



ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΑΝΟΙΚΤΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»

Διπλωματική εργασία:

«Ηθικές διαστάσεις της τουριστικής πίεσης και του υπερτουρισμού στα Χανιά: Μελέτη περίπτωσης με βάση τουριστικά, χωρικά και κοινωνικά δεδομένα»

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ:

ΜΑΡΙΑ ΣΤΑΣΙΝΟΠΟΥΛΟΥ

A.M. 166975 , ΤΜΗΜΑ: ΗΛΕ-42

Επιτροπή Επίβλεψης Πτυχιακής / Διπλωματικής Εργασίας

Επιβλέπουσα Καθηγήτρια:

Συν-Επιβλέπων Καθηγητής:

Μαριάννα Σιγάλα

Θεόδωρος Σταυρινούδης

Μέλος ΔΕΠ του ΕΑΠ

Μέλος ΔΕΠ του ΕΑΠ

Πάτρα, Σεπτέμβριος 2026

Περίληψη

Η εργασία εξετάζει τις ηθικές διαστάσεις της τουριστικής πίεσης και του υπερτουρισμού στα Χανιά, με βάση τουριστικά, χωρικά και κοινωνικά δεδομένα. Η περίπτωση των Χανίων παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον, καθώς η πόλη και η ευρύτερη περιοχή συγκεντρώνουν έντονη τουριστική δραστηριότητα, ισχυρή εποχικότητα, αυξημένη διεθνή ζήτηση και πυκνή παρουσία τουριστικών χρήσεων σε χώρους υψηλής ιστορικής, πολιτισμικής και φυσικής αξίας. Η Παλιά Πόλη, το Ενετικό Λιμάνι, οι παράκτιες ζώνες και οι δημοφιλείς φυσικοί προορισμοί της δυτικής Κρήτης δεν λειτουργούν απλώς ως τουριστικά αξιοθέατα, αλλά ως χώροι όπου συναντώνται η τοπική καθημερινότητα, η τουριστική οικονομία και οι συγκρούσεις γύρω από τη χρήση της πόλης.

Η μελέτη στηρίζεται σε δευτερογενή ανάλυση δεδομένων και βιβλιογραφική σύνθεση. Τα στοιχεία της Fraport Greece δείχνουν ότι η συνολική επιβατική κίνηση στο αεροδρόμιο Χανίων αυξήθηκε από 1.795.236 επιβάτες το 2021 σε 3.290.802 το 2022, 3.648.416 το 2023, 3.952.126 το 2024 και 4.150.829 το 2025, γεγονός που αποτυπώνει τη δυναμική μεταπανδημική ανάκαμψη και τη συνεχιζόμενη άνοδο της τουριστικής κινητικότητας (Fraport Greece, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025a). Το 2025, η διεθνής κίνηση ανήλθε σε 3.176.322 επιβάτες, ενώ η εγχώρια σε 974.507, με σημαντικές ροές από το Ηνωμένο Βασίλειο, τη Γερμανία, τη Δανία, την Πολωνία και τη Νορβηγία (FraportGreece, 2025b). Η μηνιαία κατανομή της κίνησης δείχνει ότι η πίεση κορυφώνεται κυρίως από τον Ιούνιο έως τον Σεπτέμβριο, με ιδιαίτερα υψηλές τιμές τον Ιούλιο και τον Αύγουστο.

Η εργασία αξιοποιεί επίσης δεδομένα του InsideAirbnb για την Κρήτη, με εστίαση στα Χανιά. Τα διαθέσιμα στοιχεία καταγράφουν 6.124 καταχωρίσεις στην περιοχή των Χανίων, αριθμό που αντιστοιχεί στο 22,2% των συνολικών καταχωρίσεων της Κρήτης. Από αυτές, οι 5.363, δηλαδή το 87,6%, αφορούν ολόκληρα σπίτια ή διαμερίσματα, ενώ το 71,8% των καταχωρίσεων συνδέεται με οικοδεσπότες που διαθέτουν περισσότερα από ένα ακίνητα στην πλατφόρμα (InsideAirbnb, 2025). Η εικόνα αυτή έχει ιδιαίτερη σημασία, διότι η βραχυχρόνια μίσθωση δεν εμφανίζεται μόνο ως συμπληρωματική χρήση κατοικιών, αλλά και ως δραστηριότητα με σαφή επιχειρηματικά χαρακτηριστικά. Παρότι η μεγάλη πλειονότητα των καταχωρίσεων

εμφανίζεται ως αδειοδοτημένη, η συγκέντρωση ολόκληρων κατοικιών και πολλαπλών καταχωρίσεων ανά οικοδεσπότη δημιουργεί ερωτήματα για τη στέγαση, την αλλαγή χρήσεων και τον μετασχηματισμό των γειτονιών.

Το θεωρητικό πλαίσιο της εργασίας συνδέει τον υπερτουρισμό με τη φέρουσα ικανότητα, την ηθική του τουρισμού, την τουριστικοποίηση του αστικού χώρου και το δικαίωμα στην πόλη. Η μελέτη των Zaimakis and Papadaki (2025) για την ιστορική πόλη των Χανίων είναι κομβική, καθώς δείχνει πώς η τουριστική ανάπτυξη συνδέεται με αφηγήσεις διαμαρτυρίας, αίσθημα απώλειας του τόπου, στεγαστική πίεση και διεκδικήσεις γύρω από το δικαίωμα των κατοίκων να ζουν και να συμμετέχουν στη διαμόρφωση της πόλης τους. Η εργασία, επομένως, δεν αντιμετωπίζει τον τουρισμό μόνο ως οικονομική δραστηριότητα, αλλά ως πεδίο όπου τίθενται ζητήματα δικαιοσύνης, πρόσβασης, καθημερινής ζωής και κατανομής ωφελειών και επιβαρύνσεων.

Τα ευρήματα δείχνουν ότι η τουριστική πίεση στα Χανιά δεν μπορεί να αποτιμηθεί μόνο μέσα από τον αριθμό των επισκεπτών. Η αύξηση της επιβατικής κίνησης, η έντονη εποχικότητα, η συγκέντρωση της τουριστικής δραστηριότητας σε συγκεκριμένες περιοχές και η επέκταση της βραχυχρόνιας μίσθωσης συγκροτούν ένα πλέγμα πιέσεων που επηρεάζει τον δημόσιο χώρο, τη στέγαση, την κινητικότητα, την πολιτισμική αυθεντικότητα και την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Η τουριστική ανάπτυξη εξακολουθεί να έχει μεγάλη οικονομική σημασία για την περιοχή, αλλά η βιώσιμη διαχείρισή της απαιτεί σαφή όρια, συστηματική παρακολούθηση και πολιτικές που δεν μετρούν την επιτυχία αποκλειστικά με όρους αφίξεων και πληρότητας.

Η εργασία καταλήγει ότι τα Χανιά χρειάζονται ένα πιο ισορροπημένο μοντέλο τουριστικής διακυβέρνησης. Ένα τέτοιο μοντέλο οφείλει να στηρίζεται σε αξιόπιστα δεδομένα, παρακολούθηση της εποχικότητας, χωρική αποτύπωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, προστασία της κατοικίας, διαχείριση της επισκεψιμότητας σε ευαίσθητες περιοχές και ουσιαστική συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας. Η ηθική διάσταση του ζητήματος βρίσκεται ακριβώς σε αυτό το σημείο: στο αν η τουριστική ανάπτυξη μπορεί να οργανωθεί με τρόπο που να ενισχύει την τοπική οικονομία χωρίς να αποδυναμώνει την κοινωνική ζωή, τη χρήση της πόλης από τους κατοίκους και τη μακροχρόνια βιωσιμότητα του προορισμού.

Λέξεις-κλειδιά: υπερτουρισμός, τουριστική πίεση, Χανιά, Κρήτη, φέρουσα ικανότητα, βραχυχρόνια μίσθωση, στέγαση, δικαίωμα στην πόλη, ηθική του τουρισμού, βιώσιμη τουριστική διαχείριση.

Abstract

This dissertation examines the ethical dimensions of tourism pressure and overtourism in Chania, Crete, through a case study based on tourism, spatial and social data. Rather than approaching tourism growth only as an indicator of economic success, the study considers how increased visitor flows, seasonality and the expansion of short-term rentals affect the social and spatial fabric of the destination. Particular attention is given to housing, public space, mobility, cultural authenticity, residents' quality of life and the fair distribution of tourism-related benefits and burdens.

The research is based on secondary data analysis and literature synthesis. Passenger traffic data from Chania Airport are used to examine the evolution and seasonality of tourism flows during the period 2021–2025, while Inside Airbnb data are used to explore the structure and spatial concentration of short-term rentals. These empirical findings are interpreted through the theoretical lenses of sustainable tourism, overtourism, carrying capacity, tourism ethics and the right to the city.

The analysis shows that tourism pressure in Chania is not only a matter of increasing visitor numbers. It is also shaped by the concentration of activity in specific months and areas, the dominance of international tourism flows, and the growing role of entire homes and multi-listing hosts within the short-term rental market. These patterns raise important ethical questions about who benefits from tourism development, who bears its costs, and how the city can remain both a successful destination and a liveable place for residents.

The dissertation argues that Chania requires a more balanced model of tourism governance. Such a model should be based on systematic monitoring of tourism pressure, spatial regulation of short-term rentals, protection of housing and public space, management of peak-season congestion, carrying capacity measures for sensitive areas, and meaningful participation of the local community. The central argument is that sustainable tourism management cannot be limited to attracting more visitors; it must also protect the social, cultural and spatial conditions that make the destination viable in the long term.

Keywords: overtourism, tourism pressure, Chania, Crete, sustainable tourism, tourism ethics, carrying capacity, short-term rentals, right to the city, housing.

Πίνακας Περιεχομένων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. Εισαγωγή	9
1.1 Το πλαίσιο της εργασίας	9
1.2 Ηθική και βιωσιμότητα στον τουρισμό	12
1.3 Σκοπός και στόχοι της έρευνας.....	13
1.4 Ερευνητικά ερωτήματα.....	14
1.5 Δομή της διπλωματικής εργασίας.....	15
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. Ηθική και βιωσιμότητα στην τουριστική ανάπτυξη	17
2.1 Βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη: πέρα από την οικονομική μεγέθυνση.....	17
2.2 Ηθική του τουρισμού και δίκαιη κατανομή ωφελειών και επιβαρύνσεων..	18
2.3 Τουριστική πίεση και υπερτουρισμός.....	20
2.4 Φέρουσα ικανότητα και κοινωνικά όρια του προορισμού	22
2.5 Δικαίωμα στην πόλη και τουριστικοποίηση ιστορικών κέντρων	23
2.6 Βραχυχρόνια μίσθωση, κατοικία και αστικός μετασχηματισμός.....	25
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. Μεθοδολογία.....	29
3.1 Ερευνητικός σχεδιασμός.....	29
3.2 Η περίπτωση μελέτης.....	30
3.3 Πηγές και είδη δεδομένων	31
3.4 Τρόπος επεξεργασίας και ανάλυσης.....	33
3.5 Περιορισμοί, αξιοπιστία και διαφάνεια	35
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. Η τουριστική πίεση στα Χανιά: ροές, εποχικότητα και καταλύματα	
37	
4.1 Η εξέλιξη της επιβατικής κίνησης στο αεροδρόμιο Χανίων	37
4.2 Διεθνείς ροές και κύριες αγορές προέλευσης	39
4.3 Εποχικότητα και μήνες αιχμής.....	41
4.4 Βραχυχρόνια μίσθωση και δομή της τουριστικής διαμονής.....	42

4.5	Χωρική συγκέντρωση της τουριστικής διαμονής.....	46
4.6	Τι δείχνουν τα δεδομένα και τι δεν μπορούν να δείξουν.....	49
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. Κοινωνικές και ηθικές όψεις της τουριστικής πίεσης		50
5.1	Από την τουριστική επιτυχία στην κοινωνική επιβάρυνση	50
5.2	Η κατοικία ως πεδίο τουριστικής πίεσης	49
5.3	Δημόσιος χώρος, κινητικότητα και καθημερινότητα	531
5.4	Πολιτισμική αυθεντικότητα και εμπορευματοποίηση του τόπου.....	52
5.5	Ποιότητα ζωής και τοπικές αντιδράσεις.....	563
5.6	Ποιοι ωφελούνται και ποιοι επιβαρύνονται.....	574
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. Βιώσιμη τουριστική διαχείριση		607
6.1	Παρακολούθηση της τουριστικής πίεσης με σταθερούς δείκτες.....	609
6.2	Διαχείριση εποχικότητας και αποσυμφόρηση περιόδων αιχμής	62
6.3	Ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης με χωρικά κριτήρια	632
6.4	Προστασία κατοικίας, δημόσιου χώρου και ευαίσθητων περιοχών	654
6.5	Συμμετοχική διακυβέρνηση και ρόλος της τοπικής κοινωνίας	67
6.6	Προς ένα νέο μοντέλο τουριστικής ισορροπίας.....	686
Συμπεράσματα		707
Βιβλιογραφία		774

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. Εισαγωγή

1.1 Το πλαίσιο της εργασίας

Ο τουρισμός αποτελεί έναν από τους βασικούς άξονες οικονομικής δραστηριότητας για τα Χανιά και συνολικά για την Κρήτη. Η περιοχή διαθέτει χαρακτηριστικά που την καθιστούν ιδιαίτερα ελκυστική για τη διεθνή και εγχώρια τουριστική αγορά: ιστορικό αστικό περιβάλλον, έντονη πολιτισμική ταυτότητα, παραλιακό μέτωπο, φυσικούς πόρους υψηλής αναγνωρισιμότητας και άμεση αεροπορική σύνδεση με σημαντικές ευρωπαϊκές αγορές. Η Παλιά Πόλη, το Ενετικό Λιμάνι, οι παραλίες της δυτικής Κρήτης και οι ορεινές ή ημιορεινές διαδρομές συγκροτούν ένα σύνθετο τουριστικό προϊόν, το οποίο στηρίζει μεγάλο μέρος της τοπικής επιχειρηματικότητας και απασχόλησης.

Η αυξημένη τουριστική δραστηριότητα, όμως, δεν μπορεί να αξιολογηθεί μόνο με όρους αφίξεων, πληρότητας ή οικονομικής απόδοσης. Σε προορισμούς με έντονη εποχικότητα και μεγάλη συγκέντρωση επισκεπτών σε συγκεκριμένες ζώνες, ο τουρισμός επηρεάζει τη χρήση του χώρου, τη λειτουργία των γειτονιών, τις μετακινήσεις, τη στέγαση και την καθημερινότητα των κατοίκων. Στα Χανιά, το ζήτημα αποκτά ιδιαίτερο ενδιαφέρον επειδή η τουριστική ανάπτυξη συναντά ένα ιστορικό αστικό περιβάλλον, όπου η κατοικία, το εμπόριο, η αναψυχή και η τουριστική κατανάλωση συνυπάρχουν στον ίδιο περιορισμένο χώρο.

Τα διαθέσιμα στοιχεία για την επιβατική κίνηση στο αεροδρόμιο Χανίων δείχνουν τη δυναμική του προορισμού μετά την πανδημική περίοδο. Η συνολική κίνηση αυξήθηκε από 1.795.236 επιβάτες το 2021 σε 3.290.802 το 2022, 3.648.416 το 2023, 3.952.126 το 2024 και 4.150.829 το 2025 (Fraport Greece, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025a). Τα στοιχεία αυτά δεν ταυτίζονται με τον ακριβή αριθμό τουριστών, καθώς αφορούν επιβατική κίνηση αεροδρομίου, αποτυπώνουν όμως καθαρά την ένταση των ροών που δέχεται ο προορισμός.

Η διεθνής διάσταση της ζήτησης είναι επίσης εμφανής. Το 2025 η συνολική επιβατική κίνηση έφτασε τους 4.150.829 επιβάτες, από τους οποίους οι 3.176.322

συνδέονταν με διεθνείς πτήσεις και οι 974.507 με εγχώρια κίνηση. Στις βασικές αγορές περιλαμβάνονται το Ηνωμένο Βασίλειο, η Γερμανία, η Δανία, η Πολωνία, η Νορβηγία, η Σουηδία και η Φινλανδία, γεγονός που αναδεικνύει τον ισχυρό ευρωπαϊκό προσανατολισμό του προορισμού (Fraport Greece, 2025b).

Η τουριστική πίεση δεν συνδέεται μόνο με την άφιξη επισκεπτών, αλλά και με τον τρόπο με τον οποίο οργανώνεται η διαμονή τους. Τα δεδομένα του Inside Airbnb για την Κρήτη, με φίλτρο στην περιοχή των Χανίων, δείχνουν 6.124 καταχωρίσεις, αριθμό που αντιστοιχεί στο 22,2% των συνολικών καταχωρίσεων του νησιού. Από αυτές, το 87,6% αφορά ολόκληρα σπίτια ή διαμερίσματα, ενώ το 71,8% συνδέεται με οικοδεσπότες που διαθέτουν πολλαπλές καταχωρίσεις (Inside Airbnb, 2025). Τα στοιχεία αυτά είναι σημαντικά, γιατί δείχνουν ότι η βραχυχρόνια μίσθωση δεν περιορίζεται κατ' ανάγκη σε περιστασιακή φιλοξενία, αλλά σε αρκετές περιπτώσεις λειτουργεί ως οργανωμένη οικονομική δραστηριότητα.

Ο τουρισμός αποτελεί έναν από τους πιο δυναμικούς τομείς της σύγχρονης οικονομίας, αλλά και ένα φαινόμενο με έντονη κοινωνική και χωρική επίδραση. Για πολλές περιοχές, ιδίως σε παράκτιους και νησιωτικούς προορισμούς, η τουριστική δραστηριότητα συνδέεται με εισόδημα, απασχόληση, επιχειρηματική ανάπτυξη και διεθνή προβολή. Η συμβολή αυτή είναι ιδιαίτερα σημαντική σε οικονομίες όπου ο τουρισμός λειτουργεί ως βασικός μηχανισμός τοπικής ανάπτυξης και ως πεδίο αξιοποίησης φυσικών, πολιτισμικών και ιστορικών πόρων.

Η τουριστική ανάπτυξη, όμως, δεν παράγει μόνο θετικές επιδράσεις. Όταν η ζήτηση αυξάνεται γρήγορα ή συγκεντρώνεται σε συγκεκριμένες χρονικές περιόδους και περιοχές, μπορεί να δημιουργήσει πιέσεις που δεν αποτυπώνονται επαρκώς στους δείκτες αφίξεων, πληρότητας ή εσόδων. Η εποχικότητα, η επιβάρυνση των υποδομών, η αύξηση της ζήτησης για τουριστική διαμονή, η αλλαγή χρήσεων στον αστικό χώρο και η πίεση σε φυσικούς ή πολιτισμικούς πόρους αποτελούν πλέον κεντρικά ζητήματα στη συζήτηση για τη βιωσιμότητα των προορισμών. Ο Peetersetal. (2018) επισημαίνουν ότι ο υπερτουρισμός δεν μπορεί να κατανοηθεί μόνο ως ζήτημα υψηλών αριθμών επισκεπτών, αλλά πρέπει να εξεταστεί μέσα από τις επιπτώσεις που προκαλεί στη λειτουργία του προορισμού, στους κατοίκους και στην εμπειρία των επισκεπτών.

Η έννοια της τουριστικής πίεσης αποκτά ιδιαίτερο ενδιαφέρον σε προορισμούς με έντονη εξάρτηση από τον τουρισμό. Σε τέτοιες περιπτώσεις, η ανάπτυξη του κλάδου μπορεί να προσφέρει σημαντικά οικονομικά οφέλη, αλλά ταυτόχρονα να ενισχύει την ευαλωτότητα της τοπικής κοινωνίας. Η υπερβολική εξάρτηση από την τουριστική ζήτηση μπορεί να περιορίσει την ποικιλία της τοπικής οικονομίας, να ενθαρρύνει τη μονοκαλλιέργεια τουριστικών χρήσεων και να μεταβάλει τον χαρακτήρα περιοχών που μέχρι πρότινος λειτουργούσαν ως χώροι κατοικίας, καθημερινής ζωής και κοινωνικής συναναστροφής.

Η συζήτηση αυτή έχει αποκτήσει ιδιαίτερη βαρύτητα στη Μεσόγειο. Ιστορικές πόλεις, νησιωτικοί προορισμοί και παράκτιες ζώνες αντιμετωπίζουν όλο και πιο συχνά το δίλημμα ανάμεσα στην οικονομική αξιοποίηση του τουρισμού και στην προστασία της κοινωνικής και περιβαλλοντικής αντοχής τους. Στη σχετική βιβλιογραφία, ο υπερτουρισμός περιγράφεται ως κατάσταση κατά την οποία η ένταση της τουριστικής δραστηριότητας επηρεάζει αρνητικά την ποιότητα ζωής των κατοίκων ή την ποιότητα της εμπειρίας των επισκεπτών (UNWTO, 2018). Η διατύπωση αυτή μεταφέρει το ενδιαφέρον από την απλή μέτρηση του αριθμού των τουριστών στην εξέταση των επιπτώσεων που παράγονται στον τόπο.

Οι προκλήσεις αυτές δεν εμφανίζονται με τον ίδιο τρόπο σε όλους τους προορισμούς. Σε μια μεγάλη μητρόπολη, η τουριστική πίεση μπορεί να αφορά τη συμφόρηση, τις τιμές κατοικίας και τη μετατροπή γειτονιών σε ζώνες τουριστικής κατανάλωσης. Σε έναν νησιωτικό ή παράκτιο προορισμό, μπορεί να συνδέεται επιπλέον με περιορισμένες υποδομές, ευαίσθητα οικοσυστήματα, υψηλή εποχικότητα και έντονη συγκέντρωση επισκεπτών σε λίγους μήνες. Για τον λόγο αυτό, η ανάλυση του τουρισμού χρειάζεται να λαμβάνει υπόψη όχι μόνο τον όγκο της ζήτησης, αλλά και το πού, πότε και με ποιους όρους εκδηλώνεται.

Στην ελληνική περίπτωση, τα νησιά και οι ιστορικοί παράκτιοι προορισμοί προσφέρουν πρόσφορο πεδίο μελέτης. Η σχέση τους με τον τουρισμό είναι συχνά αντιφατική: από τη μία πλευρά, ο τουρισμός στηρίζει την τοπική οικονομία και δημιουργεί εισοδήματα· από την άλλη, μπορεί να επιτείνει την πίεση στη στέγαση, στο φυσικό περιβάλλον, στις δημόσιες υποδομές και στην καθημερινότητα των μόνιμων κατοίκων. Οι Panousi and Petrakos (2021) τονίζουν ότι η προσέγγιση της τουριστικής φέρουσας ικανότητας στην Ελλάδα χρειάζεται να λαμβάνει υπόψη τις

ιδιαιτερότητες κάθε περιφέρειας, καθώς οι πιέσεις δεν κατανέμονται ομοιόμορφα στον χώρο.

1.2 Ηθική και βιωσιμότητα στον τουρισμό

Η βιωσιμότητα στον τουρισμό δεν περιορίζεται στην προστασία του φυσικού περιβάλλοντος. Περιλαμβάνει την κοινωνική συνοχή, την ποιότητα ζωής των κατοίκων, την πρόσβαση στη στέγαση, τη διατήρηση του δημόσιου χώρου, την προστασία της πολιτισμικής ταυτότητας και τη δυνατότητα ενός προορισμού να συνεχίσει να λειτουργεί χωρίς να υποβαθμίζει τους πόρους στους οποίους βασίζεται. Η τουριστική ανάπτυξη μπορεί να θεωρηθεί βιώσιμη μόνο όταν δεν εξαντλεί το φυσικό, κοινωνικό και πολιτισμικό κεφάλαιο του τόπου που αξιοποιεί.

Η ηθική διάσταση του τουρισμού συνδέεται ακριβώς με αυτό το ζήτημα. Δεν αρκεί να εξεταστεί αν ο τουρισμός παράγει οικονομικό όφελος. Χρειάζεται να διερευνηθεί ποιος απολαμβάνει αυτό το όφελος, ποιος αναλαμβάνει το κόστος, ποιος έχει λόγο στη λήψη αποφάσεων και ποια κοινωνικά δικαιώματα επηρεάζονται από την τουριστική επέκταση. Οι Smith and Duffy (2003) αντιμετωπίζουν την ηθική του τουρισμού ως πεδίο όπου η οικονομική δραστηριότητα πρέπει να αξιολογείται σε σχέση με τις επιπτώσεις της στους ανθρώπους, στους τόπους και στις σχέσεις εξουσίας που διαμορφώνονται μέσα από την τουριστική ανάπτυξη.

Σε παρόμοια κατεύθυνση, οι Jamal and Camargo (2014) υποστηρίζουν ότι η βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη πρέπει να ενσωματώνει την έννοια της δικαιοσύνης. Ο τουρισμός δεν είναι ουδέτερη δραστηριότητα. Αναδιανέμει πόρους, αλλάζει αξίες γης, επηρεάζει την πρόσβαση σε κατοικία, μεταβάλλει τις τοπικές αγορές και συχνά μετατρέπει καθημερινούς χώρους σε χώρους κατανάλωσης. Επομένως, η βιωσιμότητα δεν μπορεί να εξετάζεται μόνο με περιβαλλοντικούς δείκτες. Χρειάζεται να περιλαμβάνει και το ερώτημα της δίκαιης κατανομής των ωφελειών και των επιβαρύνσεων.

Η έννοια της φέρουσας ικανότητας υπήρξε για πολλά χρόνια βασικό εργαλείο στον σχεδιασμό τουριστικών προορισμών. Οι Coccossis and Mexa (2004) δείχνουν ότι η

φέρουσα ικανότητα δεν αφορά αποκλειστικά το μέγιστο πλήθος επισκεπτών που μπορεί να δεχθεί ένας τόπος. Περιλαμβάνει φυσικούς, κοινωνικούς, οικονομικούς και θεσμικούς περιορισμούς. Ένας προορισμός μπορεί να αντέχει έναν αριθμό επισκεπτών από την άποψη των υποδομών, αλλά να έχει ήδη υπερβεί τα κοινωνικά ή πολιτισμικά του όρια, όταν οι κάτοικοι αισθάνονται ότι χάνουν την πρόσβαση στον χώρο τους ή ότι η πόλη προσαρμόζεται μονομερώς στις ανάγκες της τουριστικής αγοράς.

Η βιβλιογραφία για τον υπερτουρισμό έχει μετατοπίσει τη συζήτηση από το ερώτημα «πόσοι τουρίστες χωρούν» στο ερώτημα «τι είδους ζωή παράγει η τουριστική ανάπτυξη στον προορισμό». Οι Veríssimoetal. (2020) καταγράφουν ότι η αύξηση του ενδιαφέροντος για τον υπερτουρισμό συνδέεται με την όξυνση κοινωνικών αντιδράσεων σε προορισμούς όπου οι κάτοικοι θεωρούν ότι η καθημερινότητά τους υποβαθμίζεται. Ο τουρισμός, σε αυτές τις περιπτώσεις, δεν γίνεται αντιληπτός μόνο ως οικονομική ευκαιρία, αλλά και ως δύναμη που αναδιαμορφώνει την πόλη, την κατοικία και τις κοινωνικές σχέσεις.

Η σχέση του τουρισμού με το δικαίωμα στην πόλη έχει ιδιαίτερη σημασία για ιστορικά αστικά κέντρα. Η έννοια αυτή επιτρέπει να εξεταστεί η πόλη όχι μόνο ως χώρος επίσκεψης, αλλά ως χώρος κατοίκησης, μνήμης, συμμετοχής και συλλογικής ζωής. Στην περίπτωση των Χανίων, οι Zaimakis and Papadaki (2025) συνδέουν τον υπερτουρισμό με τις διαμαρτυρίες γύρω από την ποιότητα ζωής, τη στεγαστική πίεση, την αποξένωση από τον τόπο και το δικαίωμα των κατοίκων να συμμετέχουν στη διαμόρφωση της πόλης τους. Η οπτική αυτή είναι κρίσιμη για την παρούσα εργασία, επειδή μεταφέρει την ανάλυση από την τουριστική απόδοση στην κοινωνική και ηθική λειτουργία του προορισμού.

1.3 Σκοπός και στόχοι της έρευνας

Σκοπός της διπλωματικής εργασίας είναι να εξετάσει τις ηθικές διαστάσεις της τουριστικής πίεσης και του υπερτουρισμού στα Χανιά, μέσα από την αξιοποίηση τουριστικών, χωρικών και κοινωνικών δεδομένων. Η μελέτη εστιάζει στον τρόπο με

τον οποίο η τουριστική δραστηριότητα εξελίσσεται, συγκεντρώνεται χρονικά και χωρικά και συνδέεται με ζητήματα που αφορούν τη στέγαση, τον δημόσιο χώρο, την κινητικότητα, την πολιτισμική ταυτότητα και την ποιότητα ζωής των κατοίκων.

Η εργασία δεν αντιμετωπίζει την τουριστική ανάπτυξη ως μονοδιάστατο οικονομικό φαινόμενο. Τη μελετά ως διαδικασία που παράγει οφέλη, αλλά και πιέσεις. Αυτές οι πιέσεις χρειάζεται να ερμηνευθούν μέσα από την ηθική του τουρισμού, τη βιώσιμη ανάπτυξη, τη φέρουσα ικανότητα και το δικαίωμα στην πόλη. Η περίπτωση των Χανίων επιλέγεται επειδή συγκεντρώνει χαρακτηριστικά που την καθιστούν κατάλληλο πεδίο μελέτης: έντονη τουριστική ζήτηση, ιστορικό αστικό περιβάλλον, παράκτιο χαρακτήρα, αυξημένο ενδιαφέρον για βραχυχρόνια μίσθωση και εμφανή συζήτηση γύρω από τις κοινωνικές επιπτώσεις της τουριστικής ανάπτυξης.

Οι στόχοι της έρευνας οργανώνονται σε τρεις βασικές κατευθύνσεις. Πρώτον, επιδιώκεται να αποτυπωθεί η εξέλιξη και η εποχική συγκέντρωση της τουριστικής δραστηριότητας στα Χανιά, με βάση διαθέσιμα δευτερογενή δεδομένα. Δεύτερον, εξετάζεται η χωρική και κοινωνική διάσταση της τουριστικής πίεσης, ιδίως μέσα από τη βραχυχρόνια μίσθωση και τη συγκέντρωση τουριστικών χρήσεων σε περιοχές υψηλής επισκεψιμότητας. Τρίτον, αναλύονται οι ηθικές προεκτάσεις του φαινομένου, με στόχο τη διατύπωση κατευθύνσεων για πιο βιώσιμη, δίκαιη και υπεύθυνη τουριστική διαχείριση.

1.4 Ερευνητικά ερωτήματα

Με βάση τον παραπάνω σκοπό, η διπλωματική εργασία οργανώνεται γύρω από τα ακόλουθα ερευνητικά ερωτήματα:

- Πώς έχει εξελιχθεί η τουριστική δραστηριότητα στα Χανιά κατά την περίοδο 2021–2025, με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία επιβατικής κίνησης;
- Πώς εκδηλώνεται η εποχικότητα της τουριστικής κίνησης και ποιες περιόδους συγκεντρώνουν τη μεγαλύτερη πίεση;

- Τι δείχνουν τα δεδομένα της βραχυχρόνιας μίσθωσης για τη χωρική και οικονομική οργάνωση της τουριστικής διαμονής στα Χανιά;
- Ποιες ηθικές και κοινωνικές προκλήσεις συνδέονται με την τουριστική πίεση, ιδίως ως προς τη στέγαση, τον δημόσιο χώρο, την κινητικότητα, την πολιτισμική αυθεντικότητα και την ποιότητα ζωής των κατοίκων;
- Ποιες κατευθύνσεις βιώσιμης τουριστικής διαχείρισης μπορούν να προταθούν για την περίπτωση των Χανίων;

Τα ερωτήματα αυτά επιτρέπουν τη σύνδεση της εμπειρικής ανάλυσης με τη θεωρητική συζήτηση. Τα πρώτα τρία εστιάζουν στην αποτύπωση της τουριστικής πίεσης μέσα από δεδομένα για την επιβατική κίνηση, την εποχικότητα και τη βραχυχρόνια μίσθωση. Τα δύο τελευταία μεταφέρουν την ανάλυση στο επίπεδο της ηθικής αξιολόγησης και της διατύπωσης προτάσεων. Με αυτόν τον τρόπο, η εργασία δεν περιορίζεται στην περιγραφή της τουριστικής ανάπτυξης, αλλά επιχειρεί να εξετάσει τις κοινωνικές και χωρικές της συνέπειες.

1.5 Δομή της διπλωματικής εργασίας

Η διπλωματική εργασία οργανώνεται σε έξι κεφάλαια. Το πρώτο κεφάλαιο εισάγει το θέμα, παρουσιάζει το γενικό πλαίσιο της τουριστικής ανάπτυξης, συνδέει την προβληματική με την ηθική και τη βιωσιμότητα στον τουρισμό και διατυπώνει τον σκοπό, τους στόχους και τα ερευνητικά ερωτήματα.

Το δεύτερο κεφάλαιο αναπτύσσει το θεωρητικό πλαίσιο. Εξετάζει τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη, την έννοια του υπερτουρισμού, τη φέρουσα ικανότητα, το δικαίωμα στην πόλη και τη βραχυχρόνια μίσθωση ως παράγοντα αστικού μετασχηματισμού. Η θεωρητική ανάλυση λειτουργεί ως βάση για την ερμηνεία των δεδομένων που ακολουθούν.

Το τρίτο κεφάλαιο παρουσιάζει τη μεθοδολογία και το τεκμηριωτικό υλικό της έρευνας. Περιγράφει τον ερευνητικό σχεδιασμό, την επιλογή της μελέτης περίπτωσης, τις πηγές δεδομένων, τον τρόπο επεξεργασίας τους και τους

περιορισμούς της ανάλυσης. Ιδιαίτερη σημασία δίνεται στη διαφάνεια της χρήσης των δεδομένων και στη διάκριση ανάμεσα σε αυτό που μπορεί να τεκμηριωθεί άμεσα και σε αυτό που ερμηνεύεται μέσα από τη βιβλιογραφία.

Το τέταρτο κεφάλαιο εξετάζει την τουριστική πίεση στα Χανιά μέσα από τα διαθέσιμα εμπειρικά δεδομένα. Αναλύονται η εξέλιξη της επιβατικής κίνησης, η εποχικότητα, οι βασικές αγορές προέλευσης, η βραχυχρόνια μίσθωση και η χωρική συγκέντρωση της τουριστικής διαμονής. Στο κεφάλαιο αυτό εντάσσονται οι βασικοί πίνακες, τα γραφήματα και οι εικόνες που τεκμηριώνουν την ανάλυση.

Το πέμπτο κεφάλαιο ερμηνεύει τα ευρήματα υπό το πρίσμα των κοινωνικών και ηθικών διαστάσεων της τουριστικής πίεσης. Η συζήτηση εστιάζει στη στέγαση, στον δημόσιο χώρο, στην κινητικότητα, στην πολιτισμική αυθεντικότητα, στην ποιότητα ζωής των κατοίκων και στην κατανομή των ωφελειών και των επιβαρύνσεων του τουρισμού.

Το έκτο κεφάλαιο διατυπώνει προτάσεις για μια πιο δίκαιη και βιώσιμη τουριστική διαχείριση και συνοψίζει τα βασικά συμπεράσματα της εργασίας. Οι προτάσεις αφορούν την παρακολούθηση της τουριστικής πίεσης, τη διαχείριση της εποχικότητας, τη ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, την προστασία της κατοικίας και του δημόσιου χώρου, καθώς και την ενίσχυση της συμμετοχής της τοπικής κοινωνίας στον τουριστικό σχεδιασμό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. Ηθική και βιωσιμότητα στην τουριστική ανάπτυξη

2.1 Βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη: πέρα από την οικονομική μεγέθυνση

Η έννοια της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης προέκυψε από την ανάγκη να αντιμετωπιστεί ο τουρισμός όχι μόνο ως οικονομική δραστηριότητα, αλλά και ως διαδικασία που επηρεάζει κοινωνίες, τόπους, φυσικούς πόρους και πολιτισμικά συστήματα. Για αρκετές δεκαετίες, η επιτυχία ενός προορισμού μετριόταν κυρίως μέσα από δείκτες όπως οι αφίξεις, οι διανυκτερεύσεις, η πληρότητα, οι επενδύσεις και τα τουριστικά έσοδα. Αυτοί οι δείκτες παραμένουν σημαντικοί, όμως δεν αρκούν για να αποτυπώσουν την πραγματική κατάσταση ενός προορισμού, ιδιαίτερα όταν η τουριστική δραστηριότητα συγκεντρώνεται σε συγκεκριμένους μήνες, περιοχές και μορφές κατανάλωσης.

Η βιωσιμότητα στον τουρισμό συνδέεται με την ικανότητα ενός προορισμού να υποδέχεται επισκέπτες χωρίς να υποβαθμίζει τους πόρους στους οποίους στηρίζεται. Οι πόροι αυτοί δεν είναι μόνο φυσικοί. Περιλαμβάνουν το τοπίο, το νερό, την ενέργεια, τις υποδομές και την πολιτισμική κληρονομιά, αλλά και την κατοικία, τον δημόσιο χώρο, τις τοπικές σχέσεις, την καθημερινότητα των κατοίκων και την κοινωνική συνοχή. Όταν η τουριστική ανάπτυξη αυξάνει τα εισοδήματα, αλλά παράλληλα περιορίζει την πρόσβαση των κατοίκων στη στέγαση ή μετατρέπει ιστορικές γειτονιές σε χώρους προσωρινής κατανάλωσης, η αξιολόγησή της δεν μπορεί να γίνεται μόνο με οικονομικούς όρους.

Η μετατόπιση αυτή έχει ιδιαίτερη σημασία για παράκτιους και νησιωτικούς προορισμούς. Οι προορισμοί αυτοί διαθέτουν συχνά περιορισμένες υποδομές, έντονη εποχικότητα, ευάλωτα οικοσυστήματα και μεγάλη εξάρτηση από τη διεθνή τουριστική ζήτηση. Οι Ruggieri and Platania (2024), εξετάζοντας τη σεζόν τουριστικών νησιών στη Μεσόγειο, δείχνουν ότι η εποχικότητα δεν αποτελεί απλώς διαχειριστικό ζήτημα, αλλά στοιχείο που επηρεάζει την ανθεκτικότητα των

προορισμών. Η πίεση δεν κατανέμεται ισομερώς μέσα στο έτος, αλλά συμπυκνώνεται σε συγκεκριμένες περιόδους, όταν οι ανάγκες σε μεταφορές, νερό, ενέργεια, απορρίμματα και δημόσιες υπηρεσίες αυξάνονται απότομα.

Η συζήτηση για τη βιώσιμη ανάπτυξη έχει επίσης συνδεθεί με την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Οι Biagi et al. (2020) υπογραμμίζουν ότι ο τουρισμός μπορεί να επηρεάσει την καθημερινή ζωή των κατοίκων με τρόπους που δεν είναι πάντα ορατοί στους γενικούς οικονομικούς δείκτες. Η συμφόρηση, ο θόρυβος, η αύξηση των τιμών, η απώλεια τοπικών υπηρεσιών και η μεταβολή του χαρακτήρα μιας περιοχής επηρεάζουν το πώς βιώνεται ο τόπος από εκείνους που ζουν μόνιμα σε αυτόν. Σε αυτή τη βάση, η βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη δεν μπορεί να ταυτίζεται με τη συνεχή αύξηση της επισκεψιμότητας. Χρειάζεται να εξετάζει αν η τουριστική δραστηριότητα παραμένει συμβατή με την κοινωνική λειτουργία του προορισμού.

Στην ελληνική βιβλιογραφία και στη σχετική έρευνα για νησιωτικούς προορισμούς, η ανάγκη αυτή εμφανίζεται με ιδιαίτερη ένταση. Οι Panousi and Petrakos (2021) εξετάζουν την τουριστική φέρουσα ικανότητα σε περιφερειακό επίπεδο και επισημαίνουν ότι η τουριστική πολιτική χρειάζεται να λαμβάνει υπόψη τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής. Δεν είναι όλοι οι προορισμοί ίδιοι και δεν αντιμετωπίζουν την ίδια μορφή πίεσης. Άλλοι δέχονται κυρίως περιβαλλοντική επιβάρυνση, άλλοι κοινωνική πίεση στη στέγαση, άλλοι προβλήματα κινητικότητας ή υπερσυγκέντρωση επισκεπτών σε περιορισμένους ιστορικούς χώρους. Η βιωσιμότητα, επομένως, δεν μπορεί να αντιμετωπίζεται ως γενικός στόχος χωρίς χωρική και κοινωνική εξειδίκευση.

2.2 Ηθική του τουρισμού και δίκαιη κατανομή ωφελειών και επιβαρύνσεων

Η ηθική του τουρισμού εξετάζει την τουριστική ανάπτυξη ως ζήτημα σχέσεων, ευθύνης και δικαιοσύνης. Η βασική της συμβολή είναι ότι μεταφέρει την ανάλυση πέρα από το ερώτημα αν ο τουρισμός είναι οικονομικά αποδοτικός. Το κρίσιμο

ερώτημα γίνεται ποιος ωφελείται, ποιος επιβαρύνεται, ποιος αποφασίζει και ποιος χάνει πρόσβαση σε πόρους, χώρους ή δικαιώματα λόγω της τουριστικής επέκτασης.

Οι Smith and Duffy (2003) προσεγγίζουν την ηθική του τουρισμού ως πεδίο όπου η ανάπτυξη πρέπει να αξιολογείται σε σχέση με τις συνέπειες που έχει για τους ανθρώπους και τους τόπους που εμπλέκονται στην τουριστική διαδικασία. Η τουριστική αγορά δεν λειτουργεί σε κενό χώρο. Αξιοποιεί τοπία, μνημεία, αστικές περιοχές, γειτονιές, πολιτισμικές πρακτικές και ανθρώπινες σχέσεις. Όταν αυτά μετατρέπονται σε τουριστικό προϊόν, δημιουργούνται οικονομικές ευκαιρίες, αλλά και μορφές εξάρτησης, αποκλεισμού ή άνισης κατανομής του κόστους.

Η έννοια της δικαιοσύνης είναι καθοριστική σε αυτή τη συζήτηση. Οι Jamal and Camargo (2014) συνδέουν τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη με την ανάγκη ενός «δίκαιου προορισμού», όπου η ευημερία δεν μετριέται μόνο μέσα από την αύξηση της ζήτησης, αλλά και μέσα από την προστασία των κοινοτήτων που υποδέχονται τον τουρισμό. Ένας προορισμός μπορεί να είναι οικονομικά επιτυχημένος και κοινωνικά προβληματικός την ίδια στιγμή. Αυτό συμβαίνει όταν τα οφέλη συγκεντρώνονται σε συγκεκριμένους κλάδους, επιχειρήσεις ή ιδιοκτήτες ακινήτων, ενώ οι επιβαρύνσεις μεταφέρονται στους κατοίκους, στους εργαζομένους, στις υποδομές και στο περιβάλλον.

Η άνιση κατανομή των ωφελειών και των επιβαρύνσεων γίνεται πιο έντονη όταν ο τουρισμός επηρεάζει την κατοικία. Η βραχυχρόνια μίσθωση, για παράδειγμα, μπορεί να προσφέρει εισόδημα σε ιδιοκτήτες και επενδυτές, αλλά ταυτόχρονα να μειώνει τη διαθεσιμότητα κατοικιών για μόνιμη διαμονή ή να αυξάνει τις πιέσεις στις τιμές ενοικίασης. Η ηθική διάσταση εδώ δεν είναι αφηρημένη. Αφορά το αν η οικονομική αξιοποίηση ενός ακινήτου ως τουριστικού προϊόντος επηρεάζει την πρόσβαση άλλων ανθρώπων στη στέγη, ιδίως σε περιοχές όπου η κατοικία είναι ήδη περιορισμένη ή ακριβή.

Ο τουρισμός επηρεάζει επίσης τον δημόσιο χώρο. Πλατείες, δρόμοι, παραλιακά μέτωπα, ιστορικά κέντρα και χώροι καθημερινής συνάντησης μπορούν να αλλάξουν λειτουργία, όταν η χρήση τους προσαρμόζεται κυρίως στις ανάγκες των επισκεπτών και της τουριστικής κατανάλωσης. Το ερώτημα δεν είναι αν οι επισκέπτες πρέπει να έχουν πρόσβαση σε αυτούς τους χώρους, αλλά αν η πρόσβαση των κατοίκων περιορίζεται έμμεσα, μέσα από τον συνωστισμό, την εμπορική κατάληψη, την

αύξηση των τιμών ή την αλλαγή των χρήσεων. Στο σημείο αυτό η ηθική τουρισμού συναντά τη συζήτηση για το δικαίωμα στην πόλη.

Η ηθική ανάλυση του τουρισμού χρειάζεται, επομένως, να εξετάζει τις σχέσεις ισχύος που παράγονται γύρω από την τουριστική ανάπτυξη. Οι αποφάσεις για το πόσος τουρισμός είναι επιθυμητός, ποιες περιοχές προωθούνται, ποιες χρήσεις ενισχύονται και ποια μέτρα προστασίας λαμβάνονται δεν είναι τεχνικά ουδέτερες. Αντικατοπτρίζουν προτεραιότητες. Μια πολιτική που επιδιώκει μόνο αύξηση αφίξεων διαφέρει ουσιαστικά από μια πολιτική που θέτει ως κριτήριο την ποιότητα ζωής, τη διαθεσιμότητα κατοικίας, τη διατήρηση του κοινωνικού ιστού και τη δυνατότητα των κατοίκων να συμμετέχουν στον σχεδιασμό του τόπου τους.

2.3 Τουριστική πίεση και υπερτουρισμός

Ο όρος υπερτουρισμός χρησιμοποιείται για να περιγράψει καταστάσεις όπου η τουριστική δραστηριότητα υπερβαίνει τα κοινωνικά, χωρικά ή περιβαλλοντικά όρια ενός προορισμού. Δεν αναφέρεται απλώς στην παρουσία πολλών τουριστών. Συνδέεται με την επίδραση που έχει η τουριστική συγκέντρωση στην ποιότητα ζωής των κατοίκων, στη λειτουργία των υποδομών, στο περιβάλλον, στην καθημερινή χρήση της πόλης και στην εμπειρία των ίδιων των επισκεπτών. Ο UNWTO (2018) προσεγγίζει τον υπερτουρισμό ως κατάσταση όπου η επίδραση του τουρισμού γίνεται αντιληπτή ως υπερβολική και αρνητική είτε από τους κατοίκους είτε από τους επισκέπτες.

Η βιβλιογραφία έχει δείξει ότι ο υπερτουρισμός εμφανίζεται συχνά σε προορισμούς με ισχυρή φήμη, περιορισμένο χώρο και μεγάλη συγκέντρωση επισκεπτών σε συγκεκριμένα σημεία. Οι Veríssimo et al. (2020), μέσα από συστηματική ανασκόπηση της έννοιας, συνδέουν τον υπερτουρισμό με κοινωνικές αντιδράσεις, αίσθηση κορεσμού και ένταση ανάμεσα στην τουριστική οικονομία και την καθημερινή ζωή. Ο όρος έγινε πιο ορατός τα τελευταία χρόνια όχι επειδή η τουριστική πίεση είναι νέο φαινόμενο, αλλά επειδή σε αρκετούς προορισμούς οι κάτοικοι άρχισαν να αμφισβητούν ανοιχτά το μοντέλο ανάπτυξης που τους περιβάλλει.

Οι Peetersetal. (2018), εξετάζοντας τον υπερτουρισμό για το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, τονίζουν ότι το φαινόμενο δεν έχει μία μοναδική αιτία. Συνδέεται με την αύξηση των διεθνών ταξιδιών, τη φθηνότερη αεροπορική μετακίνηση, την ανάπτυξη των ψηφιακών πλατφορμών διαμονής, την προβολή προορισμών μέσω κοινωνικών δικτύων και τη δυσκολία των τοπικών αρχών να ρυθμίσουν γρήγορα τις νέες μορφές τουριστικής ζήτησης. Ο υπερτουρισμός είναι, με αυτή την έννοια, αποτέλεσμα πολλών παραγόντων που συναντώνται στον ίδιο χώρο και χρόνο.

Η τουριστική πίεση προηγείται συχνά του υπερτουρισμού ως αναλυτική έννοια. Μπορεί να υπάρχει τουριστική πίεση χωρίς να έχει διαμορφωθεί πλήρης κατάσταση υπερτουρισμού. Η πίεση εμφανίζεται όταν οι ροές επισκεπτών, οι χρήσεις γης ή οι μορφές τουριστικής διαμονής αρχίζουν να επηρεάζουν υποδομές, κατοικία, μετακινήσεις ή δημόσιο χώρο. Ο υπερτουρισμός, αντίθετα, παραπέμπει σε πιο προχωρημένη κατάσταση, όπου αυτές οι πιέσεις γίνονται κοινωνικά και πολιτικά εμφανείς. Αυτή η διάκριση είναι χρήσιμη, διότι επιτρέπει να εξεταστεί ένας προορισμός χωρίς να προδικάζεται ότι έχει ήδη υπερβεί όλα τα όριά του.

Οι Carvalhoetal. (2020) επισημαίνουν ότι ο υπερτουρισμός είναι πολυδιάστατο φαινόμενο και δεν μπορεί να μετρηθεί μόνο με έναν αριθμητικό δείκτη. Η αξιολόγηση χρειάζεται να συνδυάζει τουριστικά, κοινωνικά, περιβαλλοντικά και χωρικά δεδομένα. Ένας προορισμός με μεγάλο αριθμό επισκεπτών μπορεί να διαχειρίζεται σχετικά καλά τη ζήτηση, αν διαθέτει υποδομές, χωρική διασπορά και θεσμική ικανότητα. Αντίθετα, ένας μικρότερος προορισμός μπορεί να βιώνει έντονη πίεση με λιγότερους επισκέπτες, εάν η τουριστική δραστηριότητα συγκεντρώνεται σε λίγα σημεία ή επηρεάζει κρίσιμες λειτουργίες, όπως η στέγαση και η καθημερινή μετακίνηση.

Η προσέγγιση αυτή είναι ιδιαίτερα χρήσιμη για ιστορικές και νησιωτικές περιοχές. Εκεί, η χωρική αντοχή είναι συχνά περιορισμένη, οι υποδομές έχουν σχεδιαστεί για μικρότερο πληθυσμό, ενώ η εποχικότητα δημιουργεί απότομες αυξήσεις ζήτησης. Η τουριστική πίεση δεν εμφανίζεται μόνο ως συμφόρηση, αλλά και ως μεταβολή του κοινωνικού χαρακτήρα του τόπου. Ένα ιστορικό κέντρο μπορεί να παραμένει οπτικά διατηρημένο, αλλά να χάνει σταδιακά τη λειτουργία του ως χώρος κατοικίας. Μια παραλία μπορεί να εξακολουθεί να αποτελεί φυσικό πόρο, αλλά να λειτουργεί σε

καθεστώς συνεχούς κορεσμού. Σε αυτές τις περιπτώσεις, ο υπερτουρισμός αφορά την αλλαγή της σχέσης ανάμεσα στον τόπο, στους κατοίκους και στους επισκέπτες.

2.4 Φέρουσα ικανότητα και κοινωνικά όρια του προορισμού

Η φέρουσα ικανότητα αποτελεί μία από τις παλαιότερες έννοιες στον σχεδιασμό τουριστικών προορισμών. Στην πιο απλή της μορφή, αναφέρεται στο όριο μέχρι το οποίο ένας τόπος μπορεί να δεχθεί τουριστική δραστηριότητα χωρίς να υποβαθμιστεί. Ωστόσο, η έννοια είναι πιο σύνθετη από έναν μέγιστο αριθμό επισκεπτών. Οι Coccossis and Moxa (2004) δείχνουν ότι η φέρουσα ικανότητα περιλαμβάνει περιβαλλοντικές, κοινωνικές, οικονομικές, φυσικές και διαχειριστικές διαστάσεις. Δεν αφορά μόνο το πόσα άτομα χωρούν σε έναν χώρο, αλλά το ποια επίδραση έχει η παρουσία τους στον τόπο και στους ανθρώπους που τον χρησιμοποιούν.

Η περιβαλλοντική φέρουσα ικανότητα συνδέεται με την αντοχή οικοσυστημάτων, παραλιών, υδάτινων πόρων, προστατευόμενων περιοχών και τοπίων. Η φυσική ή υποδομική φέρουσα ικανότητα αφορά δρόμους, λιμάνια, αεροδρόμια, αποχέτευση, ύδρευση, διαχείριση απορριμμάτων και δημόσιες υπηρεσίες. Η οικονομική διάσταση αφορά την ικανότητα του τουρισμού να στηρίζει την τοπική οικονομία χωρίς να εξαρτάται μονομερώς από μία δραστηριότητα. Η κοινωνική φέρουσα ικανότητα, όμως, είναι συχνά η πιο δύσκολη να αποτυπωθεί, επειδή σχετίζεται με την ανοχή, τις αντιλήψεις, τις καθημερινές εμπειρίες και το αίσθημα δικαιοσύνης των κατοίκων.

Οι Castellani and Sala (2012) υποστηρίζουν ότι η αξιολόγηση της φέρουσας ικανότητας πρέπει να λαμβάνει υπόψη τόσο περιβαλλοντικούς όσο και διαχειριστικούς περιορισμούς. Η πρακτική δυσκολία βρίσκεται στο ότι οι προορισμοί δεν λειτουργούν ως κλειστά συστήματα. Οι ανάγκες της αγοράς, οι πολιτικές αποφάσεις, οι επενδύσεις, οι ψηφιακές πλατφόρμες και οι διεθνείς τάσεις μεταβάλλουν διαρκώς τα όρια του τουρισμού. Ένα όριο που φαίνεται επαρκές σε μια περίοδο μπορεί να αποδειχθεί ανεπαρκές όταν αλλάζουν οι μορφές μετακίνησης, οι μορφές διαμονής ή η ένταση της ζήτησης.

Η μελέτη των Tselentisetal. (2011) για τη φέρουσα ικανότητα και το περιβάλλον στην Κρήτη δείχνει ότι η ανάλυση του τουριστικού φορτίου χρειάζεται να λαμβάνει υπόψη τις ιδιαιτερότητες του νησιωτικού χώρου. Η Κρήτη συνδυάζει μαζικό τουρισμό, ευαίσθητα φυσικά οικοσυστήματα, αυξημένη πίεση σε παράκτιες περιοχές και μεγάλη εξάρτηση από την τουριστική οικονομία. Η προσέγγιση της φέρουσας ικανότητας σε τέτοια πλαίσια δεν μπορεί να είναι απλώς τεχνική. Χρειάζεται να εξετάζει και τις μορφές κοινωνικής πίεσης που δημιουργούνται όταν η τουριστική ανάπτυξη συγκεντρώνεται χωρικά ή χρονικά.

Η κριτική στη φέρουσα ικανότητα δεν σημαίνει ότι η έννοια είναι άχρηστη. Αντίθετα, δείχνει ότι χρειάζεται προσεκτική εφαρμογή. Οι Llausàsetal. (2019), εξετάζοντας τη φέρουσα ικανότητα σε θαλάσσια προστατευόμενη περιοχή, επισημαίνουν ότι τα τεχνικά όρια συχνά επηρεάζονται από πολιτικές και οικονομικές προτεραιότητες. Το ποιο όριο θεωρείται αποδεκτό δεν είναι πάντα αποτέλεσμα ουδέτερου υπολογισμού. Εξαρτάται από το ποια συμφέροντα έχουν ισχύ στη διαδικασία λήψης αποφάσεων και από το αν οι τοπικές κοινότητες συμμετέχουν ουσιαστικά στον σχεδιασμό.

Στην πράξη, η φέρουσα ικανότητα χρειάζεται να συνδεθεί με την έννοια της κοινωνικής ανοχής. Ένας προορισμός μπορεί να διαθέτει ακόμη φυσική δυνατότητα να υποδεχθεί περισσότερους επισκέπτες, αλλά η κοινωνική του αντοχή να έχει ήδη μειωθεί. Αυτό συμβαίνει όταν οι κάτοικοι βιώνουν τον τουρισμό ως παράγοντα απώλειας κατοικίας, αύξησης κόστους ζωής, συμφόρησης, θορύβου ή απομάκρυνσης από χώρους που μέχρι πρότινος αποτελούσαν μέρος της καθημερινότητάς τους. Σε αυτό το σημείο, η φέρουσα ικανότητα γίνεται ηθικό και πολιτικό ζήτημα, όχι μόνο ζήτημα διαχείρισης ροών.

2.5 Δικαίωμα στην πόλη και τουριστικοποίηση ιστορικών κέντρων

Η έννοια του δικαιώματος στην πόλη προσφέρει ένα χρήσιμο πλαίσιο για την κατανόηση των κοινωνικών αντιδράσεων απέναντι στον υπερτουρισμό. Η πόλη δεν είναι μόνο χώρος οικονομικής δραστηριότητας ή σκηνικό επίσκεψης. Είναι χώρος κατοίκησης, κοινωνικής μνήμης, συμμετοχής, σχέσεων και καθημερινών πρακτικών. Όταν η τουριστική ανάπτυξη αλλάζει τη χρήση του αστικού χώρου με τρόπο που

περιορίζει τη δυνατότητα των κατοίκων να ζουν, να κινούνται και να συμμετέχουν στον τόπο τους, τότε η τουριστική πίεση αποκτά σαφή πολιτική και ηθική διάσταση.

Στα ιστορικά κέντρα, αυτή η ένταση γίνεται πιο έντονη. Οι περιοχές αυτές διαθέτουν αρχιτεκτονική αξία, ιστορικό βάθος και υψηλή τουριστική ελκυστικότητα. Ταυτόχρονα, όμως, συχνά είναι περιοχές κατοικίας, μικρού εμπορίου και καθημερινής κοινωνικής ζωής. Η τουριστικοποίηση εμφανίζεται όταν οι χρήσεις, οι τιμές, οι επιχειρηματικές δραστηριότητες και οι ρυθμοί του χώρου αρχίζουν να προσαρμόζονται κυρίως στον επισκέπτη. Η πόλη δεν εξαφανίζεται, αλλά αλλάζει κοινό, λειτουργία και νόημα.

Ο Higgins (2020) αναλύει τον κίνδυνο ιστορικές πόλεις να μετατραπούν σε «πόλεις χωρίς πολίτες», όταν ο τουρισμός αποδυναμώνει τη μόνιμη κατοίκηση και ενισχύει μια μουσειακή μορφή αστικής ζωής. Η φράση αυτή δεν δηλώνει ότι οι ιστορικές πόλεις χάνουν απαραίτητα την υλική τους μορφή. Δηλώνει ότι κινδυνεύουν να χάσουν τον ζωντανό κοινωνικό τους χαρακτήρα. Η διατήρηση των κτιρίων δεν αρκεί, αν οι άνθρωποι, οι σχέσεις, οι τοπικές χρήσεις και η καθημερινότητα απομακρύνονται από τον χώρο.

Η μελέτη των Zaimakis and Papadaki (2025) είναι ιδιαίτερα σημαντική για την περίπτωση των Χανίων, καθώς εξετάζει τις φωνές διαμαρτυρίας και το δικαίωμα στην πόλη στο πλαίσιο του υπερτουρισμού στην ιστορική πόλη. Οι συγγραφείς αναδεικνύουν αφηγήσεις που συνδέονται με τη στεγαστική πίεση, την αποξένωση από τον τόπο, την επιδείνωση της ποιότητας ζωής και την ανάγκη διεκδίκησης της πόλης ως κοινού χώρου. Η συμβολή τους είναι κρίσιμη, διότι μεταφέρουν την ανάλυση από τους γενικούς δείκτες τουριστικής ανάπτυξης στην εμπειρία των κατοίκων που βλέπουν τον τόπο τους να μεταβάλλεται.

Το δικαίωμα στην πόλη δεν σημαίνει άρνηση του τουρισμού. Σημαίνει ότι οι κάτοικοι πρέπει να έχουν λόγο στη διαμόρφωση του τόπου όπου ζουν. Σημαίνει επίσης ότι η πόλη δεν μπορεί να σχεδιάζεται αποκλειστικά ως προϊόν για κατανάλωση. Η τουριστική δραστηριότητα μπορεί να συνυπάρχει με την τοπική ζωή, εφόσον υπάρχουν όρια, κανόνες και διαδικασίες συμμετοχής. Χωρίς αυτά, η οικονομική αξία του τουρισμού μπορεί να μετατραπεί σε μηχανισμό αποκλεισμού από την ίδια την πόλη.

Η τουριστικοποίηση ιστορικών κέντρων συνδέεται συχνά με αλλαγές στην αγορά κατοικίας, στην εμπορική σύνθεση και στη χρήση του δημόσιου χώρου. Τοπικά καταστήματα που εξυπηρετούν κατοίκους αντικαθίστανται από επιχειρήσεις εστίασης, αναμνηστικών ή τουριστικών υπηρεσιών. Η κατοικία μετατρέπεται σε τουριστική διαμονή. Ο δημόσιος χώρος γίνεται πεδίο κατανάλωσης και κυκλοφορίας επισκεπτών. Οι αλλαγές αυτές δεν είναι πάντοτε άμεσες ή θεαματικές. Συχνά συμβαίνουν σταδιακά, μέχρι η γειτονιά να έχει αλλάξει λειτουργία χωρίς να έχει αλλάξει απαραίτητα μορφή.

2.6 Βραχυχρόνια μίσθωση, κατοικία και αστικός μετασχηματισμός

Η βραχυχρόνια μίσθωση έχει μεταβάλει σημαντικά τον τρόπο με τον οποίο οργανώνεται η τουριστική διαμονή σε πόλεις και νησιωτικούς προορισμούς. Πλατφόρμες όπως η Airbnb δημιούργησαν νέες δυνατότητες εισοδήματος για ιδιοκτήτες, αύξησαν την προσφορά καταλυμάτων και επέτρεψαν στους επισκέπτες να διαμένουν σε περιοχές πέρα από τα παραδοσιακά ξενοδοχειακά συγκροτήματα. Παράλληλα, όμως, η διάδοσή τους έχει ανοίξει έντονη συζήτηση για τη σχέση ανάμεσα στον τουρισμό και την κατοικία.

Η βραχυχρόνια μίσθωση δεν έχει την ίδια σημασία σε κάθε περιοχή. Όταν αφορά περιστασιακή διάθεση ενός δωματίου ή μιας κύριας κατοικίας, μπορεί να λειτουργεί ως συμπληρωματικό εισόδημα για νοικοκυριά. Όταν όμως αφορά μεγάλο αριθμό ολόκληρων κατοικιών, πολλαπλές καταχωρίσεις ανά ιδιοκτήτη ή συστηματική επενδυτική αξιοποίηση ακινήτων, τότε συνδέεται με πιο βαθιές αλλαγές στην αγορά κατοικίας. Η κατοικία μετατρέπεται από χώρο μόνιμης διαμονής σε τουριστικό περιουσιακό στοιχείο.

Οι Garay-Tamajon et al. (2022) δείχνουν ότι οι πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορούν να επηρεάσουν την προσιτότητα της κατοικίας σε τουριστικές γειτονιές, ιδιαίτερα όταν οι καταχωρίσεις συγκεντρώνονται σε περιοχές υψηλής ζήτησης. Η πίεση δεν αφορά μόνο τον αριθμό των καταχωρίσεων. Αφορά και το είδος τους, τη χωρική τους συγκέντρωση και τη σχέση τους με τη μακροχρόνια μίσθωση. Όσο

περισσότερες κατοικίες αποσύρονται από τη μόνιμη χρήση, τόσο μεγαλύτερη γίνεται η ένταση ανάμεσα στην τουριστική αξιοποίηση και στις στεγαστικές ανάγκες.

Ο Smigiel (2023), μελετώντας την Airbnb στο Salzburg, συνδέει τη βραχυχρόνια μίσθωση με την τουριστικοποίηση, το rentgap και την τοπική πολιτική οικονομία της κατοικίας. Η έννοια του rentgap βοηθά να εξηγηθεί γιατί οι ιδιοκτήτες μπορεί να προτιμούν τη βραχυχρόνια τουριστική χρήση από τη μακροχρόνια κατοίκηση: η πιθανή οικονομική απόδοση είναι υψηλότερη. Αυτή η διαφορά απόδοσης δημιουργεί κίνητρο μετατροπής κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα, ιδιαίτερα σε περιοχές με υψηλή επισκεψιμότητα.

Οι Robertsonetal. (2020), εξετάζοντας τη Νέα Ορλεάνη, περιγράφουν τη βραχυχρόνια μίσθωση ως μορφή ψηφιακά διαμεσολαβημένης τουριστικής εξευγενιστικής διαδικασίας. Η πλατφόρμα δεν λειτουργεί απλώς ως μέσο φιλοξενίας, αλλά ως μηχανισμός που αναδιατάσσει τον αστικό χώρο. Η τουριστική δραστηριότητα εισχωρεί σε γειτονιές κατοικίας, αυξάνει την αξία των ακινήτων, αλλάζει το προφίλ των χρηστών και μπορεί να μειώσει τη σταθερότητα των τοπικών κοινοτήτων. Στην ελληνική περίπτωση, η βιβλιογραφία έχει αρχίσει να εξετάζει πιο συστηματικά τη χωρική επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε νησιωτικούς και ιστορικούς προορισμούς. Οι Derdemeziatal. (2025) αναλύουν το χωρικό αποτύπωμα της βραχυχρόνιας μίσθωσης στις Κυκλάδες, δείχνοντας ότι ακόμη και μικρότεροι ή λιγότερο δομημένοι νησιωτικοί προορισμοί μπορούν να δεχθούν σημαντική πίεση όταν οι πλατφόρμες συγκεντρώνουν καταλύματα σε συγκεκριμένες ζώνες. Αντίστοιχα, οι Chatziatal. (2025) εξετάζουν τη σχέση πολιτιστικής κληρονομιάς, Airbnb και τουριστικών πιέσεων στη Ρόδο, αναδεικνύοντας τον κίνδυνο οι ιστορικοί χώροι να μετατραπούν σε άτυπους τουριστικούς κόμβους.

Η βραχυχρόνια μίσθωση έχει, επομένως, διπλή σημασία για τη μελέτη της τουριστικής πίεσης. Από τη μία πλευρά, αποτελεί ένδειξη τουριστικής ζήτησης και μεταβολής του τρόπου διαμονής. Από την άλλη, λειτουργεί ως μηχανισμός που μπορεί να επηρεάσει την κατοικία, τη γειτονιά και τη σχέση των κατοίκων με τον χώρο. Η ανάλυσή της δεν πρέπει να περιορίζεται στο αν οι καταχωρίσεις είναι νόμιμες ή αδειοδοτημένες. Ακόμη και μια νόμιμη και ρυθμισμένη αγορά μπορεί να δημιουργεί κοινωνική πίεση, όταν η συγκέντρωση τουριστικών χρήσεων μεταβάλλει τη διαθεσιμότητα κατοικίας και τον χαρακτήρα του αστικού χώρου.

Πίνακας 0.1: Βασικές έννοιες του θεωρητικού πλαισίου

Έννοια	Περιεχόμενο	Σημασία για την εργασία
Βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη	Τουριστική ανάπτυξη που λαμβάνει υπόψη οικονομικές, κοινωνικές, πολιτισμικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις	Επιτρέπει την αξιολόγηση του τουρισμού πέρα από αφίξεις και έσοδα
Ηθική του τουρισμού	Εξέταση του ποιος ωφελείται, ποιος επιβαρύνεται και ποιος συμμετέχει στις αποφάσεις	Συνδέει την τουριστική ανάπτυξη με ζητήματα δικαιοσύνης
Τουριστική πίεση	Πίεση που δημιουργείται από τη συγκέντρωση τουριστικών ροών, χρήσεων και υποδομών	Βοηθά στην ανάλυση των επιπτώσεων πριν ή πέρα από τον όρο υπερτουρισμός
Υπερτουρισμός	Κατάσταση όπου η τουριστική δραστηριότητα επηρεάζει αρνητικά κατοίκους, επισκέπτες ή τον προορισμό	Αποτελεί βασική έννοια για την ερμηνεία των πιέσεων
Φέρουσα ικανότητα	Τα περιβαλλοντικά, κοινωνικά, φυσικά και διαχειριστικά όρια ενός προορισμού	Επιτρέπει την εξέταση των ορίων ανάπτυξης
Δικαίωμα στην πόλη	Δικαίωμα των κατοίκων να ζουν, να χρησιμοποιούν και να συνδιαμορφώνουν την πόλη τους	Συνδέει τον τουρισμό με τη στέγαση, τον δημόσιο χώρο και τη συμμετοχή
Βραχυχρόνια μίσθωση	Τουριστική χρήση κατοικιών μέσω ψηφιακών πλατφορμών	Αναδεικνύει τη σχέση τουρισμού, κατοικίας και αστικού μετασχηματισμού

Στην παρούσα εργασία η βραχυχρόνια μίσθωση εξετάζεται ως ένας από τους βασικούς δείκτες χωρικής και κοινωνικής πίεσης. Η ανάλυση των διαθέσιμων δεδομένων δεν θα χρησιμοποιηθεί για να αποδώσει μονοσήμαντα αιτιότητα, αλλά για να φωτίσει τη σχέση ανάμεσα στην τουριστική διαμονή, την κατοικία και τη μεταβολή της χρήσης του χώρου. Η σημασία της βρίσκεται στο ότι φέρνει στο

προσκήνιο ένα από τα πιο κρίσιμα ηθικά ερωτήματα της σύγχρονης τουριστικής ανάπτυξης: πώς μπορεί ένας προορισμός να αξιοποιεί την τουριστική ζήτηση χωρίς να αποδυναμώνει τη δυνατότητα των κατοίκων να ζουν στον ίδιο τον τόπο που καθιστά ελκυστικό τον προορισμό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. Μεθοδολογία

3.1 Ερευνητικός σχεδιασμός

Η παρούσα εργασία ακολουθεί τη λογική της μελέτης περίπτωσης, με αντικείμενο τις ηθικές διαστάσεις της τουριστικής πίεσης και του υπερτουρισμού στα Χανιά. Η επιλογή της μελέτης περίπτωσης κρίνεται κατάλληλη, καθώς επιτρέπει την εις βάθος ανάλυση ενός συγκεκριμένου προορισμού, χωρίς να αποσπά το φαινόμενο από το κοινωνικό, χωρικό και ιστορικό του πλαίσιο. Ο τουρισμός δεν εξετάζεται εδώ ως απομονωμένος οικονομικός κλάδος, αλλά ως διαδικασία που επηρεάζει τον χώρο, την κατοικία, τις υποδομές, την καθημερινότητα των κατοίκων και τη λειτουργία της πόλης.

Η ερευνητική προσέγγιση βασίζεται σε δευτερογενή ανάλυση δεδομένων και βιβλιογραφική σύνθεση. Η δευτερογενής ανάλυση επιλέγεται επειδή το αντικείμενο της εργασίας απαιτεί τη σύνδεση πραγματικών δεδομένων τουριστικής δραστηριότητας με ευρύτερες κοινωνικές και ηθικές ερμηνείες. Τα διαθέσιμα στοιχεία για την επιβατική κίνηση, την εποχικότητα και τη βραχυχρόνια μίσθωση προσφέρουν μια εμπειρική βάση πάνω στην οποία μπορεί να εξεταστεί η ένταση και η μορφή της τουριστικής πίεσης. Η βιβλιογραφική σύνθεση, από την άλλη πλευρά, επιτρέπει την ερμηνεία αυτών των δεδομένων μέσα από έννοιες όπως ο υπερτουρισμός, η φέρουσα ικανότητα, η τουριστικοποίηση, το δικαίωμα στην πόλη και η δίκαιη κατανομή των ωφελειών και των επιβαρύνσεων.

Η εργασία δεν στηρίζεται σε μία μόνο κατηγορία τεκμηρίων. Αντίθετα, συνδυάζει τουριστικά δεδομένα, χωρικές ενδείξεις και ακαδημαϊκή βιβλιογραφία. Αυτή η επιλογή είναι σημαντική, διότι ο υπερτουρισμός δεν μπορεί να κατανοηθεί αποκλειστικά με αριθμητικούς δείκτες. Όπως επισημαίνουν οι Peeters et al. (2018), ο υπερτουρισμός αφορά ένα σύνολο επιπτώσεων που συνδέονται με την ποιότητα ζωής των κατοίκων, τη λειτουργία των υποδομών, την εμπειρία των επισκεπτών και τη διαχείριση του προορισμού. Παρόμοια, οι Carvalho, Guerreiro and Matos (2020) τονίζουν ότι η ανάλυση του φαινομένου χρειάζεται πολυδιάστατη προσέγγιση, καθώς δεν αρκεί η καταγραφή υψηλών ροών επισκεπτών.



Διάγραμμα 1: Ερευνητικός σχεδιασμός και στάδια ανάλυσης

Η μεθοδολογική λογική της εργασίας στηρίζεται σε τρία διαδοχικά επίπεδα. Πρώτα, αποτυπώνεται η εξέλιξη της τουριστικής δραστηριότητας μέσα από την επιβατική κίνηση του αεροδρομίου Χανίων. Στη συνέχεια, εξετάζεται η χρονική και χωρική συγκέντρωση της τουριστικής πίεσης, με έμφαση στην εποχικότητα και στη βραχυχρόνια μίσθωση. Τέλος, τα εμπειρικά ευρήματα συνδέονται με τις κοινωνικές και ηθικές προεκτάσεις του φαινομένου, ώστε να διατυπωθούν κατευθύνσεις βιώσιμης τουριστικής διαχείρισης.

3.2 Η περίπτωση μελέτης

Η περίπτωση των Χανίων παρουσιάζει ιδιαίτερο ερευνητικό ενδιαφέρον, επειδή συνδυάζει χαρακτηριστικά ιστορικού αστικού προορισμού, παράκτιας τουριστικής ζώνης και πύλης εισόδου προς τη δυτική Κρήτη. Η πόλη διαθέτει ισχυρό πολιτισμικό και ιστορικό απόθεμα, με επίκεντρο την Παλιά Πόλη και το Ενετικό Λιμάνι, ενώ η ευρύτερη περιοχή συνδέεται με δημοφιλείς φυσικούς προορισμούς, παραλίες και προστατευόμενα τοπία. Αυτή η συνύπαρξη αστικού, πολιτισμικού και φυσικού

τουρισμού δημιουργεί ένα σύνθετο πεδίο πιέσεων, ιδίως κατά τους μήνες υψηλής ζήτησης.

Η επιλογή των Χανίων δεν γίνεται μόνο λόγω της τουριστικής τους ελκυστικότητας. Η περίπτωση είναι χρήσιμη επειδή επιτρέπει να εξεταστεί πώς η τουριστική δραστηριότητα επηρεάζει έναν τόπο που δεν είναι απλώς τουριστικό προϊόν, αλλά και χώρος κατοίκησης, εργασίας, μνήμης και κοινωνικής ζωής. Η μελέτη των Zaimakis and Papadaki (2025) για την ιστορική πόλη των Χανίων αναδεικνύει ακριβώς αυτή τη διάσταση, συνδέοντας τον υπερτουρισμό με το δικαίωμα στην πόλη, τη στεγαστική πίεση, την αποξένωση από τον τόπο και τις τοπικές φωνές διαμαρτυρίας.

Για τις ανάγκες της εργασίας, η γεωγραφική κλίμακα αντιμετωπίζεται με προσοχή. Τα στοιχεία της επιβατικής κίνησης αφορούν το αεροδρόμιο Χανίων και όχι αποκλειστικά την πόλη των Χανίων. Τα δεδομένα της βραχυχρόνιας μίσθωσης που προέρχονται από το InsideAirbnb αναφέρονται σε χωρικά φίλτρα της πλατφόρμας και χρειάζονται ερμηνεία ως ενδείξεις συγκέντρωσης καταχωρίσεων. Η ακαδημαϊκή βιβλιογραφία, τέλος, άλλοτε αφορά την πόλη των Χανίων, άλλοτε την Κρήτη συνολικά και άλλοτε συγκρίσιμους μεσογειακούς ή νησιωτικούς προορισμούς. Η διάκριση αυτή είναι απαραίτητη, ώστε να μην αποδίδονται σε μία κλίμακα συμπεράσματα που προκύπτουν από άλλη.

Στην εργασία, επομένως, τα Χανιά αντιμετωπίζονται ως πολυεπίπεδη περίπτωση μελέτης. Το αεροδρόμιο δείχνει την ένταση των ροών που τροφοδοτούν τον προορισμό. Η Παλιά Πόλη και το Ενετικό Λιμάνι αποτελούν χώρους υψηλής τουριστικής συγκέντρωσης και κοινωνικής σημασίας. Οι παράκτιες ζώνες και τα φυσικά αξιοθέατα δείχνουν την περιβαλλοντική και χωρική διάσταση της πίεσης. Η βραχυχρόνια μίσθωση, τέλος, φέρνει στο προσκήνιο τη σχέση τουρισμού και κατοικίας.

3.3 Πηγές και είδη δεδομένων

Η έρευνα στηρίζεται σε τέσσερις βασικές κατηγορίες πηγών. Η πρώτη κατηγορία αφορά τα στατιστικά στοιχεία επιβατικής κίνησης του αεροδρομίου Χανίων. Τα

αρχεία της Fraport Greece για την περίοδο 2021–2025 παρέχουν ετήσια και μηνιαία δεδομένα για τη συνολική επιβατική κίνηση, καθώς και διάκριση ανάμεσα σε εγχώρια και διεθνή κίνηση. Επιπλέον, το αρχείο κίνησης ανά χώρα για το 2025 επιτρέπει την ανάλυση των βασικών αγορών προέλευσης. Τα δεδομένα αυτά χρησιμοποιούνται κυρίως για να εξεταστεί η εξέλιξη της τουριστικής δραστηριότητας και η εποχικότητα.

Η δεύτερη κατηγορία αφορά τα δεδομένα του InsideAirbnb. Τα διαθέσιμα στοιχεία για την Κρήτη, με εστίαση στα Χανιά, παρέχουν πληροφορίες για τον αριθμό των καταχωρίσεων, τον τύπο του καταλύματος, την αδειοδότηση, τη δραστηριότητα των καταχωρίσεων, τη μέση τιμή και τη διάκριση ανάμεσα σε οικοδεσπότες με μία ή πολλαπλές καταχωρίσεις. Τα δεδομένα αυτά έχουν ιδιαίτερη σημασία για την παρούσα εργασία, επειδή επιτρέπουν να εξεταστεί η βραχυχρόνια μίσθωση ως παράγοντας χωρικής και κοινωνικής πίεσης. Δεν χρησιμοποιούνται, όμως, ως πλήρης αποτύπωση της αγοράς κατοικίας. Χρησιμοποιούνται ως ένδειξη της τουριστικής αξιοποίησης ακινήτων και της πιθανής μεταβολής της χρήσης κατοικιών.

Η τρίτη κατηγορία πηγών είναι η ακαδημαϊκή βιβλιογραφία. Η εργασία αξιοποιεί μελέτες για τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη, τον υπερτουρισμό, τη φέρουσα ικανότητα, τη βραχυχρόνια μίσθωση, το δικαίωμα στην πόλη και την τουριστικοποίηση ιστορικών κέντρων. Ιδιαίτερη βαρύτητα έχουν μελέτες που αφορούν την Κρήτη, τα ελληνικά νησιά και ιστορικούς μεσογειακούς προορισμούς. Η βιβλιογραφία δεν λειτουργεί απλώς ως θεωρητικό υπόβαθρο, αλλά και ως μέσο ερμηνείας των δεδομένων.

Η τέταρτη κατηγορία αφορά συγκριτικά στοιχεία και παραδείγματα από άλλους προορισμούς. Προορισμοί όπως η Σαντορίνη, οι Κυκλάδες, η Ρόδος, η Βαρκελώνη, η Λισαβόνα ή άλλες ιστορικές και νησιωτικές περιοχές δεν αποτελούν αντικείμενο της παρούσας έρευνας, αλλά χρησιμοποιούνται επιλεκτικά για να φωτίσουν μηχανισμούς που συνδέονται με τη βραχυχρόνια μίσθωση, την τουριστικοποίηση, τη στέγαση και την κοινωνική αντίδραση. Η χρήση τους γίνεται συγκριτικά και όχι για να εξαχθούν άμεσες γενικεύσεις για τα Χανιά.

Πίνακας 0.1: Πηγές δεδομένων και τρόπος αξιοποίησης

Πηγή	Είδος δεδομένων	Χρήση στην εργασία	Βασικός
------	-----------------	--------------------	---------

					περιορισμός
Fraport Greece	Επιβατική αεροδρομίου 2021–2025	κίνηση Χανίων,	Εξέλιξη εποχικότητα, και διεθνής κίνηση	ροών, εγχώρια	Δεν αποτυπώνει μοναδικούς τουρίστες ή διάρκεια διαμονής
Fraport Greece, Traffic by Country 2025	Επιβατική κίνηση ανά χώρα	ανά	Ανάλυση αγορών προέλευσης	βασικών	Αφορά επιβάτες αεροδρομίου, όχι τελική περιοχή διαμονής
Inside Airbnb	Καταχωρίσεις, καταλύματος, multi-listinghosts, τιμές	τύπος άδειες,	Εξέταση βραχυχρόνιας μίσθωσης και χωρικής συγκέντρωσης		Δεν αποτελεί πλήρη αποτύπωση της αγοράς κατοικίας
Ακαδημαϊκή βιβλιογραφία	Θεωρίες και εμπειρικές μελέτες για υπερτουρισμό, φέρουσα ικανότητα, righttothecity, STRs	για	Ερμηνεία κοινωνικών και ηθικών διαστάσεων		Διαφορετικά χωρικά και χρονικά πλαίσια ανά μελέτη
Συγκριτικά παραδείγματα	Μελέτες από ελληνικά νησιά και μεσογειακές πόλεις		Στήριξη ερμηνευτικών συμπερασμάτων και προτάσεων		Δεν υποκαθιστούν τα τοπικά δεδομένα των Χανίων

3.4 Τρόπος επεξεργασίας και ανάλυσης

Η επεξεργασία των δεδομένων πραγματοποιείται με περιγραφική και ερμηνευτική λογική. Στο πρώτο στάδιο, τα στοιχεία της FraportGreece οργανώνονται ανά έτος και μήνα, ώστε να αποτυπωθεί η εξέλιξη της επιβατικής κίνησης. Η σύγκριση των ετών 2021–2025 επιτρέπει να φανεί η μεταπανδημική ανάκαμψη και η σταδιακή

σταθεροποίηση της κίνησης σε υψηλά επίπεδα. Η μηνιαία κατανομή χρησιμοποιείται για την εξέταση της εποχικότητας και των περιόδων αιχμής.

Στο ίδιο πλαίσιο εξετάζεται η διάκριση ανάμεσα σε εγχώρια και διεθνή κίνηση. Η διάκριση αυτή βοηθά να κατανοηθεί ο βαθμός διεθνοποίησης του προορισμού και η σχέση του με συγκεκριμένες ευρωπαϊκές αγορές. Το αρχείο της FraportGreece ανά χώρα για το 2025 αξιοποιείται για να εντοπιστούν οι βασικές αγορές προέλευσης και να εξεταστεί εάν η τουριστική κίνηση εξαρτάται από συγκεκριμένες χώρες ή γεωγραφικές ζώνες.

Στο δεύτερο στάδιο, αναλύονται τα δεδομένα του InsideAirbnb. Η ανάλυση εστιάζει στον αριθμό των καταχωρίσεων, στο είδος των καταλυμάτων, στην αναλογία ολόκληρων κατοικιών, στη συγκέντρωση πολλαπλών καταχωρίσεων ανά οικοδεσπότη και στο επίπεδο δραστηριότητας της πλατφόρμας. Αυτά τα στοιχεία επιτρέπουν να εξεταστεί εάν η βραχυχρόνια μίσθωση εμφανίζει χαρακτηριστικά περιστασιακής φιλοξενίας ή αν συνδέεται περισσότερο με επαγγελματική και επενδυτική αξιοποίηση ακινήτων.

Στο τρίτο στάδιο, η ανάλυση μετακινείται από την περιγραφή στην ερμηνεία. Τα δεδομένα για την επιβατική κίνηση και τη βραχυχρόνια μίσθωση συνδέονται με τη βιβλιογραφία για τον υπερτουρισμό, τη φέρουσα ικανότητα, την κατοικία και το δικαίωμα στην πόλη. Για παράδειγμα, η αύξηση της κίνησης δεν ερμηνεύεται αυτομάτως ως υπερτουρισμός. Εξετάζεται σε συνάρτηση με την εποχικότητα, τη χωρική συγκέντρωση, τις επιπτώσεις στη χρήση του χώρου και τα ζητήματα που έχει αναδείξει η βιβλιογραφία για την τοπική κοινωνία.

Η ανάλυση αποφεύγει την άμεση αιτιώδη απόδοση εκεί όπου δεν υπάρχουν επαρκή δεδομένα. Για παράδειγμα, τα στοιχεία του InsideAirbnb μπορούν να δείξουν υψηλή παρουσία ολόκληρων κατοικιών ή πολλαπλών καταχωρίσεων, αλλά δεν αρκούν από μόνα τους για να αποδείξουν το πλήρες μέγεθος της στεγαστικής πίεσης. Μπορούν, όμως, να τεκμηριώσουν έναν σημαντικό μηχανισμό τουριστικοποίησης της κατοικίας, ιδίως όταν συνδυαστούν με τη βιβλιογραφία για τη βραχυχρόνια μίσθωση και με μελέτες που αφορούν ιστορικούς τουριστικούς προορισμούς.

Η ίδια προσοχή εφαρμόζεται και στα στοιχεία της επιβατικής κίνησης. Τα δεδομένα του αεροδρομίου δείχνουν την ένταση των ροών που περνούν από το αεροδρόμιο

Χανίων, όχι τον ακριβή αριθμό τουριστών που διαμένουν στην πόλη ή στην Περιφερειακή Ενότητα. Παρ' όλα αυτά, αποτελούν ισχυρό δείκτη της τουριστικής δυναμικής, ιδίως όταν εξετάζονται σε ετήσια και μηνιαία βάση.

3.5 Περιορισμοί, αξιοπιστία και διαφάνεια

Η εργασία αναγνωρίζει εξ αρχής τους περιορισμούς των δεδομένων που χρησιμοποιεί. Ο πρώτος περιορισμός αφορά τη φύση των στοιχείων της FraportGreece. Η επιβατική κίνηση αεροδρομίου δεν ταυτίζεται με τον αριθμό των μοναδικών τουριστών. Περιλαμβάνει αφίξεις και αναχωρήσεις, εγχώρια και διεθνή κίνηση, καθώς και επιβάτες που ενδέχεται να μετακινούνται σε διαφορετικές περιοχές της δυτικής Κρήτης. Επομένως, τα στοιχεία δεν χρησιμοποιούνται ως ακριβής μέτρηση του αριθμού επισκεπτών στην πόλη των Χανίων, αλλά ως δείκτης έντασης τουριστικών ροών.

Ο δεύτερος περιορισμός αφορά τη βραχυχρόνια μίσθωση. Τα δεδομένα του InsideAirbnb προσφέρουν πολύτιμη εικόνα για την κατανομή και τα χαρακτηριστικά των καταχωρίσεων, όμως δεν αποτυπώνουν το σύνολο της αγοράς κατοικίας. Επίσης, ορισμένοι δείκτες, όπως η εκτιμώμενη πληρότητα ή το εκτιμώμενο εισόδημα, βασίζονται σε μεθοδολογικές παραδοχές της πλατφόρμας. Για τον λόγο αυτό, τα στοιχεία αξιοποιούνται με προσοχή και ερμηνεύονται ως ενδείξεις, όχι ως απόλυτες μετρήσεις.

Ο τρίτος περιορισμός αφορά τη γεωγραφική κλίμακα. Διαφορετικές πηγές αναφέρονται σε διαφορετικά επίπεδα: αεροδρόμιο, πόλη, δήμο, περιφερειακή ενότητα, Κρήτη ή συγκρίσιμους προορισμούς. Η εργασία προσπαθεί να διατηρεί σαφή τη διάκριση ανάμεσα σε αυτά τα επίπεδα. Όταν ένα δεδομένο αφορά την Κρήτη συνολικά, δεν παρουσιάζεται ως δεδομένο αποκλειστικά για τα Χανιά. Όταν ένα στοιχείο αφορά το αεροδρόμιο Χανίων, δεν παρουσιάζεται ως ακριβής εικόνα της διαμονής στην πόλη.

Ο τέταρτος περιορισμός αφορά την απουσία πρωτογενών δεδομένων από κατοίκους, επαγγελματίες ή φορείς. Η εργασία βασίζεται σε δευτερογενή δεδομένα και

βιβλιογραφικές πηγές. Αυτό σημαίνει ότι δεν μπορεί να αποτυπώσει άμεσα τις τρέχουσες αντιλήψεις όλων των κοινωνικών ομάδων. Ωστόσο, η μελέτη των Zaimakis and Papadaki (2025) προσφέρει σημαντική ποιοτική τεκμηρίωση για τις τοπικές φωνές διαμαρτυρίας και το δικαίωμα στην πόλη στην ιστορική πόλη των Χανίων, ενώ η διεθνής βιβλιογραφία επιτρέπει τη σύνδεση των τοπικών δεδομένων με ευρύτερες τάσεις.

Η διαφάνεια της ανάλυσης αποτελεί βασική μεθοδολογική αρχή. Κάθε πηγή παρουσιάζεται με το επίπεδο και τους περιορισμούς της. Τα εμπειρικά ευρήματα διαχωρίζονται από τις ερμηνευτικές παρατηρήσεις. Όπου η εργασία παρουσιάζει αριθμητικά δεδομένα, αυτά συνδέονται με συγκεκριμένη πηγή. Όπου διατυπώνεται ερμηνεία για κοινωνικές ή ηθικές επιπτώσεις, αυτή στηρίζεται σε βιβλιογραφία και όχι σε αυθαίρετες υποθέσεις.

Με αυτόν τον τρόπο, η εργασία επιδιώκει να συνδυάσει την εμπειρική τεκμηρίωση με την ακαδημαϊκή ερμηνεία. Η αξία της δεν βρίσκεται μόνο στην παράθεση αριθμών, αλλά στη σύνδεσή τους με το ερώτημα της βιώσιμης και δίκαιης τουριστικής διαχείρισης. Η μεθοδολογία επιτρέπει να εξεταστεί ο τουρισμός στα Χανιά ως φαινόμενο που παράγει οικονομική δραστηριότητα, αλλά ταυτόχρονα μετασχηματίζει τον χώρο, τις χρήσεις, τις σχέσεις και τις δυνατότητες κατοίκησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. Η τουριστική πίεση στα Χανιά: ροές, εποχικότητα και καταλύματα

4.1 Η εξέλιξη της επιβατικής κίνησης στο αεροδρόμιο Χανίων

Η επιβατική κίνηση του αεροδρομίου Χανίων αποτελεί έναν από τους πιο χρήσιμους διαθέσιμους δείκτες για την αποτύπωση της τουριστικής δυναμικής στη δυτική Κρήτη. Δεν αποτυπώνει με ακρίβεια τον αριθμό των τουριστών που διαμένουν στην πόλη ή στην Περιφερειακή Ενότητα Χανίων, καθώς περιλαμβάνει αφίξεις και αναχωρήσεις, εγχώριους και διεθνείς επιβάτες, καθώς και μετακινήσεις που μπορεί να αφορούν ευρύτερες περιοχές της Κρήτης. Ωστόσο, προσφέρει μια σαφή εικόνα της έντασης των ροών που τροφοδοτούν τον προορισμό, ιδίως όταν εξετάζεται σε ετήσια και μηνιαία βάση.

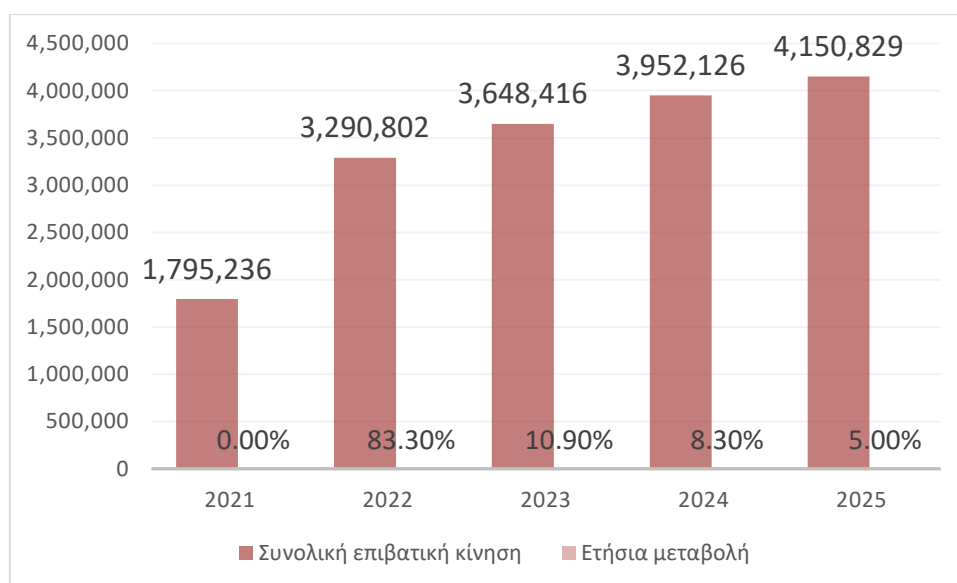
Τα στοιχεία της FraportGreece για την περίοδο 2021–2025 δείχνουν μια έντονη μεταπανδημική ανάκαμψη και στη συνέχεια μια σταθεροποίηση της κίνησης σε υψηλότερα επίπεδα. Το 2021, η συνολική επιβατική κίνηση στο αεροδρόμιο Χανίων ανήλθε σε 1.795.236 επιβάτες. Το 2022 αυξήθηκε σε 3.290.802 επιβάτες, καταγράφοντας μεταβολή 83,3%. Η αύξηση αυτή συνδέεται με την επαναφορά των διεθνών μετακινήσεων μετά την πανδημική περίοδο και δεν πρέπει να ερμηνευθεί ως «κανονικός» ετήσιος ρυθμός ανάπτυξης. Παρ' όλα αυτά, τα επόμενα έτη δείχνουν ότι η υψηλή κίνηση δεν ήταν προσωρινό φαινόμενο. Το 2023 η συνολική κίνηση έφτασε τους 3.648.416 επιβάτες, το 2024 τους 3.952.126 και το 2025 τους 4.150.829 (FraportGreece, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025a).

Πίνακας 0.1: Εξέλιξη συνολικής επιβατικής κίνησης στο αεροδρόμιο Χανίων, 2021–2025 (Πηγή: FraportGreece 2021, 2022, 2023, 2024, 2025a)

Έτος	Συνολική επιβατική κίνηση	Ετήσια μεταβολή
2021	1.795.236	—
2022	3.290.802	+83,3%

2023	3.648.416	+10,9%
2024	3.952.126	+8,3%
2025	4.150.829	+5,0%

Η εικόνα που προκύπτει από τον Πίνακα 4.1 είναι σημαντική για τη συζήτηση περί τουριστικής πίεσης. Η έντονη αύξηση του 2022 οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην ανάκαμψη των μετακινήσεων μετά τους περιορισμούς της πανδημίας. Όμως, η συνέχιση της ανόδου το 2023, το 2024 και το 2025 δείχνει ότι ο προορισμός κινείται πλέον σε επίπεδα επιβατικής κίνησης που υπερβαίνουν αισθητά την περίοδο άμεσης ανάκαμψης. Η συζήτηση για υπερτουρισμό δεν πρέπει να στηρίζεται μηχανικά στον αριθμό των επιβατών, αλλά η σταθερή αύξηση της κίνησης αποτελεί σημαντική ένδειξη ενίσχυσης της πίεσης σε υποδομές, μεταφορές, δημόσιους χώρους και τουριστικές περιοχές.



Διάγραμμα 2: Εξέλιξη της συνολικής επιβατικής κίνησης στο αεροδρόμιο Χανίων, 2021–2025. (Πηγή: Fraport Greece (2021–2025), ίδια επεξεργασία.)

Η διαφορά μεταξύ εγχώριας και διεθνούς κίνησης βοηθά να γίνει πιο καθαρή η δομή αυτής της πίεσης. Το 2025, η εγχώρια κίνηση ανήλθε σε 974.507 επιβάτες, ενώ η διεθνής έφτασε τους 3.176.322. Με άλλα λόγια, η διεθνής κίνηση αντιστοιχεί στο μεγαλύτερο μέρος της συνολικής επιβατικής δραστηριότητας του αεροδρομίου. Αυτό επιβεβαιώνει τον έντονα διεθνοποιημένο χαρακτήρα του προορισμού, καθώς η

τουριστική ζήτηση εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από εξωτερικές αγορές, αεροπορικές συνδέσεις και εποχικές ροές από ευρωπαϊκές χώρες (FraportGreece, 2025a).

Πίνακας 0.2: Εγχώρια και διεθνής επιβατική κίνηση στο αεροδρόμιο Χανίων, 2025 (Πηγή: FraportGreece 2025a)

Κατηγορία κίνησης	Επιβάτες 2025	Ποσοστό επί του συνόλου
Εγχώρια κίνηση	974.507	23,5%
Διεθνής κίνηση	3.176.322	76,5%
Σύνολο	4.150.829	100,0%

Η κυριαρχία της διεθνούς κίνησης έχει διπλή σημασία. Από τη μία πλευρά, δείχνει την ισχυρή θέση των Χανίων στη διεθνή τουριστική αγορά. Από την άλλη, δημιουργεί ευαλωτότητα, καθώς ο προορισμός εξαρτάται από εξωτερικές αγορές, αεροπορικά προγράμματα, γεωπολιτικές συνθήκες, εισοδήματα επισκεπτών και μεταβολές στη ζήτηση για μεσογειακούς προορισμούς. Η τουριστική πίεση, επομένως, δεν είναι μόνο τοπικό ζήτημα. Συνδέεται με ευρύτερες ροές που συχνά διαμορφώνονται έξω από την ίδια την περιοχή.

4.2 Διεθνείς ροές και κύριες αγορές προέλευσης

Η ανάλυση της επιβατικής κίνησης ανά χώρα για το 2025 επιτρέπει να φανεί από ποιες αγορές τροφοδοτείται κυρίως το αεροδρόμιο Χανίων. Η Ελλάδα αποτελεί τη μεγαλύτερη κατηγορία επιβατών, με 974.507 επιβάτες, καθώς περιλαμβάνει την εγχώρια κίνηση. Από τις διεθνείς αγορές, το Ηνωμένο Βασίλειο καταγράφει 567.834 επιβάτες, η Γερμανία 398.519, η Δανία 341.363, η Πολωνία 316.470 και η Νορβηγία 298.506. Ακολουθούν η Σουηδία και η Φινλανδία, με 232.542 και 209.984 επιβάτες αντίστοιχα (FraportGreece, 2025b).

Πίνακας 0.3: Κύριες αγορές επιβατικής κίνησης στο αεροδρόμιο Χανίων, 2025 (Πηγή: FraportGreece 2025b)

Χώρα	Επιβάτες 2025
Ελλάδα	974.507
Ηνωμένο Βασίλειο	567.834
Γερμανία	398.519
Δανία	341.363
Πολωνία	316.470
Νορβηγία	298.506
Σουηδία	232.542
Φινλανδία	209.984
Γαλλία	124.283
Ιταλία	123.392

Τα στοιχεία δείχνουν ότι η τουριστική ζήτηση συνδέεται σε μεγάλο βαθμό με ευρωπαϊκές αγορές, κυρίως από τη Βόρεια και Κεντρική Ευρώπη. Η σημασία του Ηνωμένου Βασιλείου, της Γερμανίας, της Δανίας, της Πολωνίας και της Νορβηγίας είναι ιδιαίτερα εμφανής. Η σύνθεση αυτή έχει πρακτικές συνέπειες για τη διαχείριση του προορισμού. Η εποχικότητα, οι αεροπορικές συνδέσεις, οι προτιμήσεις των επισκεπτών και η τουριστική κατανάλωση επηρεάζονται από τις αγορές προέλευσης και από τα πακέτα ή τις μορφές ταξιδιού που κυριαρχούν σε κάθε αγορά.

Η γεωγραφική προέλευση των επισκεπτών έχει επίσης σημασία για τη βιωσιμότητα. Η εξάρτηση από διεθνείς αεροπορικές ροές αυξάνει το περιβαλλοντικό αποτύπωμα της τουριστικής κινητικότητας και ενισχύει τη συζήτηση για την ανάγκη πιο ισορροπημένων μορφών τουριστικής ανάπτυξης. Δεν πρόκειται για ζήτημα που λύνεται απλώς σε τοπικό επίπεδο, αλλά για παράμετρο που πρέπει να λαμβάνεται υπόψη όταν αξιολογείται η συνολική βιωσιμότητα ενός προορισμού.

4.3 Εποχικότητα και μήνες αιχμής

Η εποχικότητα αποτελεί ένα από τα πιο καθαρά χαρακτηριστικά της τουριστικής κίνησης στα Χανιά. Τα μηνιαία στοιχεία της FraportGreece για το 2025 δείχνουν ότι η κίνηση αυξάνεται έντονα από τον Μάιο, κορυφώνεται τον Ιούλιο και τον Αύγουστο και παραμένει υψηλή τον Σεπτέμβριο και τον Οκτώβριο. Αντίθετα, οι χειμερινοί μήνες κινούνται σε πολύ χαμηλότερα επίπεδα. Η εικόνα αυτή επιβεβαιώνει τη γνωστή εποχική δομή του μεσογειακού τουρισμού, όπου η ζήτηση συμπυκνώνεται σε λίγους μήνες και δημιουργεί απότομες αυξήσεις στις ανάγκες των υποδομών και των υπηρεσιών.

Το 2025, ο Ιούλιος ήταν ο μήνας με τη μεγαλύτερη συνολική κίνηση, με 748.953 επιβάτες. Ακολούθησε ο Αύγουστος με 730.178 επιβάτες, ο Ιούνιος με 618.802 και ο Σεπτέμβριος με 614.917. Ο Οκτώβριος και ο Μάιος παραμένουν επίσης σημαντικοί μήνες, με 443.544 και 435.680 επιβάτες αντίστοιχα. Η παρουσία υψηλής κίνησης και τον Οκτώβριο δείχνει ότι η τουριστική περίοδος δεν περιορίζεται αποκλειστικά στους τρεις θερινούς μήνες, αν και η πίεση παραμένει πολύ πιο έντονη στη θερινή ζώνη (FraportGreece, 2025a).

Πίνακας 0.4: Μηνιαία συνολική επιβατική κίνηση στο αεροδρόμιο Χανίων, 2025 (Πηγή: FraportGreece (2025a))

Μήνας	Σύνολο επιβατών
Ιανουάριος	63.765
Φεβρουάριος	60.471
Μάρτιος	76.268
Απρίλιος	199.102
Μάιος	435.680
Ιούνιος	618.802
Ιούλιος	748.953

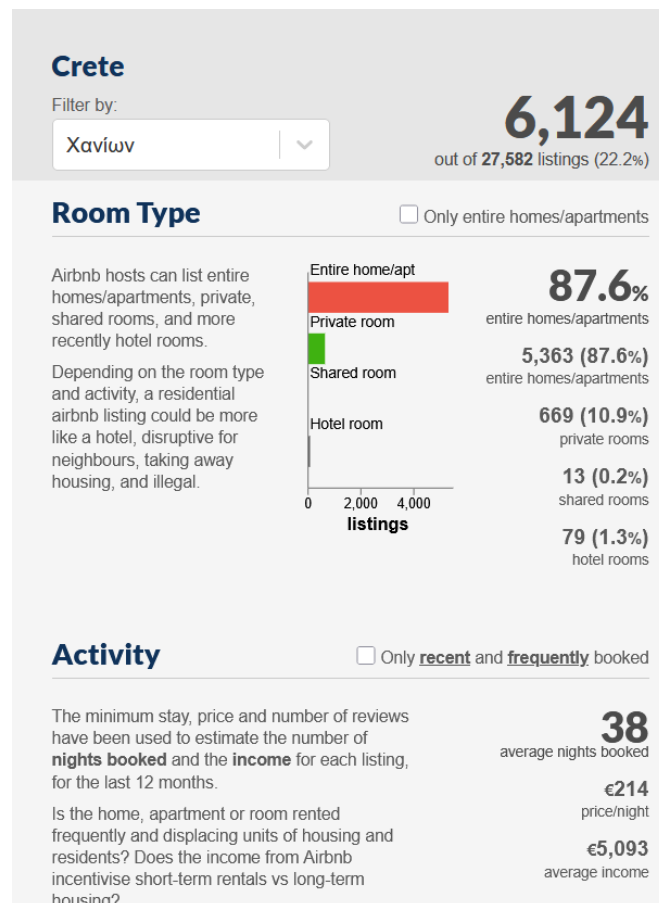
Αύγουστος	730.178
Σεπτέμβριος	614.917
Οκτώβριος	443.544
Νοέμβριος	87.450
Δεκέμβριος	71.699

Η διαφορά ανάμεσα στους μήνες αιχμής και στους χειμερινούς μήνες είναι εντυπωσιακή. Ο Ιούλιος του 2025 κατέγραψε σχεδόν δωδεκαπλάσια κίνηση σε σχέση με τον Φεβρουάριο. Αυτή η χρονική συμπύκνωση έχει μεγάλη σημασία για τη μελέτη της τουριστικής πίεσης. Οι υποδομές, οι δρόμοι, οι δημόσιοι χώροι, οι παραλίες, τα συστήματα απορριμμάτων, οι ανάγκες στάθμευσης και οι υπηρεσίες εξυπηρέτησης δεν πιέζονται με τον ίδιο τρόπο σε όλη τη διάρκεια του έτους. Η πίεση είναι κυρίως περιοδική, αλλά η περιοδικότητά της δεν την καθιστά λιγότερο σημαντική. Αντίθετα, επειδή συμπυκνώνεται σε λίγους μήνες, μπορεί να είναι πιο έντονη και πιο δύσκολη στη διαχείριση.

Η εποχικότητα δεν είναι μόνο στατιστικό χαρακτηριστικό. Συνδέεται με την καθημερινή εμπειρία του προορισμού. Σε μήνες αιχμής, οι κάτοικοι και οι εργαζόμενοι βιώνουν διαφορετική πόλη από εκείνη των χειμερινών μηνών. Οι μετακινήσεις γίνονται δυσκολότερες, οι δημόσιοι χώροι γεμίζουν, οι τιμές σε ορισμένες υπηρεσίες μπορεί να επηρεάζονται και οι περιοχές υψηλής τουριστικής αξίας λειτουργούν με ρυθμούς εντατικής κατανάλωσης. Οι Ruggieri and Platania (2024) σημειώνουν ότι η εποχικότητα των μεσογειακών νησιών δημιουργεί ιδιαίτερες προκλήσεις για τη βιωσιμότητα, επειδή η ζήτηση δεν απλώνεται ισόρροπα στον χρόνο, αλλά παράγει περιόδους υπερσυγκέντρωσης και περιόδους υπολειτουργίας.

4.4 Βραχυχρόνια μίσθωση και δομή της τουριστικής διαμονής

Η τουριστική πίεση δεν εκδηλώνεται μόνο μέσα από τις αφίξεις ή την επιβατική κίνηση. Συνδέεται και με τον τρόπο με τον οποίο οργανώνεται η διαμονή των επισκεπτών. Η βραχυχρόνια μίσθωση έχει ιδιαίτερη σημασία, επειδή μεταφέρει μέρος της τουριστικής δραστηριότητας μέσα σε περιοχές κατοικίας και μετατρέπει ακίνητα που θα μπορούσαν να λειτουργούν ως μόνιμες κατοικίες σε τουριστικά καταλύματα. Για τον λόγο αυτό, η ανάλυση των δεδομένων του InsideAirbnb αποτελεί κρίσιμο στοιχείο της παρούσας εργασίας.



Εικόνα 1: Βασικά στοιχεία καταχωρίσεων βραχυχρόνιας μίσθωσης στην περιοχή των Χανίων. (Πηγή: Inside Airbnb (2025), δεδομένα 28 Σεπτεμβρίου 2025.)

Σύμφωνα με τα στοιχεία του InsideAirbnb για την Κρήτη, με φίλτρο στην περιοχή των Χανίων, καταγράφονται 6.124 καταχωρίσεις. Ο αριθμός αυτός αντιστοιχεί στο 22,2% των 27.582 συνολικών καταχωρίσεων της Κρήτης. Η αναλογία αυτή δείχνει ότι τα Χανιά αποτελούν έναν από τους σημαντικούς πυρήνες βραχυχρόνιας μίσθωσης στο νησί. Το στοιχείο, όμως, που έχει μεγαλύτερη σημασία για τη σχέση τουρισμού και κατοικίας είναι ο τύπος των καταλυμάτων. Από τις 6.124 καταχωρίσεις, οι 5.363,

δηλαδή το 87,6%, αφορούν ολόκληρα σπίτια ή διαμερίσματα. Τα ιδιωτικά δωμάτια είναι 669, δηλαδή 10,9%, ενώ τα δωμάτια ξενοδοχείου και τα κοινόχρηστα δωμάτια αποτελούν πολύ μικρότερο ποσοστό (InsideAirbnb, 2025).

Πίνακας 0.5: Τύπος καταχωρίσεων βραχυχρόνιας μίσθωσης στα Χανιά (Πηγή: InsideAirbnb (2025), επεξεργασία βάσει των διαθέσιμων στοιχείων για την Κρήτη με φίλτρο στα Χανιά)

Τύπος καταχώρισης	Αριθμός	Ποσοστό
Ολόκληρο σπίτι / διαμέρισμα	5.363	87,6%
Ιδιωτικό δωμάτιο	669	10,9%
Δωμάτιο ξενοδοχείου	79	1,3%
Κοινόχρηστο δωμάτιο	13	0,2%
Σύνολο	6.124	100,0%

Το υψηλό ποσοστό ολόκληρων κατοικιών είναι καθοριστικό για την ερμηνεία των δεδομένων. Εάν η βραχυχρόνια μίσθωση βασιζόταν κυρίως σε δωμάτια μέσα σε κατοικίες, θα μπορούσε ευκολότερα να περιγραφεί ως συμπληρωματική δραστηριότητα φιλοξενίας. Όταν όμως η συντριπτική πλειονότητα των καταχωρίσεων αφορά ολόκληρα σπίτια ή διαμερίσματα, τότε η συζήτηση μετατοπίζεται στη σχέση ανάμεσα στην τουριστική χρήση και στη διαθεσιμότητα κατοικίας. Το δεδομένο αυτό δεν αποδεικνύει από μόνο του ότι υπάρχει εκτόπιση κατοίκων, αλλά δείχνει ότι ένα μεγάλο τμήμα της βραχυχρόνιας μίσθωσης οργανώνεται γύρω από αυτοτελείς κατοικίες.

Η εικόνα γίνεται ακόμη πιο ενδιαφέρουσα όταν εξετάζεται ο αριθμός καταχωρίσεων ανά οικοδεσπότη. Από τα διαθέσιμα στοιχεία, 4.399 καταχωρίσεις, δηλαδή 71,8%, συνδέονται με οικοδεσπότες που διαθέτουν περισσότερες από μία καταχωρίσεις. Αντίθετα, 1.725 καταχωρίσεις, δηλαδή 28,2%, ανήκουν σε οικοδεσπότες με μία μόνο καταχώριση. Αυτό το στοιχείο ενισχύει την άποψη ότι σημαντικό μέρος της αγοράς έχει χαρακτηριστικά επαγγελματικής ή επενδυτικής δραστηριότητας, και όχι απλώς περιστασιακής μίσθωσης (InsideAirbnb, 2025).

Πίνακας 0.6: Καταχωρίσεις ανά τύπο οικοδεσπότη στα Χανιά(Πηγή: InsideAirbnb (2025))

Κατηγορία οικοδεσπότη	Καταχωρίσεις	Ποσοστό
Οικοδεσπότες με μία καταχώρισης	1.725	28,2%
Οικοδεσπότες σε πολλαπλές καταχωρίσεις	4.399	71,8%
Σύνολο	6.124	100,0%

Η διαπίστωση αυτή έχει σαφή κοινωνική και ηθική σημασία. Η βραχυχρόνια μίσθωση συχνά παρουσιάζεται ως τρόπος ενίσχυσης του εισοδήματος μεμονωμένων νοικοκυριών. Στην πράξη, όμως, όταν κυριαρχούν οι πολλαπλές καταχωρίσεις, η δραστηριότητα αποκτά διαφορετικό χαρακτήρα. Δεν αφορά μόνο έναν κάτοικο που διαθέτει περιστασιακά έναν χώρο, αλλά και επαγγελματικά χαρτοφυλάκια ακινήτων, εταιρική διαχείριση ή επενδυτική αξιοποίηση κατοικιών. Η διεθνής βιβλιογραφία έχει συνδέσει αυτή τη μορφή ανάπτυξης της βραχυχρόνιας μίσθωσης με διαδικασίες τουριστικοποίησης και πίεσης στην κατοικία (Smigiel, 2023; Robertson, Oliver and Nost, 2020).

Η εικόνα των αδειών χρειάζεται προσεκτική ερμηνεία. Τα δεδομένα που παρατέθηκαν από το InsideAirbnb δείχνουν ότι 5.978 καταχωρίσεις, δηλαδή 97,6%, εμφανίζονται ως αδειοδοτημένες. Οι μη αδειοδοτημένες καταχωρίσεις είναι 79, δηλαδή 1,3%, ενώ 67 καταχωρίσεις, δηλαδή 1,1%, εμφανίζονται ως εξαιρούμενες. Αυτό σημαίνει ότι το βασικό ζήτημα δεν μπορεί να παρουσιαστεί απλουστευτικά ως πρόβλημα «παράνομων» καταχωρίσεων. Η κεντρική ερευνητική σημασία βρίσκεται αλλού: ακόμη και όταν η δραστηριότητα εμφανίζεται τυπικά αδειοδοτημένη, η μεγάλη συγκέντρωση ολόκληρων κατοικιών και πολλαπλών καταχωρίσεων μπορεί να επηρεάζει τη χρήση του χώρου και τη λειτουργία της κατοικίας.

Πίνακας 0.7: Καθεστώς αδειοδότησης καταχωρίσεων στα Χανιά (Πηγή: InsideAirbnb (2025))

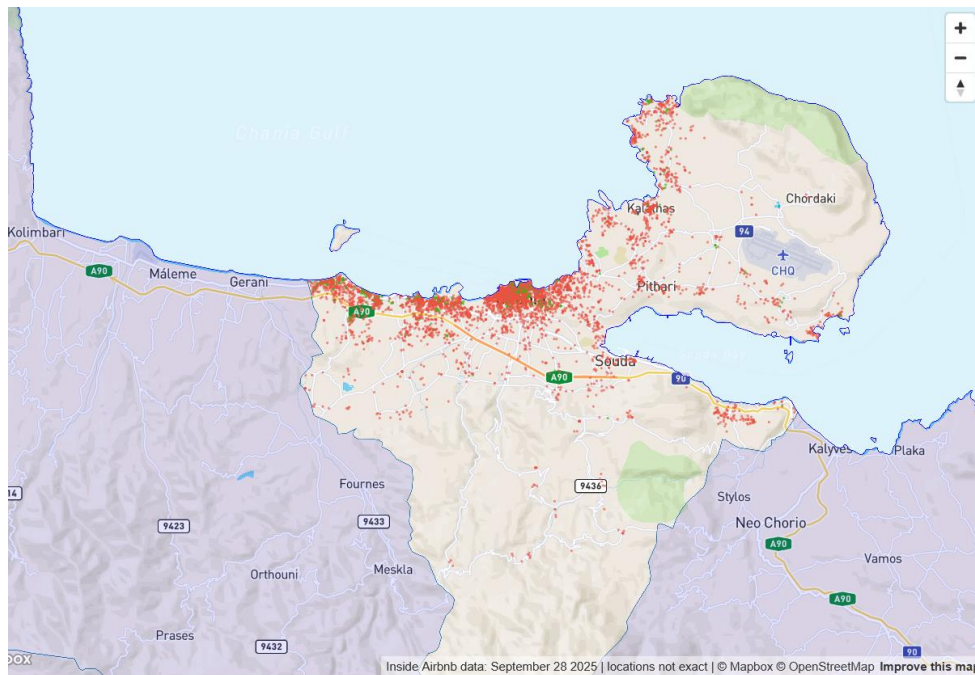
Καθεστώς	Καταχωρίσεις	Ποσοστό
Licensed	5.978	97,6%
Unlicensed	79	1,3%

Exempt	67	1,1%
Σύνολο	6.124	100,0%

Η οικονομική διάσταση της βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι επίσης σημαντική. Τα στοιχεία δείχνουν μέση τιμή 214 ευρώ ανά διανυκτέρευση, μέσο αριθμό 38 διανυκτερεύσεων που έχουν κρατηθεί και εκτιμώμενο μέσο εισόδημα 5.093 ευρώ ανά καταχώριση για τους τελευταίους δώδεκα μήνες. Οι δείκτες αυτοί βασίζονται σε εκτιμήσεις του InsideAirbnb και δεν πρέπει να θεωρούνται πλήρης λογιστική αποτύπωση της αγοράς. Παρόλα αυτά, δείχνουν ότι η βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να δημιουργεί σημαντικό οικονομικό κίνητρο για τη μετατροπή κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα.

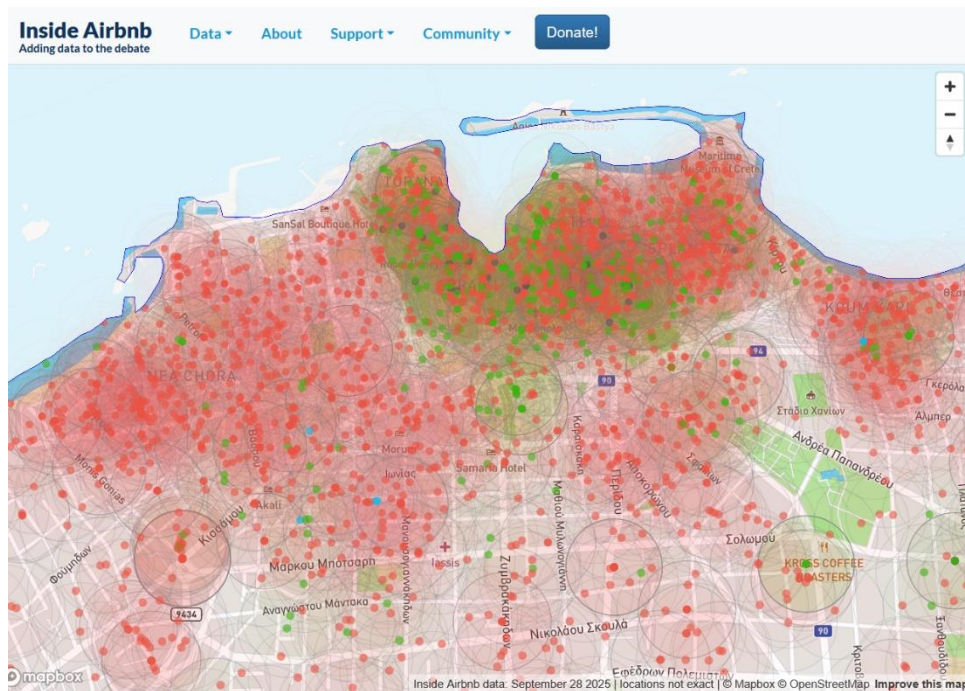
4.5 Χωρική συγκέντρωση της τουριστικής διαμονής

Η χωρική διάσταση της τουριστικής πίεσης είναι εξίσου σημαντική με τη χρονική. Ένας προορισμός μπορεί να εμφανίζει υψηλή τουριστική δραστηριότητα συνολικά, αλλά το κοινωνικό και περιβαλλοντικό βάρος της να συγκεντρώνεται σε λίγες περιοχές. Στην περίπτωση των Χανίων, η Παλιά Πόλη, το Ενετικό Λιμάνι, η Νέα Χώρα, το ΚουμΚαπί και οι παράκτιες ή κεντρικές ζώνες παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον, επειδή συγκεντρώνουν τουριστικές χρήσεις, πολιτισμική αξία, κατοικία, εστίαση και δημόσιο χώρο.



Εικόνα 2: Χωρική κατανομή καταχωρίσεων βραχυχρόνιας μίσθωσης στην περιοχή των Χανίων. (Πηγή: Inside Airbnb (2025), δεδομένα 28 Σεπτεμβρίου 2025, υπόβαθρο Mapbox/OpenStreetMap.)

Οι χάρτες του InsideAirbnb που παρατέθηκαν για την περιοχή δείχνουν αυξημένη συγκέντρωση καταχωρίσεων γύρω από τον αστικό και παραλιακό πυρήνα. Η πυκνότητα δεν κατανέμεται ομοιόμορφα στον χώρο. Αντίθετα, φαίνεται να ενισχύεται σε περιοχές με τουριστική ελκυστικότητα, εγγύτητα στο ιστορικό κέντρο, πρόσβαση στη θάλασσα ή σύνδεση με σημεία αναψυχής και κατανάλωσης. Η χωρική αυτή κατανομή έχει σημασία, επειδή η βραχυχρόνια μίσθωση δεν επηρεάζει όλες τις γειτονιές με τον ίδιο τρόπο. Η πίεση είναι εντονότερη εκεί όπου η τουριστική ζήτηση συναντά περιορισμένο οικιστικό απόθεμα και υψηλή αξία γης.



Εικόνα 3: Χωρική συγκέντρωση (πυκνότητα) καταχωρίσεων βραχυχρόνιας μίσθωσης στον αστικό και παραλιακό πυρήνα των Χανίων. (Πηγή: Inside Airbnb (2025), δεδομένα 28 Σεπτεμβρίου 2025.)

Η συγκέντρωση αυτή χρειάζεται να συσχετιστεί με τη βιβλιογραφία για την τουριστικοποίηση ιστορικών κέντρων. Οι Zaimakis and Papadaki (2025) δείχνουν ότι στην ιστορική πόλη των Χανίων οι αντιδράσεις γύρω από τον υπερτουρισμό συνδέονται με την ποιότητα ζωής, την αποξένωση από τον τόπο, τη στεγαστική πίεση και το δικαίωμα στην πόλη. Η χωρική συγκέντρωση καταλυμάτων και τουριστικών χρήσεων δεν είναι απλώς τεχνικό ζήτημα κατανομής. Συνδέεται με το ποιος κατοικεί στην πόλη, ποιος τη χρησιμοποιεί, ποιος την καταναλώνει και ποιος έχει τη δυνατότητα να παραμείνει σε αυτή.

Η εμπειρία άλλων μεσογειακών και ιστορικών προορισμών δείχνει ότι η βραχυχρόνια μίσθωση συχνά συγκεντρώνεται σε περιοχές υψηλής τουριστικής ελκυστικότητας. Οι Garay-Tamajonet al. (2022) καταγράφουν τη σχέση των πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης με την προσιτότητα της κατοικίας σε τουριστικές γειτονιές, ενώ ο Smigiel (2023) συνδέει τη συγκέντρωση Airbnb με διαδικασίες τουριστικοποίησης και rentgap. Η περίπτωση των Χανίων χρειάζεται να ερμηνευθεί με προσοχή, επειδή τα διαθέσιμα στοιχεία δείχνουν καταχωρίσεις και όχι άμεσες μεταβολές ενοικίων. Ωστόσο, η υψηλή παρουσία ολόκληρων κατοικιών και multi-listinghosts δημιουργεί ισχυρή ένδειξη ότι η βραχυχρόνια μίσθωση έχει ξεπεράσει τη λογική της απλής συμπληρωματικής φιλοξενίας.

Η χωρική συγκέντρωση τουριστικών χρήσεων έχει και δεύτερη συνέπεια: επηρεάζει τη λειτουργία του δημόσιου χώρου. Περιοχές με υψηλή συγκέντρωση τουριστικών καταλυμάτων τείνουν να προσελκύουν περισσότερη εστίαση, τουριστικό εμπόριο, υπηρεσίες αναψυχής και μετακινήσεις επισκεπτών. Αυτό μπορεί να αλλάξει τη σχέση των κατοίκων με τη γειτονιά τους, ακόμη και όταν δεν υπάρχει άμεση εκτόπιση. Η αίσθηση ότι ο χώρος οργανώνεται κυρίως γύρω από τον επισκέπτη αποτελεί βασική διάσταση της τουριστικοποίησης.

4.6 Τι δείχνουν τα δεδομένα και τι δεν μπορούν να δείξουν

Τα εμπειρικά δεδομένα του κεφαλαίου επιτρέπουν να διατυπωθούν ορισμένα ασφαλή συμπεράσματα. Πρώτον, η επιβατική κίνηση στο αεροδρόμιο Χανίων έχει αυξηθεί σημαντικά μετά το 2021 και κινείται σε υψηλά επίπεδα. Δεύτερον, η κίνηση είναι έντονα εποχική, με σαφή κορύφωση τους θερινούς μήνες και παρατεταμένη υψηλή δραστηριότητα μέχρι και τον Οκτώβριο. Τρίτον, η διεθνής ζήτηση έχει κυρίαρχη θέση, καθώς το μεγαλύτερο μέρος της συνολικής κίνησης προέρχεται από διεθνείς πτήσεις. Τέταρτον, η βραχυχρόνια μίσθωση στα Χανιά εμφανίζει χαρακτηριστικά έντονης τουριστικής αξιοποίησης κατοικιών, με πολύ υψηλή αναλογία ολόκληρων κατοικιών και μεγάλο ποσοστό καταχωρίσεων από hosts με πολλαπλά ακίνητα.

Τα δεδομένα αυτά δείχνουν σημαντικές ενδείξεις τουριστικής πίεσης. Δεν αρκούν, όμως, για να αποδείξουν κάθε κοινωνική συνέπεια με άμεσο και μονοσήμαντο τρόπο. Για παράδειγμα, η υψηλή παρουσία ολόκληρων κατοικιών στη βραχυχρόνια μίσθωση δεν αποδεικνύει από μόνη της το μέγεθος της στεγαστικής κρίσης. Χρειάζονται πρόσθετα δεδομένα για τιμές ενοικίων, διαθέσιμες κατοικίες, εισοδήματα και μετακινήσεις κατοίκων. Παρόλα αυτά, αποτελεί ισχυρό δείκτη μεταβολής της χρήσης κατοικιών προς τουριστική κατεύθυνση.

Αντίστοιχα, τα στοιχεία της FraportGreece δείχνουν ένταση επιβατικών ροών, όχι ακριβή αριθμό διανυκτερεύσεων ή πραγματική κατανομή επισκεπτών μέσα στην πόλη. Δεν γνωρίζουμε από αυτά τα στοιχεία πόσοι επιβάτες διαμένουν στην Παλιά Πόλη, πόσοι κινούνται προς άλλες περιοχές της δυτικής Κρήτης ή πόσοι είναι μόνιμοι

κάτοικοι που ταξιδεύουν. Ωστόσο, η ετήσια και μηνιαία κίνηση του αεροδρομίου παραμένει κρίσιμος δείκτης για την κατανόηση του τουριστικού φορτίου που δέχεται ο προορισμός.

Η αξία της ανάλυσης βρίσκεται ακριβώς στη σύνδεση αυτών των διαφορετικών ενδείξεων. Η αύξηση της επιβατικής κίνησης, η εποχικότητα, η κυριαρχία των διεθνών ροών, η συγκέντρωση βραχυχρόνιων μισθώσεων και η υψηλή αναλογία ολόκληρων κατοικιών συγκροτούν μια εικόνα σύνθετης τουριστικής πίεσης. Η εικόνα αυτή δεν ταυτίζεται αυτόματα με πλήρη διάγνωση υπερτουρισμού, αλλά παρέχει επαρκή βάση για να εξεταστούν οι κοινωνικές και ηθικές συνέπειες στο επόμενο κεφάλαιο.

Στην παρούσα εργασία, επομένως, ο όρος υπερτουρισμός χρησιμοποιείται με προσοχή. Δεν λειτουργεί ως σύνθημα ούτε ως προαποφασισμένο συμπέρασμα. Χρησιμοποιείται ως ερμηνευτικό πλαίσιο για να εξεταστεί πότε η τουριστική ανάπτυξη αρχίζει να επηρεάζει την κατοικία, τον δημόσιο χώρο, την κινητικότητα, την πολιτισμική αυθεντικότητα και την ποιότητα ζωής. Τα δεδομένα του κεφαλαίου δείχνουν ότι υπάρχουν ισχυρές ενδείξεις πίεσης. Το επόμενο βήμα είναι να εξεταστεί τι σημαίνουν αυτές οι ενδείξεις για την κοινωνική και ηθική λειτουργία του προορισμού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. Κοινωνικές και ηθικές όψεις της τουριστικής πίεσης

5.1 Από την τουριστική επιτυχία στην κοινωνική επιβάρυνση

Η τουριστική ανάπτυξη συχνά παρουσιάζεται μέσα από θετικούς δείκτες: αύξηση αφίξεων, υψηλότερη πληρότητα, ενίσχυση της τοπικής κατανάλωσης, νέες επενδύσεις και μεγαλύτερη διεθνής προβολή. Οι δείκτες αυτοί έχουν πραγματική αξία, καθώς ο τουρισμός στηρίζει εισοδήματα, θέσεις εργασίας, μικρές επιχειρήσεις και υπηρεσίες που συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με τη φιλοξενία. Για έναν προορισμό όπως τα Χανιά, η τουριστική δραστηριότητα αποτελεί αναμφίβολα βασικό στοιχείο της οικονομικής ζωής.

Ωστόσο, η έννοια της επιτυχίας γίνεται πιο σύνθετη όταν εξεταστεί από την πλευρά της τοπικής κοινωνίας. Η αύξηση της επισκεψιμότητας δεν κατανέμεται ουδέτερα στον χώρο ούτε παράγει τα ίδια αποτελέσματα για όλους. Άλλοι φορείς αποκομίζουν άμεσο οικονομικό όφελος από την τουριστική ζήτηση, ενώ άλλοι βιώνουν τις επιβαρύνσεις της μέσα από την αύξηση του κόστους κατοικίας, τη συμφόρηση, την αλλαγή των χρήσεων, τον θόρυβο ή την απώλεια καθημερινής πρόσβασης σε περιοχές που μέχρι πρότινος λειτουργούσαν ως χώροι τοπικής ζωής.

Το πέρασμα από την τουριστική ανάπτυξη στην τουριστική πίεση δεν γίνεται απότομα. Συνήθως διαμορφώνεται σταδιακά, καθώς η πόλη και οι υποδομές της αρχίζουν να προσαρμόζονται όλο και περισσότερο στις ανάγκες της τουριστικής κατανάλωσης. Η μεταβολή αυτή μπορεί να είναι αρχικά δυσδιάκριτη: περισσότερα τουριστικά καταλύματα, περισσότερες επιχειρήσεις εστίασης, μεγαλύτερη χρήση του δημόσιου χώρου, μεγαλύτερη κίνηση σε συγκεκριμένες ζώνες. Με τον χρόνο, όμως, αυτές οι αλλαγές επηρεάζουν τον χαρακτήρα του τόπου και τον τρόπο με τον οποίο οι κάτοικοι τον βιώνουν.

Οι Biagi et al. (2020) επισημαίνουν ότι η επίδραση του τουρισμού στην ποιότητα ζωής των κατοίκων δεν μπορεί να αποτιμηθεί μόνο μέσω οικονομικών δεικτών. Η καθημερινότητα, η πρόσβαση σε υπηρεσίες, η ηρεμία της γειτονιάς, η δυνατότητα κατοίκησης και η κοινωνική συνοχή αποτελούν εξίσου κρίσιμες διαστάσεις. Ένας προορισμός μπορεί να αυξάνει την επισκεψιμότητά του και ταυτόχρονα να δυσκολεύεται να διατηρήσει τη λειτουργία του ως τόπος μόνιμης ζωής.

Στην περίπτωση των Χανίων, το προηγούμενο κεφάλαιο ανέδειξε τρεις βασικές ενδείξεις πίεσης: την αυξημένη επιβατική κίνηση, την έντονη εποχικότητα και τη σημαντική παρουσία βραχυχρόνιας μίσθωσης με υψηλό ποσοστό ολόκληρων κατοικιών και πολλαπλών καταχωρίσεων. Αυτά τα στοιχεία δεν αρκούν από μόνα τους για να περιγράψουν πλήρως την κοινωνική πραγματικότητα. Δίνουν, όμως, ένα ισχυρό υπόβαθρο για να εξεταστούν τα ερωτήματα που αφορούν τη στέγαση, τον δημόσιο χώρο, την κινητικότητα, την πολιτισμική ταυτότητα και την κατανομή των ωφελειών και των επιβαρύνσεων.

5.2 Η κατοικία ως πεδίο τουριστικής πίεσης

Η κατοικία αποτελεί ένα από τα πιο ευαίσθητα πεδία όπου γίνεται αισθητή η τουριστική πίεση. Η μετατροπή κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα δεν είναι απλώς αλλαγή χρήσης ενός ακινήτου. Επηρεάζει τη διαθεσιμότητα στέγης, τις τιμές, τη σύνθεση των γειτονιών και τη δυνατότητα των κατοίκων να παραμείνουν σε περιοχές με αυξημένη τουριστική αξία. Όταν η κατοικία αντιμετωπίζεται κυρίως ως επενδυτικό προϊόν, η κοινωνική της λειτουργία υποχωρεί.

Η βραχυχρόνια μίσθωση έχει ιδιαίτερη σημασία σε αυτό το σημείο. Όπως φάνηκε από τα δεδομένα του InsideAirbnb, στα Χανιά κυριαρχούν οι καταχωρίσεις που αφορούν ολόκληρα σπίτια ή διαμερίσματα, ενώ μεγάλο ποσοστό τους συνδέεται με οικοδεσπότες που διαθέτουν περισσότερες από μία καταχωρίσεις. Η εικόνα αυτή δεν επιτρέπει να υποστηριχθεί αυτόματα ότι κάθε τέτοιο ακίνητο έχει αφαιρεθεί από τη μακροχρόνια κατοικία. Δείχνει όμως ότι η βραχυχρόνια μίσθωση λειτουργεί σε μεγάλο βαθμό ως οργανωμένη αγορά τουριστικής διαμονής και όχι αποκλειστικά ως περιστασιακή φιλοξενία.

Η διεθνής βιβλιογραφία έχει συνδέσει τη συγκέντρωση βραχυχρόνιων μισθώσεων με πιέσεις στην αγορά κατοικίας. Οι Garay-Tamajonetal. (2022), εξετάζοντας γειτονιές αστικών τουριστικών προορισμών, υποστηρίζουν ότι οι πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορούν να επηρεάσουν την προσιτότητα της κατοικίας, ιδίως όταν συγκεντρώνονται σε περιοχές υψηλής τουριστικής ζήτησης. Ο Smigiel (2023), μέσα από την περίπτωση του Salzburg, αναλύει τη βραχυχρόνια μίσθωση ως μέρος μιας τοπικής πολιτικής οικονομίας όπου το τουριστικό εισόδημα δημιουργεί ισχυρό κίνητρο μετατροπής κατοικιών σε καταλύματα βραχείας διαμονής.

Αυτή η διαδικασία αποκτά ηθική σημασία επειδή αφορά την πρόσβαση σε ένα βασικό κοινωνικό αγαθό. Η στέγαση δεν είναι απλώς αγορά. Είναι προϋπόθεση συμμετοχής στην τοπική ζωή. Όταν οι κάτοικοι δυσκολεύονται να βρουν προσιτή κατοικία σε περιοχές όπου εργάζονται, έχουν κοινωνικούς δεσμούς ή έχουν ζήσει για χρόνια, τότε η τουριστική ανάπτυξη επηρεάζει την ίδια τη δυνατότητα κατοίκησης του τόπου.

Οι Zaimakis and Papadaki (2025) αναδεικνύουν ότι στην ιστορική πόλη των Χανίων οι αντιδράσεις απέναντι στον υπερτουρισμό συνδέονται με τη στεγαστική πίεση και την αίσθηση αποξένωσης από τον τόπο. Το ζήτημα δεν περιορίζεται στο αν αυξήθηκαν οι τιμές ή αν άλλαξε η αγορά ακινήτων. Αγγίζει την εμπειρία κατοίκων που βλέπουν τη γειτονιά τους να λειτουργεί όλο και περισσότερο ως χώρος προσωρινής διαμονής επισκεπτών και λιγότερο ως χώρος σταθερής κοινωνικής ζωής.

Η κατοικία, επομένως, αποτελεί κεντρικό πεδίο όπου η τουριστική πίεση γίνεται κοινωνικά ορατή. Η βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να ενισχύει εισοδήματα και να προσφέρει ευελιξία στην τουριστική αγορά, αλλά η συγκέντρωσή της σε περιοχές υψηλής ζήτησης δημιουργεί ερωτήματα για το ποιος έχει τη δυνατότητα να κατοικεί στον τόπο και ποιος περιορίζεται σταδιακά από αυτόν.

5.3 Δημόσιος χώρος, κινητικότητα και καθημερινότητα

Η τουριστική πίεση δεν αφορά μόνο την κατοικία. Αφορά και τον τρόπο με τον οποίο χρησιμοποιείται ο δημόσιος χώρος. Δρόμοι, πλατείες, παραλιακά μέτωπα, ιστορικά σημεία, πεζόδρομοι και χώροι αναψυχής μεταβάλλονται όταν η χρήση τους προσανατολίζεται κυρίως προς τον επισκέπτη. Ο δημόσιος χώρος μπορεί τυπικά να παραμένει ανοικτός σε όλους, αλλά στην πράξη να γίνεται λιγότερο λειτουργικός για τους κατοίκους, όταν κυριαρχούν ο συνωστισμός, η εμπορική χρήση, η κυκλοφοριακή πίεση και η τουριστική κατανάλωση.

Σε ιστορικές πόλεις, αυτή η ένταση είναι ακόμη πιο εμφανής. Η Παλιά Πόλη και το Ενετικό Λιμάνι των Χανίων δεν αποτελούν μόνο αξιοθέατα. Είναι χώροι με ιστορική μνήμη, καθημερινές διαδρομές, κατοικία, εργασία και κοινωνικές σχέσεις. Όταν οι χώροι αυτοί λειτουργούν κυρίως ως σκηνικό τουριστικής εμπειρίας, δημιουργείται σύγκρουση ανάμεσα στη χρήση της πόλης ως τόπου κατοίκησης και στη χρήση της ως προϊόντος κατανάλωσης.

Η κινητικότητα αποτελεί βασικό μέρος αυτής της εμπειρίας. Σε περιόδους αιχμής, η αυξημένη παρουσία επισκεπτών μεταφράζεται σε μεγαλύτερη κίνηση πεζών, περισσότερα οχήματα, μεγαλύτερη ζήτηση στάθμευσης, πίεση στα μέσα μεταφοράς

και δυσκολότερη πρόσβαση σε περιοχές υψηλής επισκεψιμότητας. Η πίεση αυτή δεν βιώνεται μόνο από τους τουρίστες που συναντούν συμφόρηση, αλλά κυρίως από τους κατοίκους και τους εργαζομένους που πρέπει να κινηθούν μέσα στην πόλη για τις καθημερινές τους ανάγκες.

Στην ευρύτερη περιοχή των Χανίων, οι πιέσεις κινητικότητας συνδέονται και με φυσικούς προορισμούς υψηλής επισκεψιμότητας. Το παράδειγμα του Μάλου, όπως αναλύεται από τους Skinitietal. (2024), δείχνει ότι η φέρουσα ικανότητα ευαίσθητων οικολογικών περιοχών μπορεί να υπερβαίνεται κατά τις περιόδους αιχμής, δημιουργώντας προβλήματα πρόσβασης, στάθμευσης, περιβαλλοντικής επιβάρυνσης και διαχείρισης επισκεπτών. Αν και ο Μάλος δεν ταυτίζεται με την πόλη των Χανίων, αποτελεί κρίσιμο παράδειγμα της ευρύτερης χωρικής πίεσης που παράγει ο τουρισμός στη δυτική Κρήτη.

Η σχέση δημόσιου χώρου και τουρισμού έχει και συμβολική διάσταση. Όταν οι κάτοικοι αισθάνονται ότι η πόλη τους οργανώνεται περισσότερο για τους επισκέπτες παρά για εκείνους που ζουν σε αυτήν, η τουριστική ανάπτυξη παύει να εμφανίζεται ως κοινό όφελος. Μετατρέπεται σε πεδίο διαπραγμάτευσης και συχνά αντίδρασης. Η απώλεια καθημερινής πρόσβασης δεν χρειάζεται να είναι νομική για να είναι πραγματική. Μπορεί να προκύπτει μέσα από τις τιμές, την πυκνότητα, τον θόρυβο, την εμπορική κατάληψη ή την αλλαγή της αίσθησης του χώρου.

5.4 Πολιτισμική αυθεντικότητα και εμπορευματοποίηση του τόπου

Η πολιτισμική ταυτότητα αποτελεί βασικό στοιχείο της ελκυστικότητας των τουριστικών προορισμών. Στην περίπτωση ιστορικών πόλεων, η αρχιτεκτονική, η μνήμη, οι τοπικές πρακτικές, οι γεύσεις, τα επαγγέλματα, τα σημεία συνάντησης και οι καθημερινές συνήθειες συγκροτούν ένα σύνθετο πολιτισμικό περιβάλλον. Ο τουρισμός αξιοποιεί αυτό το περιβάλλον, αλλά ταυτόχρονα μπορεί να το μεταβάλει.

Η εμπορευματοποίηση του τόπου εμφανίζεται όταν τα πολιτισμικά στοιχεία οργανώνονται κυρίως για κατανάλωση. Η τοπική ταυτότητα μετατρέπεται σε εικόνα, προϊόν, εμπειρία ή σκηνικό. Αυτή η διαδικασία δεν είναι πάντοτε αρνητική. Μπορεί

να ενισχύσει την προβολή του τόπου, να στηρίξει τοπικές επιχειρήσεις και να δώσει νέα αξία σε ιστορικά κτίρια ή παραδόσεις. Το πρόβλημα αρχίζει όταν η τουριστική αναπαράσταση υποκαθιστά την πραγματική κοινωνική λειτουργία του τόπου.

Ο Higgins (2020) προειδοποιεί για τον κίνδυνο οι ιστορικές πόλεις να μετατραπούν σε «πόλεις χωρίς πολίτες», όταν διατηρούν την υλική τους εικόνα, αλλά χάνουν τον μόνιμο πληθυσμό, τις τοπικές χρήσεις και την καθημερινή τους ζωή. Η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς δεν εξαντλείται στη διατήρηση κτιρίων και μνημείων. Περιλαμβάνει και τη διατήρηση της κοινωνικής ζωής που δίνει νόημα σε αυτούς τους χώρους.

Η Παλιά Πόλη των Χανίων αποτελεί χαρακτηριστικό πεδίο αυτής της έντασης. Η υψηλή τουριστική της αξία βασίζεται ακριβώς στην ιστορικότητα, στην αρχιτεκτονική ποικιλία, στη σχέση με το λιμάνι και στη ζωντανή εικόνα του αστικού χώρου. Όταν όμως οι χρήσεις γης προσαρμόζονται υπερβολικά στην τουριστική αγορά, η αυθεντικότητα κινδυνεύει να μετατραπεί σε επιμελημένη εικόνα για τους επισκέπτες. Τοπικές δραστηριότητες, καθημερινές χρήσεις και κοινωνικές σχέσεις ενδέχεται να υποχωρήσουν μπροστά σε επιχειρήσεις που απευθύνονται σχεδόν αποκλειστικά στην τουριστική κατανάλωση.

Οι Zaimakis and Papadaki (2025) συνδέουν αυτή τη διαδικασία με την αίσθηση απώλειας του τόπου. Οι κάτοικοι δεν αντιδρούν απαραίτητα στην παρουσία επισκεπτών, αλλά στην αλλαγή της σχέσης τους με την πόλη. Η αποξένωση δεν προκύπτει μόνο όταν κάποιος αναγκάζεται να φύγει από μια περιοχή. Μπορεί να προκύψει και όταν παραμένει, αλλά ο χώρος γύρω του αλλάζει λειτουργία, ρυθμό και νόημα.

Η πολιτισμική αυθεντικότητα, επομένως, δεν πρέπει να αντιμετωπίζεται ως στατικό χαρακτηριστικό που απλώς «προστατεύεται». Είναι ζωντανή διαδικασία, συνδεδεμένη με την κατοίκηση, τη χρήση, την κοινωνική μνήμη και την καθημερινή πρακτική. Αν η τουριστική ανάπτυξη αποδυναμώνει αυτές τις διαστάσεις, τότε απειλεί το ίδιο το πολιτισμικό κεφάλαιο που αξιοποιεί.

5.5 Ποιότητα ζωής και τοπικές αντιδράσεις

Η ποιότητα ζωής των κατοίκων βρίσκεται στον πυρήνα της συζήτησης για τον υπερτουρισμό. Ο τουρισμός γίνεται πρόβλημα όχι επειδή υπάρχουν επισκέπτες, αλλά όταν η ένταση και η μορφή της τουριστικής ανάπτυξης αρχίζουν να επηρεάζουν την καθημερινότητα με τρόπους που οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται ως υποβάθμιση. Η εμπειρία αυτή μπορεί να περιλαμβάνει δυσκολία πρόσβασης στην κατοικία, αύξηση θορύβου, συνωστισμό, κυκλοφοριακή επιβάρυνση, απώλεια τοπικών υπηρεσιών και αίσθηση ότι οι ανάγκες των επισκεπτών προηγούνται συστηματικά των αναγκών της κοινότητας.

Οι Veríssimo et al. (2020) συνδέουν τον υπερτουρισμό με την εμφάνιση κοινωνικών αντιδράσεων και την αμφισβήτηση της τουριστικής ανάπτυξης από τους ίδιους τους κατοίκους. Αυτές οι αντιδράσεις δεν πρέπει να ερμηνεύονται απλουστευτικά ως εχθρότητα προς τους τουρίστες. Συχνά εκφράζουν δυσφορία απέναντι στο μοντέλο διαχείρισης του προορισμού, στην απουσία ορίων, στην άνιση κατανομή των επιβαρύνσεων και στην αίσθηση αποκλεισμού από τη λήψη αποφάσεων.

Στα Χανιά, η μελέτη των Zaimakis and Papadaki (2025) προσφέρει σημαντική ποιοτική τεκμηρίωση για τις τοπικές φωνές διαμαρτυρίας. Οι συγγραφείς αναδεικνύουν διαφορετικές μορφές λόγου γύρω από τον υπερτουρισμό: αφηγήσεις που εστιάζουν στην επιδείνωση της ποιότητας ζωής, αναμνήσεις ενός παλαιότερου κοινοτικού χαρακτήρα και πιο ριζοσπαστικές διεκδικήσεις που συνδέουν την τουριστική πίεση με το δικαίωμα στην πόλη. Αυτή η πολυφωνία είναι σημαντική, γιατί δείχνει ότι η κοινωνική αντίδραση δεν είναι μονοδιάστατη. Δεν αφορά μόνο την οικονομία ή μόνο τη στέγαση, αλλά τη συνολική σχέση των κατοίκων με τον τόπο.

Η ποιότητα ζωής δεν είναι εύκολο να μετρηθεί μόνο με ποσοτικά δεδομένα. Περιλαμβάνει εμπειρίες, αισθήματα, ρυθμούς και σχέσεις που δεν αποτυπώνονται πάντα σε στατιστικούς πίνακες. Ωστόσο, τα ποσοτικά δεδομένα μπορούν να βοηθήσουν στην κατανόηση του πλαισίου μέσα στο οποίο διαμορφώνονται αυτές οι εμπειρίες. Η αύξηση της επιβατικής κίνησης, η εποχικότητα και η συγκέντρωση βραχυχρόνιας μίσθωσης δεν εξηγούν από μόνες τους την κοινωνική δυσφορία. Δείχνουν όμως συνθήκες που μπορούν να ενισχύσουν τη δυσαρέσκεια, ιδίως όταν δεν

συνοδεύονται από πολιτικές προστασίας κατοικίας, δημόσιου χώρου και συμμετοχικής διαχείρισης.

Το κρίσιμο σημείο είναι ότι η αποδοχή του τουρισμού από την τοπική κοινωνία δεν είναι δεδομένη. Μπορεί να μεταβληθεί όταν οι κάτοικοι θεωρούν ότι τα οφέλη δεν αντισταθμίζουν πλέον τις επιβαρύνσεις. Οι Yaprak, Okkiran and Vezali (2025) σημειώνουν ότι η βιωσιμότητα σε συνθήκες υπερτουρισμού πρέπει να επαναπλαισιωθεί γύρω από τον κάτοικο και την ποιότητα ζωής του. Αυτή η θέση έχει άμεση σημασία για προορισμούς όπου η οικονομική επιτυχία δεν αρκεί για να εξασφαλίσει κοινωνική αποδοχή.

5.6 Ποιοι ωφελούνται και ποιοι επιβαρύνονται

Η ηθική καρδιά της συζήτησης βρίσκεται στην κατανομή των ωφελειών και των επιβαρύνσεων. Ο τουρισμός δημιουργεί εισόδημα, απασχόληση και επιχειρηματικές ευκαιρίες. Τα οφέλη, όμως, δεν κατανέμονται αυτόματα σε όλη την κοινωνία. Αντίστοιχα, οι επιβαρύνσεις δεν βαραίνουν πάντα εκείνους που απολαμβάνουν τα μεγαλύτερα κέρδη.

Στην περίπτωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, για παράδειγμα, οι ιδιοκτήτες ακινήτων, οι διαχειριστές καταλυμάτων και οι πλατφόρμες μπορούν να αποκομίσουν άμεσα οικονομικά οφέλη. Οι κάτοικοι που αναζητούν μακροχρόνια στέγη, οι εργαζόμενοι με εποχικά εισοδήματα ή τα νοικοκυριά που δεν διαθέτουν ιδιοκτησία μπορεί να αντιμετωπίσουν μεγαλύτερη πίεση. Το ίδιο συμβαίνει και με τον δημόσιο χώρο: τα καταστήματα που επωφελούνται από την αυξημένη κατανάλωση μπορεί να έχουν όφελος από την τουριστική συγκέντρωση, ενώ οι κάτοικοι βιώνουν περισσότερο τον θόρυβο, τον συνωστισμό ή τη δυσκολία μετακίνησης.

Η κατανομή αυτή δεν είναι πάντα εμφανής στους δείκτες τουριστικής ανάπτυξης. Οι αφίξεις ή η επιβατική κίνηση δείχνουν το μέγεθος της ζήτησης, αλλά όχι το πώς μοιράζεται το όφελος. Η πληρότητα καταλυμάτων δείχνει την αξιοποίηση της προσφοράς, αλλά όχι αν η αύξηση της τουριστικής διαμονής περιορίζει την

πρόσβαση στη μόνιμη κατοικία. Τα έσοδα της τουριστικής αγοράς δείχνουν οικονομική δραστηριότητα, αλλά όχι αν οι εργαζόμενοι έχουν σταθερές και αξιοπρεπείς συνθήκες εργασίας ή αν οι δημόσιες υποδομές επαρκούν.

Οι Jamal and Camargo (2014) υποστηρίζουν ότι μια δίκαιη προσέγγιση στη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη πρέπει να εξετάζει ακριβώς αυτές τις σχέσεις. Η δικαιοσύνη στον τουρισμό δεν αφορά μόνο την προστασία των επισκεπτών ή την ποιότητα των υπηρεσιών. Αφορά και τη δυνατότητα των τοπικών κοινωνιών να διατηρούν έλεγχο πάνω στον τόπο τους, να συμμετέχουν στις αποφάσεις και να μη μετατρέπονται σε παθητικούς αποδέκτες των επιπτώσεων μιας αγοράς από την οποία δεν ωφελούνται ισότιμα.

Το δικαίωμα στην πόλη βοηθά να τεθεί το ζήτημα πιο καθαρά. Οι κάτοικοι δεν είναι εξωτερικοί παρατηρητές της τουριστικής ανάπτυξης. Είναι οι άνθρωποι που ζουν με τις συνέπειές της. Αν η πόλη σχεδιάζεται κυρίως για την κατανάλωση των επισκεπτών, τότε η τοπική κοινωνία χάνει μέρος της δυνατότητας να καθορίζει τον χαρακτήρα του τόπου της. Οι Zaimakis and Papadaki (2025) δείχνουν ότι στα Χανιά οι σχετικές αντιδράσεις δεν αφορούν μόνο την οικονομία, αλλά τη διεκδίκηση μιας πόλης που παραμένει κατοικήσιμη, προσβάσιμη και κοινωνικά ζωντανή.

Η τουριστική πίεση, επομένως, δεν είναι μόνο ζήτημα αριθμών. Είναι ζήτημα σχέσεων. Ποιος έχει ιδιοκτησία; Ποιος πληρώνει ενοίκιο; Ποιος κινείται καθημερινά στους ίδιους δρόμους; Ποιος εργάζεται στον τουρισμό, αλλά δεν μπορεί να κατοικήσει κοντά στον τόπο εργασίας του; Ποιος αποφασίζει για τις χρήσεις του δημόσιου χώρου; Ποιος έχει φωνή όταν σχεδιάζεται η τουριστική στρατηγική; Αυτά τα ερωτήματα δείχνουν γιατί η ηθική του τουρισμού είναι αναγκαία για την κατανόηση του υπερτουρισμού.

Το βασικό συμπέρασμα του κεφαλαίου είναι ότι η τουριστική πίεση στα Χανιά πρέπει να εξεταστεί όχι μόνο ως ζήτημα διαχείρισης επισκεπτών, αλλά και ως ζήτημα κοινωνικής δικαιοσύνης. Η κατοικία, ο δημόσιος χώρος, η κινητικότητα, η πολιτισμική ταυτότητα και η ποιότητα ζωής δεν αποτελούν δευτερεύουσες επιπτώσεις. Είναι κεντρικές διαστάσεις ενός προορισμού που θέλει να παραμείνει βιώσιμος. Η επόμενη ενότητα της εργασίας μεταφέρει αυτή τη διαπίστωση στο επίπεδο των προτάσεων, εξετάζοντας ποιες κατευθύνσεις μπορούν να στηρίξουν μια πιο δίκαιη και βιώσιμη τουριστική διαχείριση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. Βιώσιμη τουριστική διαχείριση

6.1 Παρακολούθηση της τουριστικής πίεσης με σταθερούς δείκτες

Η διαχείριση της τουριστικής πίεσης δεν μπορεί να στηρίζεται μόνο σε γενικές εκτιμήσεις ή σε αποσπασματικές αντιδράσεις όταν τα προβλήματα έχουν ήδη εμφανιστεί. Χρειάζεται ένα σταθερό σύστημα παρακολούθησης, το οποίο να καταγράφει όχι μόνο την αύξηση της τουριστικής κίνησης, αλλά και τον τρόπο με τον οποίο αυτή η κίνηση επηρεάζει τον χώρο, τις υποδομές, την κατοικία, το περιβάλλον και την καθημερινότητα των κατοίκων. Η εμπειρική ανάλυση έδειξε ότι τα Χανιά διαθέτουν ήδη ισχυρές ενδείξεις τουριστικής πίεσης: αυξημένη επιβατική κίνηση, έντονη εποχικότητα, διεθνή εξάρτηση της ζήτησης και μεγάλη παρουσία βραχυχρόνιας μίσθωσης. Αυτά τα στοιχεία έχουν αξία μόνο όταν εντάσσονται σε μια πιο συστηματική διαδικασία αξιολόγησης.

Η σχετική βιβλιογραφία υποστηρίζει ότι ο υπερτουρισμός δεν αποτυπώνεται επαρκώς με έναν και μόνο δείκτη. Οι Peetersetal. (2018) τονίζουν ότι η αξιολόγηση πρέπει να λαμβάνει υπόψη πολλαπλές επιπτώσεις, καθώς η πίεση ενός προορισμού μπορεί να εμφανίζεται ταυτόχρονα σε υποδομές, κοινωνικές σχέσεις, κατοικία, περιβάλλον και εμπειρία επισκεπτών. Αντίστοιχα, οι Lekaetal. (2024), μέσα από το παράδειγμα της Σαντορίνης, προτείνουν ένα πλαίσιο που συνδυάζει τουριστικά, κοινωνικά, περιβαλλοντικά, οικονομικά και χωρικά δεδομένα, ώστε η τουριστική πίεση να μην αντιμετωπίζεται ως απλό αριθμητικό μέγεθος.

Για τα Χανιά, ένα τέτοιο σύστημα θα μπορούσε να στηριχθεί σε δείκτες που παρακολουθούνται ανά έτος, μήνα και χωρική ενότητα. Στο επίπεδο της τουριστικής ζήτησης, θα χρειαζόνταν στοιχεία για επιβατική κίνηση, αφίξεις, διανυκτερεύσεις, πληρότητα, μέση διάρκεια παραμονής και χώρες προέλευσης. Στο επίπεδο της εποχικότητας, θα έπρεπε να καταγράφεται η συγκέντρωση της δραστηριότητας ανά μήνα, με ιδιαίτερη έμφαση στους μήνες αιχμής. Στο χωρικό επίπεδο, είναι αναγκαία η χαρτογράφηση ξενοδοχειακών καταλυμάτων, βραχυχρόνιων μισθώσεων, σημείων συμφόρησης και περιοχών υψηλής επισκεψιμότητας. Χωρίς αυτή τη χωρική

αποτύπωση, η τουριστική πίεση παραμένει γενική έννοια και δεν μπορεί να οδηγήσει σε στοχευμένες παρεμβάσεις.

Η παρακολούθηση πρέπει να επεκταθεί και στην κατοικία. Η εξέλιξη των ενοικίων, η διαθεσιμότητα μακροχρόνιων μισθώσεων, η συγκέντρωση ολόκληρων κατοικιών σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης και η παρουσία πολλαπλών καταχωρίσεων ανά ιδιοκτήτη ή διαχειριστή αποτελούν κρίσιμες ενδείξεις. Οι Garay-Tamajonet al. (2022) δείχνουν ότι η συγκέντρωση βραχυχρόνιων μισθώσεων σε τουριστικές γειτονιές μπορεί να επηρεάσει την προσιτότητα της κατοικίας. Για τον λόγο αυτό, η βραχυχρόνια μίσθωση δεν πρέπει να παρακολουθείται μόνο ως τουριστική προσφορά, αλλά και ως παράγοντας που πιθανώς μεταβάλλει τη στεγαστική ισορροπία.

Πίνακας 6.1: Ενδεικτικό σύστημα δεικτών τουριστικής πίεσης

Πεδίο παρακολούθησης	Ενδεικτικοί δείκτες	Χρήση στη διαχείριση
Τουριστικές ροές	Επιβατική κίνηση, αφίξεις, διανυκτερεύσεις, πληρότητα	Εκτίμηση έντασης της ζήτησης
Εποχικότητα	Μηνιαία κατανομή επιβατών και διανυκτερεύσεων	Εντοπισμός περιόδων αιχμής
Χωρική συγκέντρωση	Καταλύματα, Airbnb, περιοχές υψηλής επισκεψιμότητας	Στοχευμένες παρεμβάσεις ανά ζώνη
Κατοικία	Ενοίκια, διαθέσιμες κατοικίες, STR density	Σύνδεση τουρισμού και στεγαστικής πίεσης
Δημόσιος χώρος	Κυκλοφορία, στάθμευση, πεζή κίνηση, παράπονα κατοίκων	Αξιολόγηση καθημερινής επιβάρυνσης
Περιβάλλον	Επισκεψιμότητα σε παραλίες και προστατευόμενες περιοχές, απορρίμματα, νερό	Εκτίμηση φέρουσας ικανότητας

Η αξία ενός τέτοιου μηχανισμού δεν βρίσκεται μόνο στη συγκέντρωση δεδομένων. Βρίσκεται κυρίως στη δυνατότητα να γίνονται συγκρίσεις στον χρόνο και στον χώρο.

Αν οι δείκτες παρακολουθούνται συστηματικά, η τοπική διοίκηση μπορεί να εντοπίζει έγκαιρα πότε μια περιοχή περνά από την τουριστική αξιοποίηση στην υπερβολική πίεση. Έτσι, οι αποφάσεις για ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, διαχείριση επισκεψιμότητας ή προστασία δημόσιου χώρου δεν θα βασίζονται σε αόριστες εντυπώσεις, αλλά σε επαναλαμβανόμενα και συγκρίσιμα δεδομένα.

6.2 Διαχείριση εποχικότητας και αποσυμφόρηση περιόδων αιχμής

Η εποχικότητα αποτελεί μία από τις βασικές αιτίες έντασης της τουριστικής πίεσης. Δεν είναι μόνο ότι οι επισκέπτες αυξάνονται το καλοκαίρι. Το πρόβλημα είναι ότι μεγάλο μέρος της ετήσιας δραστηριότητας συμπυκνώνεται σε περιορισμένο χρονικό διάστημα, με αποτέλεσμα οι υποδομές και οι δημόσιες υπηρεσίες να καλούνται να ανταποκριθούν σε φορτία πολύ υψηλότερα από εκείνα που αντιμετωπίζουν τον υπόλοιπο χρόνο. Η μηνιαία ανάλυση της επιβατικής κίνησης στο αεροδρόμιο Χανίων δείχνει καθαρά αυτή τη συγκέντρωση, με την κορύφωση να εμφανίζεται κατά τους θερινούς μήνες.

Η διαχείριση της εποχικότητας δεν πρέπει να περιοριστεί στη γενική επιδίωξη «περισσότερου τουρισμού όλο τον χρόνο». Μια τέτοια λογική θα μπορούσε να επεκτείνει την πίεση χωρίς να αλλάξει το ίδιο το μοντέλο. Το ζητούμενο είναι η ισορροπημένη κατανομή της ζήτησης, η ενίσχυση μορφών τουρισμού χαμηλότερης έντασης και η αποφυγή περαιτέρω επιβάρυνσης των ήδη κορεσμένων περιοχών. Οι Ruggieri and Platania (2024) δείχνουν ότι στα μεσογειακά νησιά η εποχικότητα συνδέεται άμεσα με την ανθεκτικότητα των προορισμών, καθώς δημιουργεί έντονες διακυμάνσεις ανάμεσα σε περιόδους υπερσυγκέντρωσης και περιόδους υπολειτουργίας.

Για τα Χανιά, η ενίσχυση της περιόδου πριν και μετά την αιχμή μπορεί να λειτουργήσει ως ρεαλιστική κατεύθυνση. Ο Μάιος, ο Σεπτέμβριος και ο Οκτώβριος μπορούν να υποστηρίξουν μορφές τουρισμού που δεν εξαρτώνται αποκλειστικά από το κλασικό θερινό μοντέλο. Πολιτιστικές διαδρομές, γαστρονομικός τουρισμός, περιπατητικές δραστηριότητες, φυσιολατρικός τουρισμός και μικρότερα συνέδρια θα

μπορούσαν να βοηθήσουν στη χρονική διασπορά της ζήτησης. Οι Agius and Briguglio (2021), εξετάζοντας τον ρόλο του οικοτουρισμού σε νησιωτικό αρχιπέλαγος, υποστηρίζουν ότι οι ήπιες μορφές τουρισμού μπορούν να συμβάλουν στη μείωση της εποχικότητας, υπό την προϋπόθεση ότι οργανώνονται με πραγματική περιβαλλοντική και τοπική ευαισθησία.

Η αποσυμφόρηση, όμως, χρειάζεται και μέτρα περιορισμού σε περιόδους αιχμής. Δεν αρκεί να προωθούνται εναλλακτικές δραστηριότητες εκτός καλοκαιριού, εάν ταυτόχρονα η υψηλή περίοδος συνεχίζει να λειτουργεί χωρίς όρια. Σε ευαίσθητα σημεία, όπως παραλίες μεγάλης αναγνωρισιμότητας, προστατευόμενες περιοχές ή ιστορικοί χώροι με περιορισμένη χωρητικότητα, μπορεί να χρειάζονται συστήματα ελεγχόμενης πρόσβασης, κρατήσεις, ανώτατα όρια επισκεπτών ή διαφοροποίηση των ωρών επίσκεψης. Η μελέτη των Skinitietal. (2024) για τον Μπάλο αναδεικνύει την ανάγκη ολιστικής εκτίμησης της φέρουσας ικανότητας σε ευαίσθητες οικολογικές περιοχές, καθώς η υπερβολική επισκεψιμότητα δεν επιβαρύνει μόνο την εμπειρία του επισκέπτη, αλλά και το ίδιο το οικοσύστημα.

Η διαχείριση της εποχικότητας πρέπει να συνδεθεί και με την εργασία. Η τουριστική συμπίκνωση σε λίγους μήνες δημιουργεί έντονη ζήτηση για εποχική απασχόληση, συχνά με μεγάλους φόρτους εργασίας και περιορισμένη σταθερότητα. Η πιο ισορροπημένη κατανομή της περιόδου μπορεί να βοηθήσει ορισμένες επιχειρήσεις και εργαζομένους, αρκεί να μην οδηγήσει απλώς σε επιμήκυνση της ίδιας πίεσης. Η βιώσιμη διαχείριση της εποχικότητας χρειάζεται να εξετάζει ταυτόχρονα το περιβάλλον, τις υποδομές, την εργασία και την κοινωνική αντοχή.

6.3 Ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης με χωρικά κριτήρια

Η βραχυχρόνια μίσθωση αποτελεί έναν από τους πιο άμεσους μηχανισμούς μέσω των οποίων η τουριστική ανάπτυξη εισέρχεται στον χώρο της κατοικίας. Τα δεδομένα που εξετάστηκαν στο Κεφάλαιο 4 έδειξαν υψηλή παρουσία ολόκληρων κατοικιών και μεγάλο ποσοστό καταχωρίσεων από οικοδεσπότες με πολλαπλά ακίνητα. Αυτή η εικόνα δεν σημαίνει ότι κάθε καταχώριση δημιουργεί στεγαστικό πρόβλημα. Δείχνει,

όμως, ότι η αγορά έχει χαρακτηριστικά που υπερβαίνουν την περιστασιακή φιλοξενία και χρειάζεται ρύθμιση με κοινωνικά και χωρικά κριτήρια.

Η ρύθμιση δεν μπορεί να είναι ίδια σε όλες τις περιοχές. Μια καταχώριση σε περιοχή χαμηλής πίεσης δεν έχει την ίδια επίδραση με πολλές καταχωρίσεις σε ιστορική γειτονιά όπου η μόνιμη κατοικία μειώνεται. Περιοχές όπως η Παλιά Πόλη, το Ενετικό Λιμάνι και οι ζώνες που συγκεντρώνουν τουριστική κατανάλωση χρειάζονται διαφορετική προσέγγιση από περιοχές όπου η βραχυχρόνια μίσθωση παραμένει περιορισμένη. Η χωρική διαφοροποίηση επιτρέπει πιο δίκαιη και πιο αποτελεσματική πολιτική, επειδή δεν αντιμετωπίζει τον προορισμό ως ενιαίο και ομοιογενές σύνολο.

Η διεθνής βιβλιογραφία δείχνει ότι η βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να συμβάλει στην τουριστικοποίηση της κατοικίας όταν συγκεντρώνεται σε περιοχές υψηλής ζήτησης. Ο Smigiel (2023), μέσα από την περίπτωση του Salzburg, αναλύει την Airbnb σε σχέση με το rentgap και την τοπική πολιτική οικονομία της κατοικίας. Οι Robertson, Oliver and Nost (2020) περιγράφουν τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ως μορφή ψηφιακά διαμεσολαβημένης τουριστικής εξευγενιστικής διαδικασίας, ενώ οι Garay-Tamajonetal. (2022) δείχνουν πώς οι πλατφόρμες αυτές μπορούν να επηρεάσουν την προσιτότητα κατοικίας σε τουριστικές γειτονιές. Αυτές οι μελέτες δεν μεταφέρονται μηχανικά στα Χανιά, αλλά προσφέρουν ένα χρήσιμο πλαίσιο ερμηνείας.

Για την περίπτωση των Χανίων, μια ρεαλιστική πολιτική θα μπορούσε να διακρίνει ανάμεσα σε τρεις μορφές δραστηριότητας: την περιστασιακή μίσθωση κύριας κατοικίας, τη μίσθωση ενός μεμονωμένου ακινήτου και την επαγγελματική εκμετάλλευση πολλών καταχωρίσεων. Η τρίτη περίπτωση χρειάζεται αυστηρότερη παρακολούθηση, διότι έχει μεγαλύτερη πιθανότητα να επηρεάζει τη διαθεσιμότητα κατοικίας και τη φυσιογνωμία της γειτονιάς. Η διαφοροποίηση αυτή είναι σημαντική, επειδή αποφεύγει την άδικη εξίσωση μικρών ιδιοκτητών και επαγγελματιών χαρτοφυλακίων.

Πρακτικά, η ρύθμιση μπορεί να περιλαμβάνει χαρτογράφηση καταχωρίσεων ανά γειτονιά, ανώτατα ποσοστά συγκέντρωσης σε περιοχές κατοικίας, ειδικούς κανόνες για ιστορικές ζώνες, διασταύρωση αδειών με πραγματική δραστηριότητα, διαφοροποίηση φορολογικής ή διοικητικής μεταχείρισης ανάλογα με τον αριθμό ακινήτων και σύνδεση των εσόδων από τη βραχυχρόνια μίσθωση με πολιτικές

κατοικίας. Η αδειοδότηση είναι αναγκαία, αλλά δεν επαρκεί. Μια αγορά μπορεί να είναι τυπικά νόμιμη και ταυτόχρονα κοινωνικά πιεστική, αν συγκεντρώνει μεγάλο αριθμό κατοικιών σε περιορισμένες ζώνες.

Πίνακας 6.2: Ενδεικτική διαφοροποίηση πολιτικής για τη βραχυχρόνια μίσθωση

Τύπος δραστηριότητας	Ενδεικτικό χαρακτηριστικό	Προτεινόμενη λογική ρύθμισης
Περιστασιακή μίσθωση κύριας κατοικίας	Περιορισμένη χρονική χρήση	Ήπια ρύθμιση και απλή καταγραφή
Μεμονωμένο τουριστικό ακίνητο	Μία καταχώρισης ανά ιδιοκτήτη	Παρακολούθηση και βασικοί κανόνες συμμόρφωσης
Πολλαπλές καταχωρίσεις	Επαγγελματική ή επενδυτική χρήση	Αυστηρότερη ρύθμιση, χωρικά όρια και έλεγχος συγκέντρωσης
Καταχωρίσεις σε ιστορικές/πιεσμένες ζώνες	Υψηλή και περιορισμένη κατοικία	Ειδικοί κανόνες προστασίας κατοικίας και χρήσεων γης

Η ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης δεν πρέπει να αντιμετωπίζεται ως εχθρική προς τον τουρισμό. Αντίθετα, μπορεί να προστατεύσει τον ίδιο τον προορισμό από την υπερβολική τουριστικοποίηση. Η διατήρηση κατοικίας, τοπικών χρήσεων και κοινωνικής ζωής είναι μέρος της ελκυστικότητας των Χανίων. Αν η πόλη μετατραπεί σε σύνολο τουριστικών καταλυμάτων και επιχειρήσεων κατανάλωσης, τότε χάνει σταδιακά το στοιχείο που τη διαφοροποιεί.

6.4 Προστασία κατοικίας, δημόσιου χώρου και ευαίσθητων περιοχών

Η βιώσιμη διαχείριση της τουριστικής πίεσης χρειάζεται να προστατεύει τρία αλληλένδετα πεδία: την κατοικία, τον δημόσιο χώρο και τις ευαίσθητες φυσικές ή

πολιτισμικές περιοχές. Αυτά τα πεδία δεν λειτουργούν ανεξάρτητα. Η πίεση στην κατοικία επηρεάζει τη σύνθεση των γειτονιών. Η εμπορική πίεση στον δημόσιο χώρο αλλάζει την καθημερινή χρήση της πόλης. Η υπερφόρτωση φυσικών περιοχών υποβαθμίζει τους πόρους στους οποίους βασίζεται ο τουρισμός. Η προστασία τους δεν είναι δευτερεύουσα πολιτική. Είναι προϋπόθεση μακροχρόνιας βιωσιμότητας.

Στο πεδίο της κατοικίας, οι πολιτικές δεν μπορούν να περιοριστούν στη γενική παρακολούθηση της αγοράς. Χρειάζονται εργαλεία που προστατεύουν τη μόνιμη κατοίκηση σε περιοχές όπου η τουριστική ζήτηση είναι ισχυρή. Αυτό μπορεί να περιλαμβάνει κίνητρα για μακροχρόνια μίσθωση, περιορισμούς μετατροπής κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα σε συγκεκριμένες ζώνες, ειδική προστασία για ιστορικές γειτονιές και σύνδεση της τουριστικής πολιτικής με στεγαστικές παρεμβάσεις. Ο Higgins (2020) υπογραμμίζει ότι οι ιστορικές πόλεις κινδυνεύουν να μετατραπούν σε «πόλεις χωρίς πολίτες» όταν διατηρούν την εικόνα τους, αλλά χάνουν τη μόνιμη κοινωνική τους βάση.

Ο δημόσιος χώρος απαιτεί αντίστοιχη φροντίδα. Πεζόδρομοι, πλατείες, παραλιακά μέτωπα και ιστορικά σημεία δεν πρέπει να λειτουργούν αποκλειστικά ως χώροι τουριστικής κατανάλωσης. Η εμπορική χρήση μπορεί να συνυπάρχει με την τοπική ζωή, αλλά χρειάζεται κανόνες. Έλεγχος κατάληψης κοινόχρηστων χώρων, διαχείριση θορύβου, ρύθμιση ωραρίων, καλύτερη πεζή κυκλοφορία, περιορισμός οχημάτων σε ευαίσθητες ζώνες και διατήρηση χώρων μη εμπορικής χρήσης είναι παρεμβάσεις που ενισχύουν την καθημερινή λειτουργία της πόλης. Η πόλη δεν μπορεί να είναι βιώσιμη αν ο δημόσιος χώρος της γίνεται απρόσιτος ή δυσλειτουργικός για τους κατοίκους.

Οι ευαίσθητες φυσικές περιοχές χρειάζονται ακόμη πιο σαφή όρια. Η μελέτη των Skinitietal. (2024) για τον Μπάλο δείχνει ότι σε περιοχές υψηλής οικολογικής αξίας η υπερβολική επισκεψιμότητα μπορεί να δημιουργήσει πίεση σε υποδομές, πρόσβαση, στάθμευση και περιβαλλοντική ποιότητα. Τέτοια παραδείγματα δείχνουν ότι η φέρουσα ικανότητα δεν είναι αφηρημένη έννοια. Μπορεί να μεταφραστεί σε συγκεκριμένα όρια, όπως αριθμός ημερήσιων επισκεπτών, αριθμός σκαφών, διαθέσιμες θέσεις στάθμευσης, διαδρομές πρόσβασης και όροι προστασίας του οικοσυστήματος.

Η εφαρμογή ορίων δεν πρέπει να θεωρείται υποχώρηση της τουριστικής ανάπτυξης. Σε ευαίσθητες περιοχές, τα όρια προστατεύουν τον ίδιο τον τουριστικό πόρο. Η

ανεξέλεγκτη επισκεψιμότητα μπορεί να προσφέρει βραχυπρόθεσμα έσοδα, αλλά μειώνει τη μακροχρόνια αξία του προορισμού. Η προστασία του περιβάλλοντος, της κατοικίας και του δημόσιου χώρου αποτελεί μορφή επένδυσης στη βιωσιμότητα του τόπου.

6.5 Συμμετοχική διακυβέρνηση και ρόλος της τοπικής κοινωνίας

Η τουριστική διαχείριση δεν μπορεί να παραμένει υπόθεση μόνο της διοίκησης, των επαγγελματιών φορέων και της αγοράς. Οι κάτοικοι δεν είναι απλοί αποδέκτες των επιπτώσεων. Είναι μέρος του προορισμού και έχουν δικαίωμα να συμμετέχουν στον τρόπο με τον οποίο αυτός οργανώνεται. Η συμμετοχική διακυβέρνηση είναι αναγκαία όχι μόνο για λόγους δημοκρατίας, αλλά και για λόγους αποτελεσματικότητας. Χωρίς την εμπειρία των κατοίκων, η διαχείριση συχνά παραβλέπει προβλήματα που δεν φαίνονται στους γενικούς δείκτες.

Οι Zaimakis and Papadaki (2025) δείχνουν ότι στα Χανιά οι φωνές διαμαρτυρίας γύρω από τον υπερτουρισμό συνδέονται με την ποιότητα ζωής, τη στεγαστική πίεση, την αποξένωση από τον τόπο και το δικαίωμα στην πόλη. Αυτή η οπτική έχει ιδιαίτερη σημασία. Οι κάτοικοι δεν ζητούν απλώς λιγότερους επισκέπτες. Διεκδικούν να παραμείνει η πόλη χώρος κατοίκησης, μνήμης και καθημερινής ζωής. Η συμμετοχή τους στον τουριστικό σχεδιασμό, επομένως, δεν είναι συμπληρωματική διαδικασία. Είναι βασική προϋπόθεση δίκαιης διαχείρισης.

Στην πράξη, η συμμετοχική διακυβέρνηση μπορεί να οργανωθεί με διάφορους τρόπους. Θα μπορούσαν να δημιουργηθούν τοπικά συμβούλια τουριστικής διαχείρισης με συμμετοχή κατοίκων, επαγγελματιών, εργαζομένων, επιστημονικών φορέων και τοπικής αυτοδιοίκησης. Θα μπορούσαν επίσης να λειτουργήσουν ψηφιακά εργαλεία καταγραφής προβλημάτων, δημόσιες διαβουλεύσεις ανά γειτονιά, τακτικές εκθέσεις τουριστικής πίεσης και ανοιχτή πρόσβαση στα βασικά δεδομένα. Το σημαντικό είναι οι διαδικασίες αυτές να μην είναι συμβολικές. Πρέπει να επηρεάζουν πραγματικά τις αποφάσεις.

Η ελληνική εμπειρία δείχνει ότι η τουριστική διακυβέρνηση συχνά δυσκολεύεται από κατακερματισμό αρμοδιοτήτων και περιορισμένο συντονισμό. Οι Dionisia and Stratigea (2023), εξετάζοντας τη διακυβέρνηση τουρισμού στα Δωδεκάνησα, αναδεικνύουν την ανάγκη καλύτερης συνεργασίας ανάμεσα σε φορείς και επίπεδα διοίκησης. Για τα Χανιά, αυτό σημαίνει ότι η διαχείριση της τουριστικής πίεσης δεν μπορεί να στηριχθεί μόνο σε αποσπασματικά μέτρα. Χρειάζεται συντονισμός ανάμεσα στον Δήμο, την Περιφέρεια, τους κρατικούς φορείς, τους επαγγελματικούς συλλόγους, τους κατοίκους και τους φορείς προστασίας φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Η συμμετοχική διακυβέρνηση μπορεί επίσης να μειώσει την ένταση ανάμεσα στην τουριστική οικονομία και την τοπική κοινωνία. Όταν οι κάτοικοι βλέπουν ότι οι εμπειρίες τους καταγράφονται και ότι οι αποφάσεις βασίζονται σε διαφανή δεδομένα, η διαχείριση αποκτά μεγαλύτερη νομιμοποίηση. Αντίθετα, όταν η τουριστική πολιτική παρουσιάζεται ως μονόδρομος ανάπτυξης, χωρίς ουσιαστική συζήτηση για τα κοινωνικά κόστη, η δυσφορία ενισχύεται.

6.6 Προς ένα νέο μοντέλο τουριστικής ισορροπίας

Οι προτάσεις που αναπτύχθηκαν στις προηγούμενες ενότητες συγκλίνουν σε μια βασική κατεύθυνση: τα Χανιά χρειάζονται ένα μοντέλο τουριστικής ισορροπίας και όχι απλώς ένα μοντέλο τουριστικής αύξησης. Η διαφορά είναι ουσιαστική. Το πρώτο ενδιαφέρεται για τη σχέση ανάμεσα στον τουρισμό, την κατοικία, τον δημόσιο χώρο, το περιβάλλον και την κοινωνική ζωή. Το δεύτερο μετρά κυρίως περισσότερους επισκέπτες, περισσότερες διανυκτερεύσεις και μεγαλύτερη οικονομική απόδοση.

Η συζήτηση για ένα πιο ισορροπημένο μοντέλο δεν σημαίνει απόρριψη του τουρισμού. Ο τουρισμός αποτελεί σημαντικό μέρος της οικονομικής ζωής των Χανίων και μπορεί να συνεχίσει να στηρίζει εισοδήματα, επιχειρήσεις και απασχόληση. Το ζήτημα είναι με ποιους όρους θα συνεχίσει να αναπτύσσεται. Αν η ανάπτυξη βασιστεί μόνο στην αύξηση της ζήτησης, τότε οι πιέσεις στη στέγαση, στον δημόσιο χώρο, στις υποδομές και στις ευαίσθητες περιοχές πιθανότατα θα ενταθούν.

Αντίθετα, αν η ανάπτυξη συνδεθεί με όρια, παρακολούθηση και κοινωνική συμμετοχή, μπορεί να αποκτήσει πιο βιώσιμη βάση.

Η σχετική βιβλιογραφία έχει αρχίσει να συζητά και πιο ριζικές προσεγγίσεις, όπως η απο ανάπτυξη ή η μείωση της εξάρτησης από τη συνεχή τουριστική επέκταση. Ο Vourdoubas (2025) εξετάζει τη δυνατότητα τουριστικής αποανάπτυξης στην Κρήτη, θέτοντας το ερώτημα αν είναι επιθυμητή και εφικτή η μετάβαση από τη λογική της συνεχούς αύξησης σε πιο ήπιες μορφές τουριστικής δραστηριότητας. Για τα Χανιά, μια τέτοια συζήτηση δεν χρειάζεται να μεταφραστεί σε απότομη μείωση του τουρισμού. Μπορεί όμως να λειτουργήσει ως υπενθύμιση ότι η βιωσιμότητα απαιτεί όρια και επιλογές, όχι απεριόριστη επέκταση.

Ένα νέο μοντέλο τουριστικής ισορροπίας θα μπορούσε να στηριχθεί σε πέντε αρχές. Πρώτον, διαφάνεια στα δεδομένα και σταθερή παρακολούθηση της πίεσης. Δεύτερον, χωρική διαφοροποίηση των πολιτικών, ώστε οι περιοχές υψηλής πίεσης να μη διαχειρίζονται με τους ίδιους κανόνες όπως οι λιγότερο επιβαρυνμένες περιοχές. Τρίτον, προστασία της κατοικίας ως κοινωνικού αγαθού. Τέταρτον, διαχείριση της εποχικότητας με στόχο την αποσυμφόρηση και όχι απλώς την επιμήκυνση της πίεσης. Πέμπτον, συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας στον σχεδιασμό.

Σε αυτό το πλαίσιο, η επιτυχία του προορισμού δεν θα μετριέται μόνο από την αύξηση της επιβατικής κίνησης ή των καταλυμάτων. Θα μετριέται επίσης από το αν οι κάτοικοι μπορούν να παραμείνουν στην πόλη, αν ο δημόσιος χώρος παραμένει προσβάσιμος, αν οι ευαίσθητες περιοχές προστατεύονται, αν οι εργαζόμενοι και οι μικρές επιχειρήσεις ωφελούνται ουσιαστικά και αν η πολιτισμική ταυτότητα διατηρεί ζωντανή κοινωνική βάση. Η τουριστική διαχείριση γίνεται έτσι ζήτημα ποιότητας, ορίων και δικαιοσύνης.

Συμπεράσματα

Η παρούσα εργασία εξέτασε την τουριστική πίεση και τον υπερτουρισμό στα Χανιά μέσα από την οπτική της ηθικής και της βιώσιμης τουριστικής διαχείρισης. Το ενδιαφέρον δεν περιορίστηκε στην καταγραφή της τουριστικής αύξησης, αλλά επεκτάθηκε στον τρόπο με τον οποίο αυτή η αύξηση επηρεάζει τον χώρο, την κατοικία, τον δημόσιο βίο, την πολιτισμική ταυτότητα και την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Η επιλογή αυτής της προσέγγισης κρίθηκε αναγκαία, καθώς η τουριστική ανάπτυξη δεν αποτελεί μόνο οικονομικό φαινόμενο. Αποτελεί και διαδικασία κοινωνικού και χωρικού μετασχηματισμού.

Τα διαθέσιμα στοιχεία για την επιβατική κίνηση στο αεροδρόμιο Χανίων έδειξαν ότι ο προορισμός κινείται σε υψηλά επίπεδα τουριστικής δραστηριότητας μετά την πανδημική περίοδο. Η αύξηση της κίνησης από το 2021 έως το 2025 δεν μπορεί από μόνη της να αποδείξει την ύπαρξη υπερτουρισμού, αποτελεί όμως σημαντική ένδειξη ενίσχυσης των ροών που δέχεται η περιοχή. Η εικόνα αυτή γίνεται πιο ουσιαστική όταν συνδυάζεται με την έντονη εποχικότητα, καθώς η πίεση δεν κατανέμεται ομοιόμορφα μέσα στο έτος, αλλά κορυφώνεται κυρίως τους θερινούς μήνες.

Η ανάλυση της βραχυχρόνιας μίσθωσης πρόσθεσε μια κρίσιμη χωρική και κοινωνική διάσταση. Τα δεδομένα του InsideAirbnb έδειξαν υψηλή συγκέντρωση καταχωρίσεων στα Χανιά, με κυριαρχία ολόκληρων κατοικιών και σημαντική παρουσία οικοδεσποτών με πολλαπλές καταχωρίσεις. Τα ευρήματα αυτά δεν επιτρέπουν από μόνα τους να μετρηθεί πλήρως η στεγαστική πίεση. Δείχνουν όμως ότι η βραχυχρόνια μίσθωση λειτουργεί σε μεγάλο βαθμό ως οργανωμένη τουριστική αγορά και όχι μόνο ως περιστασιακή συμπληρωματική δραστηριότητα. Η διεθνής βιβλιογραφία έχει συνδέσει αντίστοιχες μορφές συγκέντρωσης με τουριστικοποίηση, πίεση στη μακροχρόνια κατοικία και μεταβολή της σύνθεσης των γειτονιών (Garay-Tamajonet al., 2022; Smigiel, 2023; Robertson, Oliver and Nost, 2020).

Η κοινωνική και ηθική ανάλυση ανέδειξε ότι το ζήτημα δεν είναι μόνο η ποσότητα του τουρισμού, αλλά ο τρόπος με τον οποίο οργανώνεται και κατανέμεται. Η τουριστική ανάπτυξη δημιουργεί εισόδημα, επιχειρηματικές ευκαιρίες και απασχόληση, όμως οι επιβαρύνσεις δεν κατανέμονται πάντα με δίκαιο τρόπο. Η πίεση στη στέγαση, η αλλαγή χρήσεων στον αστικό χώρο, η συμφόρηση σε περιοχές

υψηλής επισκεψιμότητας, η εμπορευματοποίηση του ιστορικού κέντρου και η αίσθηση αποξένωσης των κατοίκων από τον τόπο τους συγκροτούν ένα πεδίο ηθικού προβληματισμού. Στην περίπτωση των Χανίων, η μελέτη των Zaimakis and Papadaki (2025) προσφέρει ιδιαίτερα σημαντική τεκμηρίωση, καθώς συνδέει τις φωνές διαμαρτυρίας με το δικαίωμα στην πόλη, τη στεγαστική πίεση και την αλλοίωση της σχέσης των κατοίκων με την ιστορική πόλη.

Ένα ακόμη εύρημα της εργασίας αφορά την ανάγκη μετατόπισης της τουριστικής πολιτικής από τη λογική της απλής αύξησης προς τη λογική της ισορροπίας. Η βιώσιμη διαχείριση δεν μπορεί να βασίζεται μόνο στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου ή στην προσέλκυση περισσότερων επισκεπτών. Χρειάζεται παρακολούθηση δεικτών, χωρική ρύθμιση, προστασία κατοικίας, μέτρα για τον δημόσιο χώρο, διαχείριση ευαίσθητων περιοχών και συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας. Με άλλα λόγια, το κρίσιμο ερώτημα δεν είναι αν ο τουρισμός θα συνεχίσει να αποτελεί κεντρικό τμήμα της τοπικής οικονομίας, αλλά με ποιους όρους μπορεί να συνεχίσει χωρίς να αποδυναμώνει την κοινωνική και χωρική βάση που τον στηρίζει.

Απάντηση στα ερευνητικά ερωτήματα

Το πρώτο ερευνητικό ερώτημα αφορούσε την εξέλιξη της τουριστικής δραστηριότητας στα Χανιά κατά την περίοδο 2021–2025, με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία επιβατικής κίνησης. Η ανάλυση έδειξε ότι το αεροδρόμιο Χανίων κατέγραψε σημαντική αύξηση της συνολικής κίνησης μετά το 2021, με σταθερή άνοδο έως το 2025. Η μεταβολή αυτή αποτυπώνει τη δυναμική ανάκαμψη του προορισμού και την ισχυρή του ένταξη στις διεθνείς τουριστικές ροές. Τα στοιχεία αυτά δεν ταυτίζονται με τον ακριβή αριθμό τουριστών που διαμένουν στα Χανιά, αλλά παρέχουν έναν αξιόπιστο δείκτη της έντασης των ροών που τροφοδοτούν τον προορισμό.

Το δεύτερο ερευνητικό ερώτημα αφορούσε την εποχικότητα. Η μηνιαία κατανομή της επιβατικής κίνησης έδειξε σαφή κορύφωση κατά τους θερινούς μήνες, κυρίως τον Ιούλιο και τον Αύγουστο, με υψηλή δραστηριότητα και τον Ιούνιο, τον Σεπτέμβριο και τον Οκτώβριο. Η εποχικότητα αυτή έχει ιδιαίτερη σημασία, καθώς η πίεση σε υποδομές, μετακινήσεις, δημόσιους χώρους και τουριστικές περιοχές συμπυκνώνεται

χρονικά. Όπως υποστηρίζουν οι Ruggieri and Platania (2024), η εποχικότητα στα μεσογειακά νησιά αποτελεί κεντρικό ζήτημα βιωσιμότητας, ακριβώς επειδή δημιουργεί περιόδους υπερφόρτωσης και περιόδους χαμηλής αξιοποίησης.

Το τρίτο ερευνητικό ερώτημα επικεντρώθηκε στη βραχυχρόνια μίσθωση και στη χωρική και οικονομική οργάνωση της τουριστικής διαμονής. Τα δεδομένα του InsideAirbnb έδειξαν ότι τα Χανιά συγκεντρώνουν σημαντικό αριθμό καταχωρίσεων, με πολύ υψηλή αναλογία ολόκληρων κατοικιών και διαμερισμάτων. Η παρουσία πολλαπλών καταχωρίσεων ανά οικοδεσπότη ενισχύει την εικόνα μιας αγοράς που σε μεγάλο βαθμό έχει επαγγελματικά ή επενδυτικά χαρακτηριστικά. Η διαπίστωση αυτή είναι κρίσιμη, επειδή συνδέει την τουριστική πίεση με τη χρήση της κατοικίας και όχι μόνο με τις ξενοδοχειακές υποδομές.

Το τέταρτο ερευνητικό ερώτημα αφορούσε τις ηθικές και κοινωνικές προκλήσεις που συνδέονται με την τουριστική πίεση. Η εργασία έδειξε ότι οι βασικές προκλήσεις αφορούν τη στέγαση, τον δημόσιο χώρο, την κινητικότητα, την πολιτισμική αυθεντικότητα, την ποιότητα ζωής των κατοίκων και τη δίκαιη κατανομή των ωφελειών και των επιβαρύνσεων. Ο τουρισμός δεν λειτουργεί ως ουδέτερη οικονομική δραστηριότητα. Αναδιαμορφώνει αξίες γης, μεταβάλλει χρήσεις, επηρεάζει κοινωνικές σχέσεις και δημιουργεί ερωτήματα για το ποιος έχει πρόσβαση στην πόλη. Το δικαίωμα στην πόλη, όπως αναδεικνύεται στη μελέτη των Zaimakis and Papadaki (2025), προσφέρει ένα ουσιαστικό πλαίσιο για την κατανόηση αυτών των εντάσεων.

Το πέμπτο ερευνητικό ερώτημα αφορούσε τις κατευθύνσεις βιώσιμης τουριστικής διαχείρισης. Η εργασία πρότεινε ένα πλαίσιο που βασίζεται στη συστηματική παρακολούθηση της τουριστικής πίεσης, στη διαχείριση της εποχικότητας, στη ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης με χωρικά κριτήρια, στην προστασία κατοικίας και δημόσιου χώρου, στη διαχείριση ευαίσθητων περιοχών και στη συμμετοχική διακυβέρνηση. Οι προτάσεις αυτές δεν αποσκοπούν στη μείωση της σημασίας του τουρισμού, αλλά στη διαμόρφωση όρων που επιτρέπουν στον τουρισμό να παραμείνει οικονομικά χρήσιμος χωρίς να γίνεται κοινωνικά και χωρικά διαβρωτικός.

Θεωρητική και πρακτική συμβολή της εργασίας

Η θεωρητική συμβολή της εργασίας βρίσκεται στη σύνδεση τριών πεδίων που συχνά εξετάζονται χωριστά: της τουριστικής πίεσης, της ηθικής του τουρισμού και του δικαιώματος στην πόλη. Η εργασία δεν αντιμετώπισε τον υπερτουρισμό ως απλή υπέρβαση αριθμητικών ορίων. Τον προσέγγισε ως φαινόμενο που παράγεται μέσα από τη σχέση ανάμεσα στις τουριστικές ροές, τη χωρική συγκέντρωση, την κατοικία, τον δημόσιο χώρο και την κοινωνική αποδοχή του τουρισμού.

Η έννοια της φέρουσας ικανότητας αξιοποιήθηκε όχι ως μηχανικός υπολογισμός, αλλά ως πλαίσιο κατανόησης ορίων. Οι Coccossis and Mexa (2004) και οι Castellani and Sala (2012) δείχνουν ότι η φέρουσα ικανότητα περιλαμβάνει περιβαλλοντικές, κοινωνικές και διαχειριστικές διαστάσεις. Η παρούσα εργασία κινήθηκε σε αυτή τη λογική, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στην κοινωνική και χωρική πλευρά των ορίων. Ένας προορισμός μπορεί να συνεχίζει να δέχεται επισκέπτες και ταυτόχρονα να έχει αρχίσει να αποδυναμώνει την κατοίκηση, την τοπική καθημερινότητα και την κοινωνική συνοχή του.

Η πρακτική συμβολή της εργασίας βρίσκεται στην αξιοποίηση πραγματικών δεδομένων για την περίπτωση των Χανίων. Τα στοιχεία της επιβατικής κίνησης, τα δεδομένα του InsideAirbnb και η σχετική βιβλιογραφία συνδυάστηκαν για να παρουσιαστεί μια πιο σύνθετη εικόνα της τουριστικής πίεσης. Η εργασία δεν περιορίστηκε σε γενικές διαπιστώσεις για τον υπερτουρισμό, αλλά προσπάθησε να δείξει πώς αυτός μπορεί να προσεγγιστεί μέσα από συγκεκριμένους δείκτες και συγκεκριμένα πεδία πολιτικής.

Η εργασία συμβάλλει επίσης στη συζήτηση για τη βιώσιμη τουριστική διακυβέρνηση. Οι προτάσεις που διατυπώθηκαν δεν περιορίζονται σε γενικές εκκλήσεις για «βιωσιμότητα», αλλά αφορούν εργαλεία όπως η χαρτογράφηση βραχυχρόνιας μίσθωσης, η παρακολούθηση εποχικότητας, η χωρική διαφοροποίηση ρυθμίσεων, η προστασία κατοικίας, η διαχείριση δημόσιου χώρου και η συμμετοχή των κατοίκων. Αυτές οι κατευθύνσεις μπορούν να λειτουργήσουν ως βάση για πιο συγκεκριμένες πολιτικές, εφόσον υποστηριχθούν από συστηματικά δεδομένα και θεσμικό συντονισμό.

Περιορισμοί της έρευνας

Η εργασία στηρίχθηκε σε δευτερογενή δεδομένα και βιβλιογραφική σύνθεση. Αυτή η επιλογή επέτρεψε την αξιοποίηση υπαρκτών και διαθέσιμων στοιχείων, αλλά συνοδεύεται από περιορισμούς. Ο πρώτος περιορισμός αφορά τα στοιχεία της FraportGreece. Η επιβατική κίνηση του αεροδρομίου Χανίων αποτελεί χρήσιμο δείκτη έντασης ροών, όμως δεν ταυτίζεται με τον αριθμό των μοναδικών τουριστών, ούτε δείχνει τη διάρκεια παραμονής, τον τόπο διαμονής ή το είδος δραστηριοτήτων των επισκεπτών.

Ο δεύτερος περιορισμός αφορά τα δεδομένα του InsideAirbnb. Τα στοιχεία αυτά προσφέρουν σημαντική εικόνα για τη βραχυχρόνια μίσθωση, όμως δεν αποτυπώνουν το σύνολο της αγοράς κατοικίας. Επιπλέον, ορισμένοι δείκτες της πλατφόρμας, όπως η εκτιμώμενη δραστηριότητα ή το εισόδημα, βασίζονται σε μεθοδολογικές παραδοχές. Για τον λόγο αυτό, τα δεδομένα αξιοποιήθηκαν ως ενδείξεις τουριστικής αξιοποίησης κατοικιών και όχι ως πλήρης αποτύπωση της στεγαστικής πραγματικότητας.

Ο τρίτος περιορισμός αφορά την απουσία πρωτογενούς έρευνας με κατοίκους, εργαζομένους, επαγγελματίες ή φορείς. Η εργασία αξιοποίησε τη σημαντική ποιοτική μελέτη των Zaimakis and Papadaki (2025), όμως δεν πραγματοποίησε νέα συνεντευκτική ή ερωτηματολογική έρευνα. Αυτό σημαίνει ότι δεν μπορεί να αποτυπώσει άμεσα τις τρέχουσες αντιλήψεις διαφορετικών κοινωνικών ομάδων στα Χανιά. Η επιλογή αυτή δεν ακυρώνει την εργασία, αλλά οριοθετεί το είδος των συμπερασμάτων που μπορούν να διατυπωθούν.

Ο τέταρτος περιορισμός αφορά τη γεωγραφική κλίμακα. Διαφορετικές πηγές αναφέρονται σε διαφορετικά χωρικά επίπεδα: αεροδρόμιο Χανίων, πόλη, ευρύτερη περιοχή, Κρήτη ή άλλοι συγκρίσιμοι προορισμοί. Η εργασία προσπάθησε να διατηρήσει αυτή τη διάκριση, ώστε να μην παρουσιάζονται στοιχεία ευρύτερης κλίμακας ως αποκλειστικά τοπικά. Παρόλα αυτά, η έλλειψη λεπτομερών χωρικών δεδομένων για γειτονιές περιορίζει τη δυνατότητα ακριβούς χαρτογράφησης της πίεσης.

Οι περιορισμοί αυτοί δείχνουν ότι η εργασία αποτελεί τεκμηριωμένη βάση ανάλυσης, όχι οριστική διάγνωση όλων των διαστάσεων του υπερτουρισμού στα Χανιά. Η αξία της βρίσκεται στο ότι συγκεντρώνει, οργανώνει και ερμηνεύει διαθέσιμα δεδομένα, αναδεικνύοντας παράλληλα τα πεδία όπου απαιτείται περαιτέρω έρευνα.

Προτάσεις για μελλοντική έρευνα

Η μελλοντική έρευνα θα μπορούσε να κινηθεί σε πέντε βασικές κατευθύνσεις. Η πρώτη αφορά τη συστηματική καταγραφή των αντιλήψεων των κατοίκων. Συνεντεύξεις ή ερωτηματολόγια σε μόνιμους κατοίκους διαφορετικών περιοχών θα μπορούσαν να αποτυπώσουν πιο άμεσα πώς βιώνεται η τουριστική πίεση στην καθημερινότητα. Ιδιαίτερη αξία θα είχε η διάκριση ανάμεσα σε κατοίκους της Παλιάς Πόλης, περιοχών κοντά στο κέντρο, παράκτιων ζωνών και λιγότερο τουριστικών γειτονιών.

Η δεύτερη κατεύθυνση αφορά τη στεγαστική αγορά. Χρειάζονται δεδομένα για την εξέλιξη των ενοικίων, τη διαθεσιμότητα μακροχρόνιας κατοικίας, τις μεταβολές στις χρήσεις ακινήτων και τη σχέση τους με τη βραχυχρόνια μίσθωση. Μια τέτοια ανάλυση θα επέτρεπε να εξεταστεί πιο καθαρά αν και σε ποιον βαθμό η τουριστική αξιοποίηση κατοικιών συνδέεται με δυσκολίες πρόσβασης στη στέγαση.

Η τρίτη κατεύθυνση αφορά τη χωρική χαρτογράφηση. Η χρήση GIS θα μπορούσε να δείξει με μεγαλύτερη ακρίβεια τη συγκέντρωση βραχυχρόνιων μισθώσεων, ξενοδοχείων, τουριστικών επιχειρήσεων, σημείων συμφόρησης και δημόσιων χώρων υψηλής πίεσης. Μια τέτοια χαρτογράφηση θα βοηθούσε στη διαμόρφωση χωρικά διαφοροποιημένων πολιτικών, αντί για οριζόντια μέτρα που εφαρμόζονται το ίδιο σε όλες τις περιοχές.

Η τέταρτη κατεύθυνση αφορά τη φέρουσα ικανότητα ευαίσθητων περιοχών. Η περίπτωση του Μάλου δείχνει τη σημασία της ολιστικής εκτίμησης της επισκεψιμότητας σε φυσικούς χώρους υψηλής αξίας (Skinitietal., 2024). Αντίστοιχες μελέτες θα μπορούσαν να γίνουν για άλλες παραλίες, φαράγγια, ιστορικά σημεία και περιοχές υψηλής τουριστικής πίεσης στη δυτική Κρήτη. Η φέρουσα ικανότητα δεν

πρέπει να αντιμετωπίζεται μόνο ως αριθμός επισκεπτών, αλλά ως σχέση ανάμεσα στο περιβάλλον, τις υποδομές, την εμπειρία και την τοπική κοινωνία.

Η πέμπτη κατεύθυνση αφορά την αξιολόγηση πολιτικών διαχείρισης. Αν στο μέλλον εφαρμοστούν μέτρα για τη βραχυχρόνια μίσθωση, την κυκλοφορία, τον δημόσιο χώρο ή την εποχικότητα, θα χρειαστεί να αξιολογηθεί η αποτελεσματικότητά τους. Χωρίς αξιολόγηση, οι πολιτικές μένουν σε επίπεδο πρόθεσης. Με συστηματική παρακολούθηση, μπορούν να προσαρμόζονται στα πραγματικά δεδομένα και στις μεταβολές του προορισμού.

Η μελλοντική έρευνα, επομένως, δεν πρέπει να περιοριστεί σε γενική συζήτηση για τον υπερτουρισμό. Χρειάζεται να παράγει τοπικά, συγκρίσιμα και επαναλαμβανόμενα δεδομένα. Μόνο έτσι μπορεί να υποστηριχθεί μια τουριστική πολιτική που θα λαμβάνει υπόψη την οικονομική σημασία του τουρισμού, αλλά και τα όρια του τόπου, την κοινωνική δικαιοσύνη και το δικαίωμα των κατοίκων να παραμένουν ενεργό μέρος της πόλης τους.

Το κεφάλαιο βασίζεται στη συνθετική λογική του mdreport για τα ερευνητικά ερωτήματα, τα συμπεράσματα, τους περιορισμούς και τις κατευθύνσεις μελλοντικής έρευνας, με προσαρμογή στη δομή της ελληνικής διπλωματικής εργασίας.

Βιβλιογραφία

Agius, K. and Briguglio, M. (2021) 'Mitigating seasonality patterns in an archipelago: the role of ecotourism', *Maritime Studies*, pp. 1–13. doi: 10.1007/S40152-021-00238-X.

Biagi, B., Ladu, M.G., Meleddu, M. and Royuela, V. (2020) 'Tourism and the city: The impact on residents' quality of life', *International Journal of Tourism Research*, 22(2), pp. 168–181. doi: 10.1002/JTR.2326.

Butler, R. and Dodds, R. (2022) 'Island tourism: Vulnerable or resistant to overtourism?', *Highlights of Sustainability*, 1(2), pp. 54–64. doi: 10.54175/hsustain1020005.

Carvalho, F.L., Guerreiro, M. and Matos, N. (2020) 'Overtourism: A systematic review of literature', in *Overtourism as destination risk*. Hershey, PA: IGI Global, pp. 12–36. doi: 10.4018/978-1-7998-2224-0.CH002.

Castellani, V. and Sala, S. (2012) 'Carrying capacity of tourism system: Assessment of environmental and management constraints towards sustainability', in *Visions for global tourism industry: Creating and sustaining competitive strategies*. doi: 10.5772/38750.

Chatzi, E., Derdemezi, E.-T. and Tsilimigkas, G. (2025) 'Cultural heritage on islands: Pressures from tourism, Airbnb and conservation challenges: Evidence from Rhodes Island, Greece', *Planning Practice and Research*, pp. 1–23. doi: 10.1080/02697459.2025.2547980.

Coccossis, H. and Mexa, A. (2004) *The challenge of tourism carrying capacity assessment: Theory and practice*. Aldershot: Ashgate.

Derdemezi, E.-T., Tsilimigkas, G. and Gourgiotis, A. (2025) 'The spatial footprint of short-term rental on islands: Evidence from Cyclades, Greece', *International Planning Studies*, pp. 1–26. doi: 10.1080/13563475.2025.2567439.

Dionisia, K. and Stratigea, A. (2023) 'Tourism governance for reaching sustainability objectives in insular territories: Case study Dodecanese Islands' complex, Greece',

Lecture Notes in Computer Science, pp. 289–306. doi: 10.1007/978-3-031-37123-3_22.

Fraport Greece (2021) *Chania Airport traffic statistics 2021*. Available at: <https://www.chq-airport.gr/en/chq/air-traffic-statistics> (Accessed: 29 May 2026).

Fraport Greece (2022) *Chania Airport traffic statistics 2022*. Available at: <https://www.chq-airport.gr/en/chq/air-traffic-statistics> (Accessed: 29 May 2026).

Fraport Greece (2023) *Chania Airport traffic statistics 2023*. Available at: <https://www.chq-airport.gr/en/chq/air-traffic-statistics> (Accessed: 29 May 2026).

Fraport Greece (2024) *Chania Airport traffic statistics 2024*. Available at: <https://www.chq-airport.gr/en/chq/air-traffic-statistics> (Accessed: 29 May 2026).

Fraport Greece (2025a) *Chania Airport traffic statistics 2025*. Available at: <https://www.chq-airport.gr/en/chq/air-traffic-statistics> (Accessed: 29 May 2026).

Fraport Greece (2025b) *Chania Airport traffic by country 2025*. Available at: <https://www.chq-airport.gr/en/chq/air-traffic-statistics> (Accessed: 29 May 2026).

Garay-Tamajon, L., Masllorens, J.L., Meseguer-Artola, A. and Morales-Pérez, S. (2022) ‘Analyzing the influence of short-term rental platforms on housing affordability in global urban destination neighborhoods’, *Tourism and Hospitality Research*, 22(4), pp. 444–461. doi: 10.1177/14673584211057568.

Higgins, V. (2020) ‘Overtourism in historic cities and its impact on the local community: Cities without citizens’, in *Overtourism: Causes, implications and solutions*. London: Routledge, pp. 47–56. doi: 10.4324/9781003031192-6.

Hristov, M., Hristić, N.D. and Stefanović, N. (2021) ‘Impact of overtourism on urban life’, *Spatium*, 45, pp. 59–66. doi: 10.2298/SPAT2145059H.

Inside Airbnb (2025) *Crete: Airbnb data*. Available at: <https://insideairbnb.com/crete/> (Accessed: 29 May 2026).

Jamal, T. and Camargo, B.A. (2014) ‘Sustainable tourism, justice and an ethic of care: Toward the just destination’, *Journal of Sustainable Tourism*, 22(1), pp. 11–30.

Leka, A., Lagarias, A., Stratigea, A. and Prekas, P. (2024) 'A methodological framework for assessing overtourism in insular territories: Case study Santorini Island, Greece'. doi: 10.20944/preprints202412.2311.v1.

Llausàs, A., Vila-Subiros, J., Pueyo-Ros, J. and Fraguell, R.M. (2019) 'Carrying capacity as a tourism management strategy in a marine protected area: A political ecology analysis', *Conservation and Society*, 17(4), pp. 366–376. doi: 10.4103/CS.CS_18_154.

Panousi, S. and Petrakos, G. (2021) 'Overtourism and tourism carrying capacity: A regional perspective for Greece', in *Regional science perspectives on tourism and hospitality*. Cham: Springer, pp. 215–229. doi: 10.1007/978-3-030-72469-6_14.

Peeters, P., Gössling, S., Klijs, J., Milano, C., Novelli, M., Dijkmans, C., Eijgelaar, E., Hartman, S., Heslinga, J., Isaac, R., Mitas, O., Moretti, S., Nawijn, J., Papp, B. and Postma, A. (2018) *Research for TRAN Committee: Overtourism: Impact and possible policy responses*. Brussels: European Parliament. doi: 10.2861/919195.

Robertson, D., Oliver, C. and Nost, E. (2020) 'Short-term rentals as digitally-mediated tourism gentrification: Impacts on housing in New Orleans', *Tourism Geographies*, pp. 1–24. doi: 10.1080/14616688.2020.1765011.

Ruggieri, G. and Platania, M. (2024) 'Islands' tourism seasonality: A data analysis of Mediterranean islands' tourism comparing seasonality indicators (2008–2018)', *Sustainability*, 16(9), article 3674. doi: 10.3390/su16093674.

Skiniti, G., Lilli, M., Skarakis, N., Tournaki, S., Nikolaidis, N. and Tsoutsos, T. (2024) 'A holistic approach for tourism carrying capacity estimation in sensitive ecological areas', *Environment, Development and Sustainability*. doi: 10.1007/s10668-024-04805-0.

Smigiel, C. (2023) 'Touristification, rent gap and the local political economy of Airbnb in Salzburg, Austria', *Urban Geography*. doi: 10.1080/02723638.2023.2233352.

Smith, M.K. and Duffy, R. (2003) *The ethics of tourism development*. London: Routledge.

Tselentis, B.S., Prokopiou, D.G., Gyalirakis, E. and Bouga, D. (2011) 'Tourism carrying capacity assessment and environment: The case of Crete', *Ecology and the Environment*, 144, pp. 177–189. doi: 10.2495/ECO110161.

UNWTO (2018) '*Overtourism*'? *Understanding and managing urban tourism growth beyond perceptions*. Madrid: World Tourism Organization.

Veríssimo, M., Moraes, M., Breda, Z., Guizi, A.A. and Costa, C. (2020) 'Overtourism and tourismphobia: A systematic literature review', *Tourism: An International Interdisciplinary Journal*, 68(2), pp. 156–169. doi: 10.37741/T.68.2.4.

Vourdoubas, J. (2020) 'An appraisal of over-tourism on the island of Crete, Greece', *International Journal of Global Sustainability*, 4(1), p. 63. doi: 10.5296/IJGS.V4I1.17224.

Vourdoubas, J. (2024) 'The undesired impacts of overtourism in the island of Crete, Greece', *Deleted Journal*, 4(5), pp. 868–874. doi: 10.62225/2583049x.2024.4.5.3336.

Vourdoubas, J. (2025) 'The degrowth of tourism industry in the island of Crete, Greece: Is it desirable and feasible?'. doi: 10.5281/zenodo.14855509.

Yaprak, B., Okkiran, Ş. and Vezali, E. (2025) 'Reframing sustainability in the context of overtourism: A comparative five-dimensional resident-centered model in Athens and Istanbul'. doi: 10.20944/preprints202506.2480.v1.

Zaimakis, Y. and Papadaki, M. (2025) 'Voices of protest and the right to the city in the context of overtourism: Reflections from the historic city of Chania, Crete (Greece)', *City*. doi: 10.1080/13604813.2025.2517978.

«Δηλώνω ρητά ότι, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν. 1599/1986 η παρούσα εργασία αποτελεί αποκλειστικά προϊόν προσωπικής εργασίας και δεν προσβάλλει κάθε μορφής δικαιώματα διανοητικής ιδιοκτησίας, προσωπικότητας και προσωπικών δεδομένων τρίτων, δεν περιέχει έργα/εισφορές τρίτων για τα οποία απαιτείται άδεια των δημιουργών/ δικαιούχων και δεν είναι προϊόν μερικής ή ολικής αντιγραφής, οι πηγές δε που χρησιμοποιήθηκαν περιορίζονται στις βιβλιογραφικές αναφορές και μόνον και πληρούν τους κανόνες της επιστημονικής παράθεσης.»