Αθήνα, 16 Ιουλίου 2025

Η Μονάδα Οικονομικής Ανάλυσης και Έρευνας της Eurobank εξέδωσε μελέτη με τίτλο «Πυλώνας τουρισμού: Βασικά χαρακτηριστικά, επίδραση στην οικονομία, προκλήσεις, ευκαιρίες και προτάσεις πολιτικής». Συγγραφείς της μελέτης είναι οι Δρ. Τάσος Αναστασάτος, Επικεφαλής Οικονομολόγος, Δρ. Στυλιανός Γώγος, Ερευνητής Οικονομολόγος, Δημήτριος Εξαδάκτυλος, Στατιστικός Αναλυτής και Δρ. Κωνσταντίνος Πέππας, Ερευνητής Οικονομολόγος

**Περίληψη Μελέτης**

Τα τελευταία περίπου 70 χρόνια ο ελληνικός τουρισμός αποτελεί έναν από τους βασικούς πυλώνες της οικονομίας και αναπόσπαστο κομμάτι της ζωής των πολιτών και της λειτουργίας των επιχειρήσεων, ειδικά στις περιφέρειες με έντονη τουριστική δραστηριότητα. Από τις αρχές της δεκαετίας του 1950 και την προσπάθεια ανόρθωσης της κατερειπωμένης ελληνικής οικονομίας από την ταραγμένη δεκαετία του 1940, μέχρι την κρίση χρέους της δεκαετίας του 2010 και την πανδημία τη διετία 2020-2021, η άμεση, έμμεση και επαγόμενη συμβολή του τουρισμού στο εγχώριο προϊόν (κοντά στο 20% σύμφωνα με το Παγκόσμιο Συμβούλιο Ταξιδιών και Τουρισμού), τα εισοδήματα, την απασχόληση, τις επενδύσεις και το εξωτερικό ισοζύγιο ήταν και είναι -σήμερα ακόμα περισσότερο- πολύ σημαντική.

Η πολύ-χιλιετής ιστορία του ελληνικού πολιτισμού, οι αρχαιολογικοί χώροι και τα εξαίρετου κάλλους πολιτιστικά μνημεία (20 εκ των οποίων συγκαταλέγονται στα μνημεία παγκόσμιας κληρονομιάς της UNESCO), τα ιδιαίτερα φυσικά τοπία και μορφολογικά χαρακτηριστικά της χώρας (έχει τη μεγαλύτερη ακτογραμμή στη λεκάνη της Μεσογείου, 13.676 χλμ., με 6.000 νησιά και νησίδες), το μεσογειακό κλίμα -το οποίο ωστόσο τα τελευταία χρόνια παρουσιάζει έντονες διακυμάνσεις λόγω της κλιματικής κρίσης- και το αίσθημα φιλοξενίας των κατοίκων, ασκούν μια ιδιαίτερη έλξη στους επισκέπτες. Στην πρώτη φάση ανάπτυξης του ελληνικού τουρισμού (πρώτες δεκαετίες του 20ου αιώνα), κυρίαρχο ρόλο είχαν ο πολιτιστικός και ο ιαματικός τουρισμός. Στη συνέχεια επικράτησε ο μαζικός τουρισμός και το πακέτο ήλιος και θάλασσα με μερίδιο κοντά στα ¾ του συνόλου των ταξιδιών στην Ελλάδα το 2019 (7,4% του συνόλου τέτοιων ταξιδιών στον κόσμο, πηγή ΙΝΣΕΤΕ). Ακολουθούν με μικρότερα μερίδια ο πολιτιστικός και θρησκευτικός τουρισμός, το city break (ισχυρή δυναμική τα τελευταία χρόνια), ο τουρισμός συναντήσεων κινήτρων, συνεδρίων και εκθέσεων και ο ναυτικός τουρισμός.

Οι ταξιδιωτικές εισπράξεις και οι ταξιδιωτικές αφίξεις στην Ελλάδα παρουσιάζουν έντονη εποχικότητα. Το γ’ τρίμηνο έχει τη μερίδα του λέοντος στις ετήσιες ταξιδιωτικές εισπράξεις, 53,3% το 2024, και ακολουθούν το β’ τρίμηνο με 27,1%, το δ’ τρίμηνο με 14,9% και το α’ τρίμηνο με 4,7%. Μέχρι το 2022, εξαιρώντας την περίοδο της πανδημίας, δεν εμφανίστηκε κάποια αλλαγή στην τάση κατανομής των ταξιδιωτικών εισπράξεων. Εντούτοις, το 2023 και το 2024, το μερίδιο του γ’ τρίμηνου μειώθηκε συνολικά κατά 6,5 ποσοστιαίες μονάδες. Αν και ακόμη είναι νωρίς για να θεωρηθεί αυτό μία εμπεδωμένη τάση, ωστόσο θα μπορούσε να συσχετίζεται με παράγοντες που μειώνουν την εποχικότητα του τουρισμού στην Ελλάδα, όπως είναι η αύξηση του πακέτου city break (τα σχετικά ταξίδια γίνονται σχεδόν όλο το χρόνο) και η αποφυγή της υψηλής περιόδου από κάποιους επισκέπτες, όχι μόνο για λόγους κλιματικούς, αλλά και για λόγους αποφυγής των υψηλότερων τιμών αυτής της περιόδου.

Την 9ετια 2011-2019, δηλαδή την περίοδο που κατά βάση εξελίχθηκε η ελληνική κρίση χρέους, οι ταξιδιωτικές εισπράξεις ακολούθησαν έντονη ανοδική τροχιά, με αποτέλεσμα το 2019 να διαμορφωθούν στα €18,2 δισεκ., από €9,6 δισεκ. το 2010, ή στο 9,8% του ΑΕΠ. Κατά τη διάρκεια της βαθύτερης οικονομικής κρίσης που βίωσε η Ελλάδα τη μεταπολεμική περίοδο, ο τουρισμός στήριξε σε έναν βαθμό την παραγωγή και την απασχόληση. Η άνοδος των τουριστικών εισπράξεων ως απόλυτο μέγεθος, σε ένα βαθμό, συσχετίζεται και με τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας ως προς τις τιμές η οποία επετεύχθη κατά τη διάρκεια των Προγραμμάτων Οικονομικής Προσαρμογής. Ωστόσο, η αύξηση του μεριδίου του τουρισμού στο ΑΕΠ οφείλεται και στην κατάρρευση των τομέων οι οποίοι στηρίζονταν στην εγχώρια ζήτηση, σε αντίθεση με τον τουρισμό που στο μεγαλύτερο ποσοστό του αποτελεί μία εξωστρεφή δραστηριότητα. Τέλος, την 5ετία 2020-2024, δηλαδή την περίοδο που περιλαμβάνει τη διαταραχή της πανδημίας, τη μεταπανδημική ανάκαμψη και την ενεργειακή κρίση (συνοδευόμενη από γεωπολιτικές εντάσεις), οι ταξιδιωτικές εισπράξεις στην Ελλάδα, μετά την κατακόρυφη συρρίκνωσή τους στα €4,3 δισεκ. ή στο 2,6% του ΑΕΠ τον πρώτο χρόνο της πανδημίας (2020), ανέκαμψαν ταχέως και ενισχύθηκαν στα €21,6 δισεκ. ή στο 9,1% του ΑΕΠ το 2024. Παρά ταύτα, δεν ξεπέρασαν τα προ πανδημίας επίπεδα ως ποσοστό του ΑΕΠ, ενώ σε πραγματικούς όρους, ήτοι σε σταθερές τιμές, το απόλυτο μέγεθός τους ήταν μικρότερο κατά 1,6% σε σύγκριση με το 2019 (+18,8% σε ονομαστικούς όρους, ήτοι σε τρέχουσες τιμές).

Πέραν της Ελλάδας, άλλες χώρες της ΕΕ-27 στις οποίες σημειώθηκε ισχυρή ενίσχυση των ταξιδιωτικών εισπράξεων ως προς το ΑΕΠ τα τελευταία 14 χρόνια, ήταν η Πορτογαλία, η Κροατία, η Κύπρος και η Ισπανία με 5,5, 4,0, 2,2 και 2,1 ποσοστιαίες μονάδες αντίστοιχα. Κάποιες από αυτές τις χώρες, όπως και η Ελλάδα, βίωσαν μία αύξηση της ανταγωνιστικότητάς τους ως προς τις τιμές μέσω της εφαρμογής των αντίστοιχων Προγραμμάτων Οικονομικής Προσαρμογής. Πιθανώς ρόλο στην ενίσχυση των τουριστικών εσόδων, έπαιξαν και οι εξεγέρσεις στη βόρεια Αφρική και τη μέση Ανατολή στις αρχές της δεκαετίας του 2010 (η επονομαζόμενη Αραβική Άνοιξη), που ώθησαν πολλούς ταξιδιώτες να εγκαταλείψουν αυτούς τους προορισμούς και να επισκεφτούν τις χώρες της νότιας Ευρώπης. Ωστόσο, εν γένει, υφίσταται και μία αύξηση της επιθυμίας των ανθρώπων στις χώρες μεσαίου και μεγάλου εισοδήματος να ταξιδεύουν και να αποκομίζουν εμπειρίες ως ολοένα και σημαντικότερο μέρος της προσλαμβανόμενης ποιότητας ζωής.

Η άνοδος των ταξιδιωτικών εισπράξεων στην Ελλάδα από το 2011 μέχρι το 2024 (5,8% κατά μέσο όρο ετησίως) προήλθε κυρίως από τη συνιστώσα των αφίξεων. Αναλυτικά, ο μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής των αφίξεων ήταν 7,1%, οδηγώντας την εισερχόμενη ταξιδιωτική κίνηση στους 40,7 εκατ. ταξιδιώτες το 2024 (συμπεριλαμβανομένων των αφίξεων από κρουαζιέρα), από 15,0 εκατ. το 2010. Αντιθέτως, η μέση δαπάνη των ταξιδιωτών μειώθηκε στα €530,6 το 2024, από 640,4 το 2010. Το εν λόγω αποτέλεσμα αντανακλά τη μείωση της μέσης διάρκειας παραμονής των ταξιδιωτών στην Ελλάδα στις 5,9 διανυκτερεύσεις το 2024, από 9,3 το 2010. Αυτό είναι ένα ποιοτικό χαρακτηριστικό που καταγράφεται σε πολλούς διεθνείς τουριστικούς προορισμούς, καθότι πλέον οι ταξιδιώτες δεν επιθυμούν να επισκεφτούν μόνο έναν προορισμό αλλά πολλούς. Στην περίπτωση της Ελλάδας, αυτό οφείλεται εν μέρει στην αύξηση της σχετικής σημασίας του πακέτου city break, μίας μορφής επισκέψεων που αφορά μικρότερες μέσες διάρκειες παραμονής, όπως φαίνεται από το γεγονός ότι π.χ. η Αττική έχει μικρότερη μέση διάρκεια παραμονής. Εν μέρει ωστόσο, αφορά και την ανάκαμψη της σχετικής σημασίας των οδικών αφίξεων επισκεπτών από τη βαλκανική ενδοχώρα, κυρίως σε περιοχές της Βόρειας Ελλάδας, π.χ. η Κεντρική Μακεδονία και η Ήπειρος έχουν επίσης μικρότερες μέσες διάρκειας παραμονής. Τέλος, η μέση δαπάνη ανά διανυκτέρευση ανήλθε στα €89,7 το 2024, από €68,6 το 2010, καταγράφοντας έναν μέσο ετήσιο ρυθμό μεταβολής ίσο με 1,9%. Ωστόσο, ένα μέρος αυτής της αύξησης, αν όχι ολόκληρο, ήταν ονομαστικό. Από το 2011 μέχρι το 2024 ο μέσος ετήσιος πληθωρισμός στην κατηγορία των εστιατορίων και ξενοδοχείων ήταν 1,9% (2,5% ο αποπληθωριστής των εξαγωγών υπηρεσιών). Συνεπώς, ο πραγματικός μέσος ετήσιος ρυθμός μεταβολής της μέσης δαπάνης ανά διανυκτέρευση ήταν 0% την περίοδο 2011-2024 (-3,2% για τη μέση δαπάνη) και ο αντίστοιχος των ταξιδιωτικών εισπράξεων 3,9%.

Την τελευταία εικοσαετία έχει αυξηθεί σημαντικά (+23%) ο αριθμός των ξενοδοχειακών μονάδων με παράλληλη μείωση του αριθμού των ενοικιαζόμενων δωματίων και των camping. Παράλληλα, η εξίσου σημαντική άνοδος (+24,7%) του αριθμού των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης την περίοδο 2022-2024 – ο οποίος ξεπέρασε το 1,0 εκατ. εντός του 2024 – κάλυψε την μεγάλη άνοδο των διεθνών τουριστικών αφίξεων. Η άνοδος του αριθμού των ξενοδοχειακών μονάδων συνοδεύτηκε από βελτίωση του επιπέδου των υποδομών αφού μεταξύ 2004-2024 αυξήθηκε ο αριθμός των μονάδων (+6,0 και +2,1 φορές) και των κλινών (+4,4 και +1,6 φορές) με τέσσερα και πέντε αστέρια και μειώθηκαν τα αντίστοιχα μεγέθη με ένα και δύο αστέρια. Παράλληλα, αυξήθηκε η δυναμικότητα τους (+15,3%).

Το μεγαλύτερο ποσοστό δωματίων και κλινών συγκεντρώνεται στα ξενοδοχεία μικρού (άνω του 41%) και μεσαίου μεγέθους (περίπου 22%) αλλά παρατηρείται μείωση των παραπάνω μεγεθών σε ξενοδοχεία μικρού και πολύ μικρού μεγέθους και αύξησή τους σε ξενοδοχεία μεσαίου και μεγάλου μεγέθους. Το μεγαλύτερο ποσοστό ξενοδοχείων ενοικιαζόμενων δωματίων και camping βρίσκονται κυρίως σε περιοχές που χαρακτηρίζονται ως αγροτικές, αν και αυτό μειώνεται κατά την περίοδο 2012-2023 και αυξάνεται το ποσοστό τους σε επαρχιακές πόλεις και μεγάλα αστικά κέντρα. Το συγκεκριμένο, αναμενόμενο, εύρημα καταδεικνύει τη θετική συμβολή του τουρισμού, δηλαδή της ενίσχυσης των εισοδημάτων και της απασχόλησης κυρίως σε περιοχές εκτός των αστικών κέντρων, που δεν έχουν πολλές άλλες οικονομικές δραστηριότητες, κι επομένως βοηθάει στη συγκράτηση του πληθυσμού σε αυτές τις περιοχές.

Σχετικά με τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, την τριετία 2022-2024, για το σύνολο της χώρας και το σύνολο του έτους, παρουσιάζουν κατά μέσο όρο χαμηλότερο ποσοστό πληρότητας (30,1%) και χαμηλότερη μέση διάρκεια παραμονής (3,7 ημέρες) συγκριτικά με τα ξενοδοχεία (56,1% και 4,0 ημέρες). Εξάλλου, την περίοδο 2018-2024 η Ελλάδα παρουσιάζει από τις υψηλότερες αυξήσεις στον συνολικό αριθμό διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης (123,1%) μεταξύ ανταγωνιστικών αγορών (Γαλλία, Ισπανία, Ιταλία, Κροατία, Κύπρος, Μάλτα, Πορτογαλία), κυρίως λόγω αύξησης των ταξιδιωτικών αφίξεων.

Εν συνόλω, τα τελευταία χρόνια το μοντέλο του ελληνικού τουρισμού μεταβάλλεται προς την κατεύθυνση «όλο και περισσότεροι τουρίστες οι οποίοι διαμένουν όλο και λιγότερο στη χώρα και αφήνουν όλο και λιγότερα χρήματα». Σε έναν βαθμό αυτό οφείλεται σε μεταβολές στα μοτίβα της εξωτερικής ζήτησης. Ωστόσο, στον βαθμό στον οποίο η διόγκωση της ζήτησης μεταφράζεται σε υποβάθμιση του περιβάλλοντος και του επιπέδου παρεχόμενων υπηρεσιών, η διατηρησιμότητα αυτής της ζήτησης στο μακροχρόνιο διάστημα δεν είναι δεδομένη. Το κλειδί στην προσπάθεια στροφής σε ένα πιο διατηρήσιμο τουριστικό μοντέλο, είναι η επιδίωξη της αύξησης της οικονομικής συνεισφοράς του κλάδου, όχι μέσω αύξησης του αριθμού των αφίξεων, αλλά μέσω αύξησης της δαπάνης ανά επισκέπτη. Αυτό με τη σειρά του προϋποθέτει την παραδοχή ότι η βιωσιμότητα του τουριστικού «προϊόντος», σε κάθε προορισμό, συνδέεται με τη διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς και της παράδοσης κάθε τόπου, την προστασία του περιβάλλοντος και τη διατήρηση της ομορφιάς των φυσικών τοπίων. Αυτοί οι παράγοντες εγγυώνται την αυθεντικότητα της εμπειρίας. Αυτά δύσκολα είναι συμβατά με ένα μοντέλο μαζικού τουρισμού χαμηλής δαπάνης. Επομένως, το κριτήριο με το οποίο πρέπει να δομείται το στρατηγικό σχέδιο για τη δημιουργία -δημόσιων και ιδιωτικών- υποδομών για την ανάπτυξη του τουριστικού «προϊόντος», πρέπει να αποσκοπεί στην διατηρησιμότητα, καθώς και την εμπέδωση συμβιωτικών και συνεργατικών και όχι ανταγωνιστικών σχέσεων με άλλες οικονομικές δραστηριότητες. Επιπροσθέτως, οι τουριστικές υπηρεσίες πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τους και να προσαρμόζονται στις διεθνείς τάσεις που διαμορφώνονται στο κοινωνικό, οικονομικό, γεωπολιτικό και τεχνολογικό πεδίο, αλλά και στα νέα δεδομένα που δημιουργεί η κλιματική αλλαγή, έτσι ώστε να βελτιώνεται συνεχώς η εμπειρία του κάθε ταξιδιώτη.

Σε θεωρητικό επίπεδο, η ιδέα της στόχευσης σε ποιοτικότερο τουρισμό είναι ελκυστική αλλά στην πραγματικότητα είναι ένα εξαιρετικά σύνθετο project το οποίο θα επέβαλλε μεγάλες αλλαγές σε επιχειρηματικές πρακτικές, πολιτικές, επενδύσεις (δημόσιες και ιδιωτικές), αλλά και σε νοοτροπίες. Σημαντικότερες δράσεις σε αυτή την κατεύθυνση θα ήταν οι ακόλουθες:

1. Αυστηρή και συστηματική τήρηση της νομοθεσίας για την αυθαίρετη δόμηση (απόσυρση παράνομων κτισμάτων, αποφυγή νομιμοποιήσεων) και ουσιαστικός περιορισμός και της -έως τώρα νόμιμης- εκτός σχεδίου δόμησης. Η χύδην δόμηση είναι ένας ανορθολογικός και χωροκατακτητικά επιθετικός τρόπος αξιοποίησης της γης και οδηγεί σε υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος, εξώθηση αγροτικών δραστηριοτήτων αλλά και επιδείνωση της στάθμης των τουριστικών εσόδων. Οι σχετικές δράσεις είναι ίσως η υψηλότερη προτεραιότητα δεδομένου ότι η χύδην δόμηση δεν αναστρέφεται και μπορεί να καταστρέψει έναν τουριστικό προορισμό, ίσως και οριστικά.
2. Θέσπιση και συνεπής τήρηση της νομοθεσίας για την χωροθέτηση των μονάδων φιλοξενίας και εστίασης και την εναρμόνιση τους με το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον. Απόσυρση ή τροποποίηση μονάδων που παραβιάζουν αυτόν τον κανόνα, είτε με εφαρμογή της νομοθεσίας όπου υπάρχουν παραβάσεις, είτε με οικονομικά κίνητρα όπου οι παρεκκλίσεις είναι νομότυπες (ή εκ των υστέρων νομιμοποιημένες).
3. Προτεραιοποίηση από τους επιχειρηματίες του τουρισμού και την Πολιτεία ανέγερσης ξενοδοχειακών μονάδων υψηλότερης στάθμης και αναβάθμιση των υφιστάμενων. Κάποια πρώτα βήματα έχουν γίνει: ο αριθμός των 5άστερων ξενοδοχείων της χώρας έχει αυξηθεί κατά 37% την τελευταία πενταετία 2019-2024, και των 4στερων κατά 14%, ενώ οι μονάδες 1 και 2 αστέρων μειώθηκαν. Οι τράπεζες παρέχουν χρηματοδοτική στήριξη σε αυτή την κατεύθυνση.
4. Αναβάθμιση των υποδομών που στηρίζουν τον ποιοτικό και όχι τον μαζικό τουρισμό: δρόμοι, μαρίνες, γρήγορο διαδίκτυο, διαχείριση ενέργειας, νερού και απορριμμάτων, υπογειοποίηση καλωδίων δικτύων, προστασία παραδοσιακών οικισμών, ανάδειξη μνημείων και μουσείων, πολιτιστικές εκδηλώσεις, χιονοδρομικά κέντρα κ.λπ.
5. Γενικότερα, δράσεις εξωραϊσμού του αστικού και φυσικού περιβάλλοντος: ό,τι είναι ωραίο για τους κατοίκους είναι και για τους επισκέπτες.
6. Κατάρτιση και αναβάθμιση δεξιοτήτων. Ο ποιοτικός τουρισμός απαιτεί υψηλής στάθμης προσωπικό (και αντίστοιχα δημιουργεί πιο καλοπληρωμένες θέσεις εργασίας).
7. Συγκεκριμένα κίνητρα για εναλλακτικές μορφές τουρισμού με μεγαλύτερη προστιθέμενη αξία: επισκέπτες υγείας, πολιτιστικός και θρησκευτικός τουρισμός, αγροτουρισμός, city breaks. Η οικονομετρική εκτίμηση που περιέχεται σε αυτή τη μελέτη δείχνει ότι με την προτεραιοποίηση συγκεκριμένης κατεύθυνσης -και γεωγραφικού προσανατολισμού- επενδυτικών έργων, ο ελληνικός τουρισμός θα μπορούσε να επιτύχει καλύτερη χωρική και χρονική κατανομή των τουριστικών εσόδων, δηλαδή καλύτερη διασπορά των οφελών (αλλά και των παράπλευρων κοστών) μεταξύ ηπειρωτικής και νησιωτικής χώρας και επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου αντίστοιχα.
8. Στήριξη πρακτικών αειφορίας και σχετικών πρωτοβουλιών για τον πράσινο και ψηφιακό μετασχηματισμό των επιχειρήσεων (αλλά και αποφυγή κινήτρων που φαντάζουν προσχηματικά για την αύξηση της δομημένης επιφάνειας). Στροφή προς μια κυκλική οικονομία και προστασία της βιοποικιλότητας και του οικοσυστήματος.
9. Επιβολή περιορισμών στις τουριστικές μισθώσεις. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις είναι και θα εξακολουθήσουν να είναι μέρος του πακέτου υπηρεσιών που προσφέρει η χώρα αλλά πρέπει να επιστρέψουν στον σκοπό για τον οποίον δημιουργήθηκαν: την οικονομία διαμοιρασμού, ήτοι κατοικίες τις οποίες οι ιδιοκτήτες τους τις χρησιμοποιούν κυρίως οι ίδιοι και τις υπενοικιάζουν για κάποιες λίγες ημέρες, όταν δεν τις χρησιμοποιούν, με στόχο να χρηματοδοτήσουν κάποια από τα έξοδά τους και πιθανώς να κάνουν και ο ίδιοι διακοπές κάπου αλλού. Μια κατοικία η οποία ενοικιάζεται για 10 ή 11 μήνες τον χρόνο δεν εντάσσεται στην ιδέα της οικονομίας του διαμοιρασμού, αλλά αποτελεί μια κανονική οικονομική δραστηριότητα για προσπορισμό κέρδους και πρέπει, να επιτρέπεται ασφαλώς, αλλά να αντιμετωπίζεται ως τέτοια. Ειδάλλως, οι τουριστικές μισθώσεις επωφελούνται από φορολογικό και κανονιστικό αρμπιτράζ έναντι των επίσημων τουριστικών μονάδων, νοθεύοντας τον ανταγωνισμό. Αυτή η πρακτική, περαιτέρω, δημιουργεί πολύ ισχυρό κίνητρο οικοδόμησης σε τουριστικές περιοχές, και δη εκτός σχεδίου, υποβαθμίζοντας το τοπίο. Τέλος, η χρήση οικιστικών ακινήτων για εμπορικούς σκοπούς μπορεί να αφαιρεί, ακίνητα από την αγορά των μακροχρόνιων μισθώσεων, οξύνοντας το στεγαστικό πρόβλημα.
10. Εφαρμογή μέτρων για την προστασία του τουρισμού από τις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής. Ενδεικτικά, ενθάρρυνση των αφίξεων εκτός περιόδων υψηλής θερμοκρασίας, αποφυγή οικοδόμησης κοντά στο επίπεδο του αιγιαλού ή σε άλλες ευαίσθητες περιοχές (ρέματα, εντός δασικών εκτάσεων κτλ), αναβάθμιση ενεργειακής αποδοτικότητας των τουριστικών μονάδων, φυτεύσεις.

Μια τέτοια σύνθετη προσπάθεια μετασχηματισμού του μοντέλου του τουρισμού δυσχεραίνεται από το γεγονός ότι το όφελος είναι σημαντικό και για πολλούς αλλά είναι έμμεσο και μακροπρόθεσμο, ενώ το κόστος είναι για συγκεκριμένους και βραχυπρόθεσμο. Ως εκ τούτου, η προσπάθεια αυτή δεν είναι πιθανό να ευδοκιμήσει χωρίς την ενεργητική στήριξη (και αστυνόμευση) τέτοιων πολιτικών από το Κράτος. Επιπλέον, οι άνθρωποι του τουρισμού πρέπει να συμπαραταχθούν και να πρωτοστατήσουν σε αυτή την προσπάθεια, δεδομένου ότι συνιστά στοιχειώδη προστασία των επενδύσεών τους και των μελλοντικών προοπτικών του κλάδου.