



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΣΧΟΛΗ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ

Π.Μ.Σ. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΓΗΣ & REAL ESTATE

Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία

«Αναβίωση εγκαταλελειμμένων οικισμών : ο ρόλος του Real Estate»

Συγγραφέας

Προβιάς Παναγιώτης

A.M :21111

Επιβλέποντες

Δρ. Στυλιανή Παπατζανή

Δρ. Γεώργιος Μιχαήλ

Αθήνα, Οκτώβριος 2024



UNIVERSITY OF WEST ATTICA

**DEPARTMENT OF SURVEYING AND GEOINFORMATICS
ENGINEERING**

M.Sc. LAND MANAGEMENT & REAL ESTATE

Diploma Thesis

«Revitalization of abandoned settlements: the role of Real Estate»

Author

Provias Panagiotis

R.N :21111

Supervisors

Dr. Styliani Papatzani

Dr. George Michail

Athens, October 2024



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΣΧΟΛΗ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΓΕΩΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ

Π.Μ.Σ. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΓΗΣ & REAL ESTATE

Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία

«Αναβίωση εγκαταλελειμμένων οικισμών : ο ρόλος του Real Estate»

Μέλη Εξεταστικής Επιτροπής συμπεριλαμβανομένου και του Εισηγητή

Η μεταπτυχιακή διπλωματική εργασία εξετάστηκε επιτυχώς απο την κάτωθι Εξεταστική Επιτροπή

A/A	ΟΝΟΜΑ – ΕΠΩΝΥΜΟ	ΒΑΘΜΙΔΑ / ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΨΗΦΙΑΚΗ ΥΠΟΓΡΑΦΗ
1	Δρ. Στυλιανή Παπατζανή	ΕΠΙΚΟΥΡΗ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ	
2	Δρ. Γεώργιος Μιχαήλ	ΕΠΙΣΚΕΠΤΗΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ	
3	Δρ. Γεώργιος Χλούπης	ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ	

ΔΗΛΩΣΗ ΣΥΓΓΡΑΦΕΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Ο κάτωθι υπογεγραμμένος Προβιάς Παναγιώτης, με αριθμό μητρώου 21111 φοιτητής του Πανεπιστημίου Δυτικής Αττικής της Σχολής Μηχανικών του Τμήματος Μηχανικών Τοπογραφίας και Γεωπληροφορικής του ΠΜΣ Διαχείριση Γης και real Estate, δηλώνω υπεύθυνα ότι:

«Είμαι συγγραφέας της Μεταπτυχιακής Διπλωματικής εργασίας με τίτλο «Αναβίωση εγκαταλελειμμένων οικισμών : ο ρόλος του Real Estate» και ότι κάθε βοήθεια την οποία είχα για την προετοιμασία της είναι πλήρως αναγνωρισμένη και αναφέρεται στην εργασία. Επίσης, οι όποιες πηγές από τις οποίες έκανα χρήση δεδομένων, ιδεών ή λέξεων, είτε ακριβώς είτε παραφρασμένες, αναφέρονται στο σύνολό τους, με πλήρη αναφορά στους συγγραφείς, τον εκδοτικό οίκο ή το περιοδικό, συμπεριλαμβανομένων και των πηγών που ενδεχομένως χρησιμοποιήθηκαν από το διαδίκτυο. Επίσης, βεβαιώνω ότι αυτή η εργασία έχει συγγραφεί από μένα αποκλειστικά και αποτελεί προϊόν πνευματικής ιδιοκτησίας τόσο δικής μου, όσο και του Ιδρύματος.

Παράβαση της ανωτέρω ακαδημαϊκής μου ευθύνης αποτελεί ουσιώδη λόγο για την ανάκληση του πτυχίου μου».

Ο Δηλών

Προβιάς Πάνος



Ευχαριστίες

« Ευχαριστώ πολύ την κ. Στυλιανή Παπατζανή , τον κ. Γεώργιο Μιχαήλ και τον κύριο Γεώργιο Χλούπη για την υποστηριξή τους και την ακαδημαϊκή ανοχή τους σε μια δύσκολη περίοδο της ζωής μου »

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η ερήμωση οικισμών την Ελλάδα τα τελευταία 60 χρόνια προκλήθηκε λόγω της αστικοποίησης και της μετανάστευσης στο εξωτερικό. Κύρια πηγή εσόδων των οικισμών ήταν ο πρωτογενής τομέας παραγωγής. Με την ένταξη της χώρας στην Ευρωπαϊκή Ένωση και μετέπειτα με την κοινή αγροτική πολιτική, δυστυχώς έπαψαν να υπάρχουν κρατικά κίνητρα προς τους αγρότες και έτσι αυτοί στράφηκαν προς άλλες πηγές εσόδων που ήταν πιο εύκολο να τις βρουν στα αστικά κέντρα. Σκοπός της εργασίας είναι να δείξει το ρόλο του Real Estate στην αναβίωση των εγκαταλελειμμένων οικισμών, πώς μπορούν και με ποιο τρόπο οι οικισμοί αυτοί να υποδεχτούν παλαιούς και νέους κατοίκους. Οι κυριότεροι παράγοντες που επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία και ταυτόχρονα επηρεάζονται από αυτή είναι οι οικονομικοί, οι πολιτικοί και οι δημογραφικοί. Τα οφέλη από την αναβίωση μπορεί να είναι οικονομικά μέσω της αποκατάστασης υποδομών και αναβάθμισης υπηρεσιών που μπορούν να οδηγήσουν σε νέες θέσεις εργασίας λόγω της αύξησης των οικονομικών δραστηριοτήτων όπως ο τουρισμός και η γεωργία. Κάποια άλλα οφέλη σημαντικά είναι η προστασία και διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς των περιοχών αυτών καθώς επίσης και οι βιώσιμες κρατικές πολιτικές. Στο τέλος η μελέτη περίπτωσης προσπαθεί δείξει πως ο κλάδος του Real Estate έχει μερίδιο στην αναβίωση των οικισμών.

Λέξεις κλειδιά : Real Estate, οικισμός , αναβίωση, SWOT, ανάπτυξη, Μουντανίστικα, παράγοντας

Abstract

In Hellas in the last 60 years the desertification of the rural settlements has been caused by urbanisation and emigration abroad. The main source of income of the settlements was the primary production sector. With the country's accession to the European Union and later with the common agricultural policy, unfortunately, state incentives for farmers ceased to exist and they turned to other sources of income that were easier to find in urban centres. The purpose of this paper is to show the role of Real Estate in the revival of abandoned settlements, how these settlements can and should welcome old and new residents. The main factors that affect real estate and are simultaneously influenced by it are economic, political and demographic. The benefits of revitalisation can be economic through the restoration of infrastructure and services' advancement which can lead to new jobs due to an increase in economic activities such as tourism and agriculture. Some other important benefits are the protection and preservation of the cultural heritage of these areas as well as sustainable public policies. At the end the case study tries to show how the Real Estate sector has a share in the revitalization of abandoned settlements.

Key words : Real Estate, settlement, revival, SWOT, development, Mountanistika, factor

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΔΗΛΩΣΗ ΣΥΓΓΡΑΦΕΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	1
ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	1
Abstract.....	1
Κατάλογος Πινάκων	3
Κατάλογος Εικόνων.....	3
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	4
Μεθοδολογία, Σκοπός και δομή εργασίας.....	4
Αναμενόμενα αποτελέσματα	4
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1	5
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ή ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ.....	5
1. 1 Ορισμός και έννοια του real estate	5
1. 2 Κατηγορίες real estate	5
1. 3 Παράγοντες που επηρεάζουν το real estate.....	7
1.3.1 Οικονομικές συνθήκες.....	7
1.3.2. Επιτόκια	8
1.3.3. Πολιτικοί παράγοντες.....	9
1.3.4. Δυναμική της προσφοράς και της ζήτησης	10
1.3.5. Δημογραφικές τάσεις	10
1.3.6. Τεχνολογικοί και ιστορικοί παράγοντες.....	11
1.3.7. Περιβαλλοντικοί παράγοντες και ποιότητα ζωής	12
1. 4 Εγκαταλελειμμένα χωριά /οικισμοί.....	12
1.4.1 Λόγοι εγκατάλειψης.....	13
1.4.2 Οφέλη αναβίωσης και μορφές αξιοποίησης.....	14
1. 5 Η αναγέννηση των οικισμών υπο την οπτική του real estate.....	17
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.....	19
ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ.....	19
2.1 Ευρωπαϊκό Επίπεδο	19
2.2 Εθνικό Επίπεδο.....	23
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3	26
ΒΙΩΣΙΜΗ - ΑΕΙΦΟΡΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΣΤΟ REAL ESTATE	26
3.1 Ορισμός και παράγοντες Βιώσιμης - Αξιοβίωτης Ανάπτυξης.....	26
3.2 Σύνδεση της ολοκληρωμένης αναβίωσης με το Real Estate	28
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4	32
ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟ, «Τα Μουντανίστικα Μάνης»	32
4.1 Πρόταση αξιοποίησης οικισμού	32
4.1.1 Τοποθεσία κι ευρύτερη γειτνίαση	32

4.1.3. Ιδέες αξιοποίησης.....	34
4.2 Αξιολόγηση προτάσεων.....	38
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	39
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	43
Ελληνική Βιβλιογραφία.....	43
Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία.....	43
Πηγές Διαδικτύου	44

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1. Χρονικές αποστάσεις.....	33
Πίνακας 2. Πολυκριτηριακή Ανάλυση(MCA) – Μέθοδος σταθμισμένων παραγόντων(WFM).....	39

Κατάλογος Εικόνων

Εικόνα 1. (πηγη: https://travel.eleftheriaonline.gr/)	23
Εικόνα 2. (πηγή: https://fastferries.com.gr/blog/oia-thiras-santorini).....	25
Εικόνα 3. (πηγή: Leonardo Rodrigues et al,2023).....	26
Εικόνα 4. «Μονοπάτια απο Μουντανίστικα προς άλλους οικισμούς».....	33
(πηγή : www.exploring-greece.gr).....	33
Εικόνα 5. Τα Μουντανίστικα στην περιοχή της Μέσα Μάνης. (πηγή: Google Maps)	34
Εικόνα 6. Μουντανίστικα απο την Ανατολική προς την Δυτική μεριά. (πηγή: Thomakou Evi ,2015-Google Maps)	34
Εικόνα 7. Μουντανίστικα απο την Δυτική προς την Ανατολική μερια,κύρια εισοδος οικισμού.(πηγη: Koronaios Stefanos,2022 – Google Maps).....	35

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Μεθοδολογία, Σκοπός και δομή εργασίας

Παγκοσμίως από το 1960 μέχρι τις αρχές του 2000 έχει υπάρξει μία πληθυσμιακή "αποψίλωση" - εγκατάλειψη ορεινών, ακριτικών, νησιωτικών ακόμα και μερικών περιαστικών οικισμών . Οι αιτίες και οι λόγοι ποικίλουν από οικονομικούς μέχρι και γεωλογικούς. Τα τελευταία όμως 10-15 χρόνια παρατηρούμε σε αρκετές χώρες μια προσπάθεια αναβίωσης αυτών μέσω ιδιωτικών πρωτοβουλιών σε συνεργασία με τους εκάστοτε αρμόδιους κρατικούς φορείς. Η παρούσα διπλωματική εργασία θα προσπαθήσει να διερευνήσει το ρόλο του REAL ESTATE στις αναβιώσεις εγκαταλειμμένων οικισμών. Θα αναφερθούν παραδείγματα υφιστάμενων αναβιώσεων σε εθνικό και διεθνές επίπεδο και προτάσεις για μελλοντικά projects.

Στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται μία βιβλιογραφική επισκόπηση δίνοντας ορισμούς για το real estate και παράγοντες που το επηρεάζουν καθώς οι λόγοι εγκατάλειψης, τα οφέλη και μορφές αξιοποίησης των εγκαταλελειμμένων οικισμών. Στη συνέχεια στο δεύτερο κεφάλαιο θα γίνει μια μελέτη και καταγραφή από υφιστάμενες προσπάθειες αναβιώσεων , τους τρόπους αξιοποίησής τους και την επίδρασή τους στο τοπικό και γειτονικό κοινωνικό σύνολο. Στο τρίτο κεφάλαιο θα γίνει αναφορά στον ορισμό της αξιοβίωτης ανάπτυξης των οικισμών και της συσχέτισης με το Real Estate. Στο τελευταίο κεφάλαιο θα υπάρξει μια μελέτη περίπτωσης μέσω της δευτερογενούς έρευνας και προτάσεις που πιθανώς μπορούν να εφαρμοστούν μέσω ΣΔΙΤ ή ιδιωτικά.

Αναμενόμενα αποτελέσματα

Μέσα από αυτή τη μελέτη θα γίνει μία προσπάθεια ώστε να κατανοήσουμε ενέργειες που έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι σήμερα για αναβιώσεις οικισμών, τα θετικά τους, τα αρνητικά τους, τι δεν πήγε καλά, και με την γνώση και τεχνογνωσία από αντίστοιχα προγράμματα του εξωτερικού τα οποία στέφθηκαν με επιτυχία να ξεχωρίσουμε εφαρμόσιμες ιδέες για τον ελληνικό χώρο . Σημαντικό είναι τα projects αναβιώσεων να αποτελέσουν κομμάτι της στρατηγικής ανάπτυξης περιφερειών όπου ανήκουν. Να έχουν στόχο την βιωσιμότητα τόσο των κτιρίων αλλά και την οικονομική πρόοδο των κατοίκων των οικισμών και των γειτονικών περιοχών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ή ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ

1.1 Ορισμός και έννοια του real estate

Το real estate στην ελληνική γλώσσα το ερμηνεύουμε ως ακίνητη περιουσία. Πριν προχωρήσουμε στον ορισμό ας κάνουμε αναφορά στην έννοια της ακίνητης περιουσίας, τι εννοούμε όταν λέμε ακίνητη περιουσία; Εννοιολογικά μπορούμε να θεωρήσουμε ένα διαχωρισμό 2 επιπέδων. Το πρώτο επίπεδο αφορά την κατοχή και τα δικαιώματα επί των ακινήτων καθώς και των φυσικών πόρων που βρίσκονται στο υπέδαφός τους ενώ το δεύτερο επίπεδο αφορά τη διαχείριση και την επένδυση της ακίνητης περιουσίας. Να πούμε σε αυτό το σημείο ότι ως ακίνητο ορίζουμε τη γη και τα κτίρια που βρίσκονται εντός και εκτός της επιφάνειας της. Ένας ορισμός ο οποίος μπορεί να δοθεί και να συμπεριλαμβάνει και τα 2 εννοιολογικά επίπεδα είναι ο εξής: η ακίνητη περιουσία είναι ένας πολύπλευρος τομέας που περιλαμβάνει όχι μόνο τα ίδια τα αγαθά (γη και ακίνητα), αλλά και τις περίπλοκες νομικές, οικονομικές και κοινωνικές δυναμικές που διέπουν τη χρήση επενδυτική¹ ή μη, την ιδιοκτησία και την ανταλλαγή τους. Αυτή η ολοκληρωμένη κατανόηση της ακίνητης περιουσίας είναι απαραίτητη για οποιονδήποτε ασχολείται με τον τομέα, είτε ως επαγγελματίας είτε ως μελετητής.

1.2 Κατηγορίες real estate

Η ακίνητη περιουσία περιλαμβάνει ένα ευρύ φάσμα τύπων ακινήτων, καθένα από τα οποία εξυπηρετεί μοναδικούς σκοπούς και ικανοποιεί διαφορετικές ανάγκες της κοινωνίας. Οι κύριες κατηγορίες ακινήτων είναι 4 και περιλαμβάνουν **οικόπεδα**, **κατοικίες**, **εμπορικά** και **βιομηχανικά** ακίνητα. Η κατανόηση αυτών των κατηγοριών είναι απαραίτητη για όποιον επιδιώκει να περιηγηθεί στην πολυπλοκότητα του κλάδου των ακινήτων. Παρακάτω, εμβαθύνουμε σε κάθε κατηγορία, παρέχοντας λεπτομερείς περιγραφές και παραδείγματα για να φωτίσουμε τα ξεχωριστά χαρακτηριστικά και τις λειτουργίες τους.

1. Γη / Οικόπεδα

Η γη αποτελεί τη θεμελιώδη βάση για κάθε ακίνητη περιουσία. Στην ορολογία των ακινήτων, ο όρος «γη» αναφέρεται συνήθως σε μη ανεπτυγμένα αγροτεμάχια, συμπεριλαμβανομένων των κενών οικοπέδων και

¹ Στόχος ο ατομικός πλουτισμός και η βιώσιμη ανάπτυξη περιοχών

της ακατέργαστης γης. Οι επενδυτές συχνά αποκτούν γη για να συμμετάσχουν σε μια διαδικασία γνωστή ως συγκέντρωση γης, όπου σκοπό έχουν την αξιοποίηση της μέσω της ανέγερσης οικιστικών κι εμπορικών ακινήτων με στόχο την βιωσιμη αναπτυξη της επενδυσής τους και της περιοχής όπου βρίσκονται τα οικοπεδα.. Η γη μπορεί επίσης να χρησιμοποιηθεί για γεωργικούς σκοπούς ή να κατέχεται ως επένδυση, παρέχοντας ευκαιρίες για μελλοντική ανάπτυξη ή ανατίμηση.

2. Εμπορικά ακίνητα

Τα εμπορικά ακίνητα χρησιμοποιούνται για επιχειρηματικούς σκοπούς, διαδραματίζοντας ζωτικό ρόλο στο οικονομικό τοπίο. Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει μια ποικιλία τύπων ακινήτων, όπως:

- Χώροι λιανικής πώλησης: Εμπορικά κέντρα, αυτόνομα καταστήματα και αγορές.
- Κτίρια γραφείων: Εγκαταστάσεις όπου οι επιχειρήσεις διεξάγουν τις δραστηριότητές τους.
- Ακίνητα φιλοξενίας: Ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενοι χώροι , Airbnb, που απευθύνονται σε παροδικούς επισκέπτες, επηρεάζοντας σημαντικά τον τουρισμό και τις τοπικές οικονομίες.
- Ανάπτυξη μικτών χρήσεων: Ακίνητα που συνδυάζουν οικιστικούς, εμπορικούς και ενίοτε βιομηχανικούς χώρους σε ένα συνεκτικό έργο.

Οι επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα δίνουν τη δυνατότητα δημιουργίας εισοδήματος μέσω μισθώσεων καθώς επίσης και της πιθανής άμεσης ή και μελλοντικής αύξησης της αξίας των ακινήτων.

3. Βιομηχανικά ακίνητα

Τα βιομηχανικά ακίνητα αναφέρονται σε ακίνητα σχεδιασμένα για βιομηχανικές δραστηριότητες που υποστηρίζουν την παραγωγή, την εφοδιαστική αλυσίδα και τη διανομή. Οι βασικοί τύποι περιλαμβάνουν:

- Εγκαταστάσεις μεταποίησης: Κτίρια όπου παράγονται και συναρμολογούνται αγαθά.
- Αποθήκες: Μεγάλοι αποθηκευτικοί χώροι που χρησιμοποιούνται για τη διαχείριση αποθεμάτων και τη διανομή.
- Κέντρα έρευνας και ανάπτυξης: Εξοπλισμένες εγκαταστάσεις με σκοπο στην καινοτομία και στόχο την ανάπτυξη προϊόντων.
- Κέντρα διανομής: Εξειδικευμένες αποθήκες που διευκολύνουν την αποτελεσματική διακίνηση αγαθών.

Ο τομέας αυτός είναι ζωτικής σημασίας για την υποστήριξη των αλυσίδων εφοδιασμού και της οικονομικής δραστηριότητας, ιδίως σε μια ολοένα και πιο παγκοσμιοποιημένη αγορά.

4. Οικιστικά ακίνητα

Τα οικιστικά ακίνητα αφορούν κυρίως τη στέγαση και τη διαβίωση ατόμων και οικογενειών. Η κατηγορία αυτή αντιπροσωπεύει την πιο κοινή μορφή ακινήτων και περιλαμβάνει μια ποικιλία τύπων ακινήτων:

- Μονοκατοικίες: Αυτόνομες κατοικίες που έχουν σχεδιαστεί για ένα νοικοκυριό.
- Πολυκατοικίες: Κτίρια που περιέχουν πολλαπλές κατοικίες/διαμερίσματα για πολλές οικογένειες.
- Εξοχικές κατοικίες: Ακίνητα τα οποία κατοικούνται συγκεκριμένους μήνες του έτους

Η κατηγορία αυτή διαδραματίζει καθοριστικό ρόλο στη διαμόρφωση των κοινοτήτων και στην παροχή βασικών επιλογών στέγασης, επηρεάζοντας άμεσα τις τοπικές οικονομίες και τις κοινωνικές δομές.

1.3 Παράγοντες που επηρεάζουν το real estate

Προσεγγίζοντας τις πολλαπλές διαστάσεις των παραγόντων αρχικά σε εθνικό επίπεδο, στην συνέχεια σε επίπεδο πόλης και τέλος σε συγκεκριμένα τμήματα αστικού, περιαστικού, υπαίθριου περιβάλλοντος καθώς και σε μεμονομένα ακίνητα, χρειάζεται μια προσεκτική εμβάθυνση σε ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο για την κατανόηση της πολυπλοκότητας που εμπλέκεται στην αποτίμηση των ακινήτων. Παρακάτω παρατίθεται μια εκτεταμένη και λεπτομερής επεξήγηση των βασικών παραγόντων (Ζεντέλης, 2015), ενσωματώνοντας οικονομικές, πολιτικές, κοινωνικές, χωρικές και άλλες επιρροές σε διάφορα επίπεδα.

1.3.1 Οικονομικές συνθήκες

Οι οικονομικές συνθήκες αποτελούν το θεμέλιο της αγοράς ακινήτων. Σε μακροοικονομικό επίπεδο, βασικοί δείκτες όπως το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ), τα ποσοστά απασχόλησης, ο πληθωρισμός και η αύξηση του εισοδήματος είναι καθοριστικής σημασίας για τη διαμόρφωση της δυναμικής της αγοράς.

- **Αύξηση του ΑΕΠ:** Σε περιόδους οικονομικής επέκτασης, η αύξηση του ΑΕΠ συσχετίζεται γενικά με αυξημένο διαθέσιμο εισόδημα, υψηλότερη καταναλωτική εμπιστοσύνη και μεγαλύτερες επιχειρηματικές επενδύσεις. Αυτοί οι παράγοντες ενισχύουν συλλογικά τη ζήτηση τόσο για οικιστικά όσο και για εμπορικά ακίνητα. Για παράδειγμα, όταν επιταχύνεται η αύξηση του ΑΕΠ, οι

εταιρείες επεκτείνονται, αυξάνοντας τη ζήτηση για χώρους γραφείων και βιομηχανικά ακίνητα, ενώ τα νοικοκυριά αυξάνουν τη ζήτηση για κατοικίες.

- **Ποσοστά απασχόλησης:** Μια εύρωστη αγορά εργασίας ευνοεί τη ζήτηση κατοικιών, καθώς περισσότερα άτομα και οικογένειες έχουν την οικονομική σταθερότητα να αγοράσουν ή να νοικιάσουν σπίτια. Αντίθετα, σε περιόδους υψηλής ανεργίας, η ζήτηση κατοικιών μειώνεται, καθώς επικρατεί οικονομική αβεβαιότητα. Εμπειρικές μελέτες έχουν δείξει άμεση σχέση μεταξύ των επιπέδων απασχόλησης και των ποσοστών ιδιοκατοίκησης, γεγονός που υποδηλώνει ότι οι διακυμάνσεις στις αγορές εργασίας μπορούν να οδηγήσουν σε σημαντική μεταβλητότητα της αγοράς ακινήτων.
- **Πληθωρισμός:** Ο πληθωρισμός επηρεάζει το κόστος των οικοδομικών υλικών, της εργασίας και της γης, επηρεάζοντας έτσι την πλευρά της προσφοράς στην αγορά ακινήτων. Ενώ ο μέτριος πληθωρισμός μπορεί να ευνοεί τις επενδύσεις σε ακίνητα, καθώς οι αξίες των ακινήτων συνήθως αυξάνονται με την πάροδο του χρόνου, ο υπερπληθωρισμός μπορεί να διαβρώσει την αγοραστική δύναμη και να μειώσει τη ζήτηση των καταναλωτών για κατοικίες.
- **Εισόδημα των νοικοκυριών και καταναλωτική εμπιστοσύνη:** Τα αυξανόμενα εισοδήματα μπορούν να αυξήσουν τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης, ενώ τα μειούμενα επίπεδα εισοδήματος καταστέλλουν τη ζήτηση για αγορές κατοικιών, οδηγώντας σε αύξηση της αγοράς ενοικίων. Επιπλέον, οι δείκτες καταναλωτικής εμπιστοσύνης, οι οποίοι αντικατοπτρίζουν τις προσδοκίες των ατόμων για τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες, παρακολουθούνται στενά από τους κατασκευαστές ακινήτων και τους επενδυτές.
- **Φορολογία και κόστος:** Οι φόροι ακίνητης περιουσίας, το κόστος μεταβίβασης και άλλες οικονομικές επιβαρύνσεις επηρεάζουν άμεσα τις αγορές ακινήτων. Οι πολιτικές που εισάγουν ξαφνικές αλλαγές στη φορολογία μπορούν να δημιουργήσουν ανισορροπίες στην αγορά, καθώς οι επενδυτές προσαρμόζουν τη συμπεριφορά τους για να μετριάσουν το αυξημένο κόστος.

1.3.2. Επιτόκια

Τα επιτόκια, τα οποία συνήθως καθορίζονται από τις κεντρικές τράπεζες, αποτελούν έναν από τους σημαντικότερους προσδιοριστικούς παράγοντες της οικονομικής προσιτότητας των κατοικιών και της βιωσιμότητας των επενδύσεων. Μια μείωση των επιτοκίων καθιστά τα ενυπόθηκα δάνεια πιο προσιτά, αυξάνοντας τη ζήτηση κατοικιών, ενώ μια αύξηση έχει το αντίθετο αποτέλεσμα.

- **Επιτόκια στεγαστικών δανείων:** Τα ενυπόθηκα επιτόκια επηρεάζουν άμεσα την αγοραστική δύναμη ενός αγοραστή. Όταν τα επιτόκια είναι χαμηλά, μειώνονται οι μηνιαίες πληρωμές που απαιτούνται για την εξυπηρέτηση ενός ενυπόθηκου δανείου, επιτρέποντας σε περισσότερους ανθρώπους να αποκτήσουν οικονομικά προσιτές κατοικίες. Αντίθετα, τα υψηλά επιτόκια τείνουν να μειώνουν τη ζήτηση για κατοικίες, οδηγώντας συχνά σε χαμηλότερες τιμές ακινήτων και σε επιβράδυνση της οικοδομικής δραστηριότητας.
- **Επενδύσεις σε ακίνητα:** Για τους επενδυτές ακινήτων, τα επιτόκια καθορίζουν το κόστος χρηματοδότησης νέων αναπτύξεων ή εξαγορών. Τα ακίνητα είναι συχνά μια επένδυση με μόχλευση και όταν το κόστος χρηματοδότησης αυξάνεται λόγω των υψηλών επιτοκίων, η απόδοση της επένδυσης (ROI) μπορεί να συρρικνωθεί, αποτρέποντας νέα έργα.

1.3.3. Πολιτικοί παράγοντες

Σε εθνικό επίπεδο, η πολιτική σταθερότητα και η κυβερνητική παρέμβαση διαδραματίζουν καθοριστικό ρόλο στη διαμόρφωση του τοπίου των ακινήτων.

- **Κυβερνητική πολιτική:** Οι πολιτικές που σχετίζονται με τη χρήση γης, την αστική ανάπτυξη και την ιδιοκτησία ακινήτων δημιουργούν ένα ρυθμιστικό πλαίσιο που μπορεί είτε να τονώσει είτε να επιβραδύνει την ανάπτυξη των ακινήτων. Για παράδειγμα, οι επιδοτήσεις στέγασης ή οι φοροαπαλλαγές για τους αγοραστές κατοικιών μπορούν να αυξήσουν τη ζήτηση, ενώ ο έλεγχος των ενοικίων και άλλες παρεμβάσεις στην αγορά μπορούν να καταστείλουν τη δραστηριότητα της αγοράς.
- **Πολιτικές παρεμβάσεις:** Οι άμεσες παρεμβάσεις στην αγορά ακινήτων, όπως οι πρωτοβουλίες δημιουργίας γης ή οι δημόσιες στεγαστικές αναπτύξεις, μπορούν να επηρεάσουν τα πρότυπα αστικής ανάπτυξης. Οι κυβερνήσεις μπορούν επίσης να χρησιμοποιήσουν νόμους περί ζωνών και ρυθμιστικά πλαίσια για να ελέγξουν την αστική εξάπλωση ή να τονώσουν την ανάπτυξη σε συγκεκριμένες περιοχές, επηρεάζοντας την αξία και τη διαθεσιμότητα των ακινήτων.
- **Πολιτικές περιφερειακού και αστικού σχεδιασμού:** Μια ισορροπημένη περιφερειακή πολιτική που αποφεύγει τον υπερπληθυσμό στις αστικές περιοχές και ταυτόχρονα ενθαρρύνει την αγροτική ανάπτυξη μπορεί να διασφαλίσει τη βιώσιμη ανάπτυξη. Η ανεξέλεγκτη αστική εξάπλωση, από την άλλη πλευρά, μπορεί να οδηγήσει σε διογκωμένες τιμές ακινήτων στα κέντρα των πόλεων, ενώ οι απομακρυσμένες περιοχές μπορεί να παραμείνουν στάσιμες.

1.3.4. Δυναμική της προσφοράς και της ζήτησης

Ο νόμος της προσφοράς και της ζήτησης αποτελεί ακρογωνιαίο λίθο των οικονομικών της αγοράς ακινήτων. Η ανισορροπία μεταξύ της προσφοράς και της ζήτησης κατοικιών δημιουργεί διακυμάνσεις στις τιμές. Διαφοροποιημένοι παράγοντες καθορίζουν την προσφορά και τη ζήτηση στα ακίνητα:

- **Προσφορά κατοικιών:** Η προσφορά κατοικιών συχνά επηρεάζεται από παράγοντες όπως η διαθεσιμότητα γης, οι τοπικές πολιτικές σχεδιασμού και το κόστος κατασκευής. Οι πόλεις με γεωγραφικούς ή ρυθμιστικούς περιορισμούς τείνουν να έχουν λιγότερες διαθέσιμες κατοικίες, οδηγώντας τις τιμές προς τα πάνω λόγω της περιορισμένης προσφοράς. Αντίθετα, οι περιοχές που επεκτείνουν τις υποδομές και μειώνουν τα ρυθμιστικά εμπόδια μπορούν συχνά να διατηρήσουν την προσφορά κατοικιών σε ρυθμό με τη ζήτηση, σταθεροποιώντας έτσι τις τιμές.
- **Μεταβολές της ζήτησης:** Οι αλλαγές στον πληθυσμό, την κατανομή του εισοδήματος και τη διαθεσιμότητα πιστώσεων μπορούν να προκαλέσουν ξαφνικές μεταβολές στη ζήτηση. Για παράδειγμα, μετά την παγκόσμια χρηματοπιστωτική κρίση του 2008, η πιστωτική σύσφιξη οδήγησε σε απότομη μείωση της ζήτησης για κατοικίες, συμβάλλοντας στην κατάρρευση των τιμών των ακινήτων σε πολλές περιοχές.
- **Ποσοστά απορρόφησης από την αγορά:** Ο ρυθμός με τον οποίο πωλούνται ή ενοικιάζονται τα διαθέσιμα ακίνητα -που συνήθως αναφέρεται ως ρυθμός απορρόφησης- χρησιμεύει ως μέτρο για να μετρηθεί αν μια αγορά ακινήτων ευνοεί τους αγοραστές ή τους πωλητές. Τα υψηλά ποσοστά απορρόφησης υποδηλώνουν συνήθως ισχυρή ζήτηση, ενώ τα χαμηλά ποσοστά υποδηλώνουν υπερπροσφορά.

1.3.5. Δημογραφικές τάσεις

Οι δημογραφικοί παράγοντες αποτελούν μακροπρόθεσμους παράγοντες που καθορίζουν τις τάσεις της αγοράς ακινήτων. Η αύξηση του πληθυσμού, η ηλικιακή κατανομή, τα μεταναστευτικά πρότυπα και τα ποσοστά δημιουργίας νοικοκυριών επηρεάζουν τη ζήτηση στην αγορά.

- **Αύξηση του πληθυσμού:** Η αύξηση του πληθυσμού τροφοδοτεί γενικά τη ζήτηση κατοικιών, ιδίως στα αστικά κέντρα όπου συγκεντρώνονται οι ευκαιρίες απασχόλησης. Οι περιοχές που

παρουσιάζουν μεγάλη αύξηση του πληθυσμού συχνά βλέπουν πίεση στην προσφορά κατοικιών, οδηγώντας σε αύξηση των τιμών των ακινήτων και των ενοικίων.

- **Γήρανση του πληθυσμού:** Καθώς ο πληθυσμός γερνάει, η ζήτηση κατοικιών μετατοπίζεται. Οι μεγαλύτεροι σε ηλικία ενήλικες μπορεί να μειώσουν τη χρήση τους ή να αναζητήσουν κατοικίες φιλικές προς την ηλικία, ενώ οι νεότερες γενιές, ιδίως οι millennials, εισέρχονται στην αγορά ως αγοραστές πρώτης κατοικίας. Η γήρανση του πληθυσμού οδηγεί επίσης στη ζήτηση εξειδικευμένων ακινήτων, όπως οι κοινότητες συνταξιούχων και οι εγκαταστάσεις υποστηριζόμενης διαβίωσης.
- **Μετανάστευση και αστικοποίηση:** Τα πρότυπα εσωτερικής και διεθνούς μετανάστευσης επηρεάζουν σημαντικά τη ζήτηση ακινήτων σε συγκεκριμένες περιοχές. Οι πόλεις που βιώνουν εισροή μεταναστών ή μετανάστευση από την ύπαιθρο προς την πόλη βλέπουν συχνά αυξημένη ζήτηση για κατοικίες, η οποία μπορεί να οδηγήσει τις τιμές σε υψηλότερα επίπεδα. Αντίθετα, οι περιοχές που αντιμετωπίζουν πληθυσμιακές εκροές μπορεί να παρουσιάσουν μειωμένη ζήτηση και στασιμότητα στις τιμές.
- **Δημιουργία νοικοκυριού:** Τα νοικοκυριά, ιδίως μεταξύ των νέων ενηλίκων, αυξάνουν τη ζήτηση ακινήτων. Τάσεις όπως η καθυστέρηση του γάμου, τα αυξανόμενα ποσοστά των μονογονεϊκών οικογενειών και ο αυξανόμενος αριθμός των νοικοκυριών με διπλό εισόδημα επηρεάζουν τους τύπους κατοικιών που έχουν ζήτηση, μετατοπίζοντας τις προτιμήσεις προς αστικά διαμερίσματα ή προαστιακά σπίτια με συγκεκριμένες ανέσεις.
- **Κοινωνική διαστρωμάτωση:** Οι οικονομικές και κοινωνικές ανισότητες μπορούν να οδηγήσουν στην ανάπτυξη περιοχών – γειτονιών που είναι εμφανείς οι διαφορές αυτές, όπου οι αξίες των ακινήτων διαφέρουν δραματικά μεταξύ των διαφόρων κοινωνικών και οικονομικών ομάδων. Η συγκέντρωση πλούτου σε ορισμένες περιοχές μπορεί να διογκώσει τις τιμές των ακινήτων, ενώ οι λιγότερο εύπορες περιοχές μπορεί να υποστούν υποτίμηση.
- **Πολιτιστικές και κοινωνικές προτιμήσεις:** Οι μεταβαλλόμενες κοινωνικές αξίες, όπως η αυξανόμενη ζήτηση για περιβαλλοντικά βιώσιμες κατοικίες ή η προτίμηση της αστικής ζωής έναντι της προαστιακής εξάπλωσης, διαμορφώνουν επίσης τις αγορές ακινήτων.

1.3.6. Τεχνολογικοί και ιστορικοί παράγοντες

Οι τεχνολογικές εξελίξεις και τα ιστορικά δεδομένα μπορούν να επηρεάσουν σημαντικά τις αγορές ακινήτων, τόσο σε εθνικό όσο και σε αστικό επίπεδο.

- **Τεχνολογικές εξελίξεις:** Οι καινοτομίες στις κατασκευαστικές τεχνολογίες, όπως η χρήση βιώσιμων δομικών υλικών ή ο ενεργειακά αποδοτικός σχεδιασμός, μπορούν να μειώσουν το κόστος κατασκευής και να αυξήσουν την ελκυστικότητα των ακινήτων. Επιπλέον, η άνοδος των «έξυπνων πόλεων» και των τεχνολογιών «έξυπνων σπιτιών» προσθέτει αξία στα ακίνητα σε τεχνολογικά προηγμένες περιοχές.
- **Ιστορική και πολιτιστική σημασία:** Σε ορισμένες περιοχές, η ιστορική ή πολιτιστική σημασία μπορεί να επηρεάσει σημαντικά τις αξίες των ακινήτων. Για παράδειγμα, τα ακίνητα σε περιοχές με ιστορική σημασία ή σε περιοχές που προστατεύονται από νόμους για τη διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς μπορεί να προσελκύσουν υψηλές τιμές. Ωστόσο, οι περιορισμοί στις μετατροπές λόγω του ιστορικού καθεστώτος μπορούν επίσης να περιορίσουν τις πιθανές αποδόσεις της επένδυσης.

1.3.7. Περιβαλλοντικοί παράγοντες και ποιότητα ζωής

Η ποιότητα του περιβάλλοντος, συμπεριλαμβανομένου τόσο του φυσικού όσο και του δομημένου περιβάλλοντος, αποτελεί καθοριστικό παράγοντα της αξίας των ακινήτων.

- **Ποιότητα περιβάλλοντος:** Παράγοντες όπως η ποιότητα του αέρα και του νερού, οι χώροι πρασίνου και τα επίπεδα ρύπανσης μπορούν να επηρεάσουν σημαντικά τις αξίες των ακινήτων. Τα ακίνητα σε καθαρά, πράσινα περιβάλλοντα τείνουν να είναι πιο επιθυμητά και προσφέρονται σε υψηλότερες τιμές από ό,τι σε μολυσμένες ή βιομηχανικές περιοχές.
- **Ποιότητα ζωής:** Οι αγορές ακινήτων επηρεάζονται σε μεγάλο βαθμό από παράγοντες που συμβάλλουν στη συνολική ποιότητα ζωής, συμπεριλαμβανομένης της ασφάλειας, της υγειονομικής περίθαλψης, της εκπαίδευσης και της αναψυχής. Οι υψηλής ποιότητας δημόσιες υπηρεσίες και ανέσεις προσελκύουν κατοίκους, αυξάνοντας τις τιμές των ακινήτων σε τέτοιες περιοχές.

1.4 Εγκαταλελειμμένα χωριά /οικισμοί

Η εγκατάλειψη των χωριών είναι ένα σύνθετο φαινόμενο που επηρεάζεται από μια ποικιλία αλληλένδετων παραγόντων. Το θέμα αυτό έχει συγκεντρώσει όλο και μεγαλύτερη προσοχή τα τελευταία χρόνια, ιδίως στο πλαίσιο των τάσεων ερήμωσης της υπαίθρου και αστικοποίησης. Η κατανόηση των

λόγων της εγκατάλειψης των χωριών είναι απαραίτητη για την ανάπτυξη στρατηγικών αναζωογόνησης αυτών των κοινοτήτων και τη διατήρηση των αγροτικών πληθυσμών.

1.4.1 Λόγοι εγκατάλειψης

Παρακάτω παραθέτω κατηγοριοποιημένους παράγοντες / αιτίες εγκατάλειψης(Τσιούτη Α, 2013) :

1. Οικονομικοί παράγοντες

Η οικονομική παρακμή είναι ένας από τους κύριους παράγοντες που οδηγούν στην εγκατάλειψη των χωριών. Αρκετοί αγροτικοί οικισμοί αντιμετωπίζουν ανεργία και έλλειψη κινήτρων απο το κράτος για τον πρωτογενή τόμεα παραγωγής καθώς οι παραδοσιακές βιομηχανίες -όπως η γεωργία, η αλιεία και η εξόρυξη- παλεύουν λόγω του εκσυγχρονισμού, της παγκοσμιοποίησης και του ανταγωνισμού. Η εκμηχάνιση της γεωργίας δημιουργεί μείωση των θέσεων εργασίας, αναγκάζοντας πολλούς κατοίκους να αναζητήσουν εργασία στα αστικά κέντρα. Επιπλέον, η έλλειψη πρόσβασης στις αγορές μπορεί να πνίξει τις τοπικές οικονομίες, οδηγώντας σε μειωμένο εισόδημα και αυξημένα ποσοστά φτώχειας.

2. Κοινωνικοί παράγοντες

Οι κοινωνικοί παράγοντες που διαδραματίζουν κρίσιμο ρόλο στην εγκατάλειψη των χωριών είναι το βιοτικό επίπεδο ,η εκπαίδευση, η εργασία κα στο γενικό πλαίσιο η ποιότητα της ζωής.Πολλοί νέοι εγκαταλείπουν τις αγροτικές περιοχές σε αναζήτηση καλύτερων ευκαιριών εκπαίδευσης και απασχόλησης στις πόλεις. Η απουσία των νέων οδηγεί συχνά σε ένα γηρασμένο πληθυσμό που δεν μπορεί να στηρίξει τις τοπικές οικονομίες και τις κοινωνικές δομές. Η μείωση του πληθυσμού μπορεί να μειώσει τις κοινωνικές υπηρεσίες και να οδηγήσει στο κλείσιμο σχολείων και εγκαταστάσεων υγειονομικής περίθαλψης, επιδεινώνοντας περαιτέρω τον κύκλο της εγκατάλειψης.

3. Πολιτικοί παράγοντες

Οι κυβερνητικές πολιτικές και η διακυβέρνηση διαδραματίζουν καθοριστικό ρόλο στην βιωσιμότητα της υπαίθρου. Η ανεπαρκής στήριξη της αγροτικής ανάπτυξης, η έλλειψη επενδύσεων και η ανεπαρκής εκπροσώπηση στη χάραξη πολιτικής μπορούν να συμβάλουν στην παρακμή των χωριών. Οι πολιτικές που ευνοούν την αστική ανάπτυξη έναντι της αγροτικής αναζωογόνησης μπορούν να επιδεινώσουν τις ανισότητες, οδηγώντας σε περαιτέρω εγκατάλειψη των χωριών. Επιπλέον, η γραφειοκρατική ανεπάρκεια μπορεί να καταπνίξει τις τοπικές πρωτοβουλίες που στοχεύουν στην κοινοτική ανάπτυξη. Η υποβάθμιση των υποδομών επηρεάζει σημαντικά τη βιωσιμότητα των αγροτικών κοινοτήτων. Τα ανεπαρκή δίκτυα

μεταφορών, η ανεπαρκής στέγαση και η περιορισμένη πρόσβαση σε βασικές υπηρεσίες, μπορούν να καταστήσουν τη ζωή στην ύπαιθρο λιγότερο ελκυστική. Καθώς οι υποδομές αδυνατούν να καλύψουν τις ανάγκες των κατοίκων, οι άνθρωποι αναγκάζονται να μετακομίσουν σε αστικές περιοχές όπου οι υπηρεσίες αυτές είναι πιο εύκολα προσβάσιμες.

4. Περιβαλλοντικές αλλαγές

Περιβαλλοντικοί παράγοντες, όπως η κλιματική αλλαγή, οι φυσικές καταστροφές και η εξάντληση των φυσικών πόρων, μπορούν επίσης να οδηγήσουν στην εγκατάλειψη των χωριών/οικισμών. Οι αλλαγές στα κλιματικά πρότυπα μπορούν να διαταράξουν τη γεωργική παραγωγή, ενώ οι φυσικές καταστροφές -όπως οι πλημμύρες, οι σεισμοί, οι ξηρασίες ή οι πυρκαγιές- μπορούν να καταστήσουν περιοχές μη κατοικήσιμες. Αυτές οι περιβαλλοντικές προκλήσεις μπορεί να αναγκάσουν τους κατοίκους σε αναζήτηση πιο σταθερών συνθηκών διαβίωσης.

1.4.2 Οφέλη αναβίωσης και μορφές αξιοποίησης

Η αναβίωση των εγκαταλελειμμένων χωριών αποτελεί ευκαιρία για κοινωνική, οικονομική και περιβαλλοντική αναζωογόνηση. Μπορεί να συμβάλει σημαντικά στη βιώσιμη ανάπτυξη και στη συνολική ευημερία των κοινοτήτων (Αξιοβίωτη Ανάπτυξη). Ακολουθούν κάποια βασικά οφέλη που συνδέονται με την αναβίωση αυτών των περιοχών:

1. Οικονομικός «εκσυγχρονισμός»

Η αναβίωση εγκαταλελειμμένων χωριών μπορεί να τονώσει τις τοπικές οικονομίες μέσω της δημιουργίας νέων θέσεων εργασίας και της προσέλκυσης επενδύσεων. Οι προσπάθειες αποκατάστασης των υποδομών και των υπηρεσιών μπορούν να οδηγήσουν σε αύξηση των οικονομικών δραστηριοτήτων, όπως (Jaszczak A et al., 2018):

1. Ανάπτυξη γεωργίας: Ερημωμένα χωριά διαθέτουν καλλιεργήσιμη γη που μπορεί να αξιοποιηθεί παρέχοντας φρέσκα προϊόντα στις τοπικές αγορές και μειώνοντας την επισιτιστική ανασφάλεια.
2. Ευκαιρίες στον Τουρισμό: Με τη μοναδική ιστορία και τα τοπία τους, τα αναγεννημένα χωριά μπορούν να προσελκύσουν τουρίστες, προωθώντας επιχειρήσεις όπως ξενώνες-ξενοδοχεία, εστιατόρια και καταστήματα χειροτεχνίας.

2. Διατήρηση Πολιτιστικής κληρονομιάς

Η αναβίωση εγκαταλελειμμένων χωριών μπορεί να διαδραματίσει ζωτικό ρόλο στη διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς και των τοπικών παραδόσεων. Η διαδικασία αυτή μπορεί να οδηγήσει σε:

1. Πολιτιστική κληρονομιά: Τα ανακαινισμένα χωριά μπορούν να χρησιμεύσουν ως ζωντανά μουσεία, παρουσιάζοντας την παραδοσιακή αρχιτεκτονική, τις τέχνες και τα έθιμα.
2. Κοινωνική ταυτότητα: Οι προσπάθειες αναζωογόνησης μπορούν να ενισχύσουν την αίσθηση της κοινότητας και της ταυτότητας μεταξύ των κατοίκων, μέσα από την τοπική ιστορία και τον πολιτισμό.

3. Περιβαλλοντικά οφέλη

Η αναβίωση εγκαταλελειμμένων χωριών μπορεί να συμβάλει στην περιβαλλοντική βιωσιμότητα. Οι βασικές πτυχές περιλαμβάνουν:

1. Αναδάσωση και βιοποικιλότητα: Οι πρωτοβουλίες αποκατάστασης μπορούν να οδηγήσουν στη φύτευση δέντρων και στην αναβίωση των τοπικών οικοσυστημάτων, ενισχύοντας τη βιοποικιλότητα και καταπολεμώντας την κλιματική αλλαγή.
2. Βιώσιμη χρήση της γης: Η αναβίωση αυτών των περιοχών μπορεί να προωθήσει βιώσιμες πρακτικές στη γεωργία, τη δασοκομία και τη διαχείριση της γης, μειώνοντας την αστική εξάπλωση και διατηρώντας τους φυσικούς οικοτόπους.

5. Ανάπτυξη υποδομών

Η διαδικασία αναβίωσης συχνά απαιτεί βελτιώσεις στις υποδομές, οι οποίες μπορούν να αποφέρουν οφέλη όπως(Wei Li et al, 2021):

1. Βελτιωμένη συνδεσιμότητα: Οι επενδύσεις σε υποδομές μεταφορών και επικοινωνιών μπορούν να βελτιώσουν την προσβασιμότητα και τη συνδεσιμότητα με τις αστικές περιοχές, παρέχοντας στους κατοίκους καλύτερη πρόσβαση σε πόρους και ευκαιρίες.
2. Σύγχρονες ανέσεις: Τα έργα αποκατάστασης μπορούν να εισάγουν σύγχρονες ανέσεις, όπως καθαρό νερό, ηλεκτρικό ρεύμα και πρόσβαση στο διαδίκτυο, βελτιώνοντας την ποιότητα ζωής των κατοίκων.

6. Καινοτομες Κρατικές πολιτικές

Η δοκιμή καινοτόμων προσεγγίσεων κρατικών πολιτικών και διακυβέρνησης μπορεί να περιλαμβάνει:

1. Συμμετοχική τοπική διακυβέρνηση: Η εμπλοκή του τοπικού πληθυσμού στις διαδικασίες λήψης αποφάσεων μπορεί να ενδυναμώσει τις κοινότητες και να προωθήσει τις δημοκρατικές πρακτικές.
2. Μοντέλα βιώσιμης ανάπτυξης: Τα αναβιωμένα χωριά μπορούν να χρησιμεύσουν ως πειραματικοί χώροι για βιώσιμες πρακτικές, παρουσιάζοντας νέα μοντέλα διαβίωσης που εξισορροπούν τις οικολογικές, κοινωνικές και οικονομικές ανάγκες.

Λαμβάνοντας υπόψη τους λόγους εγκατάλειψης των οικισμών καθώς και τα πιθανά οφέλη από την Αναβίωσή τους όπως επίσης και τους παράγοντες που μπορούν να επηρεάσουν το Real Estate, είναι εφικτή η κατηγοριοποίηση των **μορφών αξιοποίησης** (Sloan K, 2018).

A) Τουρισμός

Τα project αυτά μετατρέπουν εγκαταλελειμμένους οικισμούς σε ζωντανούς προορισμούς, που όχι μόνο διατηρούν την πολιτιστική κληρονομιά αλλά και δίνουν νέα πνοή στις κοινότητες. Η δημιουργία πολυτελών ξενώνων και ξενοδοχείων μέσα από τις ανακαινίσεις και αποκαταστάσεις παραμελημένων κτιρίων(στα παραδοσιακά πρότυπα) προσελκύουν τουρίστες που αναζητούν να γνωρίσουν την τοπική ιστορία και κουλτούρα. Οι αναβαθμίσεις οδικών αξόνων για την ευκολότερη πρόσβαση, η δημιουργία εστιατορίων και καταστημάτων δημιουργούν ένα βιώσιμο τουριστικό μοντέλο που στηρίζει τις τοπικές οικονομίες και προωθεί τις πολιτιστικές ανταλλαγές. Συνολικά, αυτό το μείγμα διατήρησης και καινοτομίας μπορεί να αναζωογονήσει εγκαταλελειμμένες περιοχές, προσφέροντας μοναδικές εμπειρίες στους τουρίστες, ενώ παράλληλα ωφελεί τις εμπλεκόμενες κοινότητες. **Η μορφή αυτή αξιοποίησης είναι η βασικότερη σε συνδυασμό με αυτή της πληθυσμικής επανεγκατάστασης.**

B) Δημιουργία Επιχειρήσεων

Αυτή η ιδέα της αναζωογόνησης εγκαταλελειμμένων χωριών για ήπιους βιομηχανικούς,βιοτεχνικούς ή ερευνητικούς σκοπούς εφαρμόζεται περισσότερο σήμερα εαν κι έχει παρουσιαστεί στην Ιταλία και στην Ισπανία σχεδόν 30 χρόνια. Με τη μετατροπή αυτών των χωριών-φαντασμάτων σε κόμβους για συγκεκριμένες βιομηχανίες-βιοτεχνίες, οι επιχειρήσεις μπορούν όχι μόνο να δώσουν νέα πνοή σε αυτές τις περιοχές, αλλά και να αξιοποιήσουν μοναδικούς πόρους, να μειώσουν το λειτουργικό κόστος και να δημιουργήσουν θέσεις εργασίας. Επίσης η αναβίωση των οικισμών μπορούν να τους μετατρέψουν σε κέντρα τεχνολογίας και καινοτομίας προσφέροντας έναν δημιουργικό χώρο για νεοφυείς επιχειρήσεις.

Γ) Επανεγκατάσταση πληθυσμού

Η μετακίνηση νέων κατοίκων, είτε από επιλογή είτε μέσω οργανωμένων προσπαθειών για την αποκατάσταση της κοινότητας είναι από τους σημαντικότερους παράγοντες της αναβίωσης των οικισμών. Αυτό μπορεί να εκδηλωθεί ως αυθόρμητη επανακατοίκηση, όπου άτομα ή οικογένειες εγκαθίστανται σταδιακά και αναζωογονούν την περιοχή, ή ως προγραμματισμένες πρωτοβουλίες όπου μια ομάδα αποφασίζει συλλογικά να κατοικήσει και να ανακαινίσει το χωριό. Η ανακαίνιση των σπιτιών και των υποδομών όχι μόνο διατηρεί την πολιτιστική κληρονομιά αυτών των χωριών, αλλά και ενισχύει την αίσθηση της κοινότητας και του ανήκειν μεταξύ των νεοφερμένων. Η αναζωπύρωση του ενδιαφέροντος για την αγροτική ζωή και τον βιώσιμο τρόπο ζωής έχει επιταχύνει περαιτέρω αυτή την τάση, καθιστώντας τα άλλοτε εγκαταλελειμμένα χωριά και πάλι ζωντανά μέρη. **Η μορφή αυτή της αξιοποίησης της αναβίωσης είναι μαζί με τον τουρισμό οι σημαντικότερες στην Ελλάδα . Βεβαίως πάντα ο οδηγός είναι η διατήρηση των πολιτιστικών στοιχείων κι η ανάδειξη της τοπικής ιστορίας μέσα από την βιώσιμότητα των έργων του real estate και της προστασίας του περιβάλλοντος.**

1.5 Η αναγέννηση των οικισμών υπο την οπτική του real estate

Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων χωριών έχει αναδειχθεί σε σημαντικό ζήτημα σε διάφορες περιοχές παγκοσμίως, ιδίως σε αγροτικές περιοχές που αντιμετωπίζουν ερήμωση και οικονομική παρακμή. Η παρούσα μελέτη διερευνά την αναβίωση αυτών των χωριών, εστιάζοντας στον κρίσιμο ρόλο που μπορεί να διαδραματίσει ο τομέας των ακινήτων σε αυτή τη διαδικασία. Η αλληλεπίδραση μεταξύ της ανάπτυξης των ακινήτων, της δέσμευσης της κοινότητας και των βιώσιμων πρακτικών μπορεί να αποτελέσει ένα πλαίσιο για προσπάθειες αναζωογόνησης που όχι μόνο αποκαθιστούν φυσικούς χώρους αλλά και αναβαθμίζουν τις κοινωνικές δομές και οικονομικές τους οικισμούς.

Τα σημεία που το real estate μπορεί να είναι καθοριστικό είναι τα εξής :

1. Οικονομική ανάπτυξη

Ο τομέας των ακινήτων μπορεί να ενισχύσει καταλυτικά την οικονομική ανάπτυξη επενδύοντας στην αποκατάσταση εγκαταλελειμμένων ακινήτων και στην ανάπτυξη νέων κατοικιών και εμπορικών χώρων. Μέσω στρατηγικών επενδύσεων, η ακίνητη περιουσία μπορεί να δημιουργήσει ευκαιρίες απασχόλησης, να προσελκύσει νέους κατοίκους και να τονώσει τις τοπικές οικονομίες. Για παράδειγμα, η μετατροπή παλαιών κτιρίων σε μεικτές χρήσεις μπορεί να προωθήσει τόσο την κατοικία όσο και τις τοπικές επιχειρήσεις.

2. Πρακτικές βιώσιμης ανάπτυξης

Ο τομέας των ακινήτων έχει τη δυνατότητα να προωθήσει βιώσιμες πρακτικές που σέβονται το περιβάλλον και την πολιτιστική κληρονομιά. Η χρήση τοπικών υλικών, η διατήρηση της ιστορικής αρχιτεκτονικής και η εφαρμογή πράσινων τεχνολογιών μπορούν να ελαχιστοποιήσουν το οικολογικό αποτύπωμα των νέων αναπτύξεων σε εγκαταλελειμμένους κι επιβαρυσμένους οικισμούς. Οι βιώσιμες πρακτικές όχι μόνο ενισχύουν την αισθητική και λειτουργική αξία των αναζωογονημένων περιοχών, αλλά ευθυγραμμίζονται και με παγκόσμια πρότυπα αξιοβίωτης ανάπτυξης.

3. Προσέλκυση νέων κατοίκων και επενδυτών

Τα έργα αναβάθμισης μπορούν να προσελκύσουν τόσο νέους κατοίκους όσο και επενδυτές βελτιώνοντας την ποιότητα ζωής στα χωριά αυτά. Οι βελτιωμένες υποδομές, οι ανέσεις και η στέγαση μπορούν να καταστήσουν τις αγροτικές περιοχές πιο ελκυστικές για οικογένειες και απομακρυσμένους εργαζόμενους. Επιπλέον, μπορούν να υπάρξουν πρωτοβουλίες μάρκετινγκ ώστε να αναδειχθούν τα μοναδικά πολιτιστικά και ιστορικά χαρακτηριστικά αυτών των χωριών για να προσελκύσουν την προσοχή δυνητικών αγοραστών.

4. Πλαίσιο πολιτικής και κανονισμών

Ο ρόλος των κυβερνητικών πολιτικών και κανονισμών είναι καθοριστικός για τη διαμόρφωση του τοπίου των ακινήτων στα εγκαταλελειμμένα χωριά. Κίνητρα, όπως φορολογικές ελαφρύνσεις για τους κατασκευαστές, επιχορηγήσεις για έργα αποκατάστασης και εξορθολογισμένες διαδικασίες χωροθέτησης, μπορούν να διευκολύνουν τις επενδύσεις. Οι υπεύθυνοι χάραξης πολιτικής πρέπει να συνεργαστούν με τον τομέα των ακινήτων για να δημιουργήσουν ένα ευνοϊκό και υγιές περιβάλλον τόσο για τους επενδυτές όσο και για τους κατοίκους που θέλουν να επανεγκατασταθούν στους οικισμούς.

Ενώ υπάρχουν δυνατότητες αναβίωσης, οι προκλήσεις παραμένουν. Να πειστεί ο κόσμος να επιστρέψει από το μέρος που έφυγε ενώ το κόστος ζωής έχει ανέβει, κρατικοί φορείς ή ιδιωτικές πρωτοβουλίες να φέρουν επενδυτές, έχουν ένα μεγάλο βαθμό δυσκολίας. Επιπλέον, η εξισορρόπηση της ανάπτυξης με τη διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς και της κοινοτικής ταυτότητας είναι απαραίτητη για τη διασφάλιση της μακροπρόθεσμης επιτυχίας των προσπαθειών αναβάθμισης των οικισμών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Πριν προχωρήσουμε στα παραδείγματα προσπάθειας αναβίωσης οικισμών σε εθνικό και σε ευρωπαϊκό επίπεδο είναι σημαντικό να διαχωρίσουμε τους εγκαταλελειμμένους οικισμούς σε 3 κατηγορίες οικιστικών συνόλων(Σαχσαμάνογλου,2015). **Η πρώτη κατηγορία** αφορά οικισμούς σε ορεινές δυσπρόσιτες περιοχές που έχουν πρόβλημα επικοινωνίας λόγω μεγάλων αποστάσεων από τον αστικό ιστό. Μπορούμε να πούμε ότι τα αίτια είναι γεωμορφολογικά. **Στη δεύτερη κατηγορία** έχουμε οικισμούς με φαινόμενα κοινωνικής, οικονομικής περιθωριοποίησης με αποτέλεσμα την μείωση του πληθυσμού και σε αρκετές περιπτώσεις την εγκατάλειψη των περιοχών αυτών. Στη συγκεκριμένη περίπτωση μιλάμε για κοινωνικά αίτια. Τέλος, **στη τρίτη κατηγορία** έχουμε τους οικισμούς που επλήγησαν από έντονα καταστροφικά φυσικά φαινόμενα και πολέμους, με αποτέλεσμα την ολική εγκατάλειψη των περιοχών αυτών.

Τις συγκεκριμένες κατηγορίες πρέπει να τις συνοδεύουν δράσεις και πολιτικές συγκράτησης ή επαναφοράς του πληθυσμού. Αυτές τις δράσεις μπορούμε να τις εντάξουμε σε 3 κατηγορίες Αξιοποίησης(Δολόγλου,2016). **α)** προσπάθειες αναβίωσης πολιτισμικής κληρονομιάς και διατήρησης κτιριακού αποθέματος. **β)** προσπάθειες συγκράτησης υπάρχοντος πληθυσμού δίνοντας κοινωνικά και οικονομικά κίνητρα. **γ)** σε προσπάθειες και πολιτικές προσέλκυσης νέου πληθυσμού στους ερημωμένους οικισμούς ή και ταυτόχρονο συνδυασμό των 2 προηγούμενων κατηγοριών.

2.1 Ευρωπαϊκό Επίπεδο

Ισπανία, Lakabe

Το Lakabe είναι ένα ενδιαφέρον παράδειγμα αναβίωσης ενός εγκαταλελειμμένου οικισμού, που συνδυάζει τις προσπάθειες αυτονομίας και βιωσιμότητας. Οι κάτοικοι, αν και κινητοποιημένοι και αφοσιωμένοι, φαίνεται ότι αντιμετωπίζουν προκλήσεις που προέρχονται από την έλλειψη υποστήριξης από την πολιτεία. Η προσπάθεια για ενεργειακή αυτονομία και η καλλιέργεια της γης είναι αξιοσημείωτα βήματα, αλλά η ανάπτυξη ενός οργανωμένου πλαισίου που θα μπορούσε να υποστηρίξει οικονομικά και κοινωνικά την κοινότητα θα ήταν κρίσιμη.

Η κρατική υποστήριξη, όπως η χρηματοδότηση, η υποδομή ή οι πολιτικές που προάγουν τη βιώσιμη ανάπτυξη, θα μπορούσαν να κάνουν τη διαφορά, βοηθώντας τους κατοίκους να επιτύχουν μια

μακροπρόθεσμη και βιώσιμη αναβίωση. Επίσης, μια στρατηγική συνεργασίας με άλλες κοινότητες ή οργανώσεις θα μπορούσε να προσφέρει περαιτέρω πόρους και γνώσεις για την ανάπτυξη του οικισμού.

Η ιστορία του Lakabe αναδεικνύει την ανάγκη για συνεργασία μεταξύ των πολιτών και των κρατικών φορέων, προκειμένου να δημιουργηθούν βιώσιμες κοινότητες που θα μπορούν να ανθίσουν σε μια διαρκώς μεταβαλλόμενη κοινωνία.

Ισπανία, Fraguas

Ένας αγώνας για την αγροτική αναγέννηση

Η ιστορία του Fraguas, ενός εγκαταλελειμμένου χωριού στην Ισπανία, απεικονίζει μια οδυνηρή σύγκρουση μεταξύ αγροτικού ακτιβισμού και κυβερνητικής πολιτικής, αναδεικνύοντας ευρύτερα θέματα αγροτικής ερήμωσης και περιβαλλοντικής διαχείρισης στη σύγχρονη Ισπανία. Το Fraguas έχει υποστεί τρεις διαφορετικές φάσεις εγκατάλειψης, κάθε μία από τις οποίες σημαδεύτηκε από σημαντικές κοινωνικοπολιτικές αλλαγές. Η πρώτη ερημωσή του συνέβη στα τέλη της δεκαετίας του 1960, όταν το χωριό απαλλοτριώθηκε από το καθεστώς του Φράνκο στο πλαίσιο ενός μαζικού προγράμματος αναδάσωσης. Η πρωτοβουλία αυτή αποσκοπούσε στην αντιμετώπιση της αποψίλωσης των δασών, αλλά αγνόησε την ιστορική και πολιτιστική σημασία του χωριού, εκτοπίζοντας ουσιαστικά τους κατοίκους του.

Το χωριό αντιμετώπισε έναν δεύτερο θάνατο όταν επαναχρησιμοποιήθηκε ως πεδίο εκπαίδευσης του στρατού, εδραιώνοντας περαιτέρω το καθεστώς του ως τόπου εγκατάλειψης. Για δεκαετίες, το Fraguas έμεινε αδρανές, συμβολίζοντας το ευρύτερο φαινόμενο της αγροτικής ερήμωσης που μαστίζει την Ισπανία, ιδίως στις περιοχές που χαρακτηρίζονται ως «Espana vaciada» ή «κενή Ισπανία». Ο όρος αυτός συμπυκνώνει τις δημογραφικές και οικονομικές αλλαγές που οδήγησαν στην εγκατάλειψη των αγροτικών περιοχών, καθώς οι κάτοικοι μεταναστεύουν στα αστικά κέντρα σε αναζήτηση καλύτερων ευκαιριών.

Το 2014, μια συλλογικότητα νέων ακτιβιστών, γνωστή ως Fraguas Revive, ξεκίνησε ένα φιλόδοξο σχέδιο για την αποκατάσταση του χωριού. Κατά τη διάρκεια δέκα ετών, ανέλαβαν διάφορες βιώσιμες πρακτικές: αποκατέστησαν ερειπωμένα κτίρια, εγκατέστησαν ηλιακούς συλλέκτες, καλλιέργησαν λαχανικά και παρήγαγαν τοπικά προϊόντα όπως μπίρα και μαρμελάδα. **Οι προσπάθειές τους δεν αφορούσαν απλώς την αναζωογόνηση ενός φυσικού χώρου- επιδίωξαν να προωθήσουν ένα νέο κοινοτικό μοντέλο που έδινε έμφαση στη βιωσιμότητα και την ανθεκτικότητα απέναντι στην αγροτική παρακμή.**

Παρά τη δέσμευσή τους και την αρχική υποστήριξη από πρώην κατοίκους και περιβαλλοντικές οργανώσεις, η περιφερειακή κυβέρνηση της Καστίλλης-Λα Μάντσα έκρινε τελικά την κατάληψή τους

παράνομη, επικαλούμενη ότι η Fraguas βρίσκεται εντός προστατευόμενου φυσικού πάρκου. Σε μια σκληρή τροπή των γεγονότων, η κυβέρνηση επέβαλε τώρα βαριά πρόστιμα συνολικού ύψους 110.000 ευρώ ή ποινές φυλάκισης έως δύο χρόνια και τρεις μήνες στους ακτιβιστές.. Η στάση της κυβέρνησης έχει τις ρίζες της στην πεποίθηση ότι η πολεοδόμηση μιας προστατευόμενης περιοχής θα δημιουργήσει ένα επικίνδυνο προηγούμενο, ευνοώντας μια μειοψηφία εις βάρος των δημόσιων πόρων και της προστασίας της φύσης.

Η ιστορία της Fraguas χρησιμεύει ως ένας μικρόκοσμος των ευρύτερων προκλήσεων που αντιμετωπίζει η αγροτική Ισπανία. Αντανακλά μια συστημική πάλη μεταξύ της διατήρησης των φυσικών χώρων και της επείγουσας ανάγκης για αγροτική αναζωογόνηση. Καθώς η Ισπανία παλεύει με τις συνέπειες της αστικής μετανάστευσης, η αφήγηση της Fraguas εγείρει ουσιώδη ερωτήματα σχετικά με τη χρήση της γης, τα κοινοτικά δικαιώματα και το μέλλον των αγροτικών περιοχών σε ένα ταχέως μεταβαλλόμενο κοινωνικοοικονομικό τοπίο. Τελικά, η μοίρα του Fraguas μπορεί κάλλιστα να χρησιμεύσει ως καταλύτης για έναν ευρύτερο διάλογο σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο η κοινωνία εκτιμά και υποστηρίζει τις αγροτικές κοινότητες, με στόχο ένα βιώσιμο μέλλον που θα σέβεται τόσο το περιβάλλον όσο και τους ανθρώπους που κατοικούν σε αυτούς τους συχνά παραγνωρισμένους χώρους.

Ιταλία, Santo di Stefano di Sessanio

Αναβίωση με σκοπό την τουριστική ανάπτυξη

Το Santo Stefano di Sessanio είναι ένα γοητευτικό μεσαιωνικό χωριό που βρίσκεται σε υψόμετρο 1.251 μέτρων πάνω από την επιφάνεια της θάλασσας μέσα στο Εθνικό Πάρκο Gran Sasso e Monti della Laga. Η ιστορία του ξεκινά από τη νεολιθική εποχή και εξελίσσεται μέσα από διάφορες φάσεις. Κατά τη ρωμαϊκή εποχή, ήταν γνωστό ως «Sextantio», λειτουργώντας ως διοικητικό κέντρο για τους κοντινούς οικισμούς.

Το χωριό αντιμετώπισε προκλήσεις κατά τη διάρκεια των εισβολών των Λομβαρδών τον έκτο αιώνα, με αποτέλεσμα την εγκατάλειψή του. Ωστόσο, οι μοναστικές προσπάθειες αργότερα αναζωογόνησαν την περιοχή, μετατρέποντάς την σε καλλιεργήσιμη γη. Οι πρώτες αναφορές στο Santo Stefano χρονολογούνται από τον δωδέκατο αιώνα, τονίζοντας την εκκλησία του αφιερωμένη στον Άγιο Παύλο. Είναι αξιοσημείωτο ότι η αρχική πολεοδομική διάταξη έχει παραμείνει σε μεγάλο βαθμό αμετάβλητη.

Αποτελέσματα της αποκατάστασης του Santo Stefano di Sessanio

Η αναβίωση του Santo Stefano di Sessanio μέσω του μοντέλου albergo diffuso όχι μόνο αναζωογόνησε το χωριό, αλλά και κέρδισε διεθνή αναγνώριση, καθιερώνοντάς το ως κορυφαίο τουριστικό προορισμό. Η πρωτοβουλία αυτή, με πρωτεργάτη τον αρχιτέκτονα Daniele Kihlgren, μεταμόρφωσε μια κοινότητα που,

από το 2001, αντιμετώπιζε σημαντική παρακμή - με το 75,5% των σπιτιών να μένουν ακρησιμοποίητα και με μείωση του πληθυσμού κατά 90% σε σχέση με τον προηγούμενο αιώνα. Η έλλειψη τουρισμού ήταν έντονη, με μόνο τρία ξενοδοχεία που φιλοξενούσαν μόλις 79 επισκέπτες ετησίως.

Μέχρι το 2008, ωστόσο, η μεταμόρφωση ήταν αξιοσημείωτη. Το χωριό υποδέχτηκε περίπου 7.300 επισκέπτες, παρουσιάζοντας μια εκθετική αύξηση του τουριστικού ενδιαφέροντος και αναδεικνύοντας την αποτελεσματικότητα των προσπαθειών αποκατάστασης. Αυτή η άνοδος του τουρισμού όχι μόνο αποκατέστησε την οικονομική βιωσιμότητα, αλλά οδήγησε επίσης σε δραματική αύξηση των αξιών των ακινήτων, οι οποίες αυξήθηκαν κατά 90% μεταξύ 2006 και 2008. Η ενσωμάτωση στο έργο προϊόντων «μηδενικού χιλιομέτρου» και η απασχόληση τοπικού εργατικού δυναμικού έπαιξαν καθοριστικό ρόλο στην ανακούφιση της ανεργίας, με τις ευκαιρίες απασχόλησης να αυξάνονται τριάντα φορές μετά την παρέμβαση.

Επιπλέον, οι προσπάθειες αποκατάστασης προκάλεσαν την εμφάνιση εμπορικών δραστηριοτήτων υψηλής ποιότητας που έδωσαν μια οικονομική σταθερότητα στον συρρικνωμένο μόνιμο πληθυσμό. Η εισαγωγή εργαστηρίων χειροτεχνίας και βιώσιμων πρακτικών όχι μόνο δημιούργησε νέες θέσεις εργασίας, αλλά και εξυπηρέτησε τη διατήρηση και αναβίωση παραδοσιακών τεχνών που βρίσκονταν στα πρόθυρα της εξαφάνισης, όπως η αργαλειουργία. Ειδικότερα, η ανθρωπολόγος Nunzia Taraschi παρατήρησε την επιτυχή ανάκτηση των τοπικών γεωργικών προϊόντων. Η επιτυχία του έργου Santo Stefano di Sessanio ενέπνευσε παρόμοιες προσπάθειες, με την Sextantio Srl. να αναπαράγει αυτό το μοντέλο στην περιοχή Cività της Sassi di Matera και να αποκτά επιπλέον χωριά στο Abruzzo, συμπεριλαμβανομένων των Montebello sul Sangro και Scanno, με σχέδια να εφαρμόσει τις επιτυχημένες στρατηγικές του Santo Stefano σε όλη τη νότια Ιταλία.

Επιπλέον, η ανθεκτικότητα του ανακαινισμένου χωριού αναδείχθηκε κατά τη διάρκεια του σεισμού του 2009 στη L'Aquila, όπου τα ανακαινισμένα τμήματα του Santo Stefano παρέμειναν σε μεγάλο βαθμό άθικτα. Αντίθετα, ο πύργος των Μεντίτσι υπέστη σημαντικές ζημιές, οι οποίες αποδόθηκαν σε προηγούμενες ανεπαρκείς ανακαινίσεις που είχαν χρησιμοποιήσει ακατάλληλα σπλισμένο σκυρόδεμα. Αυτή η διάκριση υπογραμμίζει τη σημασία των προσεκτικών, ευαίσθητων στο περιβάλλον πρακτικών αποκατάστασης.

Εν κατακλείδι, **η αποκατάσταση του Santo Stefano di Sessanio όχι μόνο αναζωογόνησε ένα χωριό που «ξεθωριάζει», αλλά αποτέλεσε και πρότυπο για τη βιώσιμη ανάπτυξη και την πολιτιστική διατήρηση. Ο αντίκτυπος του έργου αντηχεί πέρα από τον τουρισμό, συμβάλλοντας στον κοινωνικό και οικονομικό ιστό της περιοχής, και αποτελεί απόδειξη της δύναμης των καινοτόμων πρακτικών αποκατάστασης στην αναζωογόνηση κοινοτήτων που αντιμετωπίζουν παρακμή.**

Τα παράπανω παραδείγματα επιβεβαιώνουν τον διαχωρισμό δράσεων για συγκράτηση και επαναφορά του πληθυσμού. Βεβαίως έχουμε και το αρνητικό αποτέλεσμα μιας προσπάθειας ανθρώπων που συνάντησαν εμπόδια από κρατικούς φορείς .

2.2 Εθνικό Επίπεδο

Νυμφαίο, Φλώρινα

Το Νυμφαίο με μόνιμο πληθυσμό 63 ατόμων²(ΕΛΣΤΑΤ,Απογραφή 2021)είναι ένα εξαιρετικό παράδειγμα της αναγέννησης ενός παραδοσιακού χωριού μέσα από τη συλλογική προσπάθεια των κατοίκων του. Η πρωτοβουλία των ντόπιων, κυρίως του Ι. Μπουτάρη και του Ν. Μέρτζου το 1994, έχει οδηγήσει σε σημαντικές βελτιώσεις και στην επαναφορά της ζωής στο χωριό, το οποίο μέχρι τα μέσα της δεκαετίας του 1980 είχε σχεδόν ερημώσει. Οι στρατηγικοί άξονες που επιλέχθηκαν για την ανάπτυξη του Νυμφαίου δείχνουν την ολιστική προσέγγιση που ακολουθήθηκε. Η έμφαση στις τεχνικές υποδομές και στην πολιτιστική κληρονομιά όχι μόνο διασφαλίζει τη βιωσιμότητα του χωριού, αλλά και προσελκύει επισκέπτες που ενδιαφέρονται για την ιστορία και τη φυσική ομορφιά της περιοχής. Η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και η ανάπτυξη κοινωνικών δεσμών ενισχύουν την κοινότητα και συμβάλλουν στη δημιουργία ενός βιώσιμου μοντέλου ανάπτυξης(Δολόγλου,2016).



Εικόνα 1. (πηγη:<https://travel.eleftheriaonline.gr/>)

Η αναγέννηση του Νυμφαίου έγινε με ευρωπαϊκά και κρατικά κονδύλια με αποτέλεσμα σε σύντομο χρονικό διάστημα να χτιστούν νέα σπίτια, να φτιαχτεί οδικό δίκτυο, να διατηρηθεί η παραδοσιακή αρχιτεκτονική του οικισμού με αναστηλώσεις αρχοντικών, να δημιουργηθεί λαογραφικό μουσείο, ιατρείο, συνεταιρισμοί, γήπεδα επίσης δημιουργήθηκε και ο Αρκτούρος ως κέντρο προστασίας της καφέ αρκούδας. Η οικονομική άνθηση μετά το πέρας των έργων αποτυπώνεται με τα ξενοδοχεία, με τους

² Ο Πληθυσμός 2011 αριθμούσε 132 μόνιμους κατοίκους(ΕΛΣΤΑΤ, Απογραφή 2011)

ξενώνες, με τις ταβέρνες, με καταστήματα παραδοσιακών προϊόντων, με μπαρ-καφετέριες.

Εικόνα 1, (πηγή: <https://travel.eleftheriaonline.gr/>)

Είναι ένας προορισμός υπαίθριας αναψυχής που προσελκύει όχι μόνο από την Ελλάδα, αλλά και από το εξωτερικό ανθρώπους που αγαπούν την ιππασία και την πεζοπορία. **Είναι ένα έργο που έχει καταφέρει εξαιρετικά να διαχειριστεί το φυσικό περιβάλλον και το πολιτιστικό απόθεμα του.** (Κάλφας, 2009)

Οία, Σαντορίνη

Η Οία με μόνιμο πληθυσμό 838 ανθρώπων³ (ΕΛΣΤΑΤ Απογραφή 2021) είναι πράγματι ένας μαγευτικός προορισμός στη Σαντορίνη, με τη μοναδική αρχιτεκτονική της και την εκπληκτική θέα της Καλντέρας. Οι υπόσκαφες κατοικίες προσθέτουν μια ιδιαίτερη γοητεία, καθώς είναι σκαμμένες στον ηφαιστειακό βράχο, δημιουργώντας ένα μοναδικό περιβάλλον. Οι ναυτικές παραδόσεις και οι εκκλησίες αφιερωμένες στους ναυτικούς μαρτυρούν την ιστορική σύνδεση του χωριού με τη θάλασσα. Η Οία είναι επίσης γνωστή για τα εκπληκτικά ηλιοβασιλέματα της, που προσελκύουν επισκέπτες από όλο τον κόσμο.

Για να φτάσουμε σήμερα να γράφουμε τα παραπάνω όμορφα λόγια το οφείλουμε εν μέρη στο Πρόγραμμα του ΕΟΤ «Ανάπτυξη και αξιοποίηση Παραδοσιακών οικισμών» που ξεκίνησε στο νησί το 1976. Διότι μέχρι τότε ο οικισμός είχε ερημώσει. Οι κύριοι λόγοι : **α)** το ναυτιλιακό κεφάλαιο άρχισε να συγκεντρώνεται στον Πειραιά πριν ακόμα τον β' Παγκόσμιο πόλεμο, **β)** η πείνα λόγω του πολέμου το 1942, όπου ανάγκασε κατοίκους να μεταναστεύσουν σε άλλες περιοχές ή άλλες χώρες, **γ)** το κλείσιμο του εργοστασίου Δαρζέντα όπου μεγάλο ποσοστό των κατοίκων βιοποριζόταν, **δ)** οι σεισμοί που έζησε το νησί το 1928 και το 1956, **ε)** η μείωση της γεωργικής παραγωγής.

Το πιλοτικό πρόγραμμα του ΕΟΤ συμπεριελάμβανε την αποκατάσταση παραδοσιακών κατοικιών που θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν και τουριστικά ως ξενώνες, τη δημιουργία υφαντηρίου, ναυτικού Μουσείου, καθώς και αποκατάσταση πολλών κτισμάτων όπου άλλαξαν χρήση για να είναι συμβατά με το project. Η κτιριακή αποκατάσταση θα έπρεπε να είναι σύμφωνη με την παραδοσιακή αρχιτεκτονική του νησιού. Στόχος της αναβίωσης ήταν όλα τα έργα που αναφέρονταν στο πιλοτικό πρόγραμμα να γίνουν με σεβασμό στην ταυτότητα του τόπου. Το έργο αυτό διακρίθηκε το 1986 στη Σόφια της Βουλγαρίας στην Biennale αρχιτεκτονικής. (ΕΟΤ Πρόγραμμα Αναβίωσης, 1991)

Μετά την εφαρμογή του προγράμματος του ΕΟΤ υπήρξαν ιδιωτικές πρωτοβουλίες για την αναβίωση του οικισμού. Μιλώντας για το σήμερα, διαπιστώνουμε ότι ο προορισμός αυτός είναι παγκοσμίου φήμης

³Ο Πληθυσμός 2011 αριθμούσε 665 μόνιμους κατοίκους (ΕΛΣΤΑΤ, Απογραφή 2011)

τόσο δημοφιλής που τα τουριστικά καταλύματα να μπορούν να φιλοξενούν έως 8000 ανθρώπους. Μπορεί όλο αυτό να έχει προσφέρει τις τελευταίες 3 δεκαετίες μεγάλη οικονομική ανεξαρτησία του γηγενούς πληθυσμού αλλά δυστυχώς όπως παρατηρούμε η ανάπτυξη μπορεί να συνεχίζεται αλλά είναι αναρχική, χωρίς όρια. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα να απειλείται η φυσιογνωμία του οικισμού και ο παραδοσιακός ιστός.

Η αναβίωση της Οίας είναι πράγματι ένα σημαντικό έργο που συνέβαλε στη διατήρηση και ανάδειξη των ιστορικών και αισθητικών αξιών του οικισμού. Κατάφερε να επανασυνδέσει την Οία με τη σύγχρονη ζωή, εξασφαλίζοντας την ιστορική της συνέχεια και προάγοντας τη μοναδική αρχιτεκτονική και τοπογραφία της περιοχής.

Ωστόσο, η τουριστική της ανάπτυξη, αν και επιτυχής σε πολλές πτυχές, ενδέχεται να έχει προκαλέσει προκλήσεις. Η έλλειψη αυστηρών περιορισμών για τις νέες χρήσεις και τη φιλοξενία μπορεί να έχει επηρεάσει τη φυσιογνωμία του οικισμού, οδηγώντας σε ανισορροπίες που χρειάζονται προσεκτική διαχείριση. Η ισορροπία ανάμεσα στην ανάπτυξη και τη διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς είναι κρίσιμη για τη μακροχρόνια βιωσιμότητα της περιοχής.



Εικόνα 2. (πηγή:<https://fastferries.com.gr/blog/oia-thiras-santorini>)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΒΙΩΣΙΜΗ - ΑΕΙΦΟΡΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ ΣΤΟ REAL ESTATE

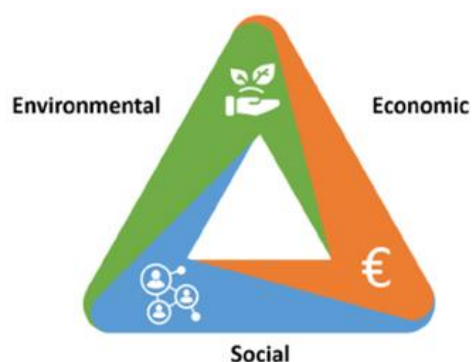
Στο συγκεκριμένο κεφάλαιο θα γίνει μια ανάλυση της αειφόρου βιώσιμης ανάπτυξης αρχικά δίνοντας ορισμούς. Στη συνέχεια θα προσπαθήσουμε να ορίσουμε μια νέα έννοια που ονομάζουμε αξιobιώτη ανάπτυξη. Σκοπός του κεφαλαίου είναι η μελέτη και εφαρμογή των κανόνων αειφορίας και βιωσιμότητας στην προσπάθεια αναbίωσης εγκαταλελειμμενων οικισμών.

3.1 Ορισμός και παράγοντες Βιώσιμης - Αξιοbιώτης Ανάπτυξης

Ορισμοί

Η Βιώσιμη Ανάπτυξη αποτελεί πράγματι έναν από τους πιο καθοριστικούς στόχους του 21ου αιώνα, επισημαίνοντας τη σημασία της ισορροπίας μεταξύ οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών παραμέτρων. Η ανάγκη για βιώσιμες λύσεις αναbύεται από τις προκλήσεις που αντιμετωπίζει ο πλανήτης, όπως η κλιματική αλλαγή, η φτώχεια και η ανισότητα. **Ο ορισμός της βιώσιμης ανάπτυξης από την Gro Harlem Brundtland**(πρώτη πρωθυπουργό της Νορβηγίας),**επικεντρώνεται στην ικανοποίηση των αναγκών του παρόντος χωρίς να διακυβεύονται οι ανάγκες των μελλοντικών γενεών, είναι θεμελιώδης για την κατανόηση της έννοιας.** Η Διεθνής Συνδιάσκεψη του Ρίο το 1992 και οι επόμενες συναντήσεις επιβεβαίωσαν τη διεθνή δέσμευση για τη βιωσιμότητα, υπογραμμίζοντας την αναγκαιότητα μιας ολοκληρωμένης προσέγγισης.(Κέντρο Εθελοντών Μανατζερ Ελλάδος -Βιώσιμη Ανάπτυξη, www.kemel.gr/library/viosimi-anartyxi)

Οι 3 πυλώνες της βιώσιμης ανάπτυξης είναι Οικονομία – Περιβάλλον – Κοινωνία όπως αποτυπώνονται στην εικόνα με το ισόπλευρο τρίγωνο.



Εικόνα 3. (πηγή: Leonardo Rodrigues et al,2023)

Απο τα παραπάνω και αντιλαμβανόμενοι τις περιβαλλοντικές ,κοινωνικές και οικονομικές αλλαγές που συμβαίνουν στις μέρες μας με «ταχύτητα φωτός» μπορούμε να παραθέσουμε τον ορισμό της Ολοκληρωμένης Αξιοβιώτης Ανάπτυξης : **Είναι η ανάπτυξη που επισημαίνει τη σημασία της ισορροπίας και της διαλεκτικής σχέσης μεταξύ διαφορετικών τομέων (οικονομικών, κοινωνικών, πολιτικών, πολιτισμικών και τεχνολογικών) για την επίτευξη της βιωσιμότητας**(Ρόκος,2003). Η έμφαση στη διατήρηση της αρμονίας με το φυσικό και πολιτισμικό περιβάλλον είναι κεντρική, καθώς προάγει τη συνεργασία και τον σεβασμό προς τις ανθρώπινες ανάγκες και το οικοσύστημα. **Είναι μια διαδικασία που επιδιώκει την ευημερία όλων των ανθρώπων, ανεξαρτήτως καταγωγής ή κοινωνικής τάξης.** Αυτός ο προσανατολισμός ενσωματώνει ανθρωπιστικές αξίες και τη συλλογική ευθύνη για τη διασφάλιση ενός καλύτερου μέλλοντος. (Ρόκος,2003). Η προσέγγιση αυτή περιλαμβάνει διάφορες κρίσιμες διαστάσεις όπως:

1. Οικολογική Ακεραιότητα
2. Κοινωνική Ισότητα
3. Σύμπραξη Κράτους – Ιδιωτών
4. Πολιτιστικός Σεβασμός

Συμπερασματικά, η Ολοκληρωμένη Αξιοβίωτη Ανάπτυξη περιλαμβάνει μια ολιστική και ολοκληρωμένη προσέγγιση της ανάπτυξης που ευθυγραμμίζει την ανθρώπινη πρόοδο με την οικολογική υγεία, εξασφαλίζοντας ένα βιώσιμο μέλλον για όλους. Απαιτεί δέσμευση για την προώθηση σχέσεων που προωθούν την ισορροπία και τη συνέργεια μεταξύ της οικονομικής ανάπτυξης, της κοινωνικής ισότητας και της περιβαλλοντικής διαχείρισης. Μέσα από αυτό το πρίσμα, η ανάπτυξη δεν αντιμετωπίζεται ως μια γραμμική διαδικασία αλλά ως ένα σύνθετο και αλληλένδετο ταξίδι προς ένα βιώσιμο και δίκαιο μέλλον.

Στην συνέχεια θα αναφέρουμε πως η ερμηνεία της Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης δίνεται μέσω του Real Estate. Αναφέρεται: **στο σχεδιασμό, την κατασκευή και τη λειτουργία τόσο εμπορικών όσο και οικιστικών ακινήτων με τρόπο που μειώνει σημαντικά τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις.** Αυτή η αυξανόμενη τάση αποτελεί απάντηση στην αυξημένη παγκόσμια ευαισθητοποίηση για την προστασία του περιβάλλοντος, στην αύξηση των κυβερνητικών κανονισμών και στην ανάγκη βελτιστοποίησης του κόστους λειτουργίας σε έναν κόσμο που αντιμετωπίζει τις προκλήσεις της κλιματικής αλλαγής και της

εξάντλησης των πόρων. Η κίνηση προς βιώσιμες πρακτικές στον τομέα των ακινήτων υπογραμμίζει όχι μόνο τα οικονομικά οφέλη αλλά και την ηθική ευθύνη απέναντι στον πλανήτη.

Παράγοντες πίσω από το βιώσιμο real estate

Η άνοδος της βιωσιμότητας στα ακίνητα οφείλεται σε μια σειρά παραγόντων. **Πρώτον**, η αυξημένη συνειδητοποίηση της κλιματικής αλλαγής και της πεπερασμένης φύσης των φυσικών πόρων έχει πιέσει κυβερνήσεις, οργανισμούς και άτομα να υιοθετήσουν πιο φιλικές προς το περιβάλλον πρακτικές. **Δεύτερον** οι αυστηρότεροι **κυβερνητικοί κανονισμοί** με στόχο τη μείωση των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα και την ελαχιστοποίηση της περιβαλλοντικής υποβάθμισης έχουν επίσης ωθήσει τον κλάδο των ακινήτων να ενσωματώσει βιώσιμα μέτρα στις πρακτικές κατασκευής. **Τρίτον τα οικονομικά κίνητρα είναι σημαντικά**. Τα ακίνητα που σχεδιάζονται και λειτουργούν με γνώμονα τη βιωσιμότητα τείνουν να έχουν χαμηλότερο λειτουργικό κόστος λόγω της μειωμένης κατανάλωσης ενέργειας, γεγονός που προσελκύει τους κατασκευαστές, τους αγοραστές και τους ενοικιαστές. Επιπλέον, υπάρχουν όλο και περισσότερα στοιχεία που αποδεικνύουν ότι τα βιώσιμα κτίρια διατηρούν **υψηλότερες τιμές μεταπώλησης** και ποσοστά πληρότητας, καθιστώντας τα πιο ελκυστικές επενδύσεις σε βάθος χρόνου.

3.2 Σύνδεση της ολοκληρωμένης αναβίωσης με το Real Estate

Έχοντας ήδη αναλύσει τις αρχές της αξιοβίωτης ανάπτυξης θα κάνουμε αναφορά στις αρχές του βιώσιμου Real Estate όπου θα διαπιστώσουμε ότι αρκετές συμπίπτουν μεταξύ τους βεβαίως υπό ένα διαφορετικό πρίσμα υλοποίησής τους. Είναι πολύ σημαντικό το 2024 να μην γίνονται λάθη του παρελθόντος σε κάθε προσπάθεια αναβίωσης εγκαταλελειμμένου οικισμού(www.greenbusinessbenchmark.com).

Αρχές Βιώσιμης Ανάπτυξης Real Estate :

Η βιώσιμη ανάπτυξη ακινήτων ενσωματώνει περιβαλλοντικές, οικονομικές και κοινωνικές διαστάσεις στο σχεδιασμό και την εκτέλεση των έργων. Η επίτευξη ισορροπίας μεταξύ αυτών των πυλώνων είναι απαραίτητη για την προώθηση μιας αναπτυξιακής προσέγγισης που ανταποκρίνεται στις σημερινές ανάγκες χωρίς να θέτει σε κίνδυνο την ικανότητα των μελλοντικών γενεών να ανταποκριθούν στις δικές τους ανάγκες. Ακολουθούν οι βασικές αρχές που διέπουν τη βιώσιμη ανάπτυξη ακινήτων:

1. Ολιστική περιβαλλοντική διαχείριση

Οι προκλήσεις της κλιματικής αλλαγής, της εξάντλησης των πόρων και της αστικοποίησης επιβάλλουν μια προσέγγιση που δίνει έμφαση στην οικολογική βιωσιμότητα. Οι σύγχρονες αναπτυξιακές πρακτικές αποτελούν συχνά παράδειγμα μη βιώσιμων καταναλωτικών προτύπων, οδηγώντας σε δυσμενείς επιπτώσεις όπως η υπερθέρμανση του πλανήτη και η υποβάθμιση της ποιότητας του αέρα. Ένα πλαίσιο βιώσιμης ακίνητης περιουσίας πρέπει να δίνει προτεραιότητα στην ενεργειακή απόδοση, τη βιώσιμη χρήση γης και τη διατήρηση της βιοποικιλότητας. Αυτό περιλαμβάνει την υιοθέτηση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, τη βελτιστοποίηση της χρήσης νερού και την ελαχιστοποίηση των αποβλήτων μέσω καινοτόμων πρακτικών και υλικών δόμησης.

2. Οικονομική βιωσιμότητα

Η βιώσιμη ανάπτυξη ακινήτων δεν θα πρέπει να αντιμετωπίζει μόνο περιβαλλοντικές ανησυχίες, αλλά και να διασφαλίζει την οικονομική βιωσιμότητα. Η ενσωμάτωση ενεργειακά αποδοτικών τεχνολογιών και υλικών μπορεί να μειώσει σημαντικά το λειτουργικό κόστος με την πάροδο του χρόνου. Οι φορείς χάραξης πολιτικής και οι κατασκευαστές(ιδιώτες ή επενδυτές) πρέπει να συνεργαστούν για τη δημιουργία κινήτρων για βιώσιμες πρακτικές, όπως φορολογικές ελαφρύνσεις ή επιχορηγήσεις για ενεργειακά αποδοτικές ανακαινίσεις και νέες κατασκευές. Επενδύοντας σε πράσινες τεχνολογίες και υποδομές, οι εργολάβοι μπορούν να ενισχύσουν την αξία των ακινήτων, ενώ παράλληλα συμβάλλουν στην τοπική οικονομία και στη δημιουργία θέσεων εργασίας.

3. Αξιολόγηση του κύκλου ζωής και κυκλική οικονομία

Η ενσωμάτωση των αξιολογήσεων του κύκλου ζωής στη διαδικασία ανάπτυξης επιτρέπει στους ενδιαφερόμενους να αξιολογούν τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις ενός έργου από την έναρξη έως και την συντήρηση μέσα στα χρόνια. Αυτή η ολοκληρωμένη θεώρηση ενθαρρύνει την υιοθέτηση των αρχών της κυκλικής οικονομίας, όπου τα υλικά επαναχρησιμοποιούνται και ανακυκλώνονται, ελαχιστοποιώντας τα απόβλητα και την κατανάλωση πόρων. Σχεδιάζοντας κτίρια που προσαρμόζονται στις απαιτήσεις της αειφορίας και βιωσιμότητας, οι κατασκευαστές μπορούν να μειώσουν τη συχνότητα των ανακαινίσεων και των νέων κατασκευών, μειώνοντας έτσι τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις.

4. Αειφόρος πολεοδομικός σχεδιασμός

Η βιώσιμη ανάπτυξη απαιτεί καινοτόμο αστικό σχεδιασμό που ελαχιστοποιεί την εξάπλωση και μεγιστοποιεί την αποτελεσματική χρήση της γης. Οι στρατηγικές περιλαμβάνουν αναπτύξεις μικτής χρήσης, οι οποίες ενσωματώνουν χώρους κατοικίας, εμπορίου και αναψυχής, μειώνοντας την ανάγκη για εκτεταμένα δίκτυα μεταφορών. Η έμφαση στις δημόσιες συγκοινωνίες και τη δυνατότητα περιπάτου ενισχύει την προσβασιμότητα, ενώ μειώνει την εξάρτηση από τα αυτοκίνητα, συμβάλλοντας στη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου.

5. Κοινωνική δέσμευση και κοινωνική ισότητα

Ένα βιώσιμο κατασκευαστικό έργο πρέπει να ανταποκρίνεται στις ανάγκες και τις προσδοκίες της κοινότητας που εξυπηρετεί. Η εμπλοκή των κατοίκων της περιοχής και των ενδιαφερομένων μερών στη διαδικασία σχεδιασμού προάγει την κοινωνική ισότητα και διασφαλίζει ότι οι αναπτύξεις συμβάλλουν θετικά στην κοινότητα. Η αρχή αυτή δίνει έμφαση στη συμμετοχικότητα, παρέχοντας ποικίλες επιλογές στέγασης, δημόσιους χώρους και ανέσεις που βελτιώνουν την ποιότητα ζωής για όλους τους κατοίκους.

6. Αποτελεσματική χρήση των πόρων

Η βιώσιμη ανάπτυξη επιδιώκει τη βελτιστοποίηση της χρήσης των πόρων με την ελαχιστοποίηση των αποβλήτων και την προώθηση της ανακύκλωσης και της επαναχρησιμοποίησης. Αυτό περιλαμβάνει όχι μόνο τα υλικά κατασκευής αλλά και την κατανάλωση νερού και ενέργειας καθ' όλη τη διάρκεια του κύκλου ζωής του κτιρίου. Η εφαρμογή προηγμένων τεχνολογιών, όπως τα έξυπνα συστήματα κτιρίων, μπορεί να διευκολύνει την αποτελεσματική διαχείριση των πόρων και να ενισχύσει τη λειτουργική βιωσιμότητα.

7. Αρχές έξυπνης ανάπτυξης

Η έξυπνη ανάπτυξη περιλαμβάνει στρατηγικό σχεδιασμό που επικεντρώνεται στη βιώσιμη χρήση γης, στις αποτελεσματικές δημόσιες μεταφορές και στη διατήρηση των ελεύθερων χώρων. Η αρχή αυτή υποστηρίζει πολιτικές που δίνουν προτεραιότητα στις δημόσιες μεταφορές έναντι των ιδιωτικών οχημάτων, ενθαρρύνουν την ανάπτυξη υψηλότερης πυκνότητας στις αστικές περιοχές και προστατεύουν τους χώρους πρασίνου για τη διατήρηση της οικολογικής ισορροπίας.

8. Πρακτικές πράσινης δόμησης

Η υιοθέτηση πρακτικών πράσινης δόμησης είναι κεντρικής σημασίας για τη βιώσιμη ανάπτυξη ακινήτων. Οι πρακτικές αυτές περιλαμβάνουν τον ενεργειακά αποδοτικό σχεδιασμό, τα βιώσιμα υλικά και τις φιλικές προς το περιβάλλον μεθόδους κατασκευής. Τα πράσινα κτίρια όχι μόνο μειώνουν τον περιβαλλοντικό αντίκτυπο, αλλά παρέχουν επίσης οφέλη για την υγεία των ενοίκων μέσω της βελτιωμένης ποιότητας του εσωτερικού αέρα και του φυσικού φωτισμού. Η χρήση αναγνωρισμένων συστημάτων πιστοποίησης (όπως το LEED ή το BREEAM) μπορεί να καθοδηγήσει τους υπεύθυνους των projects στην επίτευξη των στόχων βιωσιμότητας.

9. Ανθεκτικότητα και προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή

Με την κλιματική αλλαγή να αποτελεί σημαντική απειλή για τις αστικές κι όχι μόνο υποδομές, η βιώσιμη ανάπτυξη των ακινήτων πρέπει να ενσωματώνει στρατηγικές ανθεκτικότητας. Αυτό περιλαμβάνει τον σχεδιασμό κτιρίων και κοινοτήτων που μπορούν να αντέξουν ακραία καιρικά φαινόμενα, όπως πλημμύρες ή καύσωνες. Η εφαρμογή πράσινων υποδομών, όπως οι διαπερατές επιφάνειες και οι πράσινες στέγες, συμβάλλει στη διαχείριση των ομβρίων υδάτων και στη μείωση του φαινομένου της αστικής θερμικής νησίδας. Επιπλέον, οι αναπτύξεις ακινήτων θα πρέπει να περιλαμβάνουν μέτρα ετοιμότητας για την αντιμετώπιση καταστροφών για την προστασία τόσο της περιουσίας όσο και των κατοίκων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟ, «Τα Μουντανίστικα Μάνης»

4.1 Πρόταση αξιοποίησης οικισμού

Η επιλογή του συγκεκριμένου χωριού έγινε λόγω της αγάπης μου για τις περιοχές της Μάνης, της Μεσσηνιακής και κυρίως της Λακωνικής μιας και κατάγομαι από τη Σπάρτη και το Γύθειο. Το άγριο φυσικό τοπίο των χωριών της Μέσα Μάνης, οι κατασκευές από πέτρα, τα ιστορικά Πυργόσπιτα, τα φαγητά, η μακραίωνη ιστορία είναι μερικά από αυτά που θα δει και θα βιώσει ο ταξιδιώτης – επισκέπτης. Προκαλεί λύπη αυτός ο οικισμός που στέκει αγέρωχος στις βουνοκορφές σαν σκληροτράχηλος Μανιάτης πολεμιστής

να μην έχει την ζωντάνια που του αξίζει.

4.1.1 Τοποθεσία κι ευρύτερη γειτνίαση

Τα Μουντανίστικα ανήκουν στην τοπική κοινότητα Τσικκαλιών, της δημοτικής ενότητας Οιτύλου, ανήκουν στο δήμο Ανατολικής Μάνης της περιφερειακής ενότητας Λακωνίας. Βρίσκεται στην κορυφή του νότιου άκρου (Σαγγιά) του Ταυγέτου σε ένα διάσελο. Από την απογραφή της ΕΛΣΤΑΤ του 2011 οι μόνιμοι κάτοικοι ήταν 18. Δυστυχώς η απογραφή της ΕΛΣΤΑΤ του 2021 για την κοινότητα των Τσικκαλιών αναγράφει 23 μόνιμους κατοίκους, συμπεριλαμβάνοντας τον 1 και μοναδικό εναπομείναντα στα Μουντανίστικα όπου στην ευρύτερη περιοχή τον ονομάζουν «Τελευταίο των Μοϊκανών». Σε άρθρο του Κύρου Κόκκα το 2002⁴, μια κάτοικος του δήλωσε «πως το ρεύμα στο χωριό είχε έρθει το 1997 και το τηλέφωνο το 1999. Γιατρός δεν υπήρχε και τους αρρώστους τους πήγαιναν με το μουλάρι στον Γερολιμένα». Στο παρακάτω πίνακα σημειώνω τις χρονικές αποστάσεις από τις σημαντικότερες γειτνιάζουσες περιοχές με την χρήση αυτοκινήτου. Προσθέτω την Αρεόπολη και το Γύθειο ως τα κύρια κέντρα μετά την Καλαμάτα και την Σπάρτη.

⁴ Στο περιοδικό «ΓΑΙΟΡΑΜΑ», Ιανουάριος – Φεβρουάριος 2002, περιγράφει την επισκεψή του στα Μουντανίστικα

Άλικά	15 λεπτά
Γερολιμένας	20 λεπτά
Λαγιά	25 λεπτά
Βάθεια	25 λεπτά
Ταίναρο	40 λεπτά
Αρεόπολη	45 λεπτά
Γύθειο απο Αρεόπολη	1 ώρα και 5 λεπτά
Γύθειο απο Κότρωνα	1 ώρα και 40 λεπτά

Πίνακας 1. Χρονικές αποστάσεις

Απο την τελευταία μου επισκέψη τον Μάρτιο του 2024⁵ διαπίστωνα πως το κτιριακό απόθεμα είναι στο μεγαλύτερο του ποσοστό (πιστεύω άνω του 80%) ερειπωμένο , σε κάποια σπίτια είχαν καταρρεύσει οι στέγες, πυργόσπιτα μισογκρεμισμένα⁶, στάβλοι εγκαταλελειμμένοι, οδικό δίκτυο επικίνδυνο και αποκρυμνο. Υπάρχουν μετρημένα στα δάκτυλα του ενός χεριού σπίτια κατοικήσιμα για τους καλοκαιρινούς μήνες κι ιδίως των Αύγουστο όπου γιορτάζει η εκκλησία του χωριού και υπάρχει μια πενιχρή επισκεψιμότητα για λίγες μέρες. Να τονίσω πως αν και «παρατημένος στην μοίρα» του ο οικισμός,δεχεται επισκέψεις λόγω του Περιπατητικού Τουρισμού καθώς αυτό το είδος του τουρισμού στην ευρύτερη περιοχή της Μάνης λόγω των αρκετών μονοπατιών(μερικά είναι δύσβατα) βρίσκεται σε άνθηση τα 20 τελευταία χρόνια.



Εικόνα 4. «Μονοπάτια απο Μουντανίστικα προς άλλους οικισμούς»

(πηγή : www.exploring-greece.gr)

⁵ ΕΛΣΤΑΤ 2021, Απογραφή, συνολο 35 κατοικίες εκ των οποίων 3 κατοικημένες τους καλοκαιρινούς μήνες.

⁶ Κατοικίες και πυργόσπιτα, 17 μισογκρεμισμένα χωρίς στέγες (ιδία καταμέτρηση)



Εικόνα 7. Μουντανίστικα απο την Δυτική προς την Ανατολική μερια, κύρια εισοδος οικισμού. (πηγη: Koronaios Stefanos, 2022 – Google Maps)

Από τις παραπάνω φωτογραφίες φαίνεται ο οικισμός ως μια μονοκόμματη λωρίδα με τις παραδοσιακές Μανιάτικες πετρόχτιστες κατοικίες. Η κύρια είσοδος στον οικισμό είναι απο την δυτική πλευρά του και η δεύτερη βρίσκεται στα μέσα της βόρειας πλευράς του. Στη συνέχεια θα αναφέρω πιθανές μορφές αξιοποίησης που θα μπορούσαν να λειτουργήσουν τόσο για το χωριό όσο και για την ευρύτερη περιοχή της Μέσα Μάνης. Διοτί αναβίωση των Μουντανίστικων θα επιφέρει και θετικές οικονομίες κλίμακας και στους υπόλοιπους οικισμούς.

A) ΠΡΟΤΑΣΗ

«Ήπια τουριστική ανάπτυξη με επανεγκατάσταση πληθυσμού»

Η πρόταση αυτή δίνει έμφαση στη προσέλκυση κατοίκων και στην ανάπτυξη του βιώσιμου τουρισμού, με έμφαση στον πολιτιστικό πλούτο, διατηρώντας παράλληλα το φυσικό τοπίο και την ιστορική ταυτότητα (ICOMOS, 1999). Οι βασικές παρεμβάσεις περιλαμβάνουν:

Ελεγχόμενες βελτιώσεις των υποδομών: Αναβάθμιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων (ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνιών, ύδρευσης και αποκομιδή λυμάτων) και των δικτύων πρόσβασης για τη βελτίωση της εμπειρίας των κατοίκων και των επισκεπτών χωρίς να θίγεται η ακεραιότητα της περιοχής. **Προτείνω σθεναρά την δημιουργία τουλάχιστον ενός ελικοδρομίου είτε στην ανατολική είτε στην δυτική μεριά του διάσελου.** Θα ήταν προς όφελος της οικονομίας του χωριού η δημιουργία καταστήματος που να πουλάει τοπικά προϊόντα καθώς και εστιατορίου –

καφετέρειας που να λειτουργούν απο κατοίκους που επανεγκαταστάθηκαν. (Αθανασοπούλου Κ. et al,2016),

Πολιτιστικές διαδρομές: Αναβάθμιση μονοπατιών που αναδεικνύουν την πολιτιστική κληρονομιά, επιτρέποντας στους επισκέπτες να εξερευνήσουν τις μοναδικές πτυχές των Μουντανίστικων και των γειτονικών οικισμών καθώς η Αποσκίερη Μάνη φημίζεται για τον Περιπατητικό Τουρισμό.

Αποκατάσταση κατεστραμμένων κτιρίων: Αντιμέτωπιση των προβλημάτων ασφάλειας με την επισκευή δομών που έχουν υποστεί φθορές, εξασφαλίζοντας ασφαλή πρόσβαση και διαμονή για τους κατοίκους και τους τουρίστες.

Τουριστικές υποδομές μικρής κλίμακας: Ανάπτυξη 2 -3 ξενώνων με τρόπο που να διατηρείται ο χαρακτήρας του οικισμού και να προσφέρεται εργασία σε κατοίκους που επιθυμούν την εγκαταστασή τους στο χωριό.

Περιβαλλοντική και πολιτιστική προστασία: Εφαρμογή μέτρων για την προστασία τόσο του περιβάλλοντος όσο και των πολιτιστικών πόρων, αποτρέποντας τυχόν αλλαγές που θα μπορούσαν να διαταράξουν την παραδοσιακή μορφή της περιοχής.

Υποστήριξη Γεωργικής παραγωγής : το κράτος μπορεί να δώσει κίνητρα σε ανθρώπους που θέλουν να εγκαταλείψουν την αστυφιλία και να ενταχθούν για τους δικούς τους λόγους στην αγροφιλία και τον πρωτογενή τομεα παραγωγής.

B) ΠΡΟΤΑΣΗ

«Οικισμός μουσείο και “στουντιο” εθνικών και διεθνών κινηματογραφικών παραγωγών»

Μετατροπή του οικισμού σε ένα ζωντανό μουσείο(Κονίδη Α. Et al, 2016) που τονίζει τη μοναδική αρχιτεκτονική κληρονομιά και τον πολιτιστικό του πλούτο. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί με :

- Προώθηση και διατήρηση της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και των πολιτιστικών πρακτικών.
- Ανάπτυξη βιώσιμου τουρισμού που ωφελεί την ευρύτερη τοπική κοινωνία.
- Βελτίωση της εμπειρίας των επισκεπτών μέσω εκπαιδευτικών δραστηριοτήτων.
- Προώθηση πολιτιστικών πόρων όπως παραδοσιακές τέχνες (υφαντική και κεραμική τέχνη)

Πρέπει να αναφερθεί ξανά (όπως στην πρόταση Α) πως για να γίνουν τα παραπάνω θα πρέπει να υπάρξουν βελτιώσεις των υποδομών και αποκατάσταση του κτιριακού αποθέματος. Βεβαίως για να γίνει

έναν οικισμό «μουσείο για την Μέσα Μάνη» θα πρέπει τα έξοδα για την αναστήλωση των κτιρίων που έχουν υποστεί μεγάλες φθορές, να γίνουν με κρατικά χρήματα ή κονδύλια επενδυτών.

Μια άλλη μορφή αναβίωσης οικισμού και δημιουργίας οικονομιών κλίμακας και ανάπτυξης είναι να προσελκύσει το ενδιαφέρον σκηνοθετών και παραγωγών κινηματογραφικών ταινιών. Για να προχωρήσει ένα τέτοιο project θα πρέπει να γίνουν και σε αυτό το σενάριο (αν γίνει ξεχωριστά από τον οικισμό «μουσείο») αναβαθμίσεις στις υποδομές του χωριού ώστε να υποστηριχθεί η εκάστοτε παραγωγή. Είθιστε τα έξοδα σε τέτοιες περιπτώσεις να μοιράζονται (κρατικά κονδύλια και επενδυτής παραγωγός) ιδίως όταν πρόκειται για διεθνείς παραγωγές διότι η χώρα και ο τόπος διαφημίζονται παγκοσμίως.

Στον οικισμό των Μουντανίστικων γυρίστηκε το 2022 η ταινία Φόνισσα του συγγραφέα Αλέξανδρου Παπαδιαμάντη. Μια σπουδαία παραγωγή που ένα μέρος των χρημάτων που δαπανήθηκε θα μπορούσε να δωθεί στο ταμείο του χωριού για έργα αναβάθμισης σε περίπτωση που δεν ήταν εγκαταλελειμμένος. Τα τελευταία χρόνια η χώρα μας έχει μπει στο κάδρο των διεθνών κέντρων κινηματογράφου. Τα μέρη που προτιμούνται είναι η Αθήνα, η Θεσσαλονίκη και κάποια νησιά των Κυκλάδων. Στο χέρι των τοπικών Κοινοτήτων, Δήμων και Περιφερειών, μετά τις αναβιώσεις οικισμών σε περίπτωση που το επιθυμούν να έρθουν σε επαφή με το Εθνικό Κέντρο Οπτικοακουστικών Μέσων και Επικοινωνίας καθώς και με το Υπουργείο Τουρισμού για να δηλώσουν την ετοιμότητά τους και να ζητήσουν την προώθησή τους ως περιοχές πραγματοποίησης γυρισμάτων. Παραδείγματα ταινιών τα οποία προσφάτως έχουν γυριστεί στη χώρα μας είναι το "Girl from Oslo" με αιχμή την Αθήνα η οποία είναι μια παραγωγή του netflix, η ταινία "Καμπούλ" και στο νησί της Πάρου η τέταρτη σεζόν της δημοφιλούς δραματικής σειράς "Τεχεράνη".

Γ) ΠΡΟΤΑΣΗ

«Δημιουργία Επιχειρήσεων»

Στο εξωτερικό και πιο συγκεκριμένα στην Ιταλία και την Ισπανία αυτή η μορφή αξιοποίησης των οικισμών έχει ξεκινήσει τουλάχιστον 35 χρόνια πριν. Ολόκληρα χωριά αγοράζονται από επιχειρηματίες και μετασχηματίζονται σε βιοτεχνίες και ερευνητικά πάρκα (Sloan K, 2018). Δημιουργούνται θέσεις εργασίας ικανές να «φέρουν» πληθυσμό πίσω ή ακόμα να βάλει σε σκέψεις ανθρώπους που θέλουν από γειτονικούς οικισμούς να αποχωρήσουν για εύρεση εργασίας στα αστικά κέντρα.

Η πιθανή δημιουργία βιοτεχνιών και εκπαιδευτικών κέντρων πάνω στην διαδικασία συλλογής και επεξεργασίας των πρώτων υλών μέχρι το τελικό στάδιο παρουσίασης των προϊόντων διαθέσιμα προς

πώληση. Εκτός των θέσεων εργασίας, προσφέρει την γνώση και αν τα προϊόντα αφορούν την ιστορία του τόπου η συνεισφορά στην διατήρηση των πολιτιστικών χαρακτηριστικών γίνεται ακόμα πιο σημαντική.

Ένα υλοποιημένο project που μπορεί να γίνει παράδειγμα για το πως μπορεί να εξελιχθούν τα Μουντανίστικα είναι το Pischello στην Umbria. Απο οικισμός – φάντασμα μετά την αγορά του απο group επιχειρηματιών και την αναβάθμιση των υποδομών καθώς και την κτιριακή αναστήλωση, έγινε ένα European Centre for advanced design and research ιδιοκτησίας της ART (Advanced Research Technologies) όπου σχεδιάζει και τη βιομηχανοποιεί προηγμένα εξαρτήματα και συστήματα για τον τομέα της υψηλής τεχνολογίας. Για να γίνει ένα τέτοιο project στα Μουντανίστικα θα πρέπει εκτός απο την θέληση του ιδιωτικού τομέα , το κράτος να είναι «ανοιχτό» σε μια τετοια διαδικασία και να υποστηρίζει την αρχιτεκτονική και πολιτιστική ιστορία του τόπου χωρίς να παραχωρεί διακαιώματα ανευ όρων στους επιχειρηματίες μετά την αγορά του οικισμού.

4.2 Αξιολόγηση προτάσεων

Πριν προχωρήσουμε, θα γίνει αναφορά στα εργαλεία που θα χρησιμοποιηθούν για την αξιολόγηση των προτάσεων. Η αρχή θα γίνει με την μέθοδο σταθμισμένων παραγόντων/κριτηρίων ωστε επιλεχθεί το κατάλληλο σενάριο. Στη συνέχεια θα προχωρήσουμε την μελέτη με την SWOT Ανάλυση(**Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats**) πριν τη τελική αξιολόγηση.

Η πολυκριτηριακή ανάλυση (**Multi-criteria analysis, MCA**) με την μέθοδο των σταθμισμένων παραγόντων (**Weighted Factor Model, WFM**) χρησιμοποιείται για την επίλυση προβλημάτων που αφορούν τη διαχείριση ενός συνόλου εναλλακτικών λύσεων. Η δημιουργία ενός WFM μοντέλου **σύμφωνα με τους (Ommani A. et al 2011 ; Dobrovolskiene N. et al 2021)** περιλαμβάνει τον ορισμό κριτηρίων και σταθμίσεων και στη συνέχεια την αξιολόγηση του τρόπου με τον οποίο μια πιθανή επιλογή βαθμολογείται σε καθένα από αυτά. Δημιουργούν μια τελική βαθμολογία με βάση τη βαθμολογία της επιλογής και τους συντελεστές βαρύτητας των κριτηρίων (που συνήθως πολλαπλασιάζονται μαζί).

Μετά το αποτέλεσμα που θα προκύψει απο την παραπάνω μέθοδο - η προκρινόμενη πρόταση- θα εξεταστεί με την SWOT Ανάλυση ωστε να καταλήξουμε σε μια οσο το δυνατόν πιο ολοκληρωμένη προσέγγιση για το πως μπορεί να υλοποιηθεί η σενάριο που προέκυψε απο την μέθοδο WFM. Η ανάλυση SWOT σύμφωνα με τους **Ferwati M. et al (2021)** είναι ένα στρατηγικό εργαλείο που βοηθά τους υπεύθυνους των projects αναβίωσης οικισμών να αξιολογούν την τρέχουσα θέση και να λαμβάνουν τεκμηριωμένες αποφάσεις.

Ακολουθεί μια σύντομη ανάλυση:

Εσωτερικό περιβάλλον

Δυνατά σημεία: μοναδικοί πόροι, τοποθεσία, πολιτιστική κληρονομιά κ.λπ.

Αδυναμίες: περιορισμοί πόρων, ανεργία, λειτουργικές ανεπάρκειες κλπ

Εξωτερικό περιβάλλον

Ευκαιρίες: τουριστική ανάπτυξη , ευκαιρίες χρηματοδότησης κλπ.

Απειλές: αλλοίωση φυσικού περιβάλλοντος, ανταγωνισμός κλπ

Χρησιμοποιώντας τα αποτελέσματα της ανάλυσης SWOT, οι συντελεστές των Projects μπορούν να ευθυγραμμίσουν τα δυνατά τους σημεία με τις ευκαιρίες για να μεγιστοποιήσουν την ανάπτυξη και την βιωσιμότητα του εγχειρήματος, αντιμετωπίζοντας παράλληλα τις αδυναμίες και μετριάζοντας τις απειλές. Με στόχο τη μακροπρόθεσμη επιτυχία και την προσαρμοστικότητα σε ένα μεταβαλλόμενο περιβάλλον.

Προχωρούμε στην μέθοδο σταθμισμένων παραγόντων με την επιλογή ενδεικτικών κριτηρίων.

ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ / ΚΡΙΤΗΡΙΑ	ΣΥΝΤ/ΤΗΣ ΒΑΡΥΤΗΤΑΣ	ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ			ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ		
		A	B	Γ	A	B	Γ
Κόστος υλοποίησης	15	15	10	10	225	150	150
Βιωσιμότητα πρότασης	20	15	15	20	300	300	400
Οικολογικό αποτύπωμα	10	15	15	15	150	150	150
Αναβάθμιση υποδομών, δικτύων και πόρων	20	20	15	15	400	300	300
Επάρκεια δημόσιων / ιδιωτικών παραχών και υπηρεσιών	10	10	5	5	100	50	50
Προστασία πολιτισμικής κληρονομιάς και τοπίου	15	15	20	15	225	300	225
Επίδραση πρότασης στην ευρύτερη περιοχή	10	10	20	20	100	200	200
	100	100	100	100	1500	1450	1475

Πίνακας 2. Πολυκριτηριακή Ανάλυση(MCA) – Μέθοδος σταθμισμένων παραγόντων(WFM)

Απο τις 3 προτάσεις αυτή που φαίνεται να ικανοποιεί περισσότερο τα κριτήρια είναι η 1^η πρόταση. Επομένως παρακάτω θα συνεχίσουμε με την SWOT ανάλυση της «**Ηπιας τουριστικής ανάπτυξης με επανεγκατάσταση του πληθυσμού**»

ΕΣΩΤΕΡΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ - ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ

- Αύξηση επισκεψιμότητας
- Η άυλη κληρονομιά. Αντικατοπτρίζει τις κοινωνικές και πολιτιστικές πτυχές των προηγούμενων κατοίκων στον ιστό των κτιρίων.
- Αναβάθμιση υφιστάμενων υποδομών τόσο ποιοτικά όσο και ποσοτικά
- Υποστήριξη γεωργικής και κτηνοτροφικής παραγωγής
- Τουριστικές υποδομές σε μικρή κλίμακα , σχεδιασμός και δημιουργία αυτών
- Νέες θέσεις εργασίας με την ήπια ανάπτυξη του Τουρισμού
- Μονοπάτια για Περιπατητικό τουρισμό και ένταξη σε διεθνές δίκτυο μονοπατιών για προσέλκυση επισκεπτών. Πρόσθετες μορφές εναλλακτικού τουρισμού
- Αποκατάσταση του κτηριακού αποθέματος

ΕΣΩΤΕΡΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ – ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ

- Ανεκμετάλλευτη γη προς παραγωγή προϊόντων
- Ανάγκη οικονομικής βοήθειας μέσω κρατικών κονδυλίων
- Λόγω εγκατάλειψης πολλών κατοικιών πιθανώς να προκύψουν προβλήματα στο ιδιοκτησιακό καθεστώς
- Μηδενική τουριστική δραστηριότητα ακόμη και πριν την ερήμωση, πέρα του περιπατητικού τουρισμού που βρίσκει άνθηση τα τελευταία χρόνια.
- Ανάγκη για βιώσιμη ενεργειακή αυτάρκεια πέρα απο την υφιστάμενη ηλεκτροδότηση.
- Μηδενική οικονομική δραστηριότητα
- Έλλειψη κινήτρων για επανεγκατάσταση

ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ – ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

- Προσέλκυση επενδυτικών κεφαλαίων
- Διαχείριση του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς μέσω δράσεων
- Αναβάθμιση οδικού δικτύου για καλύτερη σύνδεση με γειτονικούς οικισμούς
- Ευρωπαϊκές χρηματοδοτήσεις μέσω του προγράμματος αναβίωσης εγκαταλελειμμένων οικισμών
- Αποκτηση – διαμόρφωση τουριστικής ταυτότητας
- Οικονομικές σχέσεις μέσω συναλλαγών με επιχειρήσεις της ευρύτερης περιοχής (παραλληλα με την υλοποίηση του project)

ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ – ΑΠΕΙΛΕΣ

- Η ερημοποίηση και η εγκατάλειψη απειλούν το χωριό με εξαφάνιση
- Όχι σωστή ανάπτυξη του πρωτογενούς τομέα με στόχο την αυτάρκεια του οικισμού
- Πιθανός κίνδυνος μή ήπιας βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης αλλά αντιθέτως άναρχης.
- Διαφορές μεταξύ επενδυτών και νέων κατοίκων με τους κρατικούς φορείς.
- Πιθανή υποβάθμιση του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος από βεβιασμένη και μη συντονισμένη ανάπτυξη.

Μετά κι από την SWOT ανάλυση , προκύπτει ο σημαντικότερος παραγοντας που θα κρίνει τις προτεινόμενες παραμβάσεις της «**Ήπιας τουριστικής ανάπτυξης με επανεγκατάσταση πληθυσμού**» ο οποίος είναι η **σύμπραξη δημοσίου και ιδιωτών** (επενδυτών και νέων κατοίκων). Να υπάρξει συνεργασία και οργάνωση για την λήψη αποφάσεων με στόχο και σκοπό την βιώσιμη υλοποίηση του project αναβίωσης.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Με το τέλος αυτής της εργασίας, διαπίστωνα πως το real estate είναι σημαντικό μέρος της καθημερινότητάς μας είτε μας αφορά άμεσα είτε έμμεσα. Έμμεσα μεσα απο μεγάλα projects - όπως του Ελληνικού , τη μελλοντική διπλή αναπλαση Λεωφόρου Αλεξάνδρας - Βοτανικού, την αναβάθμιση οδικών δικτύων ανα τη χώρα, την κατασκευή των Malls, το κέντρο πολιτισμού του Ιδρύματος Σταύρος Νιάρχος - όπου επηρεάζεται άλλες φορές θετικά κι άλλες αρνητικά η κοινωνικο-πολιτιστική ζωής μας και μερικές φορές η ποιότητά της. Άμεσα η ακίνητη περιουσία(real estate) νοείται η προσωπική ιδιοκτησία που έχουμε και διαμένουμε καθώς και ακίνητα που διαχειριζόμαστε(προς ενοικίαση ή πώληση) με σκοπό την αύξηση των εισοδημάτων μας. Να τονίσουμε πως οποιαδήποτε παρέμβαση κάνουμε επι των ακινήτων μας (απο τον απλο ελαιοχρωματισμό μέχρι κατασκευαστικές παρεμβάσεις) θεωρείται ενασχόληση με το real estate.

Επομένως η αναβίωση εγκαταλελειμμένων οικισμών δεν μπορεί να μην συσχετίζεται με το real estate και τους παράγοντες που το επηρεάζουν και την ίδια στιγμή επηρεάζει κι αυτό όπως τομείς και κλάδους της οικονομίας , του περιβάλλοντος και της κοινωνίας με τους θεσμούς της (γίνεται εκτενής αναφορά στα υποκεφάλαια 1.3 και 1.5). Στη μελέτη περίπτωσης του μικρού οικισμού των Μουντανίστικων και μέσα απο τις προτάσεις για την αναβίωσή του αποκαλύπτεται και ο ρόλος του real estate(έργα υποδομής, αναπαλαίωση κτιρίων ,προσέλκυση νεων κατοικων, επενδυτών, προστασία περιβάλλοντος με δράσεις καθώς και συνεισφορά στην ευρύτερη τοπική οικονομία) στο συγκεκριμένο project.

Φτάνοντας στο τέλος θα πρότεινα για περαιτέρω μελέτη στην Ελλάδα (πχ. απο ακαδημαϊκούς , μηχανικούς , φορείς του real estate, κράτος κλπ) την δυνατότητα υλοποίησης της 3^{ης} πρότασης «Αναβίωση μέσω Δημιουργίας Επιχειρήσεων» . “Διαβάζοντας” παραδείγματα άλλων χωρών (πχ. Ιταλία) μπορούμε να αντλήσουμε ιδέες. Να κατατεθούν προτάσεις προς τους κρατικούς φορείς και να προχωρήσει μια συζήτηση για πιθανό πιλοτικό πρόγραμμα συγχρηματοδοτούμενο απο εθνικούς και ευρωπαϊκούς πόρους με την άμεση όμως συμμετοχή και των επενδυτών.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνική Βιβλιογραφία

1. Αθανασοπούλου Κ, Κουσουλός Γ, Σαββατιανού Β, Στάμου Α, (2016), Μελέτη «Δίπορο Μέσα Μάνης Σχεδιασμός ολοκληρωμένης προστασίας και ήπιας ανάπτυξης ιστορικού οικισμού», ΔΠΜΣ «Προστασία Μνημείων» Αρχιτεκτονικής Σχολής ΕΜΠ
2. Δολόγλου Ν,(2016) «Ο οικιστικός πλούτος των απομονωμένων ορεινών και νησιωτικών περιοχών ως θεμέλιο της Ολοκληρωμένης τους Ανάπτυξης», 8ο Διεπιστημονικό Διαπανεπιστημιακό Συνέδριο του Ε.Μ.Π. και του ΜΕ.Κ.Δ.Ε. του Ε.Μ.Π., Σεπτέμβριος 2016
3. ΕΛΣΤΑΤ,(2011) , Αποτελέσματα της Απογραφής Πληθυσμού-Κατοικιών έτους 2011 που αφορούν στο Μόνιμο Πληθυσμό της Χώρας
4. ΕΛΣΤΑΤ,(2021), Αποτελέσματα της Απογραφής Πληθυσμού-Κατοικιών έτους 2021 που αφορούν στο Μόνιμο Πληθυσμό της Χώρας
5. Κάλφας Δ. (2009) : «Ο Στρατηγικός σχεδιασμός, η εφαρμογή και τα αποτελέσματα ενός ολοκληρωμένου σχεδίου ανάπτυξης μιας ορεινής κοινότητας στην Ελλάδα : Νυμφαίο Ν. Φλώρινας». Εθνικό Συνέδριο Διοίκησης και Οικονομίας ΕΣΔΟ 2009, 18-20 Σεπτεμβρίου 2009, Φλώρινα
6. Κονίδη Αμ. - Μ., Κριεμάδη Σ, Μακρής Π, Μαλκάκης Ε, Μπαλντά Ισ, Μπενέτου Α, Νίκας Γ, Ξανθοπούλου Ξ, Σκαμαντζάρη Μ, Στρατάκη Ε. ,(2016), Μελέτη «Βάθεια Λακωνικής Μάνης Σχεδιασμός ολοκληρωμένης προστασίας και ανάπτυξης του ιστορικού οικισμού, ΔΠΜΣ «Προστασία Μνημείων» Αρχιτεκτονικής Σχολής ΕΜΠ
7. Ρόκος, Δ., (2003) "Από τη "βιώσιμη" ή "αιεφόρο" στην αξιόβιωτη ολοκληρωμένη ανάπτυξη", Εκδοτικός Οργανισμός Α.Α.Λιβάνη, Αθήνα
8. Σαχσαμάνογλου Μ., “Ξυπνώντας το παρελθόν: αναβίωση ιστορικών οικισμών της Μεσογείου”, Διπλωματική εργασία. Επιβλ. Δούση Μαρία. Α.Π.Θ Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών. Θεσσαλονίκη, 2015.
9. Τσιούτη Α.(2013) «Οι οικισμοί του χθές στη Κύπρο», Διάλεξη Τμήμα Αρχιτεκτόνων ΕΜΠ, Σεπτέμβριος.

Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία

1. Agnieszka Jaszczak, Katarina Kristianova, Gintarė Vaznonienė, Jan Zukovskis(2018) «PHENOMENON OF ABANDONED VILLAGES AND ITS IMPACT ON TRANSFORMATION OF RURAL LANDSCAPES» Management Theory and Studies for Rural Business and Infrastructure Development ISSN 2345-0355. 2018. Vol. 40. No. 4: 467–480
2. ICOMOS. (1999). *Heritage at risk from tourism* (International Cultural Tourism Charter Managing Tourism at Places of Cultural Significance). [https:// www.icomos.org/charters/tourism_e.pdf](https://www.icomos.org/charters/tourism_e.pdf)
3. Leonardo Rodrigues, João M. P. Q. Delgado, Adélio Mendes, António G. B. Lima, Ana S. Guimarães, 2023 «Sustainability Assessment of Buildings Indicators», MPDI

4. Sloan Kristen - Elizabeth(2018), «Re-awakening ‘Ghost Towns’, Alternative Futures for Abandoned Italian Villages», University of Wollongong , Australia
5. Wei Li, Zhanwei Zhang, Yang Zhou, (2021) Policy Strategies to Revive Rural Land in Peri-Metropolitan Towns: Resource Identification, Capitalization, and Financialization, <https://doi.org/10.3390/land10020132> ,MPDI
6. Zentelis, P. (2015). *Factors affecting a property value* [Chapter]. In Zentelis, P. *Real Estate*, Kallipos
7. Ommani Ahmad Reza. Strategies of Rural Development in Shoushtar Township of Iran (Applying SWOT method). *Journal of American Science* 2011; 7(1):969-972]. (ISSN: 1545-1003). <http://www.americanscience.org> .
8. Ferwati Salim M, Sherine El-Menshawy, Maha E.A. Mohamed, Sami Ferwati & Faisal Al Nuami | (2021) Revitalising abandoned heritage villages: the case of Tinbak, Qatar, *Cogent Social Sciences*, 7:1, 1973196, **DOI: 10.1080/23311886.2021.1973196**
9. Dobrovolskiene Nomedas, Pozniak Anastasija, Tvaronaviciene Manuele. “Assessment of the Sustainability of a Real Estate Project Using Multi-Criteria Decision Making”. *Sustainability* **2021**, 13(8), 4352; <https://doi.org/10.3390/su13084352> , MDPI.

Πηγές Διαδικτύου

1. [Sustainable Real Estate: Key Trends and Future Trajectories | GBB°](#)
2. Κέντρο Εθελοντών Μανατζερ Ελλάδος -Βιώσιμη Ανάπτυξη(www.kemel.gr/library/viosimi-anaptyxi)