

## **Η δόμηση στις Κυκλάδες τις τελευταίες δεκαετίες : μια απόπειρα καταγραφής και αξιολόγησης**

1. Το σύγχρονο πλαίσιο της οικοδομικής δραστηριότητας στις Κυκλάδες: Τουρισμός και ανεπάρκεια οικιστικής πολιτικής και χωροταξίας
  2. Η σύγχρονη προβληματική της καταγραφής της οικοδομικής δραστηριότητας στις Κυκλάδες. Μπορεί να-υπάρχει νησιωτική πολιτική χωρίς στοιχεία σε επίπεδο νησιών ;
  3. Στοιχεία δόμησης στις Κυκλάδες τις τελευταίες δεκαετίες
    - 3α. Εξέλιξη του κτηριακού αποθέματος
    - 3β. Εξέλιξη της σχεδιαζόμενης-αδειοδοτούμενης οικοδομικής δραστηριότητας την τελευταία 10ετία
    - 3γ. Συγκριτική αξιολόγηση του φαινομένου μεταξύ Κυκλάδων και λοιπών νησιωτικών νομών στον αιγαιακό χώρο
    - 3δ. Συγκριτική αξιολόγηση του φαινομένου ενδοκυκλαδικά
- ### **4. Σύνοψη-συμπεράσματα-προβληματισμοί**

*Το σύγχρονο πλαίσιο της οικοδομικής δραστηριότητας στις Κυκλάδες: Τουρισμός και ανεπάρκεια οικιστικής πολιτικής και χωροταξίας*

Η οικοδομική δραστηριότητα στις Κυκλάδες αναμφίβολα σχετίζεται με τον τουρισμό, φαινόμενο που μαζικοποιείται τόσο παγκοσμίως όσο και στη χώρα μας τις τέσσερις περίπου τελευταίες 10ετίες. Κατά συνέπεια, μπορεί κανείς σχετικά ασφαλώς να υποστηρίξει πως ένα σημαντικό ποσοστό της οικοδομικής δραστηριότητας στην περιοχή, αφορά χρήσεις εξυπηρέτησης του τουριστικού φαινομένου. Τέτοιες είναι βέβαια τα ξενοδοχεία, τα ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα, οι εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής (εστιατόρια, bar, καφενεία, ζαχαροπλαστεία, κα.) και οι εγκαταστάσεις γενικών (πχ. λιμάνια) και ειδικών υποδομών τουρισμού (πχ. συνεδριακά κέντρα). Μια ακόμη ιδιαίτερα σημαντική σε έκταση και επιπτώσεις κατηγορία κατασκευών που εντοπίζεται στις Κυκλάδες και 'ακουμπά' στο τουριστικό φαινόμενο είναι οι λεγόμενες δεύτερες ή παραθεριστικές κατοικίες. Τέλος, αρκετές υποστηρικτικές των παραπάνω δραστηριότητες (εμπορικές και παροχής υπηρεσιών) επίσης απαιτούν χώρους λειτουργίας και με τη σειρά τους οδηγούν συχνά σε νέες κατασκευές.

Μια ακόμη παράμετρος που συγκροτεί το σύγχρονο πλαίσιο της οικοδομικής δραστηριότητας στις Κυκλάδες είναι η έλλειψη συγκροτημένης και μακρόπνοης οικιστικής πολιτικής στη χώρα μας. Οι ανεπάρκειες σε ζητήματα χωροταξίας και οικιστικής πολιτικής αναγνωρίζονται ευρέως από ειδικούς και κατά γενική ομολογία, η σημαντική οικοδομική δραστηριότητα που παρατηρείται στις Κυκλάδες τα τελευταία χρόνια, αποτελεί συνέχιση εσφαλμένων πρακτικών που υιοθετήθηκαν στα αστικά κέντρα της χώρας μας, είτε από πρόθεση, είτε από αδράνεια των αρμόδιων φορέων. Το μακρόχρονο «μαγείρεμα» των χωροταξικών των νησιών και η σε πολλές περιπτώσεις καταστρατήγηση τους στην πράξη, αποτελεί μία μόνο ένδειξη της προβληματικής αυτής.

*Η σύγχρονη προβληματική καταγραφής της οικοδομικής δραστηριότητας στις Κυκλάδες. Μπορεί να-υπάρχει νησιωτική πολιτική χωρίς στοιχεία σε επίπεδο νησιών ;*

Κάθε εκτίμηση της οικοδομικής δραστηριότητας όχι μόνο στις Κυκλάδες αλλά σε οποιαδήποτε περιοχή, προκειμένου για αντίστοιχο σχεδιασμό πολιτικών,

προϋποθέτει την ύπαρξη στοιχείων δόμησης, τόσο ποσοτικών, όσο και ποιοτικών (βλ. αναλυτικότερα ακολούθως). Εν ονόματι της νησιωτικότητας, η συχνή χρήση στον πολιτικό διάλογο εννοιών όπως ‘φέρουσα ικανότητα’, ‘αειφορία’ και ‘βιώσιμη ανάπτυξη’, συνιστούν «ξύλινο λόγο» υπό το πρίσμα της έλλειψης τέτοιων στοιχείων αλλά και την αδιαφορία για την άντληση τους από αρμόδιους φορείς στη χώρα μας.

Οι βασικές πηγές πληροφόρησης για την οικοδομική δραστηριότητα στην Ελλάδα είναι αφενός η ανά δεκαετία απογραφή κτηρίων της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας (ΕΣΥΕ), αφετέρου οι πίνακες της νόμιμης οικοδομικής δραστηριότητας που ενημερώνονται μηνιαίως από την ΕΣΥΕ σχετικά με την αδειοδοτούμενη (αλλά όχι απαραίτητα πραγματοποιούμενη) οικοδομική δραστηριότητα, συγκεντρώνοντας στοιχεία από τα πολεοδομικά γραφεία της χώρας. Στην πρώτη περίπτωση, ο δεκαετής ορίζοντας της απογραφής κτηρίων προφανώς δεν καλύπτει καμία σοβαρή ανάγκη παρακολούθησης της οικοδομικής δραστηριότητας και πολύ περισσότερο σε ευαίσθητα και ιδιαίτερης αξίας οικοσυστήματα καθώς και σε περιοχές -πόρους εθνικής σημασίας, όπως ο ελληνικός νησιωτικός χώρος. Στη δεύτερη περίπτωση τα στοιχεία της νόμιμης-αδειοδοτούμενης οικοδομικής δραστηριότητας παρουσιάζουν σημαντικά ποιοτικά κενά, ενώ δεν προβλέπεται καμία διαδικασία επιβεβαίωσης ότι η δραστηριότητα που αδειοδοτείται όντως υλοποιείται και σε ποιό χρονικό ορίζοντα. Επίσης απουσιάζει οποιοσδήποτε μηχανισμός παρακολούθησης του τρόπου υλοποίησης των οικοδομών, ώστε μόνο σε περίπτωση καταγγελίας να υπάρχει έλεγχος του τι συμβαίνει στην πράξη κατόπιν της αδειοδότησης.

Πιο συγκεκριμένα, σε ότι αφορά τις ελλείψεις από το στατιστικό δελτίο της νόμιμης οικοδομικής δραστηριότητας απουσιάζουν κρίσιμα στοιχεία όπως το κατά πόσο μια κατασκευή εγκρίνεται σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου, το αν βρίσκεται εντός περιοχών ιδιαίτερης οικολογικής αξίας ή πόσο απέχει από αυτές, όπως πχ. NATURA και ακτές, ή, αν στην περιοχή έγκρισης υπάρχουν υποδομές εξυπηρέτησης όπως πχ. ρεύμα, νερό, το μέγεθος της καλυπτόμενης γης από τη δραστηριότητα, κα. Σε ότι αφορά τη μη επιβεβαίωση της εκτέλεσης της αδειοδοτούμενης δραστηριότητας η προβληματική έγκειται στην άγνοια του εκάστοτε τρέχοντος κτηριακού αποθέματος από τους αρμόδιους φορείς αλλά και ενδιαφερόμενους πολίτες και οργανώσεις (απαραίτητη γνώση για την όποια τοπική ή περιφερειακή πολιτική χωροταξίας, κάλυψης ενεργειακών αναγκών, κα.), περιμένοντας έτσι την επόμενη απογραφή κτιρίων που όπως είπαμε πραγματοποιείται ανά δεκαετία. Επίσης άγνωστη παραμένει η τελική χρήση άρα και οι ανάγκες σε πόρους που το κάθε νέο κτίσμα προβάλλει έναντι του τοπικού κοινωνικο-οικονομικού και φυσικά περιβαλλοντικού συστήματος. Είναι προφανές πως δεν υφίσταται κανένας σχεδιασμός.

Ωστόσο και αν ακόμη υποθέσουμε πως κάποια συμπεράσματα είναι δυνατό να προκύψουν από τα διαθέσιμα στοιχεία, στην περίπτωση των νησιών, αυτά συχνά διατίθενται σε επίπεδο νομού πχ. Νομού Κυκλάδων, Νομού Δωδεκανήσου, κλπ., ενώ η μόνη περίπτωση να προκύψουν στοιχεία ανά νησί - πως αλλιώς είναι δυνατό να έχουμε οιαδήποτε νησιωτική πολιτική - είναι κανείς να αναζητήσει τα εκάστοτε στοιχεία ανά δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα και να προβεί σε αρκετές αθροίσεις. Πχ. στην περίπτωση των επαγγελματικών χώρων (γραφεία, καταστήματα) τα στοιχεία της νόμιμης οικοδομικής δραστηριότητας δεν παρέχονται από την ΕΣΥΕ σε επίπεδο δήμου και κοινότητας αλλά μόνο σε επίπεδο νομού και μόνο τα στοιχεία που αφορούν τις κατοικίες είναι προσβάσιμα σε τέτοια ανάλυση. Αξιοσημείωτο ακόμη είναι στην περίπτωση των νησιών, πως ούτε τα δημοτικά ούτε τα κοινοτικά διαμερίσματα στους πίνακες της ΕΣΥΕ βρίσκονται με τη σωστή σειρά ανά νησί, αλλά είναι άτακτα τοποθετημένα, καθιστώντας πολύ κουραστική την οποιαδήποτε απόπειρα συγκέντρωσης στοιχείων σε επίπεδο νησιού. Το πλέον δε εξωφρενικό, για

όσους γνωρίζουν λίγο από ηλεκτρονικούς υπολογιστές, είναι πως, στην περίπτωση των στοιχείων της νόμιμης οικοδομικής δραστηριότητας και πάλι (και ισχύει μόνο για το τμήμα αυτό), οι παρεχόμενοι πίνακες από την ΕΣΥΕ είναι σε μορφή pdf. Το γεγονός αυτό, δυσχεραίνει περαιτέρω την κατάσταση εφόσον δεν επιτρέπει εύκολα οιαδήποτε επεξεργασία στοιχείων, έτσι ώστε να προκύψουν τα πολυπόθητα σύνολα ανά νησί. Άραγε τα αρμόδια υπουργεία με ποιό τρόπο αντλούν τα απαραίτητα στοιχεία για την περίφημη χάραξη πολιτικών ; Μήπως είναι υπεράνω στοιχείων ; Η μήπως κανείς ποτέ, πέραν φοιτητών και ερευνητικών κέντρων, δεν ζήτησε τα στοιχεία αυτά;

### ***Στοιχεία δόμησης στις Κυκλάδες τις τελευταίες δεκαετίες***

Λαμβάνοντας υπόψη τις αδυναμίες των διαθέσιμων στοιχείων προχωρήσαμε στην επίπονη διαδικασία της συγκέντρωσης, όσων από αυτά ήταν δυνατό, σε επίπεδο νησιού. Παρουσιάζεται ακολούθως μια συγκριτική αξιολόγηση του φαινομένου της οικοδομικής μεγέθυνσης στον κυκλαδικό χώρο. Στους περισσότερους πίνακες που ακολουθούν τα Κυκλαδονήσια παρατίθενται σε φθίνουσα σειρά έναντι των πιέσεων που δέχονται από τη δόμηση, αναλόγως του εκάστοτε υιοθετούμενου κριτηρίου και ομαδοποιούνται σε τρεις χονδρικά κατηγορίες (βλ. αδρές γραμμές ορίων σε κάθε πίνακα) : νησιά υψηλών, ενδιάμεσων και χαμηλότερων πιέσεων.

#### *Εξέλιξη του κτηριακού αποθέματος*

Χρησιμοποιώντας στοιχεία της ΕΣΥΕ από την απογραφή κτηρίων του 2001 είναι δυνατό να αποκτήσουμε μια χονδροειδή εικόνα για τη διάρθρωση, κατά περίοδο κατασκευής, του κτηριακού αποθέματος κάθε νησιού και συνολικά για τις Κυκλάδες.

Τα στοιχεία του πίνακα 1 που ακολουθεί, μας δίνουν μια αδρή εικόνα της πραγματοποιηθείσας κατασκευαστικής δραστηριότητας ανά χρονικές περιόδους εστιάζοντας στις τελευταίες δεκαετίες όπου ο τουρισμός κάνει δυναμική την παρουσία του στα ελληνικά νησιά. Όπως παρατηρούμε, το 46% του κτηριακού αποθέματος των Κυκλάδων κατασκευάστηκε μετά το 1970, ενώ το 33% περίπου κατασκευάστηκε μετά το 1980. Τα αντίστοιχα ποσοστά σε επίπεδο χώρας συνολικά είναι 48% και 30%. Ο πίνακας 1 ταξινομεί τα νησιά των Κυκλάδων με φθίνουσα σειρά βάσει του % κτηρίων στο σύνολο κτηρίων ανά περιοχή, που έχουν κατασκευαστεί μετά το 1980 (βλ.11<sup>η</sup> στήλη του πίνακα). Σύμφωνα με την ταξινόμηση αυτή τα νησιά που η κατασκευαστική δραστηριότητα έχει αγγίξει περισσότερο (άνω του μέσου όρου για τις Κυκλάδες συνολικά) είναι κατά σειρά Σχοινούσσα, Αντίπαρος, Σαντορίνη, Μύκονος, Πάρος, Ηρακλεία, Ίος και Σύρος. Τα ποσοστά αυτά αλλοιώνονται κατά κάτι αλλάζοντας την ταξινόμηση των νησιών ελαφρά αν λάβουμε ως κριτήριο το % κτηρίων στο σύνολο κτηρίων ανά περιοχή που έχουν κατασκευαστεί μετά το 1970 (στήλη 12 και 13 του πίνακα 1), δίνοντας υψηλότερες θέσεις στην κατάταξη στα νησιά που πιο πρώιμα ανέπτυξαν τουριστική δυναμική (Μύκονος και Ίος).

Βάσει των στοιχείων του πίνακα 2, αν ταξινομήσουμε τα Κυκλαδονήσια κατά φθίνουσα σειρά των *υπό κατασκευή* κτηρίων, όπως αυτά απογράφηκαν το 2001, η συγκριτική αξιολόγηση των νησιών μεταβάλλεται. Πιο συγκεκριμένα τα 9 από τα 24 νησιά που εξαντλούν περίπου το 90% της τρέχουσας εν εξελίξει δραστηριότητας της περιόδου βάσει της απογραφής (% στο σύνολο των υπό κατασκευή κτηρίων στις Κυκλάδες), είναι κατά φθίνουσα σειρά, Σύρος, Πάρος, Σαντορίνη, Νάξος, Άνδρος, Μήλος, Τήνος, Αντίπαρος και Κύθνος.

Θα πρέπει ωστόσο εδώ να επισημάνουμε δύο επί μέρους σημαντικά σημεία. Πρώτον, η εικόνα των υπό κατασκευή κτηρίων είναι φωτογραφική, εκφράζει μια στιγμιαία απεικόνιση της οικοδομικής δραστηριότητας στο χώρο (την ημέρα της απογραφής κτηρίων το Μάρτιο του 2001) και δεν αρκεί για το σχηματισμό ασφαλών συμπερασμάτων. Τέλος, ενδιαφέρον και θολό σημείο παρουσιάζουν τα κτήρια για τα οποία δεν δηλώθηκε περίοδος κατασκευής και που είναι δυνατό ως κατηγορία να περιλαμβάνουν σταματημένες για ποικίλους λόγους κατασκευές (4η στήλη του πίνακα 2), οδηγώντας σε υποεκτιμήσεις της οικοδομικής δραστηριότητας σε συγκεκριμένα νησιά.

**Πίνακας 1 :** Διάρθρωση κτηριακού αποθέματος ανά νησί και ανά περίοδο κατασκευής από το 1971-2001

Νησιά και νησιωτικοί νομοί	Σύνολα κτηρίων	1971 έως 1980	1981 έως 1985	1986 έως 1990	1991 έως 1995	1996 – έως 2001	Υπό κατασκευή	Δε δηλώθηκε	κτήρια που δομήθηκαν μετά το 1980	% στο σύνολο κτηρίων	κτήρια που δομήθηκαν μετά το 1970	% στο σύνολο κτηρίων
<b>ΚΥΚΛΑΔΕΣ</b>	<b>103.477</b>	<b>13.131</b>	<b>9.967</b>	<b>9.167</b>	<b>8.320</b>	<b>5.377</b>	<b>1.475</b>	<b>2.465</b>	<b>34.306</b>	<b>33%</b>	<b>47.437</b>	<b>46%</b>
<b>ΣΧΟΙΝΟΥΣΣΑ</b>	210	28	27	10	19	45	12	7	113	<b>54%</b>	141	67%
<b>ΑΝΤΙΠΑΡΟΣ</b>	1.200	168	165	156	158	66	71	74	616	<b>51%</b>	784	65%
<b>ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ</b>	10.836	1.396	1.252	1.674	1.382	497	156	94	4.961	<b>46%</b>	6.357	59%
<b>ΜΥΚΟΝΟΣ</b>	7.938	1.386	969	1.056	888	606	15	47	3.534	<b>45%</b>	4.920	62%
<b>ΠΑΡΟΣ</b>	12.079	1.633	1.535	1.391	1.354	755	220	689	5.255	<b>44%</b>	6.888	57%
<b>ΗΡΑΚΛΕΙΑ</b>	200	26	26	12	19	30	0	13	87	<b>44%</b>	113	57%
<b>ΙΟΣ</b>	1.915	470	180	228	274	68	2	52	752	<b>39%</b>	1.222	64%
<b>ΣΥΡΟΣ</b>	11.892	1.857	1.220	1.027	828	827	285	229	4.187	<b>35%</b>	6.044	51%
<b>ΚΟΥΦΟΝΗΣΙΑ</b>	325	21	17	31	27	22	5	12	102	<b>31%</b>	123	38%
<b>ΝΑΞΟΣ</b>	15.568	1.811	1.579	1.147	1.066	852	156	562	4.800	<b>31%</b>	6.611	42%
<b>ΣΙΚΙΝΟΣ</b>	726	121	31	15	72	62	30	3	210	<b>29%</b>	331	46%
<b>ΚΥΘΝΟΣ</b>	2.996	455	330	175	171	144	46	32	866	<b>29%</b>	1.321	44%
<b>ΤΗΝΟΣ</b>	8.551	953	763	656	501	330	114	29	2.364	<b>28%</b>	3.317	39%
<b>ΑΜΟΡΓΟΣ</b>	2.520	169	179	184	154	117	22	120	656	<b>26%</b>	825	33%
<b>ΦΟΛΕΓΑΝΔΡΟΣ</b>	950	60	52	60	65	50	20	2	247	<b>26%</b>	307	32%
<b>ΚΕΑ</b>	2.801	179	121	179	268	142	15	16	725	<b>26%</b>	904	32%
<b>ΜΗΛΟΣ</b>	5.481	695	328	360	317	268	80	256	1.353	<b>25%</b>	2.048	37%
<b>ΘΗΡΑΣΙΑ</b>	753	88	42	57	29	45	5	19	178	<b>24%</b>	266	35%
<b>ΑΝΔΡΟΣ</b>	8.337	909	673	453	382	169	152	165	1.829	<b>22%</b>	2.738	33%
<b>ΑΝΑΦΗ</b>	426	30	24	17	30	16	4	1	91	<b>21%</b>	121	28%
<b>ΣΙΦΝΟΣ</b>	3.369	229	120	193	148	140	38	15	639	<b>19%</b>	868	26%
<b>ΚΙΜΩΛΟΣ</b>	1.619	126	161	22	56	46	16	1	301	<b>19%</b>	427	26%
<b>ΔΟΝΟΥΣΑ</b>	290	48	2	30	9	9	2	14	52	<b>18%</b>	100	34%
<b>ΣΕΡΙΦΟΣ</b>	2.495	273	171	34	103	71	9	13	388	<b>16%</b>	661	26%

Πηγή : Ιδία επεξεργασία από πίνακες απογραφής κτηρίων ΕΣΥΕ 2001

**Πίνακας 2** : Διάρθρωση συνολικού κτηριακού αποθέματος και κτηρίων υπό κατασκευή ανά νησί το 2001

Νησιά και νησιωτικοί νομοί	Σύνολο κτηρίων	Υπό κατασκευή	Δε δηλώθηκε
<b>ΚΥΚΛΑΔΕΣ</b>	<b>103.477</b>	<b>1.475</b>	<b>2.465</b>
ΣΥΡΟΣ	11.892	285	229
ΠΑΡΟΣ	12.079	220	689
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	10.836	156	94
ΝΑΞΟΣ	15.568	156	562
ΑΝΔΡΟΣ	8.337	152	165
ΤΗΝΟΣ	8.551	114	29
ΜΗΛΟΣ	5.481	80	256
ΑΝΤΙΠΑΡΟΣ	1.200	71	74
ΚΥΘΝΟΣ	2.996	46	32
ΣΙΦΝΟΣ	3.369	38	15
ΣΙΚΙΝΟΣ	726	30	3
ΑΜΟΡΓΟΣ	2.520	22	120
ΦΟΛΕΓΑΝΔΡΟΣ	950	20	2
ΚΙΜΩΛΟΣ	1.619	16	1
ΜΥΚΟΝΟΣ	7.938	15	47
ΚΕΑ	2.801	15	16
ΣΧΟΙΝΟΥΣΣΑ	210	12	7
ΣΕΡΙΦΟΣ	2.495	9	13
ΚΟΥΦΟΝΗΣΙΑ	325	5	12
ΘΗΡΑΣΙΑ	753	5	19
ΑΝΑΦΗ	426	4	1
ΙΟΣ	1.915	2	52
ΔΟΝΟΥΣΑ	290	2	14
ΗΡΑΚΛΕΙΑ	200	0	13

Πηγή : Ιδία επεξεργασία από πίνακες απογραφής κτηρίων ΕΣΥΕ 2001

*Εξέλιξη της σχεδιαζόμενης-αδειοδοτούμενης οικοδομικής δραστηριότητας την τελευταία 10ετία*

Επιδιώκοντας να οδηγηθούμε σε περισσότερο ασφαλή και αξιόπιστα συμπεράσματα για την κατασκευαστική δραστηριότητα στα νησιά των Κυκλάδων, μετά την τελευταία απογραφή του 2001, επιχειρήθηκε η συγκέντρωση στοιχείων για την οικοδομική δραστηριότητα που σχεδιάζεται και αδειοδοτείται ανά νησί από τους αντίστοιχους πίνακες της ΕΣΥΕ (Τμήμα Νόμιμης Οικοδομικής Δραστηριότητας).

Κάνοντας την παραδοχή πως μια κατασκευή αποπερατώνεται κατά μέσο όρο σε 2-3 χρόνια από την αδειοδότηση της, επιλέχθηκαν τα αντίστοιχα στοιχεία από το 1997 (3-4 χρόνια πριν την απογραφή του 2001) μέχρι και το 2006 (τα πιο πρόσφατα διαθέσιμα ετήσια στοιχεία) σε επίπεδο δήμου και κοινότητας. Αναλυτικότερα, επιλέχθηκαν οι πίνακες της ΕΣΥΕ που αναφέρουν τον αριθμό **νέων οικοδομικών αδειών** και **των προσθηκών** ετησίως και **τα αντίστοιχα μ2** δόμησης που σχεδιάζεται η κατασκευή τους, βάσει αδειών. Όπως ήδη επισημάναμε νωρίτερα, δυστυχώς, από τα αντλούμενα ποιοτικά στοιχεία της αδειοδοτούμενης οικοδομικής δραστηριότητας,

κάποια δεν διατίθενται σε επίπεδο δήμου ή κοινότητας, άρα και νησιών (πχ. διάκριση των αδειοδοτούμενων προς κατασκευή χώρων σε επαγγελματικούς και των αντίστοιχων μ2, που παρέχονται σε επίπεδο νομού). Το μόνο ποιοτικό στοιχείο που είναι προσβάσιμο σε τέτοια ανάλυση είναι ο **αριθμός των νέων κατοικιών** που η κατασκευή τους προγραμματίζεται ετησίως βάσει των εγκρινομένων οικοδομικών αδειών και συνεπώς συμπεριλαμβάνεται στην ανάλυση που ακολουθεί. Σε κάθε περίπτωση οφείλουμε να δεχθούμε πως η αδειοδότηση οικοδομικής δραστηριότητας δεν συνεπάγεται την υλοποίηση της, ωστόσο, σύμφωνα με εκτιμήσεις παραγόντων εμπλεκομένων στον κατασκευαστικό τομέα, σε ποσοστό 80-90% οι κατασκευές που αδειοδοτούνται αργά ή γρήγορα υλοποιούνται.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η ανάλυση των στοιχείων σε επίπεδο νησιού ετησίως, σε μέσους όρους της περιόδου 1997-2006 και σε φθίνουσα κατάταξη όσον αφορά καταρχήν το σύνολο των μ2 (3<sup>η</sup> στήλη του πίνακα) και ακολούθως τον αριθμό νέων κατοικιών που εγκρίνονται για κατασκευή (7<sup>η</sup> στήλη). Σημειώνεται πως τόσο στις νέες άδειες, όσο και στις προσθήκες συμπεριλαμβάνονται όλων των χρήσεων σχεδιαζόμενοι χώροι (επαγγελματικής, οικιακής κα. χρήσης)

**Πίνακας 3** : Στοιχεία σχεδιαζόμενης ετήσιας οικοδομικής δραστηριότητας, βάσει οικοδομικών αδειών ανά νησί και κατά μέσους όρους για την περίοδο 1997-2006

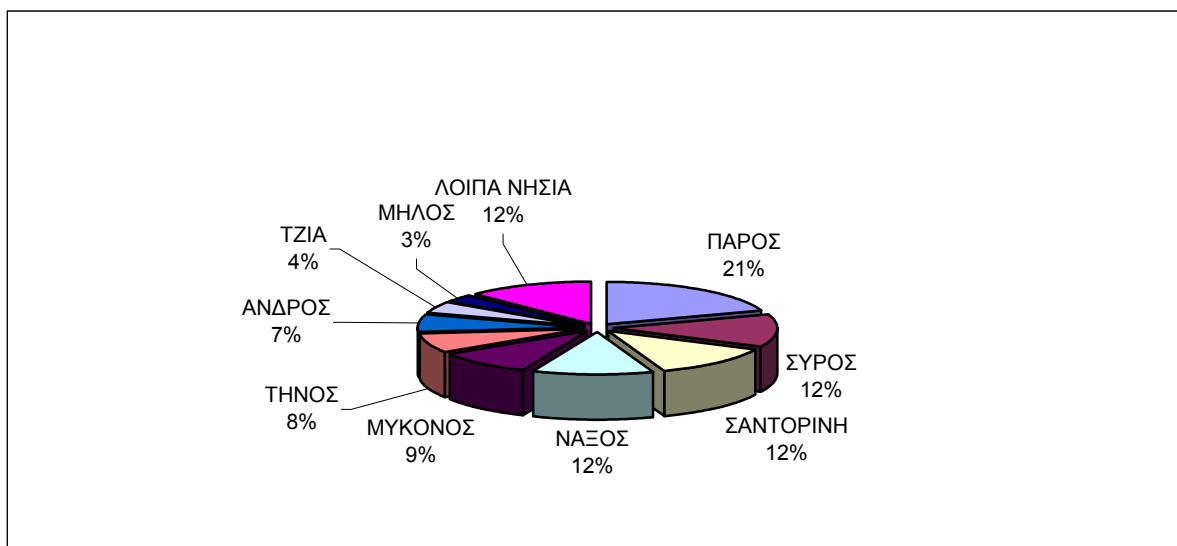
νησιά και νησιωτικές περιοχές	μέσοι όροι 1997-2006					
	νέες άδειες	μ2	προσθήκες	μ2	σύνολο μ2	αρ. Κατοικιών
<b>ΚΥΚΛΑΔΕΣ</b>	<b>1.368</b>	<b>380.289</b>	<b>433</b>	<b>43.731</b>	<b>416.401</b>	<b>3.048</b>
ΠΑΡΟΣ	212	75.773	60	6.559	82.333	492
ΣΥΡΟΣ	158	41.417	92	10.231	51.648	389
ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	125	47.882	34	3.509	51.391	231
ΝΑΞΟΣ	195	50.396	65	6.563	49.722	420
ΜΥΚΟΝΟΣ	120	36.840	15	2.010	38.850	271
ΤΗΝΟΣ	93	29.040	24	2.829	31.869	241
ΑΝΔΡΟΣ	116	23.921	43	3.546	27.466	219
ΤΖΙΑ	73	17.676	8	871	18.547	169
ΜΗΛΟΣ	48	11.038	23	1.968	13.006	126
ΑΝΤΙΠΑΡΟΣ	33	7.858	10	1.079	8.937	73
ΚΥΘΝΟΣ	36	6.389	5	313	6.702	71
ΣΙΦΝΟΣ	37	6.256	8	422	6.678	76
ΑΜΟΡΓΟΣ	24	4.734	11	751	5.485	47
ΙΟΣ	20	4.454	6	709	5.163	38
ΦΟΛΕΓΑΝΔΡΟΣ	17	3.962	5	488	4.417	37
ΣΕΡΙΦΟΣ	16	3.487	5	303	3.790	43
ΚΟΥΦΟΝΗΣΙΑ	9	2.706	3	350	3.056	26
ΣΙΚΙΝΟΣ	12	1.946	4	268	2.214	21
ΣΧΟΙΝΟΥΣΑ	8	1.847	4	433	1.932	23
ΑΝΑΦΗ	7	1.173	3	188	1.361	14
ΚΙΜΩΛΟΣ	6	856	3	191	1.047	14
ΔΟΝΟΥΣΑ	3	413	2	70	482	5
ΘΗΡΑΣΙΑ	2	311	1	47	358	5
ΗΡΑΚΛΕΙΑ	2	224	1	82	306	4

Πηγή : Ιδία επεξεργασία από πίνακες νόμιμης οικοδομικής δραστηριότητας ΕΣΥΕ 1997-2006

Κατά μέσο όρο λοιπόν, την τελευταία δεκαετία αδειοδοτείται ετησίως η δόμηση 416 χιλιάδων μ<sup>2</sup> που αντιστοιχούν στο σύνολο των εγκεκριμένων οικοδομικών αδειών στην περιοχή, ενώ πρωταγωνιστικό ρόλο στη δόμηση, βάσει αυτού του κριτηρίου, κατέχουν κατά σειρά, Πάρος, Σύρος, Σαντορίνη, Νάξος, Μύκονος, Τήνος, Άνδρος Τζιά, Μήλος και Αντίπαρος, επιβεβαιώνοντας μερικώς τη φωτογραφική απεικόνιση της απογραφής κτηρίων του 2001 (συμμετοχή στα υπό κατασκευή κτήρια ανά νησί), που είδαμε νωρίτερα. Σε ότι αφορά τον αριθμό των κατοικιών, εγκρίνεται η κατασκευή 3 χιλιάδων περίπου κατοικιών ετησίως στις Κυκλάδες, (συμπεριλαμβανομένων και ενοικιαζομένων κατοικιών, δηλαδή τουριστικών καταλυμάτων), ένα αναμφίβολα δραματικό νούμερο. Δυστυχώς όπως ήδη επισημάναμε, σημαντικά ποιοτικά στοιχεία λείπουν από τις στατιστικές αυτές, εμποδίζοντας περαιτέρω αξιολογήσεις.

Στο διάγραμμα 1, παρουσιάζεται αντίστοιχα η ποσοστιαία συμμετοχή στα συνολικά μ<sup>2</sup> για τα 9 νησιά που εξαντλούν το 90% περίπου της σχεδιαζόμενης δραστηριότητας.

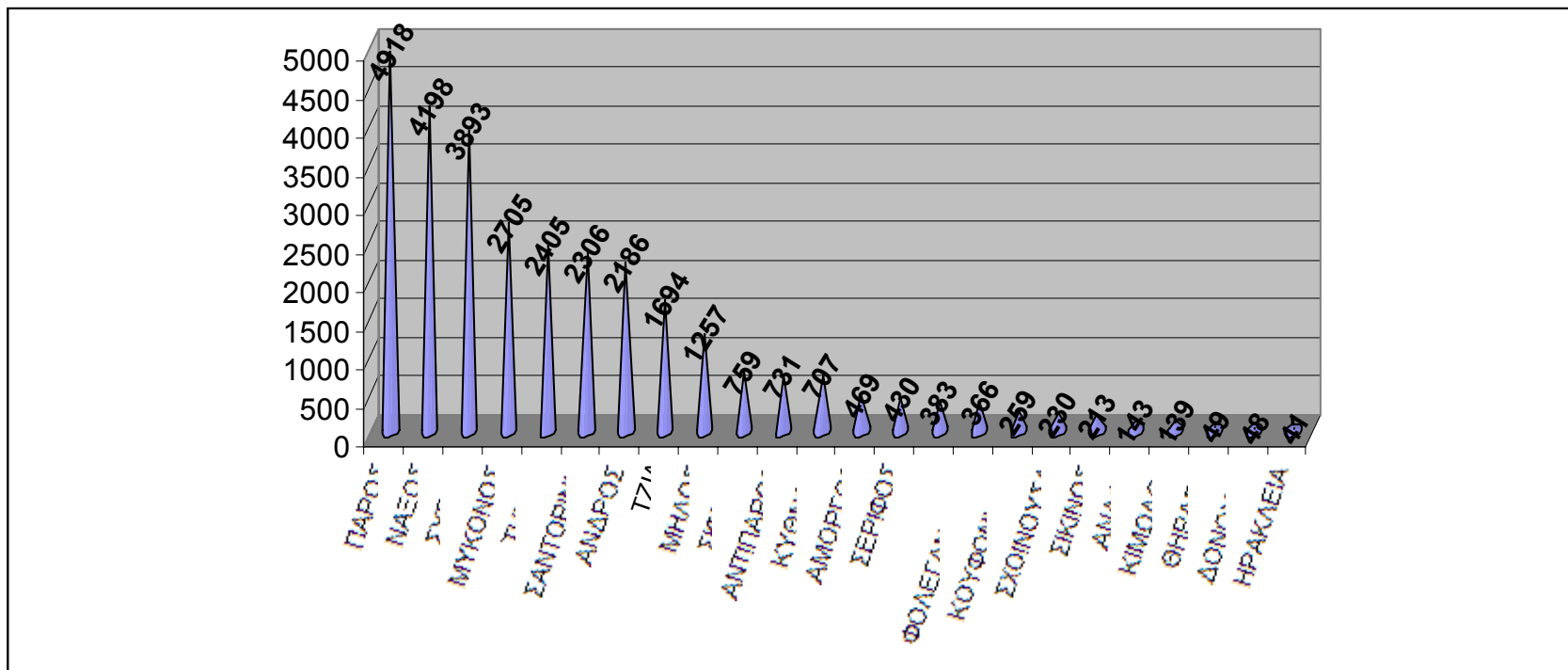
**Διάγραμμα 1** : % συμμετοχής ανά νησί στα μ<sup>2</sup> η κατασκευή των οποίων αδειοδοτείται ετησίως κατά μέσο όρο την τελευταία 10ετία στις Κυκλάδες: τα 9 νησιά που απορροφούν περίπου το 90%



Στο Διάγραμμα 2, παρουσιάζεται αντίστοιχα ο αριθμός κατοικιών ανά νησί, των οποίων η κατασκευή αδειοδοτήθηκε συνολικά την περίοδο 1997-2006.



**Διάγραμμα 2** : συνολικός αριθμός κατοικιών ανά νησί, η κατασκευή των οποίων αδειοδοτήθηκε την τελευταία 10ετία στις Κυκλάδες, κατά φθίνουσα σειρά



*Συγκριτική αξιολόγηση του φαινομένου μεταξύ Κυκλάδων και λοιπών νησιωτικών νομών στον αιγαιακό χώρο*

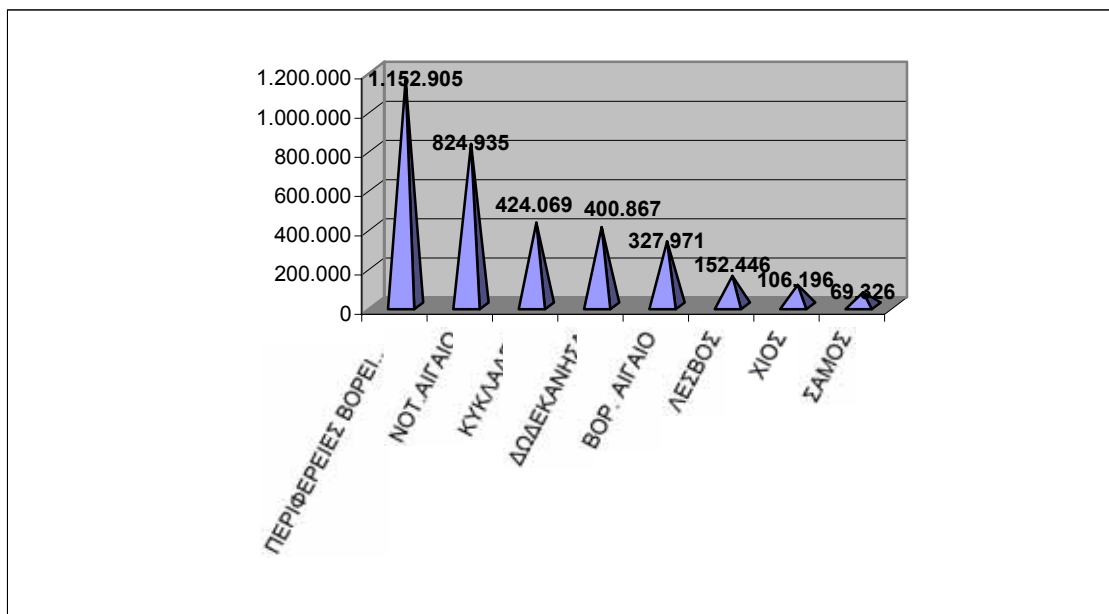
Το φαινόμενο της εντατικής δόμησης στον Αιγαιακό χώρο γίνεται φανερό όταν αναζητήσουμε συγκριτικά στοιχεία άλλων νησιωτικών νομών (εξαιρέθηκαν εδώ Εύβοια και Κρήτη). Όπως παρατηρούμε στον πίνακα 4 που ακολουθεί, στο νομό Κυκλάδων αδειοδοτείται άνω του 1/3 των κατασκευών, βάσει μ<sup>2</sup> στο σύνολο των εξεταζομένων νησιωτικών νομών, καθώς και άνω του 1/2 των κατασκευών της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Οι αναλογίες είναι μάλλον αναμενόμενες μεταξύ Βορείου και Νοτίου Αιγαίου, λαμβάνοντας υπόψη διαφορές σε πληθυσμιακά δεδομένα και αναπτυξιακές δυναμικές. Ωστόσο στο εσωτερικό της περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, τα στοιχεία καταδεικνύουν ιδιαίτερη ένταση της δόμησης την τελευταία δεκαετία στις Κυκλάδες, λαμβάνοντας υπόψη τον μικρότερο πληθυσμό τους σε σχέση με τα Δωδεκάνησα (ο πληθυσμός των Κυκλάδων είναι περίπου 110 χιλ. ενώ της Δωδεκανήσου περίπου 190 χιλ. στοιχεία 2001, ενώ η έκταση των Κυκλάδων είναι ελαφρά μικρότερη από τα Δωδεκάνησα-2503χλμ<sup>2</sup> έναντι 2598χλμ<sup>2</sup>).

**Πίνακας 4** : Στοιχεία σχεδιαζόμενης ετήσιας οικοδομικής δραστηριότητας, βάσει οικοδομικών αδειών ανά νησιωτικό νομό στο Αιγαίο και κατά μέσους όρους για την περίοδο 1997-2006

	ΠΕΡΙΦ. ΒΟΡΕΙΟΥ & ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	ΝΟΤ.ΑΙ ΓΑΙΟ	ΚΥΚΛΑΔΕΣ	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	ΒΟΡ. ΑΙΓΑΙΟ	ΛΕΣΒΟΣ	ΧΙΟΣ	ΣΑΜΟΣ
νέες οικοδομές	3.603	2.509	1.368	1.141	1.094	552	264	279
μ <sup>2</sup>	993.349	724.115	380.338	343.777	269.234	128.184	84.305	56.742
προσθήκες	1.303	746	433	314	557	240	184	133
μ <sup>2</sup>	159.557	100.820	43.731	57.090	58.737	24.262	21.891	12.584
σύνολο μ <sup>2</sup>	1.152.905	824.935	424.069	400.867	327.971	152.446	106.196	69.326
% συνόλου μ <sup>2</sup>	100%	72%	37%	35%	28%	13%	9%	6%
νέες κατοικίες	7384	5307	3048	2259	2077	999	549	528
% νέων κατοικιών στο σύνολο	100%	72%	41%	31%	28%	14%	7%	7%

Πηγή : Ίδια επεξεργασία από πίνακες νόμιμης οικοδομικής δραστηριότητας ΕΣΥΕ 1997-2006

**Διάγραμμα 3** : συνολικά μ<sup>2</sup> κτιριακών κατασκευών που αδειοδοτήθηκαν ετησίως κατά μέσο όρο ανά νομό στον Αιγαιακό χώρο, την περίοδο 1997-2006



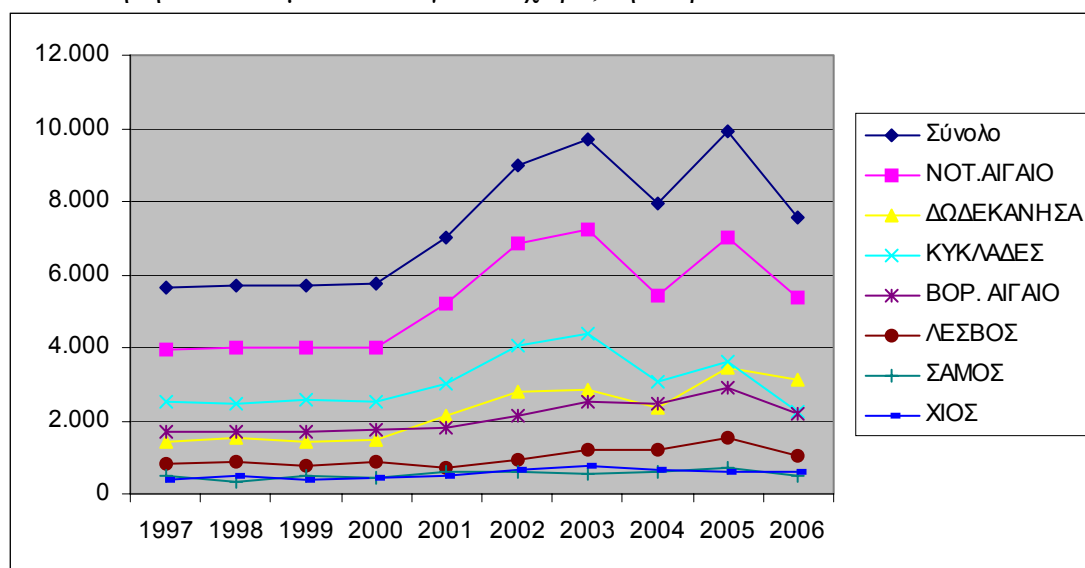
Αντίστοιχα, στον πίνακα 5 που ακολουθεί αποτυπώνεται η εξέλιξη του αριθμού νέων κατοικιών, η κατασκευή των οποίων αδειοδοτήθηκε την τελευταία δεκαετία στον Κυκλαδικό χώρο, έναντι των υπόλοιπων Αιγαιακών νησιωτικών νομών.

**Πίνακας 5** : Αριθμός νέων κατοικιών, ανά νησιωτικό νομό στο Αιγαίο, η κατασκευή των οποίων αδειοδοτήθηκε την περίοδο 1997-2005

	Σύνολο	ΝΟΤ.ΑΙΓΑΙΟ	ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ	ΚΥΚΛΑΔΕΣ	ΒΟΡ. ΑΙΓΑΙΟ	ΛΕΣΒΟΣ	ΣΑΜΟΣ	ΧΙΟΣ
1997	5.639	3.953	1.413	2.540	1.686	828	500	358
1998	5.672	3.998	1.533	2.465	1.674	856	346	472
1999	5.687	4.008	1.447	2.561	1.679	786	513	380
2000	5.731	3.995	1.480	2.515	1.736	859	417	460
2001	6.992	5.195	2.156	3.039	1.797	735	576	486
2002	8.975	6.826	2.781	4.045	2.149	925	584	640
2003	9.715	7.215	2.854	4.361	2.500	1.186	521	793
2004	7.921	5.445	2.366	3.079	2.476	1.224	593	659
2005	9.930	7.037	3.427	3.610	2.893	1.549	717	627
2006	7.578	5.396	3.131	2.265	2.182	1.046	517	619

Πηγή : Ίδια επεξεργασία από πίνακες νόμιμης οικοδομικής δραστηριότητας ΕΣΥΕ 1997-2006

**Διάγραμμα 4** : εξέλιξη του αριθμού νέων κατοικιών, η κατασκευή των οποίων αδειοδοτήθηκε ανά νομό στον Αιγαιακό χώρο, την περίοδο 1997-2006



#### Συγκριτική αξιολόγηση του φαινομένου ενδοκυκλαδικά

Εντός του κυκλαδικού χώρου, η μέχρι τώρα ανάλυση κατέδειξε μια ομάδα νησιών που συμμετέχουν σημαντικότερα, σε απόλυτα μεγέθη, στο φαινόμενο της δόμησης στις Κυκλάδες (Πάρος, Σύρος, Νάξος, Σαντορίνη, Μύκονος, Τήνος, Άνδρος, Τζιά). Ωστόσο η υιοθέτηση διαφορετικών κριτηρίων για την αξιολόγηση της έντασης του φαινομένου, πχ. σε σχέση με το μέγεθος των νησιών, την ακτογραμμή ή τον αριθμό των μόνιμων κατοίκων τους, όπως θα δούμε ακολούθως, συχνά διαφοροποιεί τα συμπεράσματα. Υιοθετώντας λοιπόν ως δείκτες τον αριθμό μ2 και τον αριθμό των κατοικιών που η κατασκευή τους αδειοδοτήθηκε συνολικά την περίοδο 1997-2006, ανά km<sup>2</sup> έκτασης νησιού ή km ακτογραμμής ή και ανά μόνιμο κάτοικο (σύμφωνα με την πιο πρόσφατη απογραφή του 2001) προκύπτουν οι παρακάτω πίνακες με αντίστοιχες ταξινομήσεις των νησιών σε φθίνουσα σειρά.

**Πίνακας 6** : Δείκτες συγκριτικής αξιολόγησης των πιέσεων που συνεπάγεται η σχεδιαζόμενη οικοδομική δραστηριότητα ανά νησί, βάσει συνολικών στοιχείων 1997-2006 και απογραφής πληθυσμού 2001

(α) δείκτες δόμησης σε σχέση με το μέγεθος κάθε νησιού

α/α	Νησιά	μ2 δόμησης 1997-2006/km2 έκτασης νησιού	α/α	νησιά	νέες κατοικίες 1997-2006/km2 έκτασης νησιού
1	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	6780,68	1	ΣΥΡΟΣ	46,55
2	ΣΥΡΟΣ	6175,74	2	ΚΟΥΦΟΝΗΣΙΑ	45,44
3	ΚΟΥΦΟΝΗΣΙΑ	5361,40	3	ΜΥΚΟΝΟΣ	31,64
4	ΜΥΚΟΝΟΣ	4544,97	4	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	30,43
5	ΠΑΡΟΣ	4232,60	5	ΣΧΟΙΝΟΥΣΑ	29,56
6	ΑΝΤΙΠΑΡΟΣ	2565,95	6	ΠΑΡΟΣ	25,28
7	ΣΧΟΙΝΟΥΣΑ	2483,68	7	ΑΝΤΙΠΑΡΟΣ	20,99
8	ΤΖΙΑ	1790,57	8	ΤΖΙΑ	16,35
9	ΤΗΝΟΣ	1640,95	9	ΤΗΝΟΣ	12,38
10	ΦΟΛΕΓΑΝΔΡΟΣ	1377,21	10	ΦΟΛΕΓΑΝΔΡΟΣ	11,41
11	ΝΑΞΟΣ	1161,37	11	ΣΙΦΝΟΣ	10,37
12	ΣΙΦΝΟΣ	912,48	12	ΝΑΞΟΣ	9,81
13	ΜΗΛΟΣ	863,62	13	ΜΗΛΟΣ	8,35
14	ΑΝΔΡΟΣ	723,42	14	ΚΥΘΝΟΣ	7,12
15	ΚΥΘΝΟΣ	675,19	15	ΣΕΡΙΦΟΣ	5,87
16	ΣΙΚΙΝΟΣ	539,65	16	ΑΝΔΡΟΣ	5,76
17	ΣΕΡΙΦΟΣ	517,52	17	ΘΗΡΑΣΙΑ	5,27
18	ΙΟΣ	478,94	18	ΣΙΚΙΝΟΣ	5,19
19	ΑΜΟΡΓΟΣ	454,57	19	ΚΙΜΩΛΟΣ	3,89
20	ΘΗΡΑΣΙΑ	384,95	20	ΑΜΟΡΓΟΣ	3,89
21	ΔΟΝΟΥΣΑ	357,86	21	ΑΝΑΦΗ	3,73
22	ΑΝΑΦΗ	354,84	22	ΔΟΝΟΥΣΑ	3,56
23	ΚΙΜΩΛΟΣ	293,11	23	ΙΟΣ	3,55
24	ΗΡΑΚΛΕΙΑ	173,98	24	ΗΡΑΚΛΕΙΑ	2,33

Πηγή : Ιδία επεξεργασία από πίνακες νόμιμης οικοδομικής δραστηριότητας ΕΣΥΕ 1997-2006, απογραφή πληθυσμού 2001, μελέτη τουριστικής ανάπτυξης Νοτίου Αιγαίου, ΕΟΤ (2003)(στοιχεία έκτασης και ακτογραμμής νησιών)

Βάσει των δύο παραπάνω κριτηρίων (μ2 δόμησης/km2 έκτασης νησιού και νέες κατοικίες/km2 έκτασης νησιού) (δείκτης περιβαλλοντικών πιέσεων) στη μέχρι τώρα ομάδα νησιών που δέχονται τις μεγαλύτερες πιέσεις από τη δόμηση σε απόλυτα μεγέθη, παραμένουν και με το νέο κριτήριο της σχετικής βαρύτητας της δόμησης έναντι του μεγέθους των νησιών, γνωστά τουριστικά νησιά, Σαντορίνη, Μύκονος, Πάρος, Σύρος αλλά και η Τζιά. Η διαφοροποίηση έγκειται στη συμμετοχή στην ομάδα, μικρών νησιών, όπως τα Κουφονήσια, η Αντίπαρος και η Σχοινούσσα. Τέλος κυρίως η Άνδρος και η Νάξος και λιγότερο η Τήνος, υποχωρούν στην κατάταξη έναντι των προγενέστερων αξιολογήσεων.

**(β) δείκτες δόμησης σε σχέση με την ακτογραμμή κάθε νησιού**

<b>α/α</b>	<b>νησιά</b>	<b>μ2 δόμησης 1997-2006/km ακτογραμμής</b>
1	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	7670,27
2	ΠΑΡΟΣ	7417,35
3	ΣΥΡΟΣ	6148,54
4	ΜΥΚΟΝΟΣ	4365,21
5	ΝΑΞΟΣ	3738,49
6	ΤΗΝΟΣ	2795,52
7	ΤΖΙΑ	2107,58
8	ΑΝΤΙΠΑΡΟΣ	1823,92
9	ΑΝΔΡΟΣ	1560,57
10	ΦΟΛΕΓΑΝΔΡΟΣ	1051,60
11	ΜΗΛΟΣ	935,69
12	ΣΙΦΝΟΣ	890,33
13	ΚΥΘΝΟΣ	603,77
14	ΙΟΣ	593,45
15	ΣΙΚΙΝΟΣ	553,55
16	ΣΕΡΙΦΟΣ	456,60
17	ΑΜΟΡΓΟΣ	435,34
18	ΑΝΑΦΗ	358,11
19	ΚΙΜΩΛΟΣ	232,60
20	ΘΗΡΑΣΙΑ	210,59
21	ΔΟΝΟΥΣΑ	155,61
22	ΗΡΑΚΛΕΙΑ	105,59
23	ΚΟΥΦΟΝΗΣΙΑ	*
24	ΣΧΟΙΝΟΥΣΑ	*

\* : Δεν στάθηκε δυνατό να βρεθούν τα στοιχεία της ακτογραμμής των νησιών αυτών  
Πηγή : Ιδία επεξεργασία από πίνακες νόμιμης οικοδομικής δραστηριότητας ΕΣΥΕ 1997-2006, απογραφή πληθυσμού 2001, μελέτη τουριστικής ανάπτυξης Νοτίου Αιγαίου, ΕΟΤ (2003)(στοιχεία έκτασης και ακτογραμμής νησιών)

Βάσει των κριτηρίων των μ2 δόμησης/km ακτογραμμής (δείκτης περιβαλλοντικών πιέσεων) η δάδα των πρώτων νησιών σε πιέσεις διαφοροποιείται και πάλι ελαφρά περιλαμβάνοντας και τη Νάξο (ωστόσο δεν στάθηκε δυνατό να βρεθούν τα μεγέθη των ακτογραμμών των Κουφονησιών και της Σχοινούσας)

*(γ) δείκτες δόμησης σε σχέση με τον μόνιμο πληθυσμό (2001) κάθε νησιού*

α/α	νησιά	μ2 δόμησης 1997- 2006/κάτοικο	α/α	νησιά	ΝΕΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ 1997- 2006/κάτοικο
1	ΣΧΟΙΝΟΥΣΑ	93,80	1	ΣΧΟΙΝΟΥΣΑ	1,12
2	ΣΙΚΙΝΟΣ	93,03	2	ΣΙΚΙΝΟΣ	0,89
3	ΑΝΤΙΠΑΡΟΣ	86,18	3	ΚΟΥΦΟΝΗΣΙΑ	0,71
4	ΚΟΥΦΟΝΗΣΙΑ	83,50	4	ΑΝΤΙΠΑΡΟΣ	0,70
5	ΤΖΙΑ	76,89	5	ΤΖΙΑ	0,70
6	ΦΟΛΕΓΑΝΔΡΟΣ	66,22	6	ΦΟΛΕΓΑΝΔΡΟΣ	0,55
7	ΠΑΡΟΣ	64,06	7	ΑΝΑΦΗ	0,52
8	ΑΝΑΦΗ	49,85	8	ΚΥΘΝΟΣ	0,44
9	ΜΥΚΟΝΟΣ	41,75	9	ΠΑΡΟΣ	0,38
10	ΚΥΘΝΟΣ	41,68	10	ΣΙΦΝΟΣ	0,31
11	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	38,35	11	ΣΕΡΙΦΟΣ	0,30
12	ΤΗΝΟΣ	37,17	12	ΔΟΝΟΥΣΑ	0,29
13	ΔΟΝΟΥΣΑ	29,60	13	ΜΥΚΟΝΟΣ	0,29
14	ΑΜΟΡΓΟΣ	29,52	14	ΤΗΝΟΣ	0,28
15	ΙΟΣ	28,09	15	ΗΡΑΚΛΕΙΑ	0,27
16	ΑΝΔΡΟΣ	27,44	16	ΜΗΛΟΣ	0,26
17	ΣΙΦΝΟΣ	27,34	17	ΑΜΟΡΓΟΣ	0,25
18	ΝΑΞΟΣ	27,34	18	ΝΑΞΟΣ	0,23
19	ΜΗΛΟΣ	27,26	19	ΑΝΔΡΟΣ	0,22
20	ΣΕΡΙΦΟΣ	26,80	20	ΙΟΣ	0,21
21	ΣΥΡΟΣ	26,11	21	ΣΥΡΟΣ	0,20
22	ΗΡΑΚΛΕΙΑ	20,28	22	ΘΗΡΑΣΙΑ	0,18
23	ΚΙΜΩΛΟΣ	13,61	23	ΚΙΜΩΛΟΣ	0,18
24	ΘΗΡΑΣΙΑ	13,36	24	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ	0,17

*Πηγή : Ιδία επεξεργασία από πίνακες νόμιμης οικοδομικής δραστηριότητας ΕΣΥΕ 1997-2006, απογραφή πληθυσμού 2001*

Τέλος, με κριτήριο τα μ2 δόμησης η κατασκευή των οποίων εκρίθηκε την περίοδο 1997-2006/μόνιμο κάτοικο και τον αριθμό νέων κατοικιών αντιστοίχως/μόνιμο κάτοικο (δείκτες κοινωνικών και οικονομικών πιέσεων), η κατάσταση τροποποιείται εκ νέου και μεγαλύτερες πιέσεις φαίνεται να αντιμετωπίζουν από τα μικρότερα νησιά, Σχοινούσσα, Αντίπαρος, Κουφονήσια, ενώ για πρώτη φορά σε υψηλές κατατάξεις όσον αφορά πιέσεις βρίσκονται Σίκινος, Φολέγανδρος και Ανάφη. Η Τζιά παραμένει όπως και σε προηγούμενες αξιολογήσεις σε υψηλή κατάταξη.

***Σύνοψη-συμπεράσματα-προβληματισμοί***

Το κείμενο αυτό αποτέλεσε προϊόν μιας προσπάθειας καταγραφής και αξιολόγησης του σύγχρονου φαινομένου της εντατικής δόμησης στον Κυκλαδοχώρο. Πέραν μια σύντομης αναφοράς στο ευρύτερο πλαίσιο (τουρισμός και ...πολιτική ανεπάρκεια στον ελληνικό χώρο), έγινε ελαφρώς εκτενέστερη αναφορά στην προβληματική που παρουσιάζει η παρακολούθηση του φαινομένου. Η εν συνέχεια καταγραφή και αξιολόγηση της δόμησης στις Κυκλάδες, χαρακτηρίστηκε από μια αναπόφευκτη αποσπασματικότητα, η οποία υπαγορεύτηκε από την έλλειψη κατάλληλων στοιχείων και αντικατοπτρίζει την έλλειψη διάθεσης και ενδιαφέροντος

από τους αρμόδιους φορείς, για σοβαρή παρακολούθηση του φαινομένου. Η αποσπασματικότητα αυτή εκφράστηκε στις διαφορετικές μονάδες μέτρησης που εξετάστηκαν και παρουσιάστηκαν (κτήρια, μ2, κατοικίες) και στους διαφορετικούς χρονικούς ορίζοντες που τα στοιχεία συλλέχθηκαν (και συλλέγονται) και συνεπώς υπήρξαν διαθέσιμα για επεξεργασία (10ετία η απογραφή, έτος τα στοιχεία των οικοδομικών αδειών σε επίπεδο δήμου και κοινότητας, άρα και νησιού)

Αναλυτικότερα, αρχικά παρουσιάστηκαν στοιχεία της απογραφής κτηρίων 2001, με ανάλυση σε χρονικές περιόδους κατασκευής, παρέχοντας μια ιστορική ανασκόπηση της εξέλιξης του κτηριακού αποθέματος τόσο συνολικά για τον Κυκλαδικό χώρο, όσο και ανά νησί. Εξεταζόμενη μονάδα εδώ υπήρξε το κτήριο. Η ανάλυση των στοιχείων ανά χρονική περίοδο κατασκευής μας αποκάλυψε πως τα νησιά που διαθέτουν πιο πολύ, ποσοστιαία στο σύνολο των κτηρίων τους, σύγχρονο κτηριακό απόθεμα και συνεπώς δέχθηκαν πιέσεις απ' τη δόμηση, εμπίπτουν σε δύο κατηγορίες. Η πρώτη περιλαμβάνει νησιά όπως Σαντορίνη, Ίος, Μύκονος, Πάρος που ήρθαν συντομότερα σε επαφή με τουρισμό και δέχθηκαν πιέσεις για δόμηση για μακρύτερο χρονικό διάστημα, ενώ η δεύτερη περιλαμβάνει μικρότερα νησιά όπως Σχοινούσσα, Αντίπαρο και Ηρακλεία, που εμφάνισαν υψηλούς δείκτες, λόγω μεγέθους και περιορισμένου παλαιού οικιστικού αποθέματος. Η Σύρος, που ανήκει στα νησιά με υψηλό κτηριακό απόθεμα πρόσφατης ηλικίας, μάλλον πρέπει να θεωρηθεί ιδιαίτερη περίπτωση (αστικός χαρακτήρας-πρωτεύουσα Νομού). Ακόμη, η φωτογραφική απεικόνιση των υπό κατασκευή κτηρίων κατά την απογραφή του 2001 έδειξε, πως τα νησιά με τις περισσότερες εν εξελίξει κατασκευές τη χρονική στιγμή της απογραφής υπήρξαν Σύρος, Πάρος, Σαντορίνη, Νάξος, Άνδρος, Μήλος, Τήνος, Αντίπαρος και Κύθνος.

Στη συνέχεια, προκειμένου να καλυφθεί το χρονικό κενό που δημιουργείται μεταξύ διαδοχικών απογραφών κτηρίων, που αποτελούν άλλωστε το μόνο μέσο επίσημης επιβεβαίωσης της υλοποιούμενης δόμησης-απαράδεκτη κατάσταση για οποιαδήποτε σοβαρή παρακολούθηση του φαινομένου και για τις ανάγκες σχεδιασμού- παρουσιάστηκαν τα στοιχεία της νόμιμης οικοδομικής δραστηριότητας από πίνακες του αρμοδίου τμήματος της ΕΣΥΕ για την περίοδο 1997-2006 (θα μπορούσε ίσως κανείς να υποστηρίξει πως στοιχεία ρευματοδότησης ακινήτων από τη ΔΕΗ μπορούν να καλύψουν τα κενά πληροφόρησης, ωστόσο η ΔΕΗ δεν είναι πλέον δημόσιος οργανισμός, με μεγάλη δυσκολία παρέχει στοιχεία στο κοινό και φυσικά δεν είναι δυνατό να περιμένουμε από ένα τέτοιο οργανισμό να καλύψει κενά κρατικών μηχανισμών). Εξεταζόμενες μονάδες εδώ υπήρξαν ο αριθμός μ2 που η δόμηση τους εγκρίνεται για όλες τις χρήσεις καθώς και ο αριθμός κατοικιών που η κατασκευή τους εγκρίνεται αντίστοιχα βάσει αδειών. Σε απόλυτα μεγέθη, μεγαλύτερα μερίδια στο φαινόμενο της δόμησης στον χώρο των Κυκλάδων, φάνηκε να κατέχουν τα νησιά, Πάρος, Σύρος, Σαντορίνη, Νάξος, Μύκονος, Τήνος, Άνδρος Τζιά, Μήλος και Αντίπαρος.

Τέλος, έγινε μια απόπειρα συγκριτικής αξιολόγησης των πιέσεων που δέχονται τα Κυκλαδονήσια από τη δόμηση, λαμβάνοντας υπόψη την τοπική κλίμακα, βάσει απλουστευμένων περιβαλλοντικών και κοινωνικών δεικτών. Τα συμπεράσματα στην πρώτη περίπτωση κατατάσσουν σε δυσμενέστερες θέσεις (υψηλότερες πιέσεις από τη δόμηση συγκριτικά με μέγεθος και ακτογραμμή ανά νησί), Σαντορίνη, Μύκονο, Πάρο, Σύρο και Τζιά, Κουφονήσια, Αντίπαρο και Σχοινούσσα, ενώ στη δεύτερη περίπτωση (υψηλότερες πιέσεις από τη δόμηση σε σχέση με τον αριθμό των μόνιμων κατοίκων ανά νησί) Σχοινούσσα, Αντίπαρο, Κουφονήσια, Σίκινο, Φολέγανδρο και Ανάφη. Αυτό που έγινε φανερό από την ανάλυση είναι πως επιβάλλεται επιφυλακτική αντιμετώπιση στα εύκολα συμπεράσματα για τη δόμηση

στα νησιά (βλ. πχ. δημοσιεύματα σε εφημερίδες). Ενώ εκ πρώτης όψεως τα τουριστικά νησιά φαίνεται να δέχονται τις μεγαλύτερες πιέσεις σε απόλυτα μεγέθη, η σχετική βαρύτητα του φαινομένου είναι πολλές φορές μεγαλύτερη στα μικρότερα και λιγότερο «αναπτυγμένα» ως προς τον τουρισμό νησιά.

Σε κάθε περίπτωση, δεν είναι δυνατό να μιλάμε για βιώσιμη ανάπτυξη, αειφορία και νησιωτική πολιτική, να σχεδιάζουμε και να θέτουμε σε διαβουλεύσεις ειδικά χωροταξικά (ΑΠΕ, τουρισμού κα.) στην Ελλάδα, ενώ αγνοούμε βασικά στοιχεία για την ένταση και χωρική συγκέντρωση της δόμησης στο νησιωτικό μας χώρο και πολύ περισσότερο εφόσον δεν διαφαίνεται καμία πρόθεση σε πολιτικό επίπεδο για την ουσιαστική άντληση και παρακολούθηση των στοιχείων αυτών.