

# **Τάσεις μετατροπής της χρήσης του παράκτιου χώρου της Αττικής από δεύτερη & παραθεριστική σε κύρια κατοικία: Ποσοτικές διαστάσεις του φαινομένου και πιλοτική διερεύνηση στο Δήμο Αρτέμιδας**

*Παρασκευή Καμούτση, Κωνσταντίνος Γκόρτσος, Άννα Μάρκου*

## **Εισαγωγικά**

Η διερεύνηση των τάσεων μετατροπής ευρύτερων ζωνών του παράλιου χώρου της Αττικής από περιοχές Β' και παραθεριστικής κατοικίας σε περιοχές που έλκουν και την κύρια (Α') κατοικία αποτέλεσε το κεντρικό αντικείμενο ειδικής μελέτης στο πλαίσιο του προγράμματος «Τάσεις κοινωνικού μετασχηματισμού στον αστικό χώρο: κοινωνική αναπαραγωγή, κοινωνικές ανισότητες και κοινωνική συνοχή στην Αθήνα του 21<sup>ου</sup> αιώνα». Στόχος του υποπρογράμματος αυτού ήταν η διερεύνηση στις ευαίσθητες παράλιες ζώνες του αστικού συγκροτήματος ορισμένων βασικών διαδικασιών που αναπτύσσονται και οδηγούν σε αλλαγές της χρήσης γης και του οικιστικού και πολεοδομικού περιβάλλοντος, σε αλλαγές που επηρεάζουν σημαντικά τις ευρύτερες τάσεις οικιστικής εξέλιξης και συμπαρασύρουν κοινωνικές ανακατατάξεις.

Η πιθανή μετεξέλιξη των παραθεριστικών περιοχών της Πρωτεύουσας άπτεται των ζητημάτων που πρέπει να αναγνωρίσει και διευθετήσει η πολιτική σχεδιασμού στο βαθμό που αυτή η μετεξέλιξη επηρεάζει τις πολιτικές επεκτάσεων, χρήσεων γης, προστασίας των ευαίσθητων παράλιων ζωνών και, γενικότερα, τις πολιτικές παρεμβάσεων στην προοπτική μιας κοινωνικά και οικιστικά βιώσιμης ανάπτυξης της Πρωτεύουσας. Από την άλλη ο κοινωνικός μετασχηματισμός αυτών των περιοχών δημιουργεί νέες πραγματικότητες που πρέπει να ενταχθούν στις ρυθμιστικές και χωροταξικές παρεμβάσεις αν οι τελευταίες θέλουν να στοχεύουν σε πολλαπλούς σημαντικούς στόχους, όπως, η καλή λειτουργικότητα της πόλης, η αναβάθμιση των πολε-

οδομικών συνθηκών, η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και η οικονομία στις δημόσιες δαπάνες.

Ενώ η θεωρητική συζήτηση και οι μελέτες/έρευνες για τις εξελίξεις που αφορούν τις τάσεις προαστιοποίησης στις άμεσα γειτονικές με το πολεοδομικό συγκρότημα ζώνες (π.χ. Μεσόγεια) φαίνεται να απασχολούν όλο και περισσότερο τους φορείς σχεδιασμού, η δυναμική της εξέλιξης των περιοχών παραθεριστικής κατοικίας σε ευρύτερες παράλιες ζώνες της Αττικής δε συγκεντρώνει ανάλογη προσοχή.<sup>1</sup> Η μελέτη με το γενικό τίτλο «Τάσεις μετατροπής ευρύτερων ζωνών του περιαστικού παράλιου χώρου της Αττικής από Β' και παραθεριστική κατοικία σε κύρια κατοικία» επιχείρησε μια αναλυτική διερεύνηση και επεξεργασία πολλαπλών στατιστικών δεδομένων ώστε να επισημανθούν και αναδειχθούν οι διαστάσεις των δομικών αλλαγών στις παράλιες ζώνες της Αττικής. Παράλληλα, κρίθηκε σημαντικό να συμπεριληφθούν πληροφορίες σχετικά με τις υποκειμενικές επιλογές των ερωτώμενων καθώς και στοιχεία ατομικών αξιολογήσεων μέσω πιλοτικών - εν πολλοίς "ανοιχτών" - συνεντεύξεων με επιλεγμένα νοικοκυριά. Μέσα από αυτή τη διπλή προσέγγιση μας ενδιέφερε περισσότερο να επισημάνουμε από τη μιά τη ποσοτική διάσταση του φαινομένου από την άλλη να αναδείξουμε τα κύρια ζητήματα που αφορούν στις επιλογές μεταστέγασης, ώστε να προκαλέσουμε το ενδιαφέρον και την ανάγκη να μελετηθούν διεξοδικότερα ζητήματα χωρικών και κοινωνικών εξελίξεων που θεωρούμε ότι επηρεάζουν σημαντικά το μέλλον της Αθήνας.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Για μια πρόσφατη αναφορά στο θέμα βλ. Sayas, 2006. Ωστόσο η εκτίμηση αυτής της ανάλυσης ότι έχουμε πράγματι τάση μετατροπής προς κυριαρχία της Α' κατοικίας βασίζονται μόνο στις αυξήσεις του πληθυσμού στις παράκτιες περιοχές - στοιχείο που από μόνο του δεν είναι επαρκές και έγκυρο με δεδομένη τη γνωστή τάση των κατοίκων Β' κατοικίας να απογράφονται στο εξοχικό τους.

<sup>2</sup> Η επιστημονική ομάδα εργασίας που ανέλαβε τη διερεύνηση του θέματος αποτελείται από τη Φραϊή Καμούτση, Επιστημονική Υπεύθυνη του υπό-προγράμματος που κάλυψε ιδιαίτερα την επεξεργασία και ανάλυση των στατιστικών δεδομένων, την οργάνωση και διεύθυνση της έρευνας, καθώς και τη σύνταξη και επιμέλεια της έκθεσης, τον Κώστα Γκόρτσο, υπεύθυνο για τη σύνταξη του κεφαλαίου που αφορά στο θεσμικό πλαίσιο για τις περιοχές Β'/παραθεριστικής κατοικίας και τις επιπτώσεις του, την Ευδοκία Μανώλογλου, ΕΛΕ Α' βαθμίδας, υπεύθυνη για τη μεθοδολογική υποστήριξη της πιλοτικής έρευνας και την οργάνωσή της και την Άννα Μάρκου,

Από το σύνολο των ερωτημάτων που απασχόλησαν τη μελέτη θα επικεντρωθούμε σε εκείνα που αφορούν το μέγεθος των αλλαγών και τις γεωγραφικές διαφοροποιήσεις εντός των ευρύτερων παράλιων ζωνών της Αττικής. Σε ποίο βαθμό μπορούμε να ισχυριστούμε ότι έχει ξεκινήσει μια δυναμική μετατροπής περιοχών παραθερισμού σε περιοχές κύριας κατοικίας; Υπάρχουν διαφοροποιήσεις στη γεωγραφική χωροθέτηση;<sup>3</sup> Στο παρόν άρθρο θα δώσουμε, ωστόσο, εξίσου σημαντικό βάρος στις παρατηρήσεις της πιλοτικής έρευνας. Είναι προφανές, βέβαια, ότι η από τους ερευνητές προσδιορισμένη ομάδα πληροφορητών (στη συγκεκριμένη περίπτωση 16 νοικοκυριά νεοεγκατασταθέντων στο Δήμο Αρτέμιδας) και η διενέργεια ανοιχτών συνεντεύξεων δεν στοχεύει στο να δώσει τεκμηριωμένες απαντήσεις σε ερευνητικά ερωτήματα αλλά προσφέρει πληροφορίες για τα σημαντικά ζητήματα και τους παράγοντες επιρροής που άπτονται των υποκειμενικών επιλογών και στρατηγικών στέγασης των νοικοκυριών και του πως αυτά βιώνονται και ορίζονται από τα νοικοκυριά – υλικό ουσιώδες για το σχεδιασμό μιας πιο συστηματικής έρευνας. Ωστόσο, ακόμη και η "ανοιχτή" πιλοτική διερεύνηση κατευθύνεται αναπόφευκτα από κάποια εμπειρικά και θεωρητικά ερωτήματα. Ένα βασικό τέτοιο ερώτημα ήταν το κατά πόσο η μετατροπή των ζωνών της Β' κατοικίας σε Α' κατοικία αποτελεί την εκδήλωση μιας γενικότερης τάσης προαστιοποίησης με την έννοια ενός φαινομένου που βασίζεται σε επιλογές και προτιμήσεις των νοικοκυριών ως προς το είδος και την

---

υπεύθυνη για τη σύνταξη του κεφαλαίου που αφορά στις διαπιστώσεις από τα ερωτηματολόγια της πιλοτικής έρευνας. Για τη σύνταξη του ερωτηματολογίου και τη διεξαγωγή των συνεντεύξεων συνεργάστηκαν όλα τα μέλη της ερευνητικής ομάδας.

Θα θέλαμε να ευχαριστήσουμε ιδιαίτερα τον Δημήτρη Εμμανουήλ, Διευθυντή Ερευνών ΙΑΑΚ για τη σημαντική και καθ'όλα ουσιαστική υποστήριξη που παρείχε στην οργάνωση του στατιστικού υλικού στο οποίο βασίστηκε η παρούσα μελέτη, καθώς και για την εποικοδομητική συμβολή του στο διάλογο για τα ερμηνευτικά ζητήματα που ανέδειξε η έρευνα. Ευχαριστούμε, επίσης, θερμά όσους και όσες είχαν την υπομονή να συμπληρώσουν μαζί μας τα πιλοτικά ερωτηματολόγια και να μας εκφράσουν τις απόψεις τους για τα ζητήματα που συνδέονται με τη διαδικασία εγκατάστασης στη νέα τους γειτονιά και κατοικία.

<sup>3</sup> Ορισμένα συμπληρωματικά στοιχεία που δίνουν πληροφορίες ως προς το κοινωνικό και οικιστικό χαρακτήρα των διαδικασιών μεταβολής δεν συμπεριλήφθηκαν στο παρόν άρθρο. Βλ. Καμούτση κ.ά., 2007.

ποιότητα του περιβάλλοντος της κατοικίας τους, (θετική επιλογή ενός προαστιακού περιβάλλοντος, φυγή από το περιβάλλον των κεντρικών ή υποβαθμισμένων περιοχών της πόλης). Στο ίδιο πλαίσιο προσεγγίστηκαν ως παράγοντες μετατροπής της Β' κατοικίας ή της επιλογής μεταστέγασης σε παράλιες ζώνες διάφοροι κοινωνικοί και οικονομικοί λόγοι ή περιορισμοί, όπως η αλλαγή στη θέση εργασίας σε συνδυασμό με τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας κοντά στις παράλιες ζώνες (π.χ. Αεροδρόμιο), ή ειδικοί οικονομικοί λόγοι που αναγκάζουν το νοικοκυριό να μεταστεγαστεί στη Β' κατοικία του ως πιο οικονομική λύση. Στο ίδιο πλαίσιο εντάσσεται και το φαινόμενο όπου με τη συνταξιοδότηση μελών του νοικοκυριού αποφασίζεται και η μεταστέγασή του στη Β' κατοικία, ώστε να παραχωρηθεί η Α' κατοικία στα νεότερα μέλη του.<sup>4</sup>

Πέραν αυτών, ειδικότερα χαρακτηριστικά που επηρεάζουν την επιλογή συγκεκριμένων περιοχών του ευρύτερου παράκτιου χώρου θα διαφοροποιούν τη δυναμική μετατροπής τους σε ζώνες Α κατοικίας. Συγκεκριμένα, η προσβασιμότητα, η ποιότητα του περιβάλλοντος, η διαθέσιμη προσφορά, η πολεοδομική οργάνωση του κοινωνικού ή τεχνικού εξοπλισμού των περιοχών, ή το κόστος οικιστικής ανάπτυξης πιθανόν επηρεάζουν σημαντικά στο κατά πόσον αυτές θα έλκουν ζήτηση κύριας (Α') κατοικίας. Σχετικά με αυτό τίθεται και το γενικότερο ερώτημα κατά πόσον η συχνά προβληματική πολεοδομική και οικιστική ποιότητα των παραθεριστικών περιοχών Β' κατοικίας, σε συνδυασμό με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, επηρεάζει αρνητικά τη μετατροπή των περιοχών αυτών σε Α' κατοικία.

Όσον αφορά τα ποσοτικά στοιχεία στη χωροταξική κλίμακα, θα επικεντρωθούμε στην ανάλυση των τάσεων εξέλιξης του πληθυσμού την περίοδο 1990-2005 στις παράκτιες ζώνες της Αττικής και των τάσεων μεταβολής στο ρόλο και το μέγεθος του αποθέματος Β' & παρα-

---

<sup>4</sup> Είναι φανερό ότι ένα μείζον ερώτημα είναι το κατά πόσο η αύξηση του ρόλου της κύριας κατοικίας βασίζεται στην μετατροπή των υφισταμένων Β' κατοικιών ή σε ανεξάρτητη ανάπτυξη Α' κατοικίας ή σε συνδυασμό και των δύο.

θεριστικής κατοικίας καθώς και στην εξέλιξη της νόμιμης οικοδόμησης το διάστημα 1985-2004<sup>5</sup>.

### **Θεσμικό πλαίσιο - Γενικά χαρακτηριστικά των περιοχών Β' και παραθεριστικής κατοικίας στην Αττική**

Η παραθεριστική κατοικία εμφανίζεται μαζικά στα μέσα της δεκαετίας του 1960 και αναπτύσσεται βασικά σε περιοχές εκτός σχεδίου ή σε οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων. Σημαντική έλξη για δραστηριότητες παραθερισμού και αναψυχής ασκούν οι παράλιες περιοχές μεγάλων αστικών κέντρων και κυρίως της Αττικής. Μια σειρά διαδικασιών, όπως η σταδιακή αλλαγή προϋφιστάμενων χρήσεων στις εκτός σχεδίου περιοχές με τη διαδικασία των παράνομων κατατιμήσεων σε "οικόπεδα", η δυνατότητα οικοδόμησης τους με νόμιμες και κατά κανόνα αυθαίρετες διαδικασίες<sup>6</sup>, σε συνδυασμό με την επικρατούσα κοινωνικοοικονομική κατάσταση της περιόδου εκείνης και κυρίως με την άποψη περί εγγυημένης και σίγουρης τοποθέτησης σε ακίνητο που υιοθετούσε μεγάλη μερίδα μεσαίων και χαμηλών στρωμάτων, τροφοδότησαν την εξάπλωση της παραθεριστικής κατοικίας στις ευαίσθητες παράλιες ζώνες της Αττικής<sup>7</sup>.

Κατά την περίοδο αυτή είναι ανύπαρκτη η άσκηση πολιτικής χρήσεων γης. Η απουσία πολεοδομικού σχεδιασμού, ιδιαίτερα, στην περιαστική ζώνη των μεγάλων αστικών κέντρων, όπου οι πιέσεις ήταν και εντονότερες ο άναρχος τρόπος οικοπεδοποίησης και παραγωγής της παραθεριστικής κατοικίας διαμόρφωσαν μια νέα ιδιοκτησιακή δομή όπου κυριαρχεί η μικροιδιοκτησία και ο πολυκερματισμός. Ευρύτερες περιαστικές ζώνες παραθεριστικής κατοικίας παρουσιάζουν συνεπώς προβληματική ρυμοτομία και ανεπαρκείς υποδομές.

---

<sup>5</sup> Στατιστικά στοιχεία από τον ιστότοπο της ΕΣΥΕ και το ερευνητικό πρόγραμμα ΕΚΚΕ-ΕΣΥΕ "Πανόραμα Στατιστικών Στοιχείων 1991-2001".

<sup>6</sup> Βλ. Γετίμης, 1989, Οικονόμου, 1988.

<sup>7</sup> Για την απόδοση των αποταμιεύσεων που τοποθετούνται στην κατοικία και την γη έναντι των αποταμιεύσεων που τοποθετούνται σε τραπεζικές καταθέσεις, βλ. Αντωνοπούλου, 1991, σελ. 217-230.

Εξαίρεση στο παραπάνω μοντέλο αποτελούν περιοχές ανάπτυξης εντός των ορίων υφισταμένων οικισμών, όπου κυριαρχεί η νόμιμη οικοδόμηση, καθώς και περιοχές οικοδομικών συνεταιρισμών που εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης και οικοδομήθηκαν με βάσει τους όρους δόμησης που προέβλεπε η ένταξή τους. Το βασικό θεσμικό πλαίσιο που ίσχυε και ρύθμιζε ζητήματα της εκτός σχεδίου δόμησης (Π.Δ 17/7/1923) έμεινε ουσιαστικά αναξιοποίητο στο μέρος εκείνο που προέβλεπε εναλλακτικές μορφές αξιοποίησης αυτών των περιοχών, όπως π.χ εντάξεις στο σχέδιο με την προϋπόθεση παραχώρησης στο Δημόσιο έκτασης για κοινόχρηστους χώρους .

Τα γενικότερα προβλήματα που δημιούργησε το στρεβλό αυτό μοντέλο ανάπτυξης γίνεται προσπάθεια να διορθωθούν το 1983 με σειρά θεσμικών παρεμβάσεων, όπως ο Ν. 1337/83 για «Επέκταση των Πολεοδομικών σχεδίων, Οικιστική Ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» και το Π.Δ 16.8.85 για «Πολεοδόμηση περιοχών Β΄ Κατοικίας μέσα σε ΖΟΕ και σχετικές ρυθμίσεις» όπου και δίνεται για πρώτη φορά ο ορισμός των περιοχών δεύτερης κατοικίας. Τέλος με το Π.Δ 20.8.85 «περί καθορισμού της ΖΟΕ Αττικής περιοχών Β΄ Κατοικίας» καθορίζονται οι δήμοι παραθεριστικής κατοικίας στην Αττική.<sup>8</sup>

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός των περιοχών αυτών χαρακτηρίζεται από την αποδοχή της υφιστάμενης ρυμοτομικής πραγματικότητας αφού δεσμεύτηκε, σε μεγάλο βαθμό, από την προηγηθείσα νομιμοποίηση αυθαιρέτων. Η διασφάλιση του παραθεριστικού χαρακτήρα των περιοχών αυτών περιορίζεται, ουσιαστικά, στους όρους δόμησης και στις επιτρεπόμενες χρήσεις. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης καθορίζεται για τις παραθεριστικές περιοχές στο 0.4 και ο αριθμός ορόφων σε δύο, γεγονός που επιτρέπει μικρές οικοδομές που παραπέμπουν σε προαστιακού τύπου χαμηλή δόμηση. Παράλληλα, οι επιτρεπόμενες χρήσεις περιορίζουν τη συγκέντρωση ορισμένων δραστηριοτήτων (βλ. ΠΔ 23/02/87, ΦΕΚ166Δ), ώστε να προστατευτεί και εξασφαλιστεί κατά κανόνα ο παραθεριστικός χαρακτήρας των παράκτιων αυτών περιοχών. Ωστόσο ο πολεοδομικός σχεδιασμός προβλέπει τη χωροθέτηση σχολείων, ενός κοινωνικού εξοπλισμού,

---

<sup>8</sup>Γκόρτσος, 2000.

δηλαδή, που εν δυνάμει μπορεί να διευκολύνει τυχόν μετεξέλιξη των περιοχών παραθερισμού σε περιοχές κύριας κατοικίας.

Το σύνολο του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου επιχειρεί να τακτοποιήσει πολεοδομικά προβλήματα που είχαν οδηγήσει σε συνθήκες υποβάθμισης του δομημένου και φυσικού περιβάλλοντος και να συμβάλλει στη βελτίωση των πολεοδομικών και οικιστικών συνθηκών. Παράλληλα, καλείται να διασφαλίσει τον παραθεριστικό χαρακτήρα ευρύτερων ζωνών παραθερισμού και αναψυχής.

Μέχρι σήμερα η εφαρμογή του συνόλου της πολεοδομικής διαδικασίας (ένταξη στο σχέδιο, μελέτη πράξεων εφαρμογής, κύρωση πράξεων εφαρμογής) εμφανίζει σοβαρές καθυστερήσεις κυρίως στο τμήμα που αφορά στις πράξεις εφαρμογής, δηλαδή στην υλοποίηση επί του εδάφους του πολεοδομικού σχεδιασμού. Η αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας μετά την ένταξη στο σχέδιο των περιοχών δεύτερης κατοικίας, ενώ δεν είχε ακόμη ολοκληρωθεί στο σύνολο της η προβλεπόμενη πολεοδομική διαδικασία μαζί με τις ανεπίτρεπτες καθυστερήσεις στα έργα υποδομής είχε σαν αποτέλεσμα σε ήδη επιβαρημένες περιοχές να συσσωρεύονται νέα προβλήματα που η επίλυση τους γίνεται όλο και πιο δύσκολη αλλά και οικονομικά ακριβότερη.

Το μοντέλο ανάπτυξης της παραθεριστικής κατοικίας που κυριάρχησε σε ευρύτερες ζώνες του περιαστικού παράκτιου χώρου της Αττικής είναι αυτό της *ανοργάνωτης συνεχούς και εκτατικής εξάπλωσης* με κυρίαρχη χρήση αυτή της Β' εξοχικής κατοικίας των νοικοκυριών του ευρύτερου πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας.<sup>9</sup> Η εκτατική και άναρχη ανάπτυξη των περιοχών αυτών σε συνδυασμό με το μέγεθος της έκτασης οδήγησε, σταδιακά, στην αστικοποίηση ιδιαίτερα εκτεταμένων εκτάσεων και σε μια γενικότερη υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος. Για τα προβλήματα αυτά και τη δυναμική ανάπτυξης των παράκτιων ζωνών μπορούν να σημειωθούν τα εξής:

---

<sup>9</sup> Για τα χαρακτηριστικά και τους τύπους της ανάπτυξης των περιοχών Β' & παραθεριστικής κατοικίας βλ. ΕΚΚΕ-ΕΜΠ, 1999, Gortsos et al., 2000. Για τις επεκτάσεις του σχεδίου πόλης στις παράκτιες ζώνες της Αττικής τη τελευταία εικοσαετία βλ. Εμμανουηλ, κ.ά., 2006. Για το θεσμικό πλαίσιο ανάπτυξης των περιοχών Β' κατοικίας βλ. Καμούτση κ.ά., 2007, κεφ. 2.

- Εκτός από τη σημαντική επιβάρυνση του φυσικού υποδοχέα και των ακτών ή την αλλοίωση και αλλαγή των χρήσεων γης (γεωργία, δάση), έχουμε να καταγράψουμε σοβαρά προβλήματα ρυμοτομίας, ελλείψεις σε υποδομές και υπηρεσίες, καθώς και δημιουργία οικιστικών αναπτύξεων με μια μακροπρόθεσμη προοπτική συνθηκών υψηλής πυκνότητας.
- Αντιμετωπίζουμε, δηλαδή, μια συστηματική υποβάθμιση, συχνά μη αναστρέψιμη, του φυσικού και πολεοδομικού περιβάλλοντος και κατά συνέπεια υποβάθμιση των συνθηκών διαβίωσης των παραθεριστών και επισκεπτών.
- Σ' αυτές τις συνθήκες έχει εγκλωβιστεί ένα σημαντικό τμήμα χαμηλών και μικρομεσαίων στρωμάτων της πόλης που ενεπλάκησαν στο κυρίαρχο μοντέλο παραγωγής Παραθεριστικής κατοικίας με τη χρήση της, κυρίως, ως δεύτερης Κατοικίας.
- Ένα πρόσθετο σοβαρό ζήτημα που ανακύπτει είναι ότι η πρακτική αυτή δημιουργεί σοβαρά προβλήματα για την πολιτική επέκτασης των μεγάλων αστικών κέντρων όπως η Αθήνα. Πρώτον, γιατί δημιουργείται μια de facto χωροταξική δομή περιαστικής επέκτασης που πιθανόν συγκρούεται με μια ορθολογική κατανομή της οικιστικής και πολεοδομικής ανάπτυξης και των λειτουργιών της πόλης. Δεύτερον, δημιουργείται μια de facto απρογραμμάτιστη επέκταση για Α' κατοικία των κατοίκων της πόλης με την έννοια ότι προσδιορίζει τους χώρους επέκτασης και προαστειοποίησης με «τυχαίο» τρόπο στο βαθμό που δεν έχει προηγηθεί ο σωστός σχεδιασμός και σωστότερες εναλλακτικές διαδικασίες ανάπτυξης.

### **Οι ζώνες παραθεριστικής κατοικίας στην Αττική**

Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία της ΕΣΥΕ και συγκεκριμένα από τους Οικογενειακούς Προϋπολογισμούς του 2004/05, το ποσοστό των νοικοκυριών της χώρας που διαθέτουν εξοχική κατοικία αυξήθηκε σημαντικά, από 14,5% (ΕΟΠ 1998/99) σε 18,3% (ΕΟΠ 2004/05). Η Αττική συγκεντρώνει το μεγαλύτερο ποσοστό (ανά νομό) εξοχικών



κατοικιών στο σύνολο του αριθμού των εξοχικών κατοικιών στη χώρα (20%).<sup>10</sup>

Ο Χάρτης 1 στην επόμενη σελίδα δείχνει το ποσοστό Β' & εξοχικών κατοικιών στους ΟΤΑ της Αττικής (Απογραφή 2001). Παρατηρούμε τη συγκέντρωση υψηλών ποσοστών εξοχικών-κενών κατοικιών στο σύνολο των κατοικιών, τόσο στις νότιες (Σαρωνίδα - Π. Φώκαια), όσο και τις ανατολικές παράλιες ζώνες της Αττικής (Κερατέα, Μαρκόπουλο-Λούτσα). Σημαντική συγκέντρωση παρατηρούμε και στις ακτές του Ν. Ευβοϊκού (ΒΑ Αττική). Στη Δυτική Αττική ξεχωρίζουν τα Βίλια. Η Σαλαμίνα και η Αίγινα, τέλος, συγκεντρώνουν ομοίως υψηλά ποσοστά εξοχικών κατοικιών. Γενικά, η Β' κατοικία συγκεντρώνεται ουσιαστικά αποκλειστικά στους παράλιους ΟΤΑ.

Ο Χάρτης 2 δείχνει τους παράλιους ΟΤΑ με σημαντικό τομέα Β' κατοικίας που αποτελούν και το αντικείμενο αυτής της ανάλυσης. Στην ουσία πρόκειται για ΟΤΑ που δεν ανήκουν στο Πολεοδομικό Συγκρότημα της Πρωτεύουσας και δεν ανήκουν στους μεσόγειους εκτός ΠΣΠ (προαστιακούς) Δήμους. Ως παράλιοι Δήμοι είναι περιοχές έλξης παραθερισμού και επομένως περιοχές ανάπτυξης παραθεριστικής κατοικίας, όπως έδειξε και ο προηγούμενος χάρτης. Μοναδική εξαίρεση σε αυτό αποτελούν οι βιομηχανικοί δήμοι του Ασπρόπυργου και της Ελευσίνας.

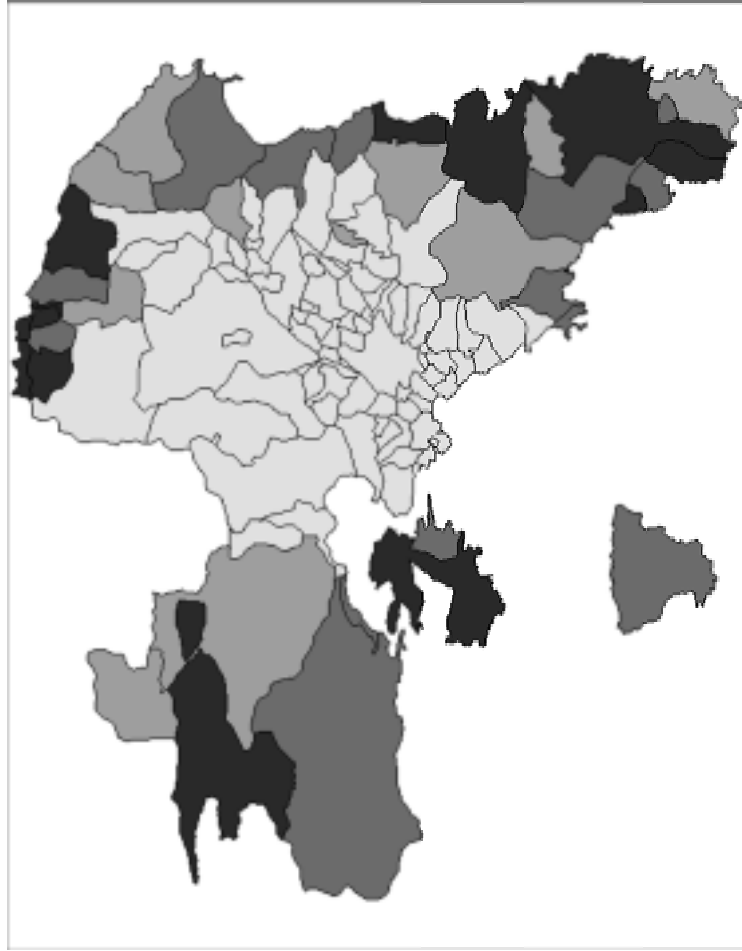
---

<sup>10</sup> Ωστόσο, η χρήση αυτών των εξοχικών κατοικιών διαφέρει στην περίπτωση της Αττικής από αυτές στη χώρα λόγω της διαφορετικής λειτουργίας και χωροθέτησης των καταλυμάτων για τη χρήση των διακοπών και τη χρήση Β' κατοικίας. Όσον αφορά τις διακοπές, η φιλοξενία σε συγγενείς και φίλους αποτελεί το κύριο είδος καταλύματος, κατά τις διακοπές, με ποσοστό 34.1% επί του συνόλου των νοικοκυριών που πήγαν διακοπές τριών, τουλάχιστον, διανυκτερεύσεων και ακολουθούν η εξοχική κατοικία (25,3%), το ξενοδοχείο (22,7%), η πανσιόν, τα ενοικιαζόμενα δωμάτια (14,3%), η κατασκήνωση και το τροχόσπιτο (2,2%), η ενοικιαζόμενη κατοικία (0,7%), άλλο είδος (0,7%). Από τα στοιχεία είναι φανερό ότι η εξοχική κατοικία και οι διακοπές ταυτίζονται σε μικρό μόνο βαθμό και αυτό ισχύει ακόμη πιο πολύ όταν περιοριστούμε στις εξοχικές κατοικίες στις περιφερειακές ζώνες των μεγάλων αστικών κέντρων που λειτουργούν κυρίως ως Β' κατοικία ("κατοικίες του Σαββατοκύριακου"). Ωστόσο, τα στατιστικά στοιχεία χρησιμοποιούν το γενικό όρο "εξοχική ή δευτερεύουσα κατοικία" για όλες τις περιπτώσεις και αναγκαστικά θα χρησιμοποιηθεί στα επόμενα ο εξίσου γενικός όρος "Β' & παραθεριστικές/εξοχικές κατοικίες".

# Χάρτης 1

OTIA2_2001_2_1st_P_9M01	
■	0.084 108.248 (23)
■	0.231 108.504 (46)
■	0.186 108.23 (11)
■	0.072 108.196 (76)

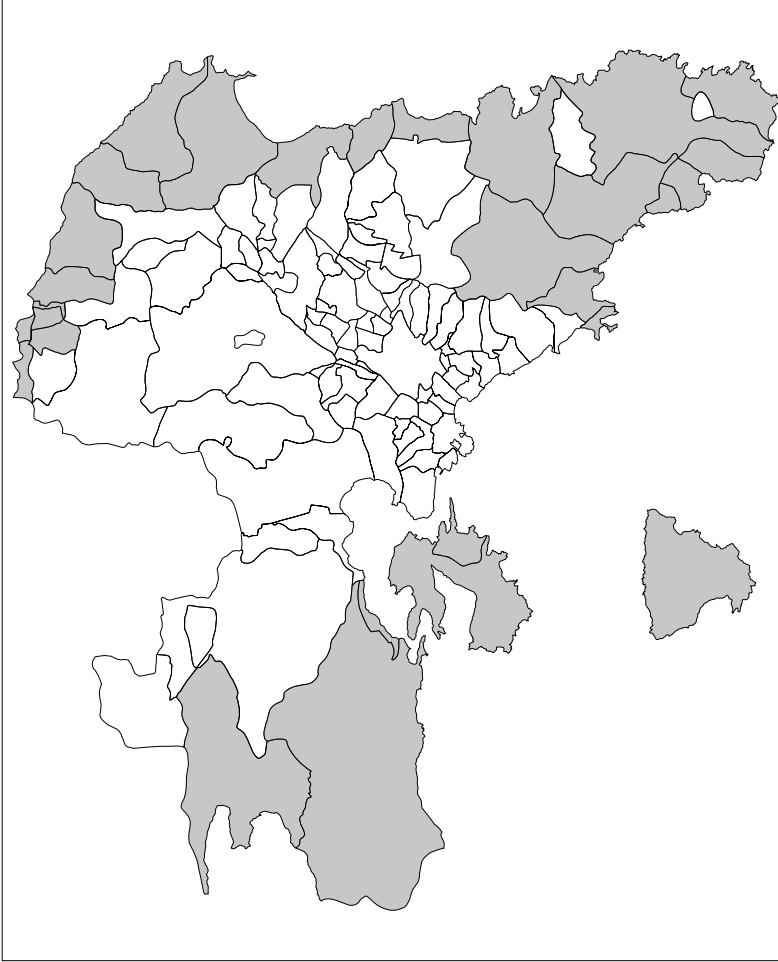
**ΑΤΤΙΚΗ 2001**  
Ποσοτό Β' &  
εξωτερικών κατοικιών



## Χάρτης 2

ΑΤΤΙΚΗ 2001

Ποράλιοι ΟΤΑ  
με σημαντικό  
τομέα Β' Κατοικίας

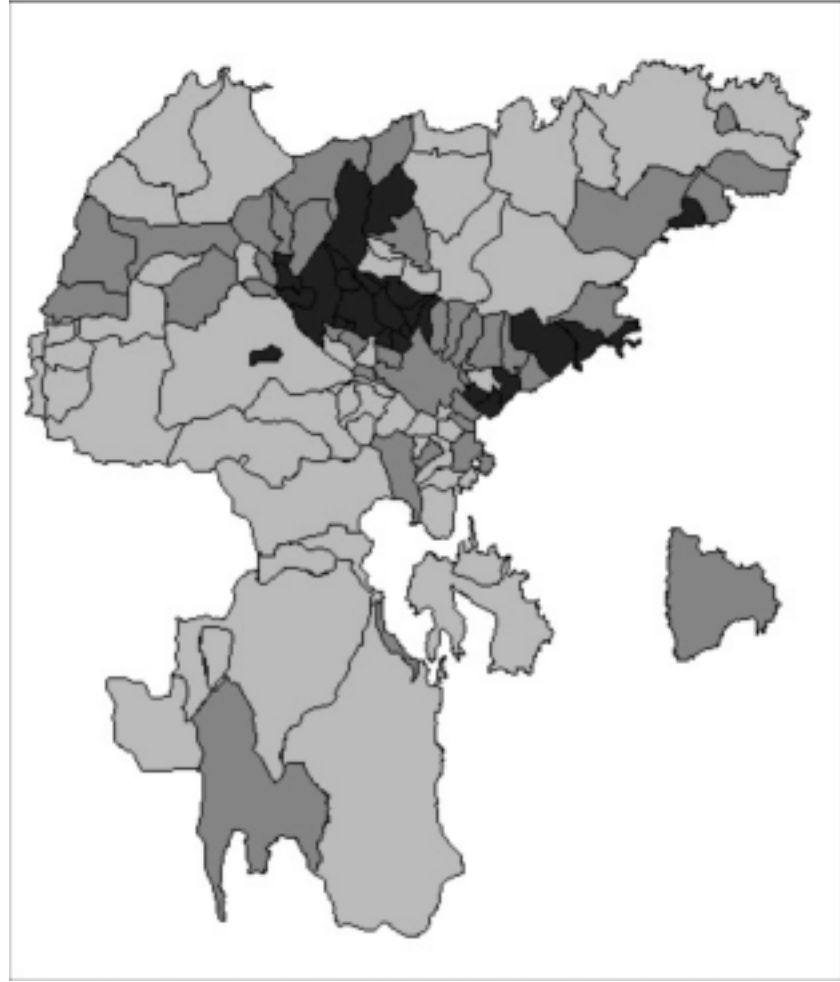


Είναι γνωστά τα προβλήματα των δεκαετών απογραφών στην Ελλάδα, όπου οι απλώς απογραφόμενοι στην τοπική κοινότητα συνιστούν τον "πραγματικό πληθυσμό" κατά ΕΣΥΕ, ενώ εάν δηλώσουν ότι εκεί είναι η *κύρια και μόνιμη κατοικία τους* - όπως συχνότατα γίνεται σε αντίθεση με την πραγματικότητα - διαμορφώνουν "μόνιμο πληθυσμό". Βεβαίως, σε όλες τις περιοχές Β' & εξοχικής κατοικίας υπάρχει και "κανονικός" τοπικός μόνιμος πληθυσμός.<sup>11</sup> Συνεπώς, η χρήση στατιστικών κοινωνικών στοιχείων για αυτές τις περιοχές εν μέρει δείχνει το προφίλ των "κανονικών" κατοίκων και εν μέρει αυτό των "επισκεπτών" - η τελική σύνθεση εξαρτάται από το ρόλο κάθε ομάδας και πως αυτός έχει εκφραστεί στη Απογραφή. Αυτό είναι ένα βασικό πρόβλημα για την παρούσα ανάλυση.

Ο Χάρτης 3 δείχνει την κοινωνικοοικονομική κατάταξη των ΟΤΑ της Αττικής ανάλογα με το μέσο όρο δύο δεικτών που βασιζονται την επαγγελματική φυσιγνωμία των νοικοκυριών των ΟΤΑ. Ο πρώτος δείκτης βασίζεται στο ποσοστό των «ανωτέρων» επαγγελματικών κατηγοριών (Διευθυντές κλπ. και Ελευθέρια Επαγγέλματα) και οι ΟΤΑ κατατάσσονται ιεραρχικά με βάση αυτό το ποσοστό, ενώ ο δεύτερος δείκτης βασίζεται στο ποσοστό των «κατωτέρων» επαγγελματικών κατηγοριών (Τεχνίτες & Εργάτες) και οι ΟΤΑ κατατάσσονται ιεραρχικά αντιστρόφως (π.χ πρώτοι οι ΟΤΑ με το χαμηλότερο ποσοστό των εργατών). Ο μέσος όρος αυτών των δεικτών μας δίνει ένα σύνθετο δείκτη για την κοινωνικοοικονομική κατάταξη των ΟΤΑ. Συγκέντρωση, δηλαδή, υψηλών επαγγελματικών κατηγοριών και απουσία χαμηλών ομαδοποιούν τους ΟΤΑ όπου συγκεντρώνονται ανώτερα επαγγελματικά στρώματα, ενώ αντίθετα, συγκέντρωση χαμηλών επαγγελματικών κατηγοριών και ασθενή παρουσία ανωτέρων, ομαδοποιεί ΟΤΑ με χαμηλότερη κοινωνικοοικονομική φυσιγνωμία. Ο μεταξύ χώρος διαμορφώνει μια ευρεία κατηγορία ΟΤΑ μεσαίου κοινωνικοοικονομικού προφίλ.

<sup>11</sup> Δεδομένου ότι για πολλούς χρήστες Β' & εξοχικής κατοικίας η διαμονή μπορεί να καλύψει σημαντικό μέρος του έτους, είναι συχνά δύσκολη η σαφής διάκριση μεταξύ "πραγματικού" κάτοικου και "επισκέπτη". Από πολλές απόψεις επιπλέον δεν είναι και ιδιαίτερα παραγωγική: η υπερβολική έμφαση στους "αυθεντικούς" κατοίκους υποτιμά τη κοινωνική και οικονομική σημασία της "οίκησης μερικού χρόνου" που χαρακτηρίζει πολλούς οικισμούς στην Ελλάδα.

Χάρτης 3



ΟΤΑ2\_2001\_2 by SE\_CAT

- 3 to 4 (50)
- 2 to 3 (59)
- 1 to 2 (50)

**ΑΤΤΙΚΗ 2001**

Κοινωνικο-οικονομική  
κατάταξη ΟΤΑ

- 1 - Συγκέντρωση  
ανάγερτων στρωμάτων
- 2 - Συγκέντρωση  
μεσαίων στρωμάτων
- 3 - Συγκέντρωση  
χαμηλών στρωμάτων

Όπως φαίνεται στο Χάρτη 3, διαφοροποιούνται με αυτό τον απλό δείκτη οι γνωστές μεγάλες κοινωνικές ζώνες του Πολεοδομικού Συγκροτήματος και των άμεσα γειτονικών προαστίων. Διαφοροποιούνται, ωστόσο, ρεαλιστικά και οι περιαστικές παράλιες ζώνες.

### **Οι τάσεις ανάπτυξης και μεταβολής 1991-2001: δευτερες κατοικίες, οικοδόμηση, πληθυσμός**

Για να ανιχνεύσουμε τη δυναμική των αλλαγών στον παράκτιο χώρο της Αττικής και να επαληθεύσουμε ή μη την υπόθεσή μας, ότι υπάρχει μια τάση μετεξέλιξης του χώρου αυτού από χώρο κυριαρχίας της Παραθεριστικής κατοικίας σε χώρο που έλκει πλέον σε σημαντικό βαθμό και κύρια κατοικία, αναλύσαμε μια σειρά στατιστικών δεδομένων που συνοπτικά αφορούσαν τα πληθυσμιακά στοιχεία και τη διαχρονική τους εξέλιξη, τη μεταβολή και το ρόλο της Β κατοικίας διαχρονικά και τις τάσεις της δόμησης κατοικιών. Πιο συγκεκριμένα χρησιμοποιήθηκαν τα ακόλουθα στοιχεία:

- Στοιχεία Κατοικίας -Μεταβολή του ρόλου και αριθμού Β' Κατοικιών 1991-2001
- Στοιχεία εξέλιξης πληθυσμού 1991-2001,
- Νόμιμη Οικοδόμηση 1985-2004

Η διερεύνηση των στατιστικών δεδομένων έγινε σε μια σειρά γεωγραφικά επίπεδα:

A) Σε επίπεδο Παράλιων ΟΤΑ (βλ. Χάρτη 2)

Πιο ειδικά, το σύνολο των Παράλιων ΟΤΑ κατηγοριοποιήθηκε σε **επτά** παράλιες ζώνες 1-7 με απλά γεωγραφικά κριτήρια:

Ζώνη 1: Δυτική Αττική: Βίλλια-Μέγαρα-Ν. Πέραμος

Ζώνη 2: Αίγινα

Ζώνη 3: Σαλαμίνα

Ζώνη 4: Νότια Αττική: Καλύβια-Σαρωνίδα-Ανάβυσσος-Π.Φώκαια

Ζώνη 5: ΑΝ. Αττική: Κερατέα Λαύριο

Ζώνη 6: ΒΑΝ. Αττική: Μαρκόπουλο-Λούτσα-Ραφήνα-Ν.Μάκρη-Μαραθώνας και

Ζώνη 7: Ν. Ευβοϊκός: Γραμματικό-Βαρνάβας-Κάλαμος-Μαρκόπουλο Ωρωπού-Ν.Παλάτια-Σκάλα Ωρωπού-Ωρωπός

**B) Σε επίπεδο Αμιγώς Παράλιων οικισμών (ΠΑΡΑΛΙΕΣ 2)**

Στην προκειμένη περίπτωση προσδιορίσαμε ως αμιγώς παράλιους ΟΤΑ ή τμήματα ΟΤΑ (ΠΑΡΑΛ.2) τους Δήμους των οποίων οι οικισμοί είναι κατά κανόνα παράλιοι και παραθεριστικής, κυρίως, χρήσης. Από το σύνολο των παράλιων δήμων και κοινοτήτων: αφαιρέθηκαν, για αυτό το λόγο, ορισμένοι παλαιοί μεσόγειοι οικισμοί: Βαρνάβας, Βίλια, Γραμματικό, Κερατέα, Καρελλάς, Κορωπί, Λαύριο, Μαραθώνας, Μαρκόπουλο, Μέγαρο.

**Ρόλος και μεταβολή της δεύτερης & εξοχικής κατοικίας στους Παράλιους ΟΤΑ**

Σε όλες τις δεκαετίες απογραφές μετά το 1961, η ΕΣΥΕ καταγράφει τις *κενές κατοικίες* ως σύνολο και ανεξάρτητα από τη χρήση τους. Ως αποτέλεσμα, οι γεωγραφικές εκτιμήσεις του αριθμού των εξοχικών κατοικιών έπρεπε να βασιστούν σε έμμεσους υπολογισμούς στη βάση του αριθμού των κενών κατοικιών. Δεδομένου ότι σημαντικός αριθμός κενών μονάδων μπορεί να είναι είτε εγκαταλειμμένες (λ.χ. στις ορεινές ζώνες), είτε να προορίζονται για ενοικίαση ή πώληση, οι υπολογισμοί αυτοί ήταν αρκετά επισφαλείς. Από το 2001, ωστόσο, η ΕΣΥΕ καταγράφει και τη συγκεκριμένη χρήση/προορισμό των κενών κατοικιών και συνεπώς γνωρίζουμε τόσο πόσες είναι οι Β'/εξοχικές μονάδες όσο και τη σύνθεση των άλλων κενών κατοικιών. Στην περίπτωση της Αττικής αυτές προορίζονται, κυρίως, για ενοικίαση και πώληση και συνήθως – σύμφωνα με τις διαπιστώσεις των οικονομικών μελετών της αγοράς κατοικίας – αντιπροσωπεύουν ένα περίπου σταθερό ποσοστό του συνολικού αποθέματος κατοικιών.

Με βάση αυτή τη χονδρική αλλά ρεαλιστική υπόθεση μπορέσαμε να υπολογίσουμε αυτές τις κατοικίες για ενοικίαση και πώληση για τους ΟΤΑ το 1991. Με αυτό τον τρόπο, με αφαίρεση από το σύνολο των κενών κατοικιών, είχαμε έτσι μια καλή εκτίμηση των Β' & εξοχικών κατοικιών του 1991 και τις δυναμικές τάσεις 1991-2001. Αυτές οι

τάσεις φαίνονται στον **Πίνακα 1** και τον **Πίνακα 1α**. Η υπόθεση μας, βεβαίως, είναι ότι η μεταβολή της συμμετοχής των Β κατοικιών στο σύνολο των κατοικιών ανά ΟΤΑ μας δείχνει μια τάση αλλαγής προς όφελος ή μη της Α κατοικίας.

Συγκρίνοντας τα μεγέθη του 1991 με αυτά του 2001 στον Πίνακα 1α και εφαρμόζοντας κάποια απλά ποσοτικά κριτήρια κατάταξης μπορούμε να διακρίνουμε τους παράλιους ΟΤΑ ως εξής: όταν το ποσοστό της Β κατοικίας στο σύνολο των κατοικιών μειώνεται μεταξύ 1991-2001 και παράλληλα η ποσοστιαία μεταβολή της Β κατοικίας μεταξύ 1991 και 2001 ((κενές Β 2001-κενές Β 1991)/κενές Β 1991) είναι σχετικά χαμηλή – μικρότερη ή ίση του 15% - μπορούμε να υποθέσουμε ότι στους ΟΤΑ αυτούς υποχωρεί η Β' κατοικία προς όφελος της Α'. Όταν μειώνεται η ποσοστιαία συμμετοχή της Β' κατοικίας αλλά έχουμε παράλληλα σημαντική απόλυτη μεταβολή στο διάστημα 1991-2001(>15%) ή, αντίστροφα, έχουμε μόνο μικρή μεταβολή (= $\leq$ 15%) χωρίς όμως μείωση του ποσοστού της Β' κατοικίας στο σύνολο των κατοικιών μεταξύ 1991 και 2001, θεωρούμε ότι διαμορφώνεται μια δυναμική διαφορετική όπου συνυπάρχει η Β' και η Α' κατοικία.

Συμπερασματικά, τα στοιχεία της μεταβολής της Β κατοικίας 1991-2001 μας δείχνουν ορισμένους ΟΤΑ με δυναμική μετεξέλιξης σε ΟΤΑ Α' κατοικίας (**Τύπος "B2A"**) και ορισμένους ΟΤΑ στους οποίους εξακολουθεί η Β κατοικία να παίζει σημαντικό ρόλο και όπου παράλληλα καταγράφεται και μία δυναμική συγκέντρωσης Α' κατοικίας (**Τύπος "B+A"**). Οι δύο αυτοί τύποι σημειώνονται στον Πίνακα 1Α. Στο τύπο **B2A** ανήκουν 7 από το σύνολο των 25 παραλίων ΟΤΑ (28%) ενώ στο τύπο **B+A** ανήκουν 5 από τους 25 (20%). Στους δύο αυτούς τύπους αναλογεί το 37.8% και 15.5% αντίστοιχα από το συνολικό απόθεμα κατοικιών στους παράλιους ΟΤΑ – ήτοι λίγο παραπάνω από το μισό (53.3%). Αντίστοιχο μερίδιο έχουν (53.5%) και στις Β' & παραθεριστικές κατοικίες. Συνεπώς, χονδρικά το 2001 – στη βάση αυτών των κριτηρίων τουλάχιστον – λίγο περισσότερες από τις μισές ζώνες Β' παραθεριστικής κατοικίας είχαν ήδη σαφώς προχωρήσει σε μια διαδικασία μετασχηματισμού προς μικτές ζώνες ή – μακροπροθέσμως – ζώνες με κυριαρχία Α' κατοικίας. Ωστόσο, αυτή η δεύτερη περίπτωση



**ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΠΑΡΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑ - ΡΟΛΟΣ & ΜΕΤΑΒΟΛΗ Β' ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ 1991-2001**

ZONE	ΟΤΑ1991	1991										2001									
		ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ		ΝΟΙΚΟΚ		ΚΕΝΕΣ		ΚΕΝΕΣ Β		Β'/ΚΑΤΟΙΚ		ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ		ΚΕΝΕΣ		ΚΕΝΕΣ Β		ΜΗ-Β/Σ.ΚΑΤ		Β'/Σ.ΚΑΤ.	
		ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	ΝΟΙΚΟΚ	ΚΕΝΕΣ	ΚΕΝΕΣ Β	Β'/ΚΑΤΟΙΚ	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	ΚΕΝΕΣ	ΚΕΝΕΣ Β	ΜΗ-Β/Σ.ΚΑΤ	Β'/Σ.ΚΑΤ.	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	ΚΕΝΕΣ	ΚΕΝΕΣ Β	ΜΗ-Β/Σ.ΚΑΤ	Β'/Σ.ΚΑΤ.					
1	ΒΙΛΙΩΝ	3283	1069	2214	2003	61.0%	3879	3140	2891	0.064	74.5%										
1	ΜΕΓΑΡΑ	12968	7399	5569	4114	31.7%	15149	7544	5844	0.112	38.6%										
1	Ν. ΠΕΡΑΜΟΣ	4096	2059	2037	1628	39.7%	4465	2313	1867	0.100	41.8%										
2	ΑΜΠΕΛΑΚΙΑ Σ.Α.	5032	2130	2902	2403	47.8%	5818	3548	2971	0.099	51.1%										
2	ΣΑΛΑΜΙΝΑ	25090	7994	17096	14802	59.0%	28480	19320	16716	0.091	58.7%										
3	ΑΙΓΙΝΗΣ	9883	3967	5916	4763	48.2%	12222	7851	6425	0.117	52.6%										
4	ΑΝΑΒΥΣΣΟΣ	3530	1160	2370	1898	53.8%	4898	2903	2248	0.134	45.9%										
4	ΚΑΛΥΒΙΑ ΘΟΡΙΚΟΥ	7344	2415	4929	4218	57.4%	8320	5299	4494	0.097	54.0%										
4	ΚΡΦΠΙΑΣ	10484	4934	5550	4222	40.3%	12773	5788	4170	0.127	32.6%										
4	Π. ΦΩΚΕΑ	2391	609	1782	1459	61.0%	2927	2082	1686	0.135	57.6%										
4	ΣΑΡΩΝΙΑ	2933	532	2401	2025	69.0%	3735	3193	2714	0.128	72.7%										
5	ΚΕΡΑΤΕΑ	9144	3001	6143	5363	58.7%	11876	8334	7321	0.085	61.6%										
5	ΛΑΥΡΕΩΤΙΚΗΣ	5200	3118	2082	1077	20.7%	6977	3664	2316	0.193	33.2%										
6	ΑΡΤΕΜΙΔΑ (ΑΟΥΤΣΑ)	14660	3060	11600	10130	69.1%	17243	12524	10795	0.100	62.6%										
6	ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ	4814	3535	1279	694	14.4%	5989	3701	2973	0.122	49.6%										
6	ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ ΜΕΣ.	12044	3055	8989	8026	66.6%	15313	11071	9847	0.080	64.3%										
6	Ν. ΜΑΚΡΗ	10212	3885	6327	5122	50.2%	11586	7777	6410	0.118	55.3%										
6	ΡΑΦΗΝΑ	8059	2688	5371	4803	59.6%	8881	5458	4832	0.070	54.4%										
7	ΒΑΡΝΑΒΑΣ	793	397	396	269	33.9%	1068	531	360	0.160	33.7%										
7	ΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟ	770	440	330	795	27.1%	795	315	190	0.157	23.9%										
7	ΚΑΛΑΜΟΣ	5112	1016	4096	3219	63.0%	8405	6984	5542	0.172	65.9%										
7	ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ ΔΡΟΠΟΥ	3070	668	2402	1806	58.8%	4101	2954	2158	0.194	52.6%										
7	Ν. ΠΙΛΑΤΙΑ	3068	955	2113	1794	58.5%	3834	2713	2314	0.104	60.4%										
7	ΣΚΑΛΑ ΔΡΟΠΟΥ	4761	974	3787	3305	69.4%	5180	4173	3649	0.101	70.4%										
7	ΩΡΕΙΟΣ	858	271	587	460	53.6%	1011	659	509	0.148	50.3%										
	ΣΥΝΟΛΟ	169599	61331	108268	89566	52.8%	204925	133839	111242	0.110	54.3%										
8	ΒΑΡΗ	7080	2240	4840	3849	54.4%	7991	4579	3460	0.140	43.3%										
8	ΒΟΥΛΙΑΤΜΕΝΗ	3468	1106	2362	1801	51.9%	3979	2379	1735	0.162	43.6%										

**ΠΙΝΑΚΑΣ 1α: ΠΑΡΑΛΙΟΙΟΤΑ - ΡΟΔΟΣ & ΜΕΤΑΒΟΛΗ Β' ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ 1991-2001**

ZONE	1991		2001		ΜΕΙΩΣΗ % Β'	ΜΕΤΑΒ. Β' 1991-01	ΜΕΤΑΒ. ≤15%	ΟΤΑ 1991	B2A	B+A
	ΚΕΝΕΣ Β	Β'/Σ.ΚΑΤ.	ΚΕΝΕΣ Β	Β'/Σ.ΚΑΤ.						
1	ΒΙΛΙΩΝ	2003	2003	2891	74.5%	44.3%		ΒΙΛΙΩΝ		
1	ΜΕΓΑΡΑ	4114	4114	5844	38.6%	42.1%		ΜΕΓΑΡΑ		
1	<b>Ν. ΠΕΡΑΜΟΣ</b>	1628	1628	1867	41.8%	14.7%		<b>1 Ν. ΠΕΡΑΜΟΣ</b>		<b>1</b>
2	ΑΜΠΕΛΑΚΙΑ Σ.Α.Α.	2403	2403	2971	51.1%	23.6%		ΑΜΠΕΛΑΚΙΑ Σ.Α.Α.		
2	ΣΑΛΑΜΙΝΑ	14802	14802	16716	58.7%	12.9%	<b>1</b>	<b>1 ΣΑΛΑΜΙΝΑ</b>		<b>1</b>
3	ΑΙΓΙΝΗΣ	4763	4763	6425	52.6%	34.9%		ΑΙΓΙΝΗΣ		
4	<b>ΑΝΑΒΥΣΣΟΣ</b>	1898	1898	2248	45.9%	18.4%		<b>ΑΝΑΒΥΣΣΟΣ</b>		<b>1</b>
4	<b>ΚΑΛΥΒΙΑ ΘΩΡΙΚΟΥ</b>	4218	4218	4494	54.0%	6.5%		<b>1 ΚΑΛΥΒΙΑ ΘΩΡΙΚΟΥ</b>		<b>1</b>
4	<b>ΚΡΩΠΙΑΣ</b>	4222	4222	4170	32.6%	-1.2%		<b>1 ΚΡΩΠΙΑΣ</b>		<b>1</b>
4	<b>Π. ΦΩΚΕΑ</b>	1459	1459	1686	57.6%	15.6%		<b>Π. ΦΩΚΕΑ</b>		<b>1</b>
4	ΣΑΡΟΝΙΔΑ	2025	2025	2714	72.7%	34.0%		ΣΑΡΟΝΙΔΑ		
5	ΚΕΡΑΤΕΑ	5363	5363	7321	61.6%	36.5%		ΚΕΡΑΤΕΑ		
5	ΛΑΥΡΕΩΠΙΚΗΣ	1077	1077	2316	33.2%	115.0%		ΛΑΥΡΕΩΠΙΚΗΣ		
6	<b>ΑΡΤΕΜΙΔΑ (ΛΟΥΤΣΑ)</b>	10130	10130	10795	62.6%	6.6%		<b>1 ΑΡΤΕΜΙΔΑ (ΛΟΥΤΣΑ)</b>		<b>1</b>
6	ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ	694	694	2973	49.6%	328.5%		ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ		
6	<b>ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ ΜΕΣ.</b>	8026	8026	9847	64.3%	22.7%		<b>ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ ΜΕΣ.</b>		<b>1</b>
6	Ν. ΜΑΚΡΗ	5122	5122	6410	55.3%	25.1%		Ν. ΜΑΚΡΗ		
6	ΡΑΦΗΝΑ	4803	4803	4832	54.4%	0.6%		<b>1 ΡΑΦΗΝΑ</b>		<b>1</b>
7	ΒΑΡΝΑΒΑΣ	269	269	360	33.7%	33.8%		ΒΑΡΝΑΒΑΣ		
7	<b>ΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟ</b>	209	209	190	23.9%	-9.1%		<b>1 ΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟ</b>		<b>1</b>
7	ΚΑΛΑΜΟΣ	3219	3219	5542	65.9%	72.2%		ΚΑΛΑΜΟΣ		
7	<b>ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ ΩΡΟΠΟΥ</b>	1806	1806	2158	52.6%	19.5%		<b>ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ ΩΡΟΠΟΥ</b>		<b>1</b>
7	Ν. ΠΑΛΑΤΙΑ	1794	1794	2314	60.4%	29.0%		Ν. ΠΑΛΑΤΙΑ		
7	ΣΚΑΛΑ ΩΡΟΠΟΥ	3305	3305	3649	70.4%	10.4%		<b>1 ΣΚΑΛΑ ΩΡΟΠΟΥ</b>		<b>1</b>
7	<b>ΩΡΟΠΟΣ</b>	460	460	509	50.3%	10.7%		<b>1 ΩΡΟΠΟΣ</b>		<b>1</b>
	ΣΥΝΟΛΟ	89566	89566	111242	54.3%	24.2%		ΣΥΝΟΛΟ		
8	ΒΑΡΗ	3849	3849	3460	43.3%	-10.1%		<b>1 ΒΑΡΗ</b>		<b>1</b>
8	ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ	1801	1801	1735	43.6%	-3.6%		<b>1 ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗ</b>		<b>1</b>

ΔΥΝΑΜΙΚΗ ΑΛΛΑΓΗΣ

ολοκληρωτικής μεταστροφής χαρακτήρα φαίνεται να αργεί ακόμη: αυτό είναι φανερό σε σύγκριση με τα δεδομένα για τους ΟΤΑ της Βάρης και της Βουλιαγμένης που συμπεριλαμβάνονται στον Πίνακα 1.α ως ενδεικτικές περιπτώσεις όπου έχει προχωρήσει καθοριστικά αυτή η διαδικασία μετασηματισμού.

### **Εξέλιξη μόνιμου/ πραγματικού πληθυσμού 1991-2001**

Όπως έχουμε ήδη σημειώσει, κατά τους ορισμούς της ΕΣΥΕ "πραγματικός" πληθυσμός είναι ο πληθυσμός που απογράφεται σε μια περιοχή ενώ "μόνιμος" είναι αυτός που έχει στην περιοχή τη συνήθη διαμονή του. Δεδομένου ότι συχνά τα νοικοκυριά απογράφονται στις παραθεριστικές τους κατοικίες ή τα χωριά καταγωγής τους τείνουμε στις παραθεριστικές περιοχές να έχουμε περισσότερο απογραφόμενο πληθυσμό ("πραγματικό") από μόνιμο. Συνεπώς, ακόμη και τα στοιχεία για το μόνιμο πληθυσμό στις περιοχές που εξετάζουμε δεν αντιπροσωπεύουν αντικειμενικά το απόλυτο μέγεθος του τομέα κύριας κατοικίας (το υπερεκτιμούν). Παρά αυτό, νομίζουμε ότι αν όχι τα απόλυτα μεγέθη, οι δυναμικές τάσεις τουλάχιστον στο μέγεθος και το σχετικό ρόλο του μόνιμου πληθυσμού πρέπει να θεωρούνται σημαντικές ενδείξεις για το μετασηματισμό των παράλιων περιοχών της Αττικής με την έννοια ότι η καθοριστική κυριαρχία της Β' & παραθεριστικής κατοικίας υποχωρεί προς όφελος μιας περισσότερο μόνιμης διαμονής. Αυτά τα στοιχεία φαίνονται στον Πίνακα 2. Για να αξιολογήσουμε τη δυναμική των ΟΤΑ επιλέξαμε 3 δείκτες με κριτήριο τις μέσες τάσεις για το σύνολο της περιοχής μελέτης:

α) Το ποσοστό μεταβολής του μόνιμου πληθυσμού: αύξηση άνω του 40% που είναι περίπου η μέση αύξηση στην Ανατολική Αττική (Πίνακας 2Α), δείχνει σαφώς περιοχές με έντονη αύξηση Α' κατοικίας.

β) Τη ποσοστιαία μεταβολή του μόνιμου σε σχέση με την ποσοστιαία μεταβολή του πραγματικού πληθυσμού: η ποσοστιαία μεταβολή του μόνιμου να είναι μεγαλύτερη από την ποσοστιαία

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2: ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΜΟΝΙΜΟΥ-ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΗΘΥΣΜΟΥ**

ΖΩΝΗ	Μόνιμος πληθυσμός 2001	Προσμετρετός πληθυσμός		ΜΟΝΙΜΟΣ / ΠΡΑΓΜΑΤ. 1991	ΑΥΞΗΣΗ ΠΡ-ΠΛΗΘ.	ΑΥΞΗΣΗ ΜΟΝ-ΠΛΗΘ.	%ΜΟΝ-%ΠΡ	ΜΟΝΙΜΟΣ / ΠΡΑΓΜΑΤ.		ΔΙΑΦΟΡΑ ΜΠ01-ΜΠ91	Α Β Γ
		1991	2001					1991	2001		
NOMARXIA AΘHNON	2,805,262	2,665,065	2,664,776	2,577,609	3.4%	5.3%	0.019	103.4%	105.3%	0.019	0.019
NOMARXIA ANATOLIKHS ATTIKHΣ	386,067	277,207	403,918	296,263	36.3%	39.3%	0.029	93.6%	95.6%	0.020	0.020
NOMARXIA ΔYTIKHS ATTIKHΣ	149,794	122,365	151,612	125,177	21.1%	22.4%	0.013	97.8%	98.8%	0.010	0.010
NOMARXIA ΠEIPAIOΣ	553,450	530,180	541,504	524,358	3.3%	4.4%	0.011	101.1%	102.2%	0.011	0.011
					Α(>40%)	Β(>0.08)				Γ(>0.06)	
1 ΒΙΑΩΝ	2,252	2,291	3,215	3,412	-5.8%	-1.7%	0.041	67.1%	70.0%	0.029	0.029
1 ΝΕΑΣ ΠΕΡΑΜΟΥ	6,922	5,932	7,480	6,869	8.9%	16.7%	0.078	86.4%	92.5%	0.062	0.062
2 ΑΜΠΕΛΑΚΙΩΝ	6,552	5,949	7,060	6,760	4.4%	10.1%	0.057	88.0%	92.8%	0.048	0.048
2 ΣΑΛΑΜΙΝΟΣ	28,423	24,016	30,962	27,512	12.5%	18.4%	0.058	87.3%	91.8%	0.045	0.045
3 ΑΙΓΝΑΣ	12,716	11,103	13,552	11,639	16.4%	14.5%	-0.019	95.4%	93.8%	-0.016	-0.016
3 ΑΓΚΙΣΤΡΙΟΥ	886	755	920	791	16.3%	17.4%	0.010	95.4%	96.3%	0.009	0.009
4 ΚΑΛΥΒΙΩΝ ΘΟΡΙΚΟΥ	10,323	5,565	12,202	7,357	65.9%	85.5%	0.196	75.6%	84.6%	0.090	0.090
4 ΑΝΑΒΥΣΣΟΥ	6,721	3,315	7,189	4,108	75.0%	102.7%	0.277	80.7%	93.5%	0.128	0.128
4 ΠΑΛΑΙΑΣ ΦΩΚΙΑΔΑΣ	2,624	1,577	3,123	2,051	52.3%	66.4%	0.141	76.9%	84.0%	0.071	0.071
4 ΣΑΡΩΝΙΑΣ	1,656	1,193	2,102	1,572	33.7%	38.8%	0.051	75.9%	78.8%	0.029	0.029
5 ΚΕΡΑΤΕΑΣ	11,205	8,139	13,246	9,715	36.3%	37.7%	0.013	83.8%	84.6%	0.008	0.008
5 ΛΑΥΡΕΩΤΙΚΗΣ	10,407	10,127	10,612	10,293	3.1%	2.8%	-0.003	98.4%	98.1%	-0.003	-0.003
6 ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ	14,719	7,077	17,391	9,485	83.4%	108.0%	0.246	74.6%	84.6%	0.100	0.100
6 ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ	7,911	11,786	8,882	12,979	-31.6%	-32.9%	-0.013	90.8%	89.1%	-0.017	-0.017
6 ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ ΜΕΣΟΓΑΙΑΣ	13,644	9,356	15,608	10,499	48.7%	45.8%	-0.028	89.1%	87.4%	-0.017	-0.017
6 ΝΕΑΣ ΜΑΚΡΗΣ	5,148	2,244	7,131	3,293	116.6%	129.4%	0.129	68.1%	72.2%	0.040	0.040
6 ΡΑΦΗΝΑΣ	12,870	10,418	14,809	13,009	13.8%	23.5%	0.097	80.1%	86.9%	0.068	0.068
7 ΒΑΡΝΑΒΑ	10,701	7,632	11,909	8,611	38.3%	40.2%	0.019	88.6%	89.9%	0.012	0.012
7 ΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟΥ	1,750	1,402	1,722	1,404	22.6%	24.8%	0.022	99.9%	101.6%	0.018	0.018
7 ΚΑΛΑΜΟΥ	1,443	1,295	1,486	1,498	-0.8%	11.4%	0.122	86.4%	97.1%	0.107	0.107
7 ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ ΘΡΩΠΟΥ	4,079	2,491	5,468	3,187	71.6%	63.7%	-0.078	78.2%	74.6%	-0.036	-0.036
7 ΝΕΩΝ ΠΑΛΑΤΙΩΝ	3,451	1,800	3,894	2,208	76.4%	91.7%	0.154	81.5%	88.6%	0.071	0.071
7 ΣΚΑΛΑΣ ΘΡΩΠΟΥ	3,299	2,571	3,647	3,078	18.5%	28.3%	0.098	83.5%	90.5%	0.069	0.069
7 ΘΡΩΠΟΥ	1,224	2,326	3,775	3,142	20.1%	32.2%	0.120	74.0%	81.4%	0.074	0.074
ΣΥΝΟΛΟ	178,852	139,008	201,506	162,103	24.3%	28.7%	0.044	85.8%	88.8%	0.030	0.030

ΠΙΝΑΚΑΣ 2Α: ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΜΟΝΙΜΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 1991-2001

ΝΟΜΑΡΧΙΕΣ	1991	2001	ΜΕΤ91_01	%91_01	%ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ
ΑΝΑΤ. ΑΤΤΙΚΗΣ	277207	386067	108860	39.3%	36.3%
ΔΥΤ. ΑΤΤΙΚΗΣ	122365	149794	27429	22.4%	9.2%
ΑΘΗΝΩΝ	2665065	2805262	140197	5.3%	46.8%
ΠΕΙΡΑΙΩΣ	530180	553450	23270	4.4%	7.8%
ΣΥΝΟΛΟ	3594817	3894573	299756	8.3%	100.0%

μεταβολή του Πραγματικού κατά περισσότερο από 8 εκατοστιαίες μονάδες.

γ) Τη διαφορά του λόγου Μόνιμος /Πραγματικός πληθυσμός μεταξύ 1991 και 2001: η διαφορά του λόγου να είναι μεγαλύτερη από 6 εκατοστιαίες μονάδες.

Με αυτά τα απλά ποσοτικά κριτήρια που διαμορφώθηκαν σύμφωνα με τις γενικές μέσες τάσεις, οι οικισμοί που εμφανίζουν μια σημαντική δυναμική αλλαγής συγκεντρώνοντας και τους 3 δείκτες είναι: **Καλύβια Θορικού, Ανάβυσσος, Παλαιά Φώκαια (Ζώνη 4), Αρτέμιδα (Ζώνη 6), Μαρκόπουλο Ωρωπού (Ζώνη 7)**. Ακολουθούν με μικρότερη συγκέντρωση κριτηρίων οι ΟΤΑ: Ν. Περάμου (Ζώνη 1), Λ. Μαρκόπουλου, Ν. Μάκρη (Ζώνη 6), Ν. Παλάτια, Σκάλα Ωρωπού (Ζώνη 7). Στο Γραμματικό θεωρούμε ότι η δυναμική αφορά το μεσόγειο οικισμό του Δήμου και είναι μεν ενδιαφέρουσα αλλά τα μεγέθη είναι πολύ μικρά. Συγκρίνοντας τις διαπιστώσεις με βάση αυτά τα "δημογραφικά" κριτήρια με τις διαπιστώσεις από τις τάσεις ανάπτυξης της Β' και κύριας

κατοικίας (Πίνακας 1, 1Α), βλέπουμε ότι στην πλειονότητα των περιπτώσεων έχουμε ταύτιση των ΟΤΑ που ξεχωρίζουν. Ωστόσο, διαπιστώνονται και ορισμένες σημαντικές διαφοροποιήσεις, όπως στην περίπτωση της Ν.Μάκρης και Ραφήνας ή των ΟΤΑ του Ν. Ευβοϊκού. Για αυτές τις οριακές περιπτώσεις δεν είναι εύκολο να αποφανθούμε ποιοι δείκτες είναι οι πλέον έγκυροι – δεδομένου ότι τόσο η δήλωση περί μονιμότητας της διαμονής όσο και αυτή περί χρήσης της κατοικίας είναι στην Απογραφή του 2001 αρκετά "ρευστές". Σίγουρα στην περίπτωση της Ραφήνας και, λιγότερο, της Ν. Μάκρης είναι εύλογο να έχουμε αύξηση της ζήτησης Α' κατοικίας. Στην περίπτωση του Ν. Ευβοϊκού η απόσταση δεν συνηγορεί για αυτό αλλά υπάρχει η γειτνίαση με τη βιομηχανική ζώνη Οινόφυτα – Σχηματάρι που πιθανότατα δικαιολογεί μια αυξημένη ζήτηση κύριας κατοικίας – στοιχείο που ενισχύεται και από άλλες ενδείξεις στα επόμενα.

### **Εξέλιξη νόμιμης οικοδόμησης κατοικιών 1985-2004**

Η εύλογη υπόθεση σχετικά με την οικοδόμηση κατοικιών είναι, ότι στις περιοχές όπου επεκτείνεται η αγορά Α' κατοικίας με ιδιαίτερη συγκέντρωση ζήτησης, η νόμιμη δόμηση θα εμφανίζει άνοδο. Στον Πίνακα 3 φαίνεται η νόμιμη οικοδόμηση κατοικιών (βάσει αδειών) ανά μεγάλες ζώνες τις περιοχής μελέτης και για τέσσερις πενταετίες της περιόδου 1985-2004. Παρατηρούμε κατ' αρχήν ότι το σύνολο των νέων νόμιμων κατοικιών μεταξύ 1985-2004 κατανέμεται κατά 78% στο ΠΣΠ (Λεκανοπέδιο) και κατά 22% στις ευρύτερες εκτός ΠΣΠ Ζώνες. Από το 22% το 14% αφορά ΟΤΑ σε μη παράλιες προαστιακές μεσόγειες περιοχές, ενώ το 8% τους παράλιους ΟΤΑ. Αν μπορούσαμε να αφαιρέσουμε τις κατασκευές για Β' & παραθεριστικές κατοικίες το μερίδιο της περιαστικής παράλιας ζώνης θα ήταν σαφώς μικρότερο. Εδώ είναι φανερό αφενός η ασθενής τάση προαστιοποίησης στην Πρωτεύουσα (έξω από το λεκανοπέδιο) και, αφετέρου, η εκ των πραγμάτων σχετικά μικρή συγκέντρωση ζήτησης κύριας κατοικίας στις παράλιες ζώνες.

Συγκριτικά μεταξύ των παράλιων ΟΤΑ η Ζώνη 6 και στη συνέχεια η Ζώνη 4 εμφανίζουν μεγαλύτερη συμμετοχή με ποσοστό 3,9% και 1,6% αντίστοιχα στο σύνολο του 8%. Συγκρίνοντας τις δύο περιόδους ανόδου της οικοδομικής δραστηριότητας, παρατηρούμε ότι, γενικά, στις εκτός ΠΣΠ περιοχές αυξήθηκε η νόμιμη οικοδόμηση κατοικιών κατά την περίοδο 1999-2004 κατά 94,6% σε σχέση με την περίοδο 1985-1993. Την περίοδο 1994-98 είχαμε οικοδομική κάμψη γενικότερα. Τα ποσοστά, όμως, συμμετοχής των παράλιων συγκριτικά με τις μη παράλιες επί του συνόλου της εκτός ΠΣΠ περιοχής κατά την περίοδο 85-93 και 99-04 δε δείχνουν αύξηση του ρόλου των παράλιων στην ανάπτυξη, ενώ δυναμική εμφανίζεται η ανάπτυξη των προαστιακών μη-παράλιων ζωνών. Βεβαίως, επισημαίνουμε ότι δεν λαμβάνονται υπόψη τα αυθαίρετα, που αν και έχουν υποχωρήσει, συγκριτικά με προηγούμενες περιόδους, εξακολουθούν να έχουν σημαντικό ρόλο στις παράλιες ζώνες.

Επί του συνόλου των παράλιων ΟΤΑ η Ζώνη 6 (Μαρκόπουλο, Λούτσα, Ραφήνα, Ν.Μάκρη, Μαραθώνας) εμφανίζει το μεγαλύτερο ποσοστό συμμετοχής στην αύξηση μεταξύ της περιόδου 85-93 και 99-04 με δεύτερη τη Ζώνη 4. Αυτές οι δύο ζώνες συγκεντρώνουν και τις μισές (6) από τις περιοχές (ΟΤΑ) που επισημάναμε ως τύπου Β2Α και Β+Α.

### **Συμπεράσματα της στατιστικής διερεύνησης**

Από τη διερεύνηση των στατιστικών δεδομένων οριοθετήθηκαν οι περιοχές Β κατοικίας και επισημάνθηκαν αρκετοί ΟΤΑ – άνω του 50% σε αριθμό και σε όρους οικιστικού αποθέματος - στους οποίους εμφανίζεται μια δυναμική αλλαγών που οδηγούν στην αύξηση του ρόλου της Α' κατοικίας και για μεγάλο αριθμό παράλιων ζωνών σε σταδιακή μετάβαση σε οικιστικά σύνολα που κυριαρχούνται από τη κύρια στέγαση. Αλλαγές όπως η αύξηση του μόνιμου πληθυσμού, η υποχώρηση του ποσοστού της Β' κατοικίας στο σύνολο των κατοικιών και η αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας συγκριτικά με το παρελθόν τεκμηριώνουν με έγκυρο τρόπο – παρά τις ατέλειες των

**ΠΙΝΑΚΑΣ 3: ΝΟΜΙΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ 1985-2004**

	ΝΚ85_89	ΝΚ90_94	ΝΚ95_99	ΝΚ00_04	ΣΥΝΟΛΟ					
					ΝΚ85_04				%ΣΥΝΘΕΣΗ 85_04	
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΑ	148467	125525	118207	166990	559189				100.0%	
ΠΣΠ	122150	97590	94862	121553	436155				78.0%	
ΕΚΤΟΣ ΠΣΠ	26317	27935	23345	45437	123034				22.0%	
									%ΣΥΝΘΕΣΗ ΕΚΤΟΣ ΠΣΠ	
ΜΗ-ΠΑΡΑΛΙΕΣ	16134	16934	15366	29660	78094				14.0%	
ΠΑΡΑΛΙΕΣ	10183	11001	7979	15777	44940				8.0%	
ΖΩΝΗ-1	488	546	282	526	1842				0.3%	
ΖΩΝΗ-2	890	1050	897	1567	4404				0.8%	
ΖΩΝΗ-3										
ΖΩΝΗ-4	3233	1764	1306	2574	8877				1.6%	
ΖΩΝΗ-5	1258	1421	649	1171	4499				0.8%	
ΖΩΝΗ-6	3553	5406	4295	8587	21841				3.9%	
ΖΩΝΗ-7	761	814	550	1352	3477				0.6%	



**ΠΙΝΑΚΑΣ 3: ΝΟΜΙΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ 1985-2004 (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)**

	ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΑΠΟ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΔΟ				ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΣΥΝΘΕΣΗ			
	NK85_88	NK89_93	NK94_98	NK99_04	ΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ			
					85_93			99_04
ΠΣΠ		-20.1%	-2.8%	28.1%		80.2%		72.8%
ΕΚΤΟΣ ΠΣΠ		6.1%	-16.4%	94.6%		19.8%		27.2%
					ΕΠΙΣΥΝΟΛΟΥ ΕΚΤΟΣ ΠΣΠ			
ΜΗ-ΠΑΡΑΛΙΕΣ		5.0%	-9.3%	93.0%		61.0%		65.3%
ΠΑΡΑΛΙΕΣ		8.0%	-27.5%	97.7%		39.0%		34.7%
					ΕΠΙΣΥΝΟΛΟΥ ΠΑΡΑΛΙΩΝ			
ZΩNH-1		11.9%	-48.4%	86.5%		4.9%		3.3%
ZΩNH-2		18.0%	-14.6%	74.7%		9.2%		9.9%
ZΩNH-3								
ZΩNH-4		-45.4%	-26.0%	97.1%		23.6%		16.3%
ZΩNH-5		13.0%	-54.3%	80.4%		12.6%		7.4%
ZΩNH-6		52.2%	-20.6%	99.9%		42.3%		54.4%
ZΩNH-7		7.0%	-32.4%	145.8%		7.4%		8.6%

στατιστικών στοιχείων – αυτή τη μετάβαση σε περιοχές που έλκουν και Α' κατοικία η οποία είτε παράγεται παράλληλα με υφιστάμενες ή νέες Β' κατοικίες ή βασίζεται στην μετατροπή της χρήσης του οικιστικού αποθέματος από Β' σε Α' κατοικία.

Αυτές οι αλλαγές καλύπτουν όλο το κοινωνικό-οικονομικό φάσμα περιοχών και κατηγοριών ζήτησης κατοικίας. Ωστόσο, σε απόλυτους όρους η ζήτηση Α' κατοικίας στις παράλιες ζώνες φαίνεται να είναι σχετικά περιορισμένη και οπωσδήποτε πολύ μικρότερη από τη ζήτηση για τις μεσόγειες προαστιακές περιοχές. Ως συνέπεια, ο μετασχηματισμός των παράλιων περιοχών προχωράει με σχετικά αργό ρυθμό και παράλληλα με τη συνεχιζόμενη ανάπτυξη της Β' κατοικίας που παραμένει κυρίαρχος τομέας σε ευρύτερες ζώνες.<sup>12</sup>

Από την ανάλυση ορισμένοι παράλιοι ΟΤΑ φαίνεται να ξεχωρίζουν ως προς την παραπάνω δυναμική συγκέντρωσης Α' κατοικίας και μετασχηματισμού του χαρακτήρα τους. Πρόκειται για τη Λούτσα και τη Ραφήνα στην ανατολική ακτή, τη παράλια ζώνη της Κρωπίας, τα Καλύβια Θορικού, την Ανάβυσσο και τη Π. Φώκαια στα ΝΑ παράλια Σαρωνικού. Ενδιαφέρουσες ενδείξεις μετασχηματισμού δείχνουν και οι παράλιοι ΟΤΑ του Ν. Ευβοϊκού που φαίνεται να επηρεάζονται από τη γειτνίαση με τη βιομηχανική ζώνη στα σύνορα Αττικής – Βοιωτίας.

Τόσο οι διαπιστώσεις παλαιότερων ερευνών όσο και η συνοπτική παρουσίαση των πολεοδομικών και θεσμικών εξελίξεων υπογράμμισαν τα σοβαρά οικιστικά προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι άναρχα αναπτυχθείσες ζώνες στα παράλια της Αττικής. Δυστυχώς αυτές τις όψεις των τοπικών συνθηκών δεν μπορούν να καλύψουν τα στοιχεία των απογραφών. Ωστόσο, νομίζουμε ότι είναι ενδιαφέρον ότι παρά τη γενικευμένη προτίμηση των αθηναϊκών νοικοκυριών για προαστιακή

<sup>12</sup> Ωστόσο, θα πρέπει να επισημανθεί ότι τα συμπεράσματά μας επηρεάζονται έντονα από τις τάσεις τη δεκαετία 1990-2000. Όπως φαίνεται και από τον Πίνακα 3 για την οικοδόμηση κατοικιών, οι ρυθμοί δόμησης έχουν αυξηθεί σημαντικά μετά το 2000 – τόσο στις παράλιες ζώνες όσο και στις μεσόγειες προαστιακές. Δεν γνωρίζουμε αν αυτό δείχνει μια σοβαρή αλλαγή του ρυθμού μεταβολών ή οφείλεται στη γενικότερη "θέρμανση" της κτηματαγοράς την πενταετία 2001-2005. Σε κάθε περίπτωση, τα μεγέθη Α' κατοικίας στις παράλιες ζώνες θα έχουν αυξηθεί σημαντικά μετά από το 2001 – πράγμα που διαπιστώθηκε και από τις ποιοτικές πληροφορίες που συλλέχθηκαν από την τοπική πιλοτική έρευνα στην Αρτέμιδα (βλ. παρακάτω).

κατοικία χαμηλής δόμησης και παρά την εξίσου γενική θετική αξιολόγηση της διαμονής σε παράλιες ζώνες, η διαφαινόμενη ζήτηση Α' κατοικίας στις παραλίες της Αττικής είναι σχετικά περιορισμένη. Είναι εύλογο να εικάσουμε ότι τα οικιστικά προβλήματα των περιοχών Β' κατοικίας έχουν αποτελέσει πιθανότατα ένα σοβαρό ανασταλτικό παράγοντα. Αυτά τα ερωτήματα, όμως, δεν μπορούν παρά να αντιμετωπιστούν από άλλες μεθοδολογικές προσεγγίσεις.

### **Κατευθύνσεις για την πιλοτική έρευνα - Επιλογή της Αρτέμιδος για τη διεξαγωγή πιλοτικών συνεντεύξεων**

Από τη διερεύνηση των δευτερογενών στατιστικών δεδομένων επισημάνθηκαν ορισμένοι παράλιοι ΟΤΑ στους οποίους εμφανίζεται μια δυναμική αλλαγών. Οι αλλαγές αφορούν στην αύξηση του μόνιμου πληθυσμού, στην υποχώρηση του ποσοστού της παραθεριστικής και Β' κατοικίας στο σύνολο των κατοικιών, στη μείωση των ιδιόκτητων κατοικιών συγκριτικά με το παρελθόν γεγονός που σημαίνει την απαρχή ένταξης ορισμένων παράλιων Δήμων σε συνθήκες προσφοράς και ζήτησης που αντιστοιχούν σε περιοχές κύριας κατοικίας, ή τέλος στην αύξηση του ενεργού πληθυσμού ή στην αύξηση της νόμιμης οικοδόμησης.

Ερμηνεύοντας αυτές τις αλλαγές μπορούμε να ισχυριστούμε ότι σε ορισμένους παράλιους ΟΤΑ που προσέλκυαν, κυρίως παραθεριστική κατοικία, διαμορφώνεται μια δυναμική μετάβασης σε περιοχές που έλκουν πλέον και κύρια κατοικία.

Ο Δήμος Αρτέμιδος συγκεντρώνει αρκετά και περισσότερο σαφή δεδομένα που υποστηρίζουν την υπόθεση μετεξέλιξης του όπως:

- Αύξηση του μόνιμου πληθυσμού μεταξύ 1991 και 2001
- Υψηλό ποσοστό Νεοαφιχθέντων
- Αύξηση της νόμιμης οικοδόμησης της Ζώνης 6, στην οποία ανήκει σύμφωνα με την κατηγοριοποίηση που έχουμε κάνει και γι αυτό κρίναμε σκόπιμο να τον επιλέξουμε για την πιλοτική διερεύνηση.

Ορισμένοι άλλοι Δήμοι εμφανίζουν, ομοίως, μια δυναμική εξέλιξης σε περιοχές κύριας κατοικίας (Α) ή σε περιοχές που συνυπάρχουν

παραθεριστική και κύρια κατοικία ,όπως Νέα Πέραμος, Καλύβια Θορικού , Ανάβυσσος, Μαρκόπουλο Ωρωπού, κ.ά. Η κλίμακα όμως και ο στόχος της μελέτης μας περιόρισε στο να επεκταθούμε σ' ένα μεγαλύτερο αριθμό ερωτηματολογίων σε διαφορετικές περιοχές, στο βαθμό που δεν συμπεριλαμβάνονται στους στόχους της μελέτης οι συγκριτικές διαφοροποιήσεις ή η συνάφεια των εξελίξεων στις περιοχές αυτές αλλά, αντίθετα, η προετοιμασία μιας μελλοντικής βασικής έρευνας πεδίου που θα διερευνήσει και θα αξιολογήσει τις πρακτικές των νοικοκυριών. Επί πλέον η δυνατότητα και σχετική ευκολία εύρεσης των πληροφορητών νοικοκυριών στο Δήμο Αρτέμιδος, διευκόλυνε την επιλογή του για τη διεξαγωγή της πιλοτικής έρευνας.

Οι βασικότεροι άξονες του ερωτηματολογίου για την πιλοτική διερεύνηση είναι:

- Βασικά κοινωνικό-οικονομικά και δημογραφικά χαρακτηριστικά του ερωτώμενου και των μελών του νοικοκυριού
- Λόγοι μετακόμισης από την προηγούμενη περιοχή κατοικίας
- Λόγοι επιλογής της Αρτέμιδος ως τόπου μόνιμης κατοικίας
- Παροχές της τωρινής περιοχής κατοικίας- Ελλείψεις και προβλήματα
- Περιβάλλον σημερινής κατοικίας
- Χαρακτηριστικά προηγούμενης κατοικίας - Βαθμός ικανοποίησης
- Χαρακτηριστικά τωρινής κατοικίας- Βαθμός ικανοποίησης
- Σύγκριση στεγαστικών συνθηκών μεταξύ προηγούμενης και τωρινής κατοικίας
- Σύγκριση επιπέδου και τρόπου ζωής μετά τη μετεγκατάσταση
- Μεταδημότευση
- Προοπτικές μεταστέγασης

Στόχος της πιλοτικής διερεύνησης ήταν μία πρώτη προσέγγιση, ώστε να επιβεβαιώσουμε την επιλογή των αξόνων του ερωτηματολογίου και τη λειτουργικότητά του, να αναδείξουμε, πιθανά, διαφοροποιημένους ή και πρόσθετους, ώστε να γίνει δυνατή μια μελλοντική εμπειρική κοινωνική έρευνα στις περιοχές ενδιαφέροντος.

#### *Μεθοδολογία*

A) Η διαδικασία για τη συλλογή της πληροφορίας

Η διερεύνηση και μελέτη του ζητήματος της μετατροπής της παραθεριστικής κατοικίας σε κύρια κατοικία απαιτεί –ακόμη και σε επίπεδο πιλοτικής έρευνας- τη χρήση μεθόδων που επιτρέπουν την ανάπτυξη των απόψεων των ερωτωμένων. Για το σκοπό αυτό σχεδιάστηκε μία εμπειρική διερεύνηση ποιοτικού τύπου σε προσδιορισμένη ομάδα πληροφορητών αποτελούμενη από μόνιμους κατοίκους της ερευνούμενης περιοχής και οι οποίοι προηγουμένως ήταν μόνιμοι κάτοικοι στην περιοχή της πρωτεύουσας ή σε άλλο δήμο του νομού Αττικής.

#### B) Το ερωτηματολόγιο

Για τη συλλογή της πληροφορίας χρησιμοποιήθηκε η ημιδομημένη συνέντευξη και ειδικότερα το πλέον χρησιμοποιούμενο είδος της η εντοπισμένη συνέντευξη.<sup>13</sup> Το ερωτηματολόγιο της συνέντευξης συγκροτήθηκε από 3 θεματικούς άξονες οι οποίοι περιλαμβάνουν πραγματολογικές ερωτήσεις, ερωτήσεις αντιλήψεων και ανοικτές ερωτήσεις.

Οι πραγματολογικές ερωτήσεις αναφέρονται στα δημογραφικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά των απαντώντων. Οι ερωτήσεις αντιλήψεων που συγκροτούν το κυρίως ερωτηματολόγιο στοχεύουν στην καταγραφή και εκτίμηση: των αλλαγών στην καθημερινή ζωή των ερωτώμενων από τη μετεγκατάστασή τους, των αλλαγών στις οικονομικές και παραγωγικές δραστηριότητές τους καθώς και τα αποτελέσματα αυτής της ενέργειάς τους. Τέλος, οι ανοικτές ερωτήσεις χρησιμοποιούνται ώστε ο απαντών να έχει όλη την ελευθερία να αναπτύξει τις απόψεις του. Κατά τη διάρκεια και το τέλος της συνέντευξης οι ερωτώμενοι

---

<sup>13</sup> Η χρήση της ημιδομημένης συνέντευξης παρέχει τη δυνατότητα μεγαλύτερης ευελιξίας από ότι ένα δομημένο ερωτηματολόγιο. Το πλέον γνωστό είδος ημιδομημένης συνέντευξης είναι η εντοπισμένη συνέντευξη (focus interview) η οποία χρησιμοποιεί υποθέσεις και θεματικούς άξονες που έχουν προκαθοριστεί. Από τις υποθέσεις αυτές και τους θεματικούς άξονες προκύπτει ένας ευέλικτος οδηγός συνέντευξης τον οποίο χρησιμοποιεί ο ερευνητής. Η ευελιξία αυτής της μορφής συνεντεύξεων συνίσταται στις ανοικτές κυρίως ερωτήσεις που περιλαμβάνει. Συγχρόνως οι απαντώντες - πληροφορητές εφόσον το επιθυμούν αφήνονται ελεύθεροι να αναπτύξουν γενικότερες απόψεις για ζητήματα που προκύπτουν από τη συνέντευξη ( Μανώλογλου κ.α. 1999, σελ. 93, Μιχαλοπούλου κ.α. 1998, σελ. 142, Bailey 1993, σελ. 190-91, Merton κ.ά. 1956, σελ. 3-4.

αφήνονταν ελεύθεροι να αναπτύξουν γενικότερες απόψεις για τα ζητήματα που προέκυπταν από τη συζήτηση.

Πραγματοποιήθηκαν 16 συνεντεύξεις το Μάρτιο του 2007. Προσπαθήσαμε, να καλύψουμε περιπτώσεις νέων ιδιοκτητών με αυτοστέγαση ή αγορά έτοιμης κατοικίας, περιπτώσεις ιδιοκτητών που μετέτρεψαν την παραθεριστική κατοικία σε κύρια, καθώς και ενοικιαστών μονίμων κατοίκων στην Αρτέμιδα. Η ένταξη ή μη της περιοχής κατοικίας στο σχέδιο πόλης ήταν ένας παράγοντας που λάβαμε υπόψη μας στο βαθμό που το θεσμικό πλαίσιο της περιοχής ως περιοχή Β κατοικίας κρίναμε ότι αξιοποιείται για την μετεξέλιξη της σε τόπο μόνιμης κατοικίας. Γι' αυτό συμπεριλάβαμε στη διερεύνηση κατοικίες εντός σχεδίου, κατά κύριο λόγο, αλλά και ορισμένες σε εκτός σχεδίου περιοχές νόμιμες, αυθαίρετες ή με αυθαίρετες επεκτάσεις κατασκευές ή παλαιά αυθαίρετες και σήμερα νομιμοποιημένες κατοικίες

### **Διαπιστώσεις από την πιλοτική διερεύνηση στην Αρτέμιδα**

Από τη διερεύνηση μέσω ερωτηματολογίων σε επιλεγμένα νοικοκυριά στην Αρτέμιδα, διαπιστώθηκαν τα παρακάτω:

#### **A. Δημογραφικά στοιχεία των νοικοκυριών**

- Η πλειονότητα των νοικοκυριών έχει τη δομή της πυρηνικής οικογένειας αποτελούμενη από γονείς και ένα έως τρία παιδιά.
- Η ηλικία των ερωτωμένων και των συζύγων τους κυμαίνονταν από 36 έως 70 ετών και το μορφωτικό επίπεδο ήταν κυρίως ανώτερης και ανώτατης εκπαίδευσης.
- Στην κύρια απασχόλησή τους ήταν εργαζόμενοι για δικό τους λογαριασμό, ιδιωτικοί και δημόσιοι υπάλληλοι, υπάλληλοι του αεροδρομίου, συνταξιούχοι, νοικοκυρές και άνεργοι (γυναίκες).
- Η μετεγκατάστασή τους ξεκινά το 1993 και φθάνει έως σήμερα.
- Ο τόπος εργασίας τους είναι στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας, στο Δ. Αρτέμιδος, και στο αεροδρόμιο. Η μετακίνησή τους στον τόπο εργασίας γίνεται κυρίως με ιδιωτικά μέσα μετακίνησης.

- Οι περισσότεροι ερωτώμενοι στέλνουν τα παιδιά τους στα δημόσια σχολεία της περιοχής. Οι μετακινήσεις των παιδιών γίνονται κυρίως με σχολικά λεωφορεία του δήμου και σε κάποιες περιπτώσεις με το ιδιωτικό αυτοκίνητο των γονιών. Λίγα παιδιά παρακολουθούν το καλλιτεχνικό γυμνάσιο στο Γέρακα. Όσοι σπουδάζουν στην περιοχή της πρωτεύουσας μετακινούνται με την αστική συγκοινωνία.

#### B. Λόγοι μετακόμισης από την προηγούμενη περιοχή κύριας κατοικίας

Η πρώτη και κύρια αιτία για την αλλαγή του τόπου κατοικίας τους, όπως δηλώνουν όλοι οι ερωτώμενοι είναι η ανάγκη διαβίωσης σε καλύτερο περιβάλλον που προσφέρει καλύτερη ποιότητα ζωής. Στη συνέχεια οι απαντήσεις τους εξειδικεύονται και αναφέρονται οι παρακάτω παράγοντες που συνετέλεσαν στην απόφασή τους για μετεγκατάσταση:

- Η υποβάθμιση της περιοχής της προηγούμενης κατοικίας και η επιθυμία να μείνουν τόσο σε μονοκατοικία όσο και σε καλύτερη περιοχή.
- Η αλλαγή των αναγκών των νέων ζευγαριών σε σχέση με το χώρο κατοικίας τους (ανάγκη μεγαλύτερου σπιτιού λόγω παιδιών).
- Η γειτνίαση με το χώρο εργασίας (Αεροδρόμιο).
- Το είδος κατασκευής και η συμπεριφορά της προηγούμενης κατοικίας απέναντι σε ακραία φυσικά φαινόμενα (με τους σεισμούς του 1999 πολλές οικογένειες που κατοικούσαν σε πληγείσες περιοχές μετεγκαταστάθηκαν).
- Η ανάγκη απόκτησης ιδιόκτητης στέγης (φθηνότερη και παραθαλάσσια περιοχή).
- Η συνταξιοδότηση των ερωτώμενων και η επιθυμία τους για καλύτερη ποιότητα ζωής.
- Τέλος, η ύπαρξη εξοχικής κατοικίας ή οικοπέδου από τους γονείς και η γνωριμία με την περιοχή έγινε αφορμή για νέα ζευγάρια που συγκατοικούσαν με τους γονείς μετά το γάμο ή κατοικούσαν στην

περιοχή της πρωτεύουσας σε ενοικιαζόμενο ή μικρό ιδιόκτητο διαμέρισμα να αποφασίσουν να μετεγκατασταθούν στην Αρτέμιδα.

Γ. Επιλογή της περιοχής της Αρτέμιδος ως τόπου κύριας κατοικίας

- Αρκετοί επωφελούνται της ύπαρξης οικοπέδου από τους γονείς ή τους ίδιους (παλαιά αγορά) στην περιοχή της Αρτέμιδας, ή την ύπαρξη οικογενειακής παραθεριστικής κατοικίας και την επιλέγουν ως τόπο πρώτης κατοικίας .
- Η γνωριμία με την περιοχή (τόπος παραθερισμού) και η θέση της (γεινίαση με τη θάλασσα) λειτούργησε καθοριστικά στην απόφαση επιλογής της για όσους αποφάσισαν την αλλαγή του τόπου Α' κατοικίας
- Το κόστος για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών αξιολογήθηκε ως οικονομικότερο συγκριτικά με ανάλογες στεγαστικές επιλογές στην περιοχή της πρωτεύουσας που ζούσαν, ακόμα και από εκείνους που θα έπρεπε να αγοράσουν οικόπεδο και να κατασκευάσουν μόνοι τους την κατοικία τους, ή όσους αγόρασαν έτοιμη κατοικία.
- Ορισμένοι επέλεξαν την περιοχή επειδή τους διευκόλυνε σε σχέση με τον τόπο εργασίας εκπληρώνοντας ταυτόχρονα την επιθυμία τους για διαμονή σε καλύτερο φυσικό περιβάλλον και κοντά στη θάλασσα.
- Τέλος, η ευκολία πρόσβασης μέσω αστικής συγκοινωνίας και των νέων μεταφορικών δικτύων (προαστιακός, Αττική οδός) της Αρτέμιδας προς την Αθήνα επηρέασε θετικά την απόφαση επιλογής της.

Δ. Παροχές περιοχής

*Συγκοινωνία*

- Η σύνδεση της περιοχής με την πρωτεύουσα είναι αστική και το καλοκαίρι είναι συχνότερη ενώ το χειμώνα αραιώνει.
- Υπάρχει τοπική γραμμή που κάνει το γύρο της περιοχής αλλά είναι προβληματική.
- Η πλειονότητα των ερωτωμένων χρησιμοποιεί σήμερα Ι.Χ. για τις μετακινήσεις τους.



*Ιατρική Περίθαλψη*

Το κέντρο υγείας που εξυπηρετεί την περιοχή υπολειπεται. Συχνά οι ασφαλισμένοι του ΙΚΑ είναι αναγκασμένοι να πηγαίνουν στην Παλλήνη, στο Γέρακα ή στην Αγία Παρασκευή.

- Τα δημοτικά ιατρεία υπολειπούνται.
- Στο Δημαρχείο λειτουργεί Κέντρο Α΄ Βοηθειών.
- Ιδιώτες γιατροί υπάρχουν σε αρκετές ειδικότητες και είναι αυτοί που εξυπηρετούν και τους ασφαλισμένους του ΤΕΒΕ.

*Εκπαίδευση*

- Υπάρχουν όλες οι βαθμίδες μέσης εκπαίδευσης αλλά τα τελευταία χρόνια ο μόνιμος πληθυσμός έχει αυξηθεί περί τα 20.000 άτομα και τα σχολεία δεν επαρκούν.
- Υπάρχουν πιέσεις για δημιουργία νέων σχολείων αλλά από το σχέδιο πόλεως δεν έχουν προβλεφθεί οικόπεδα για σχολική χρήση.
- Υπάρχουν πολλά φροντιστήρια τόσο για την προετοιμασία για τις πανελλήνιες όσο και για την εκμάθηση ξένων γλωσσών. Σχεδόν οι μισοί ερωτώμενοι τα αξιολογούν ως καλά και στέλνουν τα παιδιά τους, ενώ οι άλλοι μισοί πιστεύουν ότι παρέχουν υποβαθμισμένες υπηρεσίες και είτε στέλνουν τα παιδιά τους στην Αθήνα, είτε τους κάνουν ιδιαίτερα μαθήματα.
- Υπάρχουν επίσης και αρκετοί ιδιωτικοί παιδότοποι.

*Αθλητικές δραστηριότητες*

- Υπάρχει ένα δημοτικό γυμναστήριο για το οποίο σχεδόν όλοι οι ερωτώμενοι συμφωνούν ότι είναι υποβαθμισμένο.
- Υποβαθμισμένες και λίγες είναι οι υπάρχουσες παιδικές χαρές.
- Υπάρχει ιδιωτικό γυμναστήριο, σχολή μπαλέτου και σχολή καράτε.

*Ψυχαγωγία-Πολιτιστικές δραστηριότητες*

- Ο δήμος έχει πολιτιστικό –πνευματικό κέντρο στο πλαίσιο του οποίου λειτουργεί φιλαρμονική ορχήστρα και χορευτικό συγκρότημα.
- Το χειμώνα η διασκέδαση στην περιοχή περιορίζεται μόνο στις ταβέρνες και σε ένα bar με αποτέλεσμα αρκετοί από τους ερωτώμενους να κατεβαίνουν στην Αθήνα. Το καλοκαίρι υπάρχουν πολύ περισσότερες επιλογές διασκέδασης.

*Πολεοδομικό Περιβάλλον*

- Το σχέδιο ανάπτυξης της Αρτέμιδος, σύμφωνα με τους ερωτώμενους, έγινε χωρίς ιδιαίτερη μελέτη. Χωρίστηκαν χωράφια σε οικοπέδα 400 τ.μ. με δρόμους 8 μ. φάρδος. Δεν έχει γίνει όμως, η πράξη εφαρμογής και δεν μπορούν να γίνουν οι δρόμοι, τα πεζοδρόμια και οι πλατείες. Υπάρχουν χωμάτινοι δρόμοι πολλών χιλιομέτρων με αποτέλεσμα το χειμώνα με τις βροχές το 90% του Δήμου να είναι μέσα στη λάσπη. Επίσης, ο δήμος δεν έχει ακόμα έσοδα. Τα χρήματα που εισπράττει για την ΕΥΔΑΠ και δεν τα αποδίδει, επαρκούν για την κάλυψη κάποιων αναγκών και όχι για τη δημιουργία έργων.
- Από τα αντισταθμιστικά οφέλη, λόγω κατασκευής του αεροδρομίου, κατασκευάστηκε το παραλιακό πάρκο και έγινε και η συντήρηση του Δημαρχείου (παλαιό κτήριο του ΟΤΕ). Οι ερωτώμενοι πιστεύουν ότι ο δήμος έπρεπε να είχε διεκδικήσει περισσότερα αντισταθμιστικά οφέλη.

## Ε. Περιβάλλον σημερινής κατοικίας

*Ρυμοτομία περιοχής*

- Κατά γενική ομολογία η ρυμοτομία της περιοχής είναι πολύ κακή. Οι πλατείες δεν έχουν ακόμα διαμορφωθεί και υπάρχουν περιοχές που είναι προορισμένες να γίνουν παιδικές χαρές αλλά μέχρι στιγμής δεν έχει γίνει τίποτα.
- Πλεονέκτημα της περιοχής είναι το πράσινο, η ησυχία, η αίσθηση της γειτονιάς και η δυνατότητα να πηγαίνουν στη θάλασσα ολόκληρο το χρόνο.
- Αρκετοί πιστεύουν ότι υπάρχει σύμπραξη παραθεριστών και δήμου για να καθυστερεί σκόπιμα η ανάπτυξη της περιοχής. Πιστεύουν, επίσης, ότι η περιοχή θα μπορούσε να αναπτυχθεί τουριστικά με τη δημιουργία κάποιων ξενοδοχείων και με έργα κατάλληλης υποδομής.

*Υποδομές*

Τα προβλήματα που αναφέρονται στη συνέχεια και αφορούν στις διάφορες υποδομές της περιοχής οξύνονται τη θερινή περίοδο που συγκεντρώνεται πολύς κόσμος. Ειδικότερα τα νοικοκυριά αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα:

- Με την ηλεκτροδότηση από τις συχνές διακοπές του ρεύματος.
- Με την ύδρευση γιατί το δίκτυο της ΕΥΔΑΠ είναι παλιό και έχει διαρροές.
- Με τις τηλεπικοινωνίες (ΟΤΕ) γιατί σε αρκετές περιοχές δεν λειτουργούν γραμμές ADSL.
- Με το αποχετευτικό σύστημα, όπου εστιάζεται και το μεγαλύτερο πρόβλημα. Στην περιοχή υπάρχουν μόνο βόθροι άλλοτε στεγανοί και άλλοτε απορροφητικοί. Όλος ο παλιός οικισμός έχει βόθρους απορροφητικούς και κάποια στιγμή θα δημιουργηθεί πρόβλημα ρύπανσης.
- Με την καθαριότητα των δημόσιων χώρων.
- Τέλος, με την κακή και ελλιπή αστυνόμευση της περιοχής.

*Συγκοινωνία και Μετακινήσεις στον τόπο εργασίας, στο σχολείο, στην αγορά*

- Η περιοχή συνδέεται με την Αθήνα μέσω του προαστιακού και με αστική συγκοινωνία η οποία το χειμώνα δεν είναι πολύ συχνή.
- Λίγοι από τους κατοίκους που εγκαταστάθηκαν σχετικά πρόσφατα στην περιοχή χρησιμοποιούν τα δημόσια μέσα μεταφοράς, παρόλο που η ύπαρξη αστικής συγκοινωνίας συνέβαλε στην αρχική τους απόφαση για μετεγκατάσταση στην περιοχή.
- Τα σχολεία είναι αρκετά απομακρυσμένα σε σχέση με τις κατοικίες της περιοχής γιατί η έκταση του δήμου είναι μεγάλη. Παρά το γεγονός ότι για τη μεταφορά των μαθητών υπάρχουν πούλμαν του δήμου αρκετοί δήλωσαν ότι προτιμούν να πηγαίνουν τα παιδιά στο σχολείο με το ιδιωτικό τους αυτοκίνητο.

*Οικονομικοί μετανάστες*

- Οι οικονομικοί μετανάστες που κατοικούν στην περιοχή είναι πολλοί, στην πλειονότητά τους είναι Αλβανοί (περίπου 7.000 άτομα), τα παιδιά τους πάνε σχολείο (σ' όλες τις βαθμίδες μέσης εκπαίδευσης). Απασχολούνται είτε στην περιοχή είτε στην Αθήνα (οικοδομές και γεωργία). Κατοικούν διάσπαρτα σε όλο το δήμο. Πολλοί από αυτούς έχουν αγοράσει οικοπέδα και κτίζουν σπίτια. Κάποιοι έχουν και μικρές επιχειρήσεις στην περιοχή.

- Πολλοί πιστεύουν ότι οι οικονομικοί μετανάστες στην περιοχή είναι αυτοί που προκαλούν ανεργία στον ντόπιο πληθυσμό και εκτιμούν ότι σε αυτούς οφείλεται η υποβάθμιση της περιοχής. Ο αντίλογος είναι ότι χωρίς τους οικονομικούς μετανάστες η Λούτσα θα ήταν νεκρή πολιτεία.
- Κάποιοι πιστεύουν ότι οι μετανάστες και ειδικά οι γυναίκες ευθύνονται για τα διαζύγια που είναι πολλά στην περιοχή (ειδικά στα μεγαλύτερα στην ηλικία ζευγάρια).
- Τέλος, υπάρχουν και ερωτώμενοι –μειονότητα- οι οποίοι υποστηρίζουν ότι ή ύπαρξη των αλλοδαπών οικονομικών μεταναστών δεν τους προκαλεί φόβο και ότι στην περιοχή της προηγούμενης κατοικίας τους οι Αλβανοί ήταν περισσότεροι και δεν αντιμετώπισαν πρόβλημα.

#### *Θόρυβος*

- Γενικά σε όλη την περιοχή το χειμώνα υπάρχει ησυχία. Σε κάποιες γειτονίες και ανάλογα με τη φορά του ανέμου υπάρχει ηχορύπανση από το αεροδρόμιο.
- Το καλοκαίρι και ειδικότερα τα σαββατοκύριακα οι παραλίες συγκεντρώνουν πολύ κόσμο για μπάνιο με αποτέλεσμα περισσότερη φασαρία, δυσκολότερη πρόσβαση στη θάλασσα και προβλήματα κυκλοφορίας στους δρόμους.

#### ΣΤ. Προηγούμενη κατοικία

Να σημειώσουμε ότι η πλειονότητα των ερωτώμενων πριν τη μετεγκατάστασή της στην Αρτέμιδα έμενε σε ιδιόκτητο διαμέρισμα (11 στους 16) και ορισμένα νοικοκυριά σε διπλοκατοικία ή μονοκατοικία στις περιοχές: Υμηττός, Βύρωνα, Αγ. Αρτέμιος, Ζωγράφου, Καισαριανή, Περισσός, Ν. Ιωνία, Ριζούπολη, Καλογρέζα, Γαλάτσι, Κολωνός, Δάσος Χαϊδαρίου, Ν. Σμύρνη, Π. Φάληρο και Βριλήσσια. Μικρός αριθμός των κατοικιών αυτών (2) δόθηκε ως γονική παροχή και οι υπόλοιπες, είτε πουλήθηκαν για την κατασκευή ή την αγορά της τωρινής κατοικίας, είτε ενοικιάζονται και λειτουργούν ως συμπληρωματικό εισόδημα. Το εμβαδόν των κατοικιών αυτών κυμαίνονταν μεταξύ 60 και 110τ.μ.

Στην πλειονότητά τους οι ερωτώμενοι δήλωσαν μικρό βαθμό ικανοποίησης τόσο από την περιοχή της προηγούμενης κατοικίας, όσο και από το μέγεθός της.

#### Z. Τωρινή κατοικία

- Σχεδόν οι μισοί στο σύνολο των ερωτώμενων (7 από τα 16 νοικοκυριά), αγόρασε το οικόπεδο σχετικά πρόσφατα (1994-2001) και ορισμένοι βρήκαν το οικόπεδο από τους γονείς τους (παλαιότερη αγορά 1980-1984). Στο οικόπεδο αυτό έχτισαν νόμιμα με τη βοήθεια μηχανικού και εγκαταστάθηκαν μεταξύ 1998-2003. Οι κατοικίες αυτές είναι ισόγειες ή διώροφες (μεζονέτες) με υπόγειο. Το εμβαδόν των κατοικιών αυτών κυμαίνεται από 95 τ.μ. έως 140 τ.μ. Σ αυτές τις κατοικίες κατοικούν από 2 έως 5 άτομα (γονείς και παιδιά). Οι κατοικίες έχουν ευρύχωρο καθιστικό και κουζίνα, WC, 2-3 υπνοδωμάτια και λουτρό. Όπου υπάρχει υπόγειο χρησιμοποιείται είτε ως επέκταση των στεγαστικών αναγκών της οικογένειας (παράνομη χρήση) είτε ως αποθήκη, εργαστήριο ή γκαράζ. Η επιφάνεια του υπογείου κυμαίνεται από 45τμ έως 108τ.μ. Όλες αυτές οι κατοικίες έχουν κήπο και πρασιά. Οι περισσότερες έχουν και χώρο στάθμευσης του αυτοκινήτου μέσα στον κήπο.
- Κάποιοι από τους ερωτώμενους (3 από τα 16 νοικοκυριά ,ένα τετραμελές και 2 5μελή ) αγόρασαν μεζονέτες έτοιμες από κατασκευαστή. Οι κατοικίες αυτές είναι χτισμένες σε οικόπεδο τουλάχιστον 500 τ.μ., δύο μαζί και υπάρχει σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας. Το εμβαδόν κάθε κατοικίας είναι 90 έως 100 τ.μ.
- Από τα 16 νοικοκυριά τα 4 μετέτρεψαν την παραθεριστική κατοικία σε κύρια.
- Υπάρχει μία κατοικία εκτός σχεδίου, αυθαίρετη και είναι μεζονέτα 200τ.μ. χτισμένη με μηχανικό σε οικόπεδο 1 στρέμματος.
- Τέλος, ένα 5μελές νοικοκυριό που σήμερα κατοικεί σε ενοικιαζόμενο διαμέρισμα σε διπλοκατοικία (90 τ.μ) πολύ σύντομα θα μετακομίσει σε ιδιόκτητη κατοικία, μεζονέτα χωρίς υπόγειο, επιφανείας 100τμ.
- Όλες οι παραπάνω κατοικίες χρησιμοποιούν ως αποχέτευση βόθρους απορροφητικούς ή στεγανούς.

- Για την απόκτηση της τωρινής κατοικίας (ιδιοκατασκευή-αγορά), την ανακαίνιση ή επέκταση υπάρχουσας παραθεριστικής κατοικίας, η πλειονότητα των ερωτώμενων δανειοδοτήθηκε και αρκετοί πούλησαν και την προηγούμενη κατοικία τους.
- Στην πλειονότητά τους οι ερωτώμενοι δηλώνουν μεγάλο βαθμό ικανοποίησης από τις τωρινές στεγαστικές συνθήκες.

#### Η. Τρόπος και κόστος ζωής πριν/σήμερα

- Η πλειονότητα των ερωτωμένων δηλώνει ότι το επίπεδο ζωής αλλά και το περιβάλλον είναι πολύ καλύτερα συγκριτικά με την προηγούμενη κατοικία τους. Κάποιοι πιστεύουν ότι σε 15 χρόνια η περιοχή θα αλλάξει προς το καλύτερο και θα πάψει να είναι υποβαθμισμένη.
- Σε όλους σχεδόν λείπει η ζωή του κέντρου αλλά πιστεύουν ότι αποζημιώνονται με την καθημερινά καλύτερη ποιότητα ζωής.
- Για κάποιους ήταν δύσκολη η προσαρμογή αλλά τελικά συνήθισαν και δεν θέλουν να επιστρέψουν στην περιοχή της Αθήνας. Υπάρχουν και μεμονωμένες περιπτώσεις που δεν κατάφεραν να ενταχθούν και θα ήθελαν εάν μπορούσαν να επιστρέψουν στην Αθήνα.
- Στην περιοχή δεν παρατηρείται έλλειψη καταστημάτων. Οι τιμές των προϊόντων είναι ίδιες με της Αθήνας. Ίσως κάποιες φορές να είναι ακριβότερη η αγορά ψαριών και κρεάτων. Για τα είδη ένδυσης και υπόδησης υπάρχουν φτηνά και ακριβά μαγαζιά δεν υπάρχει όμως η ποικιλία της Αθήνας.
- Όλοι οι ερωτώμενοι δηλώνουν ότι σε σχέση με την περιοχή που κατοικούσαν πριν είναι ακριβότερη η ΕΥΔΑΠ (κατανάλωση περισσότερου νερού), η θέρμανση (πετρέλαιο για μονοκατοικία), το κόστος της βενζίνης για όσους πηγαиноέρχονται με Ι.Χ. και οι εταιρείες φύλαξης (security) για όσους έχουν συναγερμό.

#### Θ. Μεταδημότευση

Η πλειονότητα των ερωτωμένων έχει κάνει μεταδημότευση στο δήμο της Αρτέμιδος από τότε που εγκαταστάθηκε. Ορισμένοι δεν έχουν κάνει τη μεταδημότευση από αμέλεια ή ολιγωρία.

### I. Προοπτικές μεταστέγασης

- Οι περισσότεροι δηλώνουν ικανοποιημένοι και δεν θέλουν να μετεγκατασταθούν σε άλλη περιοχή. Κάποιοι θέλουν να αγοράσουν στην περιοχή και οικοπέδο για τα παιδιά τους ή αν μπορούσαν να αγοράσουν μεγαλύτερο σπίτι.
- Σχεδόν όλοι δηλώνουν ότι από τη στιγμή που αποφάσισαν να αλλάξουν τόπο κατοικίας και να φύγουν από την ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας, εάν εύρισκαν παρόμοιες συνθήκες οικονομικά και στεγαστικά όπως στην Αρτέμιδα θα αποφάσιζαν τη μετεγκατάστασή τους και σε άλλους δήμους κατά προτίμηση παράλιους.
- Οι λόγοι όσων λίγων θέλουν να μετεγκατασταθούν είναι: Να δώσουν το σπίτι στα παιδιά τους και να γυρίσουν στην ιδιαίτερη πατρίδα τους, να είχαν τα χρήματα να ζήσουν σε ένα καλύτερο πολεοδομικά περιβάλλον στην περιοχή της Αθήνας ή τέλος να είχαν χρήματα να γυρίσουν στην Αθήνα γιατί δεν τους αρέσει η ζωή στην περιοχή.
- Σχεδόν οι μισοί από τους ερωτώμενους έχουν συγγενείς στην περιοχή που είχαν παραθεριστική κατοικία, την μετέτρεψαν σε κύρια και μετεγκαταστάθηκαν είτε πριν από αυτούς είτε μετά. Οι υπόλοιποι ερωτώμενοι ήρθαν με δική τους επιλογή γιατί τους άρεσε η περιοχή, για λόγους υγείας (η γειτνίαση με τη θάλασσα κάνει καλό) και για λόγους οικονομικούς (πιο προσιτές τιμές αγοράς και κατασκευής σπιτιού).
- Πολλοί από τους ερωτώμενους παροτρύνουν συγγενείς και φίλους να έρθουν να εγκατασταθούν στην περιοχή στην οποία παρατηρείται μεγάλη ανοικοδόμηση. Όμως η περιοχή σήμερα έχει γίνει πολύ ακριβή.

### Συμπερασματικές παρατηρήσεις

Από τις απαντήσεις των ερωτώμενων που αφορούν στους λόγους επιλογής της γεωγραφικής μετακίνησης για κύρια κατοικία, -που για την πλειοψηφία αφορούσε μετεγκατάσταση από ιδιόκτητο σπίτι στην περιοχή της πρωτεύουσας- προβάλλεται ως κυρίαρχη η ανάγκη διαβίω-

σης σε καλύτερο φυσικό περιβάλλον και η αναζήτηση καλύτερης ποιότητας ζωής. Τις περισσότερες φορές αυτή η ανάγκη συνδέεται με την προτίμηση και την επιθυμία απόκτησης ιδιόκτητης στέγης με τα χαρακτηριστικά της μονοκατοικίας. Επιβεβαιώνεται, δηλαδή, ένα εύρημα πολλών ερευνών ως προς το επιθυμητό μοντέλο κατοίκησης των νοικοκυριών.<sup>14</sup>

Οι προβληματικές συνθήκες διαβίωσης και οι υποβαθμισμένες περιβαλλοντικές συνθήκες της προηγούμενης κατοικίας, αλλά και της πόλης, γενικότερα, προβάλλονται ως ισχυροί λόγοι που τους οδήγησαν στην απόφαση μετεγκατάστασης. Στο γενικό πλαίσιο αυτής της επιθυμίας βελτίωσης των συνθηκών διαβίωσης και της επιθυμίας διαβίωσης σε ένα καλό φυσικό περιβάλλον, η επιλογή της γεωγραφικής μετακίνησης φαίνεται να συνδέεται, ειδικότερα, με ευρύτερους οικογενειακούς δεσμούς και υπάρχοντα ακίνητα στην περιοχή μετεγκατάστασης, και για το νοικοκυριό που δε διαθέτει εκεί περιουσιακά στοιχεία με το κόστος που συνεπάγεται η αλλαγή κατοικίας. Η οικονομική προσφορά οικοπέδων ή η οικονομική αγορά έτοιμων αυτόνομων μονοκατοικιών επηρεάζει θετικά την απόφαση μετεγκατάστασης. Η γνωριμία και οικειότητα με την περιοχή (τόπος συχνά παραθερισμού) και η καλή προσβασιμότητα, τέλος, συναξιολογούνται ως παράμετροι που επηρεάζουν την απόφαση μεταστέγασης και την αλλαγή της κύριας κατοικίας.

Η τωρινή κατοικία υπερέχει κατά πολύ της προηγούμενης για την πλειοψηφία των ερωτώμενων ως προς την ποιότητα κατασκευής (σύγχρονες προδιαγραφές ως προς την αντισεισμική συμπεριφορά της), τη λειτουργικότητα και την επάρκεια σε χώρους, την ύπαρξη κήπου και χώρου στάθμευσης, την αυτονομία (απουσία συγκατοίκων), την τυπολογία της (μονοκατοικία) και, τέλος, τη θέση της σε μία περιοχή κοντά στη θάλασσα και σε καλύτερο φυσικό περιβάλλον. Σ' αυτό το πλαίσιο, η πλειοψηφία είναι πολύ ικανοποιημένη από την τωρινή κατοικία, επιβεβαιώνει την επιλογή της και δεν σκέπτεται το ενδεχόμενο μεταστέγασης σε άλλες περιοχές της Αθήνας. Αντίθετα, αρκετοί προσβλέπουν σε μελλοντική επένδυση στην περιοχή για την κάλυψη

---

<sup>14</sup> Βλ. ΔΕΠΟΣ, 1990, κεφ. 5, Μαλούτας, 1990.



των μελλοντικών αναγκών νεώτερων μελών της οικογένειας. Ορισμένοι έχουν, ήδη, προβλέψει προς αυτή την κατεύθυνση. Η δαπάνη, βεβαίως, απόκτησης και στη συνέχεια το κόστος διατήρησης και συντήρησης της τωρινής κατοικίας είναι, κατά γενική ομολογία, πολύ υψηλότερο από αυτό που αντιστοιχούσε στη προηγούμενη κατοικία, και μαζί με το αυξημένο κόστος των μετακινήσεων επιβαρύνουν σημαντικά τα νοικοκυριά.

Είναι ενδιαφέρον να τονίσουμε εδώ, ότι αν και η πλειοψηφία των ερωτώμενων επικαλείται, συχνά, αρκετά προβλήματα, ελλείψεις και δυσλειτουργίες σχετικά με την πολεοδομική οργάνωση του κοινωνικού ή τεχνικού εξοπλισμού της περιοχής (ρυμοτομία, σχολεία, συγκοινωνία κλπ), εκφράζει σοβαρές ανησυχίες και προβληματίζεται ως προς την προοπτική επίλυσης ή βελτίωσης της, ωστόσο δεν αναιρεί την επιλογή της μετακίνησης επειδή εκτιμά ως σημαντικότερα τα οφέλη που απολαμβάνει από το φυσικό περιβάλλον και τη θάλασσα. Τα πλεονεκτήματα του μοντέλου κατοίκησης (μονοκατοικία), προς το παρόν, υπερκαλύπτουν τα προβλήματα του πολεοδομικού περιβάλλοντος και τις ελλείψεις των υποδομών. Η ανάλυση των στατιστικών δεδομένων αλλά και η πιλοτική έρευνα θεωρούμε ότι συνέβαλλαν στην ανάδειξη της σπουδαιότητας του να προσεγγισθούν σημαντικά ζητήματα που άπτονται στην εξέλιξη του ευαίσθητου παράκτιου χώρου της Αττικής. Η μελέτη της κοινωνικό-οικονομικής φυσιογνωμίας των κοινωνικών ομάδων που μετακινούνται, οι λόγοι αλλαγής κατοικίας, ο ρόλος της εξοχικής κατοικίας στη δυναμική των αλλαγών στις παράλιες ζώνες, ο ρόλος των κοινωνικών μεταβολών και των χωρικών διαφοροποιήσεων της πρωτεύουσας στην εξέλιξη αυτών των περιοχών, κλπ είναι ζητήματα που για να καλυφτούν συστηματικά απαιτούν μια μεγάλη δειγματοληπτική έρευνα στους παράλιους Δήμους της Αττικής. Η δημοσιοποίηση ορισμένων διαστάσεων του φαινομένου ελπίζουμε να κινητοποιήσει το ενδιαφέρον προς μία τέτοια κατεύθυνση.

**Βιβλιογραφικές αναφορές**

- Αντωνοπούλου, Σ., 1991, *Ο μεταπολιτευτικός μετασχηματισμός της Ελληνικής Οικονομίας και το Οικιστικό φαινόμενο 1950-1980*, Παπαζήσης, Αθήνα.
- Bailey, K. D., 1993, *Methods of Social Research*, 3<sup>rd</sup> ed., The Free Press, New York.
- Γετίμης, Π., 1989, *Οικιστική πολιτική στην Ελλάδα. Τα όρια της μεταρρύθμισης*, Οδυσσεάς, Αθήνα.
- Γκόρτσος, Κ., 2000, *Χωροχρονική μελέτη της εξέλιξης και μετεξέλιξης της παραθεριστικής κατοικίας*, Διπλωματική Μεταπτυχιακή εργασία, ΕΜΠ.
- ΔΕΠΟΣ, 1990, *Συνθήκες και Τάσεις στην Αγορά Κατοικίας των Μεγάλων Αστικών Κέντρων: Έρευνα 1988*, Τόμος II.
- Gortsos, K., Kamoutsi, F., Panayotatos, E., Sayas, J., 2000, “Second Homes and Settlement Development: the Greek Experience”, 17-56, *Rivista Geografica Italiana*, CVII, 3-4.
- ΕΚΚΕ-ΕΜΠ, 1999, *Παραθεριστική Κατοικία και Οικιστική Ανάπτυξη στην Ελλάδα*, ΕΚΚΕ-ΕΜΠ, Ερευνητικό Έργο με Ανάθεση του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ, Τόμοι I-III.
- Εμμανουήλ, Δ., 1999, “Αστική Ανάπτυξη, Αγορά Κατοικίας και Προαστιοποίηση: Ορισμένες Θεωρητικές Σημειώσεις και η Περίπτωση της Αθήνας”, σελ. 267-309 στο Δ. Οικονόμου & Γ. Πετράκος (επιμ.) *Η Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων, Διεπιστημονικές Προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και Πολιτικής*, Εκδόσεις Θεσσαλίας-Gutenberg, Βόλος.
- Εμμανουήλ, Δ. με τη συνεργασία των Κ. Γκόρτσου & Π. Καμούτση, 2006, *Προσφορά Πολεοδομικού Χώρου, Ζήτηση Κατοικίας και Τιμές στην Αθήνα & Αττική (1984 –2004)*, Ερευνητικό Πρόγραμμα ΕΚΚΕ – Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών, Τελική Έκθεση.
- Καμούτση, Π., Γκόρτσος, Κ., Μανώλογλου, Ε., Μάρκου, Α., 2007, *Τάσεις μετατροπής ευρύτερων ζωνών του παράκτιου χώρου της Αττικής από Β' & παραθεριστική κατοικία σε κύρια κατοικία*, Ερευνητικό Πρόγραμμα, Έκθεση Αποτελεσμάτων, ΙΑΑΚ-ΕΚΚΕ.

- ΚΕΠΕ - Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, (1997), *Παραθεριστική κατοικία και Οικιστική ανάπτυξη στην Ελλάδα*, ΥΠΕΧΩΔΕ, Αθήνα.
- Μαλούτας, Θ., 1990, *Αθήνα, Κατοικία, Οικογένεια*, Εξάντας, Αθήνα.
- Μανώλογλου, Ε., Τσάρτας, Π., Μάρκου, Α., Παπλιάκου, Β., 1999, *Ο Τουρισμός ως παράγοντας κοινωνικής αλλαγής*, ΕΚΚΕ-Εξάντας, Αθήνα.
- Μιχαλοπούλου, Α., Τσάρτας, Π., Γιαννησοπούλου, Μ., Καφετζής, Π., Μανώλογλου, Ε., 1998, *Μακεδονία και Βαλκάνια: Ξενοφοβία και Ανάπτυξη*, ΕΚΚΕ-Αλεξάνδρεια, Αθήνα.
- Merton, R. K., Fiske, M. O. και Kendall, P. L., 1956, *The focused Interview*, The Free Press, New York.
- Οικονόμου, Δ., 1988, "Σύστημα γης και κατοικίας στην μεταπολεμική Ελλάδα" σελ. 57-113 στο Θ. Μαλούτας, Δ. Οικονόμου (επιμ.), *Προβλήματα ανάπτυξης του κράτους πρόνοιας στην Ελλάδα*, Εξάντας, Αθήνα.
- Sayas, J. P., 2006, "Urban Sprawl in the Periurban Coastal Zones of Athens", *The Greek Review of Social Research*, 121, C, 71-104.
- ΥΠΕΧΩΔΕ – ΕΜΠ, 2004, *Στρατηγικό Πλαίσιο Χωρικής Ανάπτυξης για την Αθήνα – Αττική, Σύνοψη*, ΕΜΠ, Αθήνα.

