

**ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ**

**Α' ΦΑΣΗ**

**ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

|   | Σελ. |
|---|------|
| 0. ΕΙΣΑΓΩΓΗ   | 1    |
| 1. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ. ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ<br>ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ, ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΚΑΙ<br>ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ – ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΙ<br>ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΥΠΟΔΟΜΗ | 2    |
| 1.1. <u>Σχετικές με το θέμα υφιστάμενες Μελέτες<br/>Περιφερειακής κλίμακας</u>  | 2    |
| 1.1.1 Καταγραφή των Μελετών   | 2    |
| 1.1.2 Παρουσίαση και Σχεδιασμός των<br>σχετικών με το αντικείμενο στοιχείων<br>των παραπάνω μελετών                               | 3    |
| 1.2. <u>Το ΠΕΠ της Αττικής 2000 – 2006: η Τουριστική διάσταση των<br/>κατευθύνσεων αναπτυξιακής στρατηγικής</u>                   | 9    |
| 1.3. <u>Συγκεντρώσεις μεγάλου δυναμικού</u>   | 10   |
| 1.3.1 Χερσαία Τουριστική Υποδομή<br>(υφιστάμενες εγκαταστάσεις και<br>προβλεπόμενες χωροθετήσεις)                                 | 10   |
| α. Συνεδριακή και Εκθεσιακή Υποδομή   | 10   |
| β. Υποδομή GOLF   | 13   |
| γ. Το πρόγραμμα αξιοποίησης της<br>ακίνητης περιουσίας του ΕΟΤ (ΕΤΑ ΑΕ)   | 13   |
| δ. Υφιστάμενο και προβλεπόμενο<br>ξενοδοχειακό δυναμικό και<br>σημιακές συγκεντρώσεις   | 14   |
| δ1. Ξενοδοχειακές κλίνες σε λειτουργία  | 14   |
| δ2. Τα camping της Αττικής  | 15   |
| δ3. Νέες Ξενοδοχειακές κλίνες στις<br>εκτάσεις της ΕΤΑ Α.Ε.   | 15   |
| δ4. Νέες Ξενοδοχειακές κλίνες βάσει<br>εγκρίσεων ΕΟΤ.   | 16   |
| 1.3.2 Θαλάσσια Τουριστική Υποδομή Υφιστάμενη<br>και Προβλεπόμενη  | 16   |
| α. Υφιστάμενη Λιμένες Αναψυχής  | 16   |
| β. Προβλεπόμενοι Λιμένες Αναψυχής   | 18   |
| γ. Στοιχεία για τη Μελέτη του Ε.ΣΥ.Λ.Α.   | 18   |

|  |    |
|--|----|
| 1.4. <u>Υφιστάμενες Ρυθμίσεις</u>  | 21 |
| 1.4.1 Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας και Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια   | 21 |
| 1.4.2 Ορεινοί όγκοι και ζώνες προστασίας Περιφέρειας Αττικής   | 21 |
| 1.4.3 Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου Περιφέρειας Αττικής και Προβλέψεις Τουριστικής Ανάπτυξης  | 26 |
| 1.4.4 Το Σχέδιο Π.Δ “Προστασία και Ανάπτυξη δραστηριοτήτων αναψυχής Τουρισμού και Πολιτισμού, στην παραλιακή ζώνη από Φαληρικό Όρμο μέχρι Αγ.Μαρίνα Κρωπίας” | 28 |
| 1.4.5 Αναφορά στις δραστηριότητες της ΕΑΧΑ   | 29 |
| 2. <u>ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ</u>   | 31 |
| 2.1. <u>Προτεινόμενες χωρικές ενότητες τουρισμού</u><br>Εξετάζονται μόνο οι χωρικές ενότητες τουριστικού ενδιαφέροντος                                       | 31 |
| 2.1.1 Κριτήρια οριοθέτησης   | 31 |
| 2.1.2 Προτεινόμενες χωρικές ενότητες   | 32 |
| 2.2. <u>Αναλυτική αξιολόγηση των χωρικών ενότητων τουρισμού – Η ταυτότητα τους</u>   | 37 |
| 2.2.1 Χωρική ενότητα 1α: Η ευρύτερη περιοχή των ιστορικών κέντρων Αθήνα-Πειραιά  | 37 |
| α. Παρατηρήσεις γενικού χαρακτήρα  | 37 |
| β. Πολιτιστικές δραστηριότητες   | 38 |
| γ. Καλλιτεχνικές δραστηριότητες  | 40 |
| δ. Αξιολόγηση δυνατοτήτων  | 41 |
| 2.2.2 Χωρική ενότητα 1β: Η «αστική» παραλιακή περιοχή από τον Άλιμο έως και τη Βάρη  | 41 |
| α. Ο σημερινός και ο μελλοντικός χαρακτήρας της περιοχής   | 41 |
| β. Αξιολόγηση δυνατοτήτων  | 42 |
| 2.2.3 Χωρική ενότητα 1γ: Η ευρύτερη περιοχή του Επιχειρηματικού Κέντρου Αμαρουσίου   | 42 |
| α. Ο σημερινός και ο μελλοντικός χαρακτήρας της περιοχής   | 42 |
| β. Αξιολόγηση δυνατοτήτων  | 42 |
| 2.2.4 Χωρική ενότητα 2α: Η ανατολική παραλιακή περιοχή του Σαρωνικού έως και το Λαύριο   | 42 |
| α. Ο σημερινός και ο μελλοντικός χαρακτήρας της περιοχής   | 42 |
| β. Αξιολόγηση δυνατοτήτων  | 43 |
| 2.2.5 Χωρική ενότητα 2β: Η παραλιακή περιοχή του Ευβοϊκού έως και τον Μαραθώνα   | 44 |
| α. Ο σημερινός και ο μελλοντικός   |    |

|   |    |
|---|----|
| χαρακτήρας της περιοχής   | 44 |
| β. Αξιολόγηση δυνατοτήτων   | 45 |
| 2.2.6 Χωρική ενότητα 2γ: Η ευρύτερη περιοχή των Μεσογείων και του αερολιμένα Ελ.Βενιζέλος                 | 45 |
| α. Ο σημερινός και ο μελλοντικός χαρακτήρας της περιοχής  | 45 |
| β. Αξιολόγηση δυνατοτήτων   | 46 |
| 2.2.7 Χωρική ενότητα 4α: Η Αίγινα και το Αγκίστρι   | 46 |
| α. Ο σημερινός και ο μελλοντικός χαρακτήρας της περιοχής  | 46 |
| β. Αξιολόγηση δυνατοτήτων   | 47 |
| 2.2.8 Χωρική ενότητα 4β: Η Τροιζηνία, ο Πόρος και τα Μέθανα   | 48 |
| α. Ο σημερινός και ο μελλοντικός χαρακτήρας της περιοχής  | 48 |
| β. Αξιολόγηση δυνατοτήτων   | 49 |
| 2.2.9 Χωρική ενότητα 4γ: Η Ύδρα και οι Σπέτσες  | 49 |
| α. Ο σημερινός και ο μελλοντικός χαρακτήρας της περιοχής  | 49 |
| β. Αξιολόγηση δυνατοτήτων   | 50 |
| 2.2.10 Χωρική ενότητα 4δ: Τα Κύθηρα και τα Αντικύθηρα   | 51 |
| α. Ο σημερινός και ο μελλοντικός χαρακτήρας της περιοχής  | 51 |
| β. Αξιολόγηση δυνατοτήτων   | 52 |
| 3. ΣΥΝΘΕΣΗ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ | 53 |
| 3.1. <u>Μέγεθος και σύνθεση του τουρισμού στην Αττική</u>   | 53 |
| 3.2. <u>Η τουριστική δραστηριότητα στην Αττική</u>  | 58 |
| 3.2.1 Ξενοδοχειακή δραστηριότητα  | 58 |
| 3.2.2 Συνεδριακή δραστηριότητα  | 60 |
| 3.2.3 Τα Ταξιδιωτικά γραφεία  | 64 |
| 3.3. <u>Κριτήρια αξιολόγησης Τουριστικής Προσφοράς</u>  | 66 |
| 3.4. <u>Διαβάθμιση περιοχών κατά βαθμό ανάπτυξης</u>  | 70 |
| 3.4.1 Ωριμες περιοχές   | 71 |
| 3.4.2 Δυναμικές ζώνες   | 72 |
| 3.4.3 Αναξιοποίητες περιοχές  | 72 |
| 3.4.4 Περιοχές με δυνατότητες   | 72 |
| 3.5. <u>Συμπεράσματα αξιολόγησης</u>  | 74 |
| 4. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ «ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ»   | 76 |
| 4.1. <u>Επιλογή περιοχών</u>  | 76 |

|   |    |
|---|----|
| 4.2. <u>Περιοχή Α. Ακτή Σαρωνικού</u><br><u>Ανατολικής Αττικής, από Βάρκιζα</u><br><u>μέχρι Σούνιο (ενότητα 2β)</u> | 77 |
| 4.2.1 Τεκμηρίωση και χαρτογράφηση   | 77 |
| α. Οριοθέτηση και γενικά<br>χαρακτηριστικά της περιοχής   | 77 |
| β. Τουριστική ελκυστικότητα και<br>πόλοι έλξης  | 77 |
| γ. Κατάσταση τεκμηρίωσης  | 78 |
| 4.2.2 Ανάλυση   | 79 |
| α. Τυπολογία της περιοχής ως<br>τουριστικού προορισμού  | 79 |
| β. Αξιολόγηση τουριστικών πόρων,<br>Τουριστικής ζήτησης και τουριστικού<br>προϊόντος της περιοχής                   | 79 |
| γ. Εναλλακτικές λύσεις  | 80 |
| 4.2.3 Επιλογές Τουριστικής Ανάπτυξης  | 81 |
| α. Επεξεργασία εναλλακτικών σεναρίων  | 81 |
| β. Ανάλυση σεναρίων   | 81 |
| γ. Επιλογή του καταλληλότερου σεναρίου  | 82 |
| 4.2.4 Εκτίμηση φέρουσας ικανότητας  | 83 |
| α. Σχεδιασμός προτύπου τουριστικής ανάπτυξης  | 83 |
| β. Καθορισμός κριτηρίων για την<br>εκτίμηση της φέρουσας ικανότητας   | 83 |
| γ. Υπολογισμός φέρουσας ικανότητας  | 87 |
| δ. Συμπεράσματα για την περιοχή Ακτής Σαρωνικού   | 88 |
| 4.3. <u>Περιοχή Β. Νησιά Αττικής:</u><br><u>Αίγινα – Αγκίστρι (ενότητα 4<sup>α</sup>)</u>                           | 90 |
| 4.3.1 Τεκμηρίωση και χαρτογράφηση   | 90 |
| α. Οριοθέτηση και γενικά<br>χαρακτηριστικά περιοχής   | 90 |
| β. Τουριστική ελκυστικότητα<br>και πόλοι έλξης  | 90 |
| γ. Κατάσταση τεκμηρίωσης  | 91 |
| 4.3.2 Ανάλυση   | 91 |
| α. Τυπολογία της περιοχής ως τουριστικού προορισμού   | 91 |
| β. Αξιολόγηση τουριστικών πόρων   | 92 |
| γ. Εναλλακτικές λύσεις  | 93 |
| 4.3.3 Επιλογές τουριστικής ανάπτυξης  | 93 |
| α. Επεξεργασία εναλλακτικών σεναρίων  | 93 |
| β. Ανάλυση σεναρίων   | 93 |
| γ. Επιλογή του καταλληλότερου σεναρίου  | 94 |
| 4.3.4 Εκτίμηση φέρουσας ικανότητας  | 94 |
| α. Σχεδιασμός προτύπου τουριστικής ανάπτυξης  | 94 |
| β. Υπολογισμός φέρουσας ικανότητας  | 95 |
| γ. Συμπεράσματα για την περιοχή Αίγινα – Αγκίστρι   | 96 |
| 4.4. <u>Περιοχή Γ. Νησιά Αττικής :</u><br><u>Πόρος – Ύδρα – Σπέτσες</u><br><u>(ενότητα 4β εκτός Τροιζηνίας)</u>     | 97 |

|   |     |
|---|-----|
| 4.4.1 Τεκμηρίωση και χαρτογράφηση   | 97  |
| α. Οριοθέτηση και γενικά χαρακτηριστικά της περιοχής  | 97  |
| β. Τουριστική ελκυστικότητα και πόλοι έλξης   | 97  |
| γ. Κατάσταση τεκμηρίωσης  | 98  |
| 4.4.2 Ανάλυση   | 98  |
| α. Τυπολογία της περιοχής ως τουριστικού προορισμού   | 98  |
| β. Αξιολόγηση τουριστικών πόρων, τουριστικής ζήτησης και τουριστικού προϊόντος της περιοχής     | 98  |
| γ. Εναλλακτικές λύσεις  | 99  |
| 4.4.3 Επιλογές Τουριστικής Ανάπτυξης  | 99  |
| α. Επεξεργασία εναλλακτικών σεναρίων  | 100 |
| β. Ανάλυση σεναρίων   | 100 |
| γ. Επιλογή του καταλληλότερου σεναρίου  | 101 |
| 4.4.4 Εκτίμηση φέρουσας ικανότητας  | 101 |
| α. Σχεδιασμός προτύπου τουριστικής ανάπτυξης  | 102 |
| β. Υπολογισμός φέρουσας ικανότητας  | 102 |
| γ. Συμπεράσματα για την περιοχή Πόρος – Ύδρα – Σπέτσες  | 103 |
| <b>5. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΕΥΡΥΤΕΡΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ</b> | 104 |
| <b>5.1 <u>Επιπτώσεις στην οικονομία</u></b>   | 104 |
| 5.1.1 Συμμετοχή του τουρισμού στο ακαθάριστο προϊόν της περιφέρειας                             | 105 |
| 5.1.2 Συμμετοχή του τουρισμού στην κατανάλωση   | 106 |
| 5.1.3 Συσχέτιση του τουρισμού με άλλους τομείς και κλάδους παραγωγής                            | 109 |
| 5.1.4 Ο ρόλος του τουρισμού στην απασχόληση του εργατικού δυναμικού                             | 110 |
| <b>5.2 <u>Επιπτώσεις στην τοπική κοινωνία</u></b>   | 112 |
| 5.2.1 Απασχόληση εργατικού δυναμικού  | 112 |
| 5.2.2 Αξιολόγηση ανθρώπινων πόρων   | 114 |
| α. Το επίπεδο εκπαίδευσης των απασχολουμένων στον τουρισμό                                      | 114 |
| β. Τα συστήματα εκπαίδευσης – κατάρτισης σε τουριστικά επαγγέλματα                              | 114 |
| <b>5.3 <u>Επιπτώσεις στον πολιτισμό</u></b>   | 117 |
| 5.3.1 Η πολιτιστική διάσταση του τουρισμού  | 117 |
| α. Πολιτιστικοί πόροι και τουρισμός   | 117 |
| β. Διεθνής χάρτα πολιτιστικού τουρισμού   | 117 |
| 5.3.2 Μηχανισμοί αφομοίωσης και απόρριψης του τουρισμού   | 118 |

|        |   |     |
|--------|---|-----|
| 5.4    | <u>Συμπεράσματα</u>   | 119 |
| 6.     | ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΩΝ<br>ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΔΥΝΑΜΙΩΝ ΤΗΣ ΣΗΜΕΡΙΝΗΣ<br>ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ                            | 120 |
| 6.1.   | <u>Οι αδυναμίες</u>   | 120 |
| 6.2.   | <u>Συγκριτικά πλεονεκτήματα και<br/>θετικές εξελίξεις</u>   | 122 |
| 6.3.   | <u>Οι προκλήσεις</u>  | 123 |
| 7.     | ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΩΝ ΕΥΚΑΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΩΝ<br>ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΒΟΛΗΣ ΤΟΥ<br>ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ | 128 |
| 7.1.   | <u>Προσδιορισμός του εξωτερικού περιβάλλοντος</u>   | 128 |
| 7.2.   | <u>Ο ρόλος των μικρών και μεσαίων τουριστικών επιχειρήσεων</u>  | 131 |
| 7.3.   | <u>Δυνατότητες συνεργασιών</u>  | 133 |
| 7.4.   | <u>Δυνατότητες καινοτόμων ενεργειών</u>   | 134 |
| 7.5.   | <u>Η ανάπτυξη εναλλακτικών και ειδικών μορφών τουρισμού</u>   | 135 |
| 7.5.1. | Γενικά  | 135 |
| 7.5.2. | Ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού   | 135 |
| 7.5.3. | Ευκαιρίες και Δυνατότητες Εναλλακτικού Τουρισμού  | 136 |
| 7.5.4. | Οι νέες δυνατότητες από τις μεγάλες Διοργανώσεις και από<br>τον   |     |
|        | Συνεδριακό Τουρισμό   | 137 |
|        | α. Γενικά   | 137 |
|        | β. Συνεδριακός Τουρισμός  | 138 |
|        | γ. Συνεδριακά Κέντρα Αθηνών   | 138 |
|        | δ. Χαρακτηριστικά και επιπτώσεις  | 139 |
| 7.6.   | <u>Κοινωνικός τουρισμός</u>   | 141 |
| 7.7.   | <u>Συνεργασία δημοσίου – ιδιωτικού Τομέα</u>  | 142 |
| 7.7.1. | Γενικά  | 142 |
| 7.7.2. | Κύρια πεδία συνεργασίας δημοσίου και ιδιωτικού τομέα,<br>σήμερα   | 143 |
| 7.7.3. | Πιθανές μελλοντικές εξελίξεις στην συνεργασία δημόσιου και<br>ιδιωτικού τομέα                                     | 144 |
| 8.     | ΑΠΕΙΛΕΣ ΠΟΥ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΖΕΙ Η ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΔΥΝΑΜΙΚΗ ΤΗΣ<br>ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ                | 145 |
| 8.1.   | <u>Εντοπισμός προβληματικών τομέων</u>  | 145 |
| 8.2.   | <u>Εντοπισμός προβληματικών ζωνών</u>   | 146 |

|   |            |
|---|------------|
| <b>9. ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΗΣ ΔΥΝΗΤΙΚΗΣ ΖΗΤΗΣΗΣ</b>                  | <b>148</b> |
| <b>9.1. <u>Η δυνητική ζήτηση στις ξένες χώρες</u></b>       | <b>148</b> |
| 9.1.2. Οι επιπτώσεις των Ολυμπιακών Αγώνων 2004 στην Ελλάδα | 148        |
| 9.1.2. Οι επιπτώσεις των Ολυμπιακών Αγώνων 2004 στην Ελλάδα | 148        |
| α. Οι γενικότερες οικονομικές επιπτώσεις – Μελέτη Κ.Ε.Π.Ε   | 148        |
| β. Οι ειδικές επιπτώσεις στον τουρισμό                      | 149        |
| γ. Πιθανές προνομιακές χώρες προέλευσης                     | 156        |
| <b>9.2. <u>Η δυνητική ζήτηση στο εξωτερικό</u></b>          | <b>159</b> |
| <b>9.3. <u>Πρόβλεψη τουριστικών κλινών</u></b>              | <b>159</b> |