κέντρο, γεγονός που ενισχύει την ήδη υψηλή πίεση στην κατοικία.

Ακόμη πιο εύλωτη είναι η πυκνότητα των τουριστικών καταλυμάτων, η οποία είναι εξαιρετικά υψηλή. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η ολική έκταση της Jordaan είναι είναι πολύ μικρή, προκύπτει μια εξαιρετικά υψηλή συγκέντρωση τουριστικής δραστηριότητας. Αυτή η υπερσυγκέντρωση επιτείνει τις πιέσεις στον αστικό χώρο και διαβρώνει την έννοια της κατοικησιμότητας, καθώς μεγάλες περιοχές του ιστορικού κέντρου μετατρέπονται σε ζώνες τουριστικής κατανάλωσης. Οι τάσεις αυτές, ωστόσο, αποκτούν πληρέστερο νόημα όταν αντιπαραβάλλονται με τα ποιοτικά δεδομένα της κοινωνικής έρευνας.

3.3.2 Ποιοτικά ευρήματα

Η ποιοτική ανάλυση, βασισμένη σε πολυάριθμες απαντήσεις κατοίκων, επισκεπτών και τοπικών επαγγελματιών, ανέδειξε μια συνεκτική εικόνα κοινωνικής κόπωσης και διαρκούς υποβάθμισης της καθημερινής εμπειρίας. Συγκεκριμένα, η συντριπτική πλειοψηφία των συμμετεχόντων δήλωσε ότι η τουριστική δραστηριότητα επηρεάζει αρνητικά την ποιότητα ζωής στην Jordaan. Οι κυριότερες αναφερόμενες επιβαρύνσεις περιλαμβάνουν τη συμφόρηση στους δημόσιους χώρους (Εικόνα 18), την ηχορύπανση, την ατμοσφαιρική και περιβαλλοντική ρύπανση, καθώς και τη σταδιακή αύξηση των τιμών ενοικίασης και βασικών αγαθών. Οι απαντήσεις των κατοίκων αποτυπώνουν τις βασικές παραμέτρους του καθημερινού επηρεασμού.



Εικόνα 18: Συμφόρηση στον δημόσιο χώρο με ποδήλατα, αυτοκίνητα και πλήθος επισκεπτών στην περιοχή Jordaan, που αναδεικνύει τις πιέσεις που δέχεται η καθημερινή ζωή των κατοίκων λόγω του τουρισμού (Πηγή: προσωπικό αρχείο).

Επιπλέον, αναδείχθηκε έντονη απογοήτευση σχετικά με την αποτελεσματικότητα των δημοτικών πολιτικών, αφού μόνο ένας εξαιρετικά μικρός αριθμός των ερωτηθέντων θεώρησε τα υπάρχοντα μέτρα επαρκή ή κατάλληλα. Η πλειοψηφία επισήμανε είτε την έλλειψη συνοχής στις παρεμβάσεις είτε την απουσία ουσιαστικής διαβούλευσης με την τοπική κοινωνία, γεγονός που υποδηλώνει ένα έλλειμμα συμμετοχικότητας στη διαχείριση του προβλήματος.

Η παραπάνω εικόνα επιβεβαιώνεται από τα στατιστικά στοιχεία της βάσης δεδομένων CBS StatLine (2024), τα οποία αποκαλύπτουν σοβαρό έλλειμμα στις κοινωνικές υποδομές της Jordaan, ειδικά σε ότι αφορά την παροχή υπηρεσιών για νέους, οικογένειες και ευάλωτους πληθυσμούς. Η αναλογία των κοινωνικών δομών είναι σημαντικά χαμηλή στο κέντρο του Άμστερνταμ. Αυτό δημιουργεί πρόσθετες εντάσεις, καθώς οι μόνιμοι κάτοικοι βιώνουν ταυτόχρονα την πίεση από τον τουρισμό και την περιορισμένη πρόσβαση σε κρίσιμες υπηρεσίες. Ιδιαίτερα κατά τους θερινούς μήνες, όταν ο πληθυσμός της Jordaan αυξάνεται σημαντικά λόγω της τουριστικής εισροής, οι υφιστάμενες υποδομές αδυνατούν να

ανταποκριθούν στις ανάγκες της περιοχής. Το γεγονός αυτό εντείνει το αίσθημα εγκατάλειψης και περιθωριοποίησης των ντόπιων κατοίκων.

Τα ποιοτικά δεδομένα, σε συνδυασμό με τα σχήματα του 3.2.3, αναδεικνύουν μια γενικευμένη εικόνα κοινωνικής κόπωσης και επιβάρυνσης της καθημερινότητας των κατοίκων και επισκεπτών.

3.3.3 Ευρήματα χωρικής ανάλυσης

Η ανάλυση επεκτείνεται και σε χωρικό επίπεδο μέσω της επεξεργασίας χαρτογραφικών δεδομένων, όπως οι χάρτες Cycle, CycIOSM και Transport που προαναφέρθηκαν. Παρά την ύπαρξη πυκνού και καλοσχεδιασμένου δικτύου ποδηλατοδρόμων και δημόσιων συγκοινωνιών, οι ερευνητικοί χάρτες αποκάλυψαν συγκεκριμένα σημεία αστικού κορεσμού. Οι περιοχές στις οποίες συγκλίνουν οι ροές των τουριστών με τις εμπορικές δραστηριότητες, παρουσιάζουν έντονα προβλήματα συμφόρησης και κυκλοφοριακής υπερφόρτωσης. Αυτή η ασυμμετρία στην κατανομή των τουριστικών ροών αναδεικνύει ότι ο υπερτουρισμός δεν είναι μόνο ζήτημα αριθμών, αλλά επηρεάζει διαφορετικά σημεία του αστικού ιστού, εντείνοντας τις χωρικές ανισότητες και διαταράσσοντας τη λειτουργική ισορροπία της πόλης.

Η εικόνα αυτή συνδέεται στενά με τα δεδομένα για την κατανομή των βραχυχρόνιων μισθώσεων Airbnb και την υψηλή πληθυσμιακή πυκνότητα που χαρακτηρίζει την Jordaan. Η υπερσυγκέντρωση τέτοιων καταλυμάτων σε περιοχές μεγάλης τουριστικής ροής ενισχύει τα σημεία συμφόρησης που καταγράφηκαν στους χάρτες, επιβεβαιώνοντας ότι οι πιέσεις στον αστικό χώρο δεν κατανέμονται ομοιόμορφα, αλλά εντείνονται σε κρίσιμους θύλακες του ιστορικού κέντρου.

3.3.4 Συνθετικά συμπεράσματα

Συνοψίζοντας, τα πορίσματα της ανάλυσης καταδεικνύουν ότι ο υπερτουρισμός είναι ένα πολυπαραγοντικό φαινόμενο που δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί με απλές ή αποσπασματικές παρεμβάσεις. Η Jordaan παρουσιάζει πλέον όλα τα συμπτώματα ενός ώριμου σταδίου υπερτουρισμού, όπου η κυριαρχία της τουριστικής οικονομίας συνοδεύεται από την αποδιάθρωση των τοπικών κοινοτήτων, τη λειτουργική συμφόρηση και την κοινωνική αποξένωση. Σε αυτό το πλαίσιο, εμφανίζονται επίσης φαινόμενα εξευγενισμού και εκτοπισμού πληθυσμού, καθώς η άνοδος των τιμών ακινήτων και η εμπορευματοποίηση του οικιστικού αποθέματος καθιστούν δυσχερή τη διατήρηση των παραδοσιακών κοινωνικών στρωμάτων στην περιοχή.

Η απουσία ενός ολοκληρωμένου σχεδίου βιώσιμης διαχείρισης απειλεί τη μακροπρόθεσμη ανθεκτικότητα της περιοχής, τόσο ως πολιτιστικό μνημείο όσο και ως ζωντανή κοινότητα. Η ανάλυση καταδεικνύει ότι η τουριστική πίεση εκφράζεται ταυτόχρονα σε ποσοτικό επίπεδο (υψηλοί δείκτες TII, TSI), σε ποιοτικό επίπεδο (υποβάθμιση της καθημερινότητας) και σε χωρικό επίπεδο (υπερσυγκέντρωση Airbnb), με αποτέλεσμα να ενισχύεται η διαδικασία εξευγενισμού και εκτοπισμού πληθυσμού. Τα ευρήματα αυτά υπογραμμίζουν την ανάγκη για στοχευόμενες και πολυδιάστατες στρατηγικές διαχείρισης, οι οποίες θα στηρίζονται στην επιστημονική τεκμηρίωση και θα συνδυάζουν ρυθμιστικά μέτρα, ενίσχυση υποδομών και ενεργό συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας, ώστε να αποκατασταθεί η ισορροπία μεταξύ τουριστικής ανάπτυξης και βιώσιμης αστικής ζωής.

4. Στρατηγικές για τη διαχείρισή του υπερτουρισμού σε ιστορικά κέντρα της Ευρώπης: συγκριτικά παραδείγματα και η ιδιαίτερη περίπτωση της Jordaan

Ο υπερτουρισμός στα ιστορικά κέντρα ευρωπαϊκών πόλεων (π.χ. το Άμστερνταμ, βλ. Εικόνα 19), εκδηλώνεται με υψηλή συγκέντρωση επισκεπτών σε περιορισμένο χώρο, μετατόπιση της χρήσης γης προς τουριστικές λειτουργίες και συνεπακόλουθες κοινωνικές πιέσεις, όπως άνοδος ενοικίων, εκτόπιση μόνιμων κατοίκων και μετατροπή γειτονιών σε τουριστικές περιοχές. Η περίπτωση της Jordaan στο ιστορικό κέντρο του Άμστερνταμ αποδεικνύει ακριβώς αυτές τις δυναμικές: παρατηρείται υψηλή πυκνότητα βραχυχρόνιων μισθώσεων ανά km², συσσώρευση τουριστικών χρήσεων σε βασικούς άξονες και σταδιακός μετασχηματισμός της γειτονιάς από χώρο κατοικίας σε χώρο κατανάλωσης με κυρίαρχη τουριστική κατεύθυνση. Οι κάτοικοι αναφέρουν έντονο θόρυβο, συμφόρηση, αύξηση τιμών και μετατροπή της καθημερινότητας σε προϊόν προς κατανάλωση, στοιχεία που συνθέτουν μια εικόνα αυξανόμενης πίεσης και διατάραξης της τοπικής κοινωνικής ισορροπίας.



Εικόνα 19: Υπερτουρισμός στο ιστορικό κέντρο του Άμστερνταμ. Συμφόρηση πεζών σε κεντρικό εμπορικό δρόμο. (Πηγή: <https://omorfataxidia.gr/eidiseis/diethni-eidiseis/to-amsterntam-etoimazetai-na-pei-stop-ston-ypertoyrismo/>).

Η Βενετία αποτελεί ίσως το πιο χαρακτηριστικό παράδειγμα ιστορικού κέντρου υπό καθεστώς υπερτουρισμού. Στην περίοδο 2007 – 2017, ο μόνιμος πληθυσμός της πόλης μειώθηκε σχεδόν κατά 10%, ενώ οι αφίξεις αυξήθηκαν κατά 33% και οι συμπληρωματικές μορφές φιλοξενίας (όπως βραχυχρόνιες μισθώσεις και B&B, δηλαδή μικρά καταλύματα που προσφέρουν διαμονή με πρωινό) αυξήθηκαν κατά 129% (Camatti & Bertocchi, 2022). Η μετάβαση αυτή αντανακλά τη μετατροπή του ιστορικού κέντρου σε οικονομία εξαρτημένη σχεδόν αποκλειστικά από τον τουρισμό, οδηγώντας σε εκτόπιση μόνιμων κατοίκων και αλλοίωση του κοινωνικού ιστού. Παράλληλα, η εμπειρία της δείχνει τον ρόλο που έχουν οι ημερήσιοι επισκέπτες και οι κρουαζιέρες στην υπερφόρτιση του ιστορικού κέντρου και στη διατάραξη του πολιτιστικού και αστικού ιστού. Έτσι δοκιμάζει την εφαρμογή τέλους εισόδου στην ιστορική πόλη, η οποία προκάλεσε πλήθος διαδηλώσεων (Εικόνα 20α), ως εναλλακτική ή συμπληρωματική μορφή τουριστικής φορολογίας. Από το μέτρο εξαιρούνται οι μόνιμοι κάτοικοι, οι φοιτητές και οι εργαζόμενοι, ενώ προβλέπεται δοκιμαστική φάση για να

εκτιμηθεί η συμπεριφορά των ημερήσιων επισκεπτών (Trancoso-González, 2018) (Municipality of Venice, 2024).



Εικόνα 20 (α & β): Βενετία (αριστερά, α) διαδηλώσεις κατοίκων κατά της επιβολής ημερήσιου τέλους εισόδου. Ντουμπρόβνικ (δεξιά, β) υπερσυγκέντρωση επισκεπτών στον δημόσιο χώρο του ιστορικού πυρήνα. (Πηγές: <https://www.thetoc.gr/diethni/article/benetia/> και <https://www.nytimes.com/2025/01/28/travel/overtourism-bans-fees-barcelona-greece.html> αντίστοιχα).

Στο Ντουμπρόβνικ, όπου η πίεση επικεντρώνεται στον περικλειστο ιστορικό πυρήνα, εφαρμόστηκε το πρόγραμμα Respect the City με στόχο τον περιορισμό και την εξομάλυνση των τουριστικών ροών. Μέτρα όπως ο καθορισμός ανώτατου ημερήσιου ορίου επιβατών κρουαζιέρας, η καλύτερη κατανομή των αφίξεων, η απομάκρυνση παράνομων σημείων πώλησης και η χρήση συστημάτων πραγματικού χρόνου για την παρακολούθηση των επισκεπτών αποτέλεσαν σημαντικές καινοτομίες (City of Dubrovnik, 2019) (Puljić, Knežević, & Šegota, 2019). Οι πρακτικές αυτές στοχεύουν στην αποφυγή της υπερφόρτωσης σε συγκεκριμένες χρονικές στιγμές και περιοχές (Εικόνα 20β). Παράλληλα, οι διεθνείς αξιολογήσεις βιώσιμου τουρισμού επισημαίνουν ότι η κοινωνική αποδοχή και η συμμετοχή των κατοίκων αποτελούν προϋπόθεση για την αποτελεσματικότητα κάθε στρατηγικής. Η επαναξιολόγηση του Παγκόσμιου Συμβουλίου Αειφόρου Τουρισμού GSTC για το Ντουμπρόβνικ (2023) υπογραμμίζει ότι, πέρα από τα τεχνικά μέτρα ελέγχου των ροών, η ένταξη των κατοίκων στη διαδικασία λήψης αποφάσεων και η δημιουργία μηχανισμών διαβούλευσης είναι κρίσιμοι παράγοντες επιτυχίας. Επιπλέον, η ανθρώπινη διάσταση του υπερτουρισμού δεν περιορίζεται μόνο στους αριθμούς. Έρευνες δείχνουν την ανάγκη για έλεγχο των ροών και για βιώσιμες πρακτικές μέσα από την οπτική των εργαζομένων στον τουρισμό, επιβεβαιώνοντας ότι η κοινωνική αποδοχή είναι βασικός όρος για την επιτυχία κάθε πολιτικής (Abbasian, Onn, & Arnautovic, 2020).

Το Ταλίν αποτελεί ένα ακόμη παράδειγμα πόλης που επιχειρεί να διαχειριστεί την τουριστική πίεση μέσα από ένα ολοκληρωμένο θεσμικό πλαίσιο. Το Comprehensive Management Plan για το ιστορικό κέντρο, που είναι μνημείο UNESCO, δίνει ιδιαίτερη έμφαση στη διατήρηση μιας ζωντανής κοινότητας και στην εξασφάλιση ισορροπίας μεταξύ κατοίκησης, εργασίας και επίσκεψης (Tallinn City Council, 2014). Βασικός στόχος, η αποφυγή της πλήρους μετατροπής του σε τουριστικό χώρο. Παράλληλα, έρευνες δείχνουν χαμηλή ανοχή των κατοίκων στις αιχμές της τουριστικής περιόδου και αυξανόμενη αίσθηση επιβάρυνσης (Postma, Papp, & Koens, 2018). Η περίπτωση του Ταλίν δείχνει πώς ένα διαχειριστικό σχέδιο μπορεί να ενσωματώσει τη λογική της ισορροπίας ανάμεσα σε κατοίκους, επισκέπτες και επαγγελματίες χρήσεις.

Η περίπτωση της Βαρκελώνης προσφέρει ένα από τα πιο εμβληματικά παραδείγματα κοινωνικής αντίδρασης απέναντι στον υπερτουρισμό. Η έντονη συγκέντρωση επισκεπτών στο ιστορικό της κέντρο, σε συνδυασμό με την εκρηκτική αύξηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, προκάλεσαν ήδη από το 2017 μαζικές διαμαρτυρίες κατοίκων (Εικόνα 21α) και κινητοποιήσεις κοινωνικών φορέων (Llor, 2017). Ο δήμος αντέδρασε μέσω ενός συνδυασμού πολεοδομικών ρυθμίσεων και αυστηρού ελέγχου των βραχυχρόνιων μισθώσεων, εφαρμόζοντας μηχανισμούς αδειοδότησης και περιορισμούς νέων αδειών. Φαίνεται ότι η αυστηρή εφαρμογή των κανόνων σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις έχει μετρήσιμα αποτελέσματα. Μετά την έναρξη εντατικών ελέγχων, έκλεισαν 2.355 παράνομα καταλύματα μέσα σε δύο χρόνια. Τα μέτρα αυτά συνοδεύτηκαν από ανταλλαγή δεδομένων με τις πλατφόρμες, αυτόματη συλλογή στοιχείων από το διαδίκτυο και την επιβολή υψηλών προστίμων (έως 60.000 € ανά ιδιοκτήτη και ακόμη υψηλότερων για τις ίδιες τις πλατφόρμες). Παράλληλα, υιοθετήθηκε και η πολιτική «Ένας οικοδεσπότης – μία κατοικία» για να περιοριστούν οι πολλαπλές καταχωρήσεις ανά πάροχο (Gyódi, Mazur, & Cocola-Gant, 2025). Το παράδειγμα της δείχνει ότι η πολιτική βούληση μπορεί να μεταφραστεί σε συγκεκριμένα εργαλεία ελέγχου της τουριστικής αγοράς κατοικίας.

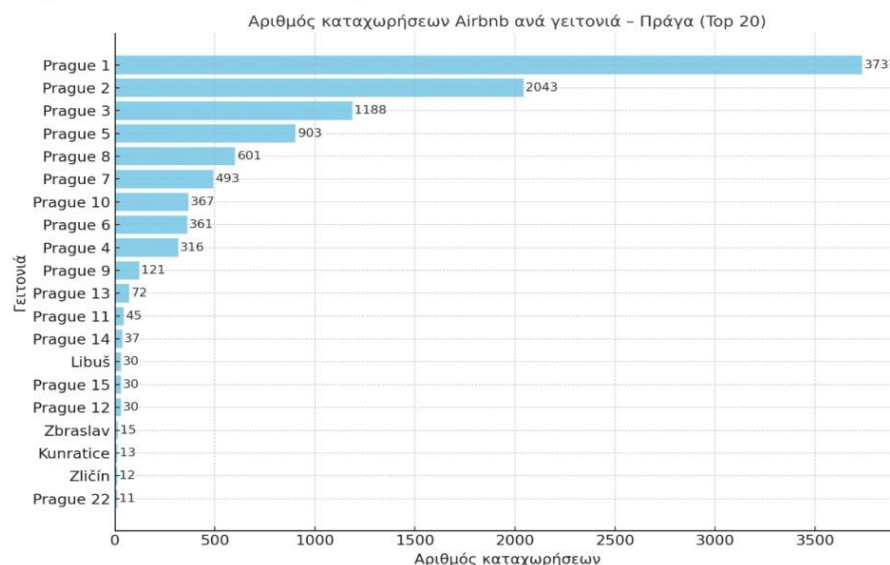


Εικόνα 21 (α & β): Κοινωνικές αντιδράσεις και τουριστική πίεση, διαδηλώσεις κατά του υπερτουρισμού στη Βαρκελώνη (αριστερά, α) και ουρές επισκεπτών στο Pena Palace στη Λισαβόνα (δεξιά, β). (Πηγές: <https://www.cnn.com/2024/10/14/after-anti-tourism-protests-spain-receives-record-number-of-travelers.html> και <https://gr.euronews.com/travel/2024/11/14/koisimissou-hsuxa-lisavona-apagoreutikan-oi-nuxterines-ptiseis> αντίστοιχα).

Ανάλογες συζητήσεις και μέτρα αναπτύχθηκαν και στη Λισαβόνα (Εικόνα 21β), όπου η ραγδαία διάδοση του Alojamento Local οδήγησε σε θεσμοθέτηση Ζωνών Περιορισμού με στόχο τον περιορισμό της περαιτέρω ανάπτυξης βραχυχρόνιων μισθώσεων στο ιστορικό κέντρο. Οι περιορισμοί αυτοί έθεσαν πλαφόν στον αριθμό των αδειών ανά περιοχή, ενώ ταυτόχρονα επέτρεψαν την ανακατεύθυνση τουριστικών ροών σε λιγότερο επιβαρυνμένες γειτονιές. Πιο συγκεκριμένα, θεσπίστηκαν ζώνες απόλυτου και σχετικού περιορισμού με ανώτατα όρια 20% και 10% (αναλογία ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης προς μόνιμες κατοικίες). Στις πρώτες δεν επιτρέπονται νέες εγγραφές, με ελάχιστες εξαιρέσεις. Παράλληλα, προτείνονται γενικά ανώτατα όρια (π.χ. έως 10% σε επίπεδο πόλης, με κλίμακα 5–10 πάνω από 10%), ώστε να προστατευτεί το οικιστικό απόθεμα. (Município de Lisboa, 2019).

Η Πράγα αποτελεί και αυτή με τη σειρά της, μια ακόμη χαρακτηριστική περίπτωση πόλης που βρέθηκε αντιμέτωπη με την έντονη εμπορευματοποίηση του Airbnb (Σχήμα 9). Σύμφωνα με πρόσφατη ανάλυση, η εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων συγκεντρώνεται κυρίως στο ιστορικό της κέντρο, όπου σε ορισμένες συνοικίες τα καταλύματα Airbnb καταλαμβάνουν σχεδόν το 11% των κατοικιών. Η πρακτική αυτή έχει οδηγήσει στη δημιουργία ενός παράλληλου τομέα μισθώσεων, μειώνοντας τη διαθεσιμότητα κατοικίας για μακροχρόνια ενοικίαση και προκαλώντας εκτοπισμό των μόνιμων κατοίκων από κεντρικές περιοχές. Παράλληλα, η δραστηριότητα ελέγχεται σε μεγάλο βαθμό από λίγους μεγαλοϊδιοκτήτες με πολλαπλές καταχωρήσεις, γεγονός που υπογραμμίζει τον καθαρά εμπορικό χαρακτήρα της πλατφόρμας. Οι δημοτικές και εθνικές αρχές επιχειρούν να αντιμετωπίσουν την κατάσταση μέσω νομοθετικών αλλαγών που επιβάλλουν την υποχρεωτική καταγραφή και ηλεκτρονική αναφορά στοιχείων των παρόχων, ώστε να ενισχυθεί η διαφάνεια και η δυνατότητα ελέγχου (Sýkora, 2024).

Αριθμός Καταχωρήσεων Airbnb Ανά Γειτονιά – Πράγα (Top 20)



Σχήμα 9: Έντονη συγκέντρωση στο ιστορικό κέντρο (Prague 1), στοιχείο που επιβεβαιώνει την υπερσυγκέντρωση τουριστικών χρήσεων στις κεντρικές περιοχές (Πηγή βάσης: Inside Airbnb, Διαθέσιμο στο: <https://insideairbnb.com/get-the-data/>, Ημερομηνία πρόσβασης: 2025).

Η ευρωπαϊκή εμπειρία δείχνει ότι η αντιμετώπιση του υπερτουρισμού στα ιστορικά κέντρα είναι μια σύνθετη διαδικασία που χρειάζεται συνδυασμό θεσμικών, κοινωνικών και τεχνικών μέτρων. Το παράδειγμα της Φλωρεντίας (Εικόνα 22), όπου ο Δήμος θέσπισε νέους κανόνες για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, δείχνει ότι μόνο η νομική κατοχύρωση των περιορισμών μπορεί να εξασφαλίσει τη διάρκειά τους. Τα χρονικά όρια στις μισθώσεις, η υποχρέωση άδειας και οι έλεγχοι στο ιστορικό κέντρο έχουν στόχο να προστατεύσουν την πόλη από την πλήρη μετατροπή της σε τουριστικό χώρο (Comune di Firenze, 2023) (Comune di Firenze, 2025).



Εικόνα 22: Έντονη παρουσία τουριστών στο ιστορικό κέντρο της Φλωρεντίας στην Piazza della Signoria. (Πηγή: <https://www.kathimerini.gr/world/563321479/i-florentia-apagoreyei-ta-megafonastoy-s-xenagoys-toyriston/>).

Στη Μαγιόρκα, το φαινόμενο του υπερτουρισμού εκδηλώθηκε όχι μόνο μέσω της υπερσυγκέντρωσης βραχυχρόνιων μισθώσεων κατοικιών, αλλά και μέσα από διαδικασίες μετατροπής ολόκληρων περιοχών σε αποκλειστικά τουριστικές ζώνες και εποχικής υπερφόρτισης. Μελέτες για την περιοχή της Sóller δείχνουν ότι η μετατροπή κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα και η έντονη εποχικότητα οδήγησαν σε αποδυνάμωση της τοπικής κοινωνικής δομής και σε σταδιακή απώλεια της λειτουργίας της γειτονιάς ως χώρου καθημερινής ζωής (Rosselló-Geli, 2025).

Η μετάβαση από υπερτουρισμό σε πτώση της τουριστικής κίνησης και στη συνέχεια σε ανάκαμψη, όπως συνέβη στο Άμστερνταμ μετά τον COVID-19, δείχνει ότι οι πόλεις χρειάζονται ανθεκτικές πολιτικές που λειτουργούν τόσο σε περιόδους αιχμής όσο και σε περιόδους κάμψης. Το Άμστερνταμ λοιπόν σε επίπεδο πόλης, μέσα από το πρόγραμμα City in Balance διατυπώνει ρητά την ανάγκη αναζήτησης μιας νέας ισορροπίας με επίκεντρο τους κατοίκους, αναγνωρίζοντας ότι τα θετικά του τουρισμού επισκιάζονται από τις αρνητικές επιπτώσεις όπως η όχληση, η συμφόρηση και η επιβάρυνση του δημόσιου χώρου. Εκφράζει αυτή τη στροφή με την αρχή ότι οι επισκέπτες είναι ευπρόσδεκτοι, αλλά οι κάτοικοι έχουν προτεραιότητα. Τα μέτρα περιλαμβάνουν πάγωμα νέων ξενοδοχείων σε μεγάλες περιοχές και απαγόρευση τουριστικών καταστημάτων στο ιστορικό κέντρο. Παράλληλα, δίνεται έμφαση στην καθαριότητα και τους ελέγχους, στη δημιουργία ζωνών μειωμένης κυκλοφορίας και στην αναθεώρηση τελών και φόρων ώστε να καλύπτεται δίκαια το κόστος διαχείρισης της επισκεψιμότητας. Στο ίδιο πλαίσιο, ο Δήμος δεσμεύεται να δημιουργήσει περισσότερο χώρο για πεζούς και ποδηλάτες και να περιορίσει την κυκλοφορία σκαφών αναψυχής στα κανάλια (π.χ. ανώτατα όρια αδειών, επιβαρύνσεις/τέλη), μετατοπίζοντας μέρος της πίεσης μακριά από τις πιο κορεσμένες ζώνες (Municipality of Amsterdam, 2019). Η Jordaan αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα κορεσμένης ζώνης του ιστορικού του κέντρου, όπου απαιτείται η εφαρμογή αυτής της πολιτικής. Τα στενά της κανάλια και οι δημόσιοι χώροι δέχονται ιδιαίτερη πίεση από τουριστικές χρήσεις και δραστηριότητες αναψυχής, όπως φαίνεται στην ακόλουθη εικόνα (Εικόνα 23).



Εικόνα 23: Άμστερνταμ – Jordaan: τουριστική κίνηση και σκάφη αναψυχής στα κανάλια, χαρακτηριστικό παράδειγμα πίεσης στον δημόσιο χώρο (Πηγή: προσωπικό αρχείο).

Επιπλέον, η ρύθμιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει αναδειχθεί στον πιο καθοριστικό μηχανισμό αντιμετώπισης της πίεσης του υπερτουρισμού στα ιστορικά κέντρα, καθώς οι βραχυχρόνιες μισθώσεις κατοικιών τροφοδοτούν την αύξηση της τουριστικής κίνησης, μετασχηματίζουν τη χρήση γης και επιδεινώνουν την κρίση κατοικίας μέσω εκτόπισης μακροχρόνιων ενοικιαστών. Στο πλαίσιο αυτό, το Άμστερνταμ δείχνει ότι ο ορισμός ορίων ημερών, η υποχρεωτική καταγραφή και η επιβολή προστίμων μπορούν να λειτουργήσουν αποτρεπτικά, υπό την προϋπόθεση ότι πλαισιώνονται από επαρκή έλεγχο και αποτρεπτική επιβολή (Nieuwland & Melik, 2018).

Οι πόλεις υιοθετούν διαφοροποιημένες στρατηγικές ρύθμισης, που κυμαίνονται από αυστηρά καθεστώτα αδειοδότησης έως πιο φιλελεύθερες προσεγγίσεις. Η Λονδρέζικη πολιτική εφαρμόζει ετήσιο ανώτατο όριο μίσθωσης 90 ημερών, το οποίο ενσωματώνεται και τεχνολογικά στην ίδια την πλατφόρμα. Η Βερολινέζικη προσέγγιση απαιτεί άδεια και θέτει όρια ιδίως για δευτερεύουσες κατοικίες, χωρίς ωστόσο αυτά να είναι πάντοτε αρκετά για να μειώσουν τις πολλές ιδιοκτησίες ανά ιδιοκτήτη και τη μετατροπή της αγοράς σε επαγγελματική δραστηριότητα (Hübscher & Kallert, 2023). Το Άμστερνταμ κινείται ενδιάμεσα, συνδυάζοντας ημερήσια/ετήσια όρια, καταχώριση και πρόστιμα. Ιστορικά περιόρισε τις ολόκληρες κατοικίες σε 60 νύχτες/έτος και στη συνέχεια εισήγαγε αυστηρότερες ποσοτικές και χωρικές ρυθμίσεις, αν και η αποτελεσματικότητα εξαρτάται κρίσιμα από την επιβολή (Nieuwland & Melik, 2018).

Η συζήτηση σε ευρωπαϊκό επίπεδο αποτυπώνεται σε έγγραφα πολιτικής, όπως η μελέτη του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου (2018), η οποία τόνισε ότι ο υπερτουρισμός στα ιστορικά κέντρα απαιτεί συνδυασμό εργαλείων: από πολεοδομικά σχέδια και ρυθμίσεις για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, έως τη συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας και την προώθηση εναλλακτικών μορφών τουρισμού (Peeters P. G., 2018). Αντίστοιχα, η πρόσφατη έκθεση του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (2024) αναγνώρισε ότι ο υπερτουρισμός δεν είναι απλώς πρόβλημα χωρητικότητας, αλλά πρωτίστως ζήτημα κοινωνικής δικαιοσύνης και αστικής βιωσιμότητας. Η αναφορά στην ανάγκη για ισχυρότερη ρύθμιση των αγορών κατοικίας και ενίσχυση της τοπικής διακυβέρνησης δείχνει ότι το πρόβλημα αφορά δομικά χαρακτηριστικά των πόλεων και όχι μόνο τη συμπεριφορά των επισκεπτών (OECD, 2024). Συμπληρωματικά, ο Διεθνής Οργανισμός Τουρισμού προτείνει παρεμβάσεις που στηρίζονται στη χωρική διασπορά επισκεπτών εντός και εκτός του ιστορικού πυρήνα. Στην ενίσχυση της τουριστικής κίνησης κατά τις περιόδους που υπάρχει μειωμένη επισκεψιμότητα. Στη δημιουργία εμπειριών που ωφελούν τόσο κατοίκους όσο και επισκέπτες, και στη συνεχή παρακολούθηση των δεικτών με χρήση δεδομένων για έγκαιρη απόκριση (UNWTO, 2018).

Η συγκριτική ανάλυση όλων των παραπάνω περιπτώσεων δείχνει ότι η διαχείριση του υπερτουρισμού στα ιστορικά κέντρα δεν μπορεί να περιορίζεται σε αποσπασματικές παρεμβάσεις. Αντιθέτως, απαιτείται ένας συνδυασμός πολιτικών. Οι ρυθμίσεις για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις συγκλίνουν διεθνώς σε τρεις βασικούς άξονες: τον καθορισμό ημερήσιων και ετήσιων ορίων διάθεσης, την εφαρμογή χωρικών περιορισμών σε υπερφορτωμένες ζώνες και τη συνεργασία με τις πλατφόρμες για ανταλλαγή δεδομένων και έλεγχο. Ακόμη, αποδεικνύει ότι αυτά τα μέτρα στις ημέρες, περιορισμοί στις ζώνες για αποσυμφόρηση γειτονιών με έντονη τουριστική πίεση και ενεργός ρόλος των πλατφορμών στη συμμόρφωση, είναι τα πιο συνηθισμένα εργαλεία και συνδέονται με μείωση της προσφοράς και περιορισμό στην μετατροπή της αγοράς σε επαγγελματική δραστηριότητα (Bei & Celata, 2023). Επιπλέον, οι διαφορετικοί τρόποι εφαρμογής πολιτικών δείχνουν ότι πόλεις όπως η Βαρκελώνη εφαρμόζουν αυστηρά καθεστώτα, με μερική ή ολική απαγόρευση σε συγκεκριμένες ζώνες, άλλες όπως το Βερολίνο και το Λονδίνο ακολουθούν κανόνες αδειοδότησης και χρονικών ορίων. Ενώ άλλες πιο ανεκτικές πόλεις, όπως το Άμστερνταμ, εστιάζουν κυρίως στον αριθμό των διανυκτερεύσεων και στην υποχρεωτική καταγραφή. Σε κάθε περίπτωση, η επιβολή είναι η κρίσιμη μεταβλητή για την αποτελεσματικότητα των πολιτικών (Nieuwland & Melik, 2018). Συνοψίζοντας, τα παραδείγματα δείχνουν ότι οι θεσμικοί περιορισμοί, όπως εφαρμόστηκαν στη Φλωρεντία και τη Λισαβόνα, αποδεικνύονται αποτελεσματικοί όταν συνδυάζονται με σαφή νομική κατοχύρωση, διασφαλίζοντας τη μακροπρόθεσμη εφαρμογή τους. Παράλληλα, η τεχνολογική διαχείριση και η συστηματική συλλογή δεδομένων, όπως στην Πράγα και το Ντουμπρόβνικ, αποτελούν θεμέλιο για βιώσιμη επιβολή των κανονισμών και προσαρμοστικότητα των πολιτικών. Εξίσου σημαντική είναι η ενεργός συμμετοχή της κοινότητας, που αναδείχθηκε στις περιπτώσεις του Ντουμπρόβνικ και του Ταλίν, καθώς χωρίς κοινωνική αποδοχή ακόμη και οι πιο τεχνικά άρτιες στρατηγικές στερούνται νομιμοποίησης. Τέλος, η διαχείριση των ροών, όπως εφαρμόστηκε στη Βενετία και τη Βαρκελώνη, συμβάλλει ουσιαστικά στη μείωση της πίεσης στα πιο ευάλωτα σημεία συμφόρησης. Τα μέτρα που εφαρμόστηκαν στα παραπάνω ιστορικά κέντρα συνοψίζονται στον ακόλουθο πίνακα (Πίνακας 4) συγκριτικών στρατηγικών διαχείρισης υπερτουρισμού.

Πόλη	Στρατηγικές / Μέτρα	Σχόλια – Αποτελεσματικότητα	Εφαρμογή τους στη Jordaan
Βενετία	Τέλος εισόδου για ημερήσιους επισκέπτες, έλεγχος κρουαζιέρων	Στοχεύει σημεία αιχμής και επισκέπτες της μιας μέρας	Χαμηλή: η Jordaan δεν δέχεται κρουαζιέρες, αλλά μπορεί να υιοθετήσει μικρά τέλη σε περιόδους αιχμής/εκδηλώσεων
Ντουμπρόβνικ	Respect the City: όρια σε επιβάτες κρουαζιέρας, συνεχής παρακολούθηση σε πραγματικό χρόνο, απομάκρυνση παράνομων σημείων πώλησης	Αποφυγή υπερφόρτωσης, σημασία κοινωνικής αποδοχής	Μέση: η συνεχής παρακολούθηση σε πραγματικό χρόνο και η συμμετοχή κατοίκων είναι πολύτιμα
Ταλίν	Comprehensive Management Plan με ισορροπία κατοίκησης – τουρισμού	Διασφαλίζει τη διατήρηση της μόνιμης κατοίκησης	Μέση: χρήσιμη η θεσμική λογική σχεδίου γειτονιάς
Βαρκελώνη	Αυστηροί έλεγχοι Airbnb, άδειες, περιορισμοί νέων καταχωρήσεων, πρόστιμα, «ένας οικοδεσπότης – μία κατοικία»	Σημαντική μείωση παράνομων καταχωρήσεων	Υψηλή: το πιο κρίσιμο για την περιοχή της Jordaan λόγω έντονης πίεσης από βραχυχρόνιες μισθώσεις
Λισαβόνα	Ζώνες Περιορισμού για βραχυχρόνιες μισθώσεις	Στοχευόμενος χωρικός έλεγχος	Υψηλή: θα μπορούσε να εφαρμοστεί με ανώτατα ποσοστά βραχυχρόνιων μισθώσεων ανά δρόμο ή οικοδομικό τετράγωνο
Πράγα	Συνεργασία με πλατφόρμες και συστηματική χρήση δεδομένων για ελέγχους	Διαφάνεια και συνεχή δεδομένα	Μέση: χρήσιμο εργαλείο για συνεχή παρακολούθηση στην Jordaan
Φλωρεντία	Χρονικά όρια, άδειες, έλεγχοι	Νομική κατοχύρωση = διάρκεια	Μέση: σημαντικό ώστε να αποκτήσουν νομική ισχύ και διάρκεια τα μέτρα διαχείρισης
Μαγιόρκα (Sóller)	Έλεγχος μετατροπής κατοικιών, εποχικότητα	Προστασία κοινωνικής δομής	Χαμηλή: λιγότερο σχετική, αλλά δείχνει την ανάγκη για όρια στις μετατροπές κατοικιών
Αμστερνταμ	Αναστολή νέων ξενοδοχείων, περιορισμοί τουριστικών χρήσεων, όρια στις βραχυχρόνιες μισθώσεις	Συνδυαστικά μέτρα, επιβολή	Υψηλή: ήδη εφαρμόζεται σε επίπεδο πόλης, χρειάζεται εξειδίκευση στην περιοχή Jordaan

Λονδίνο	Όριο 90 ημερών/έτος για Airbnb (ενσωματωμένο στην πλατφόρμα)	Απλό, αλλά περιορισμένη επιβολή	Χαμηλή – Μέση: μπορεί να λειτουργήσει ως βάση για την Jordaan
Βερολίνο	Υποχρεωτική άδεια, περιορισμοί σε δευτερεύουσες κατοικίες	Μέτρια αποτελεσματικότητα λόγω επιβολής	Μέση: μπορεί να εμπνεύσει μικρό ρυθμίσεις στην περιοχή μελέτης

Πίνακας 4: Πίνακας Συγκριτικών Στρατηγικών Διαχείρισης Υπερτουρισμού σε Ιστορικά Κέντρα

Η εφαρμογή της λογικής «κατοικία - πρώτα» συνδέεται άμεσα με τα ευρήματα αυτής της μελέτης για τη συνοικία Jordaan. Η χωρική ανάλυση της έντασης της τουριστικής δραστηριότητας και η εμπειρική αποτύπωση των κυκλοφοριακών ροών σε κρίσιμους άξονες της περιοχής (π.χ. της οδού Westerstraat) υποδεικνύουν ότι η συγκέντρωση πεζών και η μονοδιάστατη προσφορά υπηρεσιών κυρίως προσανατολισμένων σε τουρίστες (Εικόνα 24), ενισχύουν τις πιέσεις από τον υπερτουρισμό. Με βάση τα παραπάνω, κρίνεται σκόπιμη η έμφαση στη διασφάλιση της κατοικησιμότητας της συνοικίας.



Εικόνα 24: Κεντρικός δρόμος στη Jordaan με αυξημένη κίνηση πεζών και επισκεπτών (Πηγή: προσωπικό αρχείο).

Παράλληλα, η ενεργή συμμετοχή της τοπικής κοινότητας στη διαμόρφωση και εφαρμογή των μέτρων διαχείρισης μπορεί να συμβάλει καθοριστικά τόσο στη νομιμοποίηση των πολιτικών όσο και στην ενίσχυση της ανθεκτικότητας της γειτονιάς. Επιπλέον, η αρχή της «δίκαιης συνεισφοράς» των επισκεπτών μπορεί να εφαρμοστεί χωρίς τον ουσιαστικό περιορισμό της πρόσβασης στην περιοχή. Συγκεκριμένα, προτείνεται η επιβολή μικρών τελών εισόδου σε περιόδους αυξημένης επισκεψιμότητας, για παράδειγμα τα σαββατοκύριακα ή κατά τη διάρκεια σημαντικών εκδηλώσεων. Τα έσοδα από αυτά τα τέλη θα μπορούσαν να επενδύονται απευθείας σε τοπικές υποδομές, όπως καθαρισμός κοινόχρηστων χώρων, εντατικοποίηση επιτήρησης, μικρές παρεμβάσεις ανάπλασης, με σκοπό τη βελτίωση των συνθηκών καθημερινής ζωής για τους κατοίκους και τη μείωση του αποτυπώματος του υπερτουρισμού.

Μια άλλη κρίσιμη παρέμβαση αφορά τη διαχείριση των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Η συγκέντρωσή τους σε επιλεγμένες ζώνες της Jordaan δυσχεραίνει την κατοίκηση και ενισχύει τον τουριστικό χαρακτήρα της τοπικής αγοράς. Ως εκ τούτου, προτείνεται ο καθορισμός

ανώτατου ορίου στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ως ποσοστό επί του συνόλου των κατοικιών στην περιοχή. Επιπλέον, θα πρέπει να μπει όριο στις εμπορικές χρήσεις γης, ώστε να εξασφαλίζεται ότι θα υπάρχει πάντα ένας ελάχιστος αριθμός καταστημάτων που καλύπτουν βασικές ανάγκες των κατοίκων (π.χ. supermarket, φαρμακεία, τράπεζες). Τέτοιες διατάξεις θα διασφαλίσουν ότι οι ανάγκες των μόνιμων κατοίκων δεν εκτοπίζονται από την υπερβολική ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων.

Παράλληλα, η υιοθέτηση ενός συστήματος παρακολούθησης θα επιτρέψει την αποτελεσματικότερη εφαρμογή των πολιτικών διαχείρισης. Προτείνεται να μαζεύονται στοιχεία ανά τακτά διαστήματα (π.χ. ανά διετία) για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, όπως πόσες αγγελίες είναι ενεργές, πόσοι έχουν πολλά ακίνητα και σε ποιες περιοχές συγκεντρώνονται. Καθώς και για κοινωνικά ζητήματα, όπως η αλλαγή καταστημάτων σε τουριστικά και η ηχορύπανση. Η συστηματική καταγραφή αυτών των δεικτών θα βοηθήσει την τεκμηριωμένη και στοχευμένη προσαρμογή των μέτρων. Η έρευνα υπογραμμίζει επίσης την έντονη εμπορευματοποίηση της καθημερινής ζωής και την αλλοίωση του χαρακτήρα των δρόμων και των πλατειών της συνοικίας. Το προτεινόμενο στρατηγικό πλαίσιο παρέχει τη βάση για την εφαρμογή ειδικών, τοπικών παρεμβάσεων στην Jordaan, επιδιώκοντας την αποκατάσταση της ισορροπίας μεταξύ τουρισμού και των καθημερινών αναγκών των κατοίκων.

Το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, καθώς και διεθνείς οργανισμοί, όπως ο Διεθνής Οργανισμός Τουρισμού (UNWTO) και ο Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (OECD), τονίζουν ότι η παρακολούθηση σε πραγματικό χρόνο επιτρέπει την άμεση διαχείριση των αιχμών της επισκεψιμότητας. Με τέτοια συστήματα, οι ήδη υπερφορτωμένοι δρόμοι της Jordaan μπορούν να «ελαφρύνουν», καθώς οι επισκέπτες κατευθύνονται προς λιγότερο πολυσύχναστα σημεία και ρυθμίζονται οι ώρες των δραστηριοτήτων τους, ώστε να μειωθεί η συμφόρηση.

Οι παραπάνω στρατηγικές που εφαρμόστηκαν σε άλλες ευρωπαϊκές πόλεις φαίνεται ότι βρίσκουν απήχηση και στη Jordaan, όπως προκύπτει από τις απαντήσεις κατοίκων και δημόσιων φορέων στο ερωτηματολόγιο και στις συνεντεύξεις που πραγματοποιήθηκαν για την παρούσα μελέτη. Συγκεκριμένα, οι προτάσεις τους μπορούν να ομαδοποιηθούν σε πέντε βασικούς άξονες: (α) περιορισμός βραχυχρόνιων μισθώσεων και έλεγχος ξενοδοχειακής χωρητικότητας, (β) ενίσχυση τουριστικής φορολογίας, (γ) διαχείριση των ροών και διάχυση των επισκεπτών σε άλλες γειτονιές, (δ) περιορισμός ειδικών μορφών τουρισμού που επιβαρύνουν το κέντρο, και (ε) επενδύσεις σε υποδομές και βελτίωση της ποιότητας ζωής. Οι απαντήσεις αυτές επιβεβαιώνουν τη συνάφεια των διεθνών πρακτικών με τις τοπικές ανάγκες της Jordaan και ενισχύουν τη λογική ενός ολοκληρωμένου πλαισίου πολιτικών. Το ολοκληρωμένο αυτό πλαίσιο πολιτικών και παρεμβάσεων παρέχει τη βάση για την εφαρμογή πολύ συγκεκριμένων μέτρων στη συνοικία Jordaan και την επαναφορά της ισορροπίας ανάμεσα στις ανάγκες των κατοίκων και τη βιώσιμη ανάπτυξη του τουρισμού.

5. Βιβλιογραφία

- Abbasian, S., Onn, G., & Arnautovic, D. (2020). Overtourism in Dubrovnik in the eyes of local tourism employees: A qualitative study. *Cogent Social Sciences* , σσ. 1 - 14.
- Amore, A. (2019, Δεκέμβριος). Overtourism: issues, realities and solutions. *Journal of Heritage Tourism* , σσ. 1-3.
- Amsterdam, & Partners. (2022). *I amsterdam*. Ανάκτηση Φεβρουάριος 2025, από Monitor Visitor Behavior: <https://www.iamsterdam.com/en/amsterdam-and-partners/partners/data>
- Apriani, I. I., Arp, M., Hodde, J., Leeuwen, J. v., & Tjiong, W. (2019). *Sustainable Tourism in Amsterdam*. Wageningen: Wageningen University.
- Bei, G., & Celata, F. (2023). Challenges and effects of short-term rentals regulation A counterfactual assessment of European cities. *Elsevier Ltd* , σσ. 1 - 13.
- Bicknese, L., & Bosveld, W. (2019). *Amsterdammers over het Wallengebied*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Boissevain, J. (1977, Οκτώβριος). Tourism and development in Malta. *Development and Change* , σσ. 523-538.
- Buitrago, E. M., & Yñiguez, R. (2021, Αύγουστος). Measuring Overtourism: A Necessary Tool for Landscape Planning. *MDPI* , σσ. 1-7.
- Camatti, N., & Bertocchi, D. (2022, Ιανουάριος). Tourism in Venice: mapping overtourism and exploring solutions. *ResearchGate* , σσ. 107 - 125.
- City of Dubrovnik. (2019). *Project Dubrovnik – Respect the City: Sustainable Tourism for a Sustainable World*. Dubrovnik: City of Dubrovnik.
- Comune di Firenze. (2023). *Deliberazione n. DC/2023/00039: Locazioni turistiche brevi. Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico*. Firenze: Comune di Firenze, Consiglio Comunale.
- Comune di Firenze. (2025). *Regolamento per le locazioni turistiche brevi*. Firenze: Comune di Firenze, Consiglio Comunale.
- Dimelli, D. (2024). Historic Centers and overtourism: opportunities and threats for three Historic European Cities. Στο *Current Approaches, Solutions and Practices in Conservation of Cultural Heritage* (σσ. 135-154). Istanbul: Istanbul University Press.
- Eurostat. (2024, Νοέμβριος). *Tourism statistics at regional level*. Ανάκτηση Ιούνιος 2025, από Eurostat: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Tourism_statistics_at_regional_level
- Gáll, J. (2023). Identification of the Level of Development and the Current State of the Tourism in Slovak Regions. *Sciando* .
- Gerritsma, R. (2019). Overcrowded Amsterdam: Striving for a Balance Between Trade, Tolerance and Tourism. Στο R. Gerritsma, *Overtourism: excesses, discontents and measures*

in travel and tourism (σσ. 125-147). The Netherlands: Inholland University of Applied Sciences.

Gerritsma, R., & Vork, J. (2017, Απρίλιος). Amsterdam residents and their attitude towards tourists and tourism. *COACTIVITY: Philosophy, Communication* , σσ. 85-98.

Giralt, C. H., García, A. P., Timón, D. B., & D'Ancona, F. C. (2023). Tourist intensity in medium and small Spanish cities. Urban tourism research using a quantitative indicator: Tourism Intensity Index (TII). *Revista Investigaciones Turísticas* , σσ. 338-358.

Goodwin, H. (2019, Νοέμβριος). Managing Tourism in Barcelona. *Responsible Tourism Partnership* , σσ. 1-28.

Goodwin, H. (2017, Οκτώβριος). The Challenge of Overtourism. *Responsible Tourism Partnership* , σσ. 1-17.

Gyódi, K., Mazur, J., & Cocola-Gant, A. (2025, Απρίλιος). Barcelona as a case study for the effectiveness of short-term rental market regulations. *Cities* , σσ. 1 - 15.

Hübscher, M., & Kallert, T. (2023). Taming Airbnb Locally: Analysing Regulations in Amsterdam, Berlin and London. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* , σσ. 6 - 27.

Ignaccolo, C., Zheng, Y., & Williams, S. (2023). Tourism Morphometrics in Venice: Constructing a Tourism Services Index (TSI) to unmask the spatial interplay between tourism and urban form. *Cities* , σσ. 1-23.

Kato, H. (2025). Spatial patterns and geographic characteristics of tourism-accommodation intensity hotspots in Kyoto city. *Elsevier Ltd* , σσ. 1-9.

Ko Koens, A. P. (2018, Νοέμβριος). Is overtourism overused? Understanding the impact of tourism in a city context. *MDPI* , σσ. 1-15.

Llop, N. (2017). A policy approach to the impact of tourist dwellings in condominiums and neighbourhoods in Barcelona. *Urban Research & Practice* , σσ. 2 - 12.

M. C. (2022). *Vision on Tourism in Amsterdam 2035*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.

Manera, C., & Valle, E. (2018). Tourist Intensity in the World, 1995–2015: Two Measurement Proposals. *MDPI* , σσ. 1-20.

Martín, J. M., Martínez, J. M., & Fernández, J. A. (2018, Αύγουστος). 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. *MDPI* , σσ. 1-18.

Municipality of Amsterdam. (2019). *City in Balance 2018–2022: Towards a new equilibrium between quality of life and hospitality*. Amsterdam: Municipality of Amsterdam.

Municipality of Venice. (2024). *Press Conference October 24, 2024: Regulation for the Institution and Management of the Access Fee to the Ancient City of the Municipality of Venice and the Other Minor Islands of the Venetian Lagoon*. Venice: Δήμος Βενετίας (Municipality of Venice).

Município de Lisboa. (2019). *Regulamento Municipal do Alojamento Local*. Lisboa: Assembleia Municipal de Lisboa.

Muskens. (1997). *Consumptieve Bestedingen in de Regio Amsterdam*.

Nieuwland, S., & Melik, R. v. (2018). Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism* , σσ. 1 - 15.

OECD. (2024). *OECD Tourism Trends and Policies 2024*. Paris: OECD (Organisation for Economic Co-operation and Development) Publishing.

Pappas, I. (2023). *GSTC Destination Re-Assessment Report: Dubrovnik, Croatia*. Dubrovnik: Global Sustainable Tourism Council (GSTC).

Patton, M. Q. (2002). *Qualitative Research & Evaluation Methods*. Thousands Oaks, California: Sage Publications, Inc.

Peeters, P. G. (2018). *Overtourism: Impact and possible policy responses*. Βρυξέλλες: European Union.

Peeters, P., Gössling, S., Klijs, J., Milano, C., Novelli, M., Dijkmans, C., et al. (2018). *Research for TRAN Committee – Overtourism: impact and possible policy responses*. Brussels: European Parliament, Policy Department for Structural and Cohesion Policies.

Postma, A., Papp, B., & Koens, K. (2018). *Visitor Pressure and Events in an Urban Setting: City Report – Tallinn, Estonia 2018*. Breda, Ολλανδία: Centre of Expertise Leisure, Tourism & Hospitality (CELTH).

Puljić, I., Knežević, M., & Šegota, T. (2019). Dubrovnik, Croatia (Case Study 8). Στο W. T. Sciences), *‘Overtourism’? – Understanding and Managing Urban Tourism Growth beyond Perceptions. Volume 2: Case Studies* (σσ. 40 – 43 (Case Study 8: Dubrovnik)). Madrid: World Tourism Organization (UNWTO).

Rosselló-Geli, J. (2025). Tourism-Related Gentrification: The Case of Sóller (Mallorca). *Urban Science* , σσ. 1 - 13.

Sýkora, M. (2024). *Airbnb in Prague: Analysis of the Status and Development of Short-term Private Rentals 2018–2023*. Prague: Prague Institute of Planning and Development, Department of City Development (IPR Prague).

Talk, T., Ojamäe, L., Paadam, K., & Alatalu, R. (2023, Μάιος). The "Venice Syndrome" in Tallinn Old Town. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development* , σσ. 1 - 25.

Tallinn City Council. (2014). *Comprehensive Management Plan of Tallinn Old Town 2014–2021*. Tallinn: Tallinn City Council.

Terhorst, P., & Ven, J. v. (2003). The Economic Restructuring of the Historic City Center. Στο S. M. Salet, *Amsterdam Human Capital* (σσ. 85-101). Amsterdam: Amsterdam University Press.

Trancoso-González, A. (2018). Venice: the problem of overtourism and the impact of cruises. *Investigaciones Regionales – Journal of Regional Research* , σσ. 35 - 51.

UNWTO. (2019). *'Overtourism'? – Understanding and Managing Urban Tourism Growth beyond Perceptions, Volume 2: Case Studies*. Madrid: World Tourism Organization (UNWTO).

UNWTO. (2018). *Overtourism: Understanding and Managing Urban Tourism Growth beyond Perceptions*. Madrid: World Tourism Organization.

UNWTO. (1983). *Risks of Saturation of Tourist Carrying Capacity Overload in Holiday Destinations*. Madrid: World Tourism Organization.

Verlaan, T., & Albers, A. (2022, Απρίλιος). From hippies to yuppies: marginal gentrification in Amsterdam's Jordaan and De Pijp neighbourhoods 1960–1990. *Taylor & Francis Group* , σσ. 496-518.

Verloo, N. (2017, Ιανουάριος). Strijd om de straat in de Amsterdamse Wallen. *Rooilijn* , σσ. 50(1), 8-17.

Visser, J., & Hemerijck, A. (1997). *A Dutch miracle : job growth, welfare reform and corporatism in the Netherlands*. Amsterdam: Amsterdam University Press.

Widz, M. (2020). Application of Tourist Function Indicators in Tourism Development. Case Study of Tunisia. *Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska, Sectio B.* , σσ. 143-160.

Williams, T. A. (1979, Δεκέμβριος). Impact of Domestic Tourism on Host Population. *Tourism Recreation Research* , σσ. 15-21.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Tourism in Amsterdam: A Study of Residents and Tourists Perspectives

* Υποδεικνύει απαιτούμενη ερώτηση

1. Διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου *

2. What is your gender? *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

- ☐ Male
- ☐ Female
- ☐ Non - binary / Other
- ☐ Prefer not to say

3. What is your age group? *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

- ☐ 15 - 25
- ☐ 26 - 35
- ☐ 36 - 45
- ☐ 46 - 55
- ☐ 56 and above

4. What is your relationship with Amsterdam? *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

- ☐ Resident Παράβλεψη και μετάβαση στην ερώτηση 5
- ☐ Visitor Παράβλεψη και μετάβαση στην ερώτηση 17

Resident

5. What is your housing status in Amsterdam? *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ Homeowner
- ☐ Tenant

6. Place of residence *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ City center
- ☐ Suburbs

7. How often do you visit Amsterdam city center? *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ Very often
- ☐ Often
- ☐ Rarely

8. In your opinion, has tourism in Amsterdam grown significantly in recent years? *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ Yes
- ☐ No

9. How much does tourism affect your quality of life? *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ 1 (Not at all)
- ☐ 2 (Slightly)
- ☐ 3 (Moderately)
- ☐ 4 (Significantly)
- ☐ 5 (Very much)

10. Which aspects of your daily life are most affected by tourism? (Select all that apply) *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ Traffic congestion
- ☐ Difficulty accessing public spaces
- ☐ Challenges with public transportation
- ☐ Increase in environmental pollution (e.g., waste, noise levels)
- ☐ Rise in prices of goods and services
- ☐ None of the above

11. In which months do you feel the city is most crowded or less enjoyable? *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ Winter months (October - March)
- ☐ Summer months (April - September)

12. In your opinion, is tourism positive or negative for Amsterdam? *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ Strongly negative
- ☐ Negative
- ☐ Neither positive nor negative
- ☐ Positive
- ☐ Strongly positive

13. How would you rate the city's efforts to manage overtourism? *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ 1 (Not at all effective)
- ☐ 2 (Slightly effective)
- ☐ 3 (Moderately effective)
- ☐ 4 (Very effective)
- ☐ 5 (Extremely effective)

14. Which solutions do you consider most effective for managing overtourism? *
(Select up to 3)

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ Limiting new hotel infrastructure
- ☐ Improving transport infrastructure and traffic management
- ☐ Restricting tourism activities
- ☐ Implementing taxes and measures to reduce demand
- ☐ Limiting access and regulating tourist flows
- ☐ Limiting short-term rentals

15. Do you believe the cost of living has increased due to tourism? *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ Yes
☐ No
☐ Neutral

16. What specific actions or solutions would you suggest to effectively manage overtourism in Amsterdam? (Please share your ideas in a few sentences)

Visitor

17. How many times have you visited Amsterdam's historic city center? *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ 1 - 2 times
☐ 2 - 5 times
☐ 5 times or more

18. From which continent are you traveling? *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ Europe
☐ Asia
☐ Africa
☐ North America
☐ South America
☐ Oceania (e.g., Australia, New Zealand)

19. How did you travel to Amsterdam? *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ Train
- ☐ Plane
- ☐ Car
- ☐ Bus

20. Where are you staying during your visit to Amsterdam? *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ Hotel
- ☐ Airbnb or short-term rental
- ☐ Staying with a friend or acquaintance

21. What is the duration of your stay in Amsterdam? *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ 1 - 2 days
- ☐ 3 - 5 days
- ☐ 6 - 7 days
- ☐ 8 - 10 days
- ☐ More than 10 days

22. Which mode(s) of transportation do you use during your stay? (Select all that ^{*} apply)

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ Bicycle
- ☐ Car
- ☐ Motorcycle
- ☐ Public transportation (e.g., bus, tram, metro)
- ☐ Walking
- ☐ Taxi (e.g., Uber)

23. How pleasant is your stay in the city? ^{*}

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ 1 (Not at all enjoyable)
- ☐ 2 (Slightly enjoyable)
- ☐ 3 (Moderately enjoyable)
- ☐ 4 (Very enjoyable)
- ☐ 5 (Extremely enjoyable)

24. What causes dissatisfaction during your stay in the city? (Select all that ^{*} apply)

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ Traffic congestion
- ☐ Difficulty accessing and overcrowding in public spaces
- ☐ Challenges with public transportation
- ☐ Increase in environmental pollution (e.g., waste, noise levels)
- ☐ None of the above

25. Do you consider the prices of consumer goods to be high? *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

☐ Yes

☐ No

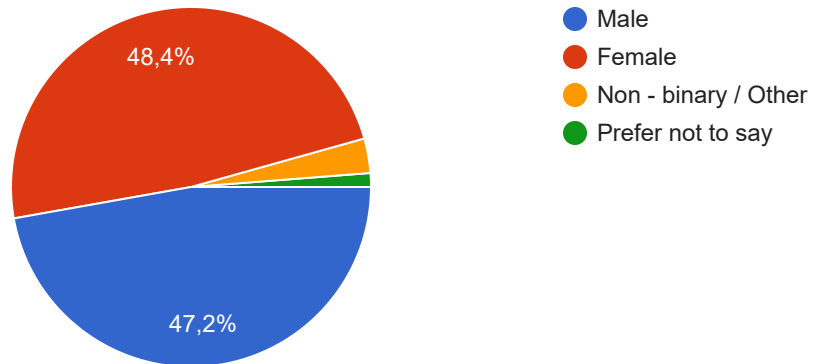
☐ Neutral

Tourism in Amsterdam: A Study of Residents and Tourists Perspectives

Να δημοσιευτούν τα αναλυτικά στοιχεία

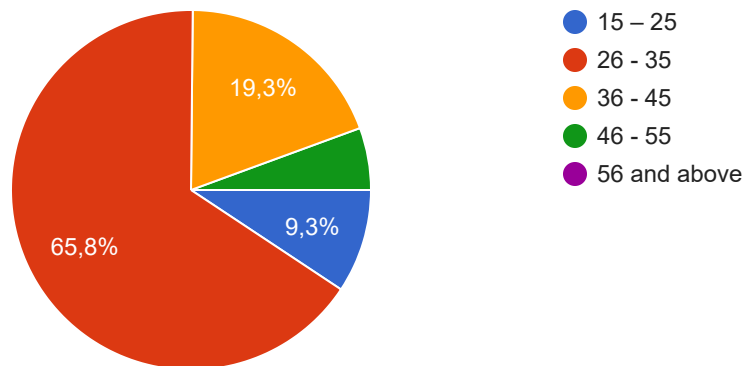
What is your gender?

 Αντιγραφή



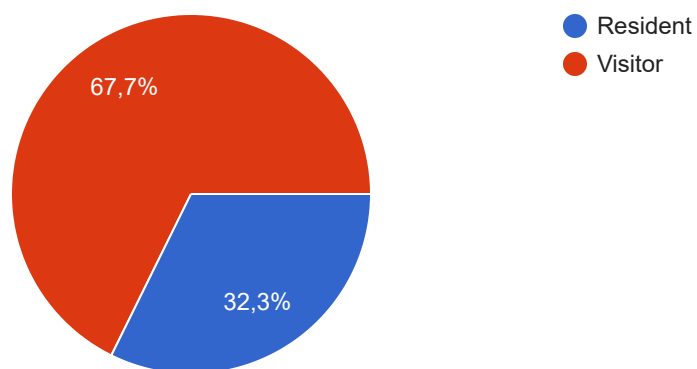
What is your age group?

 Αντιγραφή



What is your relationship with Amsterdam?

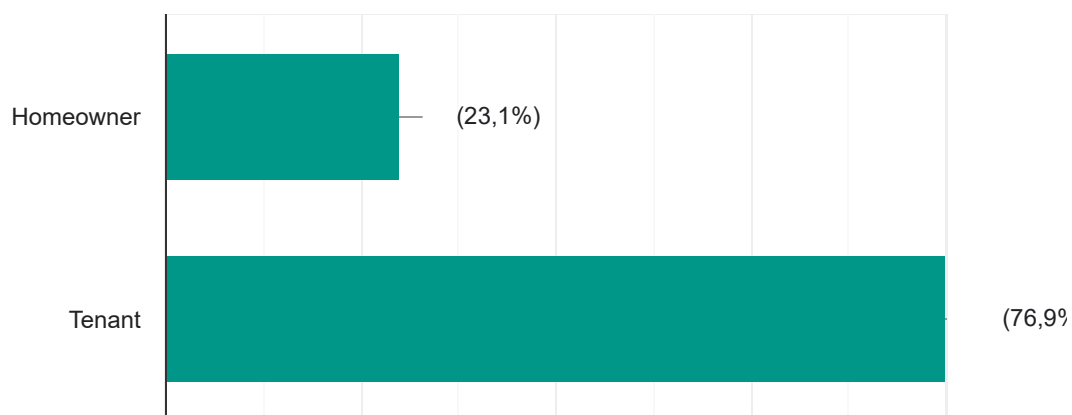
 Αντιγραφή



Resident

What is your housing status in Amsterdam?

 Αντιγραφή



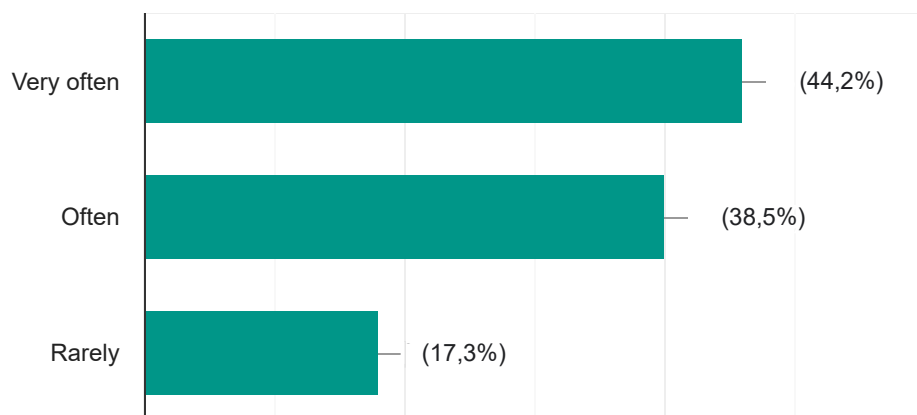
Place of residence

 Αντιγραφή



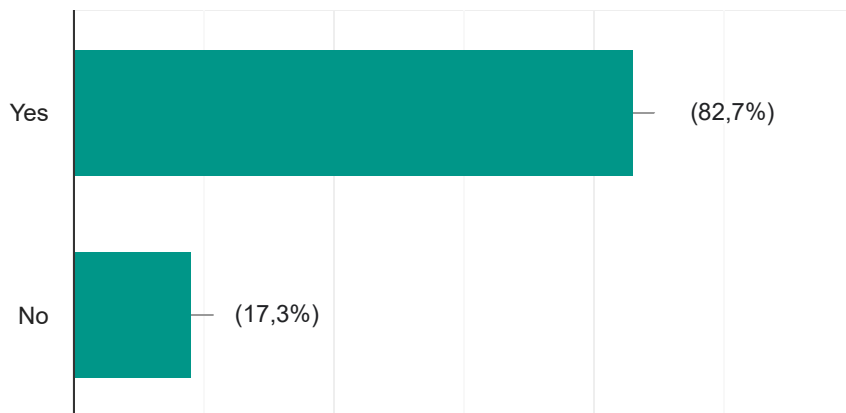
How often do you visit Amsterdam city center?

 Αντιγραφή



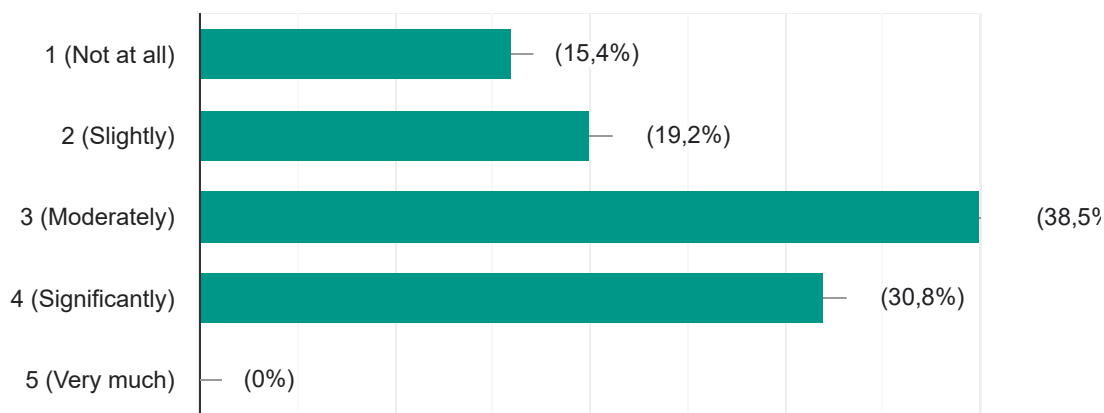
In your opinion, has tourism in Amsterdam grown significantly in recent years?

 Αντιγραφή



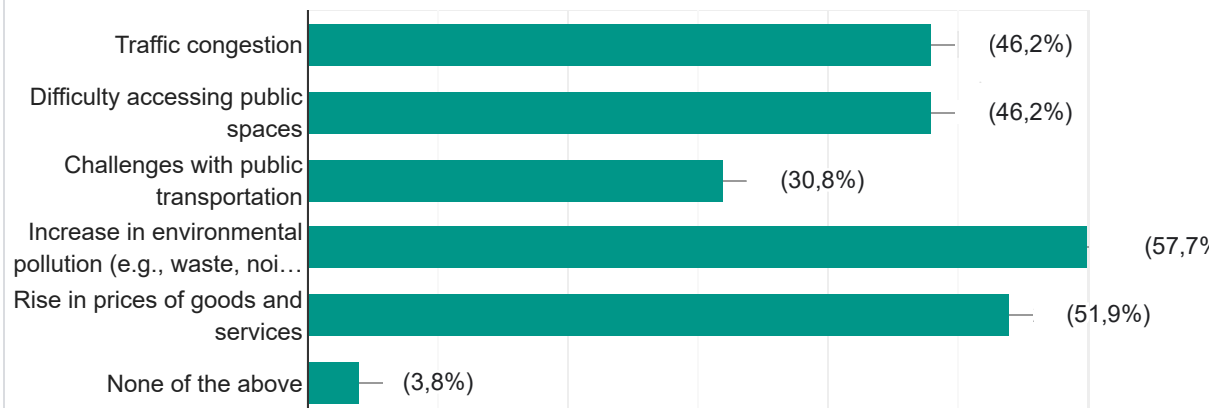
How much does tourism affect your quality of life?

Αντιγραφή

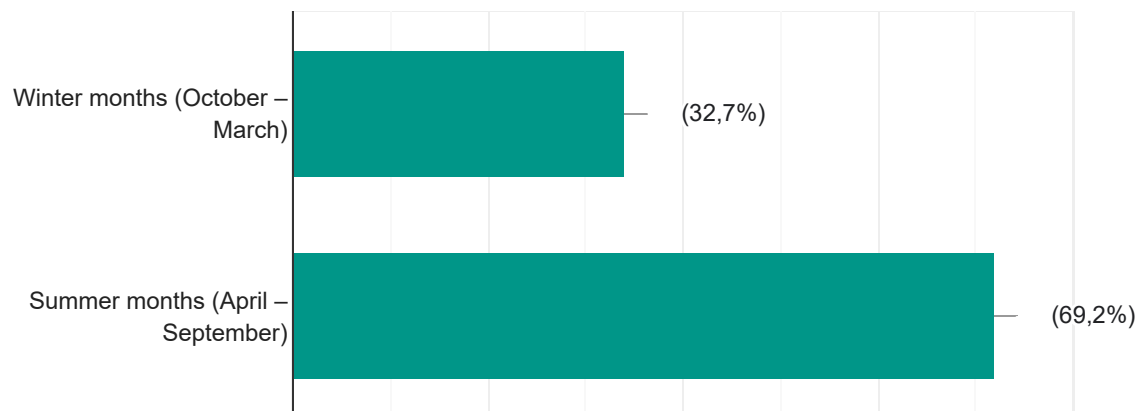


Which aspects of your daily life are most affected by tourism?
(Select all that apply)

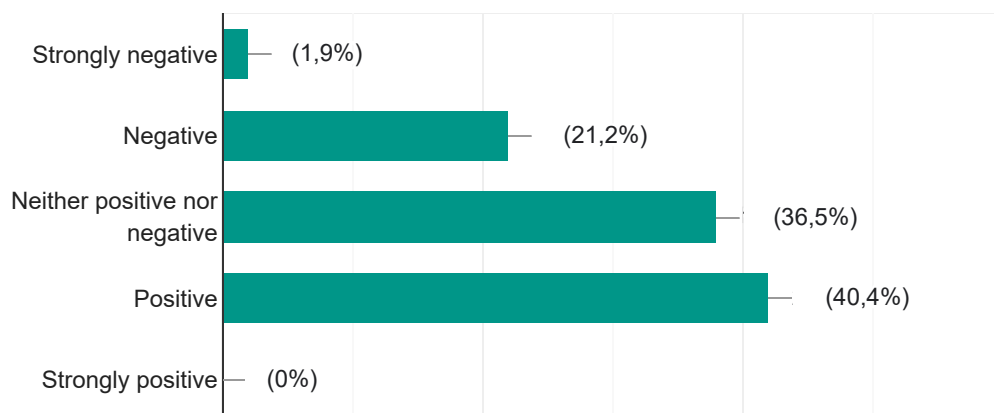
Αντιγραφή



In which months do you feel the city is most crowded or less enjoyable?

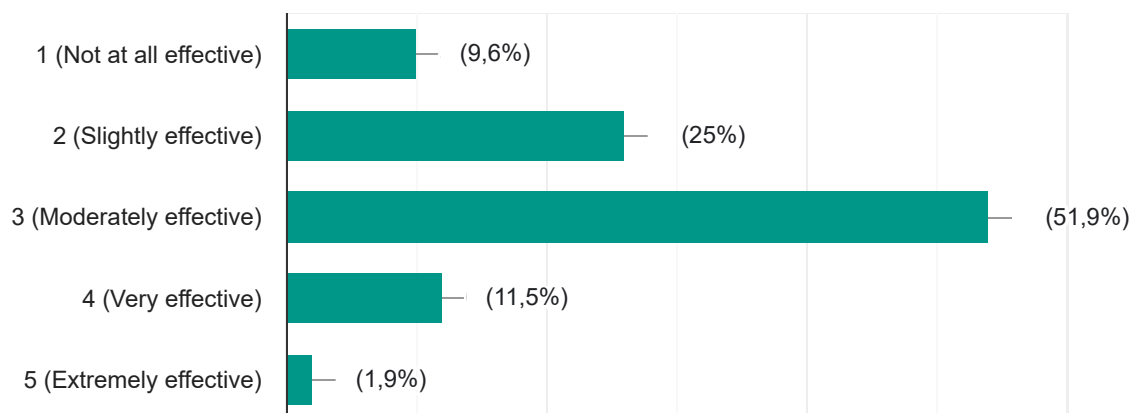


In your opinion, is tourism positive or negative for Amsterdam?



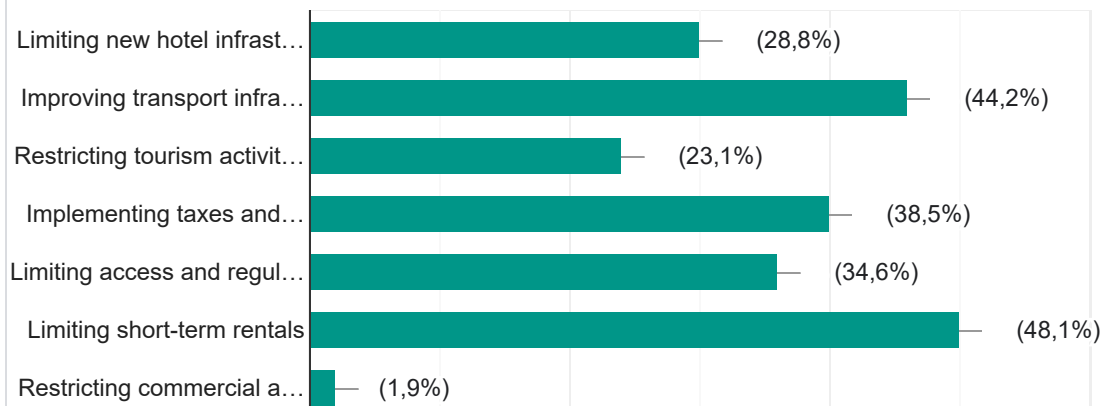
How would you rate the city's efforts to manage overtourism?

Αντιγραφή



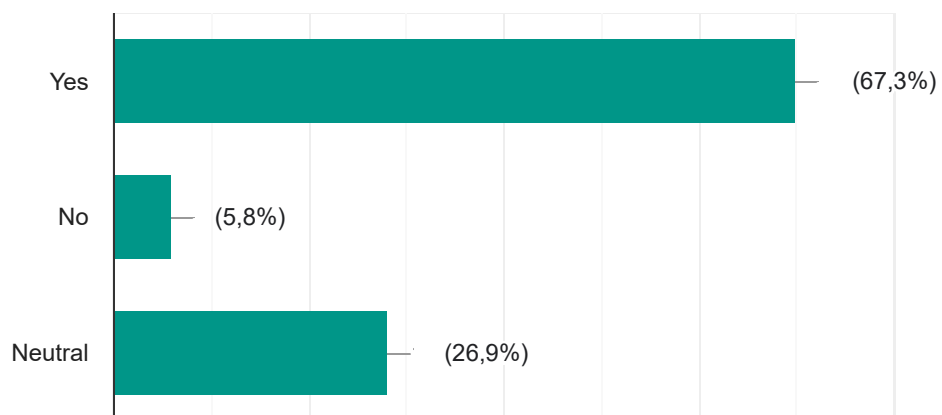
Which solutions do you consider most effective for managing overtourism? (Select up to 3)

Αντιγραφή



Do you believe the cost of living has increased due to tourism?

 Αντιγραφή



What specific actions or solutions would you suggest to effectively manage overtourism in Amsterdam? *(Please share your ideas in a few sentences)*

Limit the sort term rentals

Control the room hotels as well as airbnb, implement effective measure for the house prices, more measures against red district and coffee shops

Implement visitor caps and promote alternative attractions outside the city center to disperse tourist flow. Enforce stricter regulations on short-term rentals and tourist-oriented businesses to prioritize local residents' quality of life.

n.a.

Higher tourist taxes

Bully the tourists 🖐️

Become more expensive for tourists

Moderately increase tourism taxes and use this tax income to improve transportation infrastructure and counteract inflation

Promote other parts of the city except from Amsterdam center. Support new businesses to open in these places. This will support the community and help grow the economy as well, as will leave a more quiet place for the residents of the city center.

Relocate tourism activities away from the city center to create a more inviting space for locals and residents. As a result, the area will become cleaner, less congested, and more accessible.

poromote alternative neighborhoods, raise tourism taxes, limit cruise ships

N.A

1/ Ban large cruise ships 2/ tourist tax 3/ promote less visited neighborhoods (not in center)

staggering tourist arrivals through dynamic pricing and time-based entry for popular attractions, promoting and developing experiences in lesser-known neighborhoods to disperse crowds, and investing in infrastructure and services to better handle peak visitor numbers while ensuring a high quality of life for residents.

Limit the number of turismsts allowed in every activity.



limiting tourists ability to go into coffeeshops, like they do at the border between NL and Germany. By doing so you will attract a different type of tourism rather than people only coming here due to the legal buying of this "herb". Would lead to less of this type of tourism but also halter the negative effects this type of tourism bring to hotels and even home owners in Amsterdam.

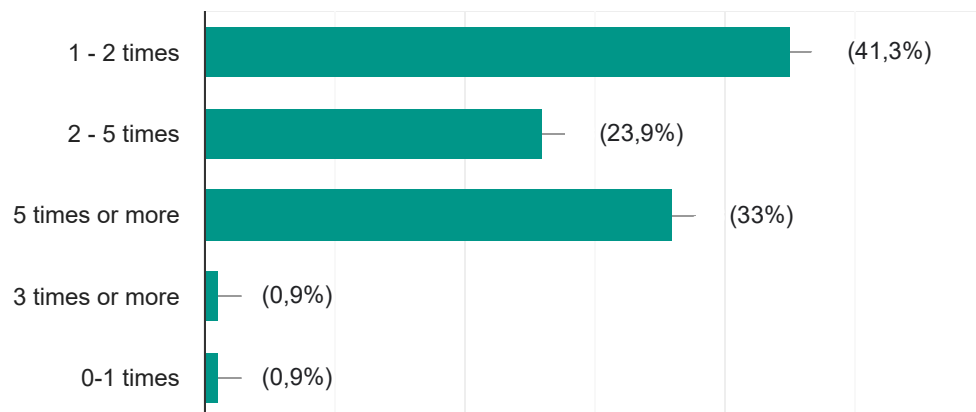
I don't think overtourism is an outstanding issue that impact my life quality compared to other issues, for example overtourism may be connected to dumping more trash on streets in the city center, but due to the policy of recycling bottles for money, its so often that the trash bins are opened by people who look for bottles and the whole street is polluted by the open trash bins. Also locals would dump their garbage bags outside of the garbage disposal area instead of throwing them into the container, which cause more environmental discomfort for the neighborhood

Restricting Airbnb accomodations

Visitor

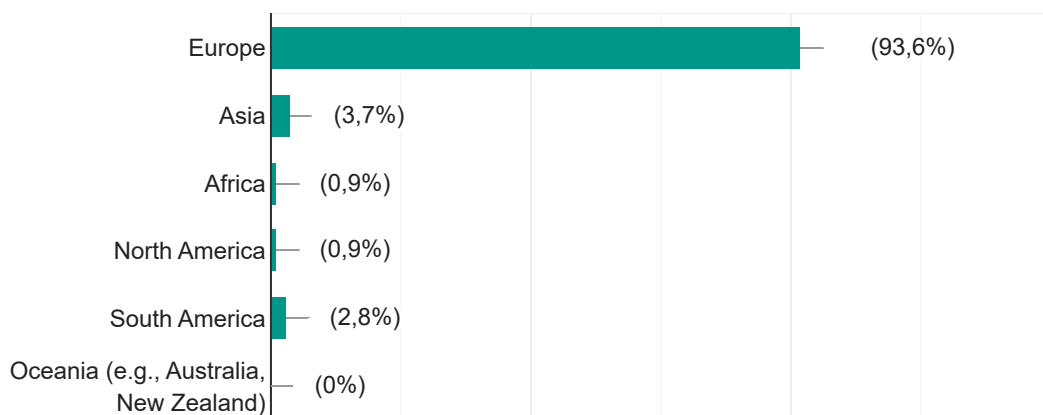
How many times have you visited Amsterdam's historic city center?

 Αντιγραφή



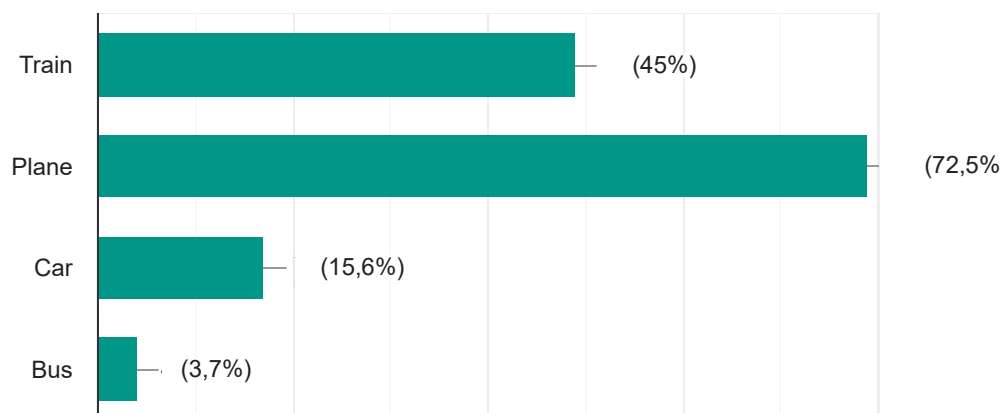
From which continent are you traveling?

 Αντιγραφή



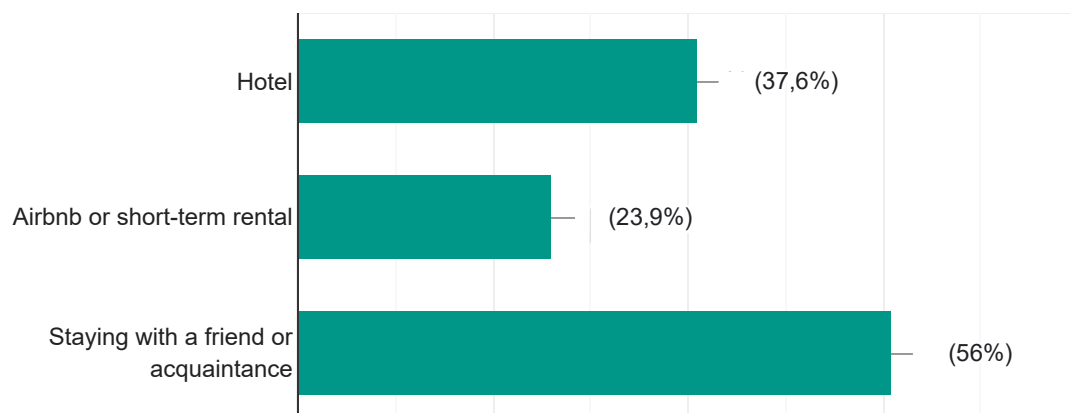
How did you travel to Amsterdam?

 Αντιγραφή



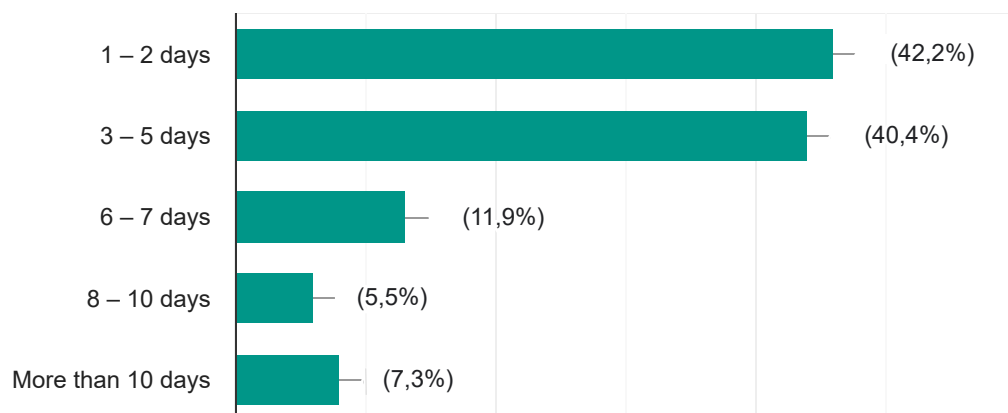
Where are you staying during your visit to Amsterdam?

 Αντιγραφή



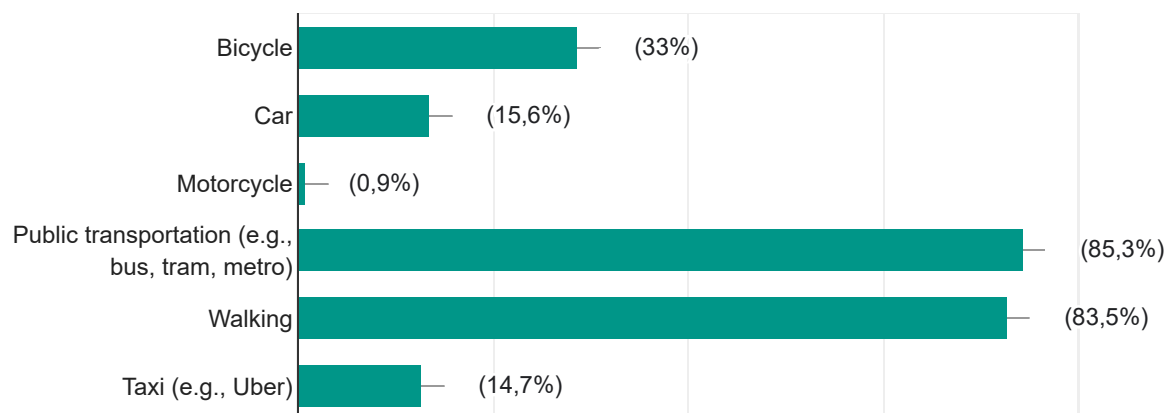
What is the duration of your stay in Amsterdam?

 Αντιγραφή



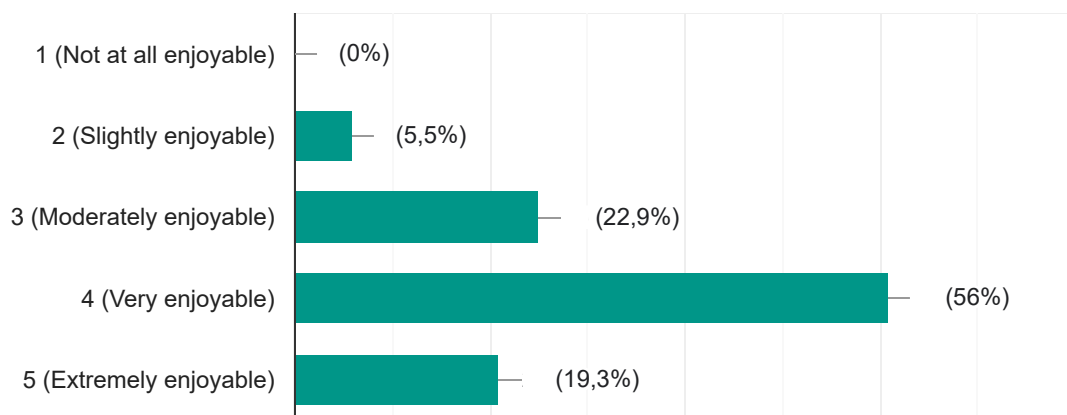
Which mode(s) of transportation do you use during your stay?
(Select all that apply)

 Αντιγραφή



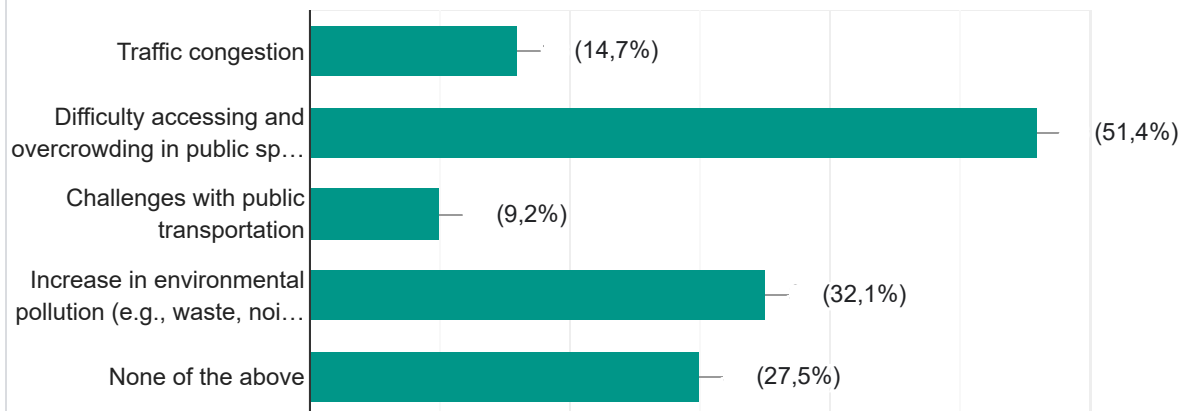
How pleasant is your stay in the city?

 Αντιγραφή



What causes dissatisfaction during your stay in the city? (Select all that apply)

 Αντιγραφή



Do you consider the prices of consumer goods to be high?

 Αντιγραφή

