



***Καινοτομία και επιχειρηματικότητα στον Τουρισμό***

***Μάθημα: Ειδικές και Εναλλακτικές Μορφές Τουρισμού***

***Τσαρτας Πάρις***

*Καθηγητής Τουριστικής Ανάπτυξης*

ΑΘΗΝΑ 2016-17

## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

### 7.1. Λέξεις κλειδιά, ορολογία

Πίνακας 1

<u>Χρονομεριστικός τουρισμός</u>	Τουρισμός	Δεύτερη κατοικία
<u>Χρονομεριστική μίσθωση</u>	παραθεριστικής	Εξοχική κατοικία
<u>Προγράμματα ανταλλαγών</u>	κατοικίας	Παραθεριστική κατοικία
Condo(minium) Hotels	Destination Clubs	Τουριστική κατοικία
Ιδιωτικά κλαμπ παραθερισμού	Private Residence	Παραθερισμός
δεύτερης κατοικίας	Clubs/P.R.C.	<u>Fractionals</u>
	<u>EEMT</u>	<u>ΟΜΤΔ</u>

Πηγή: Κοκκώσης, Τσάρτας, Γκρίμπα

## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

### 7.2 Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Πίνακας 2

#### 6<sup>η</sup> ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)

- A. *Παραθερισμός (σε εξοχικές κατοικίες)*
- B. *Οργανωμένο real-estate εξοχικών κατοικιών*
- Γ. *Χρονομεριστική μίσθωση (timesharing)*
  - Δ1. *Fractionals*
  - Δ2. *Private Residence Clubs*
  - Δ3. *Destination Clubs*
  - Δ4. *Condo(minium) Hotels*

Πηγή: Κοκκώσης, Τσάρτας, Γκρίμπα

## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

### 7.3 Εννοιολογική οριοθέτηση

- Η ανάπτυξη παραθεριστικής ή εξοχικής ή δεύτερης κατοικίας ή τουριστικής κατοικίας αποτελεί, αναμφίβολα, ένα έντονα εξελισσόμενο κοινωνικό φαινόμενο, ενεργοποιούμενο από τις οικονομικά αναπτυγμένες κοινωνίες και συνδεδεμένο με την αύξηση του εισοδήματος, την αστικοποίηση, τη δυνατότητα γεωγραφικής μετακίνησης και την αύξηση του ελεύθερου χρόνου. Το φαινόμενο αυτό εντατικοποιείται, σχεδόν παράλληλα με τον τουρισμό, κυρίως τις τελευταίες δεκαετίες του προηγούμενου αιώνα, αλλά συνδέεται επίσης με την ικανοποίηση αναγκών αναψυχής
- Θεωρείται ένα «ειδικό τουριστικό προϊόν» με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά αναφορικά με τα κίνητρα (ειδικά και εναλλακτικά σε συνδυασμό με κλασικές διακοπές), αλλά και με πολλά εξειδικευμένα ειδικά υποπροϊόντα, γεγονός το οποίο δικαιολογεί την αντίστοιχη ένταξή του ως ομάδα στα προϊόντα ειδικών μορφών.

#### **Διακρίνονται**

(α) ο παραθερισμός σε εξοχικές κατοικίες

(β) το οργανωμένο real-estate (ιδιόκτητα διαμερίσματα και κατοικίες) σε προνομιακές περιοχές

(γ) η χρονομεριστική μίσθωση

#### **Υποομάδες - Νέα προϊόντα**

*Fractionals*

*Private Residence Clubs (P.R.C.)*

*Destination Clubs*

*Condo(minium) Hotels*

## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

### 7.4. Ιστορική εξέλιξη – Δυναμική

#### 7.4.1 Παραθερισμός και οργανωμένο real estate εξοχικών κατοικιών

##### Κοινά στοιχεία

(α) οι παραθεριστές / τουρίστες είναι ιδιοκτήτες, ενοικιαστές ή χρήστες κατοικιών ή διαμερισμάτων για όλη τη διάρκεια του έτους, (β) τα ταξίδια έχουν επαναληπτικό χαρακτήρα σε διαφορετικές εποχές του χρόνου, αλλά και στην ίδια περιοχή, (γ) οι περισσότεροι παραθεριστές / τουρίστες και στις δυο αυτές περιπτώσεις είναι συνήθως ημεδαποί, (δ) η επιλογή της περιοχής, συνήθως, καθορίζεται από την ευκολία και ταχύτητα πρόσβασης και δευτερευόντως από το ποιοτικό-φυσικό-πολιτιστικό περιβάλλον ή την καταγωγή του παραθεριστή (περίπτωση πατρογονικής περιουσίας).

##### Διαφορές

(α) ο κλασικός παραθερισμός σε εξοχικές κατοικίες αφορά σε διαφορετικά κοινωνικοοικονομικά στρώματα, ενώ το οργανωμένο real-estate, κυρίως, σε ανώτερα κοινωνικοοικονομικά στρώματα, (β) ο κλασικός παραθερισμός διακρίνεται, συνήθως, από μεγαλύτερη αυτονομία και ανεξαρτησία σε αντίθεση με το οργανωμένο real-estate όπου ο παραθεριστής / τουρίστας λειτουργεί στο πλαίσιο ενός περισσότερο οργανωμένου -συχνά σε τουριστικά πρότυπα περιβάλλοντος.

## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

### 7.4.2 Χρονομεριστική μίσθωση (timesharing)

(α) ο παραθεριστής τουρίστας αγοράζει ουσιαστικά ένα δικαίωμα (μια μετοχή) χρήσης για συγκεκριμένο τύπο καταλύματος (συνήθως, τουριστικού) και χρονικό διάστημα του έτους,  
(β) το δικαίωμα είναι ανταλλάξιμο προϊόν επιτρέποντας στον παραθεριστή / τουρίστα να χρησιμοποιεί διαφορετικά καταλύματα στη χώρα του ή στο εξωτερικό, γεγονός που αναδεικνύει περισσότερο μια κινητικότητα, με χαρακτηριστικά τουριστικού ταξιδιού



## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

### 7.5.Χαρακτηριστικά γνωρίσματα

#### 7.5.1.Παραθερισμός

- **Σκοπός:** Δεύτερη κατοικία η οποία χρησιμοποιείται για διακοπές, ξεκούραση ή δραστηριότητες ελεύθερου χρόνου και τουρισμό.
- **Αντικείμενο:** χαρακτηρίζεται από αυτονομία, σταθερότητα και επαναληπτικότητα. Η περιοχή έχει επιλεγεί με κριτήρια ευκολίας, ταχύτητας, πρόσβασης, καταγωγής, αλλά και περιβάλλοντος.

#### 7.5.2. Οργανωμένο real-estate εξοχικών κατοικιών

- **Σκοπός:** Αγορά ή πιο σπάνια ενοικίαση εξοχικής κατοικίας σε ένα συγκρότημα το οποίο διαθέτει και παράλληλες υποδομές (πισίνα, πάρκινγκ, παιδική χαρά, εστιατόρια), συνήθως, σε περιοχές τουριστικές ή παραθερισμού κοντά σε αστικά κέντρα.
- **Αντικείμενο:** Επιλέγεται με κυρίαρχο κριτήριο την περιοχή όπου βρίσκεται (επενδυτική διάσταση) και την ποιότητα των προσφερόμενων υποδομών και υπηρεσιών.
- **Φορείς οργάνωσης και διαχείρισης:** οι εταιρίες real-estate οι οποίες έχουν και την ευθύνη της κατασκευής ή ειδικευμένες εταιρίες ή προσωπικό

## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

### 7.5.3 Χρονομεριστική μίσθωση (timesharing)

- **Σκοπός:** ο ενδιαφερόμενος αγοράζει (νομικά μισθώνει) τη χρήση ενός δωματίου/διαμερίσματος σε ένα τουριστικό συγκρότημα μία ή δύο εβδομάδες/χρόνο. Μέσω ειδικών εταιρειών, είναι δυνατή η ανταλλαγή
- **Αντικείμενο:** Είναι προφανές ότι το ίδιο δωμάτιο/διαμέρισμα σε ένα τουριστικό συγκρότημα χρησιμοποιείται από διάφορους χρήστες (δικαιούχους), σε διαφορετικές χρονικές περιόδους που καθορίζονται εκ των προτέρων.
- **Φορείς οργάνωσης / Διαχείρισης:** εξειδικευμένες ή συνήθως, τουριστικές και ξενοδοχειακές εταιρείες όπως οι: Marriott (Marriott Vacation Club), Hilton (Hilton Grand Vacation Club), Hyatt, Sheraton και άλλες παγκόσμια γνωστές εταιρείες στον χώρο της ξενοδοχειακής και τουριστικής φιλοξενίας.



## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

### 7.5.4 Fractionals

- **Σκοπός:** ο ενδιαφερόμενος αποκτά το δικαίωμα χρήσης ενός καταλύματος και των τουριστικών υπηρεσιών για ένα μέρος του χρόνου (1-3 μήνες). Τον υπόλοιπο χρόνο χρησιμοποιείται από άλλους χρήστες ή από κάποιο ξενοδοχείο
- **Αντικείμενο:** υπάρχει ένα ευρύ φάσμα σχετικών προϊόντων (ανάλογα με το κόστος που είναι διατεθειμένος να πληρώσει ο ενδιαφερόμενος) από ένα δωμάτιο, διαμέρισμα, bungalow, βίλλα ή εξοχική κατοικία
- **Υποκατηγορίες:**
  - παραδοσιακά fractional:* αφορούν σε συγκροτήματα μέσης ποιότητας με βασικές παροχές και υπηρεσίες.
  - high-end fractional*
- **Φορείς οργάνωσης / Διαχείρισης:** ξενοδοχειακές, τουριστικές και real-estate εταιρίες εταιρίες, συχνά, με εμπειρία και στο timesharing

## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

### 7.5.5 Private Residence Clubs

- **Σκοπός:** Διαφέρει ως προς τα *Fractionals* ως προς τη δυνατότητα απόκτησης τίτλου ιδιοκτησίας (ως παραθεριστική-τουριστική κατοικία) για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα χρήσης κάθε έτος. Μεγαλύτερο διάστημα (2-6 μήνες) και κόστος
- **Αντικείμενο:** αποτελούν εναλλακτική λύση στην αγορά εξοχικής κατοικίας, χωρίς τα προβλήματα διαχείρισης. Έχουν υψηλή ποιότητα υπηρεσιών και το χρονικό διάστημα χρήσης (εβδομάδες) μπορεί να κατατμηθεί ανάλογα με τις προτιμήσεις των ενδιαφερόμενων.
- **Φορείς οργάνωσης / Διαχείρισης:** καταγράφονται διακεκριμένες τουριστικές και ξενοδοχειακές εταιρίες του χώρου και πολύ γνωστά brand names όπως Four Seasons, Ritz Carlton κ.ά. που παρέχουν σταθερή ποιότητα παρεχόμενων υπηρεσιών.

## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

### 7.5.6 Destination Clubs

- **Σκοπός:** Η ιδιότητα του μέλους σε μια λέσχη (Club), η οποία διαθέτει ένα δίκτυο τουριστικών συγκροτημάτων, δίνει τη δυνατότητα χρήσης μιας γκάμας καταλυμάτων πολυτελείας συνήθως σε περιοχές όπου υπάρχουν ειδικές τουριστικές υποδομές (π.χ. χιονοδρομικό κέντρο, γήπεδο γκολφ, μαρίνα, κ.λπ.).
- **Αντικείμενο:** υπάρχει αποκλειστική χρήση προϊόντων και υπηρεσιών μόνο για τα μέλη του Club
- **Φορείς οργάνωσης / Διαχείρισης:** καταγράφονται και εδώ διακεκριμένες επιχειρήσεις του χώρου όπως Hilton, Ritz Carlton, Four Seasons, Kempinski κ.ά.

## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

### 7.5.7 Condo (minium) Hotels

- **Σκοπός:** Ο ενδιαφερόμενος αγοράζει τη χρήση ενός δωματίου/διαμερίσματος ενώ παράλληλα συμφωνεί με τον ξενοδόχο να το παραχωρεί για χρήση σε πελάτες, σε κάποιες περιπτώσεις αποδίδοντας στον ιδιοκτήτη ποσοστό επί των κερδών
- **Αντικείμενο:** χρήση προϊόντος το οποίο συνδυάζει χαρακτηριστικά παραθεριστικού προϊόντος σε συνδυασμό με επενδυτικό προϊόν
- **Φορείς οργάνωσης / Διαχείρισης:** διακεκριμένες ξενοδοχειακές αλυσίδες οι οποίες διαχειρίζονται τα όπως Hilton, Regent International, Le Meridien, Sol Melia, Sheraton-Starwood, Bulgari, Pierre Vacances κ.ά.

## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

### 7.5.8 Προγράμματα ανταλλαγών των προϊόντων χρονομεριστικής μίσθωσης Condo (minium) Hotels

- **Σκοπός:** τα παραπάνω προϊόντα διατίθενται στους ενδιαφερόμενους σε συνδυασμό με αντίστοιχα προγράμματα ανταλλαγών σε όλο τον κόσμο
- **Αντικείμενο:** σύστημα ανταλλαγών (exchange system) το οποίο διαμέσου προκαθορισμένων όρων επιτρέπει την ανταλλαγή του «Ετήσιου Δικαιώματος Διακοπών» επί ενός συγκεκριμένου τμήματος τουριστικού συγκροτήματος.
- **Οργάνωση / Διαχείριση:** σύστημα κρατήσεων διανεμητικού χαρακτήρα (reservation and distribution system)
- **Φορείς:** Η μεγαλύτερη εταιρεία που διαχειρίζεται αυτά τα προγράμματα ανταλλαγών είναι η R.C.I (RCI Points, RCI Weeks, The Registry Collection).



Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ  
ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ  
ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ  
(TIMESHARING)"

***7.6. Τουριστική προσφορά – παράγοντες ανάπτυξης κάθε προϊόντος:***

- Υπηρεσίες, Υποδομές, Πρόσβαση
- Θέλητρα, Πόροι, Ενδιαφέροντα



## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

### 7.7. Τουριστική ζήτηση – τάσεις και προοπτικές κάθε προϊόντος:

#### 7.7.1 Παραθερισμός

- **Χωρική διάσταση:** αναπτύσσονται, συνήθως, σε περιαστικές ζώνες, σε αποστάσεις έως 300 χλμ. από μεγάλα αστικά κέντρα, συχνά σε αυτοδύναμους παραθεριστικούς οικισμούς
- **Χρονική διάσταση:** : χρήση με έμφαση τις περιόδους διακοπών, τις εορταστικές περιόδους και τα σαββατοκύριακα. Στις περιπτώσεις, κυρίως, συνταξιούχων να αποκτά χαρακτηριστικά πρώτης κατοικίας με πολύμηνη παραμονή
- **Αγορά-στόχος /Ταξιδιωτική δαπάνη**  
Διαφορετικές κοινωνικοοικονομικές και επαγγελματικές ομάδες, συνήθως, μέσης ηλικίας με παιδιά.  
Κυριαρχία ημεδαπής αγοράς, αν και σε πολλές χώρες υπάρχει παράδοση ζήτησης από αλλοδαπούς (Ιταλία Γαλλία, Ισπανία, Ελλάδα κ.ά.).  
Το οικονομικό επίπεδο των παραθεριστών διαφοροποιεί τις επιλογές περιοχής και κατοικίας

## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

### **7.7. Τουριστική ζήτηση – τάσεις και προοπτικές κάθε προϊόντος:**

#### 7.7.2 Οργανωμένο real-estate εξοχικών κατοικιών

- **Χωρική διάσταση:** αναπτύσσονται, σε περιοχές με τουριστικό ενδιαφέρον και δυνατότητα συγκέντρωσης και ανάπτυξης γης
- **Χρονική διάσταση:** : μεγαλύτερη έμφαση στις περιόδους διακοπών
- **Αγορά-στόχος /Ταξιδιωτική δαπάνη**  
Μεσαία και υψηλά εισοδημάτων με σημαντική την παρουσία οικογενειών με παιδιά.  
Σημαντική διεθνής ζήτηση την τελευταία εικοσαετία σε συγκεκριμένες περιοχές όπως η Ισπανία, Γαλλία, Η.Π.Α., Νησιά Ειρηνικού, Μάλτα, Κύπρος.  
Χαρακτηριστικά επένδυσης για αλλοδαπούς και ημεδαπούς.  
Η θέση μιας περιοχής, η φήμη, αλλά και η μόδα επηρεάζουν άμεσα την ανάπτυξη και επέκταση παρόμοιων προϊόντων.

## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

### 7.7. Τουριστική ζήτηση – τάσεις και προοπτικές κάθε προϊόντος:

#### 7.7.3 Χρονομεριστική μίσθωση (timesharing)

- **Χωρική διάσταση:** σε περιοχές με οργανωμένη ξενοδοχειακή και ευρύτερα τουριστική υποδομή
- **Χρονική διάσταση:** : όλος ο χρόνος ενδείκνυται για διακοπές αυτού του τύπου, αρκεί να έχουν προγραμματισθεί έγκαιρα, για να αξιοποιηθούν όλες οι βδομάδες. Ο χρόνος χρήσης ποικίλλει από 1 έως 3 βδομάδες ετησίως
- **Αγορά-στόχος:** τουρίστες μέσω οικονομικών δυνατοτήτων οι οποίοι επιθυμούν να πηγαίνουν διακοπές με οργανωμένο πρόγραμμα
- **Ταξιδιωτική δαπάνη:** το κόστος για την αγορά ενός χρονομεριδίου είναι περί τα 1.000€, ενώ το ετήσιο κόστος συντήρησης περί τα 300€.

## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

### 6.8. S.W.O.T. Ανάλυση

**Πίνακας 3**

**S.W.O.T. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ 7<sup>ης</sup> ΟΜΑΔΑΣ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ  
(ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟ TIMESHARING)  
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ**

	<b>ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ</b>			
	<b>Δυνατά σημεία</b>	<b>Αδύνατα σημεία</b>	<b>Ευκαιρίες</b>	<b>Απειλές</b>
<b>ΒΑΣΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ</b> <u>Θεσμικός/</u> <u>Αναπτυξιακός</u>	- Πρόσφατα θεσπισμένο ειδικό προνομιακό πλαίσιο για αυτά τα προϊόντα με ειδικές χωροταξικές και άλλες ρυθμίσεις	- Συγκρούσεις χρήσεων γης σε τοπικό επίπεδο	- Δυνατότητα αξιοποίησης της διεθνούς σημαντικής εμπειρίας γι' αυτή την ομάδα προϊόντων	- <del>Χωροθέτηση</del> σε ευαίσθητες περιοχές εγκαταστάσεων μεγάλης κλίμακας
<u>Οικονομικός</u>	- Σημαντική ζήτηση από την ημεδαπή και αλλοδαπή αγορά για την Ελλάδα	- Σε αρκετές περιπτώσεις η αγορά ακινήτων είναι υπερτιμημένη	- Επέκταση της ανάπτυξης του τουρισμού και παραθερισμού σε νέα δυναμικά προϊόντα Η πτώση τιμών των ακινήτων την περίοδο της κρίσης δημιουργεί ευκαιρίες	- Κερδοσκοπικές πιέσεις στη γη με τα αντίστοιχα αρνητικά αποτελέσματά τους
<u>Ανθρωπογενής</u>	- Δημιουργία νέων εξειδικευμένων θέσεων εργασίας - Αύξηση της έμμεσης απασχόλησης σε τοπικό επίπεδο	- Έλλειψη εμπειρίας των τουριστικών επιχειρηματιών και Ο.Τ.Α. αναφορικά με τα νέα προϊόντα παραθερισμού	- Αναξωσρόνηση της τοπικής οικονομίας και ενίσχυση τοπικών παραγωγικών κλάδων	- Μείωση της ζήτησης για κλασικές τουριστικές υποδομές σε τιμές και περιβάλλον

## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

<b>Τουριστική προσφορά</b>	-Η χώρα διαθέτει σημαντικούς πόρους έλξης γι' αυτά τα προϊόντα όπως: βελτιωμένη οδική πρόσβαση, καίρια γεωγραφική θέση, ύπαρξη διεθνών αεροδρομίων, καλό κλίμα όλο το χρόνο, πλούσιο και με εναλλαγές τοπίο, καθώς επίσης και πολυποικίλοι πολιτιστικοί πόροι	-Υποβάθμιση ορισμένων πόρων, λόγω του μαζικού τουρισμού και παραθερισμού, και ανεπάρκεια μέρους της τουριστικής <b>αυτονομίας</b> και υπηρεσιών	-Συνολικότερη ανασυγκρότηση του αναπτυξιακού προφύλλου προς περισσότερο βιώσιμες κατευθύνσεις σε περιοχές με τουριστική και παραθεριστική ανάπτυξη	-Επανάληψη λαθών που χαρακτηρίσαν τόσο, το μοντέλο ανάπτυξης του μαζικού τουρισμού στην Ελλάδα, όσο και την ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας σε ορισμένες χώρες, εντός και εκτός Ευρώπης
	-Χρησιμοποιείται σε μεγάλο βαθμό και η <b>αγροδομή</b> και η υποδομή των άλλων μορφών τουρισμού	- <b>Υπερτιμημένη αγορά ακινήτων με αντίστοιχη επίδραση στις τιμές της παραθεριστικής κατοικίας</b>		-Ανεπάρκεια συμπληρωματικών αστικών υποδομών σε πολλές περιοχές
	-Ζήτηση από διαφορετικές αγορές στόχους πελατών με ποικιλία <b>χρηματοοικονομικών</b> χαρακτηριστικών	-Δυσκολία στην εξεύρεση μεγάλων οικοδομήσιμων οικοπέδων λόγω κατακερματισμού της έγχειας ιδιοκτησίας		
<b>Τουριστική ζήτηση</b>	-Η αγορά της παραθεριστικής κατοικίας στην Ελλάδα δεν έχει <b>χρησθεί</b> .	-Ελλειψη φθηνών αεροπορικών συνδέσεων (συμβατικοί αερομεταφορείς ή εταιρίες low-cost)	-Διαχρονικά αυξανόμενη ζήτηση για προϊόντα παραθερισμού στην Ευρώπη	-Ελλιπής οργάνωση και διαχείριση αυτών των προϊόντων με αποτέλεσμα κακή ποιότητα υποδομών και υπηρεσιών
	-Δυνατότητα διασύνδεσης της ζήτησης με όλα τα προϊόντα του τουρισμού.			

Πηγή: Κοκκόσης, Τσώτας, Γκρίντα



## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

Πίνακας 4

### Σ.Ω.Ο.Τ. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ 7<sup>ης</sup> ΟΜΑΔΑΣ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ (ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟ TIMESHARING) Η ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

ΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ	ΑΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ	ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΑΠΕΙΛΕΣ
Ειδικό θεσμικό πλαίσιο το οποίο μπορεί να συμβάλει στην βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη	Υποβάθμιση ορισμένων πόρων, λόγω του μαζικού τουρισμού, και ύπαρξη ανεπαρκειών μέρους τουριστικής υποδομής και υπηρεσιών	Δυνατότητα αξιοποίησης της διεθνούς σημαντικής εμπειρίας γι' αυτή την ομάδα προϊόντων	Κερδοσκοπικές πιέσεις στη γη, με τα αντίστοιχα αρνητικά αποτελέσματά τους
Σημαντική ζήτηση από την ημεδαπή και αλλοδαπή αγορά για τη Ελλάδα	Υπερτιμημένη αγορά ακινήτων με αντίστοιχη επίδραση στις τιμές της παραθεριστικής κατοικίας	Συνολικότερη ανασυγκρότηση του αναπτυξιακού προφίλ προς περισσότερο βιώσιμες κατευθύνσεις σε περιοχές με τουριστική και παραθεριστική ανάπτυξη	Ελλιπής οργάνωση και διαχείριση αυτών των προϊόντων με αποτέλεσμα κακή ποιότητα υποδομών και υπηρεσιών
Ζήτηση από διαφορετικές αγορές-στόχους πελατών με ποικιλία κοινωνικο-οικονομικών χαρακτηριστικών			

Πηγή: Κοκκάσης, Τσάρτας, Γκρίμπα



## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

### Case study παραθεριστικού τουρισμού στον Αγ. Μαυρίκιο

Πρωθείται συστηματικά ο παραθεριστικός τουρισμός μέσω ειδικής νομοθεσίας (IRS-integrated resort scheme, ολοκληρωμένες τουριστικές αναπτύξεις) που προβλέπει πώληση κατοικιών τύπου βίλλας μόνο για ξένους σε συγκροτήματα που συμπεριλαμβάνουν γήπεδα γκόλφ, μαρίνα, κλπ. με πλήρεις εξυπηρετήσεις συχνά ως μέρος τουριστικής μονάδας (ξενοδοχείου) υψηλής ποιότητας. Ο κάτοχος βίλλας αποκτά και την ιδιότητα του μόνιμου κατοίκου για όσο διάστημα κατέχει το ακίνητο

Όλες οι υπηρεσίες διαχείρισης (σκουπίδια, φύλαξη, κλπ.) παρέχονται κεντρικά όπως και εξυπηρετήσεις για αθλητισμό και αναψυχή (πισίνες, γήπεδα τένις κλπ). Τα ελκυστικά στοιχεία είναι συνήθως το τοπίο, η υποστήριξη με πλούσιες υπηρεσίες και εξυπηρετήσεις, η αίσθηση της κλειστής και 'ελεγχόμενης' κοινότητας

## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

### Case study τύπου condo-hotel

Συνήθης τύπος στην Φλόριντα των ΗΠΑ αλλά και στο Ντουμπάϊ, στην Καραϊβική και αλλού. Και αυτού του τύπου η κατοικία είναι υψηλών προδιαγραφών συχνά υπό διαχείριση μεγάλων ξενοδοχειακών αλυσίδων (Four Seasons, Carlton, Hilton κλπ). Η κλίμακα του συγκροτήματος μπορεί να είναι από πολύ μικρή (εντός ξενοδοχείου πόλης, π.χ. στη Νέα Υόρκη) μέχρι πολύ μεγάλη όπως π.χ. το υπο κατασκευή Ginn sur Mer, με κανάλια, δύο γήπεδα γκολφ, 1400 κατοικίες και 4500 μονάδες condo σε μια έκταση 5000 στρεμμάτων στην Gran Bahama!

## Case study: εισαγωγή των σχετικών προϊόντων στο ελληνικό θεσμικό πλαίσιο

### A. 1995-2010. Η συζήτηση για την τουριστική κατοικία/ residential tourism

- Σταδιακή συγκέντρωση γης από διάφορα επενδυτικά σχήματα
- Εισαγωγή στο θεσμικό πλαίσιο το 1997 του εργαλείου των ΠΟΤΑ με εφαρμογή μόνο στην περίπτωση της ΠΟΤΑ Μεσσηνίας και του εργαλείου της Χρονομεριστικής μίσθωσης
- Αντικρουόμενες εκτιμήσεις για τη ζήτηση τουριστικής κατοικίας στην Ελλάδα. Διατυπώνεται ο στόχος του 1εκ κατοικιών

## **Β. 2010-15. Η δημιουργία ενός πλαισίου που ευνοεί τη δημιουργία διάφορων μορφών τουριστικής κατοικίας/ residential tourism**

### **Α. Νέο χωροταξικό πλαίσιο και εργαλεία**

- Έγκριση του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό-2013 (ΦΕΚ 3155/Β/2013) που ευνοεί τη χωροθέτηση της τουριστικής κατοικίας
- Εισαγωγή της έννοιας του «Οργανωμένου Τουριστικού Υποδοχέα»

### **Β. Νέο αναπτυξιακό πλαίσιο και εργαλεία**

- Δημιουργία του μηχανισμού των «Στρατηγικών επενδύσεων» που αφορά και τουριστικές επενδύσεις μεγάλης κλίμακας
- Δυνατότητα ειδικών πολεοδομικών και χωροταξικών παρεκκλίσεων μέσω ΕΣΧΑΣΕ και ΕΣΧΑΔΑ
- Εισαγωγή της έννοιας του «Τουριστικού χωριού»

### **Γ. Νέα τουριστικά προϊόντα**

- Εισαγωγή της έννοιας του «Οργανωμένου Τουριστικού Υποδοχέα» (2013)
- Σύνθετα τουριστικά καταλύματα (2011)
- Ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας (condo hotels) (2013)
- Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα. Τουριστικές κατοικίες και επαύλεις (2013)
- Ειδικές διατάξεις για Spa εντός Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων (2012)
- Ειδικές διατάξεις για δημιουργία Golf Resorts (2012-14)

## Γ. Αποτελεσματικότητα στην δημιουργία νέων επενδύσεων

Με την διαδικασία των ΣΤΚ

- ▶ ΣΤΚ στην Κέα Kea Resort αποτελούμενου από ξενοδοχείο 350 κλινών, κέντρο θαλασσοθεραπείας και τουριστικές κατοικίες σε έκταση 645 στρεμμάτων στη θέση **Βρόσκοπος** στην **Τζια**. Έχει εκδοθεί η ΚΥΑ (5/14) και το έργο βρίσκεται στη φάση έγκρισης της αρχιτεκτονικής μελέτης
- ▶ ΣΤΚ στην Μήλο 216 κλινών, τουριστικές κατοικίες και εγκαταστάσεις spa, σε έκταση 450 στρεμμάτων στην **Μήλο**, ιδιοκτησίας της Axsite Αγροτική Τουριστική. Έχει εκδοθεί η ΚΥΑ (5/14)
- ▶ ΣΤΚ στην Μαγνησία, την Ιο και την Αχαΐα σε στάδιο έκδοσης της ΚΥΑ

Με την διαδικασία των Στρατηγικών Επενδύσεων

- ▶ ΙΤΑΝΟΣ ΓΑΙΑ στην Κρήτη, συνολικής δυναμικότητας 1.936 κλινών σε συνδυασμό με γκολφ. Έχει εγκριθεί η ένταξη στο καθεστώς των Στρατηγικών επενδύσεων (12/12) και έχει εγκριθεί η δυνατότητα κατάρτισης Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) (10/13)
- ▶ PRAVITA ESTATE – Σύνθετη τουριστική ανάπτυξη στο Δήμο Πολυγύρου Χαλκιδικής. Έχει εγκριθεί η ένταξη στο καθεστώς των Στρατηγικών επενδύσεων (10/13)
- ▶ “KILADA HILLS” στην Κοιλιάδα του Νομού Αργολίδας, για τη δημιουργία πολυτελούς παραθεριστικού-τουριστικού χωριού με ξενοδοχείο 5 αστέρων, γήπεδο και κτίριο λέσχης golf Έχει εγκριθεί η ένταξη στο καθεστώς των Στρατηγικών επενδύσεων (10/13)

## Case study παραθεριστικού τουρισμού Π.Ο.Τ.Α. στην Πύλο Μεσσηνίας

Παρέμβαση μεγάλης κλίμακας

Σύνθετος χαρακτήρας

Ειδικό θεσμικό πλαίσιο ( 20 χρόνια )

Δημιουργία προορισμού

Συμβολή στην τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη.

Καινοτόμο (και μοναδική έως σήμερα) προσπάθεια οργανωμένης τουριστικής ανάπτυξης μεγάλης κλίμακας στην Ελλάδα





## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

### 7.10. Σύνδεση – Συνάφεια με λοιπές Ομάδες Προϊόντων

Πίνακας 6

**ΒΑΘΜΟΣ ΣΥΝΑΦΕΙΑΣ ΤΗΣ 7<sup>ης</sup> ΟΜΑΔΑΣ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ  
(ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟ TIMESHARING) ΜΕ ΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΟΜΑΔΕΣ ΚΑΙ ΤΟΝ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ ΜΑΖΙΚΟ ΤΟΥΡΙΣΜΟ ΔΙΑΚΟΠΩΝ**

		Υπόλοιπες Ομάδες προϊόντων						ΟΜΠΑ
		1 <sup>η</sup>	2 <sup>η</sup>	3 <sup>η</sup>	4 <sup>η</sup>	5 <sup>η</sup>	6 <sup>η</sup>	
Επίπεδο συνάφειας 7 <sup>ης</sup> Ομάδας προϊόντων	Ελάχιστη ή μικρή συνάφεια			√				
	Μέτρια ή μεσαία συνάφεια							
	Μεγάλη ή πολύ μεγάλη συνάφεια	√	√		√	√	√	√

Πηγή: Κοκκάσης, Τσάρτας, Γκριμπα

## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

Πίνακας 7

### ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΑ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΣΥΣΧΕΤΙΣΗΣ ΤΗΣ 7<sup>ης</sup> ΟΜΑΔΑΣ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ (ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟ TIMESHARING)

Σύνδεση 7 <sup>ης</sup> Ομάδας προϊόντων με άλλες Ομάδες Προϊόντων	Στοιχεία σύνδεσης και γενικές παρατηρήσεις
<b>1<sup>η</sup> ΟΜΑΔΑ:</b> <b>ΦΥΣΗ, ΥΠΑΙΘΡΟΣ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Παραθεριστική κατοικία (σε οργανωμένο ή μη συγκρότημα) σε ορεινό παραδοσιακό οικισμό σε συνδυασμό με χιονοδρομία.</li> <li>• Παραθεριστική κατοικία (σε οργανωμένο ή μη συγκρότημα) σε συνδυασμό με δραστηριότητες φυσιολατρίας.</li> </ul>
<b>2<sup>η</sup> ΟΜΑΔΑ:</b> <b>ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ, ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Παραθεριστική κατοικία σε περιοχή με πλούσιους πολιτισμικούς πόρους και αντίστοιχο συνδυασμό δραστηριοτήτων.</li> <li>• Παραθεριστική κατοικία σε περιοχή με ενδιαφέρον για αστικό τουρισμό.</li> </ul>
<b>3<sup>η</sup> ΟΜΑΔΑ:</b> <b>ΕΡΓΑΣΙΑ, ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ταξίδι σε παραθεριστική κατοικία σε συνδυασμό με επίσκεψη σε έκθεση ή σε περιοχή επαναλαμβανόμενων επαγγελματικών ταξιδιών.</li> </ul>
<b>4<sup>η</sup> ΟΜΑΔΑ:</b> <b>ΘΑΛΑΣΣΑ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Time-sharing σε συνδυασμό με κρουαζιερόπλοια ή γιγαντιαία.</li> <li>• Παραθεριστική κατοικία σε οργανωμένο συγκρότημα (πλησίον μαρίνας) σε συνδυασμό με ιστιοπλοΐα.</li> </ul>

## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

Πίνακας 7	
ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΑ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΣΥΣΧΕΤΙΣΗΣ ΤΗΣ 7 <sup>ης</sup> ΟΜΑΔΑΣ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ (ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΟ TIMESHARING)	
Σύνδεση 7 <sup>ης</sup> Ομάδας προϊόντων με άλλες Ομάδες Προϊόντων	Στοιχεία σύνδεσης και γενικές παρατηρήσεις
<b>5<sup>η</sup> ΟΜΑΔΑ:</b> <b>ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΙ ΛΟΓΟΙ, ΥΓΕΙΑ, ΕΥΕΞΙΑ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Παραθεριστική κατοικία σε συνδυασμό με τουρισμό ευεξίας.</li> <li>• Παραθεριστική κατοικία σε συνδυασμό με τουρισμό θεραπευτικό/ιαματικό (λουτρόπολη).</li> </ul>
<b>6<sup>η</sup> ΟΜΑΔΑ:</b> <b>ΘΕΜΑΤΙΚΟ ΚΙΝΗΤΡΟ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Παραθεριστική κατοικία σε οργανωμένο συγκρότημα με γήπεδα γκολφ.</li> <li>• Παραθεριστική κατοικία σε περιοχή της υπαίθρου όπου συνδυάζονται δραστηριότητες τουρισμού περιπέτειας.</li> </ul>
<b>ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟΣ ΜΑΖΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΔΙΑΚΟΠΩΝ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Παραθεριστική κατοικία σε περιοχή με οργανωμένο μαζικό τουρισμό του χειμώνα (πλησίον χιονοδρομικού) και συνδυασμός δραστηριοτήτων.</li> <li>• Παραθεριστική κατοικία σε περιοχή με οργανωμένο μαζικό τουρισμό του καλοκαιριού (πλησίον παράλιου παραθεριστικού οικισμού).</li> </ul>

Πηγή: Κοκκάσης, Τσάρτας, Γκριμπα

## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

### **7.11. Σύνοψη – Συμπεράσματα**

- Ζήτηση από ομάδες πληθυσμού με δυναμικά οικονομικά, κοινωνικά και δημογραφικά κριτήρια και δημογραφικά χαρακτηριστικά διεθνώς
- Ανάγκη ενός εξειδικευμένου θεσμικού πλαισίου
- Συγκριτικό πλεονέκτημα για χώρες και περιοχές με πλούσιους πολιτιστικούς, περιβαλλοντικούς πόρους και ικανοποιητικές υποδομές και υπηρεσίες για τους παραθεριστές
- Η εφαρμογή των αρχών της βιωσιμότητας προαπαιτούμενο για την επιτυχή ανάπτυξη, διαχείριση και λειτουργία αυτών των προϊόντων

## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

### 7.12 Ερωτήσεις κατανόησης

- Ποια είναι τα κυριότερα χαρακτηριστικά και κίνητρα όσων διαθέτουν παραθεριστικές κατοικίες;
- Ποια είναι τα κυριότερα χαρακτηριστικά και κίνητρα όσων επιλέγουν τα προϊόντα που συνδέονται με την χρονομεριστική μίσθωση (time-sharing);
- Εκτιμάτε ότι η ανάπτυξη του οργανωμένου παραθεριστικού τουρισμού (real estate εξοχικών κατοικιών) μπορεί να συμβάλει θετικά και για ποιους λόγους στην ανάπτυξη μιας περιοχής;
- Πιστεύετε ότι ο σχεδιασμός της ανάπτυξης του παραθεριστικού τουρισμού απαιτεί συγκεκριμένες προδιαγραφές και εάν ναι γιατί;
- Επιλέξτε ένα δυνατό και ένα αδύνατο σημείο από την S.W.O.T. εξηγώντας την επιλογή σας.
- Με ποιες άλλες μορφές τουρισμού μπορεί να συνδυαστεί αυτή η Ομάδα προϊόντων; Δικαιολογήστε την απάντησή σας.
- Αναλύσατε τα βασικά χαρακτηριστικά γνωρίσματα των υποπροϊόντων: Fractionals, Private Residence Clubs, Destination Clubs και Condo(minium) Hotels.



## Ενότητα 7η: ΟΜΑΔΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΜΕ ΚΥΡΙΑΡΧΑ ΚΙΝΗΤΡΑ ΤΟΝ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΜΟ, ΤΟ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟ REAL ESTATE ΕΞΟΧΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗ ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (TIMESHARING)"

### 7.13. Παράρτημα

#### 7.13.1. Αγγλική ορολογία

Casino Tourism	Παραθερισμός σε εξοχικές κατοικίες
Second Homes, Real Estate, Summer Houses	Παραθερισμός και Οργανωμένο Real Estate Εξοχικών κατοικιών
Timesharing	Χρονομεριστική μίσθωση
Fractionals	-
Real Estate Tourism	
Private Residence Clubs	Ιδιωτικά <u>Κλάμπ</u> Παραθερισμού
Destinations Clubs	Ιδιωτικά <u>Κλάμπ</u> Παραθερισμού
Condo (minium) Hotels	