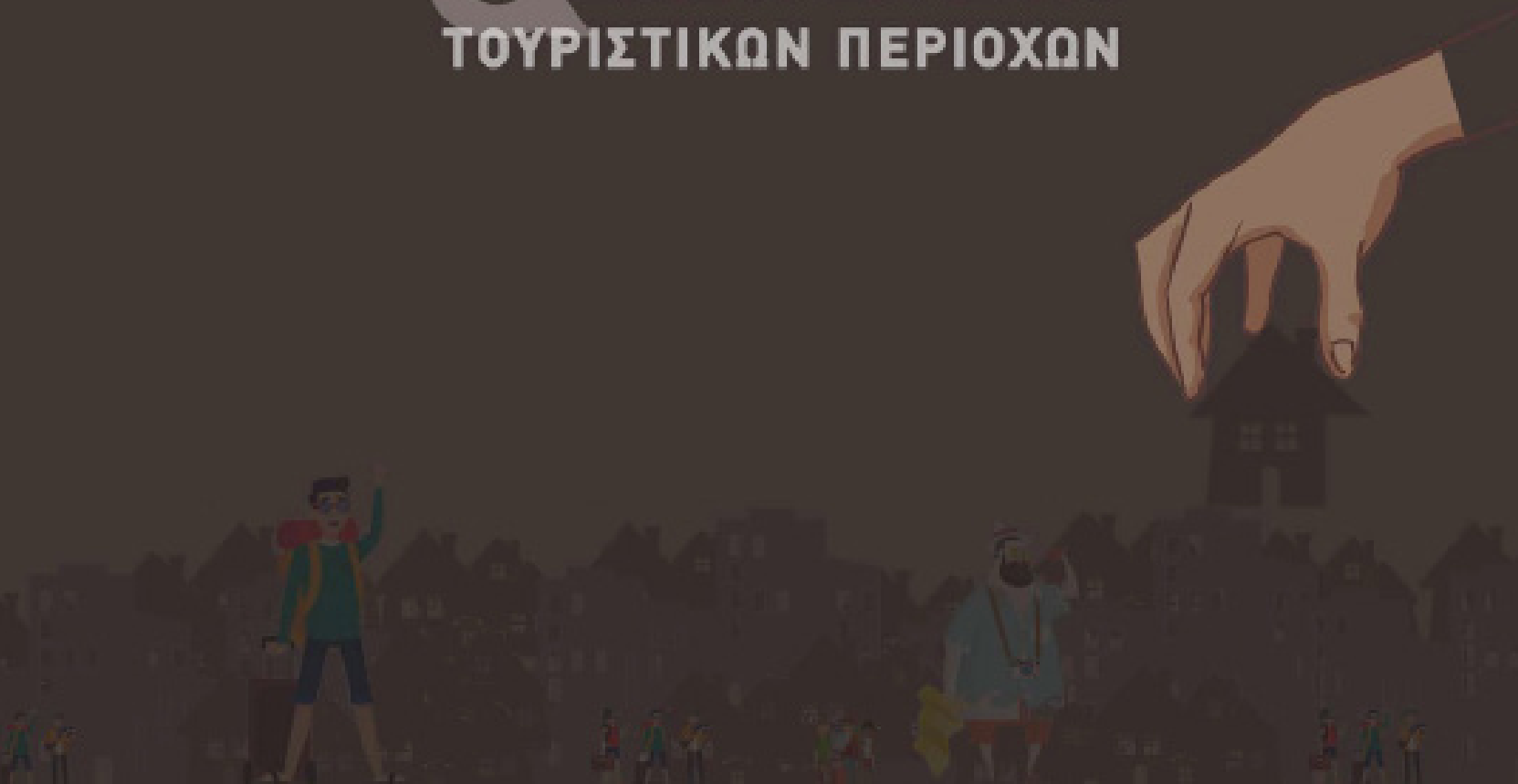


Η ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ
& Η ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΗΣ ΣΤΟΝ
ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟ
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ



An illustration on the right side of the page shows a hand holding a small black house icon with white windows. Below the hand, a dark silhouette of a city skyline with various buildings is visible. A small figure of a person is also visible within the city skyline.

Ερευνητική Εργασία

Η βραχυχρόνια μίσθωση και η επίδρασή της
στον εξευγενισμό τουριστικών περιοχών

επιμέλεια:

Γκάνια Ουρανία

Λουλάκη Μαρία-Εμμανουέλλα

τριμελής επιτροπή:

Διμέλλη Δέσποινα (επιβλέπουσα)

Παρθένιος Παναγιώτης

Τζομπανάκης Αλέξιος

Χανιά, Ιούνιος 2020

Πολυτεχνείο Κρήτης

Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

*Με την ολοκλήρωση της ερευνητικής εργασίας, επιθυμούμε να εκφράσουμε τις
ευχαριστίες μας στην επιβλέπουσα καθηγήτρια
κα Δέσποινα Διμέλλη
που μας καθοδήγησε επιστημονικά, μας βοήθησε στη προσπάθειά μας και μας
ενθάρρυνε από την αρχή μέχρι το τέλος.*

01 ΠΕΡΙΛΗΨΗ |2

02 ABSTRACT |4

03 ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ |6

04 ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΟΥ ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΥ |8

- 4.1 Εισαγωγικά στοιχεία | 9
- 4.2 Οι απαρχές του εξευγενισμού | 11
- 4.3 Ορισμοί της έννοιας |12
- 4.4 Θεωρητικές προσεγγίσεις του φαινομένου |14
 - 4.4.1 Θεωρία του κενού γαιοπροσόδου
 - 4.4.2 Χάσμα ενοικίου.
 - 4.4.3 Πλευρά της ζήτησης-κατανάλωσης (Πολιτισμική θεώρηση)
 - 4.4.4 Πλευρά της εμπορευματοποίησης του πολιτισμικού κεφαλαίου
- 4.5 Τα στάδια του εξευγενισμού |18
- 4.6 Οι συμμετέχοντες στον εξευγενισμό |21
- 4.7 Συμπεράσματα |24

05 ΥΠΕΡΤΟΥΡΙΣΜΟΣ |26

- 5.1. Το φαινόμενο του υπερτουρισμού |27
- 5.2. Η έννοια του υπερτουρισμού και της «τουρισμοφοβίας» |28
- 5.3. Το φαινόμενο της βραχυχρόνιας μίσθωσης |30
 - 5.3.1 Οικονομία διαμοιρασμού
 - 5.3.2. Η βραχυχρόνια μίσθωση- Airbnb
- 5.4. Συνέπειες της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην πόλη |33

06 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΠΟΛΕΩΝ |40

6.1. Παρίσι, Γαλλία |40

- 6.1.1 Εισαγωγικά στοιχεία |40
- 6.1.2 Πολεοδομική εξέλιξη |40
- 6.1.3 Ο εξευγενισμός στο Παρίσι |46
- 6.1.4 Τουριστική Ανάπτυξη |50
 - 6.1.4.1 Η περίπτωση του Le Marais
 - 6.1.4.2 Οι τρομοκρατικές επιθέσεις, η μείωση του τουρισμού και οι πολιτικές ανάπτυξης
 - 6.1.4.3. Ενέργειες με στόχο τη συνεχή αύξηση του τουρισμού
- 6.1.5 Η βραχυχρόνια μίσθωση στο Παρίσι |66

6.2 Βαρκελώνη, Ισπανία |72

- 6.2.1 Εισαγωγικά στοιχεία |73
- 6.2.2 Πολεοδομική εξέλιξη |74
 - 6.2.2.1 Πολεοδομικό σχέδιο Cerdà και Plan de la Ribera
 - 6.2.2.2 Οι Ολυμπιακοί Αγώνες του 1992
- 6.2.3 Ο εξευγενισμός στην Βαρκελώνη |78
- 6.2.4 Τουριστική Ανάπτυξη |84
 - 6.2.4.1 Το παράδειγμα του Gotic
 - 6.2.4.2 Μέτρα κατά του μαζικού τουρισμού στη Βαρκελώνη
- 6.2.5 Η βραχυχρόνια μίσθωση στη Βαρκελώνη |96

6.3 Βενετία, Ιταλία |104

- 6.3.1 Εισαγωγικά στοιχεία |104
- 6.3.2 Πολεοδομική εξέλιξη |107
- 6.3.3 Οι απαρχές του μαζικού τουρισμού | Ο εξευγενισμός στη Βενετία |111
- 6.3.4 Τουριστική Ανάπτυξη |113
 - 6.3.4.1 Οι επιπτώσεις του υπερτουρισμού
 - 6.3.4.2 Μέτρα κατά του μαζικού τουρισμού
- 6.3.5 Η βραχυχρόνια μίσθωση στη Βενετία |124

07 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ |130

08 ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ |137

01

ПЕРІЛНΨН

Η ερευνητική εργασία έχει ως αντικείμενο τη μελέτη του εξευγενισμού ως φαινόμενο υπό το πρίσμα του υπερτουρισμού. Παράλληλα, επιχειρείται η συσχέτιση του φαινομένου με τη διάδοση της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε ιδιαίτερα ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές.

Στο πρώτο κεφάλαιο, γίνεται ανάλυση του θεωρητικού πλαισίου του εξευγενισμού, καθώς και μελέτη που αφορά τον υπερτουρισμό. Διερευνώνται οι πολιτισμικές και κοινωνικές παράμετροι που επηρεάζουν το φαινόμενο, καθώς και η προσέγγισή του μέσω της εμπορευματοποίησης. Στόχος είναι η κατανόηση μιας νέας μορφής μίσθωσης, αυτή της βραχυχρόνιας, αλλά και η αναφορά στους κινδύνους που ενέχει για την τουριστική ανάπτυξη και την αστική λειτουργία. Κύριο ερευνητικό στοιχείο αποτελεί η δημοφιλέστερη ηλεκτρονική πλατφόρμα βραχυχρόνιων μισθώσεων, η Airbnb. Στο δεύτερο κεφάλαιο, παρατίθεται η μελέτη αντιπροσωπευτικών παραδειγμάτων του ευρωπαϊκού χώρου. Ως μελέτες περίπτωσης έχουν επιλεγεί το Παρίσι, η Βαρκελώνη και η Βενετία, καθώς και στις τρεις πόλεις ανθεί ο τουριστικός τομέας, ανάλογα με τις ιδιομορφίες της εκάστοτε περιοχής και συγχρόνως παρατηρείται έντονη ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Λέξεις-κλειδιά: εξευγενισμός, τουρισμός, βραχυχρόνια μίσθωση, υπερτουρισμός

02

ABSTRACT

The purpose of the present thesis is to study the phenomenon of gentrification in view of overtourism and in relation to the growth of short-term rental in highly developed tourist areas.

In the first chapter, the theoretical context of gentrification and overtourism is being analyzed. Subsequently, the cultural and social parameters that affect the phenomenon are being studied, as well as the approach of gentrification through commercialization. An analysis of the concepts of overtourism and sharing economy is then presented in order to understand the new form of short-term rental, which poses risks for both tourism development and the urban fabric. The main research element is the most popular short-term rental platform, Airbnb. This theoretical analysis is followed by a showcase of examples of individual European cities. As case studies, the cities of Paris, Barcelona and Venice are chosen, as they all share a highly developed tourism sector, with regard to the local conditions, as well as an intense growth of short-term rental.

Key words; gentrification, tourism, short-term rental, overtourism

03

ΕΙΣΑΓΩΓΗ- ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Εισαγωγή

Η επίδραση της ανάπτυξης της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε τουριστικές περιοχές της Ευρώπης, στις οποίες παρουσιάζονται σε διαφορετικό επίπεδο φαινόμενα υπερτουρισμού και εξευγενισμού, αποτελεί τον κύριο άξονα έρευνας της παρούσας εργασίας. Αναλύονται τρεις μελέτες περίπτωσης του ευρωπαϊκού χώρου, οι οποίες αποτελούν δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς σήμερα και στις οποίες η βραχυχρόνια μίσθωση αναπτύσσεται ραγδαία. Λόγω της αύξησης του τουρισμού, η εικόνα της πόλης αλλοιώνεται, με τις χρήσεις γης να απευθύνονται περισσότερο στους τουρίστες και λιγότερο στους μόνιμους κατοίκους. Έτσι, αλλιάζει και η ποιότητα ζωής και χάνεται η αίσθηση της γειτονιάς, καθιστώντας ανέφικτη την παραμονή των κατοίκων αυτών στις τουριστικοποιημένες περιοχές. Η βραχυχρόνια μίσθωση αποτελεί μία νέα μορφή τουριστικής εκμετάλλευσης στο δομημένο χώρο, η οποία εντείνει το φαινόμενο.

Μελετάται η σύγχρονη εξέλιξη του φαινομένου του εξευγενισμού, αφού πλέον ξεφεύγει από τον κλασικό ορισμό, καθώς δεν πρόκειται για αντικατάσταση των μόνιμων κατοίκων από νέους πιο ευκατάστατους, αλλά για διάθεση των υφιστάμενων κατοικιών ως τουριστικά καταλύματα, άρα μείωση του οικιστικού αποθέματος και ταυτόχρονη αύξηση των ενοικίων στις διαθέσιμες κατοικίες λόγω ζήτησης. Συνεπώς, τα κατώτερα οικονομικά στρώματα εκδιώκονται καθώς δεν μπορούν να ανταπεξέλθουν στα αυξημένα ενοίκια, με αποτέλεσμα να παραμένουν στις διαθέσιμες κατοικίες μόνο οι πιο εύποροι ενοικιαστές. Τέλος, διερευνώνται οι πολιτικές αντιμετώπισης των αρχών όσο αφορά τον έλεγχο των παραπάνω φαινομένων και ο ρόλος των κατοίκων, αφού με πρωτοβουλίες και κινητοποιήσεις επιχειρούν να επέμβουν στην διαχείρισή τους.

Μεθοδολογία

Εκτιμάται ότι στην εξέλιξη του εξευγενισμού λόγω του υπερτουρισμού σημαντικό ρόλο έχει η πολιοδομική εξέλιξη της εκάστοτε πόλης, η εξέλιξη του φαινομένου του εξευγενισμού σε αυτήν, οι τακτικές της τουριστικής της ανάπτυξης και τέλος η παρουσία των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Σύμφωνα με αυτό το μοντέλο, εκπονήθηκε η έρευνα και η ανάλυση των τριών πόλεων. Για τη συλλογή του ερευνητικού υλικού διεξήχθη βιβλιογραφική και διαδικτυακή έρευνα με στόχο την εξαγωγή συμπερασμάτων για την επιρροή του υπερτουρισμού και των βραχυχρόνιων μισθώσεων στη δημιουργία ή την όξυνση του εξευγενισμού.

04

ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΟΥ ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΥ

4.1 Εισαγωγικά στοιχεία

«Η διάρθρωση της πόλης εξαρτάται άμεσα κυρίως από το κοινωνικό και το οικονομικό υπόβαθρο. Αυτό συνεπάγεται, πρώτα το γεγονός ότι κάθε μεταβολή του κοινωνικοοικονομικού πλαισίου, επιδρά και μεταβάλλει την συγκρότηση της πόλης, δεύτερον ότι τα προβλήματα της έχουν τις ρίζες τους στα κοινωνικοοικονομικά προβλήματα, και τρίτον, ότι η κύρια επίδραση είναι από την κοινωνικοοικονομική βάση προς το εποικοδόμημα και όχι αντίστροφα» (Σαρηνγιάννης, 1987, σελ. 78).

Γίνεται, λοιπόν, αντιληπτή σε ένα γενικότερο πλαίσιο μια σχέση εξάρτησης των κοινωνιών με τον αστικό χώρο και παράλληλα με την οικονομία, την πολιτική και τον πολιτισμό. Η σχέση αυτή αλληλάζει και επηρεάζεται όταν μπαίνει στην εξίσωση και η παγκοσμιοποίηση, αφού πλέον οι κοινωνίες δεν δρουν αυτόνομα και υπάρχει επικοινωνία και αλληλεπίδραση μεταξύ τους (Dudley, 2002). Έτσι ο αστικός χώρος αρχίζει και έχει επιρροές από τις διεργασίες της παγκοσμιοποίησης και των οικονομικών δραστηριοτήτων που διεξάγονται στο βωμό της παγκόσμιας πόλης. **Πλέον οι πόλεις είναι ο κύριος στόχος για την άσκηση πολιτικών καθώς αποτελούν το κύριο μέσο ανάπτυξης και εξέλιξης σε παγκόσμιο**

επίπεδο. Οι πολιτικές σχεδιασμού και οι αστικές παρεμβάσεις οδηγούν στην αστική ανάπτυξη και αναγέννηση και σε νέες μορφές της πόλης που είναι διακριτές μέχρι και σήμερα. Οι επεμβάσεις αστικού χαρακτήρα προέκυψαν με τη διαπίστωση της υποβάθμισης και παρακμής ορισμένων αστικών θυλάκων αλλά και της ανάγκης μιας νέας «φιλοσοφίας» παρέμβασης με βάση την οργάνωση, τον εκσυγχρονισμό και την εκ νέου ανάπτυξη (ανασχεδιασμό) των πόλεων (Σπανίδης, 2016). Στο σύγχρονο κόσμο, οι παρεμβάσεις αστικής ανανέωσης-αναγέννησης στον αστικό χώρο, είναι μια συνήθης πρόκληση που λαμβάνει χώρα είτε εκτεταμένα μέσα στον αστικό ιστό είτε σε μικρότερα κλίμακα με σημαντικές ιστορικές καταβολές στην αστική γεωγραφία ήδη από τον 20ο αιώνα (Σιδηρόπουλος & Στεργίου, 2016).

Η αστική αναγέννηση βασίζεται στον στρατηγικό σχεδιασμό και οι επεμβάσεις της είναι μακροχρόνιες και μεγάλης κλίμακας με στόχο την τόνωση της οικονομικής ζωής μέσω της ενίσχυσης του τριτογενούς τομέα και των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, της αναψυχής, του εμπορίου και των πολιτιστικών δραστηριοτήτων. Η διαφορά τους με επεμβάσεις παλαιότερων αστικών πολιτικών είναι ο κρίσιμος ρόλος του ιδιωτικού τομέα και ο συντονιστικός ρόλος του δημόσιου τομέα (Couch, Fraser & Percy, 2003· Ανδρικοπούλου, Γιαννακού,

Καυκαλίας & Πιτσιάβα, 2014). Κίνητρα της αστικής αναγέννησης αποτελούν η ανάγκη επίλυσης προβλημάτων σε υφιστάμενα κελύφη, η πολιτιστική ανάπτυξη και ανάδειξη αυτής σε μία πόλη, η επίβλεψη της ανεξέλεγκτης αστικής εξάπλωσης καθώς και η παρέμβαση στον άνισο καταμερισμό των κοινωνικών ομάδων στο επίπεδο της πόλης (Σιδηρόπουλος & Στεργίου, 2011, Couch κ.α., 2006). *«Οι αναπλάσεις μπορεί να έχουν επιπτώσεις σε διάφορα επίπεδα, αλλά πάντα υποδηλώνουν μια παρέμβαση στη σχέση ανθρώπου και χώρου»* (Καλιαντίδης, 2013, σελ.101). Σε κάποιες περιπτώσεις, είναι εμφανής η υπεροχή της ανάπτυξης οικονομικών δραστηριοτήτων, έναντι των κοινωνικών και περιβαλλοντικών με αποτέλεσμα τον κοινωνικό αποκλεισμό και τη περιβαλλοντική υποβάθμιση. Έτσι, υπήρξε προσέλκυση των πιο εύπορων και οικονομικά ενεργών κατοίκων, οδηγώντας πολλές φορές σε διάφορες μορφές εξευγενισμού (Αθανασόπουλος & Καραβά, 2008, Δανιηλίδης, 2011).

Η βιομηχανική επανάσταση αργότερα και η εκβιομηχάνιση τον 19ο αιώνα προκάλεσαν ισχυρές μεταβολές σε πολλούς τομείς της ανθρώπινης δραστηριότητας, κυρίως όμως στον τρόπο παραγωγής και στις παραγωγικές σχέσεις. Τα φορντικά πρότυπα παραγωγής εμφανίστηκαν και άρχισαν να εξαπλώνονται στην Ευρώπη μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, όπου ο φορντισμός

έγινε πλήρως ανεπτυγμένο και διακριτό καθεστώς συσσώρευσης (Harvey, 2005). Την περίοδο εκείνη το κράτος χορηγούσε στην εργατική τάξη την ιδιοκτησία κατοικίας και μια σειρά από πρότυπα κατανάλωσης, γεγονός που συνεισέφερε στις έντονες τάσεις προαστικοποίησης που εμφανίστηκαν ιδιαίτερα στις ΗΠΑ (Harvey, 1977). Έτσι άρχισαν να γίνονται εμφανείς οι πρώτες τάσεις του εξευγενισμού και δημιουργήθηκε πρόσφορο έδαφος για την ανάπτυξη του φαινομένου.

4.2 οι αρχές του εξευγενισμού

“Ως εξευγενισμός νοείται η διαδικασία κατά την οποία ανώτερα οικονομικά στρώματα μετεγκαθίστανται σε πρώην υποβαθμισμένες περιοχές, εκτοπίζοντας τους παλαιότερους κατοίκους χαμηλότερων οικονομικών στρωμάτων και αναβαθμίζοντας το οικιστικό απόθεμα των περιοχών αυτών.”

Με την αποβιομηχάνιση τη δεκαετία του 1970, ο τριτογενής τομέας παραγωγής άρχισε να ακμάζει στα αστικά κέντρα με αποτέλεσμα η μεσαία τάξη να αυξάνεται έναντι της εργατικής (Butler, 1997). Τότε συναντάται για πρώτη φορά το φαινόμενο του εξευγενισμού. Σύμφωνα με τον Bell (1973) «η αποβιομηχανοποίηση οδήγησε σε μια μεταβιομηχανική κοινωνία με διαφορετική δομή απασχόλησης και πολιτιστικές προτιμήσεις». Ο εξευγενισμός θα μπορούσε να οριστεί και ως «η μετατροπή μιας βιομηχανικής κοινωνίας σε μεταβιομηχανική, μετατροπή η οποία συνεπάγεται και αλληαγές στην κοινωνική δομή» (Μανώλη, 2015, σελ.11).

Ως εξευγενισμός νοείται η διαδικασία κατά την οποία ανώτερα οικονομικά στρώματα (μεταβιομηχανική μεσαία τάξη) μετεγκαθίστανται σε πρώην υποβαθμισμένες περιοχές, εκτοπίζοντας τους παλαιότερους κατοίκους χαμηλότερων οικονομικών στρωμάτων (εργατική τάξη) και αναβαθμίζοντας το οικιστικό απόθεμα των περιοχών αυτών. Η διαδικασία αυτή είναι απόρροια των συνεχών οικονομικών αλληαγών που επιτελούνται στις μεγάλες δυτικές πόλεις¹ και έχει σαν αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας γης και των ακινήτων και την απομάκρυνση των πρώην τοπικών εμπορικών χρήσεων για την εγκατάσταση νέων, που εξυπηρετούν τους νέους κατοίκους (Badcock, 1995).

1) Πρόκειται για αλληαγές στον τομέα της απασχόλησης, τη διανομή του εισοδήματος, την αγορά ακινήτων, τις πολιτιστικές προτιμήσεις.

4.3 ορισμοί της έννοιας

Ο όρος εξευγενισμός συναντάται για πρώτη φορά το 1964, όταν η Βρετανίδα κοινωνιολόγος Ruth Glass, μελετώντας τις μεταηλλαγές της κοινωνικής δομής και της αγοράς κατοικίας στις εργατικές γειτονιές Docklands του Λονδίνου, παρατηρεί ότι:

«Μία προς μία, πολλές από τις εργατικές συνοικίες του Λονδίνου δέχθηκαν την εισβολή μεσαίων κοινωνικών στρωμάτων – ανώτερων και κατώτερων. Άθλιοι και ταπεινοί στάβλοι και αγροκήπια [...], μετά τη λήξη των μισθώσεών τους, καταλήφθηκαν και μετατράπηκαν σε κομψές και ακριβές κατοικίες [...]. Από τη στιγμή που η διαδικασία του εξευγενισμού (gentrification) ξεκινήσει σε μία περιοχή, συνεχίζεται με γοργούς ρυθμούς έως ότου όλοι ή οι περισσότεροι των αρχικών κατοίκων που ανήκουν στην εργατική τάξη, να εκτοπιστούν και να αλλιάξει ο συνοικιακός κοινωνικός χαρακτήρας της περιοχής». (Glass, 1964, σελ. 18)

Από τα μέσα της δεκαετίας του 1960, οι διαδικασίες αστικών μεταηλλαγών αλλιάζουν και επομένως μεταηλλάσσεται και ο ίδιος ο ορισμός του εξευγενισμού, ούτως ώστε να συμπεριλαμβάνει και τις νέες μορφές κοινωνικής αναβάθμισης, τους νέους φορείς και χρήσεις (Πρέπη, 2014).

Το 1982 ο αμερικανός γεωγράφος Neil Smith δίνει την δική του ερμηνεία στο φαινόμενο σύμφωνα με την οποία ο όρος αφορά «τη διαδικασία κατά την οποία οι γειτονιές της εργατικής τάξης αναμορφώνονται από τους νέους μεσοαστούς αγοραστές κατοικιών, από τους ιδιοκτήτες γης και κατοικίας και από τους εκφραστές του κατασκευαστικού κεφαλαίου» (Smith, 1982, σελ.139).

“ Ο όρος εξευγενισμός συναντάται για πρώτη φορά το 1964 από τη Βρετανίδα κοινωνιολόγο Ruth Glass. Από τα μέσα της δεκαετίας του 1960, οι διαδικασίες αστικών μεταηλλαγών αλλιάζουν και επομένως μεταηλλάσσεται και ο ίδιος ο ορισμός του εξευγενισμού. ”

Το 1984, ο Chris Hamnett ορίζει το φαινόμενο ως «την εισβολή μεσαίων και ορισμένων υψηλών εισοδηματικών στρωμάτων σε εργατικές γειτονιές και την αντικατάσταση ή εκτοπισμό των προηγούμενων κατοίκων» (Hamnett, 1984, σελ.139).

Το 1987, η Sharon Zukin θα ορίσει το φαινόμενο ως τη «μετατροπή ορισμένων κοινωνικά περιθωριακών εργατικών περιοχών του κέντρου της πόλης σε περιοχές κατοικίας των μεσαίων τάξεων» (Zukin, 1987, σελ.129) , ενώ το 1992 ο Peter Marcuse ορίζει τον εξευγενισμό ως «η αναβάθμιση μιας περιοχής κατοικίας εργατών και στόμων χαμηλών εισοδημάτων, μέσα από μηχανισμούς αγοράς και αλληλαγής της πληθυσμιακής της σύνθεσης υποστηρίζοντας ότι η απομάκρυνση είναι στόχος του εξευγενισμού, όχι μια παρενέργεια». (Marcuse, 1992, σελ. 41)

Στα αγγλικά ο όρος διατυπώνεται ως «gentrification»: προέρχεται από την λέξη gentry, δηλαδή «αριστοκρατία των γαιοκτημόνων». Κυριολεκτικά, αναφέρεται στους κατώτερους ευγενείς της βρετανικής υπαίθρου, ενώ μεταφορικά στα μεσαία κοινωνικά στρώματα που έχουν όμως οικονομική άνεση (Μανώλη, 2015). Στα ελληνικά, ο όρος αποδίδεται με διαφορετικές μεταφράσεις, όπως «αναβάθμιση», «αστική αναδιάρθρωση», «αστικός εξωραϊσμός» και εξευγενισμός, με επικρατέστερο τον τελευταίο (Καλαντίδης, 2007).

Το 1995 οι Νικολαΐδου, Στεφάνου & Χατζοπούλου αναφέρουν ότι:

«η ανάγκη για ανάπλαση μπορεί να προκαλείται από προβλήματα κελύφους, π.χ. παιδιότητα κτιρίου, προβλήματα χρήσεων γης, καθώς σε παλαιές περιοχές παρατηρείται συχνά υποβάθμιση και σύγκρουση χρήσεων, προβλήματα ανθρώπινου δυναμικού, που αφορούν σε κοινωνικό-οικονομικά χαρακτηριστικά των κατοίκων ή λόγω αναγκών 'πολιτιστικής υφής', δηλαδή πολιτιστικής αναβάθμισης ιστορικών κέντρων, αισθητικής ανάδειξης και διατήρησης φυσιογνωμίας μιας περιοχής». (Νικολαΐδου, Στεφάνου & Χατζοπούλου, 1995, σελ.56)

4.4 Θεωρητικές προσεγγίσεις του φαινομένου

Οι μελετητές που καταπιάστηκαν με το φαινόμενο του εξευγενισμού, το προσεγγίζουν διαφορετικά καθώς είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με τις ιδεολογικές τους καταβολές. Το φαινόμενο του εξευγενισμού έχει πολλές πτυχές και αναλύεται βάσει κοινωνικών, πολιτικών, πολεοδομικών και οικονομικών παραμέτρων.

4.4.1 Θεωρία του κενού γαιοπροσόδου

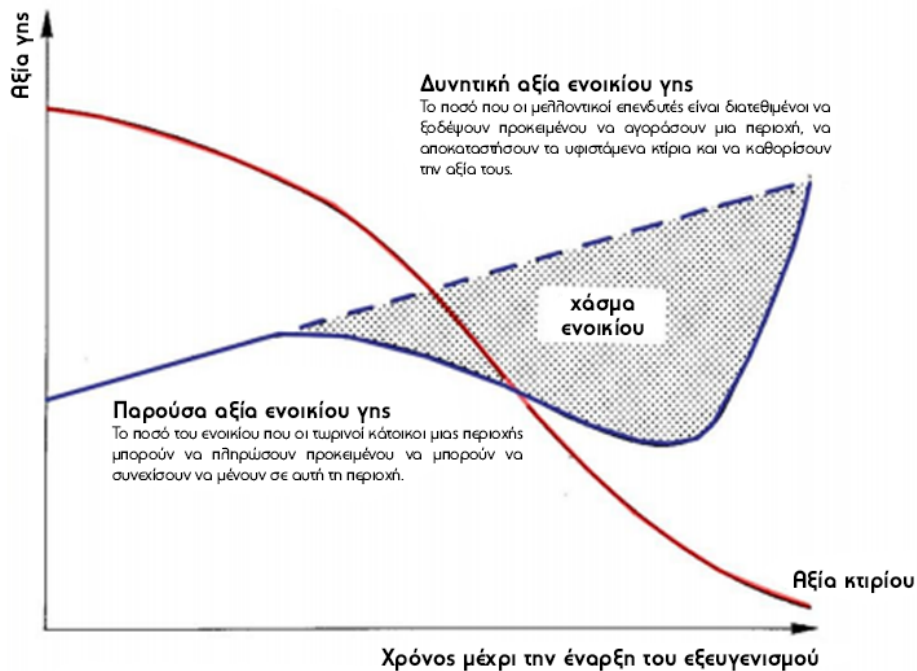
Η πρώτη απόπειρα ερμηνείας των αιτιών του εξευγενισμού γίνεται από τον Neil Smith το 1979, γνωστή και ως θεωρία του «κενού γαιοπροσόδου» (Εικόνα 1). Ο N.Smith, βασίζεται σε μία μαρξιστική προσέγγιση και μία ταξική γεωγραφία του αστικού χώρου και ορίζει ως κενό γαιοπρόσοδου τη διαφορά μεταξύ της εν δυνάμει γαιοπροσόδου (potential ground rent), των ακινήτων εντός του αστικού ιστού και της αρχικής/πραγματικής τους γαιοπροσόδου (actual capitalised land rent). Επομένως, η διαφορά μεταξύ της αξίας μιας ιδιοκτησίας σήμερα και της αξίας που η ιδιοκτησία θα μπορούσε να έχει υπό συνθήκες, είναι και αυτή που καθορίζει την δυνατότητα μέγιστης κερδοφορίας επί της γης ή των χρήσεων και των κτιρίων που βρίσκονται σε αυτή. Σύμφωνα με τον N.Smith, όταν αυτές οι δύο τιμές απέχουν πολύ μεταξύ τους, εφαρμόζεται και το φαινόμενο του

εξευγενισμού. Όσο μεγαλύτερο είναι το κενό γαιοπροσόδου, τόσο μεγαλύτερη είναι και η πιθανή κερδοφορία από την εκμετάλλευση μιας ιδιοκτησίας. Η προσέγγιση αυτή επικεντρώνεται, επομένως στο πώς η χωρική κινητικότητα του κεφαλαίου επηρεάζει την παραγωγή του αστικού χώρου.

“ Ως κενό γαιοπροσόδου ορίζεται η διαφορά μεταξύ της εν δυνάμει γαιοπροσόδου των ακινήτων εντός αστικού ιστού και της αρχικής γαιοπροσόδου, ενώ ως χάσμα ενοικίου ορίζεται η διαφορά της αξίας μιας ιδιοκτησίας όταν είναι κενή και της αξίας που αποκτά όταν έχει εκμισθωθεί. ”

4.4.2 Χάσμα ενοικίου

Η έννοια του χάσματος ενοικίου εισάγεται από τους Hamnett (1984) και Randolph (1986) και ορίζεται ως η διαφορά της αξίας μιας ιδιοκτησίας όταν είναι κενή και της αξίας που αποκτά όταν έχει εκμισθωθεί. Το πρώτο είναι το μέτρο της μελλοντικής τιμής πώλησης του ακινήτου όταν αυτό μετατραπεί σε ιδιοκατοίκηση και το δεύτερο αποτελεί το μέτρο του ετήσιου εισοδήματος από την εκμίσθωση του ακινήτου. Οι τιμές και των δύο είναι συνήθως παρόμοιες, όταν όμως η ζήτηση για αγορά ακινήτων αυξάνεται το χάσμα διευρύνεται, ειδικά αν οι έλεγχοι και οι περιορισμοί για το ποσό του ενοικίου αποτρέπουν τους ιδιοκτήτες από την αύξηση του. Έτσι οι ιδιοκτήτες καταλήγουν να πωλούν τις ιδιοκτησίες τους στους επενδυτές, καθώς ελκύονται από τις απολαβές που τους αποφέρει η πώληση αυτή, συμβάλλοντας με αυτόν τον τρόπο στην εφαρμογή του εξευγενισμού.



Εικόνα 1: : Το κενό γαιοπροσόδου

4.4.3 Πλευρά της ζήτησης-κατανάλωσης (Πολιτισμική θεώρηση)

Η θεωρία του David Ley (1986) αναλύει το φαινόμενο του εξευγενισμού μέσα από πολιτισμικές και κοινωνικές παραμέτρους που εστιάζουν κυρίως στις ατομικές επιλογές των δρώντων υποκειμένων. Δίνεται έμφαση στα χαρακτηριστικά των υποκειμένων που προκαλούν τον εξευγενισμό και επομένως η έρευνα μετατοπίζεται στην ανθρώπινη δραστηριότητα και τη δυνατότητά της να επηρεάσει τις οικονομικές διαδικασίες και τον αστικό χώρο. Χαρακτηριστικό παράδειγμα τέτοιας ομάδας είναι οι καλλιτέχνες, οι οποίοι επιλέγουν την κατοίκηση στο αστικό περιβάλλον, αφενός ως πράξη ατομικού ακτιβισμού και απελευθέρωσης, και αφετέρου διότι εξυπηρετώνται από τους μεγάλους ενιαίους χώρους με χαμηλό ενοίκιο. Σύμφωνα με τον Ley, οι καταναλωτικές αξίες αποτελούν τη χωρική έκφραση του εξευγενισμού στον αστικό χώρο.

Επιπλέον, ο Hamnett (2003), εκτός από την ερμηνεία που δίνει για το χάσμα ενοικίου, αναλύει το φαινόμενο του εξευγενισμού και από την κοινωνική του διάσταση. Σύμφωνα με τον συγγραφέα, αν τα μέλη της μεσαίας τάξης δεν προσελκύονταν από τις παροχές που προσφέρει η εκάστοτε κεντρική περιοχή, τότε ο εξευγενισμός σε αυτήν δεν θα έβρισκε εφαρμογή, καθώς θα μπορούσαν να επιλέγονται κατοικίες στα προάστια.

Στην περίπτωση που τα μέλη της μεσαίας τάξης, ή τουλάχιστον η πλειονότητά τους, επέλεγαν τις περιοχές του κέντρου, η κοινωνική και χωρική δομή των πόλεων θα ήταν πολύ διαφορετική και οι αξίες γης θα είχαν εκτοξευτεί στα ύψη.

4.4.4 Πλευρά της εμπορευματοποίησης του πολιτισμικού κεφαλαίου

Μετά τη δεκαετία του 1990, ο εξευγενισμός συναντάται πλέον και σε μη μητροπολιτικές περιοχές, καθώς και εκτός των μεγάλων δυτικών πόλεων. Τότε, εμφανίζεται μια τρίτη προσέγγιση του φαινομένου, η οποία βασίζεται στην αρχή της εμπορευματοποίησης του πολιτισμικού κεφαλαίου, όπως αυτή πρωτοσυναντάται στις μελέτες των Zukin (1982) και Hamnett (1984).

Με βάση τη διάκριση οικονομικού και πολιτισμικού κεφαλαίου (Bourdieu, 1979), η προσέγγιση αυτή καταλήγει στο συμπέρασμα ότι όταν σε μια υποβαθμισμένη περιοχή εγκαθίστανται άτομα δημιουργικών επαγγελματιών², η περιοχή αυτή αποκτά πολιτισμική αξία. **Το πολιτισμικό κεφάλαιο εμπορευματοποιείται, προσδίδοντας στην περιοχή οικονομική αξία και προσελκύοντας το κατασκευαστικό και κτηματικό κεφάλαιο να επενδύσει σε αυτήν. Έτσι, η συνολική αξία γης αυξάνεται, και κατά συνέπεια και οι τιμές των ενοικίων, με αποτέλεσμα τα κατώτερα οικονομικά στρώματα να μην μπορούν να ανταπεξέλθουν.** Σε πολλές περιπτώσεις, ακόμα και οι πρώτοι εξευγενιστές³ εκτοπίζονται λόγω των επενδύσεων του κατασκευαστικού και κτηματικού κεφαλαίου στην περιοχή⁴.

2) Δημιουργικά επαγγέλματα σε συνδυασμό με αντισυμβατικό τρόπο ζωής, συνήθως χαμηλό εισόδημα, αλλά μεγάλες δημιουργικές και πολιτιστικές δυνατότητες.

3) τα προαναφερθέντα άτομα δημιουργικών επαγγελματιών

4) Ο Γάλλος κοινωνιολόγος υποστηρίζει ότι, η συγκέντρωση οικονομικού ή πολιτισμικού κεφαλαίου αποτελεί μέσο διάκρισης σε έναν κοινωνικά κατασκευασμένο χώρο. Επομένως, ακόμη και τα άτομα που κατέχουν υψηλό πολιτισμικό, αλλά παράλληλα χαμηλό οικονομικό κεφάλαιο, μπορούν να θεωρηθούν ότι ανήκουν στην κυρίαρχη τάξη.

Ο David Harvey (1990) υποστηρίζει ότι ο εξευγενισμός στις μεταβιομηχανικές πόλεις προκύπτει από τον κοινωνικό και χωρικό καταμερισμό της εργασίας, όπως αυτός εκφράζεται στην μετανεωτερική εποχή. Η αλληλαγή των αξιακών συστημάτων και πολιτισμικών αναφορών οδηγεί στην εμπορευματοποίηση της αισθητικής και την αισθητικοποίηση των εμπορευμάτων, που δημιουργεί και μία άλλη μορφή βιομηχανίας, αυτή του πολιτισμού. Επομένως, η ίδια η πόλη μετατρέπεται σε καταναλωτικό προϊόν.

Συμπερασματικά, ο εξευγενισμός αποτελεί μια κοινωνική και ταξική αναδιάρθρωση των κεντρικών περιοχών των πόλεων, η οποία προκύπτει από κεντρικούς οικονομικούς παράγοντες (πχ καπιταλιστική συσσώρευση, αναπαραγωγή κεφαλαίου), οικονομικά συμφέροντα επιμέρους ομάδων (πχ κτηματομεσιτικός τομέας, κατασκευαστικός κλάδος, εξευγενιστές) αλλά και κοινωνικές και πολιτισμικές παραμέτρους (πχ τοπική επιλογή, μέσα κοινωνικής προβολής). Σύμφωνα με την Clerval (2013), *«ο εξευγενισμός είναι η συνέπεια της συνεχούς μετακίνησης του κεφαλαίου στην αναζήτησή του για κέρδος, μετακίνηση που εγγράφεται στους αέναους κύκλους της αναβάθμισης/υποβάθμισης/επανα-αναβάθμισης, που τροφοδοτούν τη χωρική διάκριση»*.

4.5 τα στάδια του εξευγενισμού

Προκειμένου να διαμορφωθούν οι συνθήκες για τον εξευγενισμό μιας περιοχής, χτίζεται ένα αρνητικό προφίλ γύρω από αυτήν. Ο κυρίαρχος λόγος τις χαρακτηρίζει ως υποβαθμισμένες, πόλους εγκληματικότητας και παραβατικής συμπεριφοράς. Σε αυτές τις συνθήκες οι αναπλάσεις εμφανίζονται σαν θετική εξέλιξη για την περιοχή. Ταυτόχρονα, καθώς κάθε τόπος εμφανίζει διαφορετικά χαρακτηριστικά, τόσο ως προς την παραγωγή του αστικού χώρου, όσο και των πολιτικών που παρεμβαίνουν σε αυτόν, ο εξευγενισμός παρουσιάζει διαφορετικά χαρακτηριστικά από περιοχή σε περιοχή, ακόμα κι αν πρόκειται για περιοχές της ίδιας χώρας ή πόλης. Όπως αναφέρει ο N. Smith (2002):

«Καθώς ο εξευγενισμός είναι έκφραση ευρύτερων κοινωνικών, οικονομικών και πολιτικών σχέσεων, σε κάθε πόλη θα εκφράσει τις ιδιαιτερότητες του τόπου και την κατασκευή του αστικού του χώρου».

Επομένως, τα χαρακτηριστικά του εξευγενισμού καθώς και οι διαδικασίες και οι μηχανισμοί που ακολουθούνται διαφέρουν ανάλογα με τα γεωγραφικά όρια και τα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής.

Σε πρώιμο στάδιο του εξευγενισμού, με την αποκατάσταση των υφιστάμενων κτιρίων και άρα την αύξηση της αξίας τους, προσελκύονται κάτοικοι από ανώτερα οικονομικά στρώματα, με αποτέλεσμα οι προηγούμενοι να εκτοπίζονται.

“ Ο εξευγενισμός παρουσιάζει διαφορετικά χαρακτηριστικά από περιοχή σε περιοχή, ακόμα κι αν πρόκειται για περιοχές της ίδιας πόλης ή χώρας. Μέσω των αναπλάσεων, προσελκύονται ανώτερα οικονομικά στρώματα και αυξάνεται η αξία των ακινήτων με αποτέλεσμα τον εκτοπισμό των κατοίκων. ”

Στις περισσότερες περιπτώσεις, οι πρώτοι εξευγενιστές είναι τα προαναφερθέντα άτομα δημιουργικών επαγγελμάτων, οι οποίοι αξιοποιούν πρώην βιομηχανικά κτίρια σαν χώρους εργασίας και προσδίδουν πολιτιστικό χαρακτήρα στην περιοχή. Στην πορεία, η αξία των ακινήτων αυξάνεται κατακόρυφα με την έλευση του κτηματομεσιτικού και κατασκευαστικού κλάδου, γεγονός που έχει ως απόρροια η περιοχή να προσελκύσει τη μεσαία τάξη: άτομα υψηλότερου εισοδήματος και μορφωτικού επιπέδου, εκτοπίζοντας τους πρώτους κατοίκους αλλιώς και μερίδα των πρώτων εξευγενιστών. Τέλος, στο στάδιο του «υπερεξευγενισμού», οι αξίες έχουν πλέον εκτοξευθεί, εκτοπίζοντας και τα μέλη της μεσαίας τάξης. Η περιοχή πλέον απευθύνεται σε μια οικονομική ελίτ: εργαζόμενοι κυρίως σε υψηλόβαθμες θέσεις με πολύ υψηλά εισοδήματα (Εικόνα 2).

Στις περισσότερες περιπτώσεις εξευγενισμού υπάρχουν και μεταβατικές περίοδοι κατά τις οποίες το Δημόσιο επεμβαίνει σε κεντρικές περιοχές προκειμένου να τις «αναβαθμίσει». Αυτό υλοποιείται μέσα από έργα μικρής κλίμακας όπως πεζοδρομήσεις, δενδροφυτεύσεις, ποδηλατόδρομους κλπ. Σε περιπτώσεις όπως αυτές των αγγλοσαξονικών χωρών, οι παρεμβάσεις υλοποιούνται είτε από τον ιδιωτικό είτε από τον δημόσιο τομέα και είναι πιο «δραστικές»,

όπως κατεδαφίσεις, ανεγέρσεις μεγάλων συγκροτημάτων κατοικίας, εργασίας, εμπορίου ή εστίασης και ψυχαγωγίας.



**GENTRIFICATION
ZONE**

**POOR PEOPLE PLEASE
LEAVE QUIETLY**

Εικόνα 2: : «Ζώνη εξευγενισμού: Φτώχοι, αποχωρήστε ησυχώς»

4.6 ΟΙ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΕΣ ΣΤΟΝ ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟ

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, σύμφωνα με τον Smith (1997), ο εξευγενισμός μπορεί να αρχίσει να εφαρμόζεται σε μία περιοχή όταν η διαφορά μεταξύ της τιμής του ενοικίου με τις παρούσες χρήσεις γης και της τιμής που θα μπορούσε να έχει εάν υπήρχαν διαφορετικές χρήσεις γης έχει αμβλυνθεί πάρα πολύ. Όταν η αξία του οικιστικού αποθέματος έχει μειωθεί, ανοίγεται ο δρόμος για προσοδοφόρες επενδύσεις. Ωστόσο, σε πολλές περιπτώσεις οι ιδιώτες-δανειστές είναι αρχικά επιφυλακτικοί, οπότε οι διαδικασίες υλοποιούνται αρχικά μέσα από κρατικές επιχορηγήσεις και στη συνέχεια ενισχύονται από ιδιώτες. **Το κράτος δίνει το έναυσμα συνήθως μέσα από προγράμματα διευκολύνσεων όπως είναι τα δάνεια με χαμηλό επιτόκιο, τα φορολογικά κίνητρα και οι φοροαπαλλαγές, οι επιχορηγήσεις αλληλά και μέσω δημοπρασιών που πραγματοποιούνται από τις τοπικές αρχές, προσπαθώντας να βελτιώσει και να αποκαταστήσει το οικιστικό απόθεμα, διατηρώντας όμως την αρχιτεκτονική αξία των κτιρίων κάθε περιοχής⁵.** Οι βασικές ομάδες ιδιωτών που παίζουν καθοριστικό ρόλο στην αλληλαγή του οικιστικού αποθέματος είναι οι εξής: οι επαγγελματίες επενδυτές που αγοράζουν ακίνητα στην περιοχή, τα ανακαινίζουν και τα μεταπωλούν, οι ιδιώτες που αγοράζουν κτίριο ή διαμέρισμα και το χρησιμοποιούν ως κατοικία, οι ιδιοκτήτες οι οποίοι ανακαινίζουν τα ακίνητα και τα εκμισθώνουν.

5) Τα κτίρια αυτά στην πλειονότητά τους χρονολογούνται από τα τέλη του 19ου αιώνα με αποτέλεσμα μέσω της αποκατάστασής τους να διαφυλάσσεται η αρχιτεκτονική τους αξία.

Στη σημερινή τους μορφή, οι περισσότερες αναπλάσεις γίνονται με αρκετά περιορισμένη τη δημόσια επιδότηση και με πολύ πιο αυξημένη συνεργασία με το ιδιωτικό κεφάλαιο. Όπως αναφέρει η Sharon Zukin (1987), παρόλο που ο εξευγενισμός είναι μία ιδιωτικά χρηματοδοτούμενη διαδικασία, αυτή προϋποθέτει την κυβερνητική στήριξη, σε εθνικό ή τοπικό επίπεδο. Ουσιαστικά, το κράτος δρα περιορίζοντας τους κινδύνους των κτηματομεσιτικών επενδύσεων, ευνοώντας, έτσι, την ελεύθερη κίνηση του ιδιωτικού κεφαλαίου⁶. Τελικά, η ικανότητα επιρροής του κράτους στην κτηματομεσιτική δραστηριότητα είναι περιορισμένη για δύο λόγους: πρώτον, το κράτος στηρίζεται στην αύξηση των κτηματομεσιτικών αγορών και δεύτερον, δεν μπορεί να επηρεάσει άμεσα τη ζήτηση για τα προϊόντα της αγοράς αυτής. Έτσι, το κράτος εξαρτάται από τον ιδιωτικό τομέα για την ανοικοδόμηση της πόλης (Alexandri, 2015). Όσον αφορά στους μισθωτές, αυτοί αποτελούν τμήμα της νέας μεσαίας τάξης, οι οποίοι χαρακτηρίζονται από το υψηλό μορφωτικό και πολιτιστικό τους επίπεδο καθώς και τα καταναλωτικά τους πρότυπα. Το 1975 ο Νίκος Πουλαντζάς υποστήριξε ότι η νέα αυτή μεσαία τάξη τοποθετείται μεταξύ της εργατικής και της καπιταλιστικής τάξης.

“ Το κράτος εξαρτάται από τον ιδιωτικό τομέα για την ανοικοδόμηση της πόλης. ”

6) Ακόμη και στις περιπτώσεις στις οποίες το κράτος προσπαθεί να προωθήσει κάποιου είδους κοινωνική πολιτική, αυτές δεν καταφέρνουν, τις περισσότερες φορές να διατηρήσουν την κοινωνική σύνθεση της περιοχής που αναπλάθεται. Όπως αναλύει ο Άρντ Χαλαντίντς για την περίπτωση του Prenzlauer Berg του πρώην Ανατολικού Βερολίνου: «κανένας από τους κοινωνικούς προγραμματικούς στόχους δεν μπόρεσε να πραγματοποιηθεί. Ούτε μπόρεσε να εμποδιστεί η απομάκρυνση των παλιών κατοίκων ούτε προσανατολίστηκε η ανάπτυξη στις ανάγκες του πληθυσμού. Αντίθετα, είναι προσαρμοσμένη στα μέτρα των επενδύσεων που είναι οι τελικοί νικητές της διαδικασίας» (Χαλαντίντς, 2007, σελ. 102)

Αποτελεί μία ομάδα η οποία ούτε κατέχει τα μέσα παραγωγής αλλιά ούτε ασκεί παραγωγική εργασία, απλά συμμετέχει πολιτικά και ιδεολογικά στην κυριαρχία επί της εργατικής τάξης. Το 1978 ο Wright σημειώνει ότι η τάξη αυτή κινείται με γνώμονα τα οικονομικά συμφέροντα της ανώτερής της τάξης και την πολιτική ισχύ της κατώτερής της. Τα άτομα που την απαρτίζουν χαρακτηρίζονται περισσότερο από το πολιτικό κεφάλαιο και όχι τόσο από το χρηματικό (Butler, 1997).

Παράλληλα, με την αναβάθμιση της περιοχής, αναβαθμίζονται ή μεταλλάσσονται και οι χρήσεις γης που διαθέτει, προσελκύνοντας οδοένα και περισσότερα μέλη της μεσαίας και της ανώτερης τάξης. Έτσι, ακόμα κι αν η απομάκρυνση των ασθενέστερων οικονομικά κατοίκων δεν επιδιώκεται άμεσα, η έλευση κατοίκων με μεγαλύτερη αγοραστική δύναμη αλλιάζει τον αστικό ιστό της περιοχής με χρήσεις γης και υπηρεσίες που απευθύνονται σε αυτούς. Επομένως, η απομάκρυνση των χαμηλότερων οικονομικά στρωμάτων υλοποιείται έμμεσα. Συνεπώς, όταν οι παλαιότεροι κάτοικοι έρχονται αντιμέτωποι με τον εξευγενισμό, πολλές φορές εντοπίζουν το πρόβλημα στο πρόσωπο των νέων κατοίκων και δημιουργείται ένα κλίμα σύγκρουσης και διαμάχης μεταξύ παλαιότερων και νεότερων κατοίκων της περιοχής.

“ Οι μισθωτές αποτελούν τμήμα της νέας μεσαίας τάξης. Τοποθετούνται μεταξύ της εργατικής και της καπιταλιστικής τάξης και κινούνται με γνώμονα τα οικονομικά συμφέροντα της ανώτερης τάξης και την πολιτική ισχύ της κατώτερης τάξης. ”

4.7 συμπεράσματα

Η μελέτη των περιπτώσεων εφαρμογής του εξευγενισμού δείχνει ότι τα φαινόμενα του εξευγενισμού εμφανίζονται κυρίως σε περιοχές του κέντρου της πόλης ή γειτονικές συνοικίες. Προκύπτει το συμπέρασμα ότι η κεντρικότητα των περιοχών είναι ένας από τους παράγοντες που τις καθιστά ελκυστικές, καθώς στο κέντρο συγκεντρώνεται ο τριτογενής τομέας παραγωγής και άρα οι περισσότερες θέσεις εργασίας. Όπως αναφέρει ο N. Smith (2002), «υπάρχει μία θεμελιώδης γεωγραφική αντίθεση μεταξύ των δραματικά αυξημένων αξιών γης που συνοδεύουν την συγκεντροποίηση του κεφαλαίου στον πυρήνα αυτών των μητροπόλεων και των αξιών γης στις περιθωριακές, εξωαστικές τοποθεσίες, όπου αναγκάζονται να ζήσουν οι εργάτες λόγω των αξιοθρήνητων μισθών, στη βάση των οποίων κτίζεται η συγκεντροποίηση του κεφαλαίου».

Επιπλέον, καθώς η συμβολική αξία εμπορευματοποιείται, η ιστορικότητα των κεντρικών περιοχών τους προσδίδει επιπλέον αξία, η οποία επιφέρει κέρδος στο ιδιωτικό κεφάλαιο. Οι εξευγενισμένες περιοχές αποτελούν σε πρώτη ανάγνωση πόλο έλξης για την κατοίκηση από πιο ευκατάστατα άτομα, σε δεύτερη ανάγνωση όμως ελκύουν και επισκέπτες στην περιοχή για

την ψυχαγωγία τους. Καταγράφεται αυξημένη τουριστική ανάπτυξη στις εξευγενισμένες περιοχές, γεγονός που αποφέρει οικονομικά οφέλη τόσο για τις τοπικές επιχειρήσεις όσο και τις τοπικές αρχές.

Παρ' όλη αυτά ένας μεγάλος αριθμός ατόμων αντιτίθεται στο φαινόμενο, λόγω των επιπτώσεων του στη μετατόπιση των φτωχών και των ευάλωτων (Atkinson & Bridge, 2005). Σύμφωνα με τον Atkinson, οι αρνητικές επιπτώσεις του εξευγενισμού υπερβαίνουν τις θετικές, γεγονός που θα έπρεπε να έχει οδηγήσει σε περαιτέρω έρευνα, προτού να ενσωματωθούν στις κυβερνητικές πολιτικές στρατηγικές που οδηγούν τόσο στον εξευγενισμό όσο και στην άνιση αστική ανάπτυξη (Atkinson, 2002). Η αύξηση της αξίας των ακινήτων μπορεί να ιδωθεί σαν θετικό στοιχείο καθώς αποφέρει οικονομικά οφέλη, από την άλλη όμως η αυξημένη αντικειμενική αξία σε συνδυασμό με τους φόρους ακινήτων που επίσης αυξάνονται, οδηγούν στον εκτοπισμό των οικονομικά ασθενέστερων κατοίκων. Οι ιδιοκτήτες, προκειμένου να εξασφαλίσουν υψηλότερο κέρδος, αυξάνουν τις τιμές των ακινήτων, οδηγώντας τους ενοικιαστές σε εκτοπισμό (Pitt, 1977). Όσο ο εξευγενισμός προχωράει σε επόμενα στάδια, οι νέοι ιδιοκτήτες αντικαθίστανται από άλλους πιο ισχυρούς οικονομικά. Η παρουσία ή μη κοινωνικού κράτους είναι αυτή που καθορίζει τον βαθμό

στον οποίο το ιδιωτικό κεφάλαιο μπορεί να διαμορφώσει τον αστικό χώρο.

Παράλληλα, ενώ ο εξευγενισμός μιας περιοχής που έρχεται αντιμέτωπη με τη φτώχεια, την εγκληματικότητα, την υποβάθμιση, τη διακίνηση ναρκωτικών φαίνεται να ταυτίζεται με την αναβάθμιση της, στην πραγματικότητα δεν λύνει το πρόβλημα –απλώς το μετατοπίζει σε γειτονικές περιοχές. Τα ασθενέστερα οικονομικά στρώματα μετακινούνται σε περιοχές οι οποίες με τη σειρά τους υποβαθμίζονται. Πολλές φορές μάλιστα **ο εξευγενισμός μιας περιοχής συμβάλλει στην αύξηση των αστέγων** καθώς πολλοί «εκτοπισμένοι» αδυνατούν να βρουν άμεσα κατοικία (Μανώλη, 2015).

05

ΥΠΕΡΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

5.1 το φαινόμενο του υπερτουρισμού

Ο τουρισμός σήμερα αποτελεί μια από τις πλέον κερδοφόρες βιομηχανίες παγκοσμίως. **Ιδιαίτερα σε χώρες όπου λόγω της υπερσυσσώρευσης του κεφαλαίου έχουν συρρικνωθεί οι δραστηριότητες του πρωτογενούς και δευτερογενούς τομέα παραγωγής, δίνεται ιδιαίτερη βαρύτητα στον τριτογενή τομέα και κυρίως στην τουριστική ανάπτυξη για την οικονομική βιωσιμότητά τους.** Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν χώρες όπως η Ελλάδα και η Ισπανία, στις οποίες λόγω της ένταξής τους στην Ευρωπαϊκή Ένωση και της οικονομικής κρίσης έχει περιοριστεί η εγχώρια παραγωγή προϊόντων και βιομηχανίας και επομένως γίνεται στροφή στις τουριστικές δραστηριότητες. Ταυτόχρονα, ανοίγεται ο δρόμος για μεγάλες επενδύσεις του παγκόσμιου κτηματικού κεφαλαίου σε εγχώριες εκτάσεις γης με στόχο την τουριστική εκμετάλλευση (Χατζημιχάλης, 2017). Ο τουρισμός καθοδηγεί την οικονομία της πόλης, ειδικότερα σε καιρό κρίσης. Αυτό συμβαίνει διότι η βιομηχανία του τουρισμού είναι ικανή να δημιουργήσει νέες επιχειρηματικές δραστηριότητες και νέες θέσεις εργασίας, άρα *«η πόλη μετατρέπεται σε πηγή καινοτομίας, όχι μόνο στον τομέα του τουρισμού και της αναψυχής, αλλά και σε άλλες δραστηριότητες της πόλης»* (Bachini, Falcón, Tuñon & Valls, 2013, σελ.99).

Επιπλέον, ο τουρισμός μπορεί να οριστεί ως “το σύνολο των σχέσεων και φαινομένων που προκύπτουν από την πραγματοποίηση ενός ταξιδιού και τη διαμονή σε έναν προορισμό μόνιμων κατοίκων του” (Hunziker & Krapf, 1942). Πρόκειται ουσιαστικά για τη διαδικασία μετακίνησης πληθυσμού σε ένα προσωρινό τόπο διαμονής, με στόχο, κατά κύριο λόγο, την ψυχαγωγία και τη χαλάρωση.

“ **Λόγω της υπερσυσσώρευσης του κεφαλαίου, δίνεται βαρύτητα στον τριτογενή τομέα παραγωγής και κυρίως στον τουρισμό, ο οποίος προσελκύει το κτηματικό κεφάλαιο να επενδύσει στις τουριστικές περιοχές.** ”

5.2 η έννοια του υπερτουρισμού και της “τουρισμοφοβίας”

Τις τελευταίες δεκαετίες πολλές τουριστικές πόλεις έρχονται αντιμέτωπες με τον τουριστικό κορεσμό. Η σφοδρή εξάπλωση του τουρισμού στα αστικά κέντρα οδήγησε στον λεγόμενο υπερτουρισμό. Οι όροι υπερτουρισμός και τουρισμοφοβία είναι άρρηκτα συνδεδεμένοι με τις διαδικασίες που σχετίζονται με τον μη βιώσιμο μαζικό τουρισμό. Ο όρος «τουρισμοφοβία»⁷⁾ χρησιμοποιήθηκε για να περιγράψει την κοινωνική δυσσάρεσκεια που προέκυψε απ' την διόγκωση του μαζικού τουρισμού (Claudio, 2017). Εκτιμάται ότι ο όρος αυτός υποτιμά την κριτική που ασκούν τα κοινωνικά κινήματα ενάντια στον υπερτουρισμό και στοχεύει στο να «αντιμετωπιστεί παθολογικά η κοινωνική αναταραχή» (Espinosa Zepeda, 2017).

⁷⁾ Ο όρος τουρισμοφοβία χρησιμοποιήθηκε αρχικά από τα ισπανικά μέσα ενημέρωσης για να περιγράψει τις αντιδράσεις των κατοίκων στην υπέρμετρη τουριστική ανάπτυξη.

Το φαινόμενο του υπερτουρισμού προσεγγίζεται αφενός σαν την ορατή αλληλαγή στο κτισμένο περιβάλλον και στις χρήσεις γης που απαντώνται σε αυτό, όπως πχ. τα τουριστικά καταστήματα και άλλου είδους τουριστικές υπηρεσίες, και αφετέρου στη λιγότερο ορατή αλληλαγή στις υφιστάμενες υποδομές, όπως η μεταλλιλαγή των μέχρι πρότινος κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης (Bauder & Freytag, 2017). Πρόκειται ουσιαστικά για την υπερδιόγκωση των τουριστικών δραστηριοτήτων, σε βαθμό που δρουν επιβαρυντικά για τις υπόλοιπες λειτουργίες της πόλης, με αποτέλεσμα αφενός να εκφυλιζεται η ποιότητα ζωής των κατοίκων και αφετέρου και η ίδια η τουριστική εμπειρία να αλλιλοιώνεται (Goodwin, 2017). Ο τουρισμός έχει φτάσει σε κορεσμό αφενός όταν εξαπλώνεται σε κατοικημένες περιοχές της πόλης οι οποίες μέχρι πρότινος δεν είχαν επισκεψιμότητα, και αφετέρου όταν παρατηρούνται μετασχηματισμοί και αλλιλαγές στην καθημερινότητα των περιοχών. Οι αλλιλαγές αυτές αποδίδονται κατά βάση στην αύξηση της παρουσίας των ηλεκτρονικών πλατφορμών που παρέχουν τουριστικά καταλύματα στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού (Claudio, 2017).

“**Όριο χωρητικότητας**”
ονομάζεται το μέγιστο όριο
τουριστών που μπορεί να
φιλοξενήσει μια περιοχή, και
“**φέρουσα ικανότητα**” ο μέγιστος
αριθμός ατόμων που μπορούν
να επισκεφθούν μια τοποθεσία
σε καθορισμένη χρονική
περίοδο ώστε να διατηρείται η
βιωσιμότητα.”

Το 1986 οι Ainsley & O’ Reilly εξέφρασαν την αντίληψη ότι ένας τουριστικός προορισμός έχει «**όριο χωρητικότητας**» (load capacity), άρα υπάρχει μέγιστο όριο πλήθους τουριστών που μπορεί να φιλοξενήσει. Ο Παγκόσμιος Οργανισμός Τουρισμού (WTO) ορίζει ως «**φέρουσα ικανότητα**» (carrying capacity) τον «μέγιστο αριθμό ατόμων που μπορούν να επισκεφθούν μια τοποθεσία σε καθορισμένη χρονική περίοδο έτσι ώστε το τοπικό περιβάλλον, τα φυσικά, οικονομικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά, καθώς και η τουριστική εμπειρία να παραμένουν αναλλοίωτα» (World Tourism Organization, 2004).

5.3 το φαινόμενο της βραχυχρόνιας μίσθωσης

5.3.1 Οικονομία διαμοιρασμού

Η οικονομία διαμοιρασμού (sharing economy) αποτελεί μιας νέας μορφής οικονομικό σύστημα που εντάσσει την χρήση της τεχνολογίας και του διαδικτύου στις εμπορικές συναλλαγές. Με την ραγδαία τεχνολογική ανάπτυξη και την χρήση των μέσων κοινωνικής δικτύωσης, έχουν επέλθει αλλαγές και στις οικονομικές δραστηριότητες. **Ως οικονομία διαμοιρασμού ορίζεται η δυνατότητα ανταλλαγής προϊόντων και υπηρεσιών με τη χρήση των νέων τεχνολογιών, (Schor, 2014) ενώ ως peer-to-peer (P2P) economy το δίκτυο ανταλλαγής προϊόντων και υπηρεσιών αποκλειστικά, μέσω ιδιωτών, με ή χωρίς χρηματικό αντίτιμο (Airbnb/ couchsurfing).** Από την άλλη, business-to-peer economy θεωρείται η πώληση προϊόντων από επιχειρήσεις σε καταναλωτές μέσω του διαδικτύου (e-bay,skroutz). Το ίδιο κριτήριο διαχωρισμού χρησιμοποιείται και από την R. Botsman (2010), αντιστοιχίζοντας την συνεργατική οικονομία (collaborative consumption) με τον ορισμό «business-to-peer economy», και την οικονομία διαμοιρασμού (sharing economy) με τον ορισμό «peer-to-peer economy», ενώ παράλληλα παρόμοιο ορισμό δίνει και το Αγγλικό Λεξικό της Οξφόρδης όπου εισάγει τον όρο επίσημα το 2015.

Συγκεκριμένα, αναφέρει ότι αποτελεί ένα οικονομικό σύστημα στο οποίο ατομικά περιουσιακά στοιχεία ή υπηρεσίες διαμοιράζονται μεταξύ ιδιωτών, με χρηματικό αντίτιμο ή όχι, μέσω των υπηρεσιών του διαδικτύου.

Ένα ακόμα ενδιαφέρον στοιχείο που εντοπίζεται είναι ο τρόπος με τον οποίο διαμορφώνονται οι αξίες των προϊόντων και παράγεται κέρδος στις συναλλαγές αυτές (Schor, 2014). Ειδικότερα, στις peer-to-peer συναλλαγές, η ηλεκτρονική συναλλαγή επιβαρύνεται με ένα επιπλέον κόστος που αποδίδεται στο διαχειριστή της πλατφόρμας. Το κόστος επιβαρύνει τον πάροχο των προϊόντων και όχι τον πελάτη. Επίσης, η διαμόρφωση των τιμών των προς πώληση προϊόντων και υπηρεσιών γίνεται βάσει των κανόνων της ελεύθερης αγοράς και του ελεύθερου ανταγωνισμού. Όσο λιγότερη είναι η προσφορά σε σχέση με τη ζήτηση, τόσο αυξάνεται η τιμή του προϊόντος, ενώ από την άλλη, είναι στην ευχέρεια του παρόχου να καταστήσει το προϊόν του ανταγωνιστικό. Στην περίπτωση των πλατφόρμων business to peer, οι όροι οικονομικού ανταγωνισμού και παραγωγής κέρδους προσομοιάζουν το κλασσικό εμπόριο. Το κέρδος για την πλατφόρμα προκύπτει από το πλήθος των συναλλαγών, ενώ οι τιμές διαμορφώνονται βάσει της παγκόσμιας αγοράς.

Οι επικριτές της οικονομίας διαμοιρασμού υποστηρίζουν ότι οι επιχειρήσεις της οικονομίας διαμοιρασμού, εκμεταλλεύονται την απουσία θεσμικού πλαισίου, αυθαιρετούν σε βάρος των εργαζομένων εγκαθιδρύοντας ένα επισφαλές εργασιακό καθεστώς ενώ παράλληλα καλλιεργούν τον αθέμιτο ανταγωνισμό απέναντι σε επαγγελματίες. Προωθούν έναν τρόπο ζωής όπου το άτομο μπορεί να πουλήσει και να εμπορευτεί ευκαιριακά οποιοδήποτε περιουσιακό στοιχείο κατέχει, με αντάλλαγμα κάποιο χρηματικό ποσό, του οποίου το ύψος καθορίζεται από τους κανόνες της ελεύθερης αγοράς, γεγονός που δεν εξασφαλίζει κανενός είδους βασικό εισόδημα. Ως αποτέλεσμα, η διάδοση αυτών των υπηρεσιών σε παγκόσμια κλίμακα *«έχει οδηγήσει σε μια πιο σκληρή μορφή καπιταλισμού: απορρύθμιση, νέες μορφές καταναλωτισμού και έναν νέο κόσμο επισφαλών εργασίας»* (Slee, 2015,σελ. 64).

8)Ιδρύθηκε το 2007 από τους Brian Chesky και Joe Gebbia, όταν οι δυο τους προσπαθούσαν να κερδίσουν κάποια επιπλέον χρήματα για να πληρώσουν το ενοίκιο τους στο Σαν Φρανσίσκο. Αγοράζοντας δύο στρώματα αέρα, προσέφεραν φτηνή διαμονή σε συμμετέχοντες στο συνέδριο βιομηχανικού σχεδίου, που διεξαγόταν στην πόλη. Με αυτόν τον τρόπο , τον Αύγουστο του 2008, ιδρύθηκε η εταιρία "Airbed & breakfast", ή απλώς Airbnb.

5.3.2. Η βραχυχρόνια μίσθωση - Airbnb

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις προωθούνται μέσα από πλατφόρμες peer-to-peer οι οποίες έχουν μπει στην αγορά τα τελευταία χρόνια χάρη στην ανάπτυξη των νέων τεχνολογιών και της επιρροής που ασκούν (Segu, 2018). Η ανάπτυξη του σύγχρονου αστικού τουρισμού και η αμφιλεγόμενη επίδρασή του στην ανάπτυξη των πόλεων, τα τελευταία χρόνια αποκτά ολοένα και περισσότερη βαρύτητα. Η βραχυχρόνια μίσθωση αποτελεί μια νέα μορφή εκμετάλλευσης του δομημένου περιβάλλοντος, η οποία μετασχηματίζει τον "τουριστικό χάρτη" της εκάστοτε πόλης και εξαπλώνεται με ραγδαίους ρυθμούς, ενώ ταυτόχρονα το θεσμικό πλαίσιο για τον έλεγχο της είναι ανύπαρκτο. Ως βραχυχρόνια μίσθωση νοείται η ενοικίαση ενός χώρου για διάστημα λιγότερο των έξι μηνών. Ο συγκεκριμένος τρόπος μίσθωσης,σε μεγάλο βαθμό ταυτίζεται με την ίδρυση της εταιρίας *Airbnb* το 2007⁸. Εκτός απ'την *Airbnb*, υπάρχουν κι άλλες αντίστοιχες πλατφόρμες όπως Booking, Homeaway, VRBO, Homestay, Exec Stays, HomeLike, RentalHome. Πρόκειται για ηλεκτρονικές πλατφόρμες, όπου ιδιώτες μπορούν να προσφέρουν για ενοικίαση το ακίνητο ή τμήμα του ακινήτου τους, που τη δεδομένη στιγμή παραμένει ανενεργό. Αποτελεί μία εταιρεία-

μεσάζοντα μεταξύ ιδιώτη-καταναλωτή για την πώληση του τουριστικού προϊόντος, η οποία, συνδέεται άμεσα με φαινόμενα υπερτουρισμού.

Η διάθεση των ακινήτων γίνεται έναντι χρηματικού ποσού, ενώ η εταιρία επιβαρύνει την κάθε συναλλαγή με ποσοστό προμήθειας για τις παρεχόμενες υπηρεσίες. Ειδικότερα, η τιμή του ενοικίου για το ακίνητο εξαρτάται αποκλειστικά από τον ιδιοκτήτη- διαχειριστή του, χωρίς κάποιο οικονομικό πλαφόν ή κάποιο άλλο κριτήριο. Η πλταφόρμα παρέχει μια προτεινόμενη τιμή, η οποία όπως αναγράφεται και στην ιστοσελίδα, είναι ικανή να καταστήσει ανταγωνιστικό το ακίνητο σε σχέση με τις υπηρεσίες που προσφέρει, την τοποθεσία όπου βρίσκεται, καθώς και την προσφορά-ζήτηση σε αυτήν. Σε κάθε περίπτωση, όμως, ο ιδιοκτήτης-διαχειριστής είναι αυτός που θα καθορίσει την τιμή του ενοικίου. Η προμήθεια της εταιρίας για την υπηρεσία που προσφέρει στον οικοδεσπότη ανέρχεται στο 3-5% του καθαρού ποσού της κράτησης και αφαιρείται αυτόματα από την πληρωμή. Ο επισκέπτης χρεώνεται 6-12% επιπλέον στο καθαρό ποσό της κράτησης και ενημερώνεται για αυτή την επιβάρυνση ακριβώς πριν την τελική πληρωμή. Και τα δύο ποσοστά προμηθειών, προσαρμόζονται αναλόγως στο φορολογικό καθεστώς της κάθε χώρας. Είναι μία πλταφόρμα που έχει γνωρίσει ιδιαίτερη ανταπόκριση σε πόλεις με έντονο τουρισμό, καθώς επιτρέπει τη βραχυχρόνια εκμετάλλευση

ακινήτων τουριστικά, χωρίς τις απαραίτητες αδειοδοτήσεις και εγκρίσεις από δημόσιους και κρατικούς φορείς. Αυτό το στοιχείο σε συνδυασμό με τις αιτίες άνθισης του ευρύτερου φαινομένου της οικονομίας διαμοιρασμού, έχουν καταστήσει τη συγκεκριμένη πλταφόρμα μία από τις πιο δημοφιλείς υπηρεσίες τουρισμού αλλθά και μία από τις πιο κερδοφόρες επιχειρήσεις παγκοσμίως.

Επιπλέον, η εταιρεία δίνει τη δυνατότητα στους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες να παραχωρήσουν σε τρίτους τη διαχείριση του ακινήτου τους. Η δυνατότητα αυτή έχει αφήσει περιθώριο να ιδρυθούν εταιρείες διαχείρισης καταλυμάτων, γεγονός που έρχεται σε αντιπαράθεση με την ίδια την φιλοσοφία της πλταφόρμας όσον αφορά την φιλοξενία.

“ Η βραχυχρόνια μίσθωση αποτελεί μια νέα μορφή εκμετάλλευσης του αστικού χώρου η οποία εξαπλώνεται με ραγδαίους ρυθμούς, με αποτέλεσμα να οδηγεί στον υπερτουρισμό και στη μείωση του οικιστικού αποθέματος. ”

5.4 συνέπειες της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην πόλη

Σε πολλές πόλεις ο αριθμός των επισκεπτών φαίνεται να έχει φτάσει, και πολλές φορές να έχει υπερβεί σημαντικά, τη δυνατότητα της πόλης να τους φιλοξενήσει. Ο υπέρογκος αριθμός επισκεπτών έχει οδηγήσει πολλές φορές στη δυσaréσκεια των ντόπιων κατοίκων και στην έμπρακτη εναντίωσή τους (Colomb & Novy, 2016), καθιστώντας σαφές ότι “οι τουρίστες δεν είναι ευπρόσδεκτοι” στις γειτονιές τους (Fuller & Michel, 2014) (Εικόνα 3). Από πλευράς των επισκεπτών, οι υπερπλήρεις τουριστικοί προορισμοί προδιαθέτουν αρνητικά και τους ίδιους, καθώς η τουριστική εμπειρία αλλοιώνεται (Popp, 2009). **Επομένως, ο υπερτουρισμός οδηγεί σε συμφόρηση –πολλές φορές και σε ιδιωτικοποίηση- των δημόσιων χώρων στα αστικά κέντρα, αύξηση των τιμών τόσο των ενοικίων όσο και των ακινήτων, στη μείωση της αγοραστικής δύναμης των κατοίκων, στο μη ισορροπημένο αριθμό ντόπιων συγκριτικά με τους επισκέπτες (Claudio, 2017).** Σε πολλούς τουριστικούς προορισμούς, η ιδιωτικοποίηση των δημόσιων χώρων οδήγησε σε πληθώρα αντιδράσεων. Η υπέρογκη ανάπτυξη των τουριστικών δραστηριοτήτων έρχεται σε σύγκρουση με τις υπόλοιπες λειτουργίες μέσα στην πόλη.

Η Airbnb θεωρείται ότι επηρεάζει τόσο την αγορά

ακινήτων όσο και την τουριστική βιομηχανία της εκάστοτε πόλης (Lee, 2016). Συνεπώς, τόσο οι ξενοδόχοι που βλέπουν το Airbnb ανταγωνιστικά, όσο και οι κάτοικοι που βλέπουν την αύξηση των ενοικίων στην γειτονιά τους, οδήγησαν σε πολλές περιπτώσεις τις τοπικές αρχές να προβούν σε “ρυθμίσεις” για τις πλατφόρμες home-sharing⁹. Οι ιδιοκτήτες ξενοδοχείων αντιτάσσονται στις πλατφόρμες διαμοιρασμού καθώς θεωρούνται απειλή προς το υγιή ανταγωνισμό. Πράγματι, ενώ στην παραδοσιακή αγορά υπάρχουν πολλοί νομικοί περιορισμοί και απαιτούνται συγκεκριμένες αδειοδοτήσεις, η peer-to-peer αγορά καταφέρει να παρακάμψει αυτούς τους κανόνες. Οι Zervas & Proserpio (2016) εκτιμούν την επίδραση της Airbnb στην ξενοδοχειακή βιομηχανία και διαπιστώνεται ότι αύξηση κατά 10% στις καταχωρήσεις της Airbnb οδηγεί σε 0,38% μείωση στα έσοδα των ξενοδοχείων, νούμερο καθόλου μικρό αν ληφθεί υπόψη η εκθετική αύξηση της Airbnb τα τελευταία χρόνια.

Ταυτόχρονα, η συνεχής διάδοση ιστοσελίδων όπως η Airbnb και τα αυξημένα κέρδη των ιδιοκτητών ακινήτων από την ενοίκιαση τους σε τουρίστες έχουν καταστήσει τη βραχυχρόνια μίσθωση ως αποδοτικότερη μορφή εκμετάλλευσης της αστικής γης έναντι της μακροχρόνιας, καθώς δίνεται η

9) Τα μέτρα που λαμβάνονται, από πόλη σε πόλη διαφοροποιούνται. Στη Βαρκελώνη, το Βερολίνο, το Παρίσι, το Σαν Φρανσίσκο απαιτείται συγκεκριμένη άδεια για να μετατραπεί μια κατοικία σε κατάλυμα Airbnb. Στο Άμστερνταμ, τη Νέα Υόρκη και το Σαν Φρανσίσκο έχει περιοριστεί η περίοδος ενοίκιασης. Επιπρόσθετα, στο Άμστερνταμ και το Σαν Φρανσίσκο υπάρχει φόρος ενοίκιασης, ενώ στο Βερολίνο και τη Νέα Υόρκη έχει καταστεί παράνομη η ενοίκιαση μέσω της πλατφόρμας αν δεν τηρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

δυνατότητα στην τοπική αγορά να εκμεταλλευτεί την υπερτοπική ζήτηση (Wachsmuth & Weisler, 2018). Ολοένα και περισσότεροι ιδιοκτήτες ακινήτων σε περιοχές που αποτελούν δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς μετατρέπουν τις παλαιότερες κατοικίες σε τουριστικά καταλύματα. Κάτι τέτοιο έχει ως αποτέλεσμα, τη μείωση των διαθέσιμων ακινήτων αλλά και την αύξηση των ενοικίων για μακροχρόνια μίσθωση λόγω της μειωμένης προσφοράς. Άμεση συνέπεια είναι η εκδίωξη των παλαιότερων κατοίκων και η σταδιακή μετατροπή πόλεων και οικισμών αποκλειστικά σε τουριστικά θέρετρα. Μελετητές του αστικού χώρου υποστηρίζουν ότι η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων με κύριο εκφραστή τη πλατφόρμα της Airbnb προωθεί το φαινόμενο του ξευγενισμού και της βίαιης μετακίνησης πληθυσμού.

“ Μελετητές του αστικού χώρου υποστηρίζουν ότι η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων προωθεί το φαινόμενο του ξευγενισμού και της βίαιης μετακίνησης πληθυσμού. ”

Σύμφωνα με τον Butler (2007), «*χρειάζεται να αποσυνδέσουμε την έννοια του ξευγενισμού από την αποβιομηχανοποίηση περιοχών και την μετακίνηση της εργατικής τάξης ως συνέπειες του φαινομένου και να εστιάσουμε σε μία παγκόσμια κλίμακα αλληλαγή με χαρακτηριστικά τις διεθνείς ροές κεφαλαίου και ανθρώπων και με αποτέλεσμα την αστική ανάπλαση σε τοπικό επίπεδο*».

Επομένως, ο ξευγενισμός αστικών περιοχών του 20ου αιώνα μετασχηματίζεται στο λεγόμενο διακρατικό ξευγενισμό (transnational gentrification): ένα φαινόμενο που συνδέει την επένδυση κεφαλαίων στο οικιστικό περιβάλλον μιας πόλης, ώστε να ικανοποιηθεί η ζήτηση για κατοικία που προέρχεται από τη διεθνή και όχι τοπική κοινότητα (Wachsmuth & Sigler, 2015). Πρόκειται ουσιαστικά για μία παγκοσμιοποιημένη θεώρηση του ξευγενισμού των εργατικών συνοικιών του 20ου αιώνα (Εικόνα 4).

Εικόνα 3: «Τουρίστα,καλωσήρθες. Η ενοικίαση των τουριστικών καταλυμάτων σε αυτή τη γειτονιά καταστρέφει τον τοπικό κοινωνικό και πολιτιστικό ιστό και προωθεί την κερδοφορία. Πολλοί ντόπιοι αναγκάζονται να εγκαταλείψουν τα σπίτια τους. Καλή διαμονή»

WELCOME TOURIST,
THE RENT OF HOLIDAY APARTMENTS
IN THIS NEIGHBOURHOOD DESTROYS
THE LOCAL SOCIO-CULTURAL FABRIC
AND PROMOTES SPECULATION. MANY
LOCAL RESIDENTS ARE FORCED TO
MOVE OUT.
ENJOY YOUR STAY.

ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΣ



Εγκατάλειψη παιδιών
εργατικών συνοικιών



Απαξίωση οικιστικού περιβάλλοντος
Μείωση γαιοπροσόδου



Στελέχωση οικισμού από χαμηλά
οικονομικά στρώματα -ευπαθείς ομάδες



Προσέληψη "δημιουργικών ομάδων"
(π.χ. καλλιτέχνες)
Δημιουργία χώρων τέχνης-εναλλακτικής
διασκέδασης



Αύξηση δημοτικότητας της περιοχής



Προσέληψη κτηματικού κεφαλαίου
Αύξηση ενοικίων



Εκδίωξη παιδιών κατοικιών
Βίαιη αστική μετάλλαξη



ΔΙΑΚΡΑΤΙΚΟΣ ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΣ



Παγκόσμια τουριστική ζήτηση



Διαδίκτυο- ηλεκτρονικές συναλλαγές
Οικονομία Διαμοιρασμού



Βραχυχρόνια Μίσθωση
Τοπική Αγορά Ακινήτων



Μείωση διαθέσιμων
καλυμμάτων για μακροχρόνια
μίσθωση



Αύξηση ενοικίων



Εκδίωξη παιδιών κατοίκων
Βίαιη αστική μετάλλαξη

Εικόνα 4: Σύγκριση παραδοσιακού και διακρατικού εξευγενισμού

Η κοινή γνώμη όσον αφορά τις πλατφόρμες διαμοιρασμού είναι διχασμένη. Οι υπερασπιστές τους υποστηρίζουν ότι η δυνατότητα να ενοικιαστούν κατοικίες βοηθάει τους κατοίκους να έχουν επιπλέον εισόδημα ενώ παράλληλα δίνει την δυνατότητα στους τουρίστες να «ζήσουν σαν ντόπιοι». Από οικονομικής σκοπιάς, οι πλατφόρμες διαμοιρασμού μπορούν να ειδικωθούν ως μέσο βελτίωσης της αποδοτικότητας στην αγορά (Barron, Kung & Proserpio, 2017), καθώς ένα διαμέρισμα που παραμένει άδειο μπορεί να αξιοποιηθεί κατά την τουριστική περίοδο μέσω της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Από την άλλη, οι αντιμαχόμενοι υποστηρίζουν ότι η τουριστική αξιοποίηση των μονάδων κατοικίας μπορεί να έχει αρνητικές συνέπειες. **Αρχικά, μπορεί να οδηγήσει σε αύξηση στα ενοίκια και στις τιμές λόγω της σχέσης προσφοράς και ζήτησης.** Όσον αφορά στην προσφορά, αν οι πλατφόρμες υπενοικίασης οδηγούν τους ιδιοκτήτες στο να μετατρέπουν τις κατοικίες σε βραχυχρόνια μίσθωση και με την προσφορά κατοικίας να παραμένει σταθερή, θα οδηγήσει σε συρρίκνωση του οικιστικού αποθέματος προς μακροχρόνια ενοίκιαση και σε αύξηση των ενοικίων λόγω ζήτησης. Από πλευράς ζήτησης, οι ιδιοκτήτες επιλέγουν να ενοικιάσουν τα ακίνητά τους προσδοκώντας υψηλότερα ενοίκια. **Τα αποτελέσματα της έρευνας των Sheppard &**

Udell (2016) καταδεικνύουν ότι οι ιδιοκτησίες σε περιοχές που η Airbnb ανθεί, παρουσίασαν αύξηση των τιμών ενοικίων κατά μέσο όρο 31%.

Από τα παραπάνω γίνεται σαφές ότι το φαινόμενο του υπερτουρισμού έχει σημαντικές επιπτώσεις τόσο για τους δημόσιους χώρους όσο και για τις χρήσεις γης που απαντώνται στον αστικό ιστό. Ειδικότερα η κατοικία, επηρεάζεται από την τουριστική εκμετάλλευση και τη βραχυχρόνια μίσθωση, οδηγώντας σε φαινόμενα διακρατικού εξευγενισμού. Οι συνέπειες του φαινομένου αναγιγνώσκονται διαφορετικά, ανάλογα με τα συμφέροντα των οικονομικών ή κοινωνικών ομάδων που επηρεάζονται από αυτό.





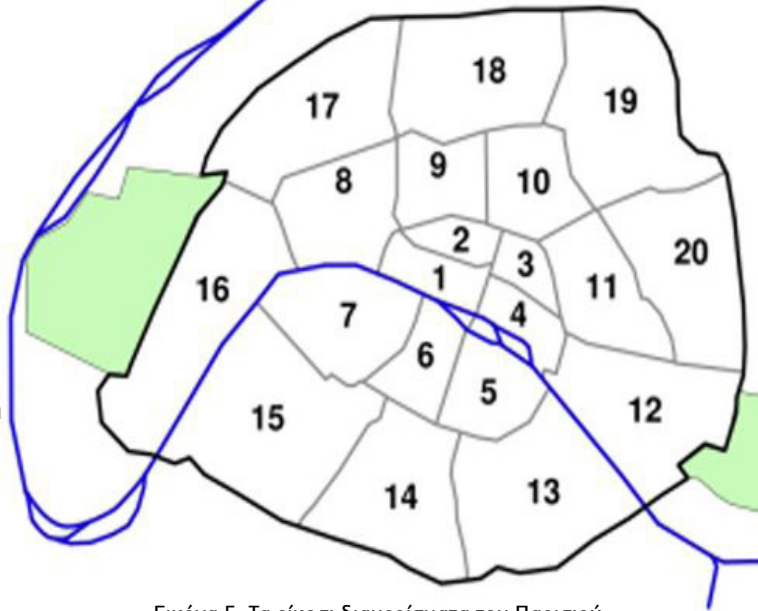
06

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ
ΠΟΛΕΩΝ

6.1.1 εισαγωγικά στοιχεία

Το Παρίσι είναι η πρωτεύουσα της Γαλλίας και της περιφέρειας Ιλ ντε Φρανς (Île-de-France)¹⁰ και μία από τις ιστορικότερες πόλεις της Ευρώπης. Αποτελεί τον κορυφαίο τουριστικό προορισμό ανάμεσα στις ευρωπαϊκές πόλεις. Το Παρίσι χωρίζεται σε είκοσι διαφορετικές διοικητικές περιφέρειες, γνωστές και ως arrondissements -διαμερίσματα- (Εικόνα 5).

¹⁰⁾ Ιλ ντε Φρανς αποκαλείται η περιοχή που συμπεριλαμβάνει την πόλη του Παρισιού



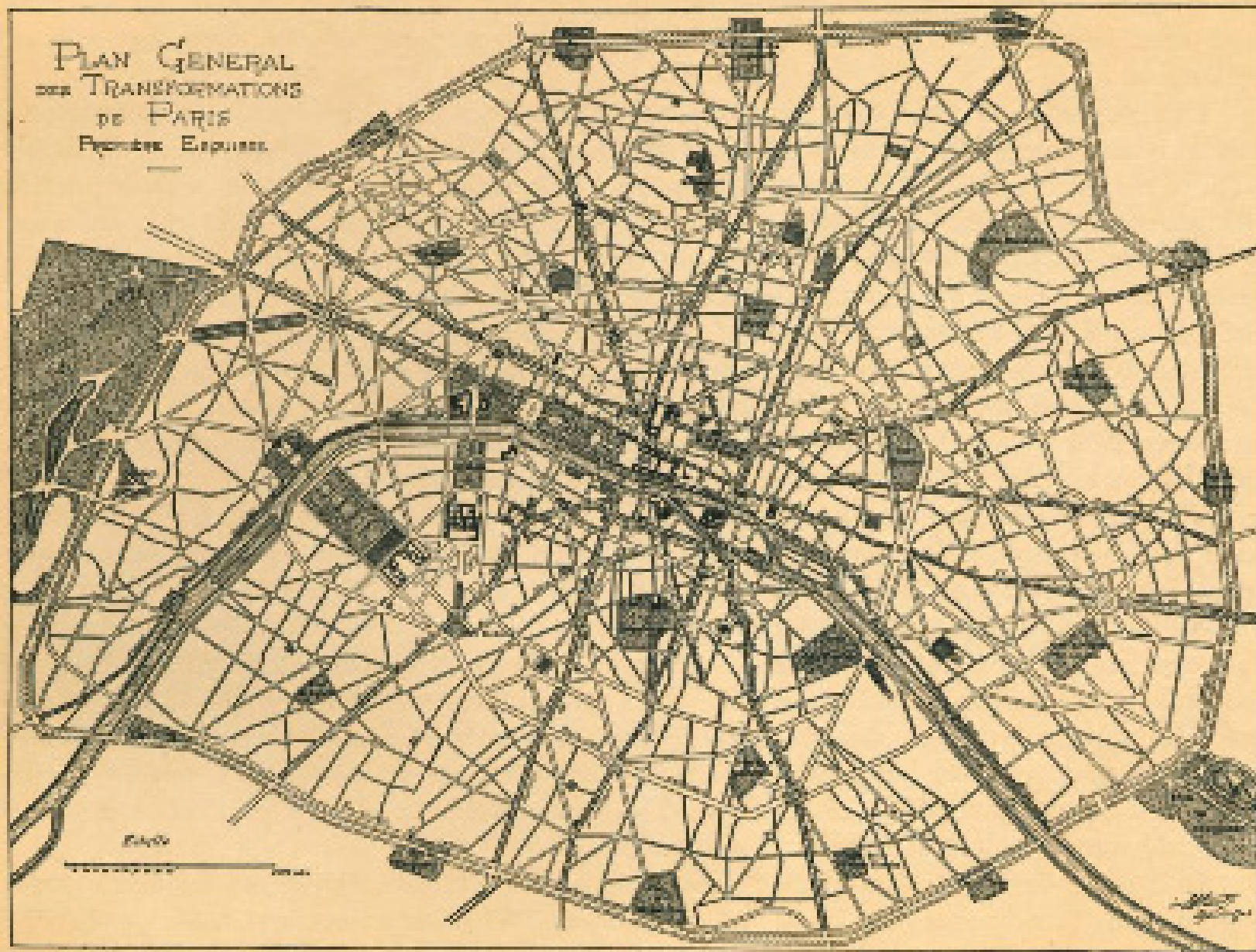
Εικόνα 5: Τα είκοσι διαμερίσματα του Παρισιού

6.1.2 πολεοδομική εξέλιξη

Στις αρχές του 19ου αιώνα γίνεται εμφανές το τέλος της περιτειχισμένης πόλης του Παρισιού και η αρχή μιας περιόδου συνεχούς αστικής ανάπτυξης και μιας διαφορετικής προσέγγισης πολεοδομικού σχεδιασμού, οι βασικές αρχές της οποίας εφαρμόζονται μέχρι σήμερα (Ανδρικοπούλου κ.α., 2014). Η πόλη παίρνει τη σημερινή της μορφή μεταξύ του 1853-1870 όταν ο αυτοκράτορας Ναπολέον III ανέθεσε στον τότε νομάρχη Georges Eugène Haussmann το σχέδιο αναδιάταξης της πόλης Plan Haussmann -Σχέδιο Ανάπλασης, Ωραιοποίησης και Επέκτασης- (Εικόνα 6).

Στο πλαίσιο του σχεδίου αυτού καθορίστηκε η μορφή της πόλης μέχρι το επαναστατικό κίνημα του γαλλικού Μάη του '68, αλλά και αργότερα, με ανακατατάξεις που είναι εμφανείς μέχρι και σήμερα στο Παρίσι. Το σχέδιο ενσωμάτωνε την **κατεδάφιση πυκνοκατοικημένων μεσαιωνικών γειτονιών** που αντιμετώπιζαν προβλήματα υγιεινής, την κατασκευή ενός οδικού δικτύου που απαρτίζεται κυρίως από μεγάλες λεωφόρους, τη δημιουργία νέων πάρκων και πλατειών όπως και τις ρυθμίσεις για τις όψεις των κτιρίων, τη προσάρτηση των προαστίων του Παρισιού,

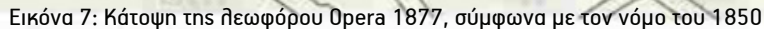
PLAN GÉNÉRAL
DES TRANSFORMATIONS
DE PARIS
Projet de Eugène Haussmann



Εικόνα 6: Το σχέδιο Haussmann

11) Percement είναι η μέθοδος, όπου κατεδαφίζονται όλα τα κτίρια κατά μήκος μια ευθείας για να ανοιχθεί ένας απόλυτα καινούριος δρόμος. Εμφανίστηκε για πρώτη φορά στο σχέδιο των Καλλιτεχνών για το Παρίσι του 1793, αλλὰ εφαρμόστηκε και το 1806 από τον Ναπολέοντα για τη διάνοιξη της Rue de Rivoli. (Frampton K. 2009)

αντιμετωπίζουν έντονη πληθυσμιακή συμφόρηση. Έτσι, αυξάνεται η αξία των οικοπέδων ιδιαίτερα στο κέντρο, οι εργατικές κατοικίες που τοποθετούνται στην περιοχή δεν μπορούν να ανταπεξέλθουν στις τιμές των ενοικίων



αντιμετωπίζουν έντονη πληθυσμιακή συμφόρηση. Έτσι, αυξάνεται η αξία των οικοπέδων ιδιαίτερα στο κέντρο, οι εργατικές κατοικίες που τοποθετούνται στην περιοχή δεν μπορούν να ανταπεξέλθουν στις τιμές των ενοικίων

και έτσι από το 1872 χαρακτηρίζονται ως μη κερδοφόρες με αποτέλεσμα να γκρεμίζονται για να αντικατασταθούν από καταστήματα ή κατοικίες ανώτερων κοινωνικών στρωμάτων (Engels, 1887).

Η αστικοποίηση εμφανίστηκε σαν λύση στην οικονομική κρίση που άρχισε το 1848 στη “Πόλη του Φωτός”, δηλαδή σχεδιάστηκε μια αναδιαμόρφωση του οδικού δικτύου κυρίως για οικονομικούς και πολιτικούς λόγους¹². Η σημασία των νέων δημόσιων χώρων εξαρτήθηκε σε μεγάλο βαθμό από τα ιδιωτικά συμφέροντα που την υποστήριζαν (Engels, 1887). Ο δήμος χρηματοδότησε τις απαλλοτριώσεις εκατέρωθεν των νέων δρόμων με αποτέλεσμα να ευνοηθεί ο ιδιωτικός τομέας¹³. Επομένως η πολιτική του Haussmann δεσμεύει το δημόσιο προϋπολογισμό της πόλης, ενώ παράλληλα τονώνει τα ιδιωτικά κέρδη. Ο Ένγκελς αποδίδει στα έργα αυτά τις **απαρχές του εξευγενισμού** των κέντρων των πόλεων την τελευταία δεκαετία του 19ου αιώνα (Smith, 1996).

Το 1912 με τον νέο νόμο που θεσπίστηκε, το κράτος ανέλαβε την ανέγερση κοινωνικών κατοικιών με επιδοτούμενο ενοίκιο και επιλογή ενοικιαστών βάσει κανονισμών. Μετά τον Α΄ Παγκόσμιο Πόλεμο (1914-1918) για την αποκατάσταση των κατεστραμμένων περιοχών και την κάλυψη της ανάγκης για κατοικία,

12) Η διάνοιξη των δρόμων εξυπηρέτούσε τη διέλευση των στρατευμάτων και εμπόδιζε τους τυχόν επαναστάτες να στήσουν οδοφράγματα αφού είχαν καταργηθεί τα στενά περάσματα.

13) Το δημόσιο μέσω δανείων μεταπωλούσε τα πακέτα σε φορείς πρόωθησης που ανέλαβαν την κατασκευή κτιρίων σύμφωνα με ακριβείς προδιαγραφές και τη πώληση τους σε πλούσιους ιδιώτες, οι οποίοι τα προσφέρουν για μίσθωση.

εκπονήθηκε το πρώτο με μοντέρνα οπτική «Σχέδιο Επέκτασης του Παρισιού» που στόχευε κυρίως στην κυκλοφορία και το διαχωρισμό ζωνών χρήσης γης, με αποτέλεσμα την κατηγοριοποίηση περιοχών και κοινωνικών ομάδων (Μάρκου, 2010). Μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο (1939-1945) και μέχρι το 1970 ξεσπά μια νέα οικονομική κρίση, κατά τη διάρκεια της οποίας η Γαλλία προσπάθησε να επιλύσει το στεγαστικό πρόβλημα που προκλήθηκε από τον πόλεμο (Hobsbawm, 2010). Το 1953 η κυβέρνηση προέβη σε μια μεγάλη μεταρρύθμιση στην οικιστική πολιτική: το Plan Courant. Σύμφωνα με αυτό, όλες οι ιδιωτικές επιχειρήσεις όφειλαν το 1% των ημερομισθίων που πλήρωναν σε ένα δημόσιο ταμείο κατοικίας (Πορτάλιου, 2008).

“ Ο Φ. Ένγκελς αποδίδει στα έργα του βαρόνου Haussmann τις απαρχές του εξευγενισμού των κέντρων των πόλεων την τελευταία δεκαετία του 19ου αιώνα. ”

Κύριο μέλημα της δεκαετίας του '60 ήταν η αστική επέκταση παράλληλα με την κοινωνική στέγαση διαμέσου ενεργειών που θα απέφεραν όφελος και σε οικονομικό επίπεδο -βιομηχανία κατασκευών, ανάπτυξη της αγοράς γης- (Μάρκου, 2010). Με διάταγμα του 1958 θεσπίζονται οι Ζώνες Πολεοδομίας κατά Προτεραιότητα (ZUP), κυρίως για τις μη πολεοδομημένες περιοχές, και οι Τομείς Αστικής Ανανέωσης (SRU) για το εσωτερικό της πόλης. Την ίδια περίοδο εφαρμόζεται η "grille Dupont"¹⁴, ένα σύστημα υπολογισμού το οποίο ορίζει ουσιαστικά τις προδιαγραφές που όφειλαν να υπακούουν οι πολεοδομικές παρεμβάσεις. Η "πολιτικής της μπουλντόζας" κάνει την εμφάνισή της, δηλαδή ένας εκτεταμένος μηχανισμός απαλλοτριώσεων, ο οποίος δημιουργήθηκε στο πλαίσιο των μεγάλων προγραμμάτων στέγασης σύμφωνα με τους παραπάνω κανονισμούς. Αρχικά οι συνεχείς κατεδαφίσεις κτιρίων που είχαν πρωτίστως αποδοθεί στο δημόσιο και έπειτα η μαζική ανοικοδόμηση κτισμάτων στα πλαίσια πολεοδομικών προγραμμάτων, είχαν απόρροια την φθίνουσα πορεία των εισοδημάτων σε ολόκληρη την πόλη (Μάρκου, 2010). Στη συνέχεια, το 1960 εκπονείται το Σχέδιο Χωροταξίας και Γενικής Οργάνωσης για τη Πράσινη Περιφέρεια (PADOG), (Εικόνα 8) το οποίο στόχευε στη στέγαση σε μεγάλα συγκροτήματα, αφού προέβλεπε την ταχεία αύξηση του πληθυσμού,

14) Η "grille Dupont" ήταν ένας πίνακας που καταρτίστηκε από τον Gérard Dupont, τεχνικό σύμβουλο του Υπουργού Οικοδόμησης και είχε σκοπό να βελτιστοποιήσει τα κτίρια των συγκροτημάτων. Με την επινόηση του "Monsieur Urbain", υπολογίζονται ακριβώς οι διαστάσεις που χρειάζεται ο μέσος κάτοικος της πόλης και η οικογένειά του ώστε να κατοικήσουν, να καταναλώσουν, να αθληθούν κ.ο.κ.

καθώς στόχος ήταν ο έλεγχος της εξάπλωσης της μικρής ιδιωτικής κατοικίας.

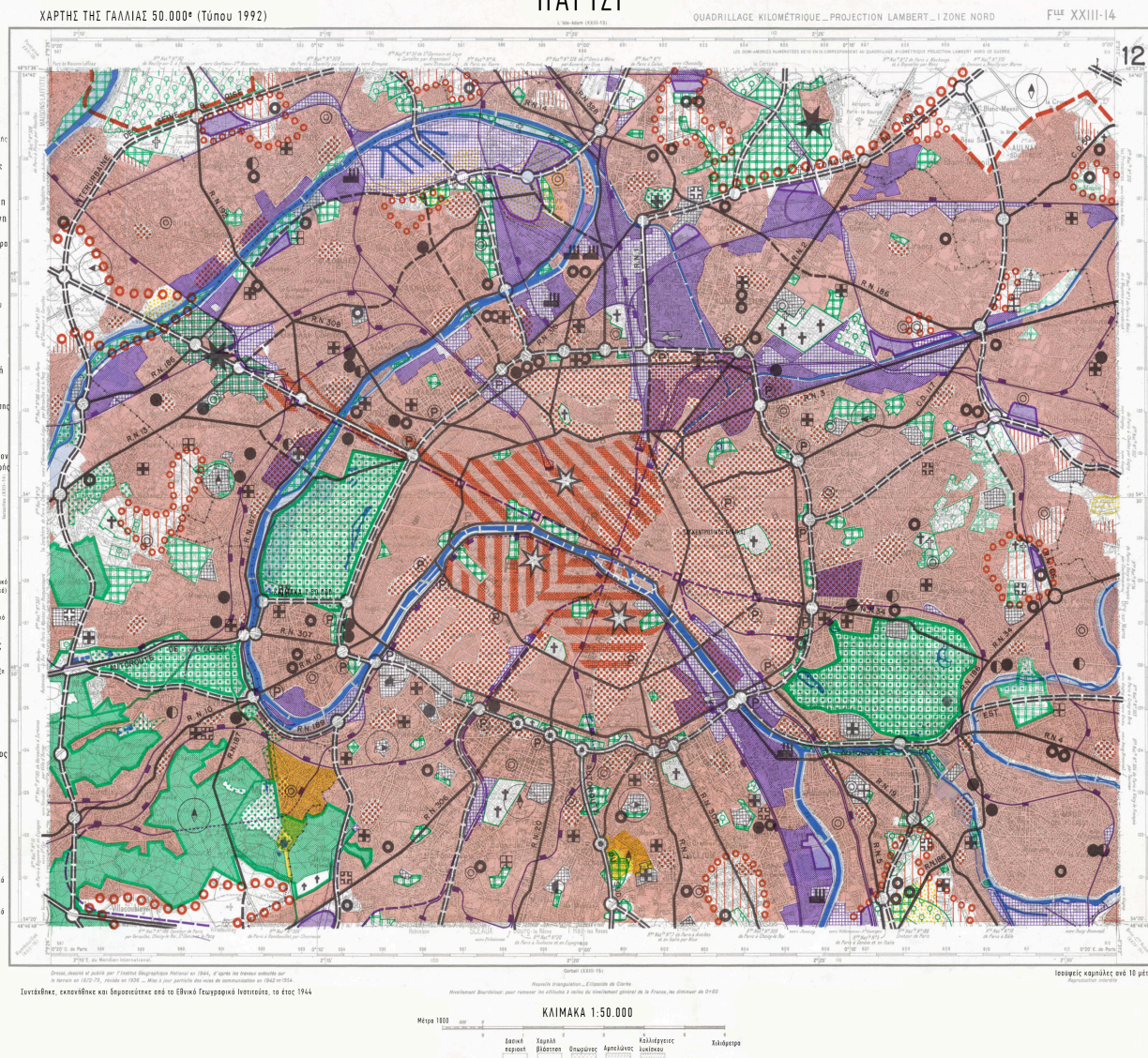
Οι πολιτικές χωροθέτησης της κοινωνικής κατοικίας, ειδικά στην κλίμακα μεγάλων συγκροτημάτων και μάλιστα σε επίπεδο πόλης, υπήρξαν και παραμένουν το σημαντικότερο και αποτελεσματικότερο μέσο για το γεωγραφικό διαχωρισμό των εισοδηματικών τάξεων και των εθνικών κατηγοριών, στο Παρίσι αλλά και σε ευρύτερα πλαίσια (Μάρκου, 2010). Σε αυτές τις πολιτικές οφείλεται κατά μια έννοια το φαινόμενο του εξευγενισμού, καθώς τίθενται τα θεμέλια για την κοινωνική και οικονομική διαίρεση σε έναν αστικό ιστό, αποκόποντας αναγκαστικά τις χαμηλές κοινωνικές τάξεις προς όφελος των υψηλών τάξεων και των πολιτικών και οικονομικών τους συμφερόντων.

ΠΑΡΙΣΙ

QUADRILLAGE KILOMÉTRIQUE _ PROJECTION LAMBERT _ I ZONE NORD

FILE XXIII-14

‘ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΥΠΟΔΟΜΩΝ’



Εικόνα 8: Σχέδιο Χωροταξίας και Γενικής Οργάνωσης για τη Πράσινη Περιφέρεια (ΠΑΔΟΓ), 1960

6.1.3 ο εξευγενισμός στο παρίσι

Η συνεχής μείωση των θέσεων χειρωνακτικής εργασίας¹⁵ στο Ile-de-France από το 1960 παράλληλα με την «μητροπολιτικοποίηση»¹⁶ του, αλλά και η πληθώρα παλιών κτιρίων στις περιοχές κατοικίας της εργατικής τάξης (Rhein, 2007, Clerval, 2008) είναι βασικοί παράγοντες που έδωσαν έναυσμα για τον εξευγενισμό περιοχών της γαλλικής πρωτεύουσας (Clerval & Fleury, 2015). Από το 1963 οι ιδιωτικές επενδύσεις υπερέβαιναν τη δημόσια χρηματοδότηση, ενώ με τη μετατροπή της νομοθεσίας το 1967, επιτράπη στον ιδιωτικό τομέα να συμμετέχει σε μεγαλύτερο βαθμό στη διαδικασία σχεδιασμού της πόλης (Urban, 2012).

Έτσι, οι κεντρικές περιοχές της αριστερής όχθης του Σηκουάνα μεταλλάχθηκαν βαθμιαία, με αποτελέσματα μεγάλο μέρος της εργατικής τάξης να μετακινηθεί από το κέντρο στα προάστια για εύρεση εργασίας, δημιουργώντας κενό στις εργατικές γειτονιές. Η μερική εγκατάλειψη μαζί με την έλλειψη αποκαταστάσεων των κατοικιών, άλλαξε τα δεδομένα σε επίπεδο οικονομικής βιωσιμότητας (Smith, 1982) στις γειτονιές κοντά στο κέντρο. Μετά την έλλειψη των πρώτων εξευγενιστών και την εμφάνιση των πρώτων σύγχρονων εμπορικών καταστημάτων, οι περιοχές αυτές απέκτησαν προσοδοφόρα προοπτική για τους επενδυτές.


15) Η αλλαγή στην δομή της αγοράς εργασίας ήταν αποτέλεσμα της αναδιανομής και αναδιάρθρωσης της παραγωγής σε παγκόσμιο επίπεδο, ένα φαινόμενο που επιταχύνθηκε από τις νεοφιλελεύθερες μακροοικονομικές πολιτικές του 1980 (Clerval-Fleury 2015).

16) Ο όρος μητροπολιτικοποίηση –metropolisation– περιγράφει τις μεταλλήσσοντες οι οποίες μεταλλάσσονται λειτουργικά και μορφολογικά.

Οι γειτονιές αυτές κατεδαφίστηκαν και επανακατασκευάστηκαν για να κατοικηθούν στη συνέχεια από μετανάστες και μέλη της μεσαίας τάξης (Simon, 1994).

Παραδείγματα εμβληματικής έναρξης της διαδικασίας εξευγενισμού είναι η κατεδάφιση της αγοράς του Les Halles το 1980 και η εγκατάσταση του κέντρου Pompidou (Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης) στην ίδια περιοχή, ενώ ταυτόχρονα υλοποιήθηκε η ανέγερση του Le Marais και η δημιουργία μεγάλων εγκαταστάσεων στο ανατολικό και βόρειο Παρίσι. Από το 1964, διοχετεύθηκε κρατικό κονδύλι για την ανέγερση του Le Marais, καθιστώντας το «προστατευόμενη ζώνη». Πρόκειται για μια περιοχή της εβραϊκής κοινότητας και της εργατικής τάξης, η οποία μέχρι πρότινος είχε παραμεληθεί από το κράτος. Επομένως, επανεκτιμούνται οι αξίες γης στην περιοχή, με αποτέλεσμα σήμερα να είναι μία από τις πιο υψηλές σε επισκεψιμότητα περιοχές της πόλης, η οποία έχει μετατραπεί σε μια γειτονιά γεμάτη μουσεία, εστιατόρια, εμπορικά καταστήματα και πάρκα.

Παράλληλα, το 1966 τίθεται σε λειτουργία το σχέδιο ανέγερσης Italie 13 το οποίο εστιάζει στο νότιο τμήμα του 13ου διαμερίσματος, δίπλα στην Porte d'Italie, αλλά εκτείνεται και στα ανατολικά.

An aerial photograph of a city, likely Paris, showing a dense urban core with many small buildings and a modern skyline with tall skyscrapers in the background. The foreground shows a large green park area with a winding path and a large fountain. The text is overlaid on the left side of the image.

Στόχος ήταν η κατασκευή πολυτελών κατοικιών, η δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, η εγκατάσταση δραστηριοτήτων αναψυχής και γενικότερα η εξασφάλιση της καλής ποιότητας ζωής για τους κατοίκους (APUR). Τα σχέδια έρχονται σε αντίθεση με το ύψος του υφιστάμενου πολεοδομικού ιστού, καθώς προτείνουν την κατασκευή ουρανοξυστών θεωρώντας ότι οι αξίες γης στην περιοχή αυτή είναι υποτιμημένες σε σχέση με τις δυνατότητές τους (Clerval, 2013). Ωστόσο, το εγχείρημα δεν προσέληκε νέους κατοίκους και ταυτόχρονα οι παλιότεροι δεν είχαν ούτε τα μέσα ούτε την επιθυμία να κατοικήσουν στους πολυτελείς ουρανοξύστες (Εικόνα 9). Έτσι, έμειναν σχεδόν άδεια με αποτέλεσμα την πτώση των τιμών των ενοικίων τους και επομένως την κατοίκησή τους από καλλιτέχνες αλλά και μετανάστες. Το 1970 το σχέδιο Italie 13 διακόπτεται.

Το 1967 ορίζονται οι λεγόμενες «ζώνες συντονισμένης διευθέτησης» (ZAC). Στόχος του κράτους ήταν να απαλλοτριωθεί από τις δαπάνες της κρατικής πρόνοιας. Έτσι, **μέσω των ZAC επιδιώκεται περαιτέρω συνεργασία του ιδιωτικού τομέα με τους τοπικούς φορείς.** Οι συλλογικές κατοικίες των ZAC συμπεριελάμβαναν μεγάλο εύρος κατοικιών: είτε ιδιόκτητες είτε προς ενοίκιαση, με επιδότηση ή ελεύθερες προς πώληση, πολυτελείς ή κοινωνικές (Godet, 2006).

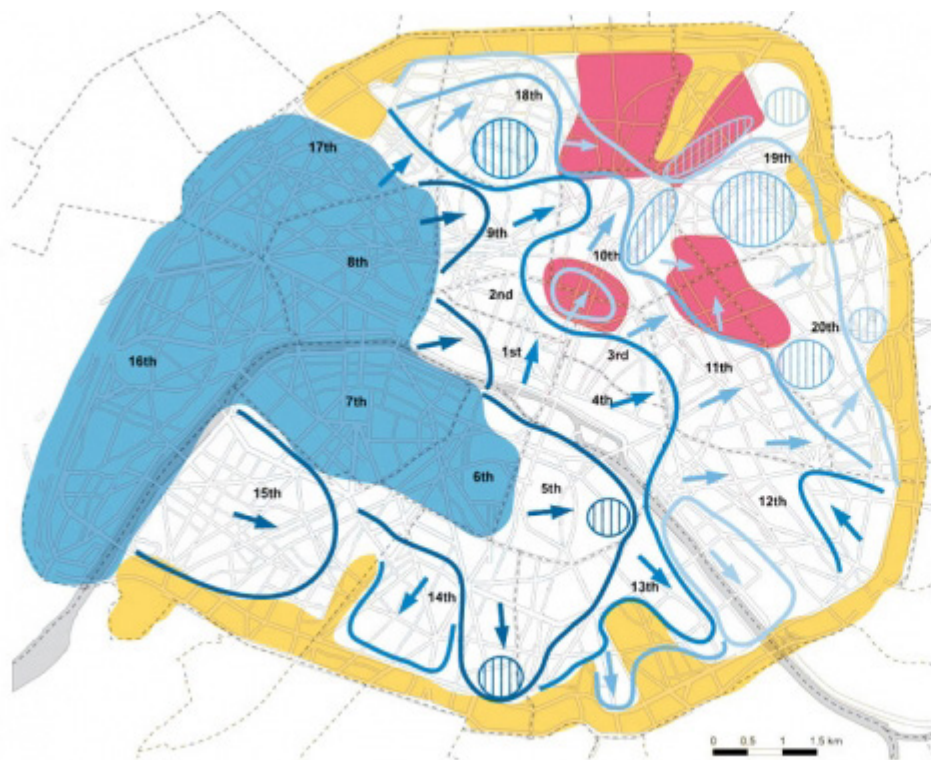
Ο εξευγενισμός στο Παρίσι γίνεται πλέον εμφανής τη δεκαετία του 1990 ως αποτέλεσμα των αστικών αναπλάσεων, στα πλαίσια των οποίων εκτελέστηκαν κατεδαφίσεις με την πρωτοβουλία του ιδιωτικού τομέα για την «αποκατάσταση και βελτίωση» της εργατικής κατοικίας (Clerval, 2008). Στις περιοχές εγκαταστάθηκαν νέοι κάτοικοι, οι οποίοι ήταν κυρίως καλλιτέχνες και αρχιτέκτονες που αναζητούσαν επαγγελματικούς χώρους αλλά και μέλη της μεσαίας τάξης που αγόραζαν κατοικίες στις μέχρι τότε εργατικές γειτονιές.

Η Anne Clerval (2011) καταγράφει χωρικά τις τάσεις του εξευγενισμού στο σύνολο της πόλης του Παρισιού από το 1960 μέχρι το 2000 και καταλήγει στο συμπέρασμα ότι ο εξευγενισμός διαχέεται από τα βορειοδυτικά beaux quartiers¹⁷ και φτάνει το 2000 να καταστρατηγεί το 18ο, το 19ο και το 20ο διαμέρισμα (Εικόνα 10). Καθώς έχει επεκταθεί πέρα από το Faubourg du Temple

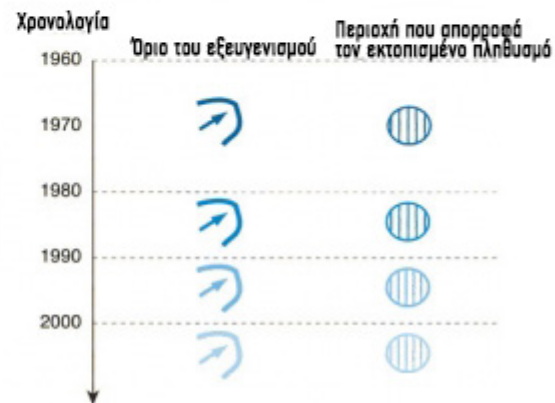
και το Belleville απ' την ανατολή, φτάνει στο Cha-teau Rouge απ' το βορρά, ενώ είναι ακόμη σε πολύ πρώιμο στάδιο στο La Chapelle (18ο), στο La Vil-lete and Pont de Flandre (19ο) όπου ο πληθυσμός μεταναστών είναι πολυάριθμος.

Από το 2001, το κοινωνικό κράτος στη Γαλλία ξεκίνησε να προωθεί την κατασκευή κοινωνικών κατοικιών και την κοινωνική πολυμορφία μέσω του νόμου «Αστικής Σταθερότητας και Ανανέωσης» -Solidarite et Renouvellement Ur-bain-. Ο νόμος αυτός επιδιώκει την επίλυση των κοινωνικών προβλημάτων μέσα από την οικονομική υποστήριξη των κοινοτήτων. Άμεσο μέτρο εφαρμογής είναι η δέσμευση των τοπικών αρχών να αυξήσουν το ποσοστό των κατοικιών κατά 20% εντός εικοσαετίας (Godet, 2006). **Ωστόσο, τα κριτήρια κατανομής των κατοικιών οδηγούσαν στο να γίνονται προσβάσιμες κυρίως από νέους μεσοαστούς, με αποτέλεσμα να μην επιτυγχάνεται ο στόχος της κοινωνικής πολυμορφίας. Επομένως, ο εξευγενισμός δεν φαίνεται να υποχωρεί αλλά να τροφοδοτείται (Αλεξίου & Φωτοπούλου, 2008).**

17) Ο όρος «beaux quartiers» σημαίνει αυτοθεξεί «καλές περιοχές» και αναφέρεται στα βορειοδυτικά προάστια τα οποία χαρακτηρίζονται από την κατοίκηση από ανώτερα οικονομικά στρώματα και συμπεριλαμβάνει τα 6ο-7ο-8ο-16ο και 17ο διαμερίσματα.



- ιστορικός πυρήνας των banlieue quartier
- υψηλή συγκέντρωση μεταναστών
- δακτύλιος κοινωνικών κατοικιών



Εικόνα 10: Χάρτης καταγραφής της διάχυσης του εξευγενισμού στο Παρίσι, Anne Clerval

6.1.4 τουριστική ανάπτυξη

Το Παρίσι αποτελεί τον πλέον κορυφαίο τουριστικό προορισμό της Ευρώπης. Κάθε χρόνο, ο τομέας του τουρισμού παράγει σχεδόν 40 δισεκατομμύρια ευρώ οικονομικά οφέλη για την Île-de-France και δημιουργούνται 524.000 θέσεις εργασίας. Ο αυξανόμενος αριθμός επισκεπτών συνδέεται με την προτεραιότητα που δίδεται στον αστικό τουρισμό, κάτι που γίνεται εμφανές από τις επενδύσεις για τις μεταφορές και τις υποδομές μετακινήσεων (Freytag, 2010· Ma Hong & Zhang, 2013). Χάρη στον τουριστικό τομέα, προωθούνται πρωτοβουλίες αστικής ανάπτυξης, καθώς αποτελεί κινητήρια δύναμη για τις σύγχρονες αστικές μεταλλαγές (Bauder & Freytag, 2017). Η διαδικασία του αστικού μετασχηματισμού και του εκσυγχρονισμού ήταν στενά συνδεδεμένη με μια ταχεία διαδικασία αυξανόμενου αριθμού επισκεπτών λόγω της ανάπτυξης των σιδηροδρομικών μεταφορών από τα μέσα του 19ου αιώνα και έπειτα (Vajda, 2007). Το μεγαλύτερο μέρος της πόλης, το οποίο προσελκύει τους επισκέπτες συνδέεται με τα έργα που διεξάχθηκαν τον 19ο και 20ο αιώνα, τότε που το Παρίσι διαμορφώθηκε πολεοδομικά και πήρε τη σημερινή του μορφή (Sheringham, 1996).

18) Διαθέτει πάνω από 200 μουσεία, 1.000 γκαλερί και εκατοντάδες εκθέσεις και πολιτιστικές εκδηλώσεις με διεθνή απήχηση. Στη πόλη υπάρχουν πάνω από 2.000 ιστορικά μνημεία, μερικά εκ των οποίων είναι από τα πιο επισκέψιμα στον κόσμο (όπως η Παναγία των Παρισίων, η Βασιλική στην Μονμάρτη, ο Πύργος του Άιφελ και η Αψίδα του Θριάμβου, όπου φτάνουν τα 25 εκ. επισκέπτες το χρόνο, 2015). Το Παρίσι αποτελεί δημοφιλή προορισμό αγορών, καθώς διαθέτει από τα μεγαλύτερα δίκτυα καταστημάτων παγκοσμίως (84 αγορές, καταστήματα πολυτελείας, χαρακτηριστικά 240 βιβλιοπωλεία). Πόλος έλξης είναι τα πολυάριθμα ευρωπαϊκά φεστιβάλ και οι 300 περίπου εκδηλώσεις ανά μέρα που φιλοξενεί, καθώς και οι δραστηριότητες που προσφέρει για την νυχτερινή ζωή. (64 αίθουσες συναυλιών, 200 περίπου κλάμπ, 10.000 μπάρ, 265 θέατρα και καμπαρέ, 285 κινηματογραφικές αίθουσες και 3 όπερες).

Το Παρίσι οφείλει την υψηλή του θέση στις προτιμήσεις των τουριστών στη δυνατότητά του να καλύπτει τις ανάγκες κάθε επισκέπτη και να προσφέρει συνδυασμό υπηρεσιών. Οι κύριοι τομείς του τουρισμού που εξελίσσονται στη πόλη είναι ο πολιτισμικός και ο επιχειρηματικός τουρισμός. Παρέχει πλούσια πολιτιστική ζωή¹⁸, ενώ παράλληλα προσφέρεται για πεζοπορία και ποδηλασία¹⁹. Η επισκεψιμότητα στην πόλη αυξάνεται αφού στο Παρίσι διεξάγονται τα περισσότερα συνέδρια και εμπορικές εκθέσεις παγκοσμίως. Ο επιχειρηματικός τουρισμός μεμονωμένα απορροφά πάνω από το 40% των διανυκτερεύσεων στα ξενοδοχεία²⁰. Σημαντικό ρόλο παίζει και η συνδεσιμότητα της πόλης με την Ευρώπη αλλά και με ολόκληρο τον κόσμο ειδικά μέσω αεροπλάνου ή τρένου αφού ο αερολιμένας και ο σιδηρόδρομος Gare du Nord του Παρισιού αποτελούν Ευρωπαϊκούς κόμβους.

Η αυξημένη τουριστική κίνηση στην πόλη καθιστά κάποια αξιοθέατα δυσπρόσιτα λόγω της υπερσυσσώρευσης πληθυσμού, φαινόμενο το οποίο δυσχεραίνει την καθημερινότητα των μόνιμων κατοίκων. Φαινόμενα μαζικού τουρισμού παρατηρούνται σε περιοχές όπως στον ποταμό Σηκουάνα όπου συχνά η συμφόρηση είναι μεγάλη λόγω των υπεράριθμων bateaux για τις κρουαζιέρες αλλά και στις όχθες του που ειδικά τους

19) Έχει 2 μεγάλα δάση, 400 πλατείες, πάρκα και κήπους, πεζόδρομους κατά μήκος του Σηκουάνα, κανάλια, το Promenade Plantée και 700 χιλιόμετρα ποδηλατοδρόμους -με στόχο να διπλασιαστούν μέχρι το 2020. 20) Το Παρίσι φιλοξενεί περίπου 1.000 συνέδρια και 400 εμπορικές εκθέσεις ετησίως, το οποίο μεταφράζεται σε οικονομικό όφελος της τάξης των 5

καλοκαιρινούς μήνες κατακλύζονται από κόσμο²¹. Επιπρόσθετα, το 2012 εφαρμόστηκε το πρόγραμμα Paris-Plaz, χάρη στο οποίο διαμορφώθηκαν δύο μικρές τεχνητές παραλίες στις όχθες του ποταμού²² και προσέλκυσαν περίπου 2,3 εκατομμύρια επισκέπτες (Εικόνα 11).

21) Το 2015 έχουν καταγραφεί 90.000 κρουαζιέρες δηλαδή μεγάλη αύξηση σε σχέση με αυτές του 2009 που ανέρχονταν στις 30.000.

22) Μεταφέρθηκαν 3.000 τόνοι άμμου και δημιουργήθηκε πηλός σε μήκος τριών χιλιομέτρων στις όχθες του ποταμού καθώς και ξύλινα ντεκ και γήπεδα.

Το φαινόμενο, επίσης, είναι εμφανές στον Πύργο

του Eiffel²³, όπου για την αποφυγή του μαζικού τουρισμού λήφθηκε μέτρο σχετικά με τη διάρκεια παραμονής του επισκέπτη, καθώς και στην Παναγία των Παρισίων, η οποία δέχεται εκατομμύρια επισκέψεις ετησίως²⁴. Τον Απρίλιο του 2019

μετά από πυρκαγιά, καταστράφηκε μέρος του μνημείου, γεγονός που λειτούργησε ως θέλητρο αφού η αύξηση των επισκεπτών ήταν ραγδαία.

Επιπλέον, ο θεματικός τουρισμός της EuroDisney²⁵ προσελκύει τεράστιο αριθμό επισκεπτών, ο οποίος επηρεάζει την τουριστική κίνηση και στην πόλη αφού το 52% των τουριστών που διαμένουν στο πάρκο επισκέπτονται επίσης και το Παρίσι.

Σύμφωνα με στατιστικά, το θεματικό πάρκο έχει δημιουργήσει περίπου 68 δισεκατομμύρια ευρώ πλεόνασμα και αντιπροσωπεύει το 6,2% του εισοδήματος της χώρας από την τουριστική βιομηχανία. Χαρακτηριστικά, το 2017 προσήλθαν 13,4 εκατομμύρια επισκέπτες και η πόλη έχει ξεκινήσει σχέδια σχετικά με την ρύθμιση του αριθμού των επισκεπτών ανά περίοδο στην Eurodisney (Εικόνα 12).

Τέλος, αντιπροσωπευτικό παράδειγμα περιοχής που απειλείται από τον υπερτουρισμό αποτελεί η Μονμάρτη (Εικόνα 13), μία από τις γραφικότερες συνοικίες του Παρισιού η οποία δέχεται περίπου 12 εκατομμύρια τουρίστες ετησίως. Η περιοχή έχει αποκτήσει αποκλειστικά τουριστικό προφίλ,

χάνοντας την καλλιτεχνική της ταυτότητα με αποτέλεσμα οι κάτοικοι της Μονμάρτης να δυσανασχετούν με την τουριστικοποίησή της και με τα χρόνια πολλοί την εγκαταλείπουν καθώς πλέον τα ενοίκια έχουν αυξηθεί ραγδαία και δεν μπορούν να ανταπεξέλθουν οικονομικά²⁶.

Η μαζικοποίηση του τουρισμού αυξάνει δραματικά την εμπορευματοποίηση και η τουριστική ανάπτυξη δημιουργεί μια αγορά αγαθών και υπηρεσιών πολιτισμού αποκλειστικά για τους τουρίστες, γεγονός που μετατρέπει το πολιτισμό σε προϊόν προς πώληση (Jenkins & Lickorish, 2004). Αποτέλεσμα των παραπάνω ενεργειών είναι η τουριστικοποίηση περιοχών στο Παρίσι και η ανάγκη για συνεχή ανάπτυξη και επέκταση των τουριστικών εγκαταστάσεων. Παρόλα αυτά, οι αρχές της πόλης δεν έχουν εντοπίσει φαινόμενα υπερτουρισμού, παρά μόνο τάσεις. Ενώ αναγνωρίζεται το γεγονός ότι η υπερσυσσώρευση των επισκεπτών δημιουργεί προβλήματα, τα μέτρα που λαμβάνονται περιορίζονται στις περιοχές ενδιαφέροντος. Για το σύνολο της πόλης όμως, στόχος είναι η διατήρηση ή και η αύξηση της επισκεψιμότητας.

24) Το 2017 έχουν καταγραφεί 13.650.000 επισκέπτες στο ναό, ένας αριθμός που αυξάνεται προοδευτικά ανά τα χρόνια.

26) Το κόστος του τετραγωνικού μέτρου στην περιοχή κυμαίνεται γύρω στα 15.000 ευρώ σε σχέση με αυτό του 1990 που ήταν 1.500 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο.



Εικόνα 12: Επισκέπτες στην Eurodisney



Εικόνα 13: Τουριστική κίνηση στη Μοντυάρτη



Η διαμόρφωση της πόλης του Παρισιού σαν τουριστικό προορισμό έχει ως αποτέλεσμα την ανάπτυξη κεντρικών κυρίως γειτονιών με στόχο το εμπόριο και τον επισκέπτη. Μια τέτοια γειτονιά αποτελεί και το Le Marais το οποίο είναι σημείο αναφοράς στη γαλλική πόλη και πλέον το ζήτημα της κατοικίας είναι το κυρίαρχο πρόβλημα που απασχολεί τους κατοίκους.

Το 17ο αιώνα η περιοχή αποτελούσε τόπο κατοικίας των αριστοκρατών στο Παρίσι, γεγονός που προδίδεται από τα πολλὰ αρχοντικά και τις δημόσιες υπηρεσίες που εντοπίζονταν στη περιοχή. Το 18ο αιώνα με την απομάκρυνση του κέντρου της πόλης -προς Λούβρο και Βερσαλλίες- η περιοχή αρχίζει να υποβαθμίζεται και να αλλιάζει η σύσταση του πληθυσμού της. Με την γαλλική επανάσταση, η γειτονιά μετατράπηκε σε συνοικία για καλλιτέχνες και την εργατική τάξη. Στις αρχές του 19ου αιώνα, το Marais είναι μια γειτονιά με μικρές βιοτεχνίες και τεχνίτες, όπου τα αρχοντικά και οι αυλές τους έχουν μετατραπεί σε εργαστήρια στα ισόγεια και σε κατοικία για τους εργαζόμενους στους ορόφους (Daidet, 1930). Μια εικόνα παραδοσιακής γειτονιάς με στενούς δρόμους και παραδοσιακά χειροποίητα εμπορεύματα που αρχίζει να είναι ήδη ελκυστική για τον επισκέπτη. «Μια κατάσταση που προσομοιάζει το πρώτο στεφάνι βιομηχανικών περιοχών κεντρικά και ανατολικά του Παρισιού» (Coquery, 1967). Τη

δεκαετία του '60 άρχισαν να εγκαθίστανται στην περιοχή μετανάστες ιδίως από ανατολικές χώρες αλλά και από την Ευρώπη δίνοντας το «στίγμα» τους στην περιοχή, και ταυτόχρονα δημιουργήθηκε στη γειτονιά και η εβραϊκή συνοικία. Την ίδια περίοδο άρχισαν οι παρεμβάσεις και οι αλλαγές σε οικονομικό, πληθυσμιακό και πολιτισμικό επίπεδο στην περιοχή που θα μπορούσαν να χωριστούν σε δύο περιόδους, σύμφωνα με τον Alexandre Djirikian. Η πρώτη περίοδος 1962 με 1980 όπου το κράτος και οι τοπικές αρχές είχαν στόχο την αναβίωση της περιοχής και η δεύτερη από το 1980 μέχρι σήμερα όπου κάνει την εμφάνισή του ο εξευγενισμός στην περιοχή και συνεχώς εντείνεται σε διάφορες μορφές (Djirikian, 2004).

Το 1962 ψηφίστηκε ο νόμος Malraux, ο οποίος ορίζει ζώνες για την προστασία ιστορικών μνημείων, μία κίνηση που συντέλεσε στην αποτίμηση του αρχιτεκτονικού πλούτου του Marais. Το ίδιο έτος δημιουργήθηκε το Φεστιβάλ του Marais με αποτέλεσμα η γειτονιά να αποκτήσει μεγάλη επισκεψιμότητα ειδικά τις περιόδους της διεξαγωγής του και να αποκτά ενδιαφέρον για τους επισκέπτες. Το 1964 εκπονείται το Σχέδιο προστασίας και ανάπτυξης του Marais (PSMV) (Εικόνα 14) το οποίο στόχευε στην προστασία των διατηρητέων κτισμάτων της περιοχής και στην εποπτεία του δημόσιων και ιδιωτικών πρωτοβουλιών που θα μπορούσαν να αποβούν

καταστροφικές για τα αρχιτεκτονικά της κειμήλια. Επομένως, από τη μία αποτέλεσε οδηγό για τις αρχιτεκτονικές τροποποιήσεις της περιοχής και από την άλλη προσέδωσε μεγάλη αξία στα ακίνητα αρχίζοντας να προσελκύει το πρώτο κύμα αγοραστών (Blanc & Duche, 2013).



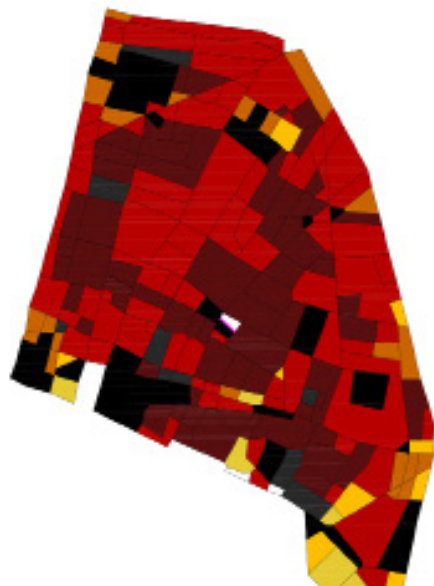
Εικόνα 14: Σχέδιο προστασίας και ανάπτυξης του Marais 1964

Το 1969 το σχέδιο ZAC des Halles άσκησε μεγάλη επιρροή στη γειτονιά. Το σχέδιο προέβλεπε τη δημιουργία ζωνών με στόχο την παρέμβαση σε πολεοδομικό και οικονομικό επίπεδο στα πλαίσια αναπτυξιακού προγράμματος της περιοχής Halles η οποία συνορεύει με τη γειτονιά του Marais και ένα μέρος του ίδιου του Marais προκαλώντας το τουριστικό ενδιαφέρον στην περιφέρεια. **Το επακόλουθο των παραπάνω δράσεων ήταν αρχικά ωφέλιμο για την περιοχή σε επίπεδο αναγνωρισιμότητας και ζήτησης αλλιά αυτό με τη σειρά του είχε ως αντίκτυπο μια έντονη αύξηση τιμών στις αξίες γης.** Κατ' επέκταση, η περιοχή αρχίζει να αναπτύσσεται τουριστικά αλλιά και στον τομέα της επιχείρησης με την αρωγή της δημόσιας εταιρίας (SOREMA)²⁷ που ιδρύθηκε στο πλαίσιο της αποκατάστασης του Marais και της οικονομικής του ανάπτυξης. Έτσι, αποκτά σταδιακά έναν καλλιτεχνικό και πολιτιστικό χαρακτήρα, ιδιαιτέρως μετά τα εγκαίνια του Centre Pompidou το 1977 το οποίο φιλοξενεί τη Δημόσια Βιβλιοθήκη Πληροφοριών και το Εθνικό Μουσείο Μοντέρνας Τέχνης και την ενίσχυση της συνδεσιμότητας με το σταθμό RER Châtelet-Les Halles, προσελκύοντας νέους κατοίκους και τουρίστες (Σταματοπούλου, 2017). Την περίοδο εκείνη πραγματοποιούνται πολλές ανακαινίσεις και αποκαταστάσεις κτιρίων στην περιοχή ενώ εγκαθίστανται γκαλερί και ατελιέ. **Οι εταιρίες ακινήτων επωφελοούνται από**

²⁷ Société d'Economie Mixte de restauration du Marais – Εταιρία μικτής οικονομίας για την αποκατάσταση του Marais. (1970-77)

τις αυξανόμενες τιμές στην περιοχή λόγω της ραγδαίας ανάπτυξης της και τις αυξήσεις των ενοικίων. Συνεπώς η σύσταση του πληθυσμού αρχίζει να αλλιάζει σταδιακά και να αποτελείται πλέον από καλλιτέχνες και κατοίκους ανώτερης κοινωνικής τάξης οι οποίοι αντικαθιστούν την εργατική τάξη που υπερείχε μέχρι τότε, αφού δεν μπορούν να ανταπεξέλθουν στις τιμές των ενοικίων (Djirikian, 2004). Η μετακίνηση της εργατικής τάξης προς την περιφέρεια του Παρισιού και η εγκατάσταση υπαλλήλων και μεσαίων στρωμάτων προκάλεσε το μεγαλύτερο κύμα εξευγενισμού περιοχής που είχε δει ποτέ η πρωτεύουσα (Εικόνα 15) (Winchester & White, 1988).

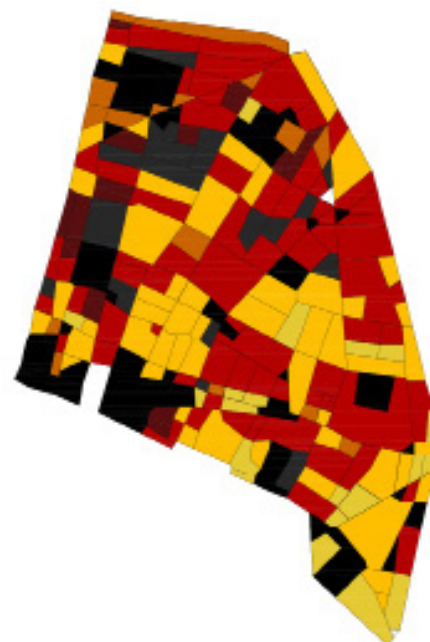
1954



1962



1975



ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ-ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 1954-1975

02 Ειδικευμένοι εργάτες & χειρωνακτές++ / ελεύθεροι επαγγελματίες & ανώτερα στελέχη

01 Εργάτες & χειρωνακτές+ / ελεύθεροι επαγγελματίες & ανώτερα στελέχη - / μεσαία στελέχη

13 Τεχνίτες & έμποροι λιανικής πώλησης + // ελεύθεροι επαγγελματίες & ανώτερα στελέχη -

12 Υπάλληλοι+ / τεχνίτες & έμποροι λιανικής πώλησης -

11 Προσωπικές υπηρεσίες +/- έμποροι βιομηχανικής χονδρικής πώλησης + / εργάτες -

C2 Ελεύθεροι επαγγελματίες & ανώτερα στελέχη +/- μεσαία στελέχη +/- εργάτες -

C1 Ελεύθεροι επαγγελματίες & ανώτερα στελέχη ++ / εργάτες - -

Εικόνα 15: Αλλαγή σύστασης πληθυσμού στο Marais με οικονομικά κριτήρια 1954-1975

Τη δεκαετία του 90' με την αποποινικοποίηση των ομοφυλοφίλων (1982) το Marais αρχίζει και πάλι να αλληιάζει μορφή και να αποτελεί, πλέον, το κέντρο της ομοφυλοφιλικής κοινότητας στο Παρίσι με πολυάριθμα gay bars να ανοίγουν στην περιοχή και τη νυχτερινή ζωή να ανθεί. Οι παράγοντες που οδήγησαν το Marais να μετατραπεί στη γκέι γειτονιά του Παρισιού με σχεδόν πάνω από 140 χώρους που φιλοξενούν διάφορες εμπορικές δραστηριότητες αποτελούν ένα συνδυασμό οικονομικών και κοινωνικών ευνοϊκών συνθηκών (Sibalis, 2002· Giraud, 2011). **Η νέα αυτή κατάσταση προσελκύει μεγάλο αριθμό τουριστών στην περιοχή και έτσι οι ιδιοκτήτες επενδύουν σε μικρές ξενοδοχειακές μονάδες ή πωλούν τις ιδιοκτησίες τους σε υψηλές τιμές αφού οι αξίες γης εκτοξεύονται, ενώ οι χρήσεις γης της περιοχής έχουν αλληιάξει μορφή με την κατοικία να εκλείπει.**

Η περιοχή μέχρι το τέλος της δεκαετίας έχει αποκτήσει τεράστια τουριστική ζήτηση και πολύ υψηλά ενοίκια με αποτέλεσμα οι εναπομείναντες κάτοικοι χαμηλότερων κοινωνικών τάξεων να μην έχουν τη δυνατότητα να ανταπεξέλθουν οικονομικά ή ακόμη να έχουν και πρόβλημα να εγκατασταθούν σε ένα οικονομικότερο διαμέρισμα στη γειτονιά τους, αφού το οικιστικό απόθεμα δεν επαρκεί για να καλύψει τον πληθυσμό της περιοχής πλέον.

Οι συνθήκες αυτές θα αποδειχθούν ιδιαίτερα ευνοϊκές για την γκέι κοινότητα. Βέβαια, λόγος για "γκετοποίηση" από την πλευρά των μελετητών δεν μπορεί να γίνει (Sibalis, 2002· Leroy, 2005· Giraud, 2011), καθώς **απουσιάζει το στοιχείο της κατοικίας αφού αφενός το οικιστικό απόθεμα είναι πλέον μικρό και αφετέρου λόγω της «τουριστικοποίησης» της γειτονιάς, τα ενοίκια παραμένουν υψηλά.** Το 1999 οι εργάτες-τεχνίτες αντιστοιχούν στο 8% του πληθυσμού του Marais, οι υπάλληλοι στο 20%, οι ιδιοκτήτες των μικρών βιοτεχνιών στο 7%, ενώ το 1980 τα αντίστοιχα ποσοστά ήταν 35%, 33% και 17% (Djirikian, 2004).

Το Marais σήμερα αποτελεί κύριο προορισμό για τους τουρίστες, αφού προσφέρει την εμπειρία αφενός παραδοσιακών εργαστηρίων σε αρχοντικά, στενά γραφικά δρομάκια, μουσεία και πολιτιστικές εκδηλώσεις και αφετέρου μοντέρνα νυχτερινή ζωή και φιλικό περιβάλλον στον γκέι πληθυσμό. Αυτό το τουριστικό μοτίβο προωθήθηκε από την πόλη και βρήκε μεγάλη απήχηση με αποτέλεσμα την έντονη προσέλευση τουριστών στην περιοχή. Η «τουριστικοποίηση» του Marais, αλληιά και η κοινωνικοπολιτισμική του ομοιογένεια οδήγησε τόσο στον παραγκωνισμό των ντόπιων όσο και της ίδιας της ΛΟΑΤΚΙ²⁸ κοινότητας, που δεν «εληκύεται» από αυτήν την εικόνα. Τα μέλη της ΛΟΑΤΚΙ κοινότητας συχνάζουν

28) Το αρκτικόλεξο ΛΟΑΤΚΙ εισήχθη το 1990 όταν οι ακτιβιστές του χώρου θεώρησαν ότι ο όρος «γκέι κοινότητα» δεν εξέφραζε επακριβώς τα άτομα στα οποία αναφερόταν.

πλήθον σε περισσότερο «μεικτούς» τόπους, όπως γειτονιές του 11ου, 18ου και του 20ου διαμερίσματος, παρατήρηση η οποία επιβεβαιώνεται σήμερα από την πληθώρα περιοχών που φιλοξενούν ΛΟΑΤΚΙ βραδιές διασκέδασης και άλλες εκδηλώσεις (Blidon, 2007). Επομένως, το Marais πλήθον αποτελεί προϊόν πώλησης και η ατμόσφαιρα είναι αποπνικτική λόγω της υπερσυσσώρευσης πληθυσμού καθημερινά καθιστώντας την ακατάλληλη για κατοίκηση και ανυπόφορη για τους εργαζόμενους και τους λίγους κατοίκους της.

6.1.4.2. Οι τρομοκρατικές επιθέσεις, η μείωση του τουρισμού και οι πολιτικές ανάπτυξης

Το 2016 ο τουρισμός στο Παρίσι μειώθηκε αφού ήταν μια περίοδος όπου πλήχθηκε από σειρά τρομοκρατικών επιθέσεων²⁹. Έτσι η χώρα έρχεται να αντιμετωπίσει τις συνέπειες της τρομοκρατικής δράσης και σε οικονομικό επίπεδο, καθώς αναμφίβολα επηρεάστηκε αρνητικά η τουριστική κίνηση. Η συνολική μείωση της για το έτος 2016 κυμάνθηκε στο ποσοστό του -9% με -8,8% σε σχέση με το 2015. Ιδιαίτερα το Παρίσι, το οποίο αποτελεί το βασικό «γρανάζι» λειτουργίας του τουρισμού της Γαλλίας, σύμφωνα με στοιχεία του γαλλικού υπουργείου εξωτερικών, υποδέχθηκε 10% λιγότερους τουρίστες το 2016 σε σχέση με το 2015. Στην περιοχή Ιλ-ντε-Φρανς η επισκεψιμότητα σε ξενοδοχεία και άλλου είδους νόμιμα καταλύματα, υπέστη μείωση της τάξεως του -4,7%. Πιο συγκεκριμένα το 2016, για το διάστημα Ιουνίου-Αυγούστου έχει καταγραφεί πτώση 20% έως 50% στις κρατήσεις των ξενοδοχείων σε σχέση με αυτές του 2015 (Maes, 2016). Σχεδόν έξι μήνες μετά τις επιθέσεις, οι επισκέπτες συνέχισαν να αποφεύγουν τη γαλλική πρωτεύουσα με τον αριθμό των ημερών διαμονής σε ξενοδοχεία να έχει μειωθεί κατά 9,1% το πρώτο τρίμηνο του 2016 σε σύγκριση με το 2015 (INSEE 2016).

29) Η πρώτη επίθεση έγινε τον Ιανουάριο του 2015 στα γραφεία της εφημερίδας Charlie Hebdo με 12 νεκρούς και 11 τραυματίες. Στη συνέχεια τον Νοέμβριο του 2015 έγιναν συνεχείς επιθέσεις σε μια ημέρα, με εκρήξεις σε έξι διαφορετικά πολυσύχναστα σημεία της πόλης. Η τρομοκρατική επίθεση όμως που έχει εντυπωθεί στη μνήμη της χώρας είναι αυτή του Bataclan, όπου μετά από ομηρεία και πυροβολισμούς τραυματίστηκαν 352 άτομα και σκοτώθηκαν 153.

Οι τοπικές αρχές και οι επαγγελματίες του κλάδου θορυβήθηκαν από τα εν λόγω στοιχεία καθώς ο τουρισμός αποτελεί βασικό πυλώνα της οικονομίας για το Παρίσι. Έτσι, η γαλλική κυβέρνηση επένδυσε και χρηματοδότησε μια μεγάλη διαφημιστική εκστρατεία³⁰ με στόχο την προσέλκυση επισκεπτών, η οποία περιελάμβανε δράσεις όπως την εισαγωγή ειδικού τουριστικού εισιτηρίου για όλα τα μέσα μαζικής μεταφοράς και την εύρεση συνεργατών (δημοσιογράφοι, τουριστικά πρακτορεία) για τη προώθηση της χώρας στα ΜΜΕ. Εκ των υστέρων αποδείχθηκε πως οι ενέργειες ήταν αποτελεσματικές, καθώς την περίοδο 01/01/2017–30/09/2017, η εισερχόμενη τουριστική κίνηση αυξήθηκε κατά 10,3% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2016. Η ταξιδιωτική κίνηση στα αεροδρόμια αυξήθηκε 9,9% ενώ στους οδικούς σταθμούς 10,7%.

30) Το κόστος της εκστρατείας άγγιξε τα 40 εκατομμύρια ευρώ.

6.1.4.3 Ενέργειες με στόχο τη συνεχή αύξηση του τουρισμού

Οι αρχές της πόλης εδώ και δεκαετίες έχουν συνεχή στόχο την αύξηση του τουρισμού στην Île-de-France και έχουν δημιουργήσει εν τέλει τις συνθήκες για να κατέχει η πόλη την πρώτη θέση σε επισκεψιμότητα παγκοσμίως. Τέτοιες δράσεις αποτελούν το πρόγραμμα Regional tourism and Leisure Programme, το οποίο δημιουργήθηκε από τις αρχές της πόλης με στόχο την προώθηση του τουρισμού του Παρισιού τη δεκαετία 2000-2010, με αποτέλεσμα την αύξηση του τουριστικής κίνησης κατά 13,3% (Eurostat, 2012). Στο πλαίσιο του προγράμματος το 2008 κατάφεραν να εισάγουν τον τουρισμό στο πολεοδομικό σχέδιο της πόλης Paris Region Masterplan (SDRIF), έτσι ώστε να εξασφαλιστεί ο σχεδιασμός της, βασιζόμενος στην προώθηση των τουριστικών δραστηριοτήτων για τα επόμενα 30 χρόνια (OECD, 2004). Επομένως, η πόλη καθίσταται ολοένα και πιο ελκυστική για τον τουρίστα, γεγονός που έχει επιφέρει ραγδαία αύξηση των επισκεπτών στην πόλη ήδη και υπάρχει κίνδυνος να παρουσιαστούν φαινόμενα υπερτουρισμού.

Η αύξηση του τουρισμού στο Παρίσι επιδιώκεται και από ιδιωτικούς οργανισμούς σε συνεργασία με το δημόσιο. Μια τέτοια ιδιωτική επιχείρηση είναι η Atout France η οποία δημιουργήθηκε

το 2009 και με υποστήριξη από δημόσιους φορείς προβάλλει τη Γαλλία και κυρίως το Παρίσι ως ιδανικό τουριστικό προορισμό σε παγκόσμιο επίπεδο³¹. Εταιρία που έχει απήχηση και προκαλεί το ενδιαφέρον μεγάλου αριθμού επίδοξων επισκεπτών της Ευρώπης (Houe, 2014). Αντίστοιχες εταιρίες (π.χ. Artelia) διαφήμισης της τουριστικής εμπειρίας στο Παρίσι δημιουργούνται με ταχύ ρυθμό και συντελούν ενεργά στη συνεχή αύξηση των επισκεπτών και στη διεύρυνση των τουριστικών προφίλ που μπορεί να ικανοποιήσει το Παρίσι (Houe, 2014).

Μια καθοριστική ενέργεια για την άνοδο του αριθμού των τουριστών στην πόλη ήταν η δράση της εταιρίας Tourism Region-Tourism Board η οποία σε συνεργασία με τις σχετικές αρχές τουρισμού του δήμου το 2002 προώθησαν τον «προσβάσιμο τουρισμό» στο Παρίσι. Συγκεκριμένα με παρεμβάσεις στις εγκαταστάσεις των μέσων μεταφοράς και των πολιτιστικών ιδρυμάτων -μουσεία, μνημεία, αξιοθέατα-, καθώς και με την κατάλληλη ανάπτυξη των επικοινωνιακών μέσων, κατέστησε εφικτή την έλευση τουριστών με κινητικές δυσκολίες στην πόλη. Με το νόμο που θεσπίστηκε το 2005 ο οποίος υποχρεώνει όλους τους συντελεστές του τουριστικού τομέα να προσαρμόσουν τις δομές τους σε συγκριμένες ανάγκες που μπορεί να έχουν οι τουρίστες με αναπηρία, η δράση της επιχείρησης παρουσιάζει

31) Κατέχει 35 γραφεία σε 32 πόλεις σε όλο τον κόσμο.

θεαματική πρόοδο. Χαρακτηριστικά, πριν το 2002 τα τουριστικά αξιοθέατα επισκέπτονταν 10-20 άτομα με αναπηρία ή της τρίτης ηλικίας ετησίως, ενώ το 2015 τα στοιχεία δείχνουν 6-7 επισκέπτες ημερησίως.

Την τελευταία δεκαετία στο Παρίσι, εφαρμόζεται μια στρατηγική μάρκετινγκ για τον τουρισμό με στόχο την αύξηση του αριθμού των επισκεπτών που έχουν ταξιδέψει στην πόλη και στο παρελθόν. Κύριο μέλημα είναι να οργανωθούν περισσότερα πολιτιστικά δρώμενα και να προωθηθεί μια διαφορετική εικόνα της πόλης, η οποία είναι λιγότερο επικεντρωμένη στα μνημεία και στα μουσεία. Τα βασικά συνθήματα της στρατηγικής αυτής είναι: «το κοσμοπολίτικο Παρίσι, το δημιουργικό Παρίσι και το φιλικό Παρίσι» (Freytag, 2010).

Η Paris Destination Committee αποτελεί επιτροπή τουρισμού, η οποία ιδρύθηκε από το Δήμαρχο του Παρισιού στις 19 Ιουνίου 2015 για την ενίσχυση της έλθευσης τουριστών. Πρόκειται για μια επιτροπή, η οποία συμμετέχει και ενισχύει τα εκάστοτε προγράμματα ανάπτυξης του τουρισμού της πόλης. Η επιτροπή συγκεντρώνει 400 φορείς του τουριστικού τομέα του Παρισιού. Όλοι οι φορείς του τουρισμού - τα ξενοδοχεία, οι υπηρεσίες τροφοδοσίας, οι επιχειρήσεις, ο πολιτισμός, μεταφορές, ταξιδιωτικά γραφεία, ιδρύματα-συνεργάζονται, προκειμένου να καθιερωθεί μια κοινή προσέγγιση για την υποδοχή τουριστών στο

Παρίσι (INSEE). Το 2015, στο Παρίσι καταγράφηκαν 24,5 εκατομμύρια τουρίστες και 48 εκατομμύρια διανυκτερεύσεις (Bauder & Freytag, 2017).

Παρά τη σταθερή αύξηση των τουριστών τα τελευταία χρόνια μετά την ελαφριά μείωση που παρατηρήθηκε λόγω των τρομοκρατικών επιθέσεων το 2015, η οποία αντιμετωπίστηκε άμεσα, στις 7 Νοεμβρίου 2016, η Comité interministériel du tourisme, έθεσε νέα μέτρα για να διατηρήσει τη Γαλλία ως τον αγαπημένο προορισμό τουριστών σε όλο τον κόσμο. Η ασφάλεια των τουριστών, η υποστήριξη των τουριστικών επιχειρήσεων και δράσεων ήταν επίσης ζητήματα που απασχόλησαν την επιτροπή. Με την παγκόσμια τουριστική ανάπτυξη να εκτιμάται στα + 4% ετησίως από 2014-2030 (OMT), ο τουρισμός είναι ένας από τους πιο δυναμικούς τομείς της παγκόσμιας οικονομίας και κίνητρο για την αύξηση των εισφορών στο Παρίσι, αφού διαθέτει διεθνή ανταγωνιστική δύναμη στον τομέα (Houe, 2014).

Η συγκρότηση μιας νέας εικόνας του αστικού χώρου αποτελεί προϋπόθεση της ελκυστικότητας της πόλης και επομένως αναγκαία προϋπόθεση για την οποιαδήποτε τουριστική επένδυση στο χώρο της (Τουφεγγιοπούλου, 2012). Έτσι το Νοέμβριο του 2016 παρουσιάστηκε το πρόγραμμα ανάπτυξης τουρισμού της πόλης του Παρισιού για τα έτη 2017-2022. Το σχέδιο στοχεύει να ενισχύσει περαιτέρω την οικονομία και να πραγματοποιήσει

πρόοδο εντός έξι ετών. Στοχεύει στην ανάπτυξη νέων περιοχών με τις οποίες οι τουρίστες είναι λιγότερο εξοικειωμένοι³². Προβλέπει την ενίσχυση χαρακτηριστικών που συνθέτουν την παριζιάνικη ταυτότητα, όπως η νυχτερινή ζωή, ο τουρισμός ΛΟΑΤΚΙ, ο οικολογικός τουρισμός, ειδικά εν όψει της φιλοξενίας των Ολυμπιακών Αγώνων του 2024 (Hidalgo, 2019). Η πλήρης έκθεση του προγράμματος ακολουθεί τέσσερις βασικούς άξονες που διαρθρώνονται από 59 μέτρα για την ανάπτυξη του τουρισμού. Οι άξονες είναι οι εξής:

- Συνεχής βελτίωση της ποιότητας και της ποικιλομορφίας στην τουριστική προσφορά
- Βελτίωση των υπηρεσιών υποδοχής έτσι ώστε το Παρίσι να αποτελεί μια φιλόξενη πόλη για τον επισκέπτη.
- Ανάπτυξη ενός μοντέλου βιώσιμου τουρισμού με σεβασμό στο περιβάλλον και στους μόνιμους κατοίκους της πόλης.
- Δράσεις που θα καταστήσουν το Παρίσι ένα επιτυχημένο τουριστικό προορισμό.

Τέλος, το 2017 εγκρίθηκαν από τις αρχές τα στρατηγικά και επιχειρησιακά σχέδια για την τουριστική διαχείριση του Πύργου του Άιφελ μέχρι το 2024, μια ενέργεια για την οποία δαπανήθηκαν 127 εκατομμύρια ευρώ έτσι ώστε ο Πύργος και η ευρύτερη περιοχή να οργανωθούν για την

32) Περιλαμβάνει περιοχές όπως το Montparnasse, τις γειτονιές στο 11ο διαμέρισμα, Chinatown και street art, το GreenToParis στη Βαστίλη, το δάσος Vincennes, το Παρίσι Broadway από το Pigalle μέχρι τις Grands Boulevards.

υποδοχή των υπεράριθμων επισκεπτών που αναμένονται λόγω των Ολυμπιακών Αγώνων. Το σχέδιο περιλαμβάνει τη δημιουργία ενός κέντρου υποδοχής τουριστών καθώς και την προσθήκη νέων πηγών εσόδων για την προώθηση του Πύργου του Άιφελ και του πάρκου που το περιστοιχίζει, μέσω ανάπτυξης επιχειρησιακών σχέσεων με δημοφιλείς εταιρίες (Howard, 2018).

Με την πάροδο των χρόνων στο Παρίσι αυξάνεται ραγδαία ο τουρισμός, αφού αυτός ήταν και ο στόχος των αστικών και τουριστικών σχεδίων ανάπτυξης και όχι η ρύθμιση της προσέλευσης επισκεπτών στην πόλη. Το Παρίσι είναι στα όρια του υπερτουρισμού καθώς ο μαζικός τουρισμός στην πόλη εξελίσσεται ανοδικά. Ο Mantel επικεφαλής της εθνικής Υπηρεσίας αναφέρει: «*Αν δε ληφθούν μέτρα, σε πέντε χρόνια θα είναι απαραίτητο να περιοριστεί ο αριθμός των τουριστών με αυστηρές ρυθμίσεις*». Η υπέρμετρη τουριστική ανάπτυξη στην πόλη εκτός από την υπερσυσώρευση πληθυσμού και τη δυσκολία που προκαλεί στην ομαλή συνύπαρξη μόνιμων κατοίκων και τουριστών, έχει και περιβαλλοντικές επιπτώσεις, αναγκάζοντας πλέον τις αρχές να ερευνούν τον τρόπο αντιμετώπισης του ζητήματος (Trauer & Ryan, 2005).

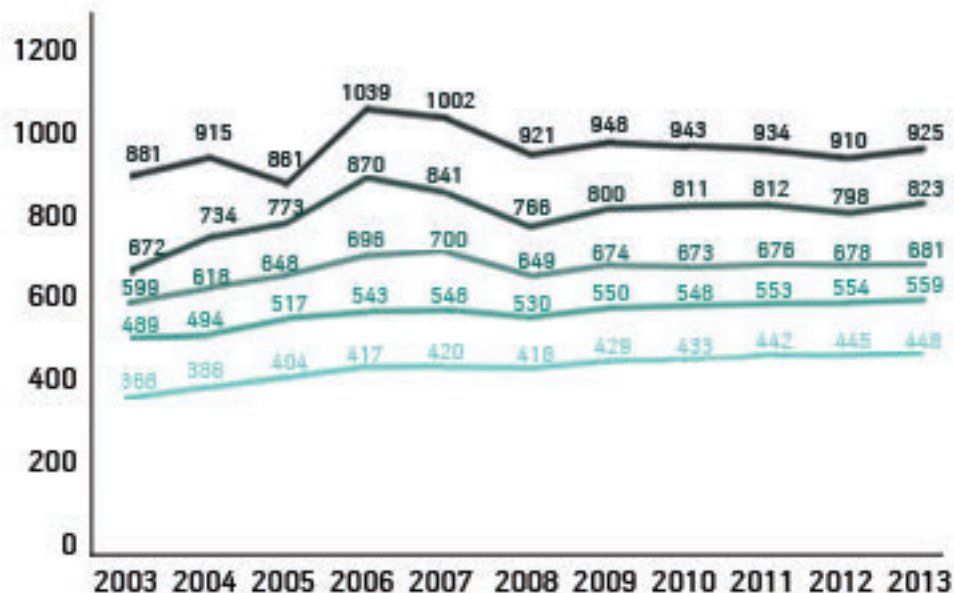
6.1.5 η βραχυχρόνια μίσθωση στο παρίσι

Το Παρίσι έχει τις περισσότερες καταχωρίσεις στην Airbnb παγκοσμίως (59.945) με τη συντριπτική τους πλειοψηφία (86,8%) να είναι είναι ολόκληρες μονάδες κατοικίας (Εικόνα 16). Εκτιμάται ότι ταυτόχρονα με την έλευση της πλατφόρμας στην πόλη, πάνω από 20.000 διαμερίσματα (σε ένα σύνολο 60.000) εξαφανίστηκαν από την αγορά ακινήτων (Observatoire economique du tourisme parisien, 2016). Το 2009, η Airbnb εμφανίζεται στην πόλη με μόλις 66 καταλύματα, ενώ το 2012, αυξάνει την παρουσία της στις 4.296 καταχωρίσεις (Leicester, 2018).

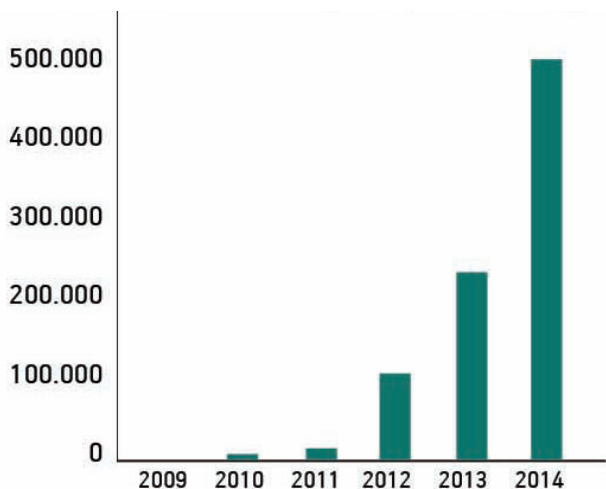
Το διάστημα 2003-2013 τα ενοίκια στο Παρίσι αυξάνονται κατά 14,2%. (Εικόνα 17) Η μέση τιμή ενοικίου μιας γκαρσονιέρας αυξάνεται από 368 ευρώ σε 448 ευρώ ενώ ένα 4άρι διαμέρισμα ανεβαίνει από τα 672 στα 823 ευρώ (Grolleau, 2014).

Η νομοθεσία για τα ακίνητα (Bill ALUR) του 2014, επιτρέπει τη μίσθωση πρώτης κατοικίας με την ιδιότητα του ιδιοκτήτη, χωρίς επιπλέον άδεια από τις τοπικές αρχές. Στο Παρίσι, αυτό σημαίνει ότι είναι νόμιμο για έναν ιδιοκτήτη να εκμισθώσει την πρώτη του κατοικία μόνο αν ο ίδιος διαμένει σε αυτήν για τουλάχιστον 4 μήνες τον χρόνο, ενώ για τις υπόλοιπες κατοικίες, η ενοίκιαση για να είναι νόμιμη πρέπει να διαρκεί τουλάχιστον ένα έτος. Αν ένας ιδιοκτήτης επιθυμεί να ενοικιάσει

βραχυχρόνια κάποιο άλλο ακίνητο πέραν της πρώτης του κατοικίας, υποχρεούται να προβεί σε αλλαγή χρήσης, από κατοικία σε εμπορική ιδιοκτησία. **Στόχος του παραπάνω μέτρου ήταν η προστασία του οικιστικού αποθέματος και η διατήρηση των ισορροπιών μεταξύ εμπορικών χρήσεων και χρήσεων κατοικίας.** Εκτιμάται ότι περίπου οι μισές καταχωρίσεις στην Airbnb δεν αποτελούν πρώτες κατοικίες και μόνο ελάχιστοι τις καταχωρούν σαν εμπορικές ιδιοκτησίες, καθώς η διαδικασία είναι αφενός περίπλοκη και αφετέρου έχει υψηλό κόστος. Οι παραβάτες έρχονται αντιμέτωποι με πρόστιμα ύψους μέχρι και 25.000 ευρώ ή καλούνται να αγοράσουν μια εμπορική ιδιοκτησία και να την μετατρέψουν σε κατοικία, ως αποζημίωση προς το γαλλικό κράτος (Inside Airbnb).



Εικόνα 17: Εξέλιξη των τιμών των ενοικίων το διάστημα 2003-2013



Εικόνα 18: Επισκέπτες σε Airbnb κατά την θερινή περίοδο το διάστημα 2009-2014



86.8% 52.057
διαμέρισμα

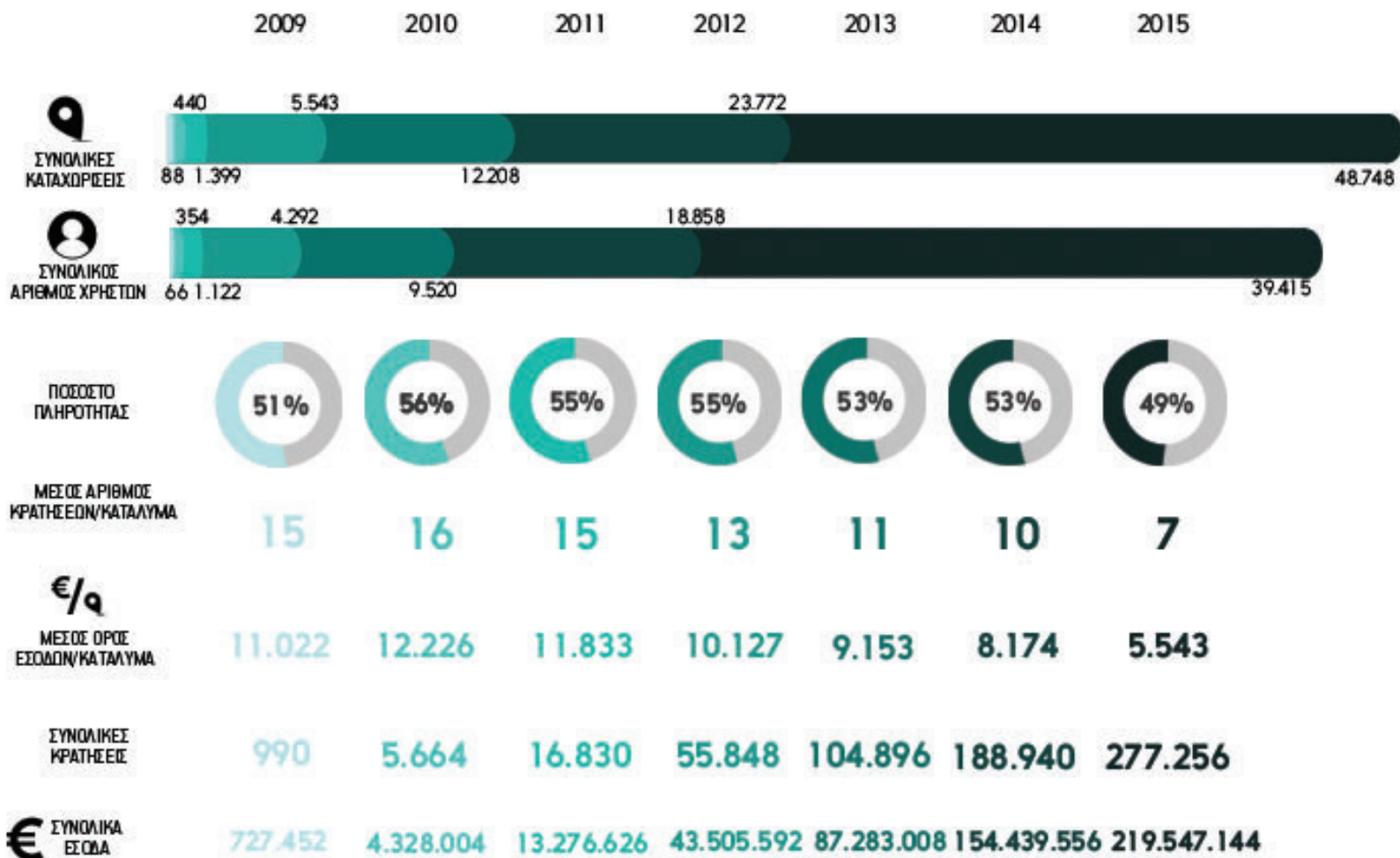
12.3% 7.361
δωμάτια-καταλύματα

0.9 & 527
επιμέρους δωμάτια κατοικίας

59.945 συνολικές καταχωρήσεις

€99 μέση τιμή/ νύχτα

Εικόνα 16: Καταχωρήσεις στην Airbnb



Εικόνα 19: Σύνοψη των καταχωρίσεων στην Airbnb στο Παρίσι το διάστημα 2009-

Το διάστημα 2009-2014 ο πληθυσμός του 1ου διαμερίσματος μειώνεται κατά 5% ενώ αντίστοιχες μειώσεις καταγράφονται στο 2ο, 4ο και 8ο διαμέρισμα. Το σύνολο της πόλης έχει χάσει 13.660 κατοίκους (από 2,234,105 σε 2,220,445) (INSEE). Την ίδια χρονική περίοδο, οι επισκέπτες σε Airbnb αυξάνονται κατακόρυφα από μόλις 144 το 2009 σε 517.821 το 2014 (Εικόνα 18), με χαρακτηριστικό παράδειγμα το καλοκαίρι του 2014, όπου μόνο το Marais φιλοξενεί 66.320 επισκέπτες σε Airbnb καταλύματα, αριθμός που υπερβαίνει τους κατοίκους της περιοχής.

Το 2015 οι καταχωρίσεις φτάνουν τις 39.608 (Εικόνα 19) ενώ ταυτόχρονα καταργείται νομοθεσία που περιορίζει τις τιμές των ενοικίων, επομένως οι ιδιοκτήτες δεν υποχρεούνται να τηρήσουν κάποιο πηλαφόν (loyer de référence) όταν ενοικιάζουν την ιδιοκτησία τους. Ταυτόχρονα, εκτιμάται ότι περίπου 15.000-20.000 καταλύματα δρουν παρανόμως. Η Airbnb, προκειμένου να έρθει σε συμφωνία με τις τοπικές αρχές του Παρισιού, συλλέγει τουριστικό φόρο τον οποίο και επιστρέφει στο Παρίσι στο τέλος του ίδιου έτους και ο οποίος φτάνει το ποσό των 1,2 εκατομμυρίων ευρώ (The Guardian, 2017). Τον Φεβρουάριο του 2016 οι καταχωρίσεις

φτάνουν τις 38.500 ενώ τον Ιούλιο του ίδιου έτους τις 52.300.

Το Νοέμβριο του 2017, ο δήμος επιβάλλει περιορισμό 120 ημερών ετησίως για την ενοικίαση κατοικιών βραχυχρόνια και ταυτόχρονα υποχρεώνει τους ιδιοκτήτες βραχυχρόνιων καταλυμάτων να τα δηλώνουν στο δήμο. Ωστόσο, η βραχυχρόνια μίσθωση συνεχίζει να είναι πιο προσοδοφόρα από τη μακροχρόνια: Σε κεντρικές περιοχές, όπως το Ile de la Cité, το κέρδος είναι 3,5 φορές μεγαλύτερο στην περίπτωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Αρκούν 12 νύχτες ενοικίασης για να συγκεντρωθεί το ίδιο ποσό ενός μήνα μακροχρόνιας μίσθωσης. **Το διάστημα 2000-2017 οι τιμές ενοικίων των διαμερισμάτων καταγράφουν αύξηση 202%.** Τον Μάρτιο του 2018 η πλατφόρμα είχε 101.873 καταχωρίσεις, εκ των οποίων μόνο 8.192 έχουν αριθμό καταχώρισης. Δηλαδή, το 84% των καταχωρίσεων στην Airbnb κρίθηκαν παράνομες. Επιπλέον, ο δήμος έθεσε στόχο να απαγορεύσει ολοκληρωτικά την βραχυχρόνια ενοικίαση στο 1ο-2ο-3ο και 4ο διαμέρισμα.

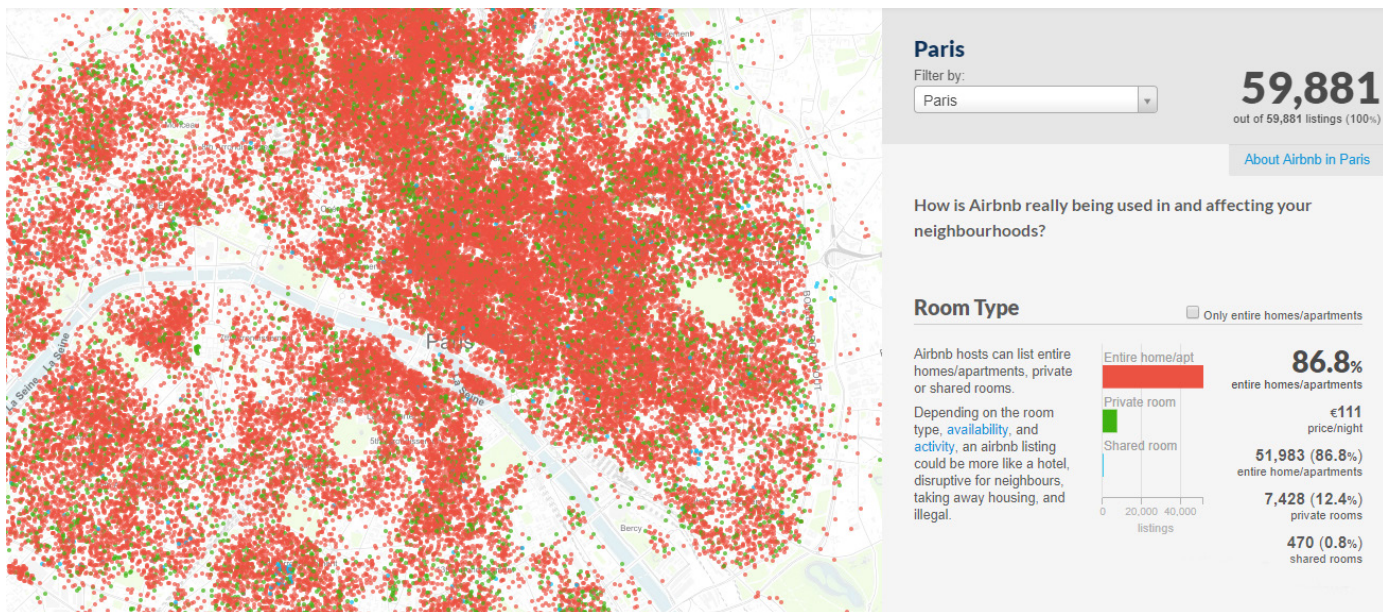
Οι τιμές των ακινήτων αυξήθηκαν κατά 7,1% από τις αρχές μέχρι τα μέσα του 2018 ενώ το ίδιο έτος στην πλατφόρμα της Airbnb καταγράφονται 59.881 καταχωρήσεις (Εικόνα 20). Σύμφωνα με το Notaires de France, η μέση τιμή ενός διαμερίσματος στο Παρίσι φτάνει τα €9,500/m². Τα ενοίκια επίσης εκτοξεύθηκαν με μέση τιμή €890/μήνα για ένα διαμέρισμα 35 m², ποσό που αγγίζει το 75% του βασικού μισθού. Η γαλλική πρωτεύουσα είναι η 3η ακριβότερη παγκοσμίως όσον αφορά στα ακίνητα της. Τα διαμερίσματα του κέντρου υπερβαίνουν τα €10,000/m² ³³⁾ Την ίδια περίοδο, τα ενοίκια διαμορφώνονται ως εξής: 1.167 ευρώ για διαμέρισμα με ένα υπνοδωμάτιο στο κέντρο, 836 ευρώ εκτός κέντρου, 2.519 ευρώ για 4άρι διαμέρισμα εντός κέντρου, 1.688 εκτός κέντρου (εικόνα γ) ενώ ο μέσος μισθός ενός Παριζιάνου το 2019 είναι 2.306 ευρώ και ο βασικός μισθός μόλις 1.521 ευρώ. Παράλληλα, το κόστος ζωής χωρίς να συμπεριληφθεί η στέγαση υπολογίζεται στα 907 ευρώ για ένα άτομο ενώ για μια τετραμελή οικογένεια 3.264 ευρώ με αποτέλεσμα να δυσχεραίνεται η καθημερινότητά των πολιτών.

Οι δημοτικές αρχές αντιτίθενται στην ανάπτυξη της Airbnb στην πόλη, μέσα από την ενδυνάμωση της νομοθεσίας η οποία οδήγησε σε πρόστιμα σε βάρος ιδιοκτητών. Τον Ιανουάριο του 2019 οι τοπικές αρχές του Παρισιού υπέβαλλαν πρόστιμο ύψους 14 εκατομμυρίων ευρώ σε βάρος της Airbnb για 1.010 παράνομες καταχωρήσεις, από τις οποίες απουσιάζει ο επίσημος αριθμός εγγραφής ³³⁾ (Dillet, 2019).

Οι παριζιάνικες αρχές αναγνωρίζουν ότι η παρουσία της Airbnb στη πόλη έχει οδηγήσει τα ενοίκια σε δυσθεώρητα ύψη και απειλεί

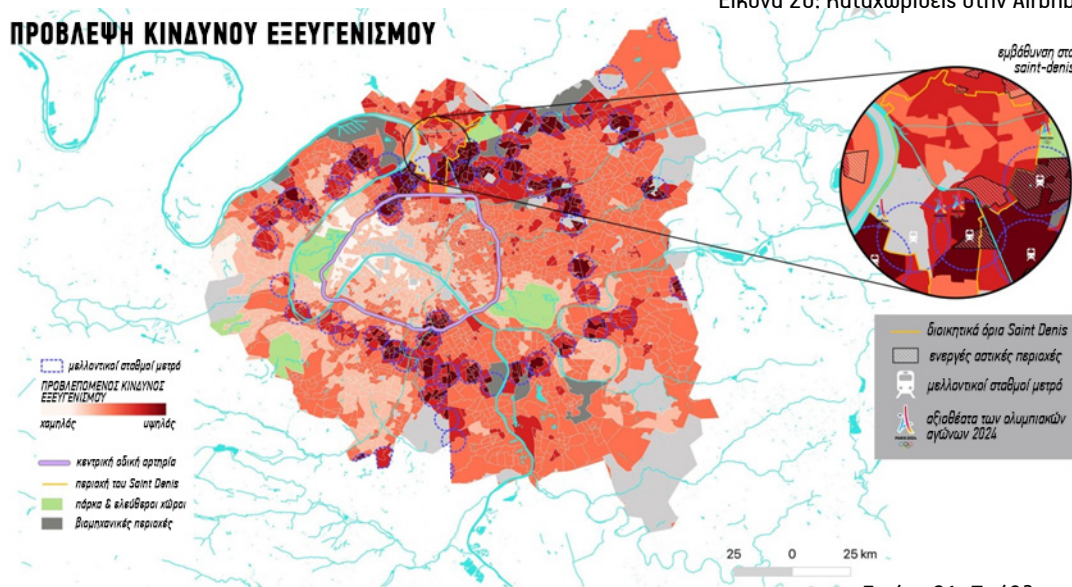
να μετατρέψει τις οικιστικές κοινότητες σε τουριστικές. «Ο εξευγενισμός του Παρισιού δεν ξεκίνησε από την παρουσία της Airbnb και μετά –η Airbnb επιταχύνει όμως τις διαδικασίες του. Το Παρίσι κινδυνεύει να μετατραπεί σε μια πόλη χωρίς κατοίκους, αλλά με τουρίστες και ξένους επενδυτές», δηλώνει ο αντιδήμαρχος της πόλης-υπεύθυνος για ζητήματα στέγασης (Bowers, 2017).

Από τα παραπάνω προκύπτει το συμπέρασμα ότι το Παρίσι σήμερα έρχεται αντιμέτωπο με τον εξευγενισμό εξαιτίας της τουριστικής ανάπτυξης και των βραχυχρόνιων μισθώσεων, αν και ο εξευγενισμός προϋπήρχε. Η κοινή γνώμη δεν αντιλαμβάνεται την τουριστική ανάπτυξη σαν απειλή, καθώς συμβάλλει σημαντικά στην οικονομία της πόλης. Οι τοπικές αρχές μάλιστα επιδιώκουν περαιτέρω ανάπτυξη του τουρισμού μέσα από στρατηγικά σχέδια ανάπτυξης. Από την άλλη όμως, υπάρχει πρόθεση να αντιμετωπιστούν οι κίνδυνοι που ελλοχεύουν από την ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Επιπροσθέτως, πρόσφατες έρευνες (Vergio, 2018) προβλέπουν ότι οι επερχόμενοι Ολυμπιακοί Αγώνες που θα διεξαχθούν στο Παρίσι πρόκειται να εντείνουν τον εξευγενισμό, αφενός μέσω από τα έργα που θα κατασκευαστούν για αυτούς αλλά και λόγω της μεγάλης προσέλευσης τουριστών που πρόκειται να δεχτεί η πόλη (Εικόνα 21).



Εικόνα 20: Καταχωρίσεις στην Airbnb στο Παρίσι Δεκέμβριος 2018

ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΥ



Εικόνα 21: Πρόβλεψη κινδύνου εξευγενισμού



12 Βαρκελών, Ισπανία



6.2.1 εισαγωγικά στοιχεία

Η Βαρκελώνη έχει παράδοση καινοτόμου σχεδιασμού, από το πολεοδομικό σχέδιο Cerda το 1859 έως τον επανασχεδιασμό της πόλης με αφορμή τους Ολυμπιακούς Αγώνες. Ισχυρή επιρροή είχαν και το General Metropolitan Plan το 1976 (PGM) καθώς και το New Centrality Areas (ANC) το 1987 του Joan Busquets, (διαχωρισμός της πόλης σε 12 περιοχές). **Με τη Συνθήκη του Μάαστριχτ το 1992, ο οικονομικός τομέας της Ισπανίας προσέληκε μεγάλο μέρος της παγκόσμιας ροής κεφαλαίου στον κατασκευαστικό κλάδο και το real estate.** Με την ένταξη της στην Ευρωπαϊκή Ένωση, η Βαρκελώνη υπέστη αποβιομηχάνιση. Οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις της Καταλονίας, είτε εξαφανίστηκαν είτε εξωθήθηκαν εκτός πόλης. Τα τελευταία χρόνια δόθηκε έμφαση στην ανάπτυξη πολιτιστικού τουρισμού κυρίως μέσω πολιτισμικών υποδομών εστιάζοντας στον Καταλανικό πολιτισμό (Καραχάλης, 2010). Ιδιαίτερη ώθηση στις επενδύσεις σε πολιτισμικές υποδομές δίνει και ένας συνταγματικός νόμος της Καταλονίας, ο οποίος επιβάλλει στις δημόσιες τράπεζες τη χρηματοδότηση πολιτιστικών και κοινωνικών έργων (Miles, 2004).

6.2.2 πολεοδομική εξέλιξη

6.2.2.1 Πολεοδομικό σχέδιο Cerda και Plan de la Ribera

Το 1859 ο Ildefons Cerda εκπονεί το σχέδιο επέκτασης της Βαρκελώνης (Εικόνα 23), από το οποίο διαμορφώνεται σε μεγάλο βαθμό η σημερινή εικόνα της πόλης. Βασικό του στοιχείο είναι μια δικτυωτή διάρθρωση η οποία συνδέει την πόλη με τους μέχρι πρότινος γειτονικούς δήμους. Από το 1897 μέχρι και το 1921 οι γειτονικοί δήμοι είχαν πλέον συμπεριληφθεί ως δήμοι της Βαρκελώνης.

Το 1960 βιομηχανικές εταιρίες που είχαν στην κατοχή τους μεγάλες εκτάσεις γης προχώρησαν σε σύμπραξη, συγκροτώντας την Ribera S.A.³⁴. Στόχος ήταν ο σχεδιασμός μιας αστικής ανάπτυξης, η οποία και πήρε το όνομα Plan Ribera και εγκρίθηκε από το δήμο Βαρκελώνης τον Φεβρουάριο του 1968. Το σχέδιο πρότεινε την αξιοποίηση όλης της παράκτιας ζώνης μέχρι και το όριο της παραλίας, για να χτιστούν κτίρια κατοικιών και τοπικές εμπορικές εγκαταστάσεις, καθώς και νέες υποδομές μεταφορών (Busquets, Domingo, Sola-Morales, Font & Gomez-Ordoñez, 1974). Το 1976 εκπονήθηκε το σχέδιο Plan General Metropolitan (PGM) το οποίο διατηρούσε τις σιδηροδρομικές εγκαταστάσεις παράλληλα στην ακτογραμμή, προσέθετε μια ζώνη πρασίνου ενώ περιόριζε την κατοικία ιδιαίτερα στο ιστορικό κέντρο του Poblenou (Ajuntament de Barcelona).

Έτσι, χάθηκε και η δυνατότητα δημιουργίας νέων δημόσιων χώρων. Επί της ουσίας, το σχέδιο σημαίνει την εκμετάλλευση της γης για δημόσιες επενδύσεις και αποτρέπει τις δημόσιες χρήσεις και τους ελεύθερους χώρους σε όλο το μήκος της παράκτιας ζώνης. Η μεταφορά των μεγάλων βιομηχανιών σε ζώνες πιο απομακρυσμένες, ευνόησε τη σταδιακή εγκατάλειψη της περιοχής, προετοιμάζοντας το έδαφος για μελλοντική αξιοποίηση της, όπως θα φανεί μεταγενέστερα με ένα μέρος αυτής να αξιοποιείται για τη κατασκευή του Ολυμπιακού Χωριού.

34) Τον Μάρτιο του 1966 ιδρύεται μια κοινοπραξία εταιριών η S.A. La Ribera της οποίας ο στόχος ήταν η προώθηση του σχεδίου αστικής ανάπτυξης της παράκτιας ζώνης της Βαρκελώνης και έπειτα η υλοποίηση του με τη συνεργασία διάφορων εταιριών του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα.

A S.M.LA



REYNA.

PROYECTO DE ENSANCHE DE LA CIUDAD Y SU PUERTO
APROBADO POR EL GOBIERNO DE S. M.

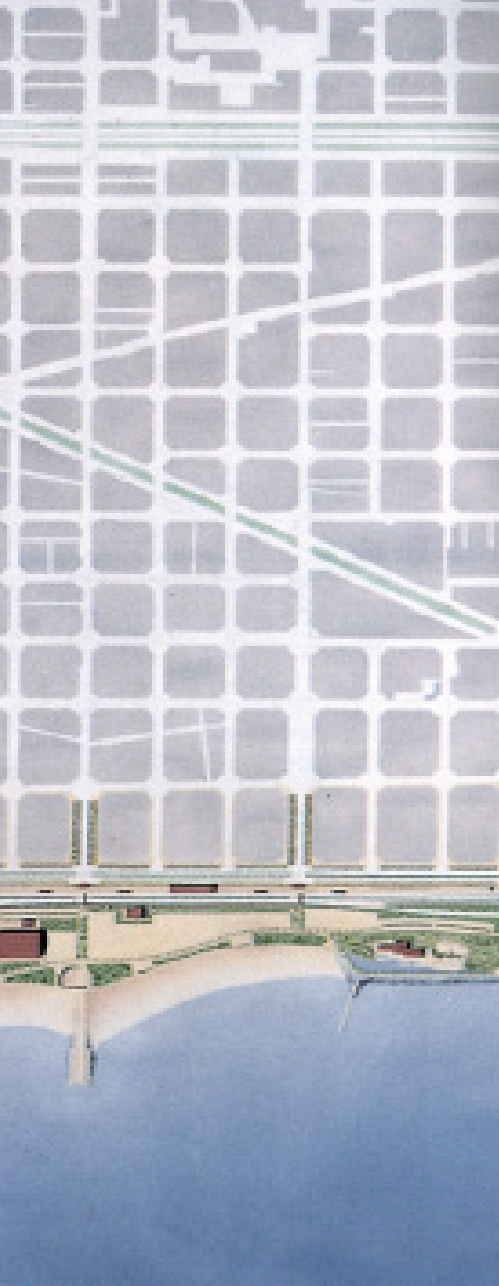


PLANO DE BARCELONA Y SUS ALREDEDORES.

Εικόνα 23: Σχέδιο Cerda



Εικόνα 24: Γενικό σχέδιο του νέου παράκτιου μετώπου με την κατασκευή του Ολυμπιακού χωριού



35) Πρόκειται για την
πρώην γειτονιά της
Icaria, η οποία ανήκε
στην ευρύτερη περιοχή
του Ribera

6.2.2.2 Οι Ολυμπιακοί Αγώνες του 1992

Από το 1986 γνωστοποιήθηκε ότι η Βαρκελώνη θα φιλοξενούσε τους Ολυμπιακούς Αγώνες το 1992. Για το σκοπό αυτό, κατεδαφίστηκαν εμπορικές εγκαταστάσεις και βιομηχανικές περιοχές. Η περιοχή που επηρεάστηκε πιο έντονα είναι αυτή του Ολυμπιακού Χωριού, στο νοτιότερο τμήμα του Poblenou³⁵. Κατά την κατεδάφιση δε λήφθηκε καμιά μέριμνα για την υπάρχουσα δόμηση και την υφιστάμενη κατάσταση στην περιοχή και επομένως μεγάλο μέρος της βιομηχανικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς χάθηκε (Caballe, 2010). Η μετατροπή της Icaria σε Ολυμπιακό Χωριό, και η ανάπτυξη του παράκτιου μετώπου καθώς κατασκευάστηκε και μαρίνα (Εικόνα 24) την μετατρέπει σε ένα από τα πιο εμβληματικά έργα εκμοντερνισμού εν όψει των Ολυμπιακών Αγώνων.

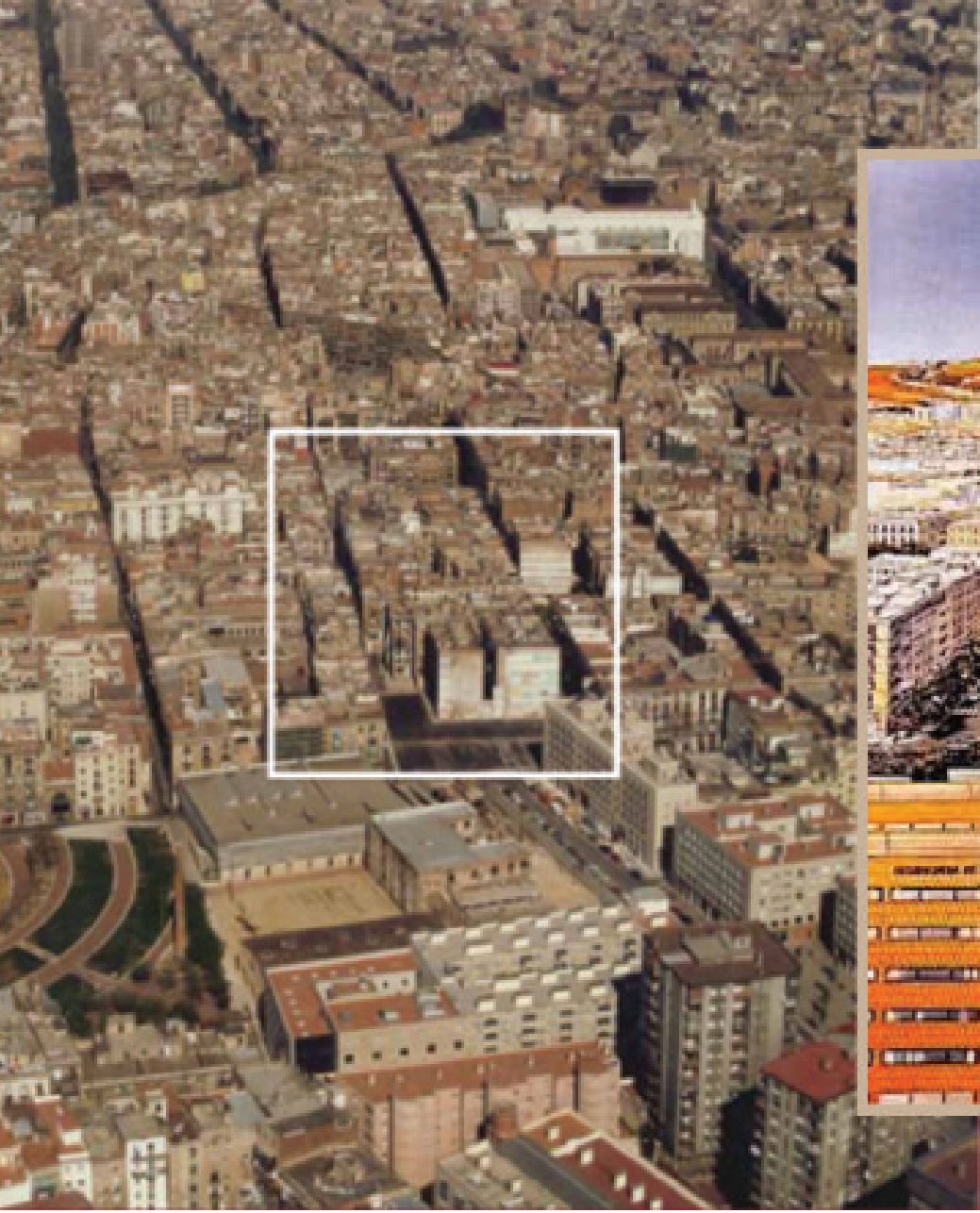
6.2.3 ο εξευγενισμός στη βαρκελώνη

Από το 1992 με την έλευση των Ολυμπιακών Αγώνων, οι οποίοι παράλληλα με τρέχοντα σχέδια ανάπτυξης, οδήγησαν στην αύξηση των αξιών γης, η πόλη καθίσταται μία από τις πιο «γρήγορα εξευγενισμένες» της Ισπανίας. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η περιοχή του Raval, η οποία βρίσκεται στο μεσαιωνικό ιστορικό κέντρο, και αποτέλεσε περιοχή κατοικίας για μετανάστες και φοιτητές μετά το 1960 λόγω των χαμηλών ενοικίων, ενώ χαρακτηριστικό της ήταν η εγκληματικότητα (Καραχάλης, 2010). **Οι απαρχές του εξευγενισμού για το Raval, τίθενται από τη διάνοιξη της Rambla del Raval στις αρχές της δεκαετίας του '90 -έργο που έγινε κατά 95% με ευρωπαϊκούς πόρους- και για την οποία καταδαφίστηκαν συνολικά 3 οικοδομικά τετράγωνα που συμπεριλάμβαναν 790 κατοικίες και 140 εμπορικές εγκαταστάσεις, ελευθερώνοντας μια έκταση η οποία άλλαξε σημαντικά το τοπίο (Εικόνα 25).** Φημολογείται ότι αυτή η πολεοδομική παρέμβαση περιόρισε την εγκληματικότητα στο νότιο τμήμα της περιοχής, ενώ παράλληλα εκτοπίστηκε σημαντική μερίδα των κατοίκων³⁶. Επιπλέον, η ανέγερση του μουσείου σύγχρονης τέχνης (MACBA) το Νοέμβριο του 1995, η δημιουργία του Κέντρου Σύγχρονης Κουλτούρας (Centro de Cultura Contemporània-CCCB) ταυτόχρονα με την λειτουργία γκαλερί

και καταστημάτων καλλιτεχνικού ενδιαφέροντος στην περιοχή, καθώς και με την ανακαίνιση κατοικιών, δημιούργησαν τις συνθήκες για το χαρακτηρισμό της περιοχής ως «πολιτιστική». Η τιμή αγοράς ακινήτου στην περιοχή το 1996 ήταν 866 ευρώ/τ.μ., το 2000 φτάνει τα 1585 ευρώ/τ.μ. και σήμερα ανέρχεται στα 5000 ευρώ/τ.μ. Ταυτόχρονα, τα ενοίκια είναι κατά κανόνα πάνω από 1000 ευρώ (Kurti & Varo, 2018).

Αντίστοιχα, το Poblenou, μια περιοχή που συμπεριλήφθηκε στην Βαρκελώνη μετά το 1859 με το σχέδιο επέκτασης του Cerda, θεωρείται μια από τις πιο εξευγενισμένες περιοχές της πόλης. Ούσα βιομηχανική περιοχή από τα τέλη του 18ου αιώνα συσείρωνε μεγάλο μέρος του εργατικού δυναμικού. Αποτέλεσε επίκεντρο της Καταλανικής και Ιβηρικής βιομηχανίας (έγινε γνωστή ως το «Καταλανικό Μάντσεστερ») και αποτελούνταν από ζώνες εργατικών κατοικιών και βιομηχανίες, όπως κλωστοϋφαντουργία, καθώς και μεταλλουργία ή αυτοκινητοβιομηχανία από τον 20ο αιώνα και έπειτα.

Με την αποβιομηχάνιση η περιοχή παρακμάζει και γίνονται απόπειρες για την αναδιαμόρφωσή της, οι οποίες όμως δεν προχώρησαν. Τα επόμενα χρόνια υπήρξε μερική επανάχρηση της περιοχής, κυρίως από εταιρίες μετακινήσεων, και σε μικρότερο βαθμό από εργαστήρια και αποθήκες.



Εικόνα 25: La Rambla del Raval: πριν και μετά τη διάνοιξη

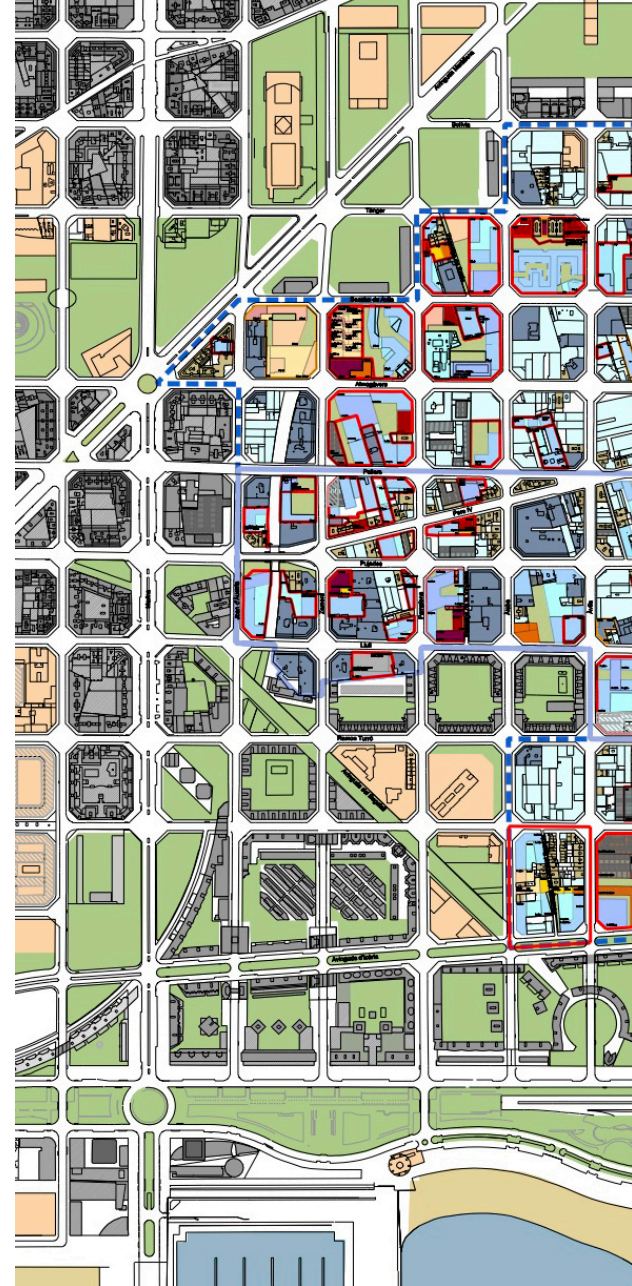


Το Poblenou μετατράπηκε το 2000 μέσα από την πρωτοβουλία 22@District (Εικόνα 26), η οποία επιδιώκει να αποδώσει στη βιομηχανική γη άλλες παραγωγικές χρήσεις σχετικές με νέες τεχνολογίες, καινοτομία και γνώση³⁷. Το σχέδιο εστιάζει στη στρατηγική επιλογή σημειακών επεμβάσεων, επιδιώκοντας να δώσει κίνητρο στον ιδιωτικό τομέα για την ανάπτυξη της υπόλοιπης περιοχής³⁸. Δημιουργούνται 56.200 θέσεις εργασίας μέχρι το 2010 και διπλασιάζεται ο αριθμός των καταστημάτων (7.000 εταιρείες, καταστήματα και υπηρεσίες) στην περιοχή, με τον πληθυσμό να αυξάνεται κατά 22,8% (από 73.464 σε 90.214 κατοίκους). Στην περιοχή 22@ το 2010 ο αριθμός των κατοικιών αυξάνεται κατά 23% από το 2000, δηλαδή 15% περισσότερο από την υπόλοιπη πόλη.

Από την άλλη, υπήρξαν έντονες αντιδράσεις ενάντια στο σχέδιο, καθώς, ενώ αναγνωρίζεται η ανάγκη ανάπτυξης της γειτονιάς, γίνεται λόγος για σχεδιασμό της περιοχής με όρους ελιτίστικους και χωρίς ευαισθησία για τις ανάγκες του ντόπιου πληθυσμού. Πράγματι, έρευνα που διεξάγεται από εταιρίες, δείχνει 86% αύξηση στις τιμές των ενοικίων των κατοικιών στο Poblenou, στο διάστημα 1997-2002 (Guillo, 2015).

37) Συγκεκριμένα, οι δραστηριότητες αυτές χωρίστηκαν σε 5 στρατηγικούς τομείς: Media, ICT, Energy, Design & Medical Technologies.

38) Σχεδιάζονται 4 εκατομμύρια τετραγωνικά μέτρα εκ των οποίων τα 3,2 εκατομμύρια θα χρησιμοποιηθούν για παραγωγικές δραστηριότητες και μόνο 800.000 για κατοικίες και υπηρεσίες.





Παρά τη βελτίωση των υπηρεσιών και άλλων χρήσεων στην περιοχή, άλλα μέρη του σχεδίου, όπως η μέριμνα για δημόσιο οικιστικό απόθεμα και η ανανέωση του αστικού εξοπλισμού, δεν έχουν υλοποιηθεί. Από το 2007 και μετά το σχέδιο 22@District διεκόπη, εξαιτίας της οικονομικής κρίσης. Τα τελευταία χρόνια, η υψηλή συγκέντρωση πληθυσμού με περιορισμένους πόρους σε άδεια κτίρια, είναι ένα ακόμα στοιχείο της αποσταθεροποίησης της περιοχής. Πολλοί από τους κατοίκους εργάζονταν νόμιμα με την άνθηση του real estate, αλλά έχασαν τις δουλειές τους με το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης και συνεπώς βρέθηκαν χωρίς την οικονομική δυνατότητα να πληρώνουν ενοίκιο. **Συλλογικότητες γειτονιάς επεδίωξαν να τους στηρίξουν αποτρέποντας τις εξώσεις. Οι δημοτικές αρχές φαίνονται να χάνουν την ισχύ τους έναντι του ιδιωτικού τομέα, κάτι που γίνεται σαφές από την αποτυχία του Καταλανικού Σχεδίου Κατοικίας (Plan de la Vivienda Catalán, 1998-2001) από το οποίο ρυθμίζεται η ανοικοδόμηση εργατικών κατοικιών.** Με τη δημιουργία οικονομικών και ερευνητικών κέντρων, καθώς και πανεπιστημίων, προστίθεται αξία στη γειτονιά, προσελκύοντας την εύπορη μεσαία τάξη.

Από τα παραπάνω γίνεται εμφανές ότι η πόλη της Βαρκελώνης έρχεται αντιμέτωπη με τον εξευγενισμό - τόσο από το γεγονός

ότι προσδίδεται πολιτιστικός χαρακτήρας σε ορισμένες περιοχές όσο κι από το αναντίρρητο στοιχείο ότι οι αξίες γης αυξάνονται σε αυτές. Η τουριστική ανάπτυξη έρχεται επιπρόσθετα στην ήδη βεβαρημένη κατάσταση - δε δημιουργεί τις συνθήκες για τον εξευγενισμό, αλλά τον εντείνει.

6.2.4 τουριστική ανάπτυξη

Ο τουρισμός αποτελεί ίσως τον κυριότερο τομέα που επενδύει η Βαρκελώνη τις τέσσερις τελευταίες δεκαετίες και έτσι **την καθιστά πλέον έναν από τους δημοφιλέστερους τουριστικούς και πολιτισμικούς προορισμούς παγκοσμίως**. Η ενδυνάμωση της τουριστικής εικόνας της πόλης αρχίζει ουσιαστικά κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων το 1992 και συνεχίζεται μέχρι σήμερα, καθώς η ανάπτυξη της τουριστικής βιομηχανίας ήταν ένας απ'τους βασικούς στόχους των Ολυμπιακών έργων. Η πόλη οργανώθηκε με σκοπό την αύξηση της προσέλευσης τουριστών κατά τη διάρκεια των Αγώνων αλλά και μετά. Το 1990 η Βαρκελώνη είχε 118 ξενοδοχειακές μονάδες με 10.265 δωμάτια ενώ στα μέσα του 1992 η πόλη είχε 30 επιπλέον ξενοδοχεία και ο αριθμός των δωματίων αυξήθηκε στα 13.465 (TPE, 1992).

Η χρηματοδότηση μεγάλων επενδυτικών έργων για τη διοργάνωση αρχικά επιφέρει μια εμφανή βελτίωση στο βιοτικό επίπεδο των κατοίκων και σε δεύτερο χρόνο την προώθηση της Βαρκελώνης ως τουριστικό προορισμό, προσελκύοντας ταχύτατα τουρίστες, μετατρέποντας την, έτσι, σταδιακά σε μια από τις πιο επισκέψιμες πόλεις σήμερα (Ajutament de Barcelona, 2016).

Το τουριστικό μοντέλο της Βαρκελώνης διαμορφώθηκε από τέσσερις κρίσιμους παράγο-

ντες που επηρέασαν την πόλη. Το διάστημα 1984-1987 με την εκπόνηση ενός στρατηγικού σχεδίου του δήμου τέθηκαν οι βάσεις για την ανάπτυξη του μοντέλου. Παράλληλα με τη δράση του "Barcelona Activa " το δημοτικό συμβούλιο της Βαρκελώνης διαχειρίζεται τις πολιτικές του τουρισμού στην πόλη από το 1986, με στόχο την οικονομική της ανάπτυξη. Από το 1987-1992 η πόλη αναπτύσσει νέα τουριστικά "προϊόντα" (πολιτισμός, αθλητισμός, γαστρονομία, υγεία κτλ.) προωθώντας μια νέα εικόνα της Βαρκελώνης σε συνδυασμό με αστική ανάπτυξη στο μεσοδιάστημα, εστιάζοντας κυρίως στην εξέλιξη του οδικού δικτύου. Το 1992 η τουριστική εκμετάλλευση είναι εμφανής λόγω των Ολυμπιακών Αγώνων. Τέλος, το 1994 η κοινοπραξία "Tourism de Barcelona" προώθησε την πόλη ως τουριστικό προορισμό με στόχο την έλωση νέων τουριστών και την επάνοδο παλαιότερων επισκεπτών, αλλά πλέον η δράση της αποβλέπει κυρίως στην ισορροπία μεταξύ της τουριστικής δραστηριότητας και της καθημερινής ζωής της πόλης λόγω της ραγδαίας αύξησης του τουρισμού (Bachini κ.α., 2013).

Ο τουρισμός συμβάλλει δραστικά στη δομή της πόλης, αφού έχει κοινωνικό, οικονομικό, πολιτισμικό και πολεοδομικό αντίκτυπο. Το αποτέλεσμα όλων αυτών των δραστηριοτήτων είναι η κατακόρυφη αύξηση της τουριστικής

κίνησης στη Βαρκελώνη που ανταγωνίζεται πλέον μεγάλες Ευρωπαϊκές πόλεις με μεγάλη επισκεψιμότητα. Η Βαρκελώνη στοχεύει σε πολλή διαφορετικά προφίλ επισκεπτών με κίνητρα αναψυχής, εκπαιδευτικά, αθλητικά, επιχειρηματικά ακόμη και ερευνητικά αφού είναι σε θέση να προσφέρει ποιότητα ζωής, πολιτισμικές δραστηριότητες, αρχιτεκτονική, μνημεία, καταστήματα κτλ. ικανοποιώντας ποικίλες απαιτήσεις και δημιουργώντας πρόσφορο έδαφος για τη ραγδαία αύξηση του τουρισμού (Κεφαλογιάννης, 2017).

Θεμελιώδη συνεισφορά στην αύξηση του τουρισμού είχε η εφαρμογή του marketing σε αυτόν από το 1984, λόγω της οικονομικής ανάπτυξης και της ανταγωνιστικότητας που χαρακτήριζε την εποχή, καθιστώντας την πόλη προϊόν εμπορευματοποίησης (Bigne-Alcaniz, 1996). Αυτό επιτυγχάνεται με την διάθεση μεγάλων χρηματικών ποσών στη προώθηση – διαφήμιση- της Βαρκελώνης, ιδιαίτερα μετά τον τουριστικό κορεσμό που υπέστη την περίοδο 1988-1990. Η ανάπτυξη μήκους 4 χιλιομέτρων του παράκτιου μετώπου μαζί με τη διαφημιστική καμπάνια των Ολυμπιακών Αγώνων του '92, σήμαναν τη δεύτερη τουριστική έκρηξη για την Βαρκελώνη. Ο αριθμός των τουριστών από 1.9 εκατομμύρια (1992) έφτασε στα 3.5 εκατομμύρια (2000) και στη συνέχεια στα 9 εκατομμύρια (2016).

Παράλληλα το 2009 αναδείχθηκε 4η «καλύτερη πόλη με οικονομικούς και επιχειρηματικούς στόχους», ενώ από το 2011 θεωρείται Έξυπνη Πόλη (Hristov, 2016).

Καθοριστικό ρόλο, επίσης, στην ενδυνάμωση των τουριστικών αφίξεων κατέχει και η κεντρική γεωγραφική θέση της Βαρκελώνης, και κυρίως η συγκοινωνιακή δικτύωση με την υπόλοιπη Ευρώπη αλλά και τον υπόλοιπο κόσμο. Το αεροδρόμιο El-Part και το λιμάνι (Εικόνα 27) της Βαρκελώνης αποτελούν σημείο αναφοράς στο Μεσογειακό χώρο και εξυπηρετούν εκατομμύρια τουρίστες

39) Αύξηση ετησίως³⁹. Οι σιδηροδρομικές συνδέσεις και οι επιβατικές κινήσεις γραμμές λεωφορείων και τραμ διευκολύνουν και ενισχύουν την πρόσβαση στην πόλη (Γκέκας, 2017).

40) Η Βαρκελώνη είναι η 16η πιο επισκέψιμη πόλη σε όλο τον κόσμο και φιλοξενεί πάνω από 7 εκατομμύρια διεθνείς επισκέπτες, ετησίως. Η τουριστική βιομηχανία πλέον αντιπροσωπεύει το ένα δέκατο της ακαθάριστης προστιθέμενης αξίας της Βαρκελώνης αναπτύσσοντας έτσι το μαζικό τουρισμό με τα νούμερα στην καταμέτρηση των επισκεπτών να ξεφεύγουν επικίνδυνα⁴⁰ (Κεφαλογιάννης, 2017). Σημαντικό στοιχείο στην τουριστική πολιτική της πόλης είναι η τόνωση του επιχειρηματικού και συνεδριακού τουρισμού ενισχύοντας την άνοδο του αριθμού των επισκεπτών στην πόλη. Δεν είναι τυχαίο ότι κατά μέσο όρο ο επισκέπτης της πόλης παραμένει λιγότερο από 2 νύχτες (Γκέκας, 2017).



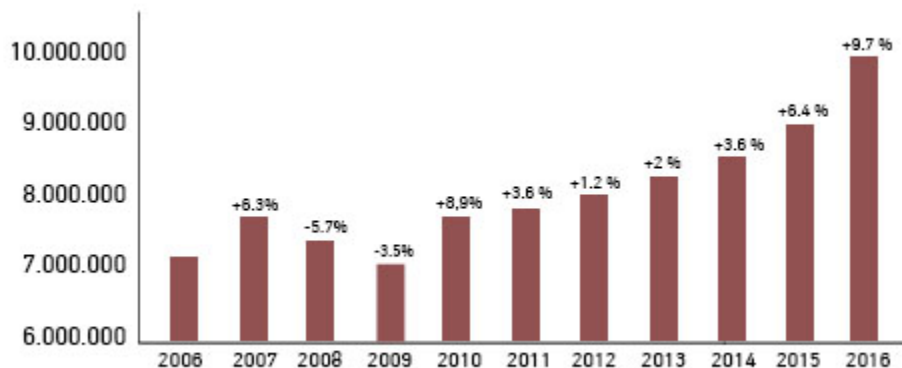
Εικόνα 27: Το λιμάνι της Βαρκελώνης είναι κορυφαίο στην έλευση κρουαζιερόπλοιων στη Μεσόγειο. (20χλμ αποβάθρες – φιλοξενεί 10 κρουαζιερόπλοια συγχρόνως)

Η βιομηχανία του τουρισμού στη Βαρκελώνη όμως έχει επεκταθεί με αποτέλεσμα ο αριθμός των τουριστών να υπερβαίνει τις δυνατότητες φιλοξενίας της πόλης (Εικόνα 28) και να εμφανίζεται συμφόρηση ιδιαίτερα σε κεντρικές γειτονιές οδηγώντας στο φαινόμενο του υπερτουρισμού. Κατ' επέκταση τουρίστες και κάτοικοι ανταγωνίζονται για το χώρο τους και συχνά οι μόνιμοι κάτοικοι εξαναγκάζονται να μετακομίζουν σε πιο φτηνές περιοχές, αφού λόγω του τουρισμού αυξάνονται οι δαπάνες διαβίωσης και στέγασης (Hristov, 2016).

Από το 1993 μέχρι το 2007 η αύξηση του αριθμού των ξενοδοχείων είναι 90,3% και ο αριθμός των δωματίων ανέρχεται στα 27.805 (Εικόνα 29). Σύμφωνα με τα στοιχεία που συγκέντρωσε το 2016 από την έρευνα η Hotel Occupation Survey, η Βαρκελώνη έφτασε τα 20 εκατομμύρια κρατήσεις ξενοδοχείων, αριθμός που διπλασιάστηκε σε 12 χρόνια. Επιπλέον, όλα τα ξενοδοχειακά καταλύματα, έφεραν συνολικά 7,5 εκατομμύρια πελάτες καθιστώντας την ως την πόλη με το υψηλότερο ποσοστό διανυκτερεύσεων επί τρία συναπτά έτη (2013-2016).

Χαρακτηριστική περίπτωση υπέρμετρης έλευσης τουριστών είναι η ιστορική οδός La Rambla (Εικόνα 30) ένα από τα μεγαλύτερα έργα που ξεκίνησε το 1995 στη Βαρκελώνη στα πλαίσια ανάπτυξης του οδικού δικτύου. Πλέον δεν αντανακλά την τοπική ταυτότητα της πόλης και αποτελεί ένα μέρος αρκετά θορυβώδες και καθόλου

αντιπροσωπευτικό για τη Βαρκελώνη, αφού το 80% των ανθρώπων που τη διασχίζουν είναι μόνο τουρίστες και οι χρήσεις γης εκατέρωθεν της οδού αφορούν ως επί το πλείστον τον τουρισμό.



Εικόνα 28: Αριθμός επισκεπτών που διαμένουν σε ξενοδοχεία της Βαρκελώνης το διάστημα 2006-2016. Στην κορυφή της κάθε στήλης αναγράφονται τα ποσοστά πτώσης ή αύξησης των κρατήσεων σε σχέση με το περασμένο έτος.



Εικόνα 29: Ανάπτυξη των ξενοδοχειακών μονάδων το διάστημα 1993-2007

Ένα άλλο τουριστικό θέρετρο αποτελεί το πάρκο Parc Güell (Εικόνα 31), του Γκαουντί το οποίο δέχεται καθημερινά 25.000 επισκέπτες. Πριν από τους Ολυμπιακούς Αγώνες υπήρχαν άνθρωποι που δε γνώριζαν την ύπαρξη του πάρκου σύμφωνα με τους κατοίκους της περιοχής, από τότε όμως έχει υποστεί έντονη αλλαγή και η προώθηση του ως σήμα κατατεθέν της πόλης έχει υπερβεί τα όρια. Οι επισκέπτες καταφτάνουν σε χιλιάδες καθιστώντας ένα μνημείο παγκόσμιας κληρονομιάς μη βιώσιμο εξαιτίας των προβλημάτων που δημιουργούνται από το δυσανάλογο αριθμό επισκέψεων. Τον Οκτώβριο του 2012 το **δημαρχείο της πόλης αποφάσισε να κλείσει το μνημειακό χώρο για να περιορίσει τη μαζική προσέλευση τουριστών και κατοίκων επιβάλλοντας εισιτήριο εισόδου**⁴¹. Μετά την εφαρμογή του εισιτηρίου η ομάδα των ντόπιων με σύνθημα "Defense el Parc Güell" τον Ιούνιο του 2013 εναντιώθηκαν στο μέτρο καθώς έχασαν το δικαίωμα τους στο μέχρι τότε δημόσιο πάρκο λόγω της ακατάσχετης τουριστικής κίνησης⁴².

41) Σύμφωνα με τη νέα ρύθμιση, που εφαρμόστηκε στις 25 Οκτωβρίου του 2013, μπορούν να εισέλθουν στο χώρο 800 άτομα την ώρα πληρώνοντας εισιτήριο εισόδου αξίας 8€ και 100 κάτοικοι από τέσσερις γύρω περιοχές δωρεάν.

42) Η ομάδα "Defense el Parc Güell" έλαβε ισχυρή στάση εναντίον των τελών, με πάνω από 52.000 υπογραφές σε μια αναφορά της Change.org προς το δήμαρχο της Βαρκελώνης για να καταργήσει τα τέλη, καθώς υποστηρίζουν ότι το εισιτήριο είναι "οικονομική εκμετάλλευση του πάρκου", παρά ένας τρόπος εξοικονόμησης χρημάτων για διατήρησή του.



Εικόνα 30 : Κατασκευή της οδού La Rambla, πόλης έλξης για τουρίστες και κατοίκους



Εικόνα 31: Η ομάδα διαμαρτυρίας "Defense el Parc Güell"



Εικόνα 32: Πλατεία La Rambla σε τουριστική περίοδο, κατακλυσμένη από κόσμο.

Τέλος, η Sagrada Familia, ένα από τα σημαντικότερα μνημεία της πόλης. Βρίσκεται σε μια περιοχή με 20.000 μόνιμους κατοίκους που λαμβάνει κάθε χρόνο όχι μόνο τα 3,3 εκατομμύρια τουριστών που εισέρχονται στο μνημείο, αλλά και 5,5 εκατομμύρια επισκεπτών που καταφθάνουν απλά για να το παρατηρήσουν από έξω. Επομένως, οι κάτοικοι έχουν να αντιμετωπίσουν 20.000-25.000 ανθρώπους ημερησίως, γεγονός που σαφώς δυσχεραίνει την καθημερινότητα τους.

Το περιοδικό Fortune αναφέρει χαρακτηριστικά στο άρθρο του με τίτλο «Βαρκελώνη: Θύμα της τουριστικής της επιτυχίας;» η εθνική Καταλανική ταυτότητα πλήττεται και η πόλη χάνει τον χαρακτήρα της λόγω της έντονης εμπορευματοποίησης της, ενώ οι ντόπιοι από την άλλη επιθυμούν να τεθεί ένα όριο στην συνεχή αύξηση του τουρισμού και να εφαρμοστεί μια αποτελεσματική ρύθμιση της τουριστικής αγοράς (FortuneGreece, 2015).

Η τουριστική ζήτηση για συγκεκριμένους χώρους και υπηρεσίες οδήγησε άμεσα σε ιδιωτικοποιήσεις από τους τοπικούς επιχειρηματίες και εξωτερικούς επενδυτές, οι οποίοι έχουν μετατρέψει τις επιχειρήσεις τους έτσι ώστε να ικανοποιήσουν κατά αποκλειστικότητα τους τουρίστες. Η εμπορική υπερεκμετάλλευση έχει ξεπεράσει κατά πολύ το μέγιστο επιτρεπτό 30% του διαθέσιμου χώρου για τη λειτουργία τουριστικών επιχειρήσεων (μπαρ, εστιατόρια,

δωμάτια, ξενοδοχεία), σύμφωνα με τους επίσημους φορείς, προετοιμάζοντας το έδαφος για την υπέρμετρη έλευση επισκεπτών. Είναι πλέον εμφανείς οι πιέσεις σε υφιστάμενες επιχειρήσεις και σε κατοίκους, με αυξήσεις ενοικίων, πιέσεις για αλληλαγές στις χρήσεις γης, μετατροπές κτιρίων, εκτοπισμό επιχειρήσεων που εξυπηρετούν τοπικές ανάγκες και αύξηση τιμών για ορισμένα προϊόντα. Ταχύτατα είναι και η ανοικοδόμηση νέων ξενοδοχείων και ξενώνων, ενώ απότομη είναι και η αύξηση μετατροπών των διαμερισμάτων σε τουριστικά καταλύματα είτε νόμιμα, είτε παράνομα (LSE European Institute, 2014). Δεν είναι άλληλωστε λίγες οι περιπτώσεις όπου οι κάτοικοι εκδιώχνονται και από τα ίδια τους τα σπίτια, διότι οι ιδιοκτήτες προτιμούν να τα μετατρέψουν σε ενοικιαζόμενα δωμάτια, ενώ εκτιμάται ότι περίπου 14.600 άτομα, το 12,3% του τοπικού πληθυσμού, εγκατέλειψαν τις «τουριστικές γειτονιές» από το 2006 έως το 2013 (FortuneGreece, 2015).

Η συνύπαρξη ντόπιων και τουριστών χάνει συχνά την ισορροπία της και η ζωή των κατοίκων δυσχεραίνεται εκθετικά. Ο υπερτουρισμός (Εικόνα 32) έχει προκαλέσει ορατές αλληλαγές στον αστικό χώρο και στην καθημερινή ζωή των ντόπιων που είναι εμφανείς σε πολλά διαφορετικά σημεία της πόλης (Γκέκας, 2017).

6.2.4.1 Το παράδειγμα του Gothic

Η συνεχής εξέλιξη της Βαρκελώνης ως τουριστικός προορισμός έχει αλλοιώσει αρκετά περιοχές του ιστορικού κέντρου, όπως είναι το Gothic, η πρώτη περιοχή που σχεδιάστηκε για τουρισμό. Η Γοθική Συνοικία είναι το κέντρο της παλιάς πόλης της Βαρκελώνης και είναι μέρος της συνοικίας Ciutat Vella (Εικόνα 33). Η περιοχή την τελευταία εικοσαετία έχει αναπτυχθεί τουριστικά με νέες υπηρεσίες τουρισμού και καταστήματα. Οι χρήσεις γης στην περιοχή αλλιάζουν, καθώς πλέον απευθύνονται στους τουρίστες και στους επενδυτές. Οι δημόσιοι χώροι, επίσης, αξιοποιούνται για την τουριστική ανάπτυξη. Οι κάτοικοι χάνουν το δικαίωμα τους στο χώρο, καθώς δεν υπάρχουν πλέον χώροι συνάθροισης αναφερόμενοι στους κατοίκους. Λόγω της αλλοίωσης αυτής οι κοινότητες που κατοικούν στην περιοχή αντιδρούν με το σύνθημα "ο γείτονας είναι είδος υπό εξαφάνιση", καθώς πολλοί κάτοικοι της περιοχής εξαναγκάστηκαν να μετακομίσουν λόγω της μετάληψης της περιοχής σε χώρο τουριστικής κατανάλωσης. Στην περιοχή, πολλά διαμερίσματα έχουν μετατραπεί σε ξενοδοχειακά καταλύματα και ταυτόχρονα πολλά από τα τοπικά εμπορικά καταστήματα κατέρρευσαν οικονομικά λόγω ανταγωνισμού. Τα τελευταία χρόνια, οδηγεί

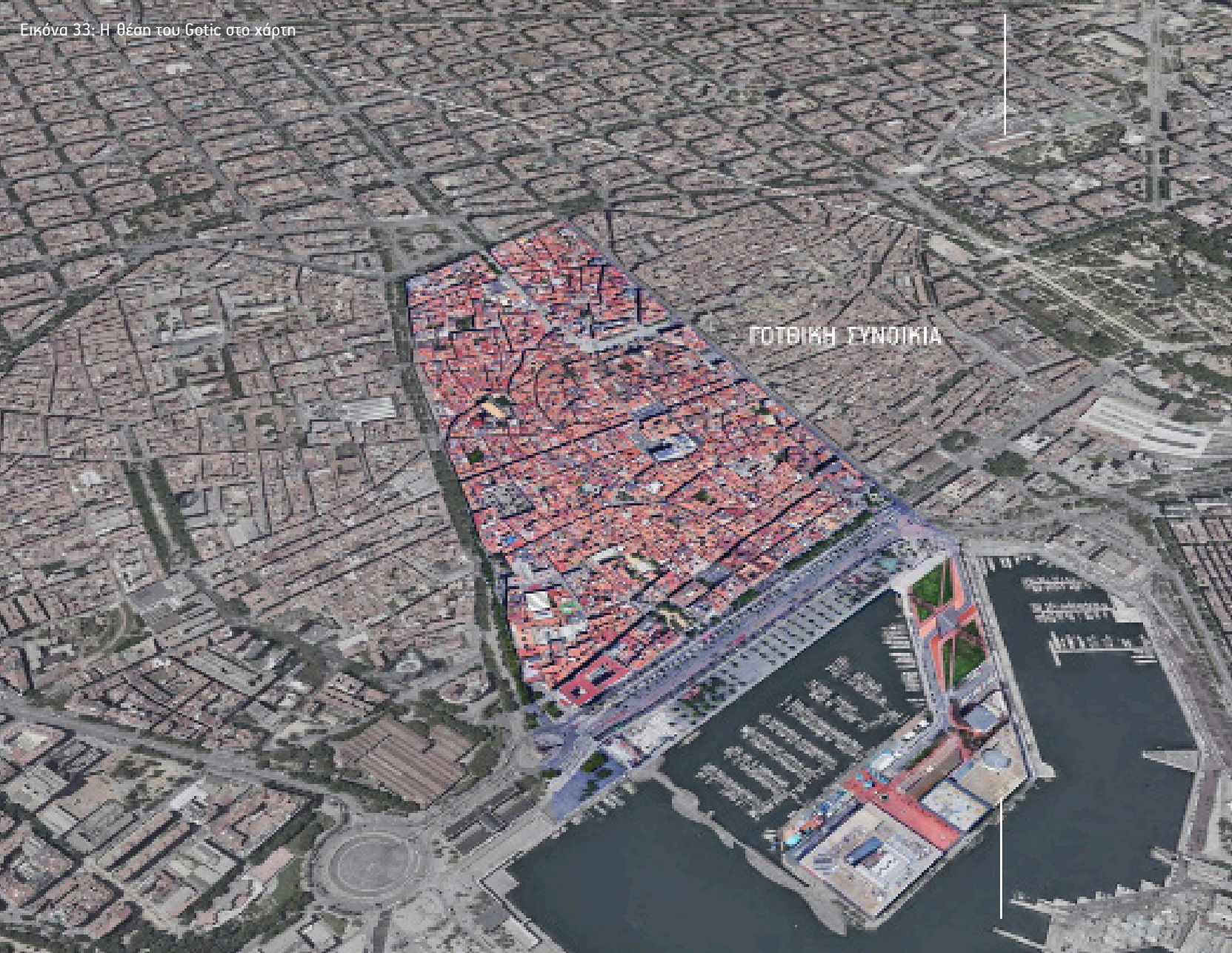
και περισσότεροι κάτοικοι εγκαταλείπουν την περιοχή, ενώ το 65% από τους εναπομείναντες δηλώνει ότι έχει χαθεί η αίσθηση κοινωνικών δικτύων και κοινότητας (Cocola Gant, 2015).

Κυρίαρχοι λόγοι που οδήγησαν στη μετακίνηση μεγάλου μέρους του πληθυσμού ήταν, αφενός, η απουσία βασικών υπηρεσιών, με αποτέλεσμα οι πολίτες να προμηθεύονται βασικά αγαθά (όπως τρόφιμα και φάρμακα) από άλλες περιοχές και, αφετέρου, η αύξηση των τιμών σε καθημερινές υπηρεσίες αλλιά και στα ενοίκια. Δευτερευόντως, οι κάτοικοι υφίστανται αποκλεισμό από την ψυχαγωγία, δεδομένου ότι συνοικιακά μαγαζιά και στέκια αντικαταστάθηκαν από νέες επιχειρήσεις που απευθύνονται σε τουρίστες. **Παράλληλα, ο δημόσιος χώρος ιδιωτικοποιείται και οι πηλές αποκτούν σχεδόν ιδιωτική χρήση**⁴³. Τέλος, λόγω της νυχτερινής ζωής, αυξάνεται η ατμοσφαιρική ρύπανση και η ηχορύπανση.

43) Χαρακτηριστικά αναφέρεται σε μια κεντρική πλατεία υπάρχουν 1600 ιδιωτικά τραπέζια και 9 δημόσιοι πάγκοι.

Ως συνέπεια των παραπάνω έχουμε μια προοδευτική μετακίνηση των κατοίκων, έναν έμμεσο εκτοπισμό καθώς μια κατοικημένη περιοχή μετατράπηκε σε χώρο ψυχαγωγίας και κατανάλωσης για εύπορους χρήστες, οδηγώντας τους κατοίκους του Gothic να το εγκαταλείψουν. Τους ασκούνται «έμμεσες πιέσεις» που οδηγούν σε αυτό που ονομάζει η λογοτεχνία "loss of place" (Davidson & Lees, 2010).

Εικόνα 33: Η θέση του Gotic στο χάρτη



Ο τουρισμός έχει πάρει τέτοια τροπή που **στόχος του επισκέπτη παύει να είναι το ταξίδι και αντικαθίσταται από την κατανάλωση**, πράξη που αποτελεί μία από τις κύριες προτεραιότητες των ανθρώπων στους διάφορους προορισμούς (Santos, 1983). Η πόλη δέχεται επισκέπτες που έρχονται όχι για να γνωρίσουν την πολιτισμική και κοινωνική ταυτότητα της Βαρκελώνης αλλά για την συνεχή κατανάλωση, γεγονός που δημιουργεί τεράστια πίεση και δυσαρέσκεια στους ντόπιους (Κεφαλογιάννης, 2017).

Στη Βαρκελώνη έχει αναπτυχθεί ένα από τα πιο ισχυρά κινήματα πόλης της Ευρώπης καθώς οι κάτοικοι έχουν προβεί σε σειρά κινητοποιήσεων και ακτιβισμών ενάντια στο μαζικό τουρισμό (Burgan, 2015). Χαρακτηριστικές ενέργειες λόγου χάριν είναι η εισβολή σε τουριστικά καταλύματα για να κρεμάσουν πανό διαμαρτυρίας, η συμβολική κατάληψη ξενοδοχειακών μονάδων καθώς και ο αποκλεισμός τουριστικών λεωφορείων στο κέντρο της πόλης (Εικόνα 34).

Από την μία ο τουρισμός συμβάλλει στη διατήρηση των μνημείων και των επιχειρήσεων καθώς ωφελεί οικονομικά την πόλη, από την άλλη όμως υποβιβάζει το μέρος, διότι ο μαζικός τουρισμός επιβαρύνει σε κοινωνικό, αστικό αλλά και οικολογικό επίπεδο. Στην προσπάθεια του ελέγχου του υπερτουρισμού η Βαρκελώνη έχει λάβει κάποια μέτρα όπως τα παρακάτω:

Ένα μέτρο που έλαβε η Βαρκελώνη, και ολόκληρη η Ανεξάρτητη Κοινότητα της Καταλονίας στα πλαίσια της διαχείρισης του υπερτουρισμού, είναι η **επιβολή τουριστικού φόρου** ο οποίος εφαρμόζεται από 1η Νοεμβρίου του 2012. Πρόκειται για ένα φόρο που οφείλουν να πληρώσουν όσοι επισκέπτονται τη Βαρκελώνη και γενικότερα την Καταλονία εφόσον διανυκτερεύουν⁴⁴.

44) Από το φόρο αυτό απαλλάσσονται οι διανυκτερεύσεις από κοινωνικά προγράμματα επιδοτούμενα από δημόσια αρχή οποιουδήποτε κράτους μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Επίσης, το 2016 ανακοινώθηκε ότι η κυβέρνηση εξετάζει την εφαρμογή ενός νέου φόρου για τις ημερήσιες εκδρομές, όπου θα χρεώνονται οι επισκέπτες της πόλης ακόμη και αν δεν διανυκτερεύουν σε αυτή. Συγκεκριμένα, ο φόρος στοχεύει σε επιβάτες των κρουαζιερόπλοιων, οι οποίοι επισκέπτονται μαζικά την πόλη, καθώς και σε εκδρομείς με πούλμαν, οι οποίοι δε διανυκτερεύουν αλλά συμβάλλουν στην κυκλοφοριακή συμφόρηση κατά την διάρκεια της ημέρας.

Η ιδέα για το νέο αυτό φόρο εκτιμήθηκε πως θα συμβάλλει στην αναδιανομή των οφελών από τον τουριστικό τομέα.

45) Ομάδες άνω των 15 ατόμων απαγορεύεται να εισέλθουν στην αγορά κατά τις ώρες 8 π.μ. έως 3 μ.μ. Μια ακόμη προσπάθεια για τον έλεγχο του τουρισμού στην πόλη τελεί ένας κανονισμός, ο οποίος θέτει όριο ατόμων και καθορίζει τις ώρες επίσκεψης στη δημόσια αγορά La Boqueria, που αποτελεί ένα από τα μεγαλύτερα τουριστικά αξιοθέατα ⁴⁵.

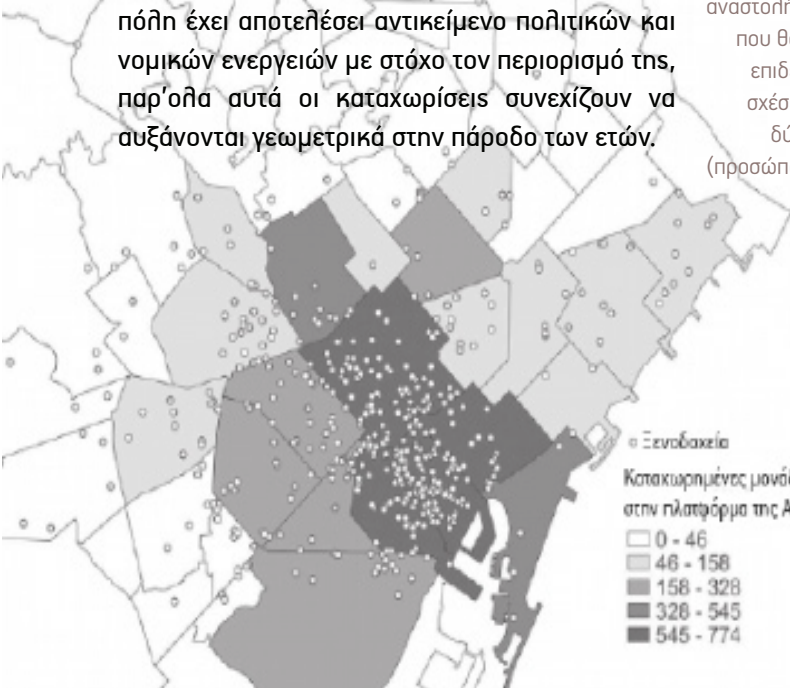




Εικόνα 34 : Διαμαρτυρίες κατοίκων ενάντια στον μαζικό τουρισμό

6.2.5 η βραχυχρόνια μίσθωση στη βαρκελώνη

Ο εξευγενισμός εντείνεται από την άνοδο της Airbnb, η οποία συμπιέζει περαιτέρω το οικιστικό απόθεμα, προσδίδοντας προσωρινό χαρακτήρα στην κατοίκηση και απευθύνεται πλέον στους προσωρινούς κατοίκους και όχι στους μόνιμους. Σήμερα η Βαρκελώνη αποτελεί τον 3ο δημοφιλέστερο ευρωπαϊκό προορισμό στην πλατφόρμα της Airbnb (Bishop, 2017) και τον 5ο δημοφιλέστερο παγκοσμίως ενώ ανθεί παράλληλα με την ξενοδοχειακή βιομηχανία (Εικόνα 35). Η δραστηριότητα της εταιρίας στην πόλη έχει αποτελέσει αντικείμενο πολιτικών και νομικών ενεργειών με στόχο τον περιορισμό της, παρόλα αυτά οι καταχωρίσεις συνεχίζουν να αυξάνονται γεωμετρικά στην πάροδο των ετών.



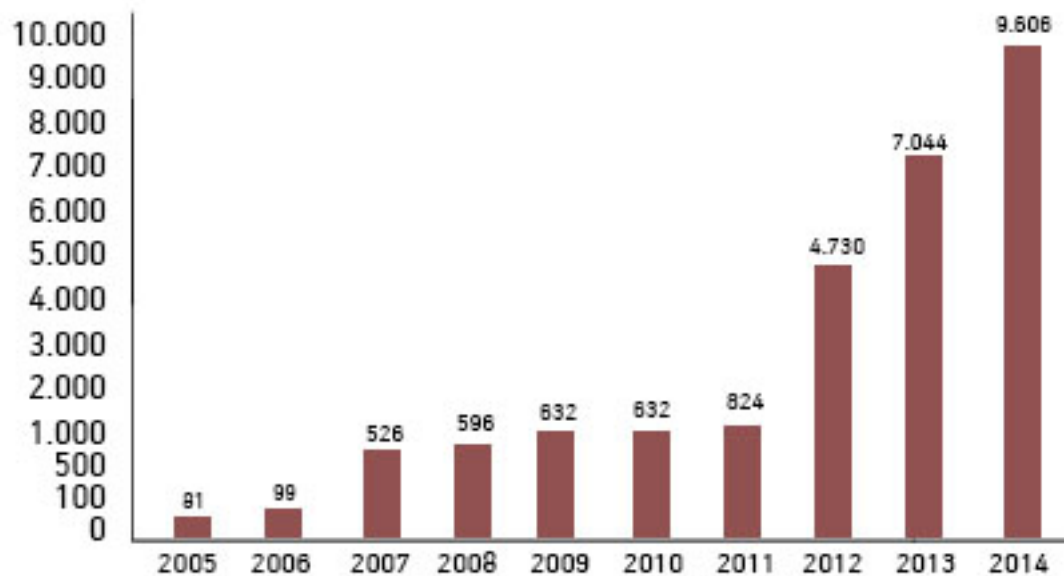
Εικόνα 35: Χωρική κατανομή των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης και τοποθεσίες ξενοδοχειακών μονάδων στην πόλη της Βαρκελώνης

Το 2007 εγκρίθηκε νομοθεσία για τη στέγαση στην περιοχή της Καταλονίας που ρύθμιζε την οικονομική δραστηριότητα σε οικιστικές μονάδες, σύμφωνα με την οποία για την ανάπτυξη οποιασδήποτε δραστηριότητας απαιτείται λήψη δημοτικής άδειας και η απουσία αυτής θεωρείται σοβαρή παράβαση. Επομένως, όταν η Airbnb πρωτοεμφανίστηκε στη Βαρκελώνη το 2009, η βραχυχρόνια μίσθωση χωρίς άδεια θεωρούνταν παράνομη, τόσο για ολόκληρα διαμερίσματα όσο και για δωμάτια. Το 2010 ψηφίστηκε διάταγμα το οποίο εξειδικεύεται στα τουριστικά καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης και σύμφωνα με το οποίο, μια οικιστική μονάδα που πρόκειται να αξιοποιηθεί τουριστικά πρέπει να έχει την αντίστοιχη άδεια επαγγελματικής δραστηριότητας, να παραχωρείται εξ ολοκλήρου και όχι μερικώς και να έχει πιστοποιητικό κατοχής.

Το 2014, ο δήμος Βαρκελώνης εφάρμοσε μορατόριουμ⁴⁶ για την παραχώρηση αδειών βραχυχρόνιας μίσθωσης στην περιοχή της κεντρικής Βαρκελώνης (Jones, 2015). Αυτό το μορατόριουμ ήρθε επιπρόσθετα σε προηγούμενες ρυθμίσεις για την Ciutat Vella, οι οποίες ήδη περιόριζαν τις άδειες⁴⁷. Επομένως, από το 2014 ο αριθμός των νόμιμων καταλυμάτων είχε "παγώσει" στις 9.606 (Εικόνα 36).

46) η βραχυχρόνια μίσθωση χωρίς άδεια θεωρούνταν παράνομη, τόσο για ολόκληρα διαμερίσματα όσο και για δωμάτια. Το 2010 ψηφίστηκε διάταγμα το οποίο εξειδικεύεται στα τουριστικά καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης και σύμφωνα με το οποίο, μια οικιστική μονάδα που πρόκειται να αξιοποιηθεί τουριστικά πρέπει να έχει την αντίστοιχη άδεια επαγγελματικής δραστηριότητας, να παραχωρείται εξ ολοκλήρου και όχι μερικώς και να έχει πιστοποιητικό κατοχής.

47) Η δήμαρχος με δήλωσή της στην εφημερίδα El Pais επεσήμανε ότι « το μέτρο είναι προσωρινό και προληπτικό και ο στόχος είναι να μπουν τα πράγματα σε τάξη». Επίσης ανέφερε ότι θα συγκαλέσει το δημοτικό συμβούλιο, ώστε να εργαστούν για την πραγματοποίηση ενός σχεδίου για ένα βιώσιμο τουρισμό.



Εικόνα 36: Ανάπτυξη των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης μέχρι την εφαρμογή του μορατόριουμ (2005-2014)

Τον Ιούλιο του 2014 ο δήμος επιβάλλει στην εταιρία πρόστιμο ύψους 30.000 ευρώ για σοβαρή παραβίαση των τοπικών νόμων, καθώς προωθεί παράνομες οικονομικές δραστηριότητες. Συγκεκριμένα, διαφημίζονταν 3.812 μη αδειοδοτημένα καταλύματα (Badcock, 2016).

Παρ' όλη αυτά, η γρήγορη εξάπλωση της Airbnb δε φαίνεται να παρεμποδίζεται από το νομικό πλαίσιο, καθώς το κόστος για τη διαδικασία παρακολούθησης είναι υψηλό (π.χ. πρόσληψη δημοσίων υπαλλήλων) και η νομοθεσία είναι εύκολο να παρακαμφθεί. Το 2015 η μέση τιμή μιας μακροχρόνιας μίσθωσης στη Βαρκελώνη ήταν 28ευρώ/μέρα (856 τον μήνα) ενώ η μέση τιμή βραχυχρόνιας ήταν 71 ευρώ/μέρα. Επομένως, ο ιδιοκτήτης πρέπει να νοικιάσει την ιδιοκτησία για μόλις 11,5 ημέρες το μήνα προκειμένου να έχει το ίδιο κέρδος που θα είχε από τη μακροχρόνια. Το 49% των καταχωρίσεων στην Airbnb ήταν ολόκληρα διαμερίσματα, 50% δωμάτια - καταλύματα ενώ μόνο το 1% επιμέρους δωμάτια κατοικίας. Η μέση τιμή το 2015 ήταν 109 ευρώ για διαμέρισμα, 37 ευρώ για δωμάτιο και 30 ευρώ για δωμάτιο κατοικίας (Segu, 2018).

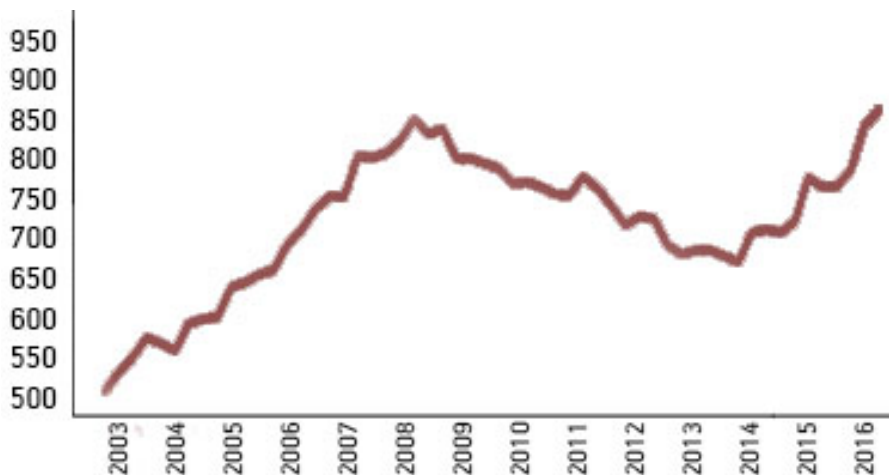
Η παραπάνω κατάσταση ενισχύει την κοινωνική δυσάρεσκειά όσον αφορά στις επιπτώσεις της Airbnb για τον ντόπιο πληθυσμό, με αποτέλεσμα το Νοέμβριο του 2015 να ιδρυθεί η Ένωση Γειτονιών για το Βιώσιμο Τουρισμό (ABTS), η οποία

προωθείται από τους κατοίκους και αποσκοπεί στη μείωση του τουρισμού, την αναδιανομή των οφελών από τον τομέα και την προώθηση οικονομικών εναλλακτικών. Οι κάτοικοι προσπαθούν να επανεξετάσουν το νεοφιλελεύθερο τουριστικό μοντέλο, να ασκήσουν έλεγχο στους ιδιωτικούς-δημόσιους φορείς που σχετίζονται με τον τουρισμό και να προστατεύσουν το δημόσιο χώρο από τον υπερτουρισμό. Επιπλέον, μέσα από τη συμμετοχή σε συλλογικότητες, αντιπαλεύουν τις εξώσεις και διεκδικούν αξιοπρεπή διαβίωση και προσιτά ενοίκια (Εικόνα 37).

Με την έλευση του νέου δημάρχου το Μάιο του 2015, η "ευαισθησία" για τα παράνομα καταλύματα αυξήθηκε και επομένως η επιβολή του νόμου ενισχύθηκε με τη δημιουργία νέου δημοτικού σώματος που ήταν υπεύθυνο να εντοπίζει παράνομα καταλύματα. Σαν αποτέλεσμα, το 2016 καταγράφονται 6.000 υποθέσεις παράνομων διαμερισμάτων, εκ των οποίων τα μισά έχουν υποστεί πρόστιμα, σε 2.200 έχουν επιβληθεί εντολές παύσης λειτουργίας και 600 έχουν σταματήσει τη λειτουργία τους. Ανάλυση του Inside Airbnb τον Ιανουάριο του '16 δείχνει ότι το 78% (11.520 στις 14.699) των καταχωρίσεων δεν αναφέρουν αριθμό άδειας και επομένως το πιθανότερο είναι να είναι παράνομα. Την ίδια χρονική περίοδο καταγράφεται αύξηση στα ενοίκια κατά 16,5% (Εικόνα 38). Τον Απρίλιο του '16 ο



Εικόνα 37: Κινητοποιήσεις ενάντια στην Airbnb



Εικόνα 38: Μέσο ενοίκιο στη Βαρκελώνη 2003-2016

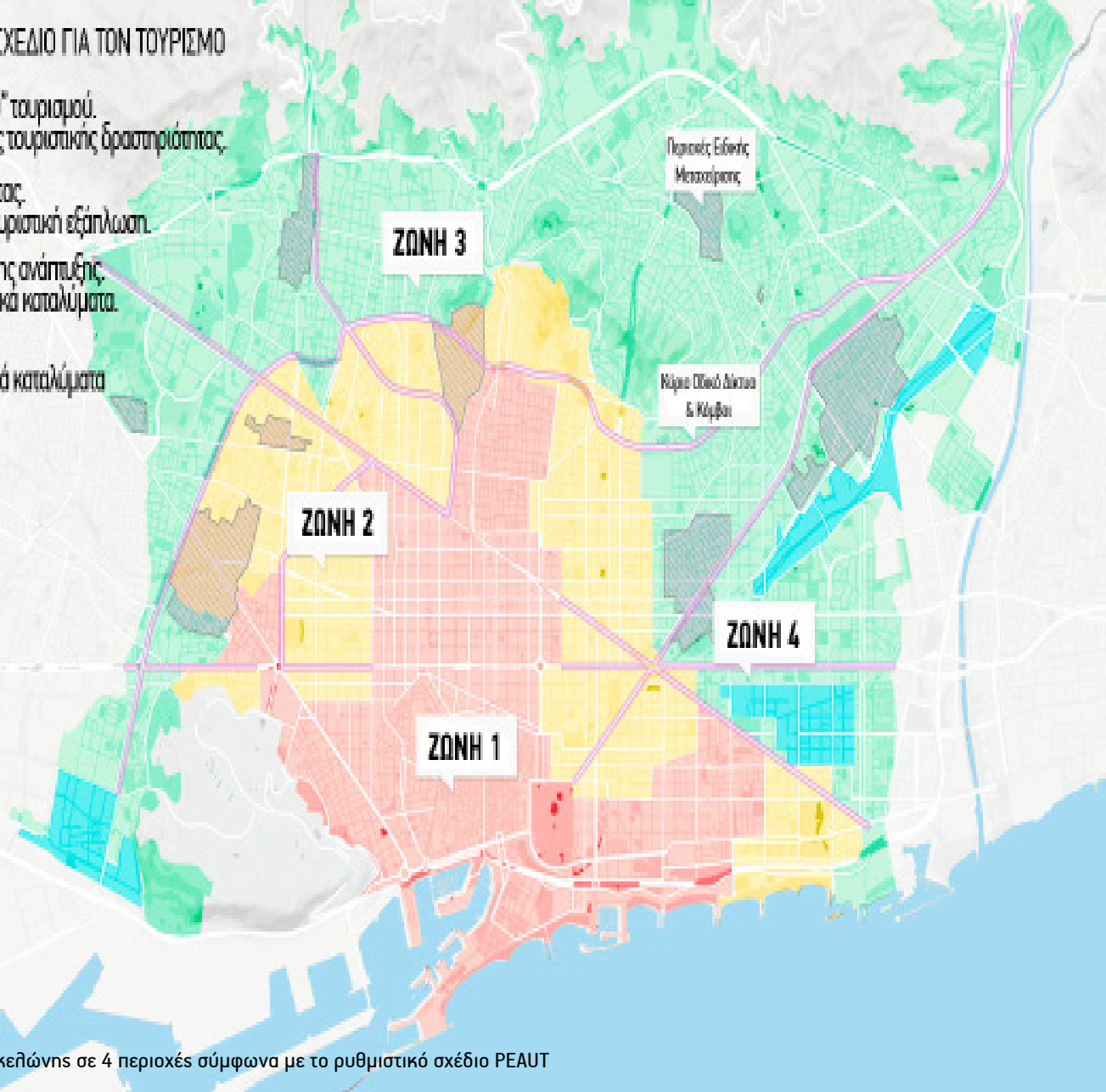
δήμος υποβάλλει δεύτερο πρόστιμο στην Airbnb, ύψους 600.000 ευρώ το οποίο μέχρι και σήμερα δεν έχει αποπληρωθεί (Posner, 2017).

Σύμφωνα με στοιχεία του Census of Tourist Accommodation Establishments, τον Απρίλιο του 2017 καταγράφονται 10.544 νόμιμες ιδιοκτησίες, οι οποίες προσφέρουν 149.058 καταλύματα. Η πραγματική εικόνα όμως είναι πολύ διαφορετική καθώς πρέπει να ληφθούν υπόψιν και οι παράνομες μισθώσεις. Σύμφωνα με τις πληροφορίες του Inside Airbnb, προσφέρονται προς βραχυχρόνια ενοίκια 17.369 καταλύματα, με το 50,4% να είναι ολόκληρες μονάδες κατοικίας. Από το 2017 διακόπτεται το μορατόριουμ και τίθεται σε λειτουργία το Ειδικό Σχέδιο Ρύθμισης των Τουριστικών Κατοικιών (PEUAT), το οποίο ασκεί

περιοριστικό έλεγχο στη δημιουργία τουριστικών καταλυμάτων με στόχο να ανταποκρίνονται στο μοντέλο αστικής βιωσιμότητας. Σύμφωνα με το σχέδιο, είναι απαραίτητο να μην υπάρξει καμία αύξηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στο σύνολο της πόλης (Ajuntament de Barcelona, 2016). Το PEAUT αποτέλεσε εργαλείο αστικού σχεδιασμού με το οποίο διασφαλίζονται τα δικαιώματα των μόνιμων κατοίκων στον χώρο. Το σχέδιο χωρίζει την πόλη σε 4 περιοχές, ανάλογα με την κατανομή των τουριστικών καταλυμάτων και τον πληθυσμό σε καθεμιά από αυτές, προτείνοντας τελικά σειρά ρυθμίσεων για την ομαλή λειτουργία (Εικόνα 39).

ΡΕΑΥΤ - ΕΙΔΙΚΟ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ

- ΖΩΝΗ 1:** Περιοχή “αργητικού” τουρισμού.
Προτείνεται σταθεροποίηση της τουριστικής δραστηριότητας.
- ΖΩΝΗ 2:** Περιοχή σταθερότητας.
Στόχος είναι να μην υπάρξει τουριστική εξάπλωση.
- ΖΩΝΗ 3:** Περιοχή ελεγχόμενης ανάπτυξης.
Ανώτατο όριο τα 4025 τουριστικά καταλύματα.
- ΖΩΝΗ 4:** Ειδική περιοχή.
Δεν επιτρέπονται νέα τουριστικά καταλύματα βραχυπρόθεσμης μίσθωσης.



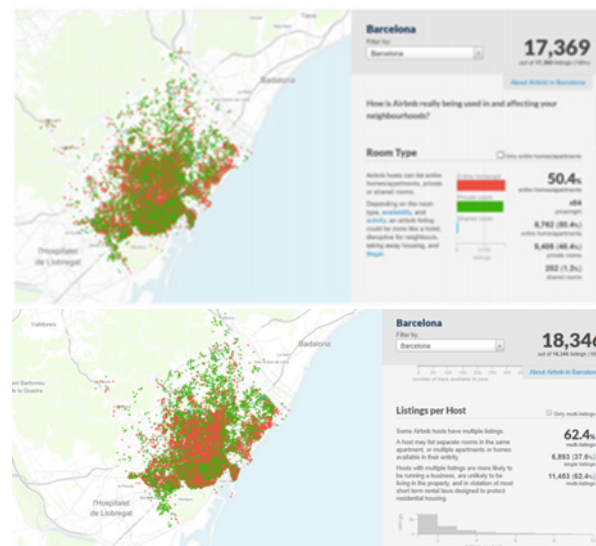
Εικόνα 39: Διαχωρισμός της Βαρκελώνης σε 4 περιοχές σύμφωνα με το ρυθμιστικό σχέδιο ΡΕΑΥΤ

Το Μάιο του 2018 η πόλη προειδοποιεί την πλατφόρμα να αφαιρέσει 2.577 καταχωρίσεις που δρουν παράνομα προκειμένου να μην κινηθούν νομικά εναντίον της. Τον Ιούνιο του '18, η Airbnb έρχεται σε νέα συμφωνία με την πόλη, σύμφωνα με την οποία η εταιρία παρέχει πρόσβαση στα δεδομένα της, δίνοντας στις δημοτικές αρχές τη δυνατότητα να μπορεί να παρακολουθήσει τις καταχωρίσεις (Bernardi, 2018).

Συμπερασματικά, η μεγαλύτερη αύξηση στις τιμές ενοικίων στη Βαρκελώνη έρχεται το 2013 σε ποσοστό κατά μέσο όρο 25% μέχρι που σταθεροποιείται το 2017. Έτσι από το 2013 και μετά, οι κάτοικοι της πόλης είτε αναγκάζονται σε αύξηση του ενοικίου μετά το πέρας της 3ετίας (λήξη μισθωτηρίου), είτε μετακινούνται σε γειτονικούς δήμους. Το δημόσιο κεφάλαιο αξιοποιείται για να μεταποιηθεί η πόλη έτσι ώστε να εξυπηρετεί την κερδοφορία του ιδιωτικού επενδυτικού κεφαλαίου (Charnock, Purcell & Ribera-Fumaz, 2014). Σε αυτή τη διαδικασία, ο υφιστάμενος πληθυσμός εκτοπίζεται από νέο με μεγαλύτερη αγοραστική δύναμη. Η δυναμική αυτή ενισχύεται από τη διόγκωση των λειτουργιών που αφορούν στον τουρισμό, οι οποίες υποκαθιστούν τις κατοικίες για να αξιοποιηθούν για το νέο προσωρινό πληθυσμό (Vargas, 2017). Εκτιμάται ότι το Airbnb μεμονωμένα ευθύνεται για την αύξηση κατά 4% των ενοικίων στην πόλη το διάστημα 2009-2016 (Segu, 2018). Οι καταναλωτικές συνήθειες των επισκεπτών χτίζουν ένα συνολικό τουριστικό προφίλ για την

πόλη. Έτσι οι γειτονιές «τουριστικοποιούνται» και το εμπορικό τοπίο αλλιάζει, περιθωριοποιώντας τις ανάγκες των μόνιμων κατοίκων. Στη Βαρκελώνη οι μόνιμοι κάτοικοι του ιστορικού κέντρου μειώθηκαν κατά 11% τα τελευταία 8 χρόνια (Goodwin, 2017), ενώ σύμφωνα με έρευνα των δημοτικών αρχών, ο τουρισμός θεωρείται από τους πολίτες το 2ο σημαντικότερο πρόβλημα της πόλης μετά την ανεργία. Επιπροσθέτως, τα αποτελέσματα ερευνών του δήμου καταδεικνύουν ότι το 86,7% των κατοίκων της Βαρκελώνης θεωρούν τον τουρισμό ωφέλιμο. Παράλληλα, 62% των κατοίκων θεωρούν τον τουριστικό τομέα απαραίτητο για την οικονομία της πόλης, ενώ απ' την άλλη 48,9% των ερωτηθέντων εκφράζουν την άποψη ότι η πόλη δεν μπορεί να φιλοξενήσει άλλους τουρίστες (Ayuntamiento de Barcelona, 2016).

Επομένως, ο εξευγενισμός που πρωτοεμφανίστηκε στην πόλη από το 2005 εντείνεται από τον τουρισμό καθώς οι μόνιμοι κάτοικοι αντικαθίστανται από τους επισκέπτες. Σήμερα, ο αριθμός των καταχωρίσεων στην Airbnb συνεχίζει να αυξάνεται παρά τους περιορισμούς (Εικόνα 40). Η κατάσταση αυτή έχει οδηγήσει σε έντονες αντιδράσεις από πλευράς των κατοίκων αλλά και των τοπικών αρχών. Με την συμμετοχή της Ένωσης Γειτονιών (ABTS), ο δήμος προχώρησε στο στρατηγικό σχέδιο για τον Τουρισμό 2020 το οποίο επιδιώκει μείωση του τουρισμού και της υπερβολικής έλευσης επισκεπτών στην πόλη (Strategic Tourism Plan, 2020² Ajuntament de Barcelona). Παράλληλα, έχουν αγοραστεί από το δημόσιο τομέα ακίνητα προκειμένου να αποφευχθούν εξώσεις και περαιτέρω εκμετάλλευση από επενδυτές και εταιρίες real estate, ενώ από το Φεβρουάριο του '18 ο δήμος κάνει προσπάθειες να μεγιστοποιήσει το οικιστικό απόθεμα, παράλληλα με την εξομάλυνση των τουριστικών ροών.



Εικόνα 40: Αριστερά-καταχωρίσεις στην πλατφόρμα Airbnb 2016 (πάνω) και 2018 (κάτω)

6.3.1 εισαγωγικά στοιχεία

Η Βενετία αποτελεί την πιο επισκέψιμη πόλη στη βορειοανατολική Ιταλία, βρίσκεται στην Ενετική Λιμνοθάλασσα και αποτελείται από 118 μικρά νησάκια τα οποία χωρίζονται από κανάλια και ενώνονται με γέφυρες. Στη Βενετία συμπεριλαμβάνεται και το Mestre, το οποίο αποτελεί το ηπειρωτικό τμήμα της πόλης και το οποίο συγκεντρώνει τον τριτογενή τομέα και πολλούς χώρους παραγωγής και πολιτισμού (Εικόνα 41). Χαρακτηριστικό γνώρισμα της πόλης είναι το γεγονός ότι το έδαφός της βρίσκεται κάτω από τη στάθμη της θάλασσας και υποχωρεί σταδιακά, όπως επίσης και το εποχικό φαινόμενο των «Υψηλών Υδάτων» (Aqua Altra) κατά τη διάρκεια του οποίου η πόλη έρχεται αντιμέτωπη με πλημμύρες. Από το 1987, η πόλη και η λιμνοθάλασσα που την περιβάλλει, ορίστηκαν μνημεία παγκόσμιας πολιτιστικής κληρονομιάς από την UNESCO.



Εικόνα 42: Σχέδιο του Tommaso Temanza, 9ος αιώνας

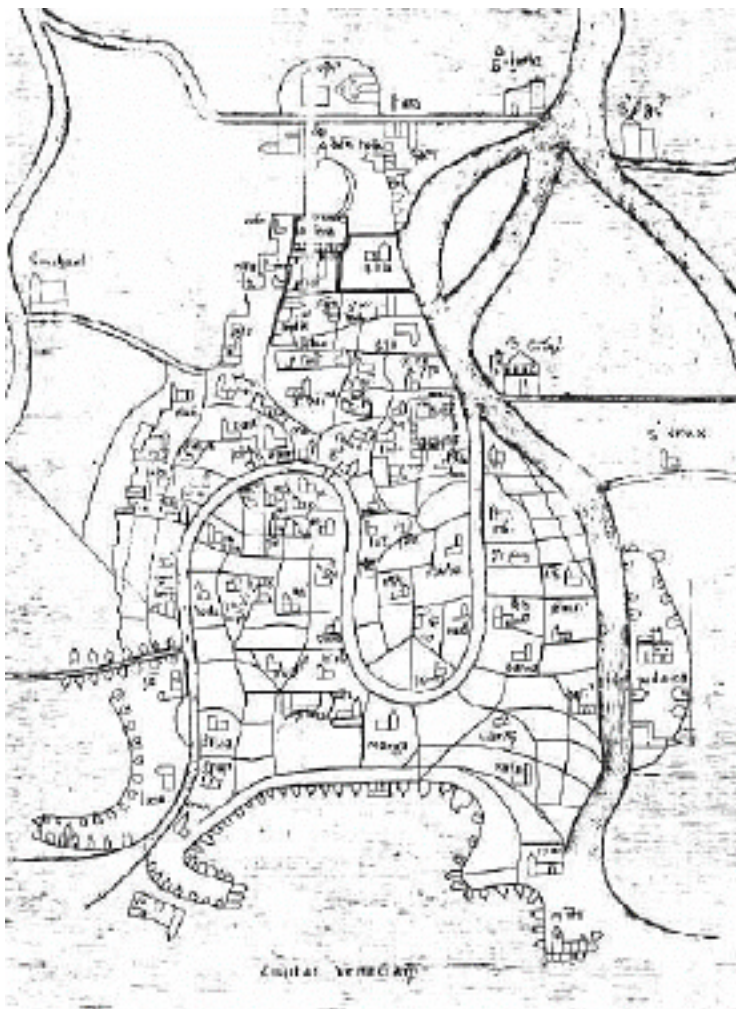
6.3.2 πολεοδομική εξέλιξη

Από το 16ο αιώνα η Βενετία αποτελούσε σταυροδρόμι εμπόρων και καλλιτεχνών της Ευρώπης, με αποτέλεσμα ήδη από τότε να δέχεται πληθώρα επισκεπτών. Σε αντίθεση με τις περισσότερες σύγχρονες πόλεις, δεν επιδέχτηκε δραστικές σχεδιαστικές αλλαγές στο πέρασμα του χρόνου. Το ύψος των κτιρίων της και η βασική δομή της διατηρούνται, όπως φαίνεται από το σχέδιο του Tommaso Temanza το οποίο χρονολογείται περίπου τον 9ο αιώνα (Εικόνα 42). Η Βενετία οικοδομήθηκε και στη συνέχεια επεκτάθηκε, χωρίς ακριβές πολεοδομικό σχέδιο.

Το νησιωτικό μέρος της πόλης αναπτύσσεται κατά μήκος ενός μεγάλου καναλιού σχήματος S, το οποίο αποτελεί το κύριο κανάλι⁴⁸ επικοινωνίας (Εικόνα 43). Η πολεοδομική εξέλιξη της Βενετίας ήταν σταδιακή, επομένως οι υφιστάμενες υποδομές δεν καταστράφηκαν, αλλά οι νέες ενσωματώθηκαν με τις παλιές (Majumder & Ravindran, 2014).

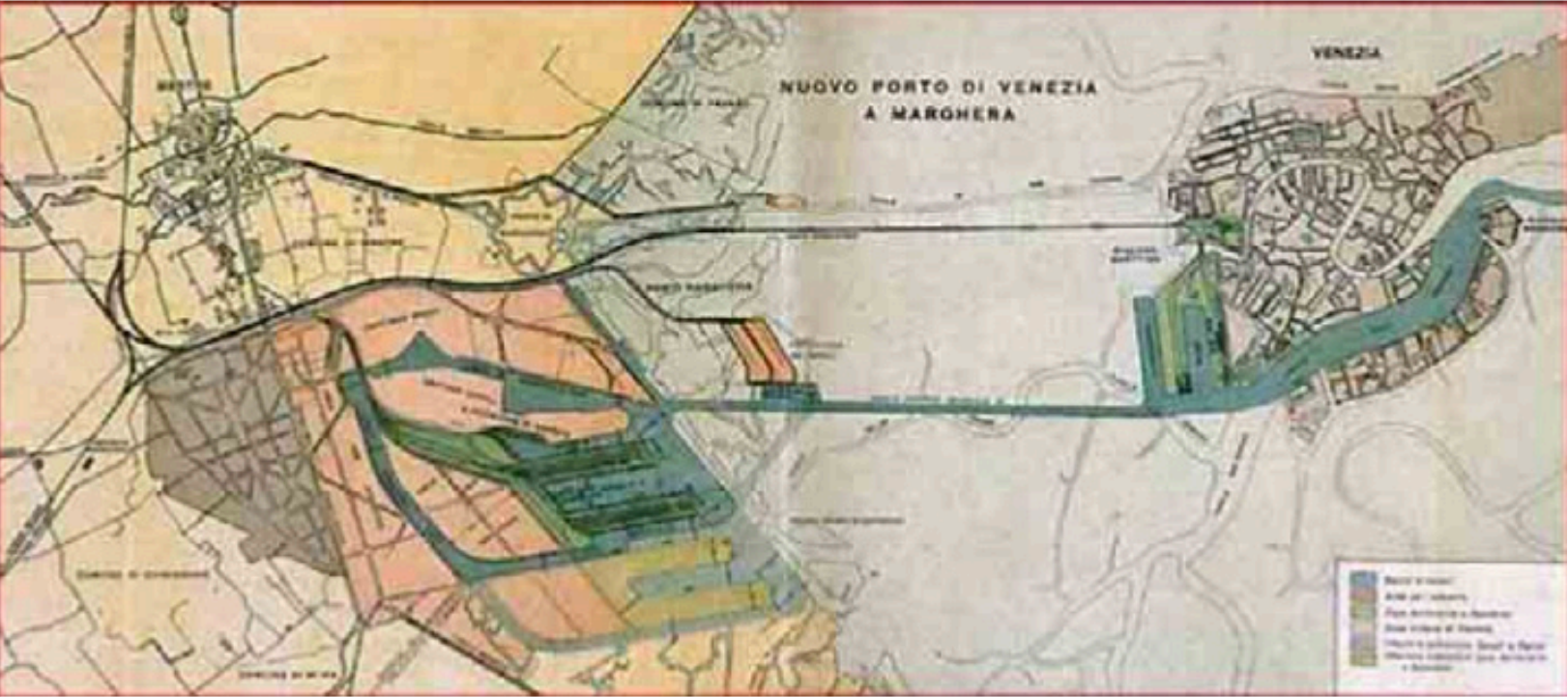
Το διάστημα 1812-1815 πραγματοποιήθηκε από τον αρχιτέκτονα και πολεοδόμο Giannantonio Selva, η διάνοιξη μιας νέας λεωφόρου, της σημερινής Via Garibaldi, στο ανατολικό τμήμα της πόλης. Η διάνοιξη αυτή απαιτούσε την κατεδάφιση κτιρίων καθώς και την επιχωμάτωση καναλιών. Το 1846 κατασκευάστηκε η σιδηροδρομική γέφυρα και ο σταθμός Santa Lucia, έργα τα οποία επέδρασαν καταλυτικά για το τουρισμό της Βενετίας (Αντωνοπούλου & Καραγιάννη, 2014).

48) Όταν η ζωή της πόλης δεν ήταν ακόμα πολιτικά και κοινωνικά οργανωμένη, τα κανάλια αποδείχθηκαν όχι μόνο εμπορικοί τόποι αλλά και τρόποι για εξωτερικές επιθέσεις εξ ου και οι αρχαιότερες εκκλησίες και συνοικίες τοποθετούνται σε μη παραθαλάσσιες περιοχές και δεν έχουν κανάλια.



Εικόνα 43: Απεικόνιση της πόλης της Βενετίας, 9ος αιώνας.

Μέχρι και τις αρχές του 20ου αιώνα το ιστορικό κέντρο της πόλης αντιμετώπιζε σοβαρά προβλήματα στέγασης που οφείλονταν στο Αναπτυξιακό Σχέδιο Porto Marghera (1924-1937), αφού οδήγησε σε αύξηση του πληθυσμού κατά 30.000 κατοίκους (Εικόνα 44). Το νεότερο Αναπτυξιακό σχέδιο του 1962 προέβλεπε την επέκταση της βιομηχανικής ζώνης του Porto Marghera, τη δημιουργία νέων κατοικιών για 60.000 άτομα, καθώς και την κατασκευή καναλιού για τη μείωση της άφιξης πλοίων στο λιμάνι. Βασικός στόχος του σχεδίου ήταν και η ενίσχυση της τουριστικής ανάπτυξης, κυρίως στο ακρωτήρι Cavallino. Την περίοδο εκείνη στο νησί της Βενετίας, τα προβλήματα που προκύπτουν αφορούν κυρίως τα ισόγεια κτήρια αφού πλημμυρίζουν με τα μολυσμένα νερά των καναλιών και έτσι πολλή από αυτά μένουν αναξιοποίητα. Τότε κατασκευάστηκαν και τα συστήματα επεξεργασίας αποβλήτων, ώστε να περιοριστεί η μόλυνση των καναλιών (Pacione, 1985). Ταυτόχρονα, το 1960 δημιουργήθηκε η τεχνητή νησίδα Tronchetto η οποία εξυπηρετεί τη στάθμευση των οχημάτων των επισκεπτών που φτάνουν οδικώς στη Βενετία (Imboden, 2008).



Εικόνα 44: Σχέδιο Porto Marghera 1924

Το 1992 εκπονήθηκε νέο πολεοδομικό σχέδιο, το οποίο κατηγοριοποιεί τα κτήρια με χρονολογικά κριτήρια και τους προσδίδει βαθμό προστασίας. Στο πλαίσιο του σχεδίου κατεδαφίστηκαν 2.500 κοινωνικές κατοικίες διότι διέφεραν μορφολογικά από το Βενετσιάνικο πρότυπο. Σκοπός ήταν να ξαναχτιστούν πληρώνοντας τα κριτήρια των δομών της τοπικής αρχιτεκτονικής. Το 1994 το σχέδιο τροποποιήθηκε (Εικόνα 45) από τον Leonardo Benevolo διορθώνοντας κάποια από τα κριτήρια του προηγούμενου σχεδίου αλλά διατηρώντας τις βασικές αρχές όσον αφορά την προστασία και τη συντήρηση.



Εικόνα 45: Πολεοδομικό σχέδιο Βενετίας 1994

6.3.3 οι απαρχές του μαζικού τουρισμού ο εξευγενισμός στη βενετία

Από το 19ο αιώνα η Βενετία αποτελούσε ήδη δημοφιλή τουριστικό προορισμό, προσελκύοντας κυρίως εύπορους καλλιτέχνες και διανοούμενους. Τότε, πολλή κτίρια αρχίσαν να μετατρέπονται σε καταλύματα και ξενοδοχεία (Hodorowich, 2009). Από το δεύτερο μισό του 19ου αιώνα, η πόλη άρχισε να φιλοξενεί και μέλη της μεσαίας τάξης, ενώ από το 1866 ξεκίνησαν να διοργανώνονται τουριστικές εκδρομές (Αντωνοπούλου & Καραγιάννη, 2014). Ταυτόχρονα, η βελτίωση των υποδομών μεταφοράς οδήγησε στην έλευση νέου κύματος τουριστών (Davis & Marvin, 2004). Επιπρόσθετα, οι εγκαταλελειμμένες αμμώδεις εκτάσεις του Lido αξιοποιήθηκαν ως τουριστικό θέρετρο, εισάγοντας τον «τουρισμό της παραλίας» στην περιοχή. Πληθώρα πολυτελών ξενοδοχείων ανεγέρθηκαν στο νησί, καθιστώντας το έναν από τους δημοφιλέστερους παραθαλάσσιους προορισμούς παγκοσμίως. Η επιτυχία του Lido οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην εγγύτητά του στο ιστορικό κέντρο της Βενετίας καθώς λειτούργησε ουσιαστικά σαν επέκταση του τουριστικού ενδιαφέροντος. Επιπλέον, οι επιχειρηματίες των ξενοδοχείων του Lido, οργανώθηκαν σε μια σύμπραξη (CIGA), μέσω της οποίας διοργάνωναν πολιτιστικά δρώμενα, πολλή από τα οποία πλέον

αποτελούν διαχρονικούς θεσμούς για την πόλη της Βενετίας, όπως την Πρώτη Διεθνή Έκθεση το 1895, το Φεστιβάλ Κινηματογράφου το 1932, το Φεστιβάλ θεάτρου το 1934 (Horodowich, 2009).

Έτσι, η δημοτικότητα της πόλης ως τουριστικός προορισμός ολοένα και αυξανόταν, ενώ από το 1950 ο μόνιμος πληθυσμός της ξεκινάει να μειώνεται. Ταυτόχρονα, πολλοί μη-Βενετοί επέλεξαν να εγκατασταθούν είτε μόνιμα είτε μέσω της απόκτησης δεύτερης κατοικίας, εξισορροπώντας τον αριθμό κατοίκων που καταγράφεται. Ενδεικτικά, το 2000 υπολογίζεται ότι για κάθε δύο Βενετούς που έφευγαν, τρεις ξένοι μετακόμιζαν στην πόλη (Davis, 2004). Αυτοί οι νέοι κάτοικοι, είναι είτε εργαζόμενοι στις τουριστικές επιχειρήσεις, είτε άτομα που αγοράζουν ακίνητα και τα ανακαινίζουν προκειμένου να τα χρησιμοποιήσουν σαν κατοικίες διακοπών. **Η διαδικασία αυτή οδήγησε στην εκτόξευση των τιμών των κατοικιών στο ιστορικό κέντρο. Ταυτόχρονα με την άνοδο των τιμών των ενοικίων, η μεγάλη ζήτηση δεύτερης κατοικίας, οδήγησε και σε άνοδο του κόστους ζωής. Επομένως, πολλοί κάτοικοι αναγκάστηκαν να μετακομίσουν εκτός κέντρου, είτε σε περιφερειακές περιοχές είτε στο ηπειρωτικό τμήμα.**

Ο εξευγενισμός πλέον φτάνει και στις περιφερειακές περιοχές, όπως η Giudicca, η Sant' Elena και η Sacca Fisola, οι οποίες ήταν παραδοσιακά περιοχές κατοικίας των χαμηλότερων οικονομικών στρωμάτων. Με την επέκταση του Πανεπιστημίου της Βενετίας, πολλοί φοιτητές (πάνω από 7750 το 1995) εγκαταστάθηκαν στις περιοχές αυτές καθώς τα ενοίκια κυμαίνονταν σε φυσιολογικότερες τιμές σε σχέση με το κέντρο⁴⁹. **Η παρουσία των φοιτητών οδήγησε σε αναζωογόνηση των περιοχών αυτών, ταυτόχρονα όμως έφερε και το πρώτο κύμα εξευγενισμού στις περιοχές, εξωθώντας τους οικονομικά ασθενέστερους κατοίκους εκτός πόλης (Davis, 2004).** Επιπλέον, οι περιοχές αυτές αναπτύχθηκαν τουριστικά, επεκτείνοντας την περιοχή που απευθύνεται στους τουρίστες, ενώ οι αγοραστές πλέον αναζητούν και στις περιοχές αυτές ακίνητα για αγορά εξοχικής κατοικίας. Τα τελευταία χρόνια ολοένα και περισσότεροι εύποροι ξένοι μετακομίζουν μόνιμα στη Βενετία αλληλιώνοντας τον παραδοσιακό της χαρακτήρα και εκτοπίζοντας τους παλαιότερους κατοίκους (Minoia, 2017).

49) Οι Βενετοί αναφέρονται στους νέους κατοίκους αυτούς σαν "Milanese", παρομοιάζοντάς τους με τους νεόπλητους Ιταλούς, κυρίως από τη Λομβαρδία που αγόραζαν κατοικίες στη Βενετία μέχρι πριν μερικές δεκαετίες. Σήμερα, οι αγοραστές προέρχονται από χώρες εκτός Ιταλίας και πολλές φορές και εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης (Davis, 2004).

6.3.4 τουριστική ανάπτυξη

Η Βενετία είναι από τους σημαντικότερους τουριστικούς προορισμούς παγκοσμίως σήμερα, ο τουρισμός, όμως, είναι μια υπόθεση αιώνων για την πόλη λόγω της αρχιτεκτονικής της και της κεντρικής γεωγραφική θέσης που κατέχει στην Ευρώπη. Η ανάπτυξη του εμπορίου και του κατασκευαστικού τομέα καθώς και η βελτίωση των μεταφορών έχουν συμβάλει στην ανάπτυξη του τουρισμού ο οποίος αποτελεί σημαντικό μέρος της οικονομίας της πόλης (ERDF, 2010).

Η πόλη αποτελεί πόλο έλξης λόγω της χαρακτηριστικής αρχιτεκτονικής των κτιρίων της και των δραστηριοτήτων που αφορούν την τέχνη. Διοργανώσεις όπως η Biennale, το Φεστιβάλ Κινηματογράφου και το Καρναβάλι που διοργανώνονται ετησίως προσελκύουν αναρίθμητους επισκέπτες. Τα κτίρια της Βενετίας χαρακτηρίζονται ιστορικά και προστατεύονται από σχετική νομοθεσία, σύμφωνα με την οποία δίνεται βαρύτητα στην συντήρησή τους, καθώς αποτελούν βασικό γνώρισμα το οποίο προσελκύει μεγάλο αριθμό τουριστών (Breil, Giove & Rosato, 2008). Ένα ακόμη χαρακτηριστικό του ιστορικού κέντρου της Βενετίας, το οποίο προκαλεί το ενδιαφέρον των τουριστών, είναι ότι οι μετακινήσεις διεξάγονται κυρίως μέσω των καναλιών. Έτσι, αποτελεί τη μοναδική ευρωπαϊκή πόλη του 21ου αιώνα που είναι λειτουργική χωρίς

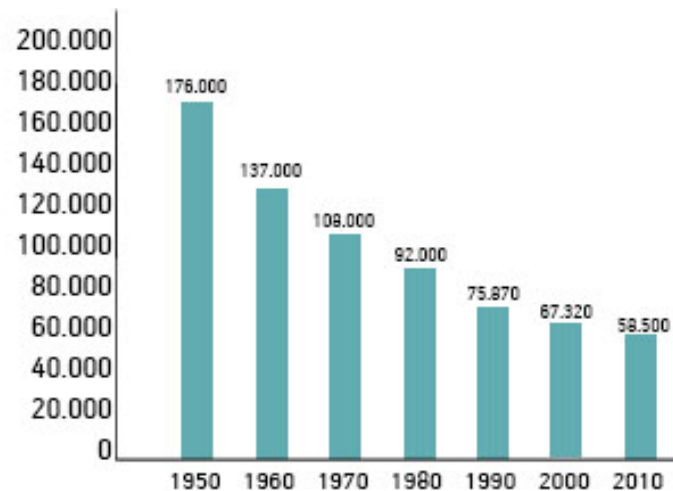
την παρουσία αυτοκινήτων. Οι 400 γέφυρες που υπάρχουν διευκολύνουν τη μετακίνηση των πεζών αλλά και των πλωτών μέσων και παραμένουν το θεμελιώδες σύστημα διασύνδεσης μέχρι και σήμερα (De Miranda & Gnechchi-Ruscione, 2010). Ωστόσο, στο ηπειρωτικό τμήμα της πόλης υπάρχουν μηχανοκίνητα μεταφορικά μέσα καθώς και σιδηροδρομική και αεροπορική σύνδεση με την υπόλοιπη Ιταλία. Παρ'όλα αυτά μελέτες έχουν δείξει ότι ο τουρίστας δεν αισθάνεται την ανάγκη να προχωρήσει στο εσωτερικό της πόλης και να εξερευνήσει συγκεκριμένα μνημεία αλλά προτιμά να περιδιαβαίνει την πόλη, αφού η Βενετία αποτελεί από μόνη της ένα μεγάλο και όμορφο μνημειακό σκηνικό (Van de Borg, 1998).

Η ικανοποίηση των τουριστικών αναγκών αποτελεί κύριο μέλημα των αρχών και των κατοίκων ιδιαίτερα τις τελευταίες δεκαετίες με αποτέλεσμα την έλλειψη υπέρογκου αριθμού επισκεπτών στην πόλη, τον οποίο αδυνατεί να φιλοξενήσει (Μανιάτης, 2018). Η πόλη έχει δεκάδες ξενοδοχεία και τουριστικά καταστήματα τα οποία στεγάζονται στα κτήρια που αποτελούν μνημεία παγκόσμιας κληρονομιάς. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του δήμου, το κέντρο της πόλης έχει αρκετούς ξενοδοχειακούς χώρους για να στεγάσει περισσότερους από 47.000 επισκέπτες. Ακόμα και το κτίριο όπου στεγαζόταν το κεντρικό ταχυδρομείο της πόλης πωλήθηκε το 2010 στον όμιλο Benetton, προκειμένου να κατασκευαστεί στη θέση του ένα εμπορικό κέντρο (Παπαδόπουλος, 2009).

Ο τουρισμός στη Βενετία εδώ και χρόνια δε θεωρείται πλέον βιώσιμος προκαλώντας ποικίλα προβλήματα σε περιβαλλοντικό, πληθυσμιακό και πολιτιστικό επίπεδο (Ασημακόπουλος, 2009). Οι κάτοικοι της Βενετίας υπήρξαν από τα πρώτα «θύματα» της επέλασης των τουριστών. Η πόλη βρίσκεται σε μία τροχιά πληθυσμιακής απώλειας (Εικόνα 46) δεδομένου ότι σε αυτήν το 1951 ζούσαν 175.000 άνθρωποι ενώ το 2016 μόλις 54.000 (Αθανασίου, 2016).

Το 2017 η Βενετία χαρακτηρίστηκε ως «πρωτεύουσα του μαζικού τουρισμού»⁵⁰ (Tourettelot, 2018) με αναλογία 1 κάτοικος προς 73,8 τουρίστες καθημερινά). Σε μια πόλη με 50.000 μόνιμους κατοίκους, οι επισκέπτες φτάνουν σχεδόν καθημερινά τις 60.000-70.000, ενώ σε εορτασμούς, αργίες και περιόδους διακοπών προσεγγίζουν τις 100.000. Συνολικά, η Βενετία υποδέχεται περίπου 30 εκατομμύρια τουρίστες ετησίως, με αυξητικές τάσεις ξεπερνώντας τη φέρουσα ικανότητα της πόλης κατά πολύ (Γορανίτης, 2018). Απόρροια αυτού είναι η μετοίκηση του πληθυσμού στην ηπειρωτική χώρα με αποτέλεσμα η πόλη από 74.000 κατοίκους το 2006 να μειώνονται στους 60.050 το 2009 και σήμερα να έχουν απομείνει μόνο 50.000 (Παπαδόπουλος, 2009· ERDF, 2010). Έτσι η Βενετία βλέπει τα τελευταία χρόνια κατακόρυφη πτώση στους μόνιμους κατοίκους της, κυρίως λόγω του υπερτουρισμού. Μάλιστα, εκτιμάται πως αν η εγκατάλειψη της πόλης συνεχίσει με τον τρέχοντα ρυθμό, μέχρι το 2030 δε θα υπάρχει γηγενής πληθυσμός στην πόλη.

50) Η καταστροφική παλίρροια, η «Άκουα Άλτα», που μπορεί να πλημμυρίσει την πόλη, κάνει συνήθως την εμφάνισή της στα τέλη του καλοκαιριού, αλλά μπορεί να συμβεί και σε άλλες εποχές (Μηνακάκης, 2003). Τα νερά καταστούν αδύνατη την διέλευση των κατοίκων και την πρόσβαση των τουριστών κυρίως στη Βασιλική του Αγίου Μάρκου. Παρόλα αυτά η Βενετία είναι τόσο δημοφιλής προορισμός που ακόμη και η πλημμύρα δεν πτοεί τον τουρισμό. Οι κάτοικοι και οι τουρίστες διασχίζουν την πόλη με το νερό να ξεπερνά το μισό μέτρο και κάποιο από τους δεύτερους μετατρέπουν την πλημμυρισμένη πλατεία σε πισίνα.



Εικόνα 46: Πληθυσμιακή μεταβολή Βενετίας

6.3.4.1 Οι επιπτώσεις του υπερτουρισμού

Η Βενετία ήταν πάντοτε κέντρο τουρισμού και πολιτισμού ο οποίος εξελισσόταν εκθετικά με αποτέλεσμα σήμερα η πόλη να μαστίζεται από τον υπερτουρισμό, φαινόμενο το οποίο εκτός από τη μείωση του πληθυσμού έχει προκαλέσει υποβάθμιση του περιβάλλοντος, μόνιμες φθορές σε μνημεία, υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και τα τελευταία χρόνια υποβάθμιση της εξυπηρέτησης των τουριστών λόγω του υπερβολικά μεγάλου αριθμού επισκεπτών που δέχεται καθημερινά η πόλη.

Η Βενετία αποτελεί μία αμιγώς τουριστική πόλη, έτσι οι χρήσεις που εξυπηρετούν τον τουρισμό καταλαμβάνουν σχεδόν όλους τους χώρους και η ζήτηση είναι τόσο μεγάλη με συνέπεια την υπέρμετρη αύξηση των τιμών γης και ακινήτων (Μαμάτση, 2014). Η βασικότερη αιτία είναι ο μεγάλος αριθμός αφίξεων κάθε χρόνο (περισσότεροι από 10 εκατομμύρια επισκέπτες το χρόνο) ο οποίος προκαλεί συνωστισμό, αλλά ακόμα και ιδιωτικοποίηση δημόσιων χώρων (Pilato, Seraphin & Sheeran, 2018). Η αυξημένη τουριστική κίνηση στη Βενετία έχει επίσης οδηγήσει σε μια πολύ σοβαρή κρίση στον τομέα της κατοικίας. Το κόστος μόνιμης εγκατάστασης ανέβηκε σε τέτοια επίπεδα, ώστε η Βενετία να μετατραπεί στην πιο ακριβή περιοχή της Ιταλίας. Οι κάτοικοι αδυνατούν να ανταπεξέλθουν στα τεράστια ποσά που απαιτούνται, με τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες

βραχυχρόνιας μίσθωσης να κάνουν την κατάσταση ακόμα πιο δύσκολη (Μητροπούλου, 2019). Αναγκάζονται έτσι να εγκαταλείπουν τα σπίτια τους και οδηγούνται σε άλλες περιοχές με πιο διαχειρίσιμα κόστη διαβίωσης (Pilato κ.α., 2018 · Μητροπούλου, 2019). Ακόμη, σε συνδυασμό με τη ρύπανση και την κυκλοφοριακή συμφόρηση που προκαλεί η υπέρβαση της Φέρουσας τουριστικής ικανότητας, η αποχώρηση των κατοίκων αλλά και των μη τουριστικών επιχειρήσεων της πόλης εντείνεται. Λόγω του υπερτουρισμού το οικιστικό απόθεμα δεν επαρκεί με αποτέλεσμα εκτός από την μετακίνηση των μόνιμων κατοίκων, να παρουσιάζεται και έλλειψη φοιτητικής κατοικίας, αφού 23.000 φοιτητές αναζητούν χώρο διαμονής. Δεδομένου ότι δεν υπάρχει καμία ρύθμιση για το ζήτημα, οι ιδιοκτήτες εξωθούνται στην ανάπτυξη κερδοσκοπικών επενδύσεων αμφίβολης ποιότητας π.χ. ενοικιαζόμενα δωμάτια με υψηλές μισθώσεις χωρίς συμβόλαιο και με μηδενική πολιτική ασφάλειας (Γορανίτης, 2018).

Οι περιβαλλοντικές συνέπειες λόγω του υπερτουρισμού στη πόλη είναι πολυάριθμες όπως η υπερφόρτωση των αποχετεύσεων, η αποκομιδή τεραστίου όγκου απορριμμάτων, προβλήματα στην συντήρηση και στον έλεγχο των εδαφών, η υπερκατανάλωση ενέργειας, η αδυναμία επαρκούς δημόσιου καθαρισμού κ.α. Πρόκειται για προβλήματα που δημιουργούν συνθήκες με

αρνητικό αντίκτυπο στην πόλη και κυρίως στους κατοίκους, αλλά και στους ίδιους του επισκέπτες (Colomb & Novy, 2016).

Η μεγαλύτερη επίπτωση στο περιβάλλον όμως προέρχεται από τα τεράστια κρουαζιερόπλοια⁵¹ και τις μηχανοκίνητες βάρκες, που καταφθάνουν καθημερινά στη πόλη (Εικόνα 47). Προκαλούν μεγάλη ρύπανση στη θάλασσα και στις ακτές, σοβαρές ζημιές στα θεμέλια της πόλης αφού τα διαβρώνουν και τα επιβαρύνουν με τις δονήσεις που προκαλούν, καθώς και ατμοσφαιρική ρύπανση. Από το 2014 η UNESCO εξέφρασε ανησυχία για σχεδιαζόμενα ή υπό κατασκευή έργα υποδομών και ναυσιπλοΐας, τα οποία θα μπορούσαν να προκαλέσουν αμετάκλητες αλλαγές στο τοπίο, στην ξηρά και τη θάλασσα. Έχει, επίσης, επισημάνει τις περιβαλλοντικές συνέπειες από τα hovercraft⁵² και τα μεγάλα πλοία, που σταδιακά έχουν διαβρώσει το βυθό της λιμνοθάλασσας, το στρώμα λιάσσης και τις αλυκές. Έτσι έχει ενημερώσει τις αρχές της Βενετίας και την ιταλική κυβέρνηση ότι θα πρέπει άμεσα να ληφθούν μέτρα για να αντιμετωπιστούν οι πιθανές απειλές και να διασφαλιστεί η υδρογεωλογική ισορροπία στη λιμνοθάλασσα και στη λεκάνη απορροής (Αθανασίου, 2016).

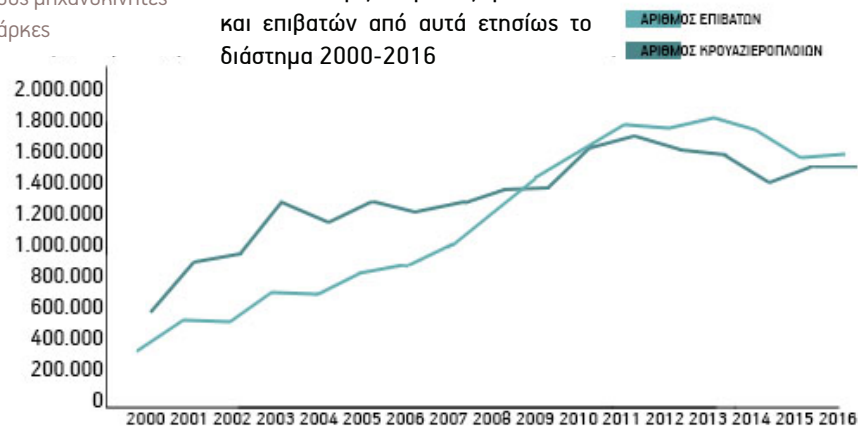
Τα πλοία και τα ταχύπλοα παράλληλα προκαλούν μεγάλο κυματισμό και οι μετατοπίσεις του νερού πλευρικά των καναλιών πραγματοποιούνται σε ταχύτητες συγκρίσιμες με

51) σκάφη
άνω των 10
καταστρωμάτων

52) μεσαίου μεγέ-
θους μηχανοκίνητες
βάρκες

εκείνες της παλιρροιακής ροής. Έτσι καταστούν δύσκολη την απόπλευση μικρότερων πλωτών μέσων που εξυπηρετούν την συγκοινωνία εντός της πόλης. Η στάθμη του νερού ανεβαίνει και πλημμυρίζουν οι χερσαίες διαδρομές, ενώ όταν το νερό εξατμιστεί απομένει αλάτι το οποίο συντελεί στη διάβρωση της πέτρας, το κύριο δομικό υλικό της Βενετίας. Η πόλη φιλοξενεί περίπου 1,7 εκατομμύρια επισκέπτες που προέρχονται από κρουαζιερόπλοια ετησίως (International Transport Forum, 2016). Από το 2000 έως το 2016, οι επισκέπτες από κρουαζιερόπλοια αυξήθηκαν από 337.475 σε 1.605.660, με μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης 10,24% και τα πλοία από 200 σε 529 (Asero & Skonieczny, 2017).

Εικόνα 47: Αφίξεις κρουαζιερόπλοιων και επιβατών από αυτά ετησίως το διάστημα 2000-2016



Ωστόσο, εξαιτίας εκστρατειών για το περιβάλλον για την απαγόρευση κρουαζιερόπλοιων στη Βενετία, το λιμάνι της πόλης άρχισε σταδιακά να μειώνει την έλευση των πλοίων. Το 2017, ο αριθμός τους μειώθηκε κατά 10% - από 529 (το 2016) σε 470. Οι αριθμοί επιβατών μειώθηκαν κατά 11,4% (σε περίπου 1,4 εκατομμύρια), γεγονός που οδήγησε σε μείωση του εισοδήματος. Παρά ταύτα οι περιβαλλοντολόγοι ζητούν από τα μεγαλύτερα κρουαζιερόπλοια να σταματήσουν να πλοηγούν κατά μήκος του καναλιού Guidecca για να φτάσουν στο λιμάνι, καθώς η διαδρομή τους μεταφέρει σε μόλις 300 μ. από την πλατεία του Αγίου Μάρκου. Εκτός από τις παραπάνω επιπτώσεις, προκαλείται θαλάσσια ρύπανση εξαιτίας των πετρελαιοκινητήρων και την εκτόνωση των πλοίων. Οι νέοι κανονισμοί για τους λιμένες θα απαιτούν για τη μείωση των εκπομπών, τα κρουαζιερόπλοια να μεταβαίνουν σε LSDO⁵³ πριν εισέλθουν στη λιμνοθάλασσα της Βενετίας (Μπέλλης, 2019).

53) ντίζελ καυσίμου με χαμηλότερο θείο

Εκτός από τις επιπτώσεις που επιβαρύνουν το περιβάλλον, σημαντική είναι και η εξαφάνιση επαγγελματιών, επαγγελματιών και των βιοτεχνιών αφού η συντριπτική πλειοψηφία αναγκάζεται να εργάζεται στον κλάδο του τουρισμού, εκτός των όσων δραστηριοποιούνται στο νησί Murano. Επιπρόσθετα, οι εργαζόμενοι στον τομέα του τουρισμού δουλεύουν υπό καθεστώς εκμετάλλευσης, καθώς οι μισθοί, οι συμβάσεις

εργασίας και η εργασιακή-κοινωνική ασφάλιση δεν αναλογούν στον όγκο και την ποιότητα της εργασίας τους (Παπαδόπουλος, 2009).

Η πτώση της ποιότητας της ζωής των πολιτών είναι ένα χαρακτηριστικό της υφιστάμενης κατάστασης στη Βενετία, λόγω του υπερτουρισμού. Με την προοδευτική **απώλεια του δημόσιου χώρου** εξαιτίας της ανάγκης εξυπηρέτησης των τουριστών εις βάρος των κατοίκων, την έλλειψη δημοσίων τουαλετών στην πόλη με αναπόφευκτη επίπτωση τη χρήση των στενών δρόμων για να καλυφθούν οι απαραίτητες ανάγκες, ο συνωστισμός στα μέσα μαζικής μεταφοράς όλο το εικοσιτετράωρο, η οχλαγωγία σε πολυπληθές κεντρικές περιοχές, η πληρότητα των νοσοκομείων χωρίς δυνατότητα εξυπηρέτησης όλων των ασθενών και η ανεξέλεγκτη ρύπανση δυσχεραίνουν σε τέτοιο βαθμό την καθημερινότητα των πολιτών, έτσι ώστε να υποτιμάται το επίπεδο της ζωής τους (Παπαδόπουλος, 2009).

Οι κάτοικοι εκφράζουν τη δυσανεξία τους για αυτή την κατάσταση, μέσα από αντιδράσεις και κινητοποιήσεις κατά του τουρισμού, οι οποίες τα τελευταία χρόνια ολοένα και πληθαίνουν. Λόγω της ανησυχίας για τις καταστροφές που προκαλούνται από την αύξηση της κυκλοφορίας των κρουαζιερόπλοιων, οι κάτοικοι προβαίνουν σε κινητοποιήσεις με αίτημα την απαγόρευση της εισόδου των μεγάλων πλωτών μέσων στο κανάλι. Κατά την περίοδο αιχμής, περίπου 30.000 επιβάτες

αποβιβάζονται από τα κρουαζιερόπλοια καθημερινά στη Βενετία, οι οποίοι, όπως αναφέρουν οι ντόπιοι, καταστρέφουν την πόλη τόσο περιβαλλοντικά όσο και πολιτισμικά. Η πρωτοβουλία No Grandi Navi (Εικόνα 48) που ιδρύθηκε το 2017, με περίπου 2.000 συμμετέχοντες, διοργάνωσε διαδηλώσεις μέσω των οποίων οι κάτοικοι εξέφραζαν τη δυσαρέσκεια τους για τις επιπτώσεις των τεράστιων κρουαζιερόπλοιων καθώς και για τα αυξανόμενα ενοίκια στα οποία δεν μπορούν να ανταπεξέλθουν.

Μεγάλο μέρος των μόνιμων κατοίκων συμμετέχει σε κινητοποιήσεις αφού υποστηρίζει ότι ο τουρισμός ευνοεί οικονομικά μόνο συγκεκριμένους και λίγους επιχειρηματίες. Οι ημερήσιοι ταξιδιώτες ξοδεύουν τα χρήματά τους στα ίδια μαγαζιά με σουβενίρ, ενώ σπάνια αναζητούν τα παραδοσιακά βιοτεχνικά καταστήματα. Από τα 24 εκατομμύρια τουρίστες που επισκέπτονται τη Βενετία κάθε χρόνο, περίπου τα 15 εκατομμύρια είναι ημερήσιοι ταξιδιώτες, οι οποίοι δε δαπανούν χρήματα στη πόλη ούτε για εστίαση (Edwards, 2017).

Τον Ιούλιο του 2016 ιδρύθηκε η συλλογικότητα Generazione 90, με πρωτοβουλία της οποίας τον Σεπτέμβριο του ίδιου έτους, περισσότερα από 1.000 άτομα συμμετείχαν σε μία συμβολική πορεία

«ανακατάληψης» της πόλης από τους κατοίκους της (Εικόνα 49). Η συλλογικότητα διεκδικεί την αειφόρο ανάπτυξη του τουρισμού για την τοπική κοινωνία, ζητώντας να υπάρξουν κίνητρα για όλους όσους μεταβαίνουν στη Βενετία έστω για λίγες ώρες να συμβάλλουν στην οικονομία της πόλης (Μανιάτης, 2018). Παράλληλα, διαμαρτυρήθηκαν και για την άνοδο του μικρού εγκλήματος, από τη σπατάλη έως τον βανδαλισμό που έχει προκαλέσει η αύξηση των τουριστών (Edwards, 2017).

Το 2018, μερίδα κατοίκων στο πλαίσιο διαδήλωσης ενάντια στη μαζική εισροή τουριστών, κατέστρεψε τα σημεία ελέγχου και διαχωρισμού που είχαν τοποθετηθεί για την εποπτεία του αριθμού των εισερχομένων επισκεπτών, υποστηρίζοντας πως δεν αποτελεί ουσιώδη λύση για τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η Βενετία (Smith, 2018).







LO SFRATTO
DIAMOLO
A CHI GIÀ
TRADITO

VOGLIO VIVERE
A VENEZIA

DIFENDIAMO

LE NUS RE
CASE

VENEZIA VIVA
VENEZIA!

VENEZIA

MI

A PER V
ABITA

IL MIO
FUTURO
È VENEZIA



Εικόνα 49: Κινητοποιήσεις των κατοίκων της Βενετίας

6.3.4.2 Μέτρα κατά του μαζικού τουρισμού

Ο υπερτουρισμός συνιστά όλο και μεγαλύτερο πρόβλημα, ωστόσο οι τοπικές αρχές έχουν προβεί σε ορισμένες κινήσεις για την αντιμετώπιση του.

Το 2013, θεσμοθετήθηκε νομοθεσία η οποία απαγόρευε σε πλοία άνω των 96.000 τόνων να περνούν από το κανάλι Giudecca. Επίσης ο αριθμός των μικρότερων σκαφών που μπορούσαν να διασχίσουν το κανάλι ανερχόταν σε πέντε την ημέρα. Ωστόσο, η νομοθεσία αυτή ανετράπη τα τέλη του 2015.

Το 2017 τοποθετήθηκαν πύλες στα δύο σημεία εισόδου κατά τη διάρκεια των περιόδων αιχμής, ώστε να ελεγχθεί η πρόσβαση προς την πλατεία του Αγίου Μάρκου και τη Γέφυρα του Ριάλτο. Εάν ο αριθμός των επισκεπτών είναι πολύ υψηλός, οι πύλες κλείνουν και επιτρέπεται η είσοδος μόνο σε εκείνους που έχουν κρατήσεις ξενοδοχείων ή κατέχουν δελτίο Venezia Unica, μια κάρτα που χρησιμοποιείται κυρίως από κατοίκους αλλά μπορεί να αγοραστεί για € 40 από οποιονδήποτε χρησιμοποιεί water bus. Ταυτόχρονα, απαγορεύτηκε από το δήμο της πόλης η ανέγερση νέων τουριστικών καταλυμάτων στο ιστορικό κέντρο της Βενετίας, προς αποφυγή της αύξησης των επισκεπτών που διανυκτερεύουν στη πόλη.

Το ίδιο έτος, περισσότεροι από 18.000 Βενετοί ψήφισαν σε ανεπίσημο δημοψήφισμα για την απαγόρευση μεγάλων κρουαζιερόπλοιων που πλαιούν κοντά στην πλατεία του Αγίου Μάρκου, τα οποία δημιουργούν κυματισμό και καταπονούν τα ξύλινα θεμέλια της πόλης. Με την επέμβαση των κατοίκων με διαμαρτυρίες, εγκρίθηκε η συνέχιση του έργου MOSE για να προστατεύει τη Βενετία και τη Βενετική Λιμνοθάλασσα από τις πλημμύρες που προκαλούνται από τις μεγάλες παλίρροιας -μέχρι 3 μέτρα / 10 πόδια-. Το ολοκληρωμένο σύστημα αποτελείται από σειρές από μεγάλες κινητές πύλες σε 3 εισόδους (Lido, Malamocco και Chioggia), μέσω των οποίων εισέρχεται νερό από την Αδριατική θάλασσα και απορρέει στη Βενετική Λιμνοθάλασσα. Αυτές οι πύλες είναι σε θέση να απομονώσουν προσωρινά τη λιμνοθάλασσα από τη θάλασσα κατά τη διάρκεια των μεγάλων παλίρροιας καθώς ανοίγουν και κλείνουν χωριστά, ελέγχοντας έτσι τη ροή του νερού. Η ιδέα του φράγματος Mose προτάθηκε για πρώτη φορά το 1988. Τα έργα κατασκευής⁵⁴ (ταυτόχρονα και στις 3 εισοδοι λιμνοθάλασσας) ξεκίνησαν το 2003. Το έργο περιελάμβανε επίσης και άλλα αντιπλημμυρικά μέτρα - την ενίσχυση των ακτών, την αύξηση των αποβαθρών, τη βελτίωση της λιμνοθάλασσας. Το 85% του έργου κατασκευάστηκε το 2014 και η ολοκλήρωση του προγραμματίζεται μεταξύ 2018-2020 (Μπέλλος, 2019).

54) Το συνολικό κόστος του έργου ανέρχεται σε 5,4 δισεκατομμύρια ευρώ (3,9 δισεκατομμύρια GBP).

Το Μάιο του 2018 οι αρχές της Βενετίας τοποθέτησαν μεταλλικές μπάρες με στόχο τον περιορισμό της διέλευσης πεζών προς την ιστορική πόλη. Οι μπάρες τοποθετήθηκαν σε κομβικά σημεία της πόλης, κοντά σε γέφυρες και σημεία ενδιαφέροντος και κλείνουν όταν ο αριθμός των τουριστών που επισκέπτεται την πόλη ξεπερνάει το όριο αντοχής της (Γορανίτης, 2018).

Το τελευταίο διάστημα έχουν γίνει πολλές προσπάθειες για τον περιορισμό του φαινομένου, όπως η επιβολή φόρου για τους επισκέπτες το 2019. Ο φόρος⁵⁵ θα κυμαίνεται από 2,50 € έως 10 € ανά άτομο, ανάλογα με την περίοδο που φθάνουν οι επισκέπτες. Ο νέος τουριστικός φόρος εγκρίθηκε από την ιταλική κυβέρνηση και περιλαμβάνεται στον προϋπολογισμό της χώρας για το 2019. Προβλέπεται από το δήμο ότι χάρη σε αυτό θα έχουν αυξημένα έσοδα τα οποία θα διατεθούν για την κάλυψη του κόστους συντήρησης και καθαρισμού της πόλης (ΟΕΤΚ, 2019).

Την περίοδο του καρναβαλιού ο υπερτουρισμός φτάνει στο ζενίθ. Χαρακτηριστικά, τη φετινή χρονιά μετά την επέμβαση των αρχών με την τοποθέτηση ειδικών μπαρών στις τέσσερις βασικές εισόδους της πλάτειας του Αγίου Μάρκου, οι επισκέπτες έφτασαν τους 23.000. Ακόμη, στο λιμάνι της Βενετίας κατέφθασαν 110.000 επισκέπτες εν όψει του καρναβαλιού. Τα προηγούμενα χρόνια έφταναν τους 55.000 οι επισκέπτες μόνο

στην πλάτεια. Για τον έλεγχο του αριθμού των ημερήσιων επισκεπτών, όπως στην περίπτωση του καρναβαλιού, ο δήμος τον Μάιο του 2019 αύξησε το φόρο εισόδου στα 3 ευρώ το άτομο. Το ποσό θα αυξηθεί στα 6-10 ευρώ από τις αρχές του 2020, ανάλογα με την τουριστική περίοδο.

55) Η νέα χρέωση ενδέχεται να συμπεριληφθεί στο κόστος των εισιτηρίων τρένων, λεωφορείων και κρουαζιερόπλοιων. Η τιμή του φόρου ορίζεται ανάλογα με την ώρα άφιξης (χαμηλή ή υψηλή περίοδο).

6.3.5 η βραχυχρόνια μίσθωση στη βενετία

Παρόλο που η τουριστική βιομηχανία προσφέρει τεράστια έσοδα στη Βενετία, φαίνεται τελικά να επιδρά αρνητικά στη ζωή των ντόπιων και στην ικανότητά τους να ανταπεξέλθουν οικονομικά στο κόστος ζωής της πόλης. Τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης μειώνουν το οικιστικό απόθεμα, καθώς ολόκληρες γειτονιές και κτιριακά συγκροτήματα μετατρέπονται σε καταλύματα της Airbnb, επιτρέποντας στους επισκέπτες να καταλάβουν μεγάλο μέρος των περιοχών κατοικίας. Ταυτόχρονα, οδηγούν στην αύξηση των τιμών των ενοικίων (Osservatorio, 2014) και επομένως οι Βενετοί, και ιδίως οι νέοι, αδυνατούν να αγοράσουν ή να νοικιάσουν κατοικία (Squires, 2016). **Η Βενετία έχει το μεγαλύτερο ποσοστό καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης αναλογικά με τον πληθυσμό της. Κάθε χρόνο η πόλη δέχεται 30 εκατομμύρια επισκέπτες και ταυτόχρονα χάνει περίπου 1.000 μόνιμους κατοίκους (Boigenzahn, Hayley, Loftin, Roncati & Yuzvik, 2016).** Μάλιστα, οι ντόπιοι ανησυχούν ότι με τους ρυθμούς αυτούς, αν δεν υπάρξει μέριμνα, «η πόλη θα μετατραπεί σε μουσείο» (Ross, 2015· Squires, 2016· Boigenzahn κ.α., 2016).

Ενώ το 1951 ο μόνιμος πληθυσμός της πόλης ήταν 174.808 κάτοικοι, το 2011 καταγράφονται μόλις 59.629 (Servizio Statistica e Ricerca –

Comune di Venezia). Την ίδια χρόνια, το 0,6% του ήδη μειωμένου οικιστικού αποθέματος είχε μετατραπεί σε καταχωρίσεις στη σελίδα της Airbnb. Από αυτές τις καταχωρίσεις, το 76% ήταν ολόκληρες μονάδες κατοικίας. Επιπλέον, το 27% των χρηστών διαχειριζόταν το 62% των καταχωρίσεων, γεγονός που καταδεικνύει ότι ο τρόπος λειτουργίας τους απέχει από το θεωρητικό πλαίσιο «φιλοξενίας» και περισσότερο προσομοιάζει με δίκτυο «ξενοδοχειακών» καταλυμάτων. Πιο συγκεκριμένα, μόνο τρεις χρήστες διαχειρίζονται από 76 έως και 109 καταχωρίσεις έκαστος (Corona, 2019).

Το 2012 ο αριθμός των μόνιμων κατοίκων πέφτει στους 58.000, με το 75% των εναπομείναντων να είναι άνω των 60 ετών, ενώ παράλληλα η μέση τιμή ενοικίασης διαμερίσματος άγγιζε τα 671 ευρώ τον μήνα (Osservatorio, 2012). Σε απάντηση της παραπάνω κατάστασης, το ίδιο έτος ιδρύθηκε η ASC (Assemblea Sociale per la Casa), πρωτοβουλία κατοίκων για την προστασία της κατοικίας. Η ASC προσπαίζεται τους κατοίκους της πόλης, είτε αποτρέποντας τις εξώσεις είτε προχωρώντας σε καταλήψεις κτιρίων, καθώς η προσφορά διαμερισμάτων προς μακροχρόνια μίσθωση στην πόλη έχει μειωθεί δραματικά και παράλληλα ο πληθυσμός της έχει φτάσει σε ιστορικά χαμηλό ποσοστό (O'Sullivan, 2017).

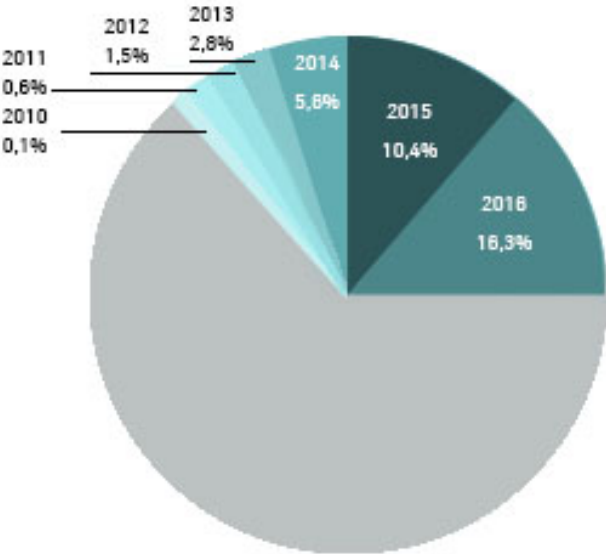
Το 2016 οι καταχωρίσεις στην Airbnb φτάνουν τις 5.200, δηλαδή το **16,3% του οικιστικού αποθέματος** και νούμερο 35% μεγαλύτερο σε σχέση με το 2015 (Εικόνα 50). Ταυτόχρονα, οι κάτοικοι του ιστορικού κέντρου μειώθηκαν σε μόλις 38.000. Από το 2010 μέχρι και το 2016 καταγράφεται ποσοστιαία μείωση του πληθυσμού στο ιστορικό κέντρο -στο οποίο συγκεντρώνεται και η πλειοψηφία των τουριστικών καταλυμάτων- και διατήρηση στα προάστια, καθώς ο εναπομείνων πληθυσμός εγκαταλείπει το κέντρο και μετακομίζει στην περιφέρεια (Εικόνα 51). Τον Οκτώβριο του ίδιου έτους εκτιμάται ότι οι καταχωρίσεις αγγίζουν τις 7.700 (Cox, 2016 · Airdna, 2016). Από τις καταχωρίσεις αυτές, το 72% είναι ολόκληρες μονάδες κατοικίας, ενώ μόλις το 2% επιμέρους χώρος κατοικίας που χρησιμοποιείται (Εικόνα 52).

Το 2017 η Βενετία είχε 55.000 μόνιμο πληθυσμό και η αναλογία κατοίκων-τουριστών ήταν 1 προς 140, με τις καταχωρίσεις στην Airbnb να είναι 6.027 (Εικόνα 53) (Corona, 2018). Το ίδιο έτος, ψηφίστηκε νομοθεσία (Italian Airbnb Tax) σύμφωνα με την οποία οποιοδήποτε κατάλυμα ενοικιάζεται για λιγότερο από 30 ημέρες το χρόνο πληρώνει φόρο 21%. Αν υπερβαίνει τις 30 ημέρες, ο φόρος κυμαίνεται από 23% έως 43% (Studio Legale Metta, 2019) Το 2018, οι καταχωρίσεις στην Airbnb άγγιξαν τις 6778 και παράλληλα η τιμή αγοράς ακινήτου ανά τετραγωνικό μέτρο

ξεπέρασε ακόμα και τα 12.000 ευρώ (Airdna, 2018). Από το 2008 έως και το 2018 η πόλη έχει χάσει 7.000 κατοίκους (Ghiglione, 2018· Ιωάννου & Σούλτης, 2012).

Σήμερα, η μέση τιμή ενοικίου ενός διαμερίσματος με ένα υπνοδωμάτιο στο κέντρο της πόλης είναι 887.50 €/μήνα, για κατοικία εκτός κέντρου 640€ τον μήνα, ενώ παράλληλα ο μέσος μισθός περίπου 1,366.67€ (Numbeo, 2019). Ο πληθυσμός της πόλης καταγράφεται στους 52.994 κατοίκους και την ίδια χρονική περίοδο, οι καταχωρίσεις στη σελίδα της Airbnb είναι 8.469 (Εικόνα 54).

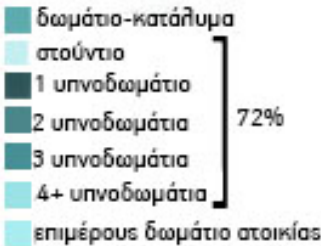
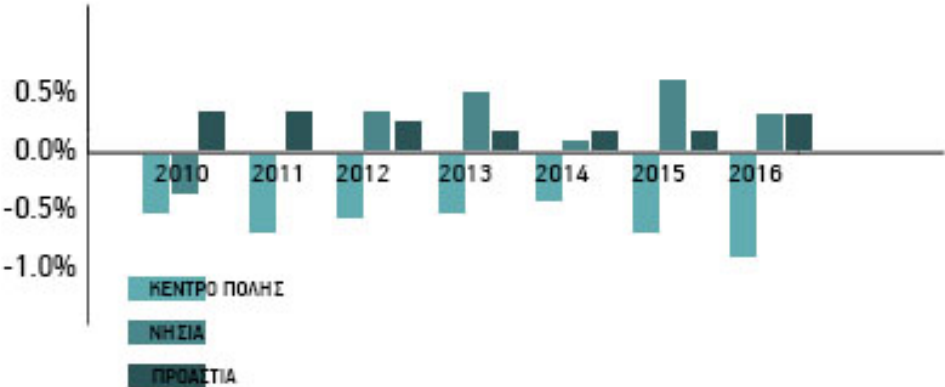
Εικόνα 50: Ποσοστό οικιστικού αποθέματος που «προσχωράται» στην Airbnb



Εικόνα 52: Ενεργά Airbnb καταλύματα, Οκτώβριος 2016



Εικόνα 51: Ανακατανομή του πληθυσμού στην πόλη της Βενετίας 2010-2016

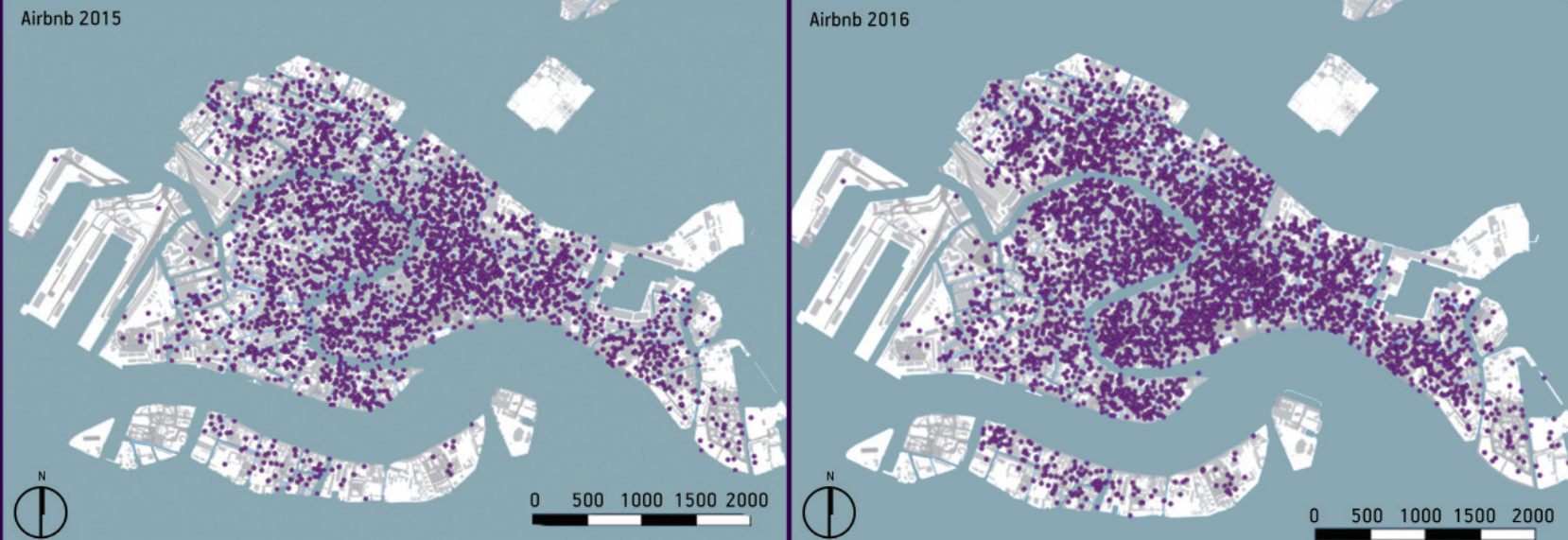


Η Βενετία αντιμετώπιζε ήδη πριν την ανάπτυξη της Airbnb έντονο πρόβλημα από τον υπερβολικά μεγάλο αριθμό επισκεπτών. Οι ιταλικές αρχές δεν έχουν ουσιαστικά προσπαθήσει να περιορίσουν την βραχυχρόνια μίσθωση παρόλο που οι μόνιμοι κάτοικοι εναντιώνονται έντονα (Εικόνα 55). Η πόλη της Βενετίας έχει κάνει απόπειρες ρύθμισης των βραχυχρόνιων μισθώσεων αλλά αντιμετωπίζει δυσκολίες στην εφαρμογή της νομοθεσίας (Dougherty, 2015; Minor, 2015).

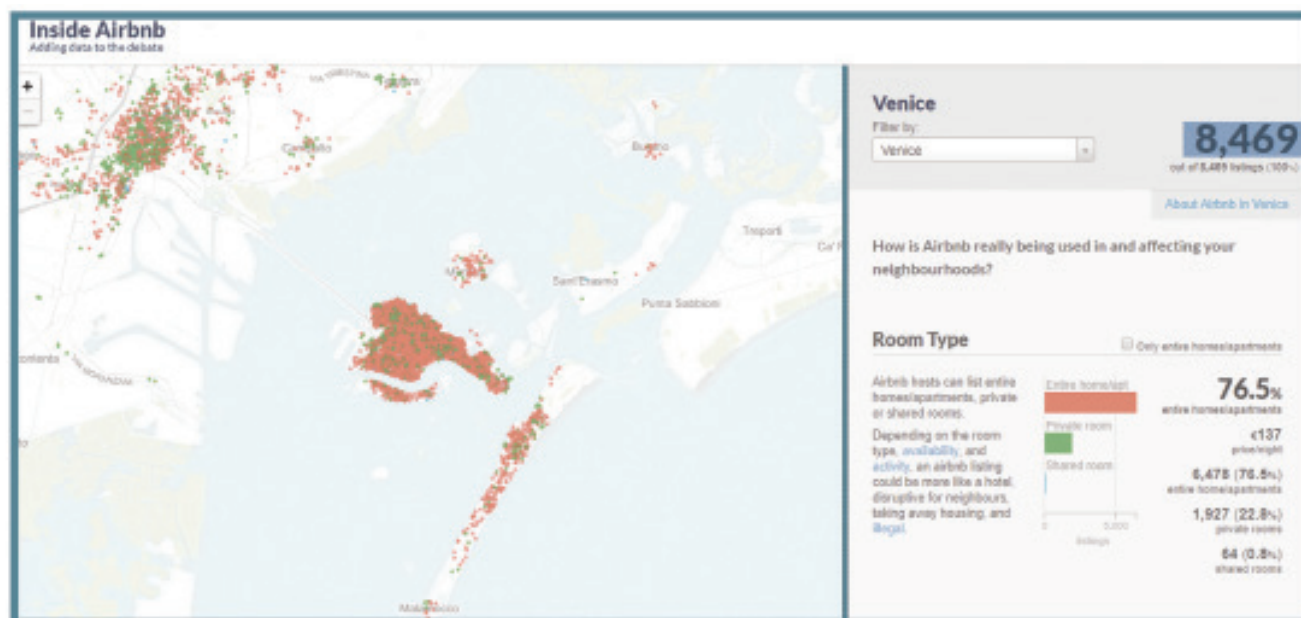
Η μόνη απόφαση που έχει παρθεί για τον περιορισμό του φαινομένου είναι η αύξηση της φορολογίας, η οποία αφενός δεν τηρείται αυστηρά και αφετέρου δεν αποθαρρύνει τους ιδιοκτήτες απ'το να επιλέξουν την βραχυχρόνια μίσθωση έναντι της μακροχρόνιας (Δρυμαλίτης, 2018). **Σύμφωνα με την ίδια την Airbnb, ένας ιδιοκτήτης καταλύματος μπορεί να έχει κέρδος περίπου 2.450 ευρώ ανά μήνα, επομένως, παρά τον φορολογικό περιορισμό, η βραχυχρόνια μίσθωση παραμένει πολύ πιο κερδοφόρα.**

Παράλληλα, με την αύξηση του κόστους ζωής και την εκτίναξη της ανεργίας, καθώς μόνη επιλογή για θέση εργασίας είναι οι υπηρεσίες τουρισμού, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις δυσχεραίνουν περαιτέρω την κατάσταση (Τουφεγγιοπούλου, 2017). Επιπλέον, αξίζει να σημειωθεί ότι σύμφωνα με έρευνες που αξιοποιούν στοιχεία από την ιστοσελίδα της ίδιας της εταιρίας, αποδεικνύεται

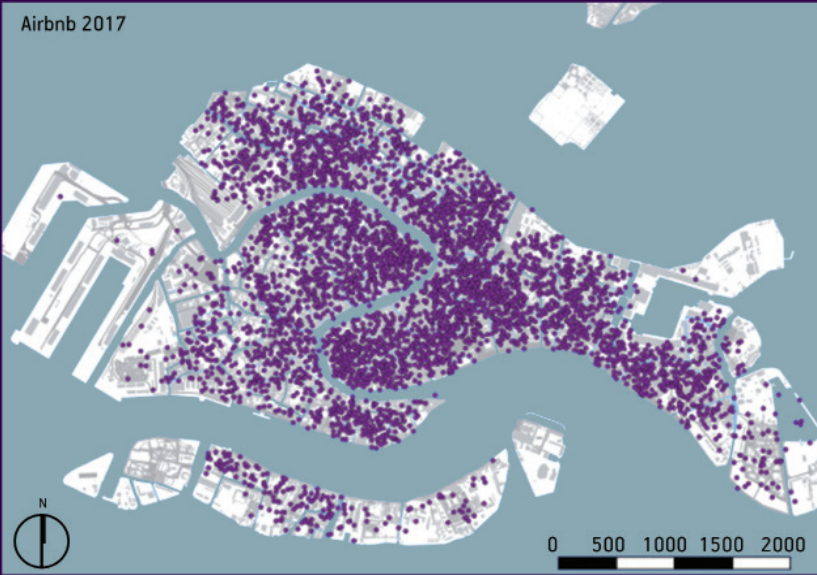
ότι σημαντικό ποσοστό των ιδιοκτητών τουριστικών καταλυμάτων δε διαμένουν στην πόλη. **Επομένως, τα κέρδη που αποφέρουν οι κρατήσεις αυτές, δεν αποτελούν έσοδα της Βενετίας αλλά ορισμένων εξωτερικών επενδυτών (Inside Airbnb, 2020).**¹



Εικόνα 53: Καταχωρήσεις στην Airbnb 2015-2017



Εικόνα 54: Καταχωρήσεις στην Airbnb , Μάιος 2019



Εικόνα 55: «Αγαπητέ τουρίστα, καλωσήρθες στη Βενετία.(...)Αν μένεις σε κατάλυμα βραχυχρόνιας μίσθωσης τότε είσαι άμεσα υπεύθυνος για τον εκτοπισμό των κατοίκων. Ο «φιλόξενος» οικοδεσπότης σου έπελεξε να συμβάλει στον πολιτιστικό μαρασμό αυτής της πόλης. (...) Καλή διαμονή στις πρώην κατοικίες μας»

DEAR TOURIST, WELCOME TO VENICE

We hope you are going to have a blast here amongst all this *beauty* and **monuments**.

You are also **lucky** to be part of the last generation that will enjoy this culture that has thrived for more than 1.000 years surviving wars, famine, pestilence and natural disasters.

Why we say "the last generation that will enjoy this" ?

Well ... are you staying in a short term rental listed on AIRBNB or similar websites ?

if so, then

YOU

are **directly responsible** for helping displacing the last remaining long-time resident that were the heart and soul of this city before Airbnb and websites that allow tourist rental of whole houses all year long in city centers came along.

Your smiling landlord of these days has chosen to join the crowd of venetians that are helping the cultural desertification of this city.

More houses every day are bought by heartless speculators to use them on the touristic market and doing this the prices of the houses and rents has become unsustainable for residents forcing them to move away from their town.

Until there is a law that will force landlords of Venice to rent whole flats to tourists only for a maximum of few weeks every year the market will drive residents away from this city leaving only an empty shell for the next generations to visit.

And that, dear Tourist, is a

GODDAMN SHAME

Enjoy your stay in our former homes.

07

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Το ερώτημα που τίθεται είναι κατά πόσο ο υπερτουρισμός και ιδιαίτερα οι βραχυχρόνιες μισθώσεις δημιουργούν ή εντείνουν τον εξευγενισμό. Οι μελέτες περιπτώσεων πόλεων της Ευρώπης καταδεικνύουν ότι ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν στη κάθε μία, παρουσιάζονται πολλές ομοιότητες αλλά και ουσιώδεις διαφορές.

Το φαινόμενο της βραχυχρόνιας μίσθωσης παίρνει ολοένα και μεγαλύτερες διαστάσεις, καθώς επιλέγεται τόσο από τους επισκέπτες, διότι είναι οικονομικότερη επιλογή απ'τις ξενοδοχειακές μονάδες, όσο και από τους ιδιοκτήτες κατοικιών, γιατί είναι πιο κερδοφόρο από την μακροχρόνια μίσθωση. Το γεγονός μάλιστα ότι είναι οικονομικότερη επιλογή για τους επισκέπτες, προσελκύει επιπλέον τουρίστες με χαμηλότερη οικονομική άνεση, υπερδιογκώνοντας έτσι τον συνολικό αριθμό επισκεπτών στην τουριστική περιοχή. Η βραχυχρόνια μίσθωση αποτελεί επιμέρους έκφραση της υπέρμετρης τουριστικής ανάπτυξης. Πρόκειται για ένα φαινόμενο που επιδρά παγκοσμίως και συναντάται στις μητροπόλεις, αλλά πλέον και σε μικρότερες επαρχιακές πόλεις. Η παγκοσμιοποίηση και η εμπορευματοποίηση του τουρισμού τροφοδοτούν τις διαδικασίες του εξευγενισμού μέσω του υπερτουρισμού (Gotham, 2015).

Ο ορισμός του εξευγενισμού έχει μεταληλαχθεί καθώς μετασχηματίζεται η κοινωνία, έτσι από

την παραδοσιακή του ερμηνεία έχει μεταβεί στη μορφή του διακρατικού εξευγενισμού. Επομένως, εξάγεται το συμπέρασμα ότι με πιθανές αλληλαγές στην οικονομία, στην εξέλιξη των νέων τεχνολογιών κ.α., η έννοια του εξευγενισμού μπορεί να αλληλάξει ξανά διατηρώντας την ίδια βάση: μείωση του οικιστικού αποθέματος και αύξηση της οικονομικής ανισότητας μέσω της αύξησης των ενοικίων και του εκδιωγμού των οικονομικά ασθενέστερων.

Οι παθογένειες δεν έγκεινται στον τρόπο λειτουργίας μιας συγκεκριμένης εταιρίας αλλά στην οικονομία διαμοιρασμού συνολικότερα και στο γεγονός ότι το θεσμικό πλαίσιο για τον περιορισμό ή την ομαλότερη λειτουργία της είναι ανεπαρκές. Χωρίς να παραγνωρίζεται το γεγονός ότι χάρη στις βραχυχρόνιες μισθώσεις καθίσταται πιο προσίτος οικονομικά ένας ταξιδιωτικός προορισμός καθώς και το ότι αποτελεί εκ των πραγμάτων πηγή επιπρόσθετου εισοδήματος τόσο για χρήστες-κατοίκους της πόλης όσο και για την πόλη την ίδια, δεν μπορεί να μην ληφθεί υπ'όψιν ότι το φαινόμενο έχει πλέον πάρει άλλες διαστάσεις, περισσότερο ζημιογόνες παρά επωφελείς για την τοπική κοινωνία.

Η τουριστική ανάπτυξη, αν και αποτελεί κινητήρια δύναμη της οικονομίας για πάρα πολλές πόλεις, ειδικά της Ευρώπης και της Μεσογείου, όταν υπερβαίνει τη φέρουσα ικανότητα οδηγεί σε πληθώρα προβλημάτων, όπως επιβάρυνση του

φυσικού περιβάλλοντος, υπερσυσσώρευση του πληθυσμού, αλλοίωση του πολιτισμικού χαρακτήρα, αλλοίωση της τουριστικής εμπειρίας, ιδιωτικοποιήσεις δημόσιων χώρων, υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και εξευγενισμό της περιοχής. Επιπλέον, το γεγονός ότι μία πόλη βασίζει την οικονομία της εξ'ολοκλήρου στον τριτογενή τομέα παραγωγής και ιδιαίτερα στον τουρισμό, ενδεχομένως να είναι «επίφοβο», καθώς η πόλη αποκτά μονολειτουργικό χαρακτήρα και κινδυνεύει οικονομικά σε περίπτωση που η κατάσταση αλλιάξει ή ο τουρισμός πηγή αιφνιδίως, όπως συνέβη στο Παρίσι με τις τρομοκρατικές επιθέσεις.

Μια περιοχή με μεγάλη τουριστική ανάπτυξη είναι πιθανό να θεωρηθεί προσοδοφόρα επιλογή για τη δημιουργία καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, αλλά και αντίστροφα, μια περιοχή κατοικίας αν ξεκινήσει να φιλοξενεί τέτοιου είδους καταλύματα θα μετατραπεί σε μία συνολικά τουριστική περιοχή. Με τον υπερτουρισμό παρατηρείται ότι το τουριστικό ενδιαφέρον εξαπλώνεται και σε περιοχές που μέχρι πρότινος δεν ήταν τουριστικές αλλά περιοχές κατοικίας, όπως συνέβη στην περίπτωση του Παρισιού στην περιοχή του Marais. Επιπρόσθετα, η βραχυχρόνια μίσθωση σε πολλές περιπτώσεις πηγαίνει και την ξενοδοχειακή βιομηχανία, κάτι το οποίο σε επίπεδο χρήσεων γης μεταφράζεται σε επιπλέον εκτάσεις οι οποίες απευθύνονται στους τουρίστες

και μένουν αναξιοποίητες.

Από την έρευνα προκύπτει το συμπέρασμα ότι σε μία πόλη στην οποία ήδη συναντάται το φαινόμενο του εξευγενισμού, με την συμβολή του τουρισμού και ιδιαίτερα της βραχυχρόνιας μίσθωσης, το φαινόμενο εντείνεται (πχ. Βαρκελώνη). Αντίστοιχα, μία πόλη που παρουσιάζει φαινόμενα υπερτουρισμού, όπως η Βενετία, είναι πιθανό να οδηγηθεί στον εξευγενισμό, με την παρουσία της βραχυχρόνιας μίσθωσης να οξύνει περαιτέρω το φαινόμενο. Τέλος, μία πόλη (πχ. Παρίσι) μπορεί να αντιμετωπίζει φαινόμενα εξευγενισμού τα οποία να εντείνονται μέσα από τη βραχυχρόνια μίσθωση, χωρίς κατά τ'άλλα ο τουρισμός να έχει φτάσει στο στάδιο του υπερτουρισμού, και άρα να είναι επιζήμιος για την πόλη.

Στο Παρίσι, ήδη από το 1967, ο ιδιωτικός τομέας εμπλέκεται έντονα στο σχεδιασμό της πόλης, με τις αναπλάσεις να υλοποιούνται κυρίως μέσω ιδιωτικής χρηματοδότησης και πολύ λιγότερο κρατικής. Ο εξευγενισμός των περιοχών αυτών μετά τις αναπλάσεις οδήγησε στην προσέλιψη περισσότερων επενδυτών. Οι απόπειρες του κοινωνικού κράτους στη Γαλλία να ρυθμίσει το στεγαστικό πρόβλημα μέσω της δημιουργίας κοινωνικής κατοικίας, κρίνονται αποτυχημένες καθώς τα κριτήρια επιλογής ευνόησαν τελικά την μεσοαστική τάξη. Όσον αφορά στον τουρισμό, οι τοπικές αρχές σε συνεργασία με το ιδιωτικό κεφάλαιο, επιδιώκουν την αύξησή

του μέσα από αναπτυξιακά προγράμματα και διαφημιστικές εκστρατείες. Για τον περιορισμό της υπερσυσσώρευσης επισκεπτών στα αξιοθέατα της πόλης έχει θεσπιστεί χρονικός περιορισμός παραμονής, ένα μέτρο το οποίο δε λύνει επί της ουσίας το πρόβλημα. Όσον αφορά στη βραχυχρόνια μίσθωση, οι αρχές της πόλης έχουν κάνει απόπειρες για τον περιορισμό της θεσιζοντας ειδική νομοθεσία για την ενοικίαση των ακινήτων, η οποία όμως σε μεγάλο βαθμό δεν εφαρμόζεται και έτσι πολλὰ καταλύματα συνεχίζουν να λειτουργούν παράνομα. Θετικό στοιχείο, βέβαια, αποτελεί η προσπάθεια ενδυνάμωσης της νομοθεσίας αλλά και το γεγονός ότι οι τοπικές αρχές επεδίωξαν να ασκήσουν πιέσεις προς την εταιρία με την ενέργειά τους να κινηθούν νομικά εναντίον της.

Ο ιδιωτικός τομέας στην περίπτωση της Βαρκελώνης εμφανίζεται μέσω της προτροπής του ίδιου του κράτους, αφού με σκοπό την τουριστική ανάπτυξη κρίθηκε απαραίτητη η αστική εξέλιξη και ανάπτυξη της πόλης. Αναγκαία ήταν η χρηματοδότηση των σχεδίων αυτών, η οποία υλοποιήθηκε μέσω επενδυτών, αφού το κράτος αδυνατούσε να ανταπεξέλθει στο ύψος των οικονομικών απαιτήσεων. Η τουριστική ζήτηση για συγκεκριμένους χώρους και υπηρεσίες οδήγησε άμεσα σε ιδιωτικοποιήσεις από τους τοπικούς επιχειρηματίες και τους εξωτερικούς επενδυτές, οι οποίοι έχουν μετατρέψει τις

επιχειρήσεις τους έτσι ώστε να ικανοποιήσουν κατά αποκλειστικότητα τους τουρίστες. Με τη ραγδαία αύξηση της τουριστικής βιομηχανίας η πόλη οδηγήθηκε στον εξευγενισμό και τον υπερτουρισμό. Τόσο οι κάτοικοι όσο και οι τοπικές αρχές εναντιώνονται στην κατάσταση αυτή: οι πρώτοι οργανώνονται σε συλλογικότητες μέσα από τις οποίες αποτρέπουν τις εξώσεις και διαμαρτύρονται για την βραχυχρόνια μίσθωση ενώ οι δεύτεροι, προβαίνουν σε μέτρα περιορισμού του τουρισμού, είτε με την θέσπιση τουριστικού φόρου εισόδου στην πόλη είτε με τον περιορισμό των ατόμων που επισκέπτονται τα αξιοθέατα. Τα παραπάνω μέτρα δεν μπορούν να καταστείλουν σημαντικά το πρόβλημα – επιτυγχάνουν μόνο επιπλέον έσοδα από τον τουρισμό για την πόλη, ενώ πολλές φορές αποκλείουν τους ντόπιους από το δημόσιο χώρο (βλ. Park Guell). Όσον αφορά στη βραχυχρόνια μίσθωση, όμως, οι ενέργειες των τοπικών αρχών κινούνται σε θετική κατεύθυνση, καθώς έχουν αποπειραθεί να κάνουν πιο αυστηρή τη νομοθεσία για τα τουριστικά καταλύματα, έχουν επιβάλει δύο φορές πρόστιμο στη εταιρία Airbnb και έχουν καταλήξει σε στρατηγικό σχεδιασμό για τον τουρισμό της πόλης με βασική στοχοθεσία τη μείωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Εκτιμάται ότι οι πιέσεις που ασκήθηκαν από πλευράς κατοίκων έπαιξαν καθοριστικό ρόλο και εξώθησαν τις τοπικές αρχές να προβούν σε αυτές τις ενέργειες.

Τέλος, στη Βενετία, όπου το φαινόμενο του υπερτουρισμού είναι σε πιο προχωρημένο στάδιο, λαμβάνονται μεμονωμένα μέτρα όσον αφορά τον περιορισμό των κρουαζιερόπλοιων και της προσέλευσης ημερησίων τουριστών στη πόλη. Η θέσπιση εισιτηρίου εισόδου δεν είναι επαρκές μέτρο για να αποθαρρύνει τους τουρίστες απ'το να την επισκευθούν. Όσον αφορά τη βραχυχρόνια μίσθωση, η μόνη κίνηση που έχει γίνει είναι τροποποίηση της φορολογίας, η οποία όμως δεν καθιστά την μακροχρόνια μίσθωση πιο κερδοφόρα, επομένως δεν λειτουργεί. Οι αντιδράσεις των κατοίκων χαρακτηρίζονται στην πλειοψηφία τους από σπασμωδικότητα, επομένως δεν είναι ιδιαίτερα αποτελεσματικές (πχ. καταστροφή των σημείων ελέγχου επισκεπτών στην πόλη), με εξαίρεση το κίνημα ενάντια στα κρουαζιερόπλοια, στο οποίο οφείλεται η απόφαση απαγόρευσης της διέλευσής τους από το κεντρικό κανάλι. Η πόλη συνεχίζει να αναπτύσσεται τουριστικά, με τις χρήσεις γης να απευθύνονται ολόένα και περισσότερο στους τουρίστες, τα δημόσια κτίρια να ιδιωτικοποιούνται και να μετατρέπονται σε εμπορικά κέντρα που απευθύνονται στον τουρισμό, ενώ τόσο η Airbnb όσο και οι ξενοδοχειακές μονάδες ανθούν. Παρ'όλα αυτά, υπάρχει δυνατότητα για καλύτερη οργάνωση και μαζικοποίηση του κινήματος πόλης ώστε να συμβάλει στη βελτίωση του επιπέδου ζωής των κατοίκων.

Παρατηρείται ότι σε όλες τις περιπτώσεις που αναλύθηκαν εμπλέκεται έντονα ο ιδιωτικός τομέας. Πολλές φορές, μάλιστα, η ιδιωτική πρωτοβουλία υπερβαίνει ή παρακάμπτει τον κρατικό έλεγχο. Η Airbnb, οι παρεμφερείς εταιρίες και η οικονομία διαμοιρασμού αποτελούν πρόσφορο έδαφος για την εξάπλωση των ιδιωτικοποιήσεων και ταυτόχρονα ξεκάθαρη έκφραση του νεοφιλελευθερισμού στον αστικό χώρο. Σημαντικό ρόλο στην εξέλιξη του φαινομένου διαδραματίζουν και οι αντιδράσεις των κατοίκων. Στη Βαρκελώνη όπως προαναφέρθηκε, οι κάτοικοι εκφράζουν έμπρακτα την δυσανεξία τους διεκδικώντας ξανά το δικαίωμά τους στην πόλη και στη στέγαση. Η παρουσία ή μη κοινωνικού κράτους είναι αυτή που καθορίζει τον βαθμό στον οποίο το ιδιωτικό κεφάλαιο μπορεί να διαμορφώσει τον αστικό χώρο. Οι πιέσεις που ασκούν οι κάτοικοι, όμως, μέσα από τα κοινωνικά κινήματα πόλεων μπορούν να επηρεάσουν σε πολύ μεγάλο βαθμό τις κινήσεις των αρχών.

Συμπερασματικά, προκειμένου να αποφευχθεί η όξυνση του εξευγενισμού σε τουριστικές περιοχές μέσω της βραχυχρόνιας μίσθωσης, πρέπει να λαμβάνονται υπ'όψιν οι ιδιαιτερότητες της κάθε πόλης ανάλογα με τα κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά της. Απαραίτητη είναι η δημιουργία ενός βιώσιμου τουριστικού μοντέλου με τη μείωση του μαζικού τουρισμού σε επίπεδα που να μην υπερβαίνει τη φέρουσα ικανότητα

της εκάστοτε περιοχής. Για την εκπόνηση πολεοδομικών σχεδίων είναι αναγκαίο να εκτιμάται η επίδραση της οικονομίας διαμοιρασμού στην αγορά ακινήτων, αλλά και στις υπόλοιπες χρήσεις γης. Είναι αναγκαίο να αναθεωρηθούν οι ζώνες χρήσεων γης και να υπάρξει έλεγχος στην ανάπτυξη των κατοικιών. Όλες οι προσπάθειες σχεδιασμού θα πρέπει να υποστηρίζονται από τη νομοθεσία για να περιοριστεί η αρνητική επίδραση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στο οικιστικό απόθεμα, αφού και στο ύψος των τιμών των μακροχρόνιων μισθώσεων (Gurran & Phibbs, 2017). Ο χωρικός σχεδιασμός δεν μπορεί μόνος του να λύσει το πρόβλημα, καθώς είναι σύνθετο, και πρέπει να συνοδεύεται από νομικά μέτρα και φορολογικά κίνητρα.

08

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ

A Αθανασόπουλος, Ο. & Καραβά, Μ. (2007). *Το φαινόμενο του Εξευγενισμού (gentrification) κεντρικών περιοχών των πόλεων* (Προπτυχιακή εργασία). Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα.

Αθανασίου, Μ. (2016). Βενετία SOS. *Ταξίδια Η Καθημερινή*, Κυριακή 25 Σεπτεμβρίου, σ. 16-19.

Αθαμανιώτης, Α.Γ. & Ζουμπουλάκης, Μ. (2012). Οι θεσμικές μεταβολές και η επίδρασή τους στις αστικές συγκεντρώσεις. *Οικονομική Κρίση και Πολιτικές Ανάπτυξης και Συνοχής, Θεματικός άξονας: Καινοτομία και γνώση για μία έξυπνη ανάπτυξη, 1-2 Ιουνίου 2012*. Θεσσαλονίκη.

Αλεξίου, Ι. & Φωτοπούλου, Φ. (2008). *Η κοινωνική κατοικία στο Παρίσι άλλοτε και τώρα: μια νέα συνοικία στην αριστερή όχθη ZAC Paris Rive Gauche* (Προπτυχιακή Ερευνητική εργασία). Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα.

Ανδρικοπούλου, Ε., Γιαννακού, Α., Καυκαλός, Γ. & Λατινοπούλου-Πιτσιάβα, Μ. (2014). *Πόλη και Πολεοδομικές Πρακτικές για τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη*. 2η αναθεωρημένη έκδοση, Αθήνα: Κρητική.

Αντωνοπούλου, Α. (2017). Η ελληνική αρχαιότητα στο έργο του Τόμας Μαν θάνατος στη Βενετία. *Σύγκριση*, 15, 97-113.
doi:<https://doi.org/10.12681/comparison.10095>
[Πρόσβαση 06/06/2019]

Απαγορεύτηκε η ανέγερση νέων ξενοδοχείων στο ιστορικό κέντρο της Βενετίας. (2017, 7 Ιουνίου). Ανακτήθηκε από <http://www.enikonomia.gr/international/155546,-pa-goreftike-i-anegersi-neon-xenodocheion-sto-is-to-riko-kentro-tis.html>

Ασημακόπουλος, Κ. & Σδράλη, Δ. (2009). *Εναλλακτικός και ήπιος τουρισμός υπαίθρου: θεωρητική προσέγγιση και Εφαρμογές*. Αθήνα: Ελληνοεκδοτική.

Airbnb σε Χανιά, Βενετία, Βαρκελώνη – Αντιδράσεις από κατοίκους που ζητούν πίσω τις γειτονιές τους. (2017, 11 Ιουλίου). Ανακτήθηκε από <https://hania.news/2017/07/11/airbnb-σε-χανιά-βενετία-βαρκελώνη-αντιδρά/>

B Βάιου, Ν. & Χατζημιχάλης, Κ. (2012). *Ο Χώρος στην Αριστερή Σκέψη*. Αθήνα: Ινστιτούτο Νίκος Πουλαντζάς/Νήσος

Βιτοπούλου, Α., Γεμεντζή, Γ., Γιαννακού, Α., Καυκαλός, Γ. & Τασοπούλου, Α. (2015). *Βιώσιμες Πόλεις*, κεφάλαιο 3: *Η αστική αναγέννηση και αναζωογόνηση ως απόκριση στην αστική αλλαγή*. Αθήνα: Σύνδεσμος Ελληνικών Ακαδημαϊκών Βιβλιοθηκών. Ανακτήθηκε 10 Απριλίου, 2019, από [https:// repository.kallipos.gr/handle/11419/2229](https://repository.kallipos.gr/handle/11419/2229)

Γ Γκέκας, Ρ. (2017). *Η κρίση και η επενδυτική στρατηγική των Πόλεων – Τέσσερις καλές ευρωπαϊκές πρακτικές (μέρος β')* Ανακτήθηκε 13 Απριλίου, 2019, από <https://www.localit.gr/site/archives/131527>

Γκιζά, Α. (2018). *Η πολιτική της αστικής αναγέννησης σε μεγάλης κλίμακας επεμβάσεις-Μαθήματα από καθιερωμένα συστήματα σχεδιασμού* (Προπτυχιακή Ερευνητική εργασία). Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Θεσσαλονίκη.

Γορανίτης, Γ. (2019). Υπερτουρισμός: Οι μέγα-προορισμοί εκπέμπουν SOS. Ανακτήθηκε 24 Ιουνίου, 2019, από <https://insidestory.gr/article/overtourism?token=6UMP48YQLR>

Δ Δαβινιλίδης, Α. (2011). *Ο εξευγενισμός στα σύγχρονα αστικά κέντρα. Το παράδειγμα του Χάρλεμ* (Προπτυχιακή Ερευνητική εργασία). Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης, Ξάνθη.

Δρυμαλίτης, Γ. (2018). *Τουριστική Νομοθεσία και ομάδες συμφερόντων* (Μεταπτυχιακή Διπλωματική εργασία). Πολυτεχνείο Κρήτης, Χανιά.

Η Η Βενετία της Αναγέννησης δείχνει τον δρόμο στην κρίση του Airbnb. (2019, 19 Μαρτίου). Ανακτήθηκε από https://www.ethnos.gr/kosmos/27668_i-benetia-tis-anagennisis-deihnei-ton-dromo-stin-krisi-toy-airbnb

Ι Ιωάννου, Ν. & Σούλης, Δ. (2012). *Το Airbnb και η αλληλίσωση του κοινωνικού ιστού: Βενετία και ελληνικά παραδείγματα*. Ανακτήθηκε 12 Ιουνίου, 2019, από <https://athens.indymedia.org/post/1588303/>

Κ Καλαντίδης, Α. (2007). Για μια πιο αυστηρή χρήση του όρου gentrification. *Γεωγραφίες*, (Τεύχος 13), σελ.158-172.

Καλαντίδης, Α. (2013). Αναηλάσεις και “θεσμικό” gentrification στο Βερολίνο μετά τη γερμανική επανένωση, *Γεωγραφίες*, (Τεύχος 22), σελ. 91-104.

Καραχάλης, Ν. (2010). Πολιτιστικές περιοχές, αστική ανάπτυξη και εξευγενισμός στην Αθήνα, το Μάντσεστερ και την Βαρκελώνη. *9ο Πανελλήνιο Γεωγραφικό Συνέδριο, 4-6 Νοεμβρίου 2010* (σ. 423-432). Αθήνα: Ελληνική Γεωγραφική Εταιρεία.

Κεφαλογιάννης, Ν. (2017). Η μεταβολή της εικόνας της Βαρκελώνης σε συσχέτιση με τις διοργανώσεις ειδικών γεγονότων που έλαβαν χώρα σε αυτήν τα τελευταία 40 χρόνια. *2ο Πανελλήνιο Συνέδριο Marketing & Branding Τόπου, 31 Μαρτίου – 4 Απριλίου 2017*, Λάρισα.

Μ Μαλικοῦδης, Σ. (2017). *Οι πόλεις αντεπιτίθενται στην Airbnb*. Ανακτήθηκε 4 Ιουνίου, 2019, από <https://insidestory.gr/article/poleis-antepitithentai-airbnb>

Μαμάτση, Χ. (2014). *Η πολιτιστική κληρονομιά των ιστορικών κέντρων πόλεων και η ένταξή τους στον σύγχρονο πολεοδομικό ιστό. Η τουριστική προοπτική. Μελέτες περίπτωσης Χανίων-Βενετίας* (Μεταπτυχιακή εργασία). Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βόλος.

Μανιάτης, Α. (2017). *Πτυχές της γαλλικής περιβαλλοντικής και τεχνικής νομοθεσίας*. Ανακτήθηκε 9 Ιουνίου, 2019, από <http://nomosphysis.org.gr/15688/ptyxes-tis-gallikis-perivallontikis-kai-technikis-nomotheias/>

Μανιάτης, Α. (2018). Συνταγματική μύηση τουριστικού δικαίου στη Βενετία. *e-Περιοδικό Επιστήμης & Τεχνολογίας, Τόμος 13* (Τεύχος 1), 13-31. Ανακτήθηκε 3 Ιουλίου, 2019, από http://e-jst.teiath.gr/issues/is-sue_54/Maniatis_54.pdf

Μανώλη, Λ. (2015). *Ο εξευγενισμός μέσα από τη σύγκριση περιπτώσεων από το διεθνές και τον ελληνικό χώρο* (Προπτυχιακή Ερευνητική εργασία). Πολυτεχνείο Κρήτης, Χανιά.

Μάρκου, Μ. (2010). *Στα προάστια του Παρισιού – Στοιχεία Πολεοδομικής εμπειρίας*. (Σημειώσεις μαθήματος). Ανακτήθηκε από Courses- Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο : <http://courses.arch.ntua.gr/fsr/124829/gentrification.pdf>

Mitropoulou, A. (2019). *Τουρισμός σήμερα: Προς ένα νέο μοντέλο αλληλεπίδρασης επισκεπτών & κατοίκων* (Κείμενο Εργασίας). Ινστιτούτο Εναλλακτικών Πολιτικών ΕΝΑ, Αθήνα.

Μπέλλος, Η. (2019). Προορισμοί σε κατάσταση πολιορκίας. *Η Καθημερινή*. Ανακτήθηκε 22 Ιουνίου, 2019, από <https://www.kathimerini.gr/1004462/article/epikairothta/ellada/proorismoi-se-katastash-poliorkias>

Μπκέκα, Α. (2011). *Η Ανταγωνιστικότητα των τουριστικών προορισμών* (Πτυχιακή εργασία). ΑΕΙ Πειραιά, Πειραιάς.

N Νικολαΐδου, Σ., Στεφάνου, Ι. & Χατζοπούλου, Α. (1995). *Αστική Ανάπτυξη: Πολεοδομία – Δίκαιο – Κοινωνιολογία*. Αθήνα: Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδας.

Ντούρα, Μ. (2018). *Στρατηγικές Διαχείρισης των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων, το παράδειγμα των Χανίων* (Μεταπτυχιακή εργασία). Πολυτεχνείο Κρήτης, Χανιά.

O Οικονόμου, Δ. (2004). Αστική Αναγέννηση και Πολεοδομικές Αναπλάσεις. *Τεχνικά Χρονικά*, Τόμος έτους 2004 (Τεύχος 3), σελ.61-71. Ανακτήθηκε 14 Απριλίου, 2019, από <http://ceam.gr/p/2010/trexonta/trexonta-arthra-as-tikh-anagenisi.pdf>

Π Παπαδόπουλος, Κ. (2009, 11 Σεπτεμβρίου). Θάνατος στη Βενετία. *TravelDailyNews*. Ανακτήθηκε 23 Ιουνίου, 2019, από <https://traveldailynews.gr/columns/article/1796>

Παπάζογλου, Α. (2011). *Η περίπτωση της επανάχρησης στην αστική αναγέννηση: από την εγκατάλειψη στη βιωσιμότητα*. (Μεταπτυχιακή εργασία). Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Θεσσαλονίκη.

Πετάση, Δ. (2017). *Les banlieues de haine: η άνοδος και η πτώση των παρισινών προαστίων* (Προπτυχιακή Ερευνητική εργασία). Πολυτεχνείο Κρήτης, Χανιά.

Πίττα, Τ. (2015). *Η πολεοδομία της Βενετίας*. Ανακτήθηκε 24 Ιουνίου, 2019, από <https://kosmogeography.wordpress.com/2015/12/07/n-poleοδοmia-tns-benetias/>

Πορτάλιου, Ε. (2008). *Η πόλη ως κοινωνικό έργο, αντικείμενο και πεδίο πολιτικής: Αστικά κοινωνικά κινήματα* (Σημειώσεις μαθήματος). Ανακτήθηκε από Courses- Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο : http://courses.arch.ntua.gr/fsr/125098/HANDBOOK_08-09.pdf

Πουλαντζάς, Ν. (1975). *Οι κοινωνικές τάξεις στον σύγχρονο καπιταλισμό*. Αθήνα: Εκδόσεις Θεμέλιο.

Πρέπη, Α. (2014). *Το φαινόμενο gentrification, ερμηνεία και ανάλυση* (Μεταπτυχιακή εργασία). Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα.

Πρωτοπαπαδάκης, Ι. (2016). *Ποιο θα είναι το τουριστικό μοντέλο της Βενετίας τα επόμενα χρόνια;*. Ανακτήθηκε 23 Μαΐου, 2019, από <https://www.epixeiro.gr/article/3341>

Σ Σαμπάνη, Σ. (2017). *Η Βαρκελώνη ως τουριστικός προορισμός* (Πτυχιακή εργασία). ΑΕΙ Πειραιά, Πειραιάς.

Σαρηνγιάννης, Μ.Γ. (1987). *Εισαγωγή στην ιστορία και θεωρία της πόλης*. Αθήνα: έκδοση ιδίου.

Σιδηρόπουλος, Γ. & Στεργίου, Μ. (2011). Αστική ανανέωση και εξευγενισμός. Οι ελληνικές ιδιαιτερότητες. 9ο Εθνικό Συνέδριο με θέμα Περιφερειακή Ανάπτυξη και Οικονομική κρίση: Διεθνής εμπειρία και Ελλάδα, 6-7 Μαΐου 2011. Αθήνα.

Σιδηρόπουλος, Γ. & Στεργίου, Μ. (2013). Αστική Ανανέωση- ζητήματα μέτρησης στην Αθήνα. Στο Σ.Καλογήρου (Επιμ.), *1ο Συνέδριο Χωρικής Ανάλυσης, 17-18 Μαΐου 2013*. Αθήνα.

Σπανίδης, Κ. (2016). *Αστική Αναγέννηση σε επίπεδο γειτονιάς* (Προπτυχιακή Ερευνητική εργασία). Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Θεσσαλονίκη.

Σωτηριάδου, Β. (2005). Αστική Αναγέννηση: η καινοτομία για το αστικό περιβάλλον. Στο ΤΕΕ (Επιμ.), *Heleco '05. Διεθνής έκθεση και συνέδριο για την τεχνολογία περιβάλλοντος, 3-6 Φεβρουαρίου 2005*. Αθήνα.

Τ Τζέμου, Κ. (2014). *Μετά τη μεταπόλη: Προτάσεις αντιμετώπισης της αστικής διάχυσης στη σύγχρονη μετάμητροπολη - η περίπτωση του Παρισιού* (Προπτυχιακή Ερευνητική εργασία). Πανεπιστήμιο Πατρών, Πάτρα.

Τουφεγγιοπούλου, Α. (2017). *Κύρια ζητήματα Σχεδιασμού και Διαχείρισης της Βιώσιμης Τουριστικής Ανάπτυξης. Το παράδειγμα της Βενετίας*. (Σημειώσεις μαθήματος). Ανακτήθηκε από Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών – Σύγχρονες Αστικές Πολιτικές Στον Ευρωπαϊκό Χώρο, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο: http://www.arch.ntua.gr/sites/default/files/resource/11526_/toufengiorpoulou_23-5-2017.pdf

Χ Χατζημιχάλης, Κ. (2012). Άνιση γεωγραφική ανάπτυξη και χωροκοινωνική δικαιοσύνη-αλληλεγγύη: οι ευρωπαϊκές περιφέρειες μετά την οικονομική κρίση του 2009, *Γεωγραφίες*, (Τεύχος 19), σελ. 11-40.

Χατζημιχάλης, Κ. (2017). *Κρίση Χρέους και υφαρπαγή γης*. Αθήνα: εκδόσεις ΚΨΜ.

A Achtenberg, E.P. & Marcuse P. (1986). Toward the de-commodification of housing. In R. Bratt, C. Hartman & A. Meyerson (Eds.), *Critical Perspectives on Housing* (pp. 474-483). Philadelphia: Temple University Press.

Agence France-Presse in Paris. (2016, February 5). Airbnb Pays Paris €1.2m in Tourist Taxes. The Guardian. Ανακτήθηκε 17 Απριλίου, 2019, από <https://www.theguardian.com/technology/2016/feb/05/airbnb-pays-paris-12m-in-tourist-taxes>

Aglietta, M. (1979). *A Theory of Capitalist Regulation*. London: New Left Books.

Ajuntament de Barcelona. (2017, January). Pla Estratègic de Turisme 2020. Programes d'actuació. Ανακτήθηκε 15 Μαρτίου, 2019, από https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/sites/default/files/pla_estrategic_turisme_2020_programes_actuacio_1.pdf

Ajuntament de Barcelona. (2000, September). *Modification of The PGM (General Municipal Plan) for the renovation of the industrial areas of Poblenou*. Ανακτήθηκε 21 Μαΐου, 2019, από <https://bcnroc.ajuntament.barcelona.cat/jspui/bitstream/11703/88895/2/3200.pdf>

Alexandri, G. (2005). *The Gas District Gentrification Story* (Unpublished master's thesis). Cardiff University, Cardiff, UK.

Allen, J. (2003). *Lost Geographies of Power*. Oxford: Blackwell.

Arias-Sans, A. & Quagliari-Domínguez A. (2016). Unravelling Airbnb: Urban Perspectives from Barcelona. In A. P. Russo & G. Richards (Eds.), *Reinventing the Local in Tourism: Producing, Consuming and Negotiating Place* (pp. 209-228). New York: Channel View Publications.

Asero, V. & Skonieczny, S. (2017). Cruise Tourism and Sustainability in the Mediterranean. Destination Venice. In L. Butowski (Eds.), *Mobilities, Tourism and Travel Behavior - Contexts and Boundaries* (pp. 93-106). London: IntechOpen Limited.

DOI: 10.5772/intechopen.71459

Atkinson, R. (2002). Does gentrification help or harm urban neighbourhoods? An assessment of the evidence-base in the context of the new urban agenda (CNR paper 5). *Urban Studies*.

Atkinson, R. & Bridge, G. (2005). *Gentrification in a Global Context. The New Urban Colonialism*. London: Routledge.

B Banchini, S., Falcon, L., Tuñón, G.V. & Valls, J. (2013). Repositioning of Barcelona's Image in the Light of a Re-definition of the Urban Tourism Planning Model. *Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 11(1),89-105. ISSN: 1695-7121. Ανακτήθηκε 10 Απριλίου, 2019, από <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=881/88125588007>

Badcock, B. (1995). Notwithstanding the exaggerated claims, residential revitalization is changing the shape of some western cities: a response to Bourne, *Urban Studies*, 30, 191, 195.

Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2018). The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb. *Proceedings of the 2018 ACM Conference on Economics and Computation*. (EC 18) New York. DOI:<https://doi.org/10.1145/3219166.3219180>

Bauder, M. (2015). Using GPS Supported Speed Analysis to Determine Spatial Visitor Behavior. *International Journal of Tourism Research*, Vol 17 (No4), pp.337–346. DOI: <http://dx.doi.org/10.1002/jtr.1991>

Bauder, M. (2015). Refining the Central Tourist District of Paris with GPS tracking data and GIS analysis. *International Interdisciplinary Review of Tourism*, Vol 8. Ανακτήθηκε 25 Απριλίου, 2019, από <http://journals.openedition.org/viatourism/1617>

Bauder, M. & Freytag, T. (2017). Bottom-up touristification and urban transformations in Paris. *An International Journal of Tourism Space, Place and Environment*, Vol20, (No 3) pp.443- 460. doi: <https://doi.org/10.1080/14616688.2018.1454504>

Bauder, M., Freytag T. & Gerardot M. (2014). Exploring tourist mobility in Paris. A combined visitor survey and GPS tracking study. *EspacesTemps.net*. Ανακτήθηκε 25 Μαρτίου, 2019, από <https://www.espacestemp.net/en/articles/analyser-les-mobilites-touristiques-a-paris-en-combinant-enquete-visiteurs-et-gps/>

Bell, Daniel. (1999). *The Coming of Post-Industrial Society*. New York: Basic Books. pp. 10-11, 14, 15-17.

Bernardi, M. (2018). The impact of AirBnB on our cities: Gentrification and 'disneyfication' 2.0 . *The Urban Media Lab*. Ανακτήθηκε 25 Ιουλίου, 2019, από <https://labgov.city/theurbanmedialab/the-impact-of-airbnb-on-our-cities-gentrification-and-disneyfication-2-0/>

Bigne Alacaniz, J.E. (1996). Tourism and marketing in Spain: Analysis of the situation and future perspectives, *The Tourist Review*, pp. 34-40.

Bishop, J. (2017). You'll Never Guess Which City Has The Most Airbnb Properties, *Forbes*. Ανακτήθηκε 2 Ιουλίου, 2019 από <https://www.forbes.com/sites/bishopjordan/2017/04/05/airbnb-paris-london-nyc-la-barcelona-rome-infographic/#3cd7e2b04127>

Blanc, E. & Duche D. (2013). *Plan de Sauvegarde et de mise en valeur de Paris Le Marais*: Rapport de presentation preambule. . Ανακτήθηκε 21 Ιουλίου, 2019 από <https://cdn.paris.fr/paris/2020/02/26/c3d83eb83e9ff-14550de6331f4bc07d7.pdf>

Botsman, R. & Rogers, R. (2010). *What's Mine Is Yours: How Collaborative Consumption Is Changing the Way We Live*. London: HarperCollinsPublishers.

Bourdieu, P. (1979). *La Distinction. Critique sociale du jugement*. Paris: Les Editions de Minuit.

Burgen, S. (2015, June 7). Barcelona Mayor-elect Ada Colau calls for More 'feminised' Democracy. *The Guardian*. Ανακτήθηκε 29 Αυγούστου, 2019 από <https://www.theguardian.com/world/2015/jun/07/barcelona-mayor-ada-colau-feminised-democracy>

Busquets, J., Domingo, M., Sola-Morales, M., Font, A. & Gomez-Ordoñez, G. (1974). *Barcelona. Remodelación capitalista o desarrollo urbano en el sector de la Ribera Oriental*. Barcelona: Gustavo Gil.

Butler, T. (1997). *Gentrification and the Middle Classes*. Aldershot: Ashgate.

Butler, T. (2007). For Gentrification? *Environment and Planning A: Economy and Space*, Vol 39(No1), pp. 162–181. doi: <https://doi.org/10.1068/a38472>

C Caballe, F. (2010). Desaparece el barrio de Icaria, nace la Vila Olímpica. *Biblio 3W, Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*, Vol 15 (No 895). ISSN: 1138-9796. Ανακτήθηκε 29 Μαΐου, 2019 από <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-895/b3w-895-9.htm>

Ceballos-Lascuráin, H., McNeely, J. A. & Thorsell, J. W. (1992). *Guidelines: Development of National Parks and Protected Areas for Tourism*, Madrid: World Tourism Organization. doi: 92-844-0026-0

Charnock, G., Purcell, T.F. & Ribera-Fumaz, R. (2014). The limits to the Barcelona Model of urban competitiveness. *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol 38 (No1), pp. 198-217. doi: <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12103>

Chibás-Fernandez, E. (Producer & Director). (2014). *Bye Bye Barcelona* [Ντοκιμαντέρ]. Spain.

Choay, F. (2002). *Les Mémoires d’Haussmann*. Paris: Le Seuil.

Claudio, M. (2017). Overtourism and Tourismphobia: Global Trends and local contexts. *Universitat de Lleida*, Vol 27 (No 12). doi: 10.13140/RG.2.2.13463.88481

Clerval, A. (2009). Les politiques publiques face à la gentrification. Le cas de Paris intra muros. Colette Vallat, Aurélien Delpirou et Fabrizio Maccaglia. *Pérennité urbaine ou la ville par-delà ses métamorphoses*, Vol 2 pp.139-151. Ανακτήθηκε 3 Μαΐου, 2019 από <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00369640/document>

Clerval, A. (2011). The spatial dynamics of gentrification in Paris: a synthesis map. *European Journal of Geography (document 553)*. pp. 1-16. doi: <https://doi.org/10.4000/cybergeogeo.23745>

Clerval, A. (2013). *Paris sans le peuple. La gentrification de la capital*. Paris: La Découverte.

Clerval, A. & Fleury, A. (2015). Urban Policy and Gentrification: A critical analysis using the case of Paris. *Revista de Estudios Sociales Contemporáneos*, No 13. pp. 151-170. Ανακτήθηκε 15 Μαΐου, 2019 από <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00737295/document>

Cócola Gant, A. (2015). The tourism and commercial gentrification. In International Conference *The Ideal City: between myth and reality. Representations, policies, contradictions and challenges for tomorrow's urban life* (pp. 27-29) Urbino: by the authors.

Cócola Gant, A. (2016). Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefront. *Sociological Research Online*, Vol 21 (No 3), pp. 1-9. doi: <https://doi.org/10.5153/sro.4071>

Cócola Gant, A. & Lopez-Gay, A. (2016). Cambios demográficos en entornos bajo presión turística: el caso del barri Gòtic de Barcelona. In Díaz-Hernández R. & Domínguez-Mujica J. (Eds.) *Población y territorio en la encrucijada de las ciencias sociales : XV Congreso de la Población Española* (pp.380-394). Las Palmas de Gran Canaria: ULPGC.

Colomb, C. & Novy, J. (2016). *Urban tourism and its discontents: an introduction*. New York: Routledge.

Corona, A. (2018). Data Activism, dati per capire dati per agire, Airbnb e la trasformazione delle città. . Ανακτήθηκε από Inside Airbnb, Adding data to the debate site: <https://alice-corona.nl/files/inside-airbnb.pdf>

Corona, A. (2019). Venice bulletin on Airbnb listings. Ανακτήθηκε από Inside Airbnb, Adding data to the debate site: http://insideairbnb.com/venice/report_en.html Couch, C., Fraser, C. & Percy, S. (2003). *Urban Regeneration in Europe. Real Estate Issues*. Oxford: Blackwell Science Ltd.

Couch, C. & Karecha, J. (2006). Controlling Urban Sprawl: Some Experiences from Liverpool. *Cities*, Vol 23 (No 5), pp. 353-363. doi: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2006.05.003>

Cox, M. (2016). Inside Airbnb: Airbnb and (Racial) Gentrification (presentation). *Venice*. Ανακτήθηκε 20 Ιουνίου, 2019 από Inside Airbnb, Adding data to the debate site: sharingcitiesaction.net/wp-content/uploads/2019/05/Inside-Airbnb-at-Smart-City-Expo-Sharing-Cities-Barcelona-compressed.pdf

Davis, R. & Marvin, G. (2004). *Venice, the tourist maze. A cultural Critique of the world's most touristed city*. Berkley, University of California Press.

De Miranda, Barbisan, U. M., Pogacnik, M. & Skansi, L. (2010). *Bridges in Venice - Architectural and Structural engineering aspects*, [IABSE Sym-

posium Report.]. Ανακτήθηκε από Università Iuav di Venezia: <http://www.iuav.it/Ricerca1/ATTIVITA-/aree-temat/costruttiv/arte-del-c/materiali/iabse/iabse-scalzi.pdf>

De Miranda, M. & Gneccchi-Ruscone, E. (2010). Construction of the Cable-Stayed Bridge in the Commercial Port of Venice, Italy. *Structural Engineering International*, Vol 20 (No 1), pp. 13-17. doi: <https://doi.org/10.2749/101686610791555630>

Dudley, S. (2002). Local Identities and Global Flows of Objects and Images. *Oxford Development Studies*, Vol 30 (No 2), pp. 165-176. doi: <https://doi.org/10.1080/13600810220138276>

Engels, F. (1887). *The Housing Question*. Moscow: Progress Publishers.

Edwards, C. (2017, July 3). Venice residents protest against tourist influx. *The Local it*. Ανακτήθηκε 13 Μαρτίου, 2019, από <https://www.thelocal.it/20170703/venice-residents-protest-against-tourist-influx-mass-tourism-mi-no-va-do-via>

Espinoza Zepeda, H. (2017, July 3). Turismo-fobia: Patologizar el malestar social. *Eldiario*. Ανακτήθηκε 13 Νοεμβρίου, 2019, από https://www.eldiario.es/catalunya/opinions/Turismo-fobia-Patologizar-malestar-social_6_660443975.html

European Regional Development Fund. (2004, November 19). Objective 2 Programme for Veneto, Italy. Ανακτήθηκε 22 Νοεμβρίου, 2019, από https://ec.europa.eu/regional_policy/en/atlas/programmes/2000-2006/italy/objective-2-programme-for-veneto

Frampton, K. (1985). *Modern Architecture: a Critical History*. London: Thames and Hudson.

Freytag, T. (2010). Déjà-vu: Tourist practices of repeat visitors in the city of Paris. *Social Geography* 5, Vol 5 (No 1), pp. 49-58. doi: 10.5194/sg-5-49-2010, 2010.

Füller, H. & Michel, B. (2014). Stop being a tourist! New dynamics of urban tourism in Berlin Kreuzberg. *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol 38 (No 4), pp. 1304-1318. doi: <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12124>

Garcia, T. (2014). Berlin, Barcelona, and the Struggle Against Gentrification. Ανακτήθηκε 20 Ιουνίου, 2019 από <https://www.smartcitiesdive.com/ex/sustainablecitiescollective/berlin-barcelona-and-struggle-against-gentrification/245126/>

Ghiglione, G. (2018, September 13). Occupy Venice: We are the alternative to the death of the city. *The Guardian*. Ανακτήθηκε 20 Ιουνίου, 2019 από <https://www.theguardian.com/cities/2018/sep/13/occupy-venice-alternative-to-death-of-city-activists-tourism>

Giove, S., Rosato, P. & Breil, M. (2008). A Multicriteria Approach for the Evaluation of the Sustainability of Re-use of Historic Buildings in Venice. Sustainability Indicators and Environmental Valuation Working Papers. doi: 10.22004/ag.econ.46625

Giraud, C. (2011). Enquête sur les lieux de résidence des homosexuels masculins à Paris. *Sociétés contemporaines*, Vol 81 (No 1), pp.151-176. doi : <https://doi.org/10.3917/soco.081.0151>.

Glass, R. (1964). *London: aspects of change*. London : MacGibbon & Kee

Godet, O. (2006). *L'habitat social, un atout pour le Val-de-Marne*. Paris: Hartmann.

Goodwin, H. (2017). The Challenge of Overtourism, Responsible Tourism Partnership Working Paper 4. October. Ανακτήθηκε 20 Ιουνίου, 2019 από <https://haroldgoodwin.info/pubs/RTP'WP4Overtourism01'2017.pdf>

Grolleau, V. (2014). Location : en 10 ans, les loyers ont augmenté de 14,2%. *L'Obs*. Ανακτήθηκε 9 Ιουνίου, 2019, από <https://www.nouvelobs.com/location/20140210.OBS5755/location-en-10-ans-les-loyers-ont-augmente-de-14-2.html>

Guillo I. (2015, April 14). Gentrification: the case of the Poble Nou district in Barcelona. Ανακτήθηκε 20 Ιουνίου, 2019 από <https://whatsgoingoninmystaircase.wordpress.com/2015/04/14/gentrification-the-case-of-the-poble-nou-district-in-barcelona/>

Gurran, N. & Phibbs, P. (2017) . When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb? . *Journal of the American Planning Association*, Vol 83 (No 1), pp. 80-92. doi : <https://doi.org/10.1080/01944363.2016.1249011>

Hamnett, C. & Randolph, W. (1984). The role of landlord disinvestment in housing market transformation: an analysis of the flat break-up market in central London. *Transactions of the Institute of British Geographers*, Vol 9 (No 3), pp. 259-279. doi: 10.2307/622233

Hamnett, C. & Randolph, B. (1986). Tenurial transformation and the flat break-up market in London: the British condo experience. In Smith N. & Williams P. (Eds.), *Gentrification of the City* (pp.121-152). London: Allen and Unwin.

Hamnett, C. (2003). *Gentrification, post industrialism and industrial and occupational restructuring in global cities*. Oxford: Blackwell Publishing.

Harvey, D. (1977). Labor, capital and class struggle around the built environment in advanced capitalist societies. *Politics & Society*, Vol 6 (No3), pp.265-295. doi: <https://doi.org/10.1177/003232927600600301>

Harvey, D. (1985). *The Urbanization of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*. Oxford: Basil Blackwell.

Harvey, D. (1990). *The Condition of Postmodernity*. Oxford: Blackwell Publishing Ltd.

Harvey, D. (2005). *A brief history of neoliberalism*. Oxford: Oxford University Press.

Hobsbawm, E. (1994). *The Age of Extremes*. New York: Vintage Books.

Hong, T., Ma, T. & Zhang, H. (2015). Tourism spatial spill-over effects and urban economic growth. *Journal of Business Research*, Vol 68 (No 1), pp. 74-80. doi: <https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2014.05.005>

Horodowich, E. (2009). *Venice. A new history of the City and Its People*. London: Constable and Robinson Ltd.

Hristov, M. (2016). *The economics of mass tourism and gentrification* (Μεταπτυχιακή Εργασία). Institute for Advanced Architecture of Catalonia, Barcelona.

International Transport Forum. (2016, December 22). *Cruise Shipping and Urban Development -The Case of Venice*. Ανακτήθηκε 22 Μαΐου, 2019, από <https://www.itf-oecd.org/sites/default/files/docs/cruise-shipping-urban-development-venice.pdf>

Jenkins, C. & Lickorish L. (1997). *An Introduction to tourism*. Oxford: Reed Educational and Professional Publishing Ltd

Kurti, Z. & Varo, M. (2018, January 14). Gentrification and Class Struggles in Barcelona, Spain: Interview with Etcétera Collective. *Journal of Communist Theory and Practice*. Ανακτήθηκε 9 Δεκεμβρίου, 2019, από <http://insurgentnotes.com/2018/01/gentrification-and-class-struggles-in-barcelona-spain-interview-with-etctera-collective/>

L Leicester, J. (2018, September 26). In Paris, Airbnb blamed for all kinds of ills. *ApNews*. Ανακτήθηκε 2 Δεκεμβρίου, 2019, από <https://apnews.com/07628ddb-6819456295914309cfb1512a/In-Paris,-Airbnb-blamed-for-all-kinds-of-ills>

Leroy, S. (2009). La possibilité d'une ville. Comprendre les spatialités homosexuelles en milieu urbain. *Espaces et sociétés, Vol 139* (No 4), pp. 159-174. doi: <https://doi.org/10.3917/esp.139.0159>

Ley, D. (1986). Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment. *Annals of the Association of American Geographers, Vol 76* (No 4), pp. 521-535. Ανακτήθηκε 2 Μαΐου, 2019, από <https://www.jstor.org/stable/2562708?seq=1>

M Mairie de Paris. (2016, October 27). 2022 Tourism Strategy: Development. Ανακτήθηκε 21 Απριλίου, 2019, από <https://api-site-cdn.paris.fr/images/98499>

Majumder, A. & Ravindran, R. (2014). Venice Urban Planning Principles and Brief History Overview. *Unpublished*. Ανακτήθηκε 27 Μαΐου, 2019, από <https://www.academia.edu/10603215/Venice>

Marcuse, P. (1992). Gentrification und die wirtschaftliche Umstrukturierung New Yorks. In H. G. Helms (Ed.) *Die Stadt als Gabentisch: Beobachtungen der Aktuellen Städtebauentwicklung* (pp. 80-90). Leipzig: Reclam.

Milano, C. (2017). Overtourism and Tourismphobia: Global trends and local contexts. *Unpublished*. doi: 10.13140/RG.2.2.13463.88481

Miles, M. (2004). Drawn and Quartered: El Raval and the Hausmannization of Barcelona. In Bell, D. & Jayne, M. (Eds.), *City of Quarters, Urban Villages in the Contemporary City* (pp.36-55). Aldershot: Ashgate.

Minoia, P. (2017). Venice Reshaped? Tourist Gentrification and Sense of Place. In Bellini N. & Pasquinelli C. (Eds.), *Tourism in the City -Towards an integrative agenda on urban tourism* (pp. 261-274). Heidelberg: Springer. DOI: 10.1007/978-3-319-26877-4_18

Minor, N. (2015). *Does Airbnb Hurt Denver's Rental Market? Not Much, Numbers Suggest*. Ανακτήθηκε 4 Ιουνίου, 2019, από <https://www.cpr.org/2015/11/01/does-airbnb-hurt-denvers-rental-market-not-much-numbers-suggest/>

O O'Reilly, A.M. (1986). Tourism carrying capacity: concept and issues. *Tourism Management, Vol 7* (No 4), pp. 254-258. doi: 10.1177/004728758702500441

Osservatorio Casa – Comune di Venezia. (2012). *Rapporto Annuale Quattordicesimo. Periodico del Settore Inquilinato e Politiche della Residenza. Assessorato Inquilinato e Politiche della Residenza*. Ανακτήθηκε 13 Μαΐου, 2019, από <http://www.comune.venezia.it/content/rapporti-annuali>

Osservatorio Casa – Comune di Venezia. (2014). *Rapporto Annuale Quindicesimo. Periodico del Settore Inquilinato e Politiche della Residenza. Assessorato Inquilinato e Politiche della Residenza*. Ανακτήθηκε 13 Μαΐου, 2019, από <http://www.comune.venezia.it/content/rapporti-annuali>

O'Sullivan, F. (2017, February 10). Venice Fights Back. *Citylab*. Ανακτήθηκε 17 Δεκεμβρίου, 2019, από <https://www.citylab.com/solutions/2017/02/venice-fights-back/516270/>

P Pacione, M. (1985). Venice. *Cities, Vol 2* (No 4), pp.290-296. doi: [https://doi.org/10.1016/0264-2751\(85\)90083-6](https://doi.org/10.1016/0264-2751(85)90083-6)

Pitt, J. (1977). *Gentrification in Islington*. London: Barnsbury Peoples' Forum.

Popp, M. (2009). Der touristische Blick im Städtetourismus der Postmoderne. Das Beispiel der italienischen Stadt Florenz. *Geographische Rundschau, Vol 61* (No 2), pp. 42-48. Ανακτήθηκε 11 Μαΐου, 2019, από <https://www.fachportal-paedagogik.de/literatur/vollanzeige.html?Fid=860416#vollanzeige>

R Rhein, C. (2007). Changements sociaux et transformation de l'espace. In Saint-Julien T. & Le Goix R. (Eds.), *La Métropole parisienne. Centralités, inégalités, proximités* (pp. 139-163). Paris: Belin.

Roberts, P. & Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration: A Handbook*. London: SAGE Publications Ltd.

Ross, W. (2015, May 14). The death of Venice: Corrupt officials, mass tourism and soaring property prices have stifled life in the city. *The Independent*. Ανακτήθηκε 16 Ιουνίου, 2019, από <https://www.independent.co.uk/news/world/europe/the-death-of-venice-corrupt-officials-mass-tourism-and-soaring-property-prices-have-stifled-life-in-10251434.html>

Rossi, A. (2018). *La Sharing Economy nelle città Italiane: un'analisi della presenza di Airbnb a Venezia* (Tesi di laurea). Università degli studi di Padova, Padova.

S Santos, J.L. (1983). La Decision de Compra del Turista-Consumidor. *Estudios Turísticos*. No79, pp.39-53. Ανακτήθηκε 23 Ιουνίου, 2019, από <https://aprenderly.com/doc/1068123/la-decisi%C3%B3n-de-compra-del-turista-consumidor>

Schor, J. (2014, October). *Debating the Sharing Economy*. Ανακτήθηκε 22 Ιουνίου, 2019, από <http://www.greattransition.org/publication/debating-the-sharing-economy>

Segú, M. (2018). *Do short-term rent platforms affect rents? Evidence from Airbnb in Barcelona* (Senior Thesis). University of Paris Sud, Paris.

Seraphin, H. , Sheeran, P. , & Pilato, M. (2018). Over-tourism and the fall of Venice as a destination. *Journal of Destination Marketing & Management, Vol 9*, pp. 374 – 376. doi: <https://doi.org/10.1016/j.jdmm.2018.01.011>

Sheppard, S. & Udell, A. (2016, October 30). Do Airbnb properties affect house prices?. Williams College Department of Economics. Ανακτήθηκε 2 Ιουνίου, 2019, από <https://web.williams.edu/Economics/wp/SheppardUdellAirbnbAffectHousePrices.pdf>

Sibalis, M. (2002). The Palais-Royal and the Homosexual Subculture of Nineteenth-Century Paris. *Journal of Homosexuality*, Vol 41 (No 3–4), pp. 117–129. doi: https://doi.org/10.1300/J082v41n03_09

Simon, P. (1994). *La Société partagée. Relations inter-ethniques et interclasses dans un quartier en rénovation : Belleville, Paris 20e* (Thèse de doctorat). EHESS, Paris.

Slee, T. (2015). *What's yours is mine: against the sharing economy*. London: Scribe Publications.

Smith, N. (1979). Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, Vol 45 (No 2), pp. 538–548. doi: <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>

Smith, N. (1982). Gentrification and Uneven Development. *Economic Geography*, Vol 58 (No 2), pp. 139–155. Ανακτήθηκε 26 Ιουνίου, 2019, από <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.2307/143793>

Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London: Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203975640>

Smith, N. (2002). New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, Vol 34 (No 3), pp. 427–450. doi: <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>

Smith, N. & Williams, P. (1986). *Gentrification of the City*. Boston: Allen and Unwin.

Smith, O. (2018, April 30). Anti-tourist protests ERUPT: Chaos on streets of Venice as locals TEAR DOWN barriers. *Express*. Ανακτήθηκε 21 Φεβρουαρίου, 2019, από <https://www.express.co.uk/news/world/952796/Tourism-tourists-Venice-travel-segregation-checkpoints-protest>

Squires, N. (2016, November 9). Venetians clutching suitcases to stage symbolic protest against depopulation of lagoon city. *The Telegraph*. Ανακτήθηκε 14 Μαρτίου, 2019, από <https://www.telegraph.co.uk/news/2016/11/09/venetians-clutching-suitcases-to-stage-symbolic-protest-against/>

Studio Legale Metta. (2019, February 28). *Italian Airbnb Tax*. Ανακτήθηκε 28 Μαΐου, 2019, από <https://www.studiolegalemetta.com/en/italian-airbnb-tax/>

U Urban, F. (2012). *Tower and Slab, Histories of Global Mass Housing*. London: Routledge. DOI: <https://doi.org/10.4324/9780203804131>

V Vargas, J. (2017, April 10). Los Pisos Turísticos Devoran la Ciudad: Consecuencias del 'Efecto Airbnb'. *Público*. Ανακτήθηκε 15 Ιουνίου, 2019, από <https://www.publico.es/sociedad/turistificacion-pisos-turisticos-devoran-ciudad.html>

Van Der Berg, L., Braun, E. & Van Der Meer, J. (1998). *National urban policies in the European Union*. Aldershot: Ashgate.

Vergerio, M. (2018). *Mapping Gentrification Risk in the Grand Paris* (Master's thesis). Parsons School of Design: New York, NY, USA.

Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, Vol 50 (No 6), pp. 1147–1170. doi: <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>

Winchester, H. P. M., & White, P. E. (1988). The Location of Marginalised Groups in the Inner City. *Environment and Planning D: Society and Space*, Vol 6 (No 1), pp. 37–54. doi: <https://doi.org/10.1068/d060037>

World Tourism Organization. (2004). *Gestión de la saturación turística en sitios de interés natural y cultural. Guía práctica*. Madrid: Organización Mundial del Turismo. Ανακτήθηκε 19 Ιουνίου, 2019, από <https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284407842>

Wright, E.O. (1978). *Class, Crisis and the State*. London: New Left Books.

Zervas, G. & Proserpio, D. (2016). The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry. *Journal of Marketing Research*, 54, pp. 687–705. doi/10.1509/jmr.15.0204

Zukin, S. (1982). *Loft Living – Culture and Capital in Urban Change*. London: The Johns Hopkins University Press.

Zukin, S. (1987). Gentrification: culture and capital in the urban core. *Annual Review of Sociology*, Vol. 13, 129-147. <https://doi.org/10.1146/annurev.so.13.080187.001021>

Εικόνα 1: Μανώλη Λ. (2015) Ερευνητική εργασία «Ο εξευγενισμός μέσα από τη σύγκριση περιπτώσεων από το διεθνές και τον ελληνικό χώρο», Πολυτεχνείο Κρήτης, Χανιά

Εικόνα 2: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <https://www.wum-ingfoundation.com/giap/wp-content/uploads/2018/05/gentrification.jpg>

Εικόνα 3: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <https://formacionsostenible.org/la-fobia-al-turismo-a-debate/>

Εικόνα 4: Ντούρα Μ. (2018) Διπλωματική εργασία: «Στρατηγικές διαχείρισης των βραχυχρόνιων μισθώσεων, το παράδειγμα των Χανίων», ΠΜΣ Χώρος Σχεδιασμός και δομημένο περιβάλλον, Κατεύθυνση Α' Τουρισμός Πολιτισμός και Μεσογειακός Χώρος Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών Πολυτεχνείου Κρήτης

Εικόνα 5: Ανακτήθηκε 05, 2019 <https://roisingrace.com/paris-by-arondissement/>

Εικόνα 6: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <http://www.encyclopedia.chicagohistory.org/pages/300002.html>

Εικόνα 7: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <http://www.empre-sas.mundo-r.com/historiadelartepazromero/web/Historia%20del%20arte.htm/14.hacialaarquitecturamoderna-/14.2.lasgrndestransformacionesurbanas.htm>

Εικόνα 8: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <https://www.iau-idf.fr>

Εικόνα 9: Ανακτήθηκε 05, 2019 από www.openpaper.com

Εικόνα 10: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <https://journals.openedition.org/cybergeo/23745>

Εικόνα 11: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <https://bussoladiario.com/2017/07/le-spiagge-di-parigi-tra-senna-e-canal-de-lourq.html> [Πρόσβαση 05/2019]

Εικόνα 12: Ανακτήθηκε 05, 2019 από https://www.huffingtonpost.co.uk/2015/07/29/british-tourists-charged-more-than-the-french-at-disneyland-paris_n_7892248.html?guccounter=1&guce_referrer=aHR0cHM6Ly93d3cuZ29vZ2xlLnNvbS86guce_referrer_sig=AQAAADfiiy5vrDhmQbZaSjJD7CpzHWgTH-JvENzRTDpcFLPAmahErcdrCcldMcvlZlZHvvRuae145qUiB-GQlq1zYr_UZf5mixBUlj3h045ktl-GXoRjfd0PoL-Qi-7B1oZzb_wd5MzD89vNE3INXU26rqwQcze03-vpat-SoRkEf-yBDU0b

Εικόνα 13: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <https://www.thejakartapost.com/travel/2018/10/18/mass-tourism-sparks-battle-for-montmartres-soul.html>

Εικόνα 14: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <https://docplayer.fr/33898943-D-i-r-e-c-t-i-o-n-r-e-g-i-o-n-a-l-e-d-e-s-a-f-f-a-i-r-e-s-c-u-l-t-u-r-e-l-l-e-s-d-i-l-e-d-e-f-r-a-n-c-e-v-i-l-l-e-d-e-p-a-r-i-s.html>

Εικόνα 15: Ανακτήθηκε 05, 2019 από http://alexandredjirikian.free.fr/A_Djirikian_-_La_gentrification_du_Marais_-_2004.pdf?fbclid=IwAR3t8im--ITYjOULx4Yprc-JMI1VL2vZwlfMa0l6m8d9K78es0l30wz6C__o

Εικόνα 16: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <https://www.hostyapp.com>

Εικόνα 17: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <https://www.nouvelobs.com/location/20140210.OBS5755/location-en-10-ans-les-loyers-ont-augmente-de-14-2.html>

Εικόνα 18: Ανακτήθηκε 05, 2019 από www.theatlas.com

Εικόνα 19: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S026151771830078>

Εικόνα 20: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <http://www.inside-airbnb.com>

Εικόνα 21: Ανακτήθηκε 06, 2019 από <https://due-parsons.github.io/methods3-fall2018/projects/mapping-gentrification-risk-in-the-grand-paris/>

Εικόνα 22: Ανακτήθηκε 05, 2019 από http://www.daily-overview.com/allprints/example?fbclid=IwAR32k0qVl-96njCE7xku0tMAxcnce5Q8le3ARRtc8acaBSwzohSE_CVJGXjg

Εικόνα 23: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <http://www.ub.edu>

Εικόνα 24: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <http://bcn87-92.tempusfugitvisual.com/sobre-la-web/informacion-sobre-el-proyecto-urbanistico-de-la-villa-olimpica/>

Εικόνα 25: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <http://ignasi.cat/tag/raval-gentrificacion-rabal/>

Εικόνα 26: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <http://www.22barcelona.com/content/view/887/90/lang,es/>

Εικόνα 27: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <https://www.dailymail.co.uk/travel/article-2610312/Barcelona-ruined-mass-tourism-claims-documentary.html>

Εικόνα 28: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <http://www.tourmis.info/>

Εικόνα 29: Ανακτήθηκε 05, 2019 από https://tpejo.wordpress.com/barcelone-1992/?fbclid=IwAR1Xk4fs2sP-9fVUzCXmXLJQze_0lN2gXsM9He9yU_-8_lZpX3525FM-Si__w

Εικόνα 30: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <https://gongorarquitectos.es/proyectos-projects/proyectos-la-rambla/>

Εικόνα 31: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <http://barcelonablonde.com/2013/10/28/parc-guell-fees/>

Εικόνα 32: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <https://www.dailymail.co.uk/travel/article-2610312/Barcelona-ruined-mass-tourism-claims-documentary.html>

Εικόνα 33: Ανακτήθηκε 05, 2019 από Google Earth

Εικόνα 34: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <http://www.rizopoulospost.com/tourists-go-home%CE%BF%CE%B9-oi-isperanoi-den-theloun-allous-toristes/> <https://barcelona-home.com/events-and-guide/event/thousands-citizens-protest-mass-tourism-rambla-de-barcelona/>

Εικόνα 35: Albert Arias Sans & Alan Quagliari Dominguez, Unravelling Airbnb: Urban Perspectives from Barcelona, airbnb.com, Generalitat de Catalunya (2015)

Εικόνα 36: Ανακτήθηκε 05, 2019 από Ajuntament de Barcelona

Εικόνα 37: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <http://www.thenational.scot>

Εικόνα 38: Ανακτήθηκε 05, 2019 από Generalitat de Catalunya Departament D' Habitatge.

Εικόνα 39: Ανακτήθηκε 05, 2019 από Ajuntament de Barcelona

Εικόνα 40: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <http://www.insideairbnb.com>

Εικόνα 41: Ανακτήθηκε 05, 2019 από https://labinturb2009.files.wordpress.com/2009/10/quaderno-urbanistica_variante-porto-marghera.pdf?fbclid=IwAR3wS6nyl0SauvW7shlqyDi6PAZi1adqGQ-2xHjqBWmK38RvaZ7KamHpvF_U

Εικόνα 42: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <https://www.academia.edu/10603215/Venice>

Εικόνα 43: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <http://ir.lib.uth.gr/bitstream/handle/11615/44452/12858.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Εικόνα 44: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <http://www.isprambiente.gov.it/content-files/00002500/2523-c2179-m4-u3.pdf>

Εικόνα 45: Planum.The Journal of Urbanism no.34 vol 1/2017 Magazine Section|Long Article |Benno Albrecht-Leonardo Benevolo

Εικόνα 46: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <http://ir.lib.uth.gr/bitstream/handle/11615/44452/12858.pdf?sequence=1&isAllowed=y> [Πρόσβαση 06/2019]

Εικόνα 47: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <https://www.intechopen.com/books/mobilities-tourism-and-travel-behavior-contexts-and-boundaries/cruise-tourism-and-sustainability-in-the-mediterranean-destination-venice>

Εικόνα 48: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <http://www.radiondadurto.org/2019/02/14/grandi-navi-fuori-da-venezia-il-comitato-no-grandi-navi-lo-nega/>

Εικόνα 49: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <https://www.theguardian.com/travel/2017/aug/10/anti-tourism-marches-spread-across-europe-venice-barcelona>

Εικόνα 50: Smart and Sustainable Planning for Cities and Regions: Results of SSPCR 2017, Adriano Bisello, Daniele Vettorato, Pierre Laconte, Simona Costa

Εικόνα 51: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <http://ir.lib.uth.gr/bitstream/handle/11615/44452/12858.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Εικόνα 52: Ανακτήθηκε 05, 2019 από www.airdna.com

Εικόνα 53: Slee T. (2015), "What's yours is mine: against the sharing economy", Scribe Publications Pty Limited

Εικόνα 54: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <http://insideairbnb.com/venice/>

Εικόνα 55: Ανακτήθηκε 05, 2019 από <https://twitter.com/antievictionmap/status/737132238169481216>