

# "Ροές κεφαλαίου και χωρικές αναδιαρθρώσεις: Τουρισμός και κατασκευές στην Μητροπολιτική Περιφέρεια Αττική"

Γιώργος Συκάς, Δημήτρης Ψαρολόγος, Κώστας Γουρζής, Στέλιος Γκιάλης  
Τμήμα Γεωγραφίας, Πανεπιστήμιο Αιγαίου

7<sup>ο</sup> Πανελλήνιο Συνέδριο Πολεοδομίας Χωροταξίας & Περιφερειακής  
Ανάπτυξης  
Βόλος, 26 Σεπτεμβρίου 2025



**LABOUR  
GEOGRAPHY**  
RESEARCH LAB

# Ερευνητικά ερωτήματα

1. Ποια η θέση των κατασκευών πριν, κατά την διάρκεια και μετά την οικονομική κρίση στο ελληνικό παραγωγικό σύστημα;
2. Ποια η σχέση αλληλεξάρτησης του τουρισμού με τις κατασκευές;
3. Πως κατανέμεται η οικοδομική δραστηριότητα εντός της μητροπολιτικής περιφέρειας της Αττικής;

# Δομή

1. Θεωρητικό Πλαίσιο
2. Μεθοδολογία
3. Εμπειρική Ανάλυση
4. Συμπεράσματα
5. Συζήτηση

# Θεωρητικό Πλαίσιο: Χωρική παγίωση/χωρική προσωρινή διευθέτηση (Spatial Fix)

## Χωρικές παγίώσεις (Harvey 2001)

- Εκμηδένιση του χώρου μέσω της συμπίεσης κόστους και χρονοαποστάσεων
- Έμφαση στα πάγια κεφάλαια

## Χωρικές προσωρινές διευθετήσεις

- Διέξοδος απέναντι σε κρίσεις υπερσυσσώρευσης μέσω γεωγραφικής επέκτασης
- Προσωρινή λύση, ενδυναμώνει τις κρισιακές τάσεις μεσοπρόθεσμα

## Μετάθεση Κεφαλαίου (Harvey 1996):

- από το πρωτογενές (βιομηχανική και μεταποιητική παραγωγή)
- στο δευτερογενές κύκλωμα (γη, ακίνητα, κατοικία και δομημένο περιβάλλον)

## Συμβαίνει:

- Είτε λόγω υπερσυσσώρευσης κεφαλαίου στο πεδίο της παραγωγής, για την αποφυγή κρίσεων
- Είτε ως συνειδητή στρατηγική επιλογή της αγοράς

# Θεωρητικό Πλαίσιο: Οικονομική/παραγωγική τουριστικοποίηση

Χρησιμοποιείται προσφάτως για να περιγράψει τον πολλαπλασιασμό τουριστικών χρήσεων στον αστικό χώρο

- Ωστόσο περιγράφει μια βαθύτερη διαδικασία μεταστροφής ολόκληρων οικονομιών προς τον τουρισμό

Επενδύσεις συγκεντρώνονται σε «ελκυστικούς» προορισμούς

- Μη ελκυστικές περιοχές μένουν στο περιθώριο, οξύνοντας τις ανισότητες μέσα σε ευρύτερα τουριστικοποιημένες οικονομίες

Οι τουριστικές περιφέρειες ενθικεύονται μέσα σε συστήματα διεθνών αλυσίδων αξίας

- Αυτό υπονοεί τον έλεγχο τέτοιων οικονομιών από εταιρείες που εδρεύουν σε εύρωστες περιφέρειες του Παγκόσμιου Βορρά

# Μεθοδολογία

Θεωρητικά πληροφορημένη  
εμπειρική μελέτη

Πηγές Δεδομένων:

- Eurostat (National Accounts)
- ΕΛΣΤΑΤ

Έρευνα πολλαπλών κλιμάκων		
<b>Εθνική</b>	Μετάθεση Κεφαλαίου	$\frac{\text{ΑΕΠΚ σε κατοικίες και άλλες υποδομές}}{\text{Σύνολο ΑΕΠΚ} + \text{Εργατικό κόστος} - \text{ΑΕΠΚ για ζωικό και φυτικό κεφάλαιο}}$
<b>Περιφερειακή</b>	Εξέλιξη ΑΕΠΚ και Απασχόλησης	Ακαθάριστες Επενδύσεις Παγίου Κεφαλαίου στους 3 κλάδους σχετικούς με τον Τουρισμό ως προς το σύνολο των ΑΕΠΚ (2000-2022)
		Απασχόληση στις κατασκευές και τον τουρισμό, με έτος αναφοράς το 2008 (2008-2023)
		Ποσοστό μερικής στην μισθωτή απασχόληση για τις Κατασκευές, τον Τουρισμό και το σύνολο των κλάδων, 2008-2023, Eurostat, Ιδία επεξεργασία
<b>Ενδοπεριφερειακή</b>	Νέες οικοδομές	Άδειες για νέες κατασκευές ως προς το σύνολο των αδειών (2012,2020,2024)

# Εμπειρική Ανάλυση: Περίοδοι μετάθεσης κεφαλαίου

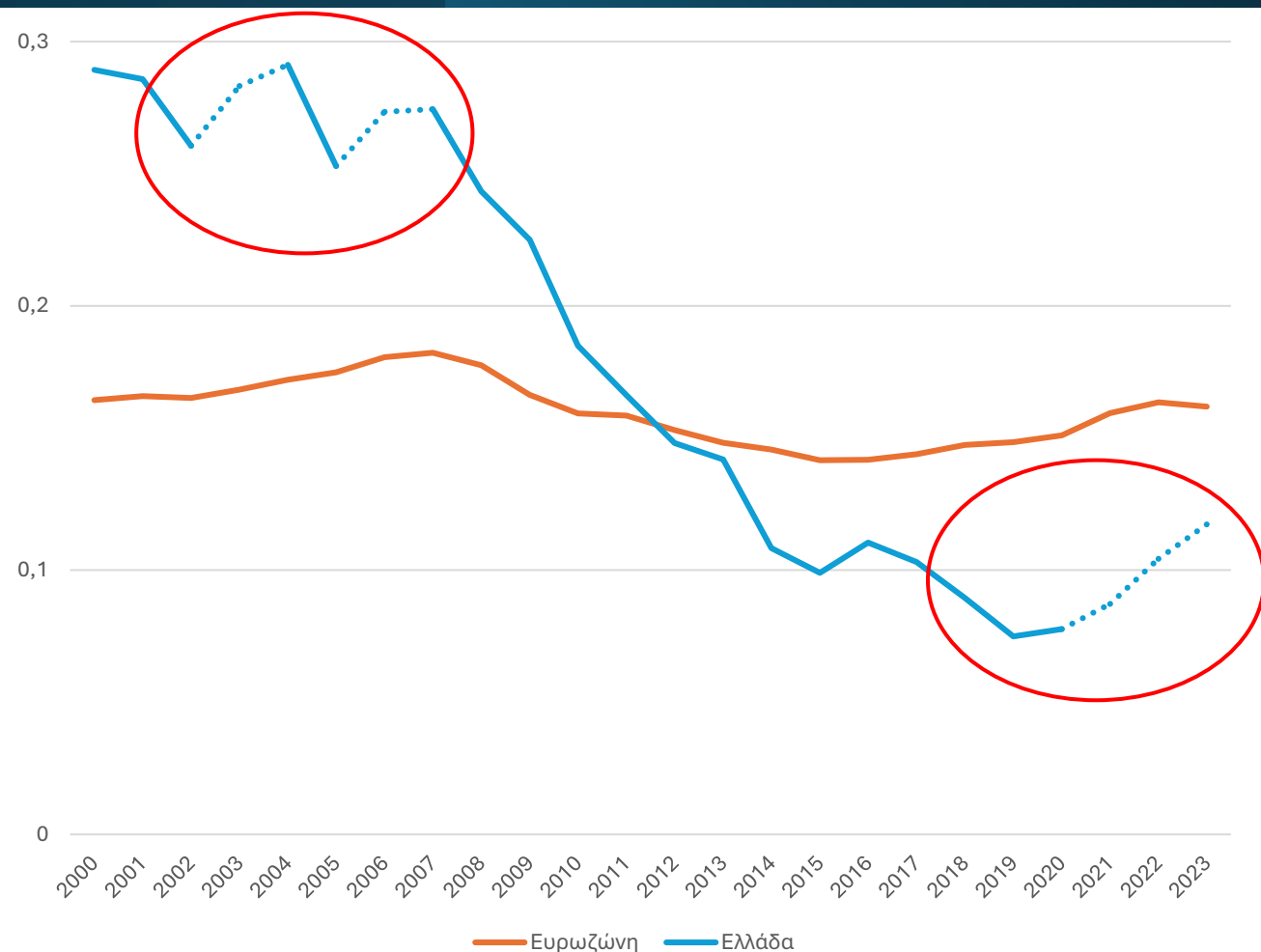
## Δύο κύριες περιόδους μετάθεσης κεφαλαίων

Μία ημιτελής διαδικασία μεταξύ 2002 και 2007

- 2002-04: έκρηξη κατασκευών κατά την περίοδο πριν τους Ολυμπιακούς Αγώνες
- 2005-07: έκρηξη κατοικίας κατά την περίοδο πριν την οικονομική κρίση

Μια δυναμική συνεχιζόμενη διαδικασία από το 2019 και μετά

- 2020-23: δυναμική μετάθεση των κατασκευών



Δείκτης Μετάθεσης Κεφαλαίου για την Ελλάδα και την Ευρωζώνη, 2000-2023, Eurostat, Ιδία Επεξεργασία

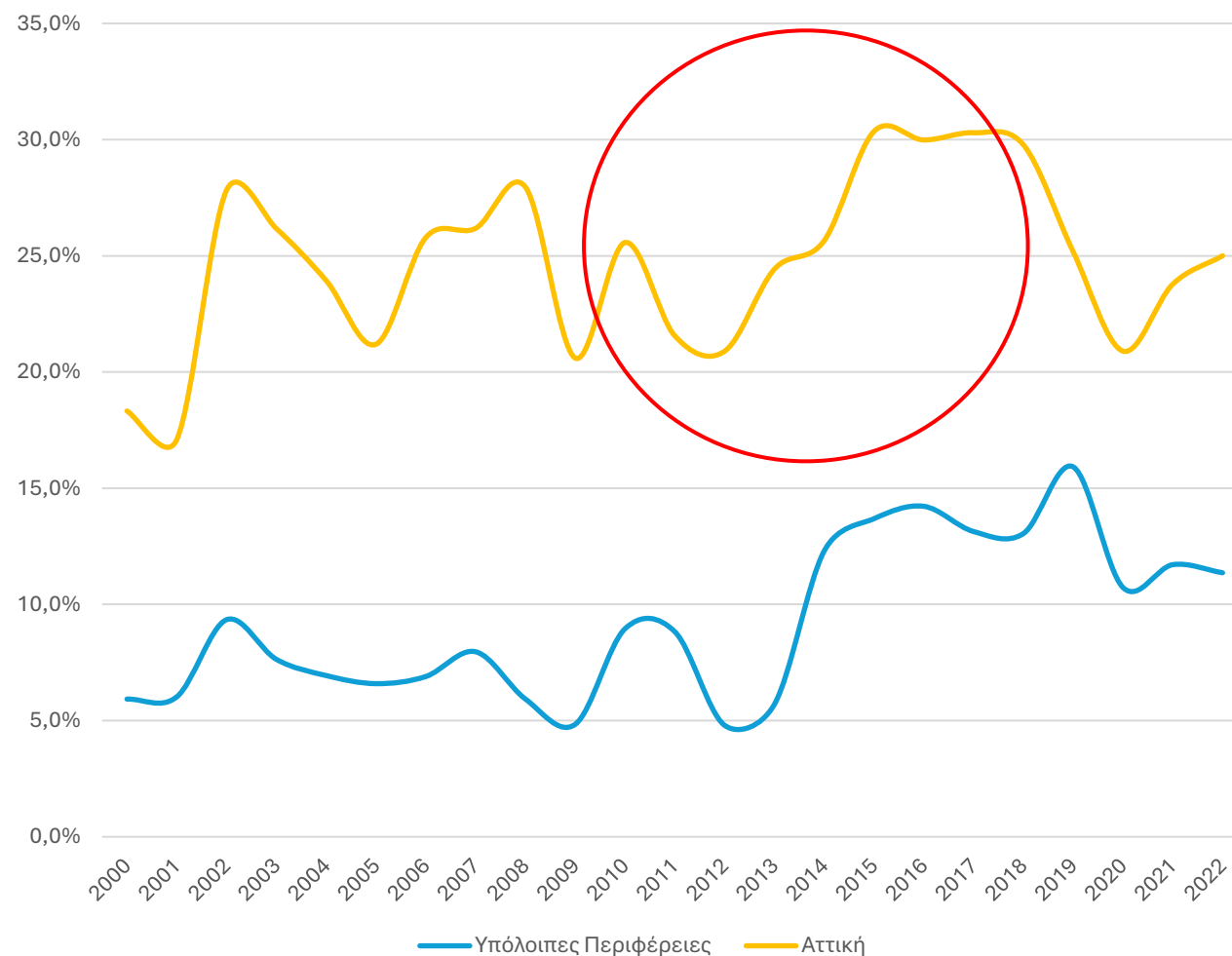
# Εμπειρική Ανάλυση: Εξέλιξη ΑΕΠΚ στον Τουρισμό

Επενδύσεις σε πάγια κεφάλαια στους κλάδους σχετικούς με τον Τουρισμό

- Αύξηση επενδύσεων κατά την περίοδο της κρίσης
- Πτώση κατά την περίοδο της πανδημίας αλλά σταδιακή ανάκαμψη

Αττική

- Έντονη διακύμανση
- Ωστόσο, σημαντική συγκέντρωση επενδύσεων καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου μελέτης

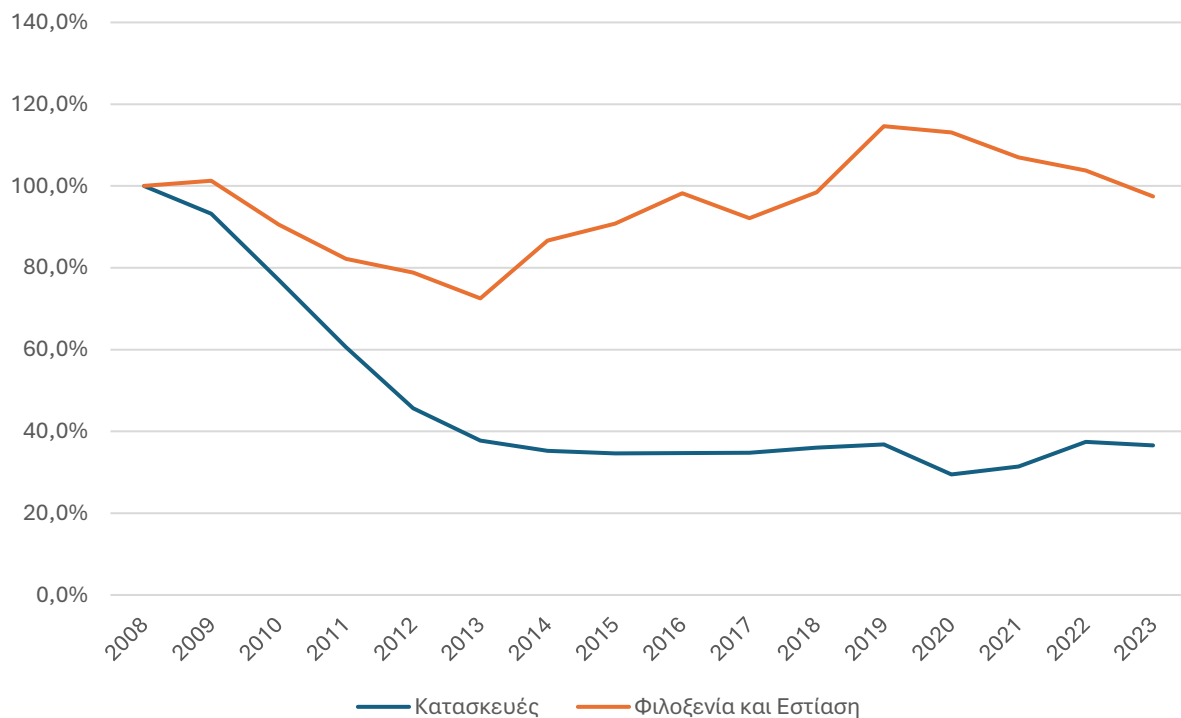


ΑΕΠΚ στους κλάδους (G,H,I) εμπορίου, μεταφορών και παροχής υπηρεσιών για την Περιφέρεια Αττικής και τις υπόλοιπες Περιφέρειες ως προς το σύνολο των ΑΕΠΚ σε όλους τους κλάδους, 2000-2022 Eurostat, Ιδία Επεξεργασία

# Εμπειρική Ανάλυση: Εξέλιξη της συνολικής και της μερικής μισθωτής απασχόλησης στις Κατασκευές και τον Τουρισμό

**Κατασκευές:** Συρρίκνωση της απασχόλησης έως το 2013 και σταθεροποίηση στην συνέχεια

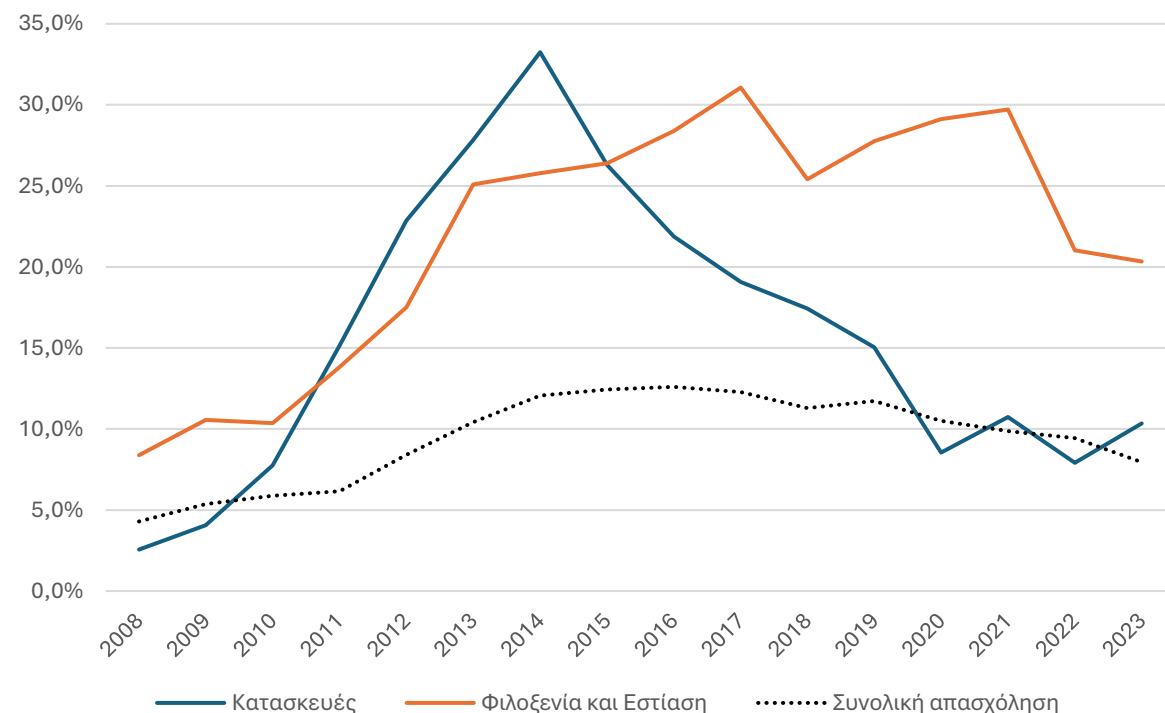
**Φιλοξενία και Εστίαση:** Περιορισμένη μείωση της απασχόλησης έως το 2013 και αύξηση στην συνέχεια



Απασχολούμενοι για τις Κατασκευές και τον Τουρισμό με έτος αναφοράς το 2008, 2008-2023, Eurostat, Ιδία επεξεργασία

**Κατασκευές:** Εκτίναξη της μερικής απασχόλησης έως το 2014 και σημαντική συρρίκνωση στην συνέχεια

**Φιλοξενία και Εστίαση:** Αύξηση της μερικής απασχόλησης έως το 2016 και περιορισμένη μείωση στην συνέχεια



Ποσοστό μερικής στην μισθωτή απασχόληση για τις Κατασκευές, τον Τουρισμό και το σύνολο των κλάδων, 2008-2023, Eurostat, Ιδία επεξεργασία

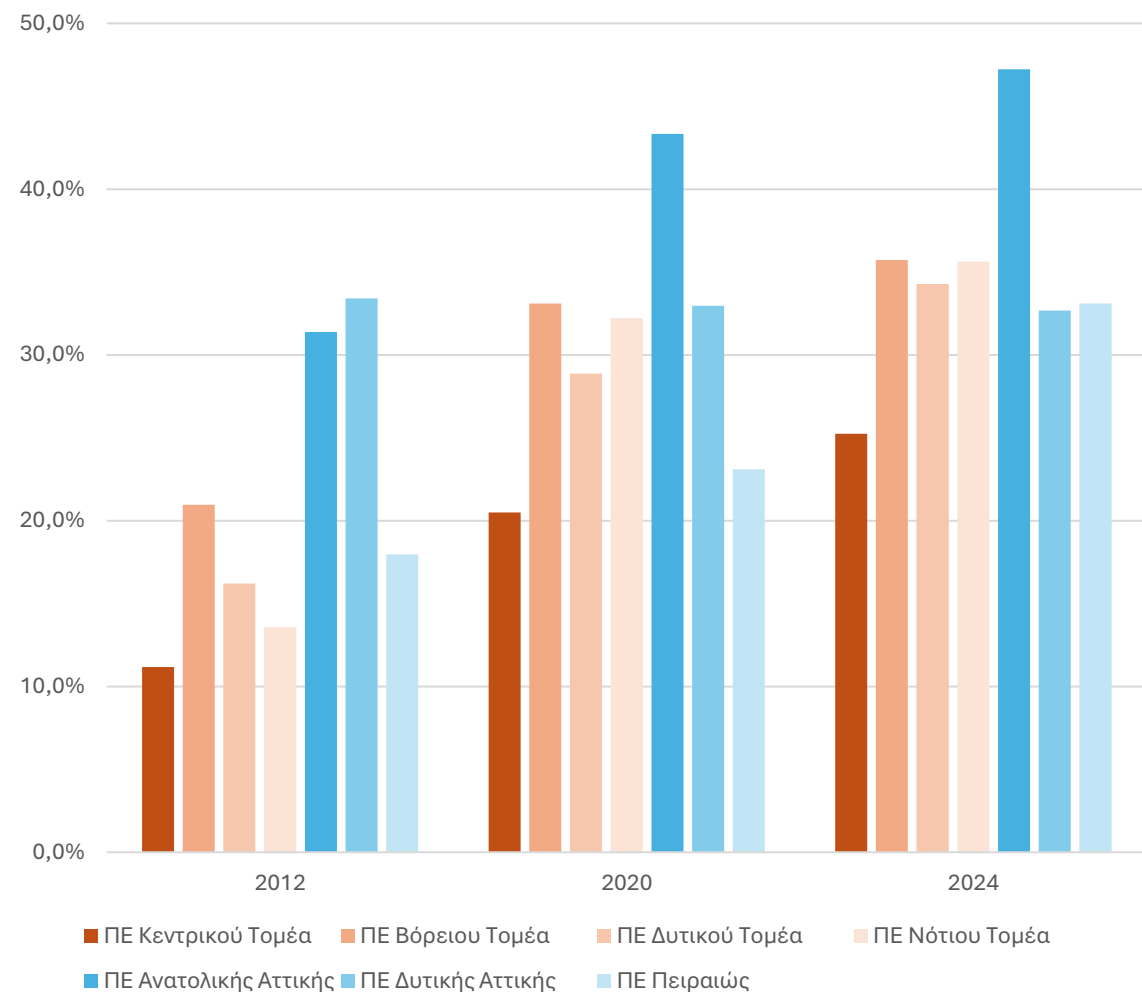
# Εμπειρική Ανάλυση: Η κατανομή της οικοδομικής δραστηριότητας στην Αττική

## Ως ποσοστό των συνολικών αδειών:

- Αύξηση μεριδίου νέων οικοδομών από το 2012 έως το 2024

## Γεωγραφική κατανομή:

- Συγκέντρωση στην περιαστική ζώνη
- Εντός των 4 τομέων, ισόρροπη κατανομή



Άδειες για νέες οικοδομές ως προς το σύνολο των αδειών για τις Περιφερειακές Ενότητες της Περιφέρειας Αττικής για έτη 2012, 2020, 2024, Eurostat, Ιδία Επεξεργασία

# Συμπεράσματα

**Οι κατασκευές αποτέλεσαν την «ατμομηχανή» της ελληνικής οικονομίας πριν την κρίση του 2008, έκτοτε ποτέ δεν ανέκαμψαν πλήρως**

- Οι ΑΕΠΚ προς τις κατασκευές κατοικιών συρρικνώθηκαν και δεν επανήλθαν στα ίδια μεγέθη

**Μάλιστα η πρόσφατη ανάκαμψη δεν έφερε αύξηση του εργατικού δυναμικού**

- ενδεχομένως λόγω εκτεταμένης χρήσης νέων τεχνολογιών
- αλλά και επέκτασης της άτυπης/αδήλωτης απασχόλησης

**Προσανατολισμός στην τουριστική δραστηριότητα στην Ελλάδα και την Αττική από το 2012 και έπειτα.**

- Η πανδημική κρίση επιβράδυνε αυτή τη πορεία, αλλά μόνο προσωρινά, καθώς ακολούθησε πλήρης ανάκαμψη

**Στην ελληνική μετακρυσιακή πραγματικότητα, κατασκευές και τουρισμός αναπτύσσονται παράλληλα και συνδέονται.**

- Ωστόσο με έντονα σημάδια περιφερειακών ανισοτήτων σε υποδομές και τουριστικές κατοικίες

# Συζήτηση

Η τουριστικοποίηση, διεθνώς, αποτελεί κυρίαρχο παράδειγμα χωρικής παγίωσης

- αντιστρόφως συνδεδεμένη με τάσεις αποβιομηχάνισης που μεταθέτουν κεφάλαια από το πρωτογενές στο δευτερογενές κύκλωμα

Η τουριστικοποίηση, ειδικά στο ελληνικό πλαίσιο, μπορεί ωστόσο και να ιδωθεί και ως χωρική προσωρινή διευθέτηση

- ενδεχομένως η ραγδαία αύξηση των επενδύσεων στο real estate μέσα από πολύπλοκα επενδυτικά σχήματα υπονοεί τάσεις υπερσυσσώρευσης σε άλλους παραγωγικούς κλάδους

# Ευχαριστούμε για την προσοχή σας

Το *Skillscapes* υλοποιείται στο πλαίσιο του έργου με τίτλο «SUB1.1. Συμπράξεις Ερευνητικής Αριστείας -ΣΕΑ» με κωδικό ΟΠΣ ΤΑ 5180519, το οποίο περιλαμβάνεται στο Υποέργο 1 της Δράσης «Προώθηση της ποιότητας, της καινοτομίας και της εξωστρέφειας στα πανεπιστήμια» (*Strategy for Excellence in Universities & Innovation*) (ID 16289) του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας «Ελλάδα 2.0», με τη χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης – NextGenerationEU.



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
Υπουργείο Παιδείας, Θρησκευμάτων  
και Αθλητισμού

Ελλάδα 2.0  
ΕΘΝΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΚΑΜΨΗΣ  
ΚΑΙ ΑΝΘΕΚΤΙΚΟΤΗΤΑΣ



Με τη χρηματοδότηση  
της Ευρωπαϊκής Ένωσης  
NextGenerationEU

Το Ερευνητικό Έργο *Towards inclusive urban societies* υλοποιείται στο πλαίσιο του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας «Ελλάδα 2.0», με τη χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης – NextGenerationEU (Φορέας Υλοποίησης: ΕΛ.ΙΔ.Ε.Κ.).



**H.F.R.I.**  
Hellenic Foundation for  
Research & Innovation

**Greece 2.0**  
NATIONAL RECOVERY AND RESILIENCE PLAN



Funded by the  
European Union  
NextGenerationEU