

Χαρτογράφηση και ανάλυση
της επιχειρηματικής δραστηριότητας
στον Άγιο Νικόλαο Κρήτης

Οριοθέτηση της περιοχής και δημιουργία
ενός Ανοικτού Κέντρου Εμπορίου
(«ΑΚΕ»/«OPEN MALL»)

ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

**Χαρτογράφηση και ανάλυση της επιχειρηματικής δραστηριότητας
στον Αγ.Νικόλαο Κρήτης
Οριοθέτηση της περιοχής και δημιουργία ενός Ανοικτού Κέντρου Εμπορίου
(«ΑΚΕ»/«OPEN MALL»)**

Ηλεκτρονική σελιδοποίηση: Δημιουργική ομάδα ΣΥΝΘΕΣΗ
Β. Γραμέλης – Λ. Πεδιώτη
www.synthesi-print.gr, info@synthesi-print.gr

Σχεδίαση εξωφύλλου: Λ. Πεδιώτη

Σχήμα 20.5 x 29, Σελίδες: 58

Copyright: INEMY, Αθήνα 2016

*Απαγορεύεται κάθε ολική ή μερική αναπαραγωγή του έργου
με οποιονδήποτε τρόπο χωρίς την έγγραφη άδεια του εκδότη.*

INEMY
Πετράκη 8, 105 63 Αθήνα
Τηλ.: 210.32.59.170, Fax: 210.32.59.229
www.esee.gr, e-mail: info@inemy.gr

Κεντρική διάθεση: INEMY, Πετράκη 8

Χαρτογράφηση και ανάλυση της επιχειρηματικής δραστηριότητας στον Άγιο Νικόλαο Κρήτης

*Οριοθέτηση της περιοχής και δημιουργία
ενός Ανοικτού Κέντρου Εμπορίου
(«ΑΚΕ»/«OPEN MALL»)*

ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ ΜΕΛΕΤΗΣ

Περιεχόμενα

| | |
|--|-----------|
| Εισαγωγή - Προλογικό σημείωμα | 11 |
| ΜΕΡΟΣ 1: Γεωγραφικά-Δημογραφικά-Οικονομικά χαρακτηριστικά και Τουριστική Δραστηριότητα | 13 |
| 1.1. Θέση και έκταση: Περιφέρεια Κρήτης, η Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου και ο Δήμος του Αγίου Νικολάου | 14 |
| 1.2. Πληθυσμιακά Στοιχεία | 14 |
| 1.2.1. Κατανομή Πληθυσμού κατά φύλο και ηλικία | 15 |
| 1.3. Απασχόληση – Ανεργία | 17 |
| 1.4. Η επιχειρηματική δραστηριότητα του Αγίου Νικολάου | 19 |
| 1.5. Οικονομικά χαρακτηριστικά της Περιφερειακής Ενότητας Λασιθίου | 20 |
| 1.6. Τουριστική Δραστηριότητα στην Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου και του Δήμου Αγίου Νικολάου | 22 |
| ΜΕΡΟΣ 2: Η επιχειρηματική δραστηριότητα στον Άγιο Νικόλαο | 25 |
| 2.1. Το ΑΚΕ (Ανοιχτό κέντρο εμπορίου/Open Mall) ως πρακτική ενίσχυσης της τοπικής αγοράς | 26 |
| 2.2. Επιτόπια έρευνα απογραφής της επιχειρηματικότητας στον Άγιο Νικόλαο | 27 |
| 2.3. Περιοχή καταγραφής-Γενικά στοιχεία | 27 |
| 2.4. Διαδικασία επεξεργασίας δεδομένων | 29 |
| 2.5. Η Επιχειρηματική Εικόνα του Αγίου Νικολάου | 33 |
| 2.5.1. Επιχειρηματική Δραστηριότητα/Επαγγελματικές Στέγες | 33 |
| 2.5.2. Κλειστές Επιχειρήσεις | 34 |
| 2.5.3. Κλαδική σύνθεση επιχειρηματικής δραστηριότητας | 36 |
| 2.5.4. Χαρτογράφηση επιχειρηματικής δραστηριότητας | 39 |
| ΜΕΡΟΣ 3: Οριοθέτηση Open Mall | 49 |
| 3.1. Μεθοδολογικές επισημάνσεις | 50 |
| 3.2. Οριοθέτηση συνεκτικού επιχειρηματικού πυρήνα του Αγ. Νικολάου | 51 |
| 3.3. Η Διαθεματικότητα της επιχειρηματικής δραστηριότητας στον Άγιο Νικόλαο | 54 |
| Βιβλιογραφία | 57 |

Περιεχόμενα Πινάκων

| | | |
|-------------|---|----|
| Πίνακας 1: | Πληθυσμιακές μεταβολές του Δήμου Αγ. Νικολάου | 15 |
| Πίνακας 2: | Βασικά δημογραφικά στοιχεία της Περιφέρειας Κρήτης | 15 |
| Πίνακας 3: | Διάρθρωση μόνιμου πληθυσμού κατά φύλο | 16 |
| Πίνακας 4: | Μόνιμος πληθυσμός ανά φύλο και ανά δήμο στην Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου (Απογραφή Πληθυσμού 2011) | 16 |
| Πίνακας 5: | Διάρθρωση μόνιμου πληθυσμού κατά ομάδες ηλικιών (Απογραφή 2011) | 17 |
| Πίνακας 6: | Μόνιμος πληθυσμός κατά κατάσταση ασχολίας (Απογραφή 2011) | 18 |
| Πίνακας 7: | Ποσοστό ανεργίας ανά Νομό | 18 |
| Πίνακας 8: | Αριθμός επιχειρήσεων Δήμου Αγ. Νικολάου ανά μονοψήφιο ΣΤΑΚΟΔ 08 (Μητρώο Επιχειρήσεων 2010) | 20 |
| Πίνακας 9: | Ακαθάριστο εγχώριο προϊόν κατά Περιφέρεια και Νομό (Σε εκατομμύρια ευρώ. Σε τρέχουσες τιμές) | 21 |
| Πίνακας 10: | Κατά κεφαλή ακαθάριστο εγχώριο προϊόν κατά Περιφέρεια και Νομό | 22 |
| Πίνακας 11: | Ακαθάριστη προστιθέμενη αξία ανά τομέα δραστηριότητας στην Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου (Σε εκατομμύρια ευρώ, σε τρέχουσες τιμές για τα έτη 2008 και 2013) | 22 |
| Πίνακας 12: | Αφίξεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ) στην Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου και στο Δήμο Αγ. Νικολάου (2010-2014) | 23 |
| Πίνακας 13: | Δυναμικότητα καταλυμάτων ξενοδοχειακού τύπου και κάμπινγκ (2014) | 24 |
| Πίνακας 14: | Πλήθος και ποσοστό οικοδομικών τετραγώνων που απογράφηκαν | 29 |
| Πίνακας 15: | Περιπτώσεις οικοδομικών τετραγώνων με μηδενικές επιχειρηματικές δραστηριότητες | 29 |
| Πίνακας 16: | Οι δρόμοι με τις περισσότερες επιχειρηματικές δραστηριότητες | 33 |
| Πίνακας 17: | Το πλήθος και το ποσοστό των κλειστών επιχειρήσεων στους δρόμους με σημαντική επιχειρηματική δραστηριότητα | 36 |
| Πίνακας 18: | Οι σημαντικότεροι κλάδοι οικονομικής δραστηριότητας | 37 |
| Πίνακας 19: | Ομαδοποίηση κλάδων οικονομικής δραστηριότητας | 38 |
| Πίνακας 20: | Η έκταση και το πλήθος των ανοιχτών και κλειστών καταστημάτων στις διακριτές περιοχές του Αγ. Νικολάου | 54 |

Περιεχόμενα Χαρτών

| | | |
|---------------|---|----|
| Χάρτης 1: | Η περιοχή επιτόπιας καταγραφής | 28 |
| Χάρτης 2: | Οι επαγγελματικές στέγες του Αγίου Νικολάου | 32 |
| 8 Χάρτης 3: | Οι κλειστές επιχειρήσεις του Αγίου Νικολάου | 35 |

| | | |
|------------|--|----|
| Χάρτης 4: | Η χωροθέτηση της κατηγορίας Κ01 (Εστίαση και συναφείς δραστηριότητες) | 40 |
| Χάρτης 5: | Η χωροθέτηση της κατηγορίας Κ02 (Λιανικό εμπόριο ειδών ένδυσης, υπόδησης και αθλητικού εξοπλισμού) | 41 |
| Χάρτης 6: | Η χωροθέτηση της κατηγορίας Κ03 (Άλλο λιανικό εμπόριο) | 42 |
| Χάρτης 7: | Η χωροθέτηση της κατηγορίας Κ04 (Παροχή εξειδικευμένων υπηρεσιών) | 43 |
| Χάρτης 8: | Η χωροθέτηση της κατηγορίας Κ05 (Δραστηριότητες συναφείς με τον τουρισμό ή συμπληρωματικές προς αυτόν) | 44 |
| Χάρτης 9: | Η χωροθέτηση της κατηγορίας Κ07 (Λιανικό εμπόριο κοσμημάτων) | 45 |
| Χάρτης 10: | Η χωροθέτηση της κατηγορίας Κ08 (Super Markets, Mini Markets κ.λπ.) | 46 |
| Χάρτης 11: | Η χωροθέτηση της κατηγορίας Κ09 (Λιανικό εμπόριο τροφίμων) | 47 |
| Χάρτης 8: | Η χωροθέτηση της κατηγορίας Κ05 (Δραστηριότητες συναφείς με τον τουρισμό ή συμπληρωματικές προς αυτόν) | 44 |
| Χάρτης 9: | Η χωροθέτηση της κατηγορίας Κ07 (Λιανικό εμπόριο κοσμημάτων) | 45 |
| Χάρτης 10: | Η χωροθέτηση της κατηγορίας Κ08 (Super Markets, Mini Markets κ.λπ.) | 46 |
| Χάρτης 11: | Η χωροθέτηση της κατηγορίας Κ09 (Λιανικό εμπόριο τροφίμων) | 47 |
| Χάρτης 12: | Το επιχειρηματικό κέντρο του Αγίου Νικολάου και οι εναλλακτικές της επέκτασης του | 52 |
| Χάρτης 13: | Οι διαθεματικές περιοχές του Αγίου Νικολάου | 55 |

Περιεχόμενα Σχημάτων

| | | |
|----------|---|----|
| Σχήμα 1: | Σχηματική αναπαράσταση διαδικασιών ελέγχου | 30 |
| Σχήμα 2: | Σχηματική αναπαράσταση της μεθόδου απόδοσης χωρικών βαρών | 51 |

Εισαγωγή - Προλογικό σημείωμα

Το Ινστιτούτο Εμπορίου και Υπηρεσιών της Ε.Σ.Ε.Ε. (ΙΝ.ΕΜ.Υ) σε συνεργασία με τον Εμπορικό Σύλλογο Αγ. Νικολάου-Λασιθίου, στο πλαίσιο της δράσης «ΑΚΕ» (Ανοιχτό Κέντρο Εμπορίου/Open Mall), διεξήγαγε κατά το διάστημα του μηνός Μαΐου 2016 επιτόπια απογραφική έρευνα με τίτλο «Καταγραφή της επιχειρηματικότητας στον Αγ. Νικόλαο Κρήτης».

Η δράση των «ΑΚΕ» (Open Malls) αποτελεί μια σύγχρονη πρακτική ενίσχυσης των τοπικών εμπορικών αγορών και έχει ως στόχο τη δημιουργία δικτύων μέσα από τη συνεργασία μικρών επιχειρήσεων που λειτουργούν εντός των παραδοσιακών εμπορικών κέντρων των πόλεων. Ωστόσο, στο πλαίσιο των προγραμμάτων θεσμοθέτησης «ΑΚΕ» προβλέπονται¹ μελέτες χωροθέτησης και χαρτογράφησης των ανοικτών εμπορικών κέντρων.

Η έρευνα απογραφής της επιχειρηματικότητας στην περιοχή του Αγ. Νικολάου Λασιθίου, πραγματοποιήθηκε για πρώτη φορά, και καταγράφηκαν όλες οι ισόγειες επαγγελματικές στέγες στο σύνολο του απογραφικού πεδίου για την περιοχή που ορίστηκε από την ερευνητική ομάδα του ΙΝ.ΕΜ.Υ., αλλά και με βάση τα στοιχεία του ΓΕΜΗ για τις συγκεντρώσεις επιχειρηματικότητας στην εν λόγω περιοχή. Ο απώτερος σκοπός της απογραφής της επιχειρηματικότητας του Αγ. Νικολάου και της παρούσας μελέτης, χωροθέτησης και χαρτογράφησης, είναι η ανάδειξη και η οριοθέτηση της περιοχής, κατάλληλης για την υποδοχή-θεσμοθέτηση της δράσης Ανοιχτού Κέντρου Εμπορίου (Open Mall).

Η καταγραφή της επιχειρηματικότητας σε μια τουριστική περιοχή όπως ο Αγ. Νικόλαος Κρήτης τέθηκε πολύ υψηλά στις προτεραιότητες του ερευνητικού έργου του ΙΝ.ΕΜ.Υ/Ε.Σ.Ε.Ε. για δύο λόγους. Αφενός λόγω της σχεδιαζόμενης θεσμοθέτησης ανοικτού κέντρου και αφετέρου για την παρακολούθηση των πιθανών μεταβολών στη χωροταξία της επιχειρηματικότητας², δεδομένων των αλλαγών που συντελούνται στην οικονομία τα τελευταία χρόνια και ιδιαίτερα στην παρούσα οικονομική συγκυρία.

Στο πλαίσιο της περαιτέρω εμβάθυνσης της γεωγραφίας της επιχειρηματικής δραστηριότητας του Αγ. Νικολάου, μέσω της ερευνητικής πρωτοβουλίας του ΙΝ.ΕΜ.Υ., κρίθηκε απαραίτητη η επικαιροποίηση των δευτερογενών στοιχείων (Γ.Ε.ΜΗ.) με στοχευμένες ή/και εκτεταμένες επιτόπιες καταγραφές που αφορούν το σύνολο της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Ειδικά σε μια τουριστική περιοχή, όπως ο Αγ. Νικόλαος, που αποτελεί πόλο έλξης μεγάλης αναγνωρισιμότητας, η σημασία της μικρομεσαίας εμπορικής επι-

1. Βλ. περισσότερα «ΕΣΠΑ – Ενίσχυση Ανοικτών Κέντρων Εμπορίου – Πιλοτική Φάση Λειτουργίας», <http://www.espa.gr/el/Pages/ProclamationsFS.aspx?item=2525>.

2. Η προηγούμενη ερευνητική εμπειρία έχει δείξει ότι υπάρχει πολύ έντονη συσχέτιση των μεταβολών του οικονομικού κλίματος και της γεωγραφίας της επιχειρηματικότητας (βλ. Εξαμηνιαία Δελτία – «ΠΟΣΟΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΑΓΟΡΩΝ (ΚΕΝΤΡΙΚΕΣ/ΤΟΠΙΚΕΣ) ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ», ΙΝ.Ε.Μ.Υ.-Ε.Σ.Ε.Ε.)

χείρησης είναι μεγάλη, καθώς αποτελεί το απαραίτητο συμπλήρωμα για την καλύτερη εξυπηρέτηση του τουριστικού κοινού. Από τα δεδομένα που συλλέχθηκαν, δόθηκε μια πληρέστερη και ακριβέστερη εικόνα της επιχειρηματικότητας που αναπτύσσεται στον Αγ. Νικόλαο αλλιά και των προοπτικών επιβίωσης που παρουσιάζει ο κάθε κλάδος. Τα δεδομένα της απογραφής προσδίδουν ιδιαίτερα σημαντική προστιθέμενη αξία καθώς αποτελούν μια υποδομή που μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως υπόβαθρο για ένα σύνολο δράσεων σχετικά με τη δικτύωση αλλιά και την προβολή της επιχειρηματικής δραστηριότητας του Αγ. Νικολάου καθώς και την παρακολούθηση των διαχρονικών μεταβολών που σημειώνονται σε αυτή.

Σημειώνεται ότι το παρόν αποτελεί προσχέδιο μελέτης το οποίο θα παραδοθεί στους τοπικούς φορείς του Αγ. Νικολάου ώστε να συνδράμουν με την εμπειρική τους γνώση στην ανάπτυξη και βελτίωση του προσχεδίου.



ΜΕΡΟΣ 1

*Γεωγραφικά-Δημογραφικά-Οικονομικά
χαρακτηριστικά και Τουριστική Δραστηριότητα*

1.1. Θέση και έκταση: Περιφέρεια Κρήτης, η Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου και ο Δήμος του Αγίου Νικολάου

Η Κρήτη είναι το μεγαλύτερο νησί της Ελλάδας αλλά και το πέμπτο σε έκταση της Μεσογείου. Η Περιφέρεια Κρήτης χαρακτηρίζεται ως η νοτιότερη περιφέρεια της χώρας και περιλαμβάνει τις Περιφερειακές Ενότητες: 1) Ηρακλείου, 2) Λασιθίου, 3) Ρεθύμνης και 4) Χανίων. Η συνολική έκταση της Περιφέρειας Κρήτης ανέρχεται σε 8.313,0 km² και αποτελεί το 6,3% της συνολικής επιφάνειας της χώρας (9η μεγαλύτερη περιφέρεια της χώρας).

Ο Νομός Λασιθίου (Περιφερειακή Ενότητα «Λασιθίου») είναι ο ανατολικότερος νομός της Κρήτης, με πρωτεύουσα τον Άγιο Νικόλαο. Γεωγραφικά ορίζεται βόρεια του Κρητικού πελάγους, ανατολικά της Καρπάθου και συνορεύει δυτικά με το νομό Ηρακλείου, έχοντας ως φυσικό σύνορο την οροσειρά Δίκτη, βρεχόμενος από θάλασσα στις τρεις πλευρές του.

Ο **Άγιος Νικόλαος**, βρίσκεται στη βόρεια ακτογραμμή της Κρήτης και πιο συγκεκριμένα στο βορειοδυτικό κομμάτι του νομού Λασιθίου. Πρόκειται για παραθαλάσσιο δήμο και δημοφιλή τουριστικό προορισμό, με συνολική έκταση 317.834 στρέμματα. Η ονομασία του προήλθε από το βυζαντινό εκκλησάκι που βρίσκεται στον όρμο Αγίου Νικολάου, ενώ άλλη γνωστή ονομασία, που ακόμα χρησιμοποιούν οι κάτοικοι των γύρω χωριών, είναι «Γιαλός».

Ο Άγιος Νικόλαος¹ αποτελεί το μεγαλύτερο τμήμα αλλά και την έδρα του Δήμου Αγίου Νικολάου, όπου από το 2000, λόγω του σχεδίου Καποδίστρια, στο Δήμο Αγίου Νικολάου συγχωνεύθηκαν αρκετές κοινότητες². Ενώ, από το 2011 κι έπειτα βάσει του σχεδίου Καλλικράτης, στο Δήμο Αγίου Νικολάου συγχωνεύθηκαν ο Δήμος Νεαπόλεως και η Κοινότητα Βραχασίου. Ο Άγιος Νικόλαος αποτελεί σημαντικό τουριστικό προορισμό ξένων και ελλήνων τουριστών, και η οικονομία της περιοχής βασίζεται στον τουρισμό.

1.2. Πληθυσμιακά Στοιχεία

Ο πληθυσμός του Δήμου Αγ. Νικολάου σύμφωνα με την Απογραφή Πληθυσμού και Κατοικιών του 2011 της ΕΛ.ΣΤΑΤ, εμφανίζεται κατά σχεδόν μια ποσοστιαία μονάδα μειωμένος σε σχέση με την προηγούμενη απογραφή (2001)³. Αντιθέτως, στην Δημοτική Ενότητα Αγ. Νικολάου μεταξύ των δυο απογραφών σημειώνεται μια θετική ενισχυτική τάση όσον αφορά τον μόνιμο πληθυσμό, της τάξεως του 5,5,⁴. Το γεγονός αυτό σημαίνει ότι ο πληθυσμός στις υπόλοιπες Δημοτικές Ενότητες του Καλλικράτειου Δήμου Αγ. Νικολάου μειώνεται με εντονότερους ρυθμούς από ότι αυξάνεται ο πληθυσμός της Δημοτικής Ενότητας Αγ. Νικολάου. Αντίστοιχη θετική τάση ενίσχυσης του πληθυσμού παρουσιάζεται και στο

1. https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%86%CE%B3%CE%B9%CE%BF%CF%82_%CE%9D%CE%B9%CE%BA%CF%8C%CE%BB%CE%B1%CE%BF%CF%82_%CE%9B%CE%B1%CF%83%CE%B9%CE%B8%CE%AF%CE%BF%CF%85.

2. Οι κοινότητες Κριτσάς, Εθούντας, Λιμνών, Καλού Χωριού, Βρουχά, Σκινιά, Λούμα, Ζενίων, Έξω Ποτάμων, Κρούστα, Έξω Λακωνίων, Μέσα Λακωνίων και Πρίνας.

3. Η σύγκριση αυτή έγινε βάσει του αθροίσματος των Καποδιστριακών Δήμων που υπήρχαν το 2001 και εν συνεχεία με το σχέδιο Καλλικράτης ενοποιήθηκαν σε έναν ενιαίο Δήμο, το Δήμο Αγ. Νικολάου.

4. Η σύγκριση αυτή αφορά τον παλιό Καποδιστριακό Δήμο του Αγίου Νικολάου με το αντίστοιχο διοικητικό του ισοδύναμο του σχεδίου Καλλικράτης, τη Δημοτική Ενότητα Αγίου Νικολάου.

σύνολο της περιφέρειας Κρήτης, όπου φαίνεται να ενισχύεται πληθυσμιακά κατά 4,8% σε σχέση με την προηγούμενη απογραφή.

Πίνακας 1: Πληθυσμιακές μεταβολές του Δήμου Αγ. Νικολάου

| Πληθυσμιακές μεταβολές του Δήμου Αγ. Νικολάου | | | |
|--|----------------------------|-------------|------------------|
| Γεωγραφική Ενότητα | Χρονολογία Αναφοράς | | Μεταβολή |
| | 2001 | 2011 | 2001-2011 |
| Δημοτική Ενότητα Αγ. Νικολάου | 19.593 | 20.679 | 5,5% |
| Σύνολο Δήμου Αγ.Νικολάου | 27.297 | 27.074 | -0,8% |
| Περιφέρεια Κρήτης | 594.368 | 623.065 | 4,8% |
| Ελλάδα | 10.934.097 | 10.816.286 | -1,1% |

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., Επεξεργασία στοιχείων ΙΝ.Ε.Μ.Υ.

Σε απόλυτους αριθμούς ο Δήμος συνολικά εμφανίζει 223 μόνιμους κατοίκους λιγότερους, ενώ στη Δημοτική Ενότητα Αγ. Νικολάου ο πληθυσμός αυξάνεται κατά 1.086 κατοίκους. Ιδιαίτερη σημασία έχουν επίσης τα δημογραφικά στοιχεία ανά Περιφερειακή Ενότητα της Κρήτης, όπου φαίνεται ότι η Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου είναι η μικρότερη πληθυσμιακά (συμμετέχει κατά 12,09% στο σύνολο του πληθυσμού της Κρήτης), και από την προηγούμενη απογραφή (2001) δεν παρουσιάζει ιδιαίτερες μεταβολές. Σημαντική είναι η εικόνα που παρατηρείται στην πληθυσμιακή μεταβολή της περιφέρειας Ρεθύμνου, στην οποία ο μόνιμος πληθυσμός ενισχύεται σημαντικά (8,4%). Ομοίως, με μικρότερη ένταση, οι Περιφερειακές Ενότητες Ηρακλείου και Χανίων, εκτός του ότι αποτελούν τις δυο μεγαλύτερες πληθυσμιακά Περιφερειακές Ενότητες της Κρήτης, μεταξύ των δυο απογραφών ενισχύονται με μια αύξηση της τάξεως του 5%.

Πίνακας 2: Βασικά δημογραφικά στοιχεία της Περιφέρειας Κρήτης

| Βασικά δημογραφικά στοιχεία της Περιφέρειας Κρήτης | | | |
|---|-------------|-------------|-----------------------------|
| Χωρική Ενότητα Αναφοράς | 2001 | 2011 | Μεταβολή (2001-2011) |
| Περιφερειακή Ενότητα Ηρακλείου | 291.225 | 305.490 | 4,9% |
| Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου | 75.736 | 75.381 | -0,5% |
| Περιφερειακή Ενότητα Ρεθύμνου | 78.957 | 85.609 | 8,4% |
| Περιφερειακή Ενότητα Χανίων | 148.450 | 156.585 | 5,5% |

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., Επεξεργασία στοιχείων ΙΝ.Ε.Μ.Υ.

1.2.1. Κατανομή Πληθυσμού κατά φύλο και ηλικία

Ενδιαφέρον παρουσιάζει η κατανομή του μόνιμου πληθυσμού κατά φύλο με βάση τα τελευταία διαθέσιμα απογραφικά δεδομένα του 2011 της ΕΛ.ΣΤΑΤ. Σε επίπεδο Περιφερειακών Ενοτήτων, φαίνεται ότι στην Κρήτη η συμμετοχή των γυναικών στο συνολικό πληθυσμό υπερτερεί έναντι των ανδρών.

Πίνακας 3: Διάρθρωση μόνιμου πληθυσμού κατά φύλο

| Διάρθρωση μόνιμου πληθυσμού κατά φύλο | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|
| 2011 | | | |
| Χωρική Ενότητα | Σύνολο | Άρρενες | Θήλειες |
| Περιφέρεια Κρήτης | 623.065 | 308.665 | 314.400 |
| Συμμετοχή στη Κρήτη | 100,0% | 49,5% | 50,5% |
| Περιφερειακή Ενότητα Ηρακλείου | 305.490 | 150.909 | 154.581 |
| Συμμετοχή στο Ηράκλειο | 100,0% | 49,4% | 50,6% |
| Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου | 75.381 | 37.349 | 38.032 |
| Συμμετοχή στο Λασιθί | 100,00% | 49,55% | 50,45% |
| Περιφερειακή Ενότητα Ρεθύμνου | 85.609 | 41.948 | 43.661 |
| Συμμετοχή στο Ρέθυμνο | 100,00% | 49,00% | 51,00% |
| Περιφερειακή Ενότητα Χανίων | 156.585 | 78.459 | 78.126 |
| Συμμετοχή στα Χανιά | 100,00% | 50,11% | 49,89% |

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.. Επεξεργασία στοιχείων ΙΝ.Ε.Μ.Υ.

Ο πληθυσμός του Νομού Λασιθίου είναι κατανομημένος σε τέσσερις Καθηκικάτειους Δήμους. Μεγαλύτερος σε πληθυσμό είναι ο Δήμος Ιεράπετρας με 27.602 μόνιμους κατοίκους και ακολουθούν οι δήμοι: Αγίου Νικολάου με 27.074, Σητείας με 18.318, και Οροπεδίου Λασιθίου με 2.387.

Όσον αφορά την κατανομή του φύλου, στον ενοποιημένο πλέον Δήμο Αγ. Νικολάου, η συμμετοχή των γυναικών στο συνολικό πληθυσμό υπερτερεί αυτής των αρρένων (50,61% έναντι 49,39%), ενώ όμοια είναι και η κατανομή των δυο φύλων και στους άλλους τρεις δήμους του Νομού.

Πίνακας 4: Μόνιμος πληθυσμός ανά φύλο και ανά δήμο στην Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου (Απογραφή Πληθυσμού 2011)

| Μόνιμος πληθυσμός ανά φύλο και ανά δήμο στην Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου Απογραφή Πληθυσμού 2011 | | | |
|---|---------------|----------------|----------------|
| Χωρική Ενότητα | Σύνολο | Άρρενες | Θήλειες |
| ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ | 27.074 | 13.372 | 13.702 |
| Συμμετοχή στο Δήμο (%) | 100,00% | 49,39% | 50,61% |
| ΔΗΜΟΣ ΙΕΡΑΠΕΤΡΑΣ | 27.602 | 13.790 | 13.812 |
| Συμμετοχή στο Δήμο (%) | 100,00% | 49,96% | 50,04% |
| ΔΗΜΟΣ ΟΡΟΠΕΔΙΟΥ ΛΑΣΙΘΙΟΥ | 2.387 | 1.184 | 1.203 |
| Συμμετοχή στο Δήμο (%) | 100,00% | 49,60% | 50,40% |
| ΔΗΜΟΣ ΣΗΤΕΙΑΣ | 18.318 | 9.003 | 9.315 |
| Συμμετοχή στο Δήμο (%) | 100,00% | 49,15% | 50,85% |
| ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΑΣΙΘΙΟΥ | 75.381 | 37.349 | 38.032 |

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.. Επεξεργασία στοιχείων ΙΝ.Ε.Μ.Υ.

Από την ηλικιακή διάρθρωση του μόνιμου πληθυσμού του δήμου Αγ. Νικολάου, εξάγονται χρήσιμα συμπεράσματα. Με βάση την τελευταία απογραφή (2011), παρατηρείται ότι στο Δήμο Αγ. Νικολάου, το 48,4% του πληθυσμού του ήταν μικρότερο από 40 ετών υποδεικνύοντας αξιοσημείωτη πληθυσμιακή δυναμική. Την ίδια περίοδο, η Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου, παρουσίαζε σχεδόν το ίδιο μερίδιο συμμετοχής (45,9%) των ατόμων ηλικίας κάτω από 40 ετών. Σημαντικό είναι να αναφερθεί ότι στο Δήμο Αγ. Νικολάου, στις μεγαλύτερες ηλικιακές ομάδες, 40 έως 65 ετών και 65ετών και άνω, παρουσιάζεται μεγάλη υπεροχή της πρώτης σε σχέση με τη δεύτερη (32,3% και 19,3% αντίστοιχα).

Πίνακας 5: Διάρθρωση μόνιμου πληθυσμού κατά ομάδες ηλικιών (Απογραφή 2011)

| Διάρθρωση μόνιμου πληθυσμού κατά ομάδες ηλικιών- Απογραφή 2011 | | | | | | | | | |
|--|------------------|-------|--------|--------|-------|--------|-------|-----------------|--------|
| Χωρική Ενότητα | Ηλικιακές Ομάδες | | | | | | | 80 ετών και άνω | Σύνολο |
| | 0-14 | 15-24 | 25-39 | 40-54 | 55-64 | 65-79 | | | |
| Δήμος Αγ.Νικολάου | 4.335 | 2.811 | 5.960 | 5.614 | 3.135 | 3.600 | 1.619 | 27.074 | |
| Συμμετοχή στο Δήμο | 16,0% | 10,4% | 22,0% | 20,7% | 11,6% | 13,3% | 6,0% | 100,0% | |
| Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου | 11.169 | 7.555 | 15.865 | 15.406 | 8.661 | 11.363 | 5.362 | 75.381 | |
| Συμμετοχή στην Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου | 14,8% | 10,0% | 21,0% | 20,4% | 11,5% | 15,1% | 7,1% | 100,0% | |

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., Επεξεργασία στοιχείων ΙΝ.Ε.Μ.Υ.

1.3. Απασχόληση – Ανεργία

Με βάση τα πληθυσμιακά στοιχεία τη Απογραφής Πληθυσμού (2011), ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός στην Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου ανέρχεται στα 33.005 άτομα και των δύο φύλλων ή 43,8% του συνολικού του πληθυσμού, ποσοστό οριακά υψηλότερο από τον μέσο όρο της Κρήτης (43,3%), ενώ σε επίπεδο Δήμου η αναλογία των οικονομικά ενεργών είναι ελαφρώς πιο ενισχυμένη (44,6%).

Μεγαλύτερη αναλογία σημειώνουν οι οικονομικά μη ενεργοί στο σύνολο του μόνιμου πληθυσμού, που στην Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου φτάνουν το 56,2% και στον Αγ. Νικόλαιο στο 55,4%, αναλογίες σχετικά χαμηλότερες από την αντίστοιχη αναλογία στο σύνολο της Χώρας (57,6%).

Από την κατανομή του μόνιμου πληθυσμού, όσον αφορά την κατάσταση απασχόλησης, προκύπτει ότι οι άνεργοι στην Περιφερειακή Ενότητα με βάση τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία της απογραφής (2011), ανέρχονται στο 13,4% του οικονομικά ενεργού πληθυσμού, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό για το Δήμο Αγ. Νικολάου είναι 6,13% του οικονομικά ενεργού πληθυσμού⁵.

5. Τα διαθέσιμα στοιχεία δεν επιτρέπουν την εξαγωγή ασφαλών συμπερασμάτων μετά από 5 έτη βαθιάς οικονομικής | 17

Πίνακας 6: Μόνιμος πληθυσμός κατά κατάσταση ασχολίας (Απογραφή 2011)

| Μόνιμος Πληθυσμός κατά κατάσταση ασχολίας | | | | | | | | | | |
|---|------------------|--------------------|----------------|---------|----------------------|---------|-----------------------|--------------------|--------------|-----------|
| Περιγραφή τύπου μόνιμης διαμονής/ φύλο | Σύνολο πληθυσμού | Οικονομικά ενεργοί | | | | | Οικονομικά μη ενεργοί | | | |
| | | Σύνολο | Απασχολούμενοι | Άνεργοι | | | Σύνολο | Μαθητές-σπουδαστές | Συνταξιούχοι | Λοιποί |
| | | | | Σύνολο | Πρώην απασχολούμενοι | "Νέοι" | | | | |
| ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΑΣΙΘΙΟΥ | 75.381 | 33.005 | 28.593 | 4.412 | 2.950 | 1.462 | 42.376 | 11.545 | 20.063 | 10.768 |
| ΔΗΜΟΣ ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΥ | 27.074 | 12.074 | 10.413 | 1.661 | 1.146 | 515 | 15.000 | 4.446 | 6.659 | 3.895 |
| ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ | 623.065 | 269.873 | 225.718 | 44.155 | 30.521 | 13.634 | 353.192 | 110.174 | 131.887 | 111.131 |
| ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ | 10.816.286 | 4.586.636 | 3.727.633 | 859.003 | 593.235 | 265.768 | 6.229.650 | 1.737.074 | 2.407.222 | 2.085.354 |

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., Απογραφή Πληθυσμού 2011.- Επεξεργασία στοιχείων ΙΝ.Ε.Μ.Υ.

Λόγω του ότι τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία, όσον αφορά το ποσοστό των ανέργων επιτρέπουν την πιο ασφαλή εξαγωγή συμπερασμάτων στο σύνολο της Περιφέρειας, ενδεικτικά θα αναφερθούμε στο ποσοστό ανεργίας στη Κρήτη και των επιμέρους νομών της. Συγκεκριμένα, για το τελευταίο διαθέσιμο τρίμηνο (Δ' τρίμηνο 2015) η ανεργία αγγίζει το 26,5%, φανερά πιο ενισχυμένη από την ανεργία στο σύνολο της χώρας, στο 24,4%, το ίδιο τρίμηνο.

Πίνακας 7: Ποσοστό ανεργίας ανά Νομό

| Ποσοστό ανεργίας ανά Νομό (%) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Γεωγραφική Περιφέρεια | ΝΟΜΟΣ | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| Κρήτη | ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ | 7,7 | 7,4 | 5,3 | 6,8 | 9,1 | 13,3 | 18,3 | 23,6 | 24,9 | 25,2 | 24,2 |
| | ΛΑΣΙΘΙΟΥ* | | | | | | | | | | | |
| | ΡΕΘΥΜΝΗΣ | 7,5 | 6,9 | 7,7 | 10,5 | 13,1 | 14,0 | 15,6 | 19,1 | 28,0 | 22,0 | 24,2 |
| | ΧΑΝΙΩΝ | 6,7 | 7,1 | 4,4 | 4,8 | 7,1 | 9,4 | 12,9 | 23,5 | 26,8 | 25,5 | 26,1 |
| ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ | | 10,0 | 9,0 | 8,4 | 7,8 | 9,6 | 12,7 | 17,9 | 24,4 | 27,5 | 26,5 | 24,9 |

* Ο νομός Λασιθίου είναι ένας από τους νομούς στους οποίους δε δίδονται εκτιμήσεις λόγω μεγάλου δειγματοληπτικού σφάλματος, σημειώνονται με αστερίσκο

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., Επεξεργασία στοιχείων ΙΝ.Ε.Μ.Υ.-Ε.Σ.Ε.Ε.

ύφεσης, καθώς αναφέρονται στο 2011 και τα στοιχεία της Απογραφής πληθυσμού. Η αναφορά είναι ενδεικτική για την κατανομή του μόνιμου πληθυσμού όσον αφορά την κατάσταση ασχολίας, καθώς δεν υπάρχουν επικαιροποιημένα διαθέσιμα δεδομένα για τον Νομό (καθώς αποτελεί έναν από τους νομούς της Κρήτης που η Ελ.Στατ. δεν αναρτά ποσοστό ανεργίας με βάση την έρευνα Εργατικού Δυναμικού λόγω υψηλού δειγματοληπτικού σφάλματος).

Η ανεργία στην Κρήτη εμφανίζεται πιο ενισχυμένη, πιο πολύ λόγω εποχικότητας της απασχόλησης λόγω τουριστικής περιόδου, δεδομένου ότι το πρώτο και το τελευταίο τρίμηνο σημειώνουν υψηλότερα ποσοστά ανεργίας (27,2% και 26,5% αντίστοιχα), ενώ το δεύτερο και το τρίτο σχετικά χαμηλότερα (22,7% και 20,7% αντίστοιχα), τα οποία συμπίπτουν με την θερινή σεζόν. Τώρα όσον αφορά τους νομούς της Κρήτης, παρόλο την έλλειψη διαθέσιμων στοιχείων για το Νομό Λασιθίου, από τον παραπάνω πίνακα βλέπουμε ότι ο νομός Χανίων εμφανίζεται ως ο νομός με το υψηλότερο ποσοστό ανεργίας (26,1%) στην Κρήτη το 2015, ενώ οι νομοί Ρεθύμνου και Ηρακλείου βρίσκονται σχετικά χαμηλότερα στο 24,2%.

1.4. Η επιχειρηματική δραστηριότητα του Αγίου Νικολάου

Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ που αφορούν το έτος 2010, ο δήμος Αγ.Νικολάου στεγάζει 2.879 επιχειρήσεις. Πρόκειται για το Δήμο με την μεγαλύτερη συμμετοχή στο σύνολο της επιχειρηματικότητας της Περιφερειακής Ενότητας Λασιθίου, καθώς συμμετέχει κατά 43,7%, έναντι 35,6% για τον Δήμο Ιεράπετρας, 18,8% για το Δήμο Σητείας και μόλις 1,9% για το Δήμο Οροπεδίου Λασιθίου. Αναλυτικότερα, η κατανομή των επιχειρήσεων του δήμου Αγ.Νικολάου ανά μονοψήφιο κλάδο δραστηριότητας παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα.

Ειδικότερα, ο κλάδος του εμπορίου στο Δήμο Αγ. Νικολάου, το 2010 (τελευταία διαθέσιμα στοιχεία) αριθμούσε 780 επιχειρήσεις, κατέχοντας μια σημαντική συμμετοχή (27,1%) στο σύνολο της επιχειρηματικότητας της περιοχής. Ενώ, λιγότερο ενισχυμένη αλλά εξίσου σημαντική είναι η συμμετοχή των τουριστικών επιχειρήσεων (καταλυμάτων και εστίασης) κατά 21,9%, κάτι που επιβεβαιώνει και την έντονη τουριστική δραστηριότητα της περιοχής.

Ωστόσο, λόγω του ότι τα διαθέσιμα στατιστικά δεδομένα δεν είναι επικαιροποιημένα, δεν δίνεται η δυνατότητα αποτύπωσης της διάρθρωσης των επιχειρήσεων στην εμπορική αγορά του Αγ. Νικολάου, λόγω των οικονομικών συνθηκών της ύφεσης που πλήττει τη χώρα (από το 2008 έως σήμερα) και τις δραματικές αλλαγές που έχουν προκληθεί τόσο στο πλήθος των επιχειρήσεων, όσο και στην ίδια την σύνθεση της επιχειρηματικότητας.

Οι επιπτώσεις της οικονομικής δυσπραγίας, έχουν πολύ πιο έντονο χαρακτήρα στο μικρομεσαίο εμπόριο των τοπικών αγορών, όπως εκείνη του Αγ. Νικολάου, καθώς παράλληλα με την εξέλιξη της ύφεσης, το εμπόριο σημειώνει αναδιαρθρώσεις στο ίδιο το εσωτερικό του. Μέσα στην οικονομική κρίση φαίνεται να μεταβάλλεται σε μεγάλο βαθμό η φυσιογνωμία του και η δυναμική του, παράλληλα όμως είναι αισθητή και η αντοχή του.

Πίνακας 8: Αριθμός επιχειρήσεων Δήμου Αγ. Νικολάου ανά μονοψήφιο ΣΤΑΚΟΔ 08 (Μητρώο Επιχειρήσεων 2010)

| Αριθμός των επιχειρήσεων του Δήμου Αγ. Νικολάου ανά μονοψήφιο κωδικό της ΣΤΑΚΟΔ 08 του Μητρώου επιχειρήσεων 2010 | |
|---|-----------------|
| ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΛΑΔΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ | ΑΡ.ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ |
| ΓΕΩΡΓΙΑ, ΔΑΣΟΚΟΜΙΑ ΚΑΙ ΑΛΙΕΙΑ | 35 |
| ΟΡΥΧΕΙΑ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΕΙΑ | 5 |
| ΜΕΤΑΠΟΙΗΣΗ | 171 |
| ΠΑΡΟΧΗ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ, ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ, ΑΤΜΟΥ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΥ | 26 |
| ΠΑΡΟΧΗ ΝΕΡΟΥ-ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΛΥΜΑΤΩΝ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΠΟΒΛΗΤΩΝ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ | 8 |
| ΧΟΝΔΡΙΚΟ ΚΑΙ ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ-ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΧΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΜΟΤΟΣΥΚΛΕΤΩΝ | 780 |
| ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗ | 192 |
| ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΣΗΣ | 631 |
| ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ | 23 |
| ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ | 9 |
| ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ | 34 |
| ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ, ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ | 253 |
| ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ | 71 |
| ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΑΜΥΝΑ-ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΗ | 3 |
| ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ | 33 |
| ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΘΡΩΠΙΝΗ ΥΓΕΙΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΜΕΡΙΜΝΑ | 13 |
| ΤΕΧΝΕΣ, ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ | 51 |
| Άλλες δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών | 89 |
| ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ | 441 |
| Άγνωστη δραστηριότητα | 11 |
| ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΥ | 2.879 |
| ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ | 6.593 |
| Συμμετοχή Αγ.Νικολάου στην Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου | 43,7% |
| Συμμετοχή εμπορίου στο σύνολο της επιχειρηματικότητας Αγ. Νικολάου | 27,1% |
| Συμμετοχή επιχειρήσεων τουρισμού στο σύνολο της επιχειρηματικότητας Αγ. Νικολάου | 21,9% |

Πηγή: Μητρώο Επιχειρήσεων 2010, ΕΛ.ΣΤΑΤ.. Επεξεργασία στοιχείων ΙΝ.Ε.Μ.Υ.-Ε.Σ.Ε.Ε.

1.5. Οικονομικά χαρακτηριστικά της Περιφερειακής Ενότητας Λασιθίου

Οι εξελίξεις του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος (ΑΕΠ) στην Περιφέρεια Κρήτης παρουσιάζουν σημαντικό ενδιαφέρον, αν και τα δημοσιευμένα στοιχεία υστερούν χρονικά καθώς το τελευταίο διαθέσιμο είναι το έτος του 2013. Εντούτοις, προσφέρουν μια καθαρή

σημα της κρίσης. Ειδικότερα, η συνεισφορά του νομού Λασιθίου στο ΑΕΠ της χώρας παραμένει σε χαμηλό επίπεδο (0,6%), χωρίς να έχει μεταβληθεί από το 2005, ενώ στο προϊόν της περιφέρειας Κρήτης η συμμετοχή του νομού κυμαίνεται στο 12,5%, μετά από μικρή άνοδο τα τελευταία δύο χρόνια. Επισημαίνεται ακόμη η ισχυρή συρρίκνωση του προϊόντος του νομού την περίοδο της ύφεσης (2008-2013) κατά 22,4%, η οποία όμως είναι αισθητά μικρότερη σε σχέση τόσο με την αντίστοιχη της περιφέρειας Κρήτης (25,2%) όσο και με το σύνολο της χώρας (25,5%).

Πίνακας 9: Ακαθάριστο εγχώριο προϊόν κατά Περιφέρεια και Νομό
(Σε εκατομμύρια ευρώ. Σε τρέχουσες τιμές)

| Ακαθάριστο εγχώριο προϊόν κατά Περιφέρεια και Νομό (Σε εκατομμύρια ευρώ. Σε τρέχουσες τιμές) | | | | | | | | | |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Έτη | | | | | | | | | |
| Χωρική Ενότητα | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011* | 2012* | 2013* |
| Κρήτη | 9.867 | 10.693 | 11.200 | 11.808 | 11.509 | 10.860 | 9.716 | 8.845 | 8.831 |
| Ηράκλειο | 4.751 | 5.280 | 5.548 | 5.913 | 5.678 | 5.405 | 4.768 | 4.223 | 4.304 |
| Λασιθί | 1.225 | 1.307 | 1.376 | 1.419 | 1.420 | 1.299 | 1.145 | 1.093 | 1.101 |
| Συμμετοχή Λασιθίου στην Χώρα | 0,61% | 0,60% | 0,59% | 0,59% | 0,60% | 0,57% | 0,55% | 0,57% | 0,61% |
| Συμμετοχή Λασιθίου στην Κρήτη | 12,42% | 12,23% | 12,29% | 12,02% | 12,34% | 11,96% | 11,78% | 12,36% | 12,47% |
| Ρέθυμνο | 1.392 | 1.365 | 1.406 | 1.471 | 1.458 | 1.386 | 1.280 | 1.171 | 1.171 |
| Χανιά | 2.499 | 2.740 | 2.871 | 3.005 | 2.954 | 2.770 | 2.522 | 2.358 | 2.254 |
| ΕΛΛΑΔΑ | 199.242 | 217.862 | 232.695 | 241.990 | 237.534 | 226.031 | 207.029 | 191.204 | 180.389 |

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.. - Προσωρινά στοιχεία-Επεξεργασία στοιχείων ΙΝ.Ε.Μ.Υ.

Η ανάλυση του κατά κεφαλήν ΑΕΠ ανατρέπει τα συμπεράσματα τοποθετώντας το νομό Λασιθίου στην πρώτη θέση της σχετικής κατάταξης της Περιφέρειας. Παρά τη συρρίκνωση του κ.κ. προϊόντος (22,2%) που συντελέστηκε στο νομό κατά την περίοδο της ύφεσης (2008-2013), η πτώση του αντίστοιχου μεγέθους τόσο στην περιφέρεια Κρήτης (27,0%) όσο και στη χώρα (24,7%) ήταν σαφώς ισχυρότερες.

Ο νομός Λασιθίου μάλιστα περιλαμβάνεται στην πρώτη δεκάδα των νομών (8^η θέση) βάσει του κ.κ. ΑΕΠ, γεγονός ενδεικτικό των αντοχών του στις επιπτώσεις της ύφεσης.

Οι παράγοντες που οδήγησαν στις παραπάνω εξελίξεις είναι σίγουρα πολλοί και ποικίλλουν ως προς την ένταση. Ωστόσο, καταλυτικό ρόλο φαίνεται ότι διαδραμάτισε η σταδιακή μεταστροφή της διάρθρωσης της παραγωγής του νομού προς τον τομέα των υπηρεσιών.

Πιο συγκεκριμένα, το χρονικό διάστημα της ύφεσης (2008-2013) υποχώρησε η συμμετοχή στην Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία (ΑΠΑ) τόσο του πρωτογενούς όσο και του δευτερογενούς τομέα (σωρευτικά από 29,6% σε 23,7%) προς όφελος του τριτογενούς.

Πίνακας 10: Κατά κεφαλή ακαθάριστο εγχώριο προϊόν κατά Περιφέρεια και Νομό

| Κατά κεφαλή ακαθάριστο εγχώριο προϊόν κατά Περιφέρεια και Νομό | | | | | | | | | |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Έτη | | | | | | | | | |
| Χωρική Ενότητα | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011* | 2012* | 2013* |
| Κρήτη | 16.374 | 17.621 | 18.330 | 19.176 | 18.542 | 17.372 | 15.465 | 14.046 | 14.007 |
| Ηράκλειο | 16.033 | 17.706 | 18.487 | 19.562 | 18.636 | 17.619 | 15.460 | 13.648 | 13.882 |
| Λασιθί | 16.343 | 17.413 | 18.287 | 18.807 | 18.773 | 17.139 | 15.113 | 14.467 | 14.626 |
| Ρέθυμνο | 17.101 | 16.604 | 16.925 | 17.511 | 17.152 | 16.144 | 14.805 | 13.500 | 13.475 |
| Χανιά | 16.672 | 18.108 | 18.806 | 19.509 | 19.005 | 17.674 | 16.004 | 14.926 | 14.248 |
| ΕΛΛΑΔΑ | 18.134 | 19.769 | 21.061 | 21.845 | 21.386 | 20.324 | 18.643 | 17.311 | 16.451 |

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.. - Προσωρινά στοιχεία-Επεξεργασία στοιχείων ΙΝ.Ε.Μ.Υ.

Πίνακας 11: Ακαθάριστη προστιθέμενη αξία ανά τομέα δραστηριότητας στην Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου (Σε εκατομμύρια ευρώ, σε τρέχουσες τιμές για τα έτη 2008 και 2013)

| Ακαθάριστη προστιθέμενη αξία ανά τομέα δραστηριότητας στην Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου (Σε εκατομμύρια ευρώ, σε τρέχουσες τιμές για τα έτη 2008 και 2013) | | | | |
|---|--------|--------|--|---------|
| 2008 | | | | |
| ΤΟΜΕΑΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ | Κρήτη | Λασιθί | Μερίδιο συμμετοχής Λασιθίου στην Κρήτη | ΕΛΛΑΔΑ |
| Πρωτογενής Τομέας | 648 | 152 | 23,5% | 6.793 |
| Δευτερογενής Τομέας | 1.468 | 220 | 15,0% | 37.895 |
| Τριτογενής Τομέας | 8.317 | 882 | 10,6% | 169.130 |
| Σύνολο | 10.433 | 1.254 | 12,0% | 213.819 |
| 2013 | | | | |
| Πρωτογενής Τομέας | 448 | 93 | 20,8% | 5.964 |
| Δευτερογενής Τομέας | 1.048 | 139 | 13,3% | 26.188 |
| Τριτογενής Τομέας | 6.336 | 745 | 11,8% | 127.831 |
| Σύνολο | 7.832 | 977 | 12,5% | 159.983 |

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.. Επεξεργασία στοιχείων ΙΝ.Ε.Μ.Υ.-Ε.Σ.Ε.Ε.

1.6. Τουριστική Δραστηριότητα στην Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου και του Δήμου Αγίου Νικολάου

Τα βασικά στοιχεία του Τουρισμού, στοιχεία αφίξεων ημεδαπών και αλλοδαπών, για την Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου και το δήμο Αγ. Νικολάου, για την τελευταία τετραετία παρατίθενται συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα.

Διαχρονικά, και κυρίως τα τελευταία δυο έτη σημειώνεται αύξηση της προτίμησης αλλοδαπών για το Νομό Λασιθίου αλλά και για τον ίδιο τον Αγ. Νικόλαο, σημειώνοντας το

2014, 477.682 αφίξεις για το σύνολο του Λασιθίου και στον Αγ. Νικόλαο 368.411. Αντίθετα, οι αφίξεις ημεδαπών σημειώνουν μια σχετική υποχώρηση μέσα στην τετραετία.

Πίνακας 12: Αφίξεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ) στην Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου και στο Δήμο Αγ. Νικολάου (2010-2014)

| Αφίξεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ) στην Περιφερειακή Ενότητα Λασιθίου και στο Δήμο Αγ.Νικολάου (2010-2014)* | | | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| ΕΤΟΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Αφίξεις ημεδαπών | | | | | |
| ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΑΣΙΘΙΟΥ | 69.760 | 68.312 | 45.555 | 40.283 | 39.785 |
| ΔΗΜΟΙ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΚΑΙ ΟΡΟΠΕΔΙΟΥ ΛΑΣΙΘΙΟΥ | 40.530 | 40.563 | 24.142 | 20.320 | 20.936 |
| Αφίξεις αλλοδαπών | | | | | |
| ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΑΣΙΘΙΟΥ | 319.300 | 386.452 | 390.138 | 430.591 | 477.682 |
| ΔΗΜΟΙ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΚΑΙ ΟΡΟΠΕΔΙΟΥ ΛΑΣΙΘΙΟΥ | 209.732 | 294.079 | 303.835 | 326.281 | 368.411 |
| Αφίξεις Σύνολο | | | | | |
| ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΛΑΣΙΘΙΟΥ | 389.060 | 454.764 | 435.693 | 470.874 | 517.467 |
| ΔΗΜΟΙ ΑΓΙΟΥ ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΚΑΙ ΟΡΟΠΕΔΙΟΥ ΛΑΣΙΘΙΟΥ | 250.262 | 334.642 | 327.977 | 346.601 | 389.347 |
| <i>* Η διοικητική διαίρεση της Χώρας είναι σύμφωνα με το Πρόγραμμα "Καθηκράτης"</i> | | | | | |
| <i>Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ., Επεξεργασία στοιχείων ΙΝ.Ε.Μ.Υ.-Ε.Σ.Ε.Ε.</i> | | | | | |

Στη συνέχεια, για το τελευταίο διαθέσιμο έτος (2014), αποτυπώνονται στον παρακάτω πίνακα στοιχεία που αφορούν την δυναμικότητα καταλυμάτων ξενοδοχειακού τύπου και κάμπινγκ. Η αποτύπωση της ξενοδοχειακής υποδομής υποδεικνύει την δυναμική τόσο του νομού όσο και του Αγ. Νικολάου. Στο σύνολο της Κρήτης το Λασιθι συμμετέχει με μερίδιο 13,1% στον αριθμό καταλυμάτων, ενώ το μεγαλύτερο μερίδιο κατέχουν τα Χανιά (34,9%), με την περιφέρεια Κρήτης στο σύνολο της συμμετέχει κατά 15,5% στο σύνολο καταλυμάτων της Χώρας.

Τέλος, ενδιαφέρον παρουσιάζουν τα ετήσια στοιχεία σχετικά με την πληρότητα κλινών στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου σε επίπεδο δήμου για το Λασιθι. Ενδεικτικά, το σύνολο της Περιφερειακής Ενότητας με βάση τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία⁶ (2014), σημείωσε 56,7% πληρότητα, ενώ αντίστοιχα ο δήμος Αγ. Νικολάου-Οροπεδίου Λασιθίου 57,5%. Αξιοσημείωτη είναι η πληρότητα κλινών στο Δήμο Ιεράπετρας, που βρίσκεται σε εμφανώς υψηλότερα επίπεδα, στο 64,8%, ενώ χαμηλότερη πληρότητα σημειώνεται στο δήμο Σητείας, στο 31,4%.

6. ΕΛ.ΣΤΑΤ., Πίνακας πληρότητας κλινών στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου ανά δήμο και νομό, 2014.

Πίνακας 13: Δυναμικότητα καταλυμάτων ξενοδοχειακού τύπου και κάμπινγκ (2014)

| Δυναμικότητα καταλυμάτων ξενοδοχειακού τύπου και κάμπινγκ, 2014 | | | | | | |
|--|-----------------------------------|---------------------|--------|-----------------------------------|---------------------|---------|
| Χωρική Ενότητα | Αριθμός καταλυμάτων | | | Αριθμός κλινών | | |
| | Ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα | Τουριστικά κάμπινγκ | Σύνολο | Ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα | Τουριστικά κάμπινγκ | Σύνολο |
| Κρήτη | 1.545 | 15 | 1.560 | 167.308 | 2.394 | 169.702 |
| Μερίδιο στο σύνολο της Ελλάδας | 15,9% | 5,0% | 15,5% | 21,4% | 2,9% | 19,7% |
| Ηράκλειο | 488 | 3 | 491 | 68.131 | 682 | 68.813 |
| Μερίδιο στο σύνολο της Κρήτης | 31,6% | 20,0% | 31,5% | 40,7% | 28,5% | 40,5% |
| Λασιθί | 203 | 2 | 205 | 24.593 | 318 | 24.911 |
| Μερίδιο στο σύνολο της Κρήτης | 13,1% | 13,3% | 13,1% | 14,7% | 13,3% | 14,7% |
| Ρέθυμνο | 315 | 4 | 319 | 31.218 | 570 | 31.788 |
| Μερίδιο στο σύνολο της Κρήτης | 20,4% | 26,7% | 20,4% | 18,7% | 23,8% | 18,7% |
| Χανιά | 539 | 6 | 545 | 43.366 | 824 | 44.190 |
| Μερίδιο στο σύνολο της Κρήτης | 34,9% | 40,0% | 34,9% | 25,9% | 34,4% | 26,0% |
| ΕΛΛΑΔΑ | 9.745 | 299 | 10.044 | 780.721 | 81.163 | 861.884 |

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.. Επεξεργασία στοιχείων ΙΝ.Ε.Μ.Υ.-Ε.Σ.Ε.Ε.



ΜΕΡΟΣ 2

*Η επιχειρηματική δραστηριότητα
στον Άγιο Νικόλαο*

2.1. Το ΑΚΕ (Ανοιχτό κέντρο εμπορίου/Open Mall) ως πρακτική ενίσχυσης της τοπικής αγοράς

Οι έντονες επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης είναι πολλαπλές για τα μικρά εμπορικά καταστήματα των τοπικών αγορών καθώς ταυτόχρονα με την εξέλιξη της οικονομικής ύφεσης, το εμπόριο αντιμετωπίζει και εσωτερικές αναδιαρθρώσεις που μεταβάλλουν την φυσιογνωμία και την δυναμική του. Ειδικότερα, η ανάπτυξη και εξάπλωση τα τελευταία χρόνια των Μεγάλων Εμπορικών Κέντρων εντός και εκτός πόλεων αναπόφευκτα υποβαθμίζει την λειτουργία των παραδοσιακών εμπορικών συνοικιακών αγορών.

Δεδομένης της παραπάνω προβληματικής, μία καλή πρακτική για τη θωράκιση αλλιά και περαιτέρω επέκταση των τοπικών αγορών είναι η δημιουργία δικτύων επιχειρήσεων και η θεσμοθέτηση Ανοιχτών Κέντρων Εμπορίου/Open Malls (ΑΚΕ).

Η δράση των «ΑΚΕ» (Open Malls) έχει ως στόχο τη δημιουργία δικτύων μέσα από την συνεργασία μικρών επιχειρήσεων που λειτουργούν εντός των παραδοσιακών εμπορικών κέντρων των πόλεων. Μέσω διαφόρων δράσεων και διαδικασιών οι μικρές επιχειρήσεις θα μπορούν να προσφέρουν κίνητρα στους καταναλωτές παρόμοια με εκείνα που προσφέρουν τα σύγχρονα εμπορικά κέντρα. Αναλυτικότερα, στο πλαίσιο των προγραμμάτων θεσμοθέτησης «ΑΚΕ» προβλέπονται¹ μελέτες χωροθέτησης και χαρτογράφησης των ανοικτών εμπορικών κέντρων σε συνδυασμό με τη δημιουργία σχετικών υποδομών, οργανωμένες ενέργειες μάρκετινγκ (Ενιαία κάρτα αγορών καταναλωτή με πόντους αγορών ή και εκπτώσεις), οργανωμένη και συστηματική προώθηση / προβολή / επικοινωνία των επιχειρήσεων της εμπορικής περιοχής που συμμετέχουν στη δράση, και δραστηριότητες που συνδυάζουν το αγοραστικό όφελος με την ψυχαγωγία (π.χ. street events, social events).

Με τον τρόπο αυτό οι επιχειρήσεις θα έχουν την δυνατότητα να διατηρήσουν τους υφιστάμενους πελάτες τους, να διευρύνουν την πελατειακή τους βάση, να επεκτείνουν τη δραστηριότητα τους, να ενισχύσουν την ρευστότητα τους καθώς και να δημιουργήσουν πολλαπλά οφέλη στις τοπικές κοινωνίες.

Το πρόγραμμα των ΑΚΕ είναι συναφές με τα Business Improvement Districts (ΒΙD), τα οποία αποτελούν επιτυχημένες πρακτικές σε πληθώρα κρατών σε όλο τον κόσμο όπως, στις ΗΠΑ, στο Καναδά, στο Ηνωμένο Βασίλειο, στη Γερμανία, στη Νέα Ζηλανδία, στη Νότια Αφρική, στην Ιρλανδία, στην Ολλανδία, στη Σερβία, κ.α.

Ο Εμπορικός Σύλλογος του Αγίου Νικολάου αναγνωρίζοντας τις παραπάνω τάσεις, αποφάσισε να κινηθεί προς την κατεύθυνση της θεσμοθέτησης ΑΚΕ στην περιοχή.

Βασικοί παράγοντες για τη θεσμοθέτηση ενός ΑΚΕ είναι η όσο το δυνατόν καλύτερη τεκμηρίωση της περιοχής στην οποία θα χωροθετηθεί το ΑΚΕ αλλιά και η όσο το δυνατόν καλύτερη εικόνα της υφιστάμενης κατάστασης τόσο στην περιοχή του ΑΚΕ όσο όμως και στην ευρύτερη περιοχή. Για το λόγο αυτό ο Εμπορικός Σύλλογος Αγίου Νικολάου απευθύνθηκε στο ΙΝ.Ε.Μ.Υ.-Ε.Σ.Ε.Ε. που διαθέτει την κατάλληλη υποδομή και τεχνογνωσία για την καταγραφή αλλιά και τεκμηρίωση επιχειρηματικών συγκεντρώσεων.

1. Βλ. περισσότερα «ΕΣΠΑ – Ενίσχυση Ανοικτών Κέντρων Εμπορίου – Πιλοτική Φάση Λειτουργίας», <http://www.espa.gr/el/Pages/ProclamationsFS.aspx?item=2525>

2.2. Επιτόπια έρευνα απογραφής της επιχειρηματικότητας στον Άγιο Νικόλαο

Σε πρώτη φάση μέσα από τη χρήση της ΓΕΩΒΑΣΗΣ² αναδείχθηκαν περιοχές έντονων εμπορικών συγκεντρώσεων στον Άγιο Νικόλαο. Οι έντονες εμπορικές συγκεντρώσεις, αποτελούν ισχυρό εκτιμητή για την κεντρικότητα κάποιας περιοχής, αφού από τη φύση τους οι εμπορικές δραστηριότητες τείνουν να χωροθετούνται σε κεντρικές/πολυσύχναστες περιοχές, ή από την άλλη η έντονη εμπορική δραστηριότητα δημιουργεί η ίδια τις συνθήκες για την ανάπτυξη κάποιας περιοχής, αφού οι εμπορικές δραστηριότητες αυτές καθαυτές αποτελούν πόλο έλξης για τους καταναλωτές και κατ' επέκταση πόλο έλξης και για άλλες δραστηριότητες.

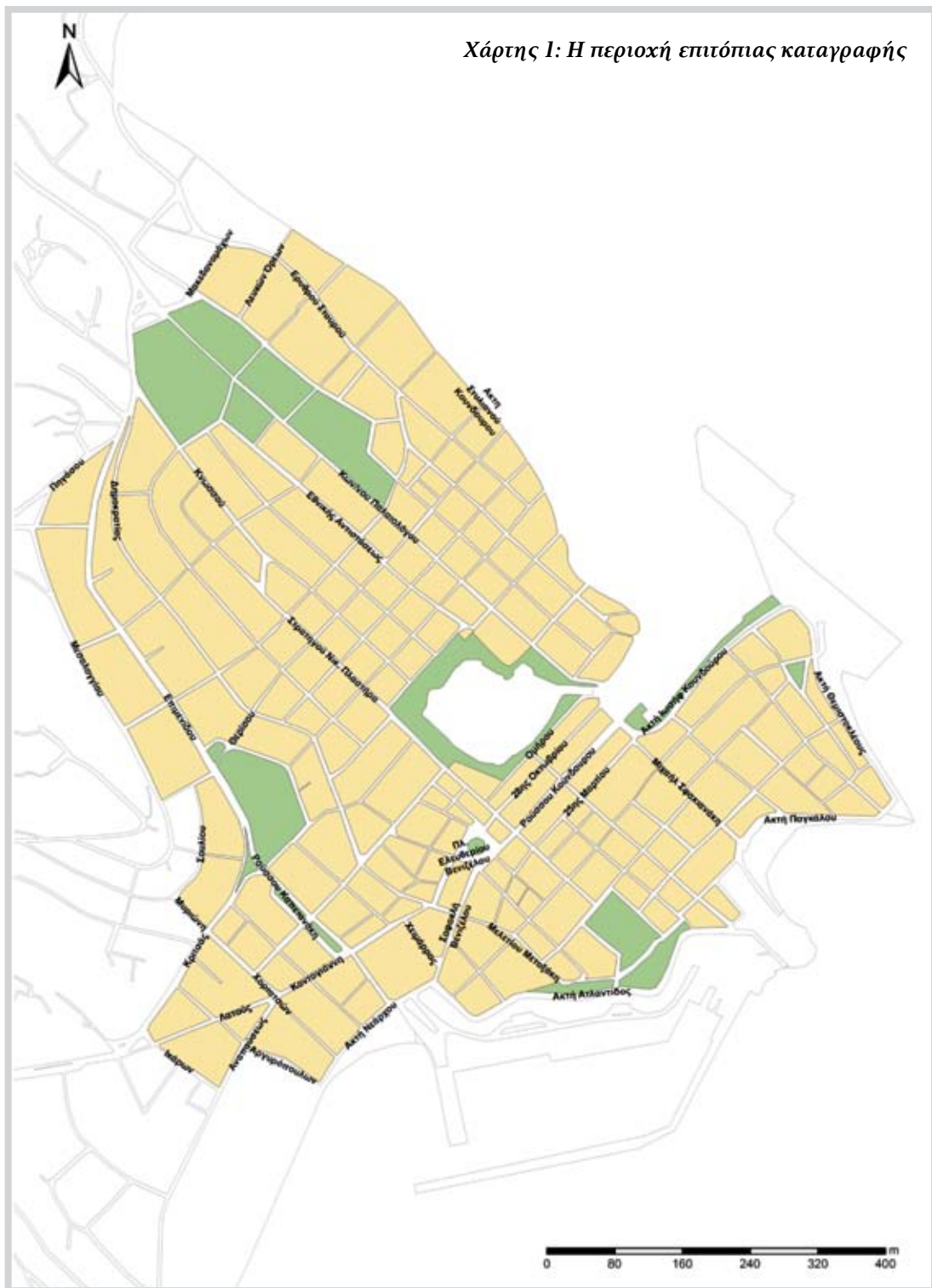
Στη συνέχεια, ακολούθησε διαβούλευση με το Διοικητικό Συμβούλιο του Εμπορικού Συλλόγου Αγίου Νικολάου όπου και ζητήθηκε από τα μέλη και το Προεδρείο να προσδιορίσουν σε χάρτη το τι αντιλαμβάνονται οι ίδιοι ως εμπορική/κεντρική περιοχή του Αγίου Νικολάου. Το αποτέλεσμα συνέπεσε λίγο πολύ με τα αποτελέσματα της ΓΕΩΒΑΣΗΣ. Επιπλέον, στην πρώτη αυτή διαβούλευση αποφασίστηκε η επικαιροποίηση και ο εμπλουτισμός των στοιχείων της ΓΕΩΒΑΣΗΣ με στοιχεία τα οποία θα προέκυπταν από επιτόπια παρατήρηση και καταγραφή στις εμπορικές/κεντρικές περιοχές του Αγίου Νικολάου.

2.3. Περιοχή καταγραφής-Γενικά στοιχεία

Η περιοχή στην οποία έγινε επιτόπια παρατήρηση και καταγραφή του συνόλου της επιχειρηματικότητας ορίζεται από το πολύγωνο που σχηματίζουν οι οδοί Αναπαύσεως, Αργυρόπουλων, Ακτή Νεάρχου, Ακτή Ατλαντίδος, Ακτή Παγκάλου, Ακτή Θεμιστοκλέους, Ακτή Ιωσήφ Κούνδουρου, Ακτή Στυλιανού Κούνδουρου, Λευκών Όρεων, Ερυθρού Σταυρού, Μακεδονομάχων, Λασιθίου, Δημοκρατίας, Πηγάσου, Μεσολογγίου, Θερίσου, Σουλίου, Μυριώνη, Κριτσάς και Ικάρων και απεικονίζεται στο χάρτη που ακολουθεί (Χάρτης 1: Η περιοχή επιτόπιας καταγραφής Χάρτης 1).

Οι επιτόπιες καταγραφές πραγματοποιήθηκαν από εξειδικευμένους καταγραφείς οι οποίοι εκπαιδεύτηκαν για το σκοπό αυτό από στελέχη του ΙΝ.Ε.Μ.Υ. Η καταγραφή πραγματοποιήθηκε με τη χρήση ειδικά διαμορφωμένων απογραφικών καρτελών οι οποίες είχαν ως χωρικό επίπεδο αναφοράς το Οικοδομικό Τετράγωνο. Ο καταγραφέας, σε κάθε οικοδομικό τετράγωνο του τομέα ευθύνης του, απέγραφε οποιαδήποτε δραστηριότητα στεγάζεται σε ισόγειο κτηρίου (εκτός της κατοικίας)-καθώς και τη διεύθυνση αυτής. Επίσης καταγράφηκε το είδος και η επωνυμία της κάθε δραστηριότητας αλλά και η κατάσταση αυτής (ανοιχτή/κλειστή). Συνολικά προγραμματίστηκε να γίνει καταγραφή σε 200 Οικοδομικά Τετράγωνα, αριθμός που αντιστοιχεί στο 51,02% του συνόλου των Οικοδομικών Τετραγώνων του Αγίου Νικολάου. Σε 63 από τα Οικοδομικά Τετράγωνα στα οποία έγινε καταγραφή δεν εντοπίστηκε καμία επιχειρηματική δραστηριότητα είτε γιατί το Οικοδομικό

2. Ενισαία βάση χωρικών και περιγραφικών δεδομένων που έχει αναπτυχθεί από το ΙΝ.Ε.Μ.Υ., με δυνατότητα ταυτόχρονης άντλησης στοιχείων και χαρτογράφησης της εμπορικής δραστηριότητας που αναπτύσσεται σε μία περιοχή.



Τετράγωνο αποτελούνταν εξ' ολοκλήρου από κατοικίες είτε από κάποια άλλη κοινωφελή δραστηριότητα (Σχολεία, Εκκλησίες, Πάρκα, Πηλατιές κλπ). Στους πίνακες που ακολουθούν φαίνεται η κατανομή των Οικοδομικών Τετραγώνων ανά περιοχή/τρόπο καταγραφής και αναλύονται περισσότερο οι περιπτώσεις των Οικοδομικών Τετραγώνων χωρίς

Πίνακας 14: Πλήθος και ποσοστό οικοδομικών τετραγώνων που απογράφηκαν

| | Α: ΟΤ με έστω και μία δραστηριότητα (Α/Γ %) | Β: ΟΤ χωρίς δραστηριότητες (Β/Γ %) | Γ: Σύνολο (Γ/Γ %) |
|--------------------|---|------------------------------------|-------------------|
| Περιοχή Καταγραφής | 137 (68,50%) | 63 (31,50%) | 200 (100%) |

Πίνακας 15: Περιπτώσεις οικοδομικών τετραγώνων με μηδενικές επιχειρηματικές δραστηριότητες

| Λόγος Έλλειψης Δραστηριότητας | Περιοχή Καταγραφής |
|-------------------------------|--------------------|
| Γήπεδο | 0 |
| Εκκλησία | 0 |
| Έλλειψη | 43 |
| Πάρκα/Πλατείες/Νησίδες | 13 |
| Κοινωφελείς Εξυπηρετήσεις* | 7 |
| Σύνολο | 63 |

* Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει δραστηριότητες που σχετίζονται με τη δημόσια διοίκηση

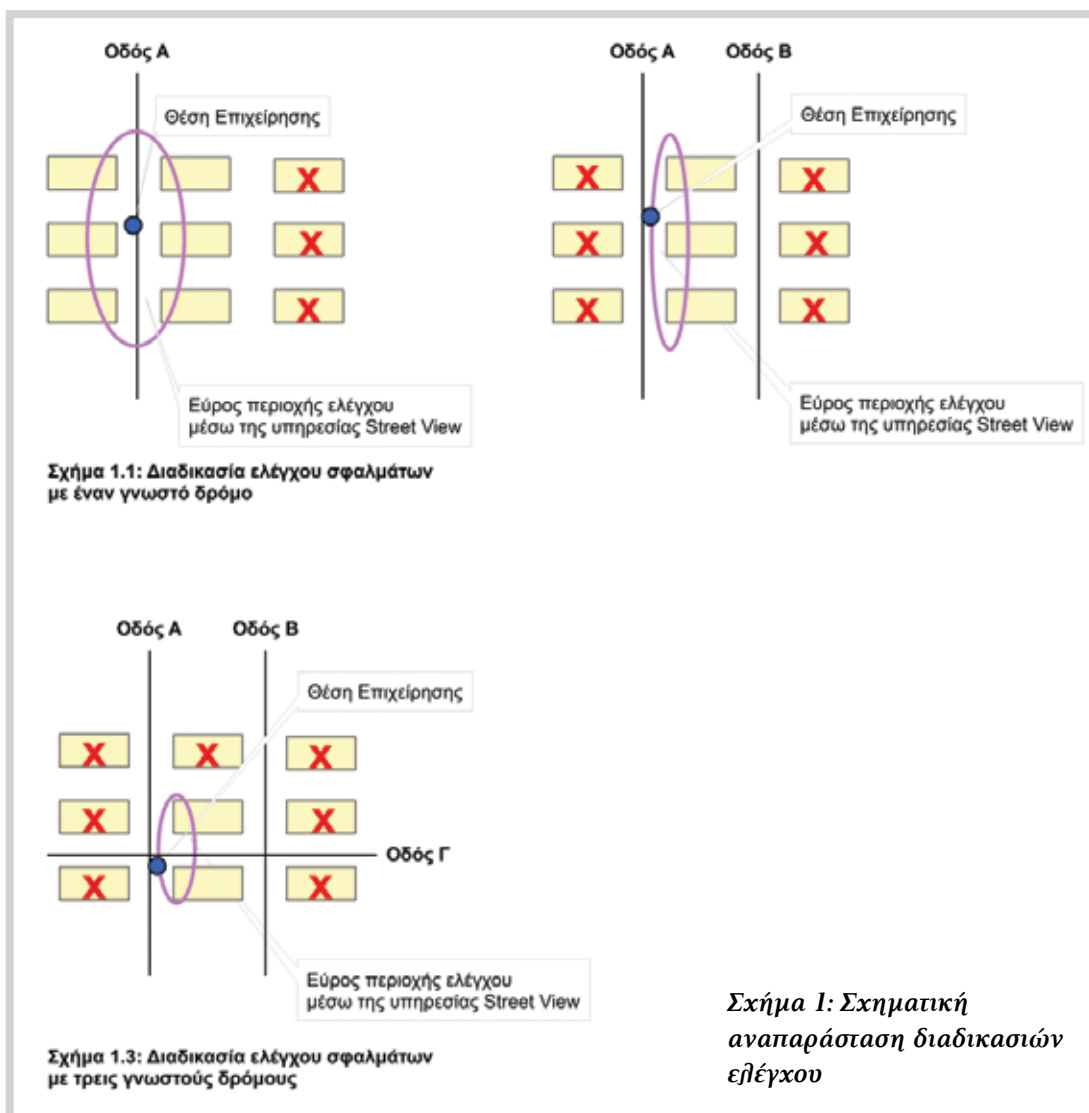
Όπως προκύπτει και από τους παραπάνω πίνακες, κάτι περισσότερο από τα 2/3 των οικοδομικών τετραγώνων χωρίς οικονομική δραστηριότητα αφορούν περιπτώσεις δομημένων οικοδομικών τετραγώνων που σύμφωνα με την καταγραφή αποτελούνται εξ' ολοκλήρου από κατοικίες. Το υπόλοιπο 1/3 είναι περιπτώσεις οικοδομικών τετραγώνων που καταλαμβάνονται εξ' ολοκλήρου από Κοινωφελείς υποδομές.

2.4. Διαδικασία επεξεργασίας δεδομένων

Τα δεδομένα των επιτόπιων καταγραφών αποδελτιώθηκαν με τη χρήση ειδικής ηλεκτρονικής φόρμας όπου και έγινε με αυτοματοποιημένο τρόπο η αντιστοίχιση της δραστηριότητας που καταγράφηκε στο πεδίο σε κλάδους οικονομικής δραστηριότητας (ΣΤΑΚΟΔ 2008). Στη συνέχεια ακολούθησε ενδελεχής έλεγχος του ΣΤΑΚΟΔ που αποδόθηκε σε κάθε επιχείρηση με τη δραστηριότητα που απογράφηκε στο πεδίο για αποφυγή συστηματικών λαθών.

Ακολούθησε ένα σύνολο από λογικούς ελέγχους, όπου διερευνήθηκε αν τα τμήματα των οδών που καταγράφηκαν και καταχωρήθηκαν οριοθετούν το συγκεκριμένο οικοδομικό τετράγωνο στο οποίο αναφέρονται. Αναλυτικότερα δημιουργήθηκε σε περιβάλλον Συστήματος Γεωγραφικών Πληροφοριών (GIS) ένας πίνακας όπου ο κωδικός του κάθε οικοδομικού τετραγώνου αντιστοιχίστηκε με τις οδούς που το περιβάλλουν. Ο πίνακας αυτός συγκρίθηκε για πιθανές αποκλίσεις με τον αντίστοιχο πίνακα που δημιουργήθηκε από τα δεδομένα που καταγράφηκαν στο πεδίο. Έτσι σε πρώτο επίπεδο διασφαλίστηκε η ορθότητα των καταγραφών στο πεδίο, δηλαδή ότι ο καταγραφέας κατέγραφε το σωστό οικοδομικό τετράγωνο, καθώς ένα τετράγωνο ορίζεται μονοσήμαντα από τις οδούς που το περιβάλλουν. Σε αυτό τον έλεγχο διαπιστώθηκαν 2 τύπων σφάλματα.

- ▷ Σφάλμα Τύπου I: Οι οδοί που καταγράφηκαν να αντιστοιχούν σε διαφορετικό οικοδομικό τετράγωνο. Στην περίπτωση αυτή ελεγχόταν πρώτα η απογραφική καρτέλα για να αποκλειστεί το ενδεχόμενο λάθους στην καταγραφή και σε δεύτερο επίπεδο ελεγχόταν η φόρμα καταχώρησης για πιθανά λάθη κατά τη διάρκεια μεταφοράς (αναγραμματισμοί κλπ). Τα σφάλματα που εμφανίστηκαν εδώ αφορούσαν κυρίως περιπτώσεις λαθών κατά τη διάρκεια της καταχώρησης.
- ▷ Σφάλμα Τύπου II: Το σύνολο των δρόμων που καταγράφηκαν να μην ορίζουν μονοσήμαντα οικοδομικό τετράγωνο. Στις περισσότερες των περιπτώσεων παρατηρήθηκε η καταγραφή δραστηριοτήτων σε 3 ή/και λιγότερες πλευρές του τετραγώνου. Έτσι με κλειδί αναζήτησης τη διεύθυνση και την επωνυμία κάποια συγκεκριμένη επιχείρηση και με τη χρήση της υπηρεσίας Google Street View γινόταν ένας πρώτος έλεγχος για το αν έχει απογραφεί το σωστό οικοδομικό τετράγωνο. Σε δεύτερο επίπεδο ελέγχθηκε η απογραφική καρτέλα για να διασφαλιστεί ότι ο δρόμος που δεν καταγράφηκε περιλάμβανε ή όχι δραστηριότητες. Τέλος έγινε και ένας έλεγχος για αποκλεισμούς Σφαλμάτων Τύπου I, ακολουθώντας τη διαδικασία που περιγράφεται στο σχήμα που ακολουθεί (Σχήμα 1).



Μετά τη διαδικασία ελέγχου των σφαλμάτων ακολούθησε η διαδικασία της γεωκωδικοποίησης που είναι στην ουσία η απόδοση γεωγραφικών συντεταγμένων σε περιγραφικά στοιχεία. Στην προκειμένη περίπτωση, τα περιγραφικά στοιχεία αποτέλεσαν οι διευθύνσεις όδων των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων που απογράφηκαν. Μέσω της χρήσης του εξειδικευμένου λογισμικού γεωκωδικοποίησης Terra Geocoder όλες οι επιχειρήσεις αντιστοιχήθηκαν με την πραγματική τους θέση στο χώρο. Για τη διευκόλυνση της διαδικασίας οι γεωγραφικές συντεταγμένες ζητήθηκαν σε δύο συστήματα αναφοράς το Παγκόσμιο Γεωκεντρικό και το Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς (WGS 84 και ΕΓΣΑ 87 αντίστοιχα). Οι γεωκεντρικές συντεταγμένες χρησιμοποιήθηκαν για να μπορεί να υπάρχει αντιστοίχιση με τις υπηρεσίες που προσφέρει η Google και οι υπόλοιποι δικτυακοί εξυπηρετητές ενώ οι συντεταγμένες σε ΕΓΣΑ 87 χρησιμοποιήθηκαν για να μπορεί να υπάρχει κοινή γεωγραφική αναφορά με τα διαθέσιμα υπόβαθρα όδων των εγχώριων φορέων (ΕΛ. ΣΤΑΤ., ΟΚΧΕ κ.λπ.).

Ακολούθησαν μια σειρά από λογικούς και γεωμετρικούς ελέγχους για να εξασφαλιστεί η όσο το δυνατόν πιστότερη χαρτογραφική απόδοση της διαθέσιμης πληροφορίας. Έτσι, σε πρώτο επίπεδο δημιουργήθηκε σε περιβάλλον GIS ένας πίνακας χωρικής εγγύτητας μεταξύ της θέσης των επιχειρήσεων και των οικοδομικών τετραγώνων. Στη διαδικασία αυτή καταγράφηκε διπλά από κάθε επιχείρηση ποιο είναι το κοντινότερο σε αυτήν οικοδομικό τετράγωνο. Αν το κοντινότερο οικοδομικό τετράγωνο συμπίπτει με αυτό που αποτυπώνεται στον πίνακα με την περιγραφική πληροφορία τότε η γεωκωδικοποίηση θεωρείται σωστή. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει ταύτιση ελέγχεται η φόρμα καταχώρησης αλλαγή και η καρτέλα καταγραφής για πιθανά σφάλματα κατά τη μεταφορά των δεδομένων (π.χ. Κοντογιάννη 31 αντί για Κοντογιάννη 13). Αυτός ο έλεγχος, εκτός από τη δυνατότητα εντοπισμού αναγραμματισμών, μας δίνει και τη δυνατότητα ελέγχου της διαδικασίας της γεωκωδικοποίησης καθώς η θέση στην οποία αποδίδεται το κάθε σημείο μπορεί να διασταυρωθεί με το οικοδομικό τετράγωνο στο οποίο θα έπρεπε να βρίσκεται πλησιέστερα.

Στη συνέχεια, με βάση την παραδοχή ότι ένα ζεύγος συντεταγμένων αντιστοιχεί σε μία και μοναδική θέση στο χώρο, έγινε ένας έλεγχος αν ένα ζεύγος συντεταγμένων αντιστοιχεί σε περισσότερες από μία διευθύνσεις. Με τον τρόπο αυτό εξαλείφθηκε η πιθανότητα να σφαλμάτων που οφείλονται σε ελαττώματα (bugs) της διαδικασίας γεωκωδικοποίησης³.

Με την ολοκλήρωση όδων των προαναφερθέντων ελέγχων εξασφαλίστηκε η λεγόμενη ακεραιότητα του συνόλου των δεδομένων και η ορθή αντιστοίχιση τους στις πραγματικές τους θέσεις στο γεωγραφικό χώρο.

Τελευταία διαδικασία ελέγχου αποτέλεσε η σύγκριση κοντινών επιχειρήσεων που βρίσκονται στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο και έχουν την ίδια ή παρεμφερή επωνυμία. Υπήρξαν περιπτώσεις που αυτό συνέβη λόγω διπλής καταχώρισης στη φόρμα καταγραφής (στις περιπτώσεις αυτές είχαμε ίδια επωνυμία, ίδια διεύθυνση και ίδια θέση στο οικοδομικό τετράγωνο συνεπώς σβήστηκαν οι επιπλέον καταγραφές) αλλά και περιπτώσεις όπου μία επιχείρηση με την ίδια επωνυμία καταλαμβάνει δύο κοντινές γειτονικές στέγες ή απλά μεταφέρθηκε από τη μία θέση στην άλλη. Για την εξασφάλιση ότι δε θα απαλείψουμε τέ-

3. Τέτοια σφάλματα συναντήθηκαν σε περιπτώσεις που το λογισμικό αδυνατούσε να εντοπίσει την πραγματική θέση της επιχείρησης και επέστρεφε ως συντεταγμένες αυτές του κεντροειδούς του Αγίου Νικολάου ή του κεντροειδούς του οδικού άξονα. Τα σφάλματα αυτά διορθώθηκαν με τη χρήση εναλλακτικών υπηρεσιών γεωκωδικοποίησης.

τιες περιπτώσεις ως διπλοεγγραφές, χρησιμοποιήθηκε η υπηρεσία Google Street View όπου με δεδομένα εισόδου το στίγμα της κάθε καταγραφής (σε συντεταγμένες WGS 84) ελέγχθηκε αν υπήρχαν 2 επιχειρήσεις με την ίδια επωνυμία σε πολύ κοντινές θέσεις.



2.5. Η Επιχειρηματική Εικόνα του Αγίου Νικολάου

2.5.1. Επιχειρηματική Δραστηριότητα/Επαγγελματικές Στέγες

Στην παρούσα μελέτη ως σύνολο επιχειρηματικής δραστηριότητας νοείται το σύνολο των επαγγελματικών στεγών που βρίσκεται χωροθετημένο σε μία οδό ανεξάρτητα από τον κλάδο δραστηριοποίησης αλλά και την κατάσταση της κάθε επιχείρησης (ενεργές και ανενεργές). Από τις επιτόπιες καταγραφές που πραγματοποιήθηκαν φαίνεται ότι οι σημαντικότεροι δρόμοι του Αγίου Νικολάου είναι κατά σειρά σημαντικότητας οι :

1. Κοντογιάννη με 44 επιχειρήσεις
2. 28^{ης} Οκτωβρίου με 43 επιχειρήσεις
3. Ρούσσου Κούνδουρου με 41 επιχειρήσεις
4. Ακτή Στυλιανού Κούνδουρου με 38 επιχειρήσεις
5. Κων/νου Παλαιολόγου με 38 επιχειρήσεις
6. Επιμενίδου με 36 επιχειρήσεις
7. Ακτή Ιωσήφ Κούνδουρου με 35 επιχειρήσεις
8. Ρούσσου Καπετανάκη με 32 επιχειρήσεις

Χαρακτηριστικό της παραπάνω συγκέντρωσης είναι ότι περίπου 4 στις 10 επιχειρήσεις (38,91%) που απογράφηκαν στον Άγιο Νικόλαο χωροθετούνται σε μία από τις παραπάνω οδούς. Η έντονη συγκέντρωση επιχειρήσεων στους παραπάνω δρόμους φαίνεται και στο

Πίνακας 16: Οι δρόμοι με τις περισσότερες επιχειρηματικές δραστηριότητες

| Οδός | Πλήθος Επιχειρήσεων | % Επί του συνόλου των επιχειρήσεων | Οδός | Πλήθος Επιχειρήσεων | % Επί του συνόλου των επιχειρήσεων |
|---------------------------|---------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Κοντογιάννη | 44 | 5.58% | 5ης Μεραρχίας | 20 | 2.53% |
| 28ης Οκτωβρίου | 43 | 5.45% | Ομήρου | 19 | 2.41% |
| Ρούσσου Κούνδουρου | 41 | 5.20% | Χορτατσών | 18 | 2.28% |
| Ακτή Στυλιανού Κουνδουρου | 38 | 4.82% | Ακτή Νεάρχου | 18 | 2.28% |
| Κων/νου Παλαιολόγου | 38 | 4.82% | Κνωσσού | 18 | 2.28% |
| Επιμενίδου | 36 | 4.56% | Λατούς | 16 | 2.03% |
| Ακτή Ιωσήφ Κουνδούρου | 35 | 4.44% | Πλ. Ελευθερίου Βενιζέλου | 16 | 2.03% |
| Ρούσσου Καπετανάκη | 32 | 4.06% | Ακτή Παγκάλου | 14 | 1.77% |
| Δημοκρατίας | 26 | 3.30% | Ακτή Θεμιστοκλέους | 13 | 1.65% |
| Σοφοκλή Βενιζέλου | 26 | 3.30% | Χειμάρρας | 12 | 1.52% |
| Μιχαήλ Σφακιανάκη | 24 | 3.04% | Αναπαύσεως | 11 | 1.39% |
| Στρατηγού Νικ. Πλαστήρα | 24 | 3.04% | 25ης Μαρτίου | 10 | 1.27% |
| Μελ. Μεταξάκη | 22 | 2.79% | Εθν. Αντιστάσεως | 10 | 1.27% |

Στον πίνακα αυτό φαίνονται οι οδοί εκείνες που το συνολικό πλήθος (N) επιχειρήσεων (ανοιχτές/κλειστές) είναι μεγαλύτερο ή ίσο του 10. Στο παράρτημα υπάρχει και ο συγκεντρωτικός πίνακας για όλες τις οδούς.

σχετικό χάρτη (Χάρτης 2: Οι επαγγελματικές στέγες του Αγίου Νικολάου Χάρτης 2) όπου απεικονίζεται η γεωγραφική θέση του συνόλου των επιχειρήσεων.

Παρατηρώντας το χάρτη διαπιστώνουμε πολύ έντονη συγκέντρωση επιχειρήσεων νότια της λίμνης και στα οικοδομικά τετράγωνα περιμετρικά της Πλ. Ελευθερίου Βενιζέλου (Ηρώων), περιοχή η οποία αποτελεί και το κέντρο της πόλης. Στα 18 οικοδομικά της περιοχής αυτής χωροθετούνται 222 επαγγελματικές στέγες που αποτελούν το 28,14% της συνολικής επιχειρηματικής δραστηριότητας της περιοχής απογραφής. Επιπλέον, ισχυρή αξονική συγκέντρωση εμφανίζεται επί της οδού Κοντογιάννη. Δευτερεύουσες σημαντικές συγκεντρώσεις παρατηρούνται επί των οδών Κων/νου Παλαιολόγου, Στρατηγού Νικολάου Πλαστήρα, Κνωσσοῦ ἀλλή και της Ακτής Στυλιανού Κούνδουρου.

Στον πίνακα 16 φαίνονται όλες εκείνες οι οδοί που συγκεντρώνουν πλήθος επιχειρήσεων (N) μεγαλύτερο ή ίσο του 10.

2.5.2. Κλειστές Επιχειρήσεις

Αναλύοντας περαιτέρω τα δεδομένα της απογραφής, διαπιστώνουμε ότι η εικόνα που παρουσιάζει η επιχειρηματική δραστηριότητα είναι ενθαρρυντική σε σχέση με άλλες περιοχές της χώρας και ιδίως των μεγάλων αστικών κέντρων⁴, καθώς μόλις το 13,43% των επαγγελματικών στεγών που καταγράφηκαν είναι κλειστές.

Αναλυτικότερα στις 789 επαγγελματικές στέγες οι 106 είναι κλειστές. Εδώ βέβαια πρέπει να τονιστεί το γεγονός ότι η καταγραφή της επιχειρηματικής δραστηριότητας πραγματοποιήθηκε μετά την έναρξη της θερινής τουριστικής σεζόν, πράγμα που σημαίνει ότι επιχειρήσεις οι οποίες κατά τους χειμερινούς μήνες αναστέλλουν τη λειτουργία τους καταγράφηκαν ως ανοικτές. Θα είχε ιδιαίτερο ενδιαφέρον να πραγματοποιηθεί αντίστοιχη καταγραφή και σε άλλη χρονική περίοδο στην οποία και θα διακριθούν οι επιχειρήσεις εκείνες που λειτουργούν όλο το χρόνο.

Όπως φαίνεται και από το σχετικό χάρτη (Χάρτης 3: Οι κλειστές επιχειρήσεις του Αγίου Νικολάου Χάρτης 3) τα περισσότερα κλειστά καταστήματα συγκεντρώνονται κατά μήκος του νοτιού άξονα που ορίζουν οι οδοί Μελετίου Μεταξάκη και Δημοκρατίας ενώ σημαντικές συγκεντρώσεις παρουσιάζονται και στην Κοντογιάννη, ιδιαίτερα στο τμήμα της που βρίσκεται προς την είσοδο της πόλης του Αγίου Νικολάου.

Στον πίνακα που ακολουθεί φαίνονται όλες εκείνες οι οδοί οι οποίες έχουν περισσότερες από 10 επαγγελματικές στέγες και το αντίστοιχο ποσοστό των κλειστών επιχειρήσεων.

4. Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία καταγραφών της επιχειρηματικής δραστηριότητας που πραγματοποιείται σε εξαμηνιαία βάση από το ΙΝ.Ε.Μ.Υ.-Ε.Σ.Ε.Ε. (ΙΝ.Ε.Μ.Υ.-Ε.Σ.Ε.Ε., 2016) το ποσοστό των κλειστών καταστημάτων ανέρχεται στην Αθήνα σε 25,9%, στον Πειραιά σε 33,7%, στη Γλυφάδα σε 12,3%, στην Καλλιθέα σε 43,7%, στην Κηφισιά σε 20%, στο Μαρούσι σε 18,1%, στη Νέα Ιωνία σε 20,3%, στο Περιστέρι σε 29,7% και στο Χαλάνδρι σε 19,1%. Στις άλλες μεγάλες ελληνικές πόλεις παρατηρούμε ότι στη Θεσσαλονίκη το ποσοστό κλειστών επιχειρήσεων ανέρχεται σε 26,7% και στην Πάτρα σε 22,4%.



Πίνακας 17: Το πλήθος και το ποσοστό των κλειστών επιχειρήσεων στους δρόμους με σημαντική επιχειρηματική δραστηριότητα

| Οδός | Κλειστές Επιχειρήσεις | % Κλειστών επιχειρήσεων | Οδός | Κλειστές Επιχειρήσεις | % Κλειστών επιχειρήσεων |
|---------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Μελετίου Μεταξάκη | 9 | 40.91% | 28ης Οκτωβρίου | 2 | 4.65% |
| Δημοκρατίας | 8 | 30.77% | Ακτή Ιωσήφ Κουνδούρου | 2 | 5.71% |
| Κοντογιάννη | 7 | 15.91% | Σοφοκλή Βενιζέλου | 2 | 7.69% |
| Λατούς | 6 | 37.50% | Στρατηγού Νικολάου Πλαστήρα | 2 | 8.33% |
| Ακτή Στυλιανού Κουνδούρου | 5 | 13.16% | Ακτή Νεάρχου | 2 | 11.11% |
| Κων/νου Παλαιολόγου | 5 | 13.16% | Ακτή Θεμιστοκλέους | 2 | 15.38% |
| Μιχαήλ Σφακιανάκη | 4 | 16.67% | Επιμενίδου | 1 | 2.78% |
| 5ης Μεραρχίας | 4 | 20.00% | Κνωσσού | 1 | 5.56% |
| Χορτασών | 4 | 22.22% | Αναπαύσεως | 1 | 9.09% |
| Ρούσσου Κούνδουρου | 3 | 7.32% | Πλ. Ελευθερίου Βενιζέλου | 0 | 0.00% |
| Ρούσσου Καπετανάκη | 3 | 9.38% | Ακτή Παγκάλου | 0 | 0.00% |
| Ομήρου | 3 | 15.79% | Χειμάρρας | 0 | 0.00% |
| 25ης Μαρτίου | 3 | 30.00% | | | |
| Εθνικής Αντιστάσεως | 3 | 30.00% | | | |

2.5.3. Κλαδική σύνθεση επιχειρηματικής δραστηριότητας

Στον Άγιο Νικόλαιο παρατηρείται σημαντικό εύρος δραστηριοτήτων απ' όλους τους τομείς της οικονομίας. Ωστόσο, σημαντικότερη συγκέντρωση φαίνεται να έχουν οι δραστηριότητες που αφορούν το εμπόριο και την παροχή υπηρεσιών. Αναλυτικότερα απογράφηκαν 104 διακριτοί κλάδοι οικονομικής δραστηριότητας. Οι σημαντικότεροι από αυτούς (με πλήθος μεγαλύτερο ή ίσο των 10 επιχειρήσεων) φαίνονται στον πίνακα που ακολουθεί.

Το μεγάλο πλήθος κλαδικών δραστηριοτήτων καθιστά δύσκολη τη συνθετική επεξεργασία αλλιά και την εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με τη συνύπαρξη ομοειδών κλάδων (π.χ. ένδυση και υπόδηση) σε τοπικές εμπορικές πιάτσες. Για το λόγο αυτό επιχειρήθηκε η συνένωση των επιμέρους κλάδων σε μεγαλύτερες και όσο το δυνατόν πιο ομοιογενείς κατηγορίες. Οι κατηγορίες που δημιουργήθηκαν περιγράφονται στη δεύτερη στήλη του πίνακα που ακολουθεί ενώ οι κλάδοι οικονομικής δραστηριότητας που περιλαμβάνουν παραθέτονται στη τρίτη στήλη.

Από τον παραπάνω πίνακα φαίνεται ότι η τοπική οικονομία του Αγίου Νικολάου είναι προσανατολισμένη προς ένα μοντέλο το οποίο βασίζεται ως επί το πλείστον στον τουρισμό αφού ο σημαντικότερος κλάδος της επιχειρηματικότητας αναδεικνύεται ο κλάδος της εστίασης (Κ01) ενώ πολύ σημαντική κατηγορία ως προς το πλήθος των ενεργών επιχειρήσεων αποτελούν και όλες εκείνες οι δραστηριότητες που με τον έναν ή τον άλλο τρόπο σχετίζονται με τον τουρισμό (Κ05)⁵. Οι δύο αυτές κατηγορίες καταλαμβάνουν αθροιστικά το 24,16% της

5. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται δραστηριότητες όπως ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα δωμάτια, ενοίκιαση αυτοκινήτων-μηχανών, μονοήμερες κρουαζιέρες κλπ

Πίνακας 18: Οι σημαντικότεροι κλάδοι οικονομικής δραστηριότητας

| Κωδικός Κλάδου | Περιγραφή Κλάδου | Πλήθος Επιχειρήσεων | Ποσοστό επί του Συνόλου* |
|----------------|---|---------------------|--------------------------|
| 56.30 | Δραστηριότητες παροχής ποτών | 62 | 9.08% |
| 47.78 | Άλλο λιανικό εμπόριο καινούργιων ειδών σε εξειδικευμένα καταστήματα | 61 | 8.93% |
| 47.71 | Λιανικό εμπόριο ενδυμάτων σε εξειδικευμένα καταστήματα | 58 | 8.49% |
| 56.10 | Δραστηριότητες υπηρεσιών εστιατορίων και κινητών μονάδων εστίασης | 52 | 7.61% |
| 47.77 | Λιανικό εμπόριο ρολογιών και κοσμημάτων σε εξειδικευμένα καταστήματα | 40 | 5.86% |
| 47.11 | Λιανικό εμπόριο σε μη εξειδικευμένα καταστήματα που πωλούν κυρίως τρόφιμα, ποτά ή καπνό | 39 | 5.71% |
| 55.10 | Ξενοδοχεία και παρόμοια καταλύματα | 26 | 3.81% |
| 96.02 | Δραστηριότητες κομμωτηρίων, κουρείων και κέντρων αισθητικής | 20 | 2.93% |
| 47.72 | Λιανικό εμπόριο υποδημάτων και δερμάτινων ειδών σε εξειδικευμένα καταστήματα | 17 | 2.49% |
| 47.24 | Λιανικό εμπόριο ψωμιού, αρτοσκευασμάτων και λοιπών ει-δών αρτοποιίας και ζαχαροπλαστικής σε εξειδικευμένα καταστήματα | 15 | 2.20% |
| 86.90 | Άλλες δραστηριότητες ανθρώπινης υγείας | 12 | 1.76% |
| 77.11 | Ενοικίαση-εκμίσθωση αυτοκινήτων & ελαφρών μηχαν/των οχημάτων | 11 | 1.61% |
| 84.11 | Γενικές δραστηριότητες δημόσιας διοίκησης | 11 | 1.61% |
| 86.22 | Δραστηριότητες άσκησης ειδικών ιατρικών επαγγελμάτων | 11 | 1.61% |
| 69.20 | Δραστηριότητες λογιστικής, τήρησης βιβλίων και λογιστικού ελέγχου-παροχή φορολογικών συμβουλών | 10 | 1.46% |

** Το ποσοστό υπολογίστηκε στο σύνολο των ανοιχτών καταστημάτων (683 επιχειρήσεις).
Στον πίνακα αυτό φαίνονται οι κλάδοι εκείνοι που συγκεντρώνουν περισσότερα από 10 καταστήματα. Στο παράρτημα
υπάρχει ο συγκεντρωτικός πίνακας για όλους τους κλάδους*

επιχειρηματικής δραστηριότητας της πόλης. Αν στα παραπάνω συνυπολογιστεί και η έντονη παρουσία της κατηγορίας Κ03 η οποία κατά το μεγαλύτερο της μέρος αποτελείται από καταστήματα τα οποία εμπορεύονται εποχικά ή/και τουριστικά είδη αθλά και των κατηγοριών Κ08 και Κ09 όπου σημαντικό τμήμα και των δύο έχει να κάνει πάλι με τον τουρισμό, τότε γίνεται πλήρως αντιληπτό ότι το 44,07% των τοπικών επιχειρήσεων έχει άμεση εξάρτηση από τον τουρισμό. Σε αυτό το σημείο πρέπει επίσης να τονιστεί και το γεγονός ότι τόσο η βιωματική παρατήρηση των στελεχών του ΙΝ.Ε.Μ.Υ. που επισκέφθηκαν τον Άγιο Νικόλαο, όσο όμως και οι εκτιμήσεις των παραγόντων του τοπικού εμπορικού συλλόγου ανέδειξαν τη σημασία του τουρισμού και για άλλες κατηγορίες της τοπικής οικονομίας (Κ02 και Κ07). Η ισχυρή εξάρτηση από τον τουρισμό και κατ' επέκταση οι υψηλές τάσεις εποχικότητας που παρουσιάζει η επιχειρηματική δραστηριότητα του Αγίου Νικολάου είναι μία παράμετρος που πρέπει να ληφθεί σοβαρά υπόψη κατά τη διαδικασία οριοθέτησης του ανοιχτού κέντρου εμπορίου, καθώς η δημιουργία αθλά και η βιωσιμότητα ενός τέτοιου κέντρου είναι εξαρτημένη από εξωγενείς και σε πολλή περιπτώσεις αστάθμητους παράγοντες (πχ. αυξομειώσεις επισκεψιμότητας κατά τη διάρκεια της θερινής σεζόν)⁶.

6. Η ένταση αθλά και η έκταση των τάσεων εποχικότητας που παρουσιάζονται στην τοπική αγορά του Αγίου Νικολάου | 37

Πίνακας 19: Ομαδοποίηση κλάδων οικονομικής δραστηριότητας

| Κατηγορία | Περιγραφή | Κωδικοί Κλάδων | Πλήθος Επιχειρήσεων |
|-----------|--|--|---------------------|
| K01 | Εστίαση και συναφείς δραστηριότητες | 56.10, 56.30, 93.29 | 118 |
| K02 | Λιανικό εμπόριο ειδών ένδυσης, υπόδησης και αθλητικού εξοπλισμού | 47.64, 47.71, 47.72 | 81 |
| K03 | Άλλο λιανικό εμπόριο | 47.78 | 61 |
| K04 | Παροχή εξειδικευμένων υπηρεσιών | 66.12, 68.31, 69.10, 69.20, 70.10, 70.21, 71.11, 71.12, 74.20, 75.00, 77.22, 79.90 | 51 |
| K05 | Δραστηριότητες συναφείς με τον τουρισμό ή συμπληρωματικές προς αυτόν | 49.39, 50.10, 55.10, 55.20, 77.11, 79.11 | 47 |
| K06 | Κοινωνικές Εξυπηρετήσεις (ΔΥ, Προνοιακές υποδομές κλπ.) | 35.13, 49.31, 84.11, 84.13, 84.23, 84.30, 85.20, 85.52, 88.10, 88.99, 90.04, 91.01, 94.12, 94.20, 94.91, 94.99 | 41 |
| K07 | Λιανικό εμπόριο κοσμημάτων | 47.77 | 40 |
| K08 | Super Markets, Mini Markets κλπ | 47.11 | 39 |
| K09 | Λιανικό εμπόριο τροφίμων | 47.22, 47.23, 47.24, 47.25, 47.26, 47.29 | 36 |
| K10 | Ιατρικές και παραϊατρικές υπηρεσίες | 86.21, 86.22, 86.23, 86.90 | 25 |
| K11 | Καλλωπισμός-Φυσική ευεξία | 96.02, 96.04 | 22 |
| K12 | Εκπαιδευτικές δραστηριότητες | 85.53, 85.59, 85.60 | 13 |
| K13 | Λιανικό εμπόριο ειδών δώρων, βιβλίων, παιχνιδιών | 47.61, 47.62, 47.63, 47.65, 47.76 | 13 |
| K14 | Φαρμακεία, Ιατρικά είδη και καλλυντικά | 47.73, 47.75 | 13 |
| K15 | Λιανικό εμπόριο ηλεκτρικών και ηλεκτρονικών ειδών | 47.41, 47.42, 47.43, 47.54 | 12 |
| K16 | Επισκευή ειδών οικιακής χρήσης | 95.11, 95.21, 95.23, 95.29 | 11 |
| K17 | Λιανικό εμπόριο ειδών σπιτιού | 47.51, 47.53, 47.59 | 11 |
| K18 | Προσωπικές Υπηρεσίες | 96.01, 96.03, 96.09 | 7 |
| K19 | Πώληση και συντήρηση μηχανοκίνητων οχημάτων | 45.11, 45.20, 45.40 | 7 |
| K20 | Τράπεζες | 64.19 | 7 |
| K21 | Λιανικό εμπόριο σιδηρικών, εργαλείων, χρωμάτων υλικών οικοδομής | 47.52 | 6 |
| K22 | Μεταφορές | 52.29, 53.10, 53.20 | 5 |
| K23 | Υπηρεσίες σχετικές με την πληροφορική και τις τηλεπικοινωνίες | 60.10, 61.10, 61.20, 63.12 | 5 |
| K24 | Μεταποίηση | 10.89, 14.12, 32.99 | 4 |
| K25 | Τυχερά παιχνίδια | 92.00 | 4 |
| K26 | Χονδρεμπόριο | 46.12, 46.39 | 2 |
| K27 | Ειδικές κατηγορίες λιανικού εμπορίου | 47.79 | 1 |
| K28 | Οικοδομικές και συναφείς τεχνικές εργασίες | 41.10 | 1 |

Οι κωδικοί των κλάδων ακολουθούν το πρότυπο κωδικοποίησης ΣΤΑΚΟΔ 2008.

Από την άλλη μεριά όμως, η ιδιαίτερα ενθαρρυντική εικόνα (χαμηλό ποσοστό κλειστών καταστημάτων) που παρουσιάζει η αγορά κατά τους θερινούς μήνες θα μπορούσε να θεωρηθεί ως η επιθυμητή εικόνα που θα πρέπει να έχει η επιχειρηματική δραστηριότητα που αναπτύσσεται στον Άγιο Νικόλαο καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Υπό αυτό το πρίσμα, η θεσμοθέτηση ενός ΑΚΕ στην περιοχή θα μπορούσε να λειτουργήσει ανασταλτικά για τις όποιες τάσεις εποχικότητας και η εικόνα που αποτυπώθηκε από την παρούσα καταγραφή να αποτελέσει το επιθυμητό σενάριο για την τοπική αγορά. Στην επόμενη ενότητα, χαρτογραφούνται αναλυτικά τα χωρικά πρότυπα των σημαντικότερων κατηγοριών που αναδείχθηκαν παραπάνω.

2.5.4. Χαρτογράφηση επιχειρηματικής δραστηριότητας

Από τη στατιστική επεξεργασία που πραγματοποιήθηκε στην προηγούμενη ενότητα φαίνεται ότι η σημαντικότερη ομάδα κλάδων που εμφανίζεται στον Άγιο Νικόλαο είναι οι δραστηριότητες που έχουν να κάνουν με την εστίαση (Κ01). Όπως φαίνεται και από το σχετικό χάρτη (Χάρτης 4: Η χωροθέτηση της κατηγορίας Κ01 (Εστίαση και συναφείς δραστηριότητες) Χάρτης 4) ιδιαίτερα έντονες συγκεντρώσεις παρατηρούνται στο σύνολο σχεδόν της ακτογραμμής του Αγίου Νικολάου αλλά και περιμετρικά της λίμνης Βουλισμένης.

Η δεύτερη σημαντικότερη κατηγορία επιχειρήσεων που εμφανίζεται στον Άγιο Νικόλαο είναι οι επιχειρήσεις λιανικού εμπορίου ειδών ένδυσης, ειδών υπόδησης και αθλητικού εξοπλισμού⁷ (κατηγορία Κ02). Η κατηγορία αυτή εμφανίζει ιδιαίτερα έντονες συγκεντρώσεις επί των οδών 28^{ης} Οκτωβρίου, Ρούσσου Κούνδουρου, Σοφοκλή Βενιζέλου και Κοντογιάννη, ενώ έχει σημαντική παρουσία και επί της οδού Μιχ. Σφακιανάκη (βλ. Χάρτης 5: Η χωροθέτηση της κατηγορίας Κ02 (Λιανικό εμπόριο ειδών ένδυσης, υπόδησης και αθλητικού εξοπλισμού, Χάρτης 5). Στις παραπάνω οδούς συγκεντρώνονται 42 επιχειρήσεις των σχετικών κλάδων, πλήθος που αντιστοιχεί στο 51,85% των επιχειρήσεων της συγκεκριμένης κατηγορίας. Η κατηγορία αυτή σε αντίθεση με την κατηγορία Κ01 ακολουθεί ένα περισσότερο συμπαγές πρότυπο και εμφανίζει πολύ σημαντικές συγκεντρώσεις σε πολύ συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα του κέντρου του Αγίου Νικολάου.

Η κατηγορία του άλλου λιανικού εμπορίου (Κ03), μια κατηγορία εξαιρετικά περίπλοκη καθώς περιλαμβάνει όλες εκείνες τις κατηγορίες λιανικού εμπορίου οι οποίες δεν μπορούν να ενταχθούν κάπου αλλού. Μία εξ' αυτών και στην προκειμένη περίπτωση από τις σημαντικότερες είναι τα εποχικά/τουριστικά είδη που αναδείχθηκε βάσει των ποιοτικών στοιχείων των καταγραφών. Το χωρικό πρότυπο αυτής της κατηγορίας χαρακτηρίζεται από σημαντικές συγκεντρώσεις κατά μήκος των πεζοδρομημένων τμημάτων του κέντρου της πόλης αλλά και κατά μήκος της ακτογραμμής και περιμετρικά της λίμνης Βουλισμένης (βλ. Χάρτης 6: Η χωροθέτηση της κατηγορίας Κ03 (Άλλο λιανικό εμπόριο, Χάρτης 6). Θα μπορούσαμε να πούμε ότι παρουσιάζει έντονη συνύπαρξη με τις δυο προηγούμενες κατηγορίες γεγονός που ισχυροποιεί τη θέση μας ότι το μεγαλύτερο ποσοστό της συγκεκριμένης κατηγορίας αφορά σχετικές με τον τουρισμό επιχειρήσεις. Σε απόλυτους αριθμούς συνοδικά η κατηγορία αυτή αριθμεί 61 ανοιχτές επιχειρήσεις.

⁷ ου πρέπει να διερευνηθεί περεταίρω (καταγραφή επιχειρηματικής δραστηριότητας κατά τους χειμερινούς μήνες ή/και ερωτηματολόγια στους επιχειρηματίες σχετικά με τον τζίρο τους).

7. Το λιανικό εμπόριο αθλητικού εξοπλισμού ενσωματώθηκε στην εν λόγω κατηγορία γιατί οι περισσότερες επιχειρήσεις ήταν καταστήματα πώλησης αθλητικών ρούχων και παπουτσιών.



Η κατηγορία της παροχής εξειδικευμένων υπηρεσιών (Κ04) είναι η πολυπληθέστερη κατηγορία και περιλαμβάνει 14 επιμέρους δραστηριότητες που εκτείνονται από δραστηριότητες που παρέχουν εξειδικευμένοι επιστήμονες (μηχανικοί, δικηγόροι, συμβολαιογράφοι και λογιστές) μέχρι μεσίτες και ασφαλιστές.

Όπως φαίνεται και στο σχετικό Χάρτης 7: Η χωροθέτηση της κατηγορίας Κ04 (Παροχή 40 | εξειδικευμένων υπηρεσιών) η (Χάρτης 7) το μεγαλύτερο ποσοστό των επιχειρήσεων αυ-



42 | τα, Ενοικιάσεις ΙΧ κ.λπ.) και αριθμεί 47 επιχειρήσεις. Οι περισσότερες εξ αυτών βρίσκονται επί της Ακτής Στυλιανού Κούνδουρου αλλήλα και στο νοτιοανατολικό κομμάτι της πόλης στο πέταλο που ορίζεται από τις Ακτές Ιωσήφ Κούνδουρου, Θεμιστοκλέους και Παγκάλλου (Χάρτης 8: Η χωροθέτηση της κατηγορίας Κ05 (Δραστηριότητες συναφείς με τον τουρισμό ή συμπληρωματικές προς αυτόν, βλ. Χάρτη 8). Σημαντική είναι και η συγκέντρωση που παρατηρείται περιμετρικά του Δημαρχείου. Το χωροθετικό πρότυπο της συγκεκριμένης κατηγο-



ρίας είναι λίγο πολύ αναμενόμενο καθώς τα ξενοδοχεία και τα ενοικιαζόμενα δωμάτια θα επιλέξουν ως τόπο εγκατάστασης με εγγύτητα (φυσική ή/και άμεση οπτική) στον αιγιαλό.

Από την άλλη δραστηριότητες που σχετίζονται με την ενοικίαση ΙΧ θα πρέπει να βρίσκονται σε κεντρικές μεν αθλά οδικώς προσβάσιμες αρτηρίες ενώ η συσχέτιση θέσης για τις επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται σε θαλάσσιες εκδρομές και κρουαζιέρες είναι προφανές ότι θα πρέπει να βρίσκεται παραθαλάσσια και μάλιστα σε σημείο όπου υπάρχει μαρίνα ή λιμάνι.



Η επόμενη σημαντικότερη κατηγορία που εμφανίζεται στον Άγιο Νικόλαο είναι αυτή που περιλαμβάνει όλες εκείνες τις δραστηριότητες που σχετίζονται με τη Δημόσια Διοίκηση και τις Κοινοφελείς εξυπηρετήσεις (Κ06). Η κατηγορία αυτή αριθμεί 41 επαγγελματικές στέγες αλλά λόγω της φύσης της παρουσιάζει εντελώς ασαφή χωρικά πρότυπα τα οποία και καθορίζονται βάσει της διαθεσιμότητας δημόσιων/δημοτικών κτιρίων που μπορούν να τις στεγάσουν τις δραστηριότητες της συγκεκριμένης κατηγορίας. Για το λόγο αυτό δεν



κρίθηκε σκόπιμη η χαρτογράφηση της εν λόγω κατηγορίας παρά το γεγονός ότι έχει διατηρηθεί σε όλους τους υπολογισμούς της παρούσας μελέτης.

Η έβδομη κατά σειρά σημαντικότητας κατηγορία, είναι τα κοσμηματοπωλεία (Κ07). Η συγκεκριμένη κατηγορία αριθμεί 40 επιχειρήσεις οι οποίες χωροθετούνται ως επί το πλείστον στο πεζοδρομημένο τμήμα της εμπορικής περιοχής του Αγίου Νικολάου (28^{ος} Οκτωβρίου και Ρούσσου Κούνδουρου) δημιουργώντας μία εξειδικευμένη πιάτσα που σε



συνδυασμό με την ισχυρή συνύπαρξη και άλλων εμπορικών δραστηριοτήτων στην περιοχή αυτή διαμορφώνουν τον ισχυρό εμπορικό πυρήνα της πόλης Χάρτης 9: Η χωροθέτηση της κατηγορίας Κ07 (Λιανικό εμπόριο κοσμημάτων, βλ. Χάρτη 9).

Η επόμενη σημαντικότερη κατηγορία είναι τα Super Markets και τα Mini Markets (Κ08) με συνολικό πλήθος 39 επιχειρήσεις. Η ιδιαιτερότητα της συγκεκριμένης κατηγορίας έγκειται στο γεγονός ότι δεν πρόκειται για μία ιδιαίτερα 'ευδιάκριτη' κατηγορία καθώς σημα-



ντικό πλήθος επιχειρήσεων που κατατάσσονται σε αυτούς τους κλάδους μπορεί να είναι παντοπωλεία που εξειδικεύονται στην πώληση τοπικών προϊόντων με καθαρά τουριστική απεύθυνση ή Mini Markets που πωλούν και εποχικά/τουριστικά είδη. Παράλληλα με αυτές τις ιδιαιτερότητες στον ίδιο κλάδο συνυπάρχουν και τα παραδοσιακά Super Markets που απευθύνονται στον τοπικό πληθυσμό και την κάλυψη των καθημερινών του αναγκών. Το παραπάνω διαγράφεται με ιδιαίτερα γλαφυρό τρόπο στο σχετικό Χάρτη 10: Η χωροθέτηση

της κατηγορίας Κ08 (Super Markets, Mini Markets κ.λπ.) άρτη (Χάρτης 10) όπου φαίνεται σημαντικό πλήθος επιχειρήσεων του κλάδου χωροθετείται περιμετρικά της Πλατείας Ελ. Βενιζέλου (Ηρώων) όπου η έμφαση είναι κυρίως σε παντοπωλεία με τουριστική απεύθυνση. Σημαντική συγκέντρωση επιχειρήσεων παρατηρείται και περιμετρικά της περιοχής του Δημαρχείου όπου πρόκειται κυρίως για καταστήματα με απεύθυνση στον τοπικό πληθυσμό όπως και οι αντίστοιχες διάστικτες επιχειρήσεις χωρίς συγκεκριμένο χωρικό πρότυπο σε όλη την έκταση του Αγίου Νικολάου.

Η ένατη κατά σειρά σημαντικότητας κατηγορία (Κ09) αφορά στις επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στο λιανικό εμπόριο τροφίμων. Η κατηγορία αυτή συμπεριλαμβάνει φούρνους, ζαχαροπλαστεία, κρεοπωλεία, ιχθυοπωλεία, μανάβικα, κάβες κλπ. και αριθμεί 36 επιχειρήσεις. Η κατηγορία αυτή παρουσιάζει της ιδιαιτερότητες της κατηγορίας Κ08 καθώς και σε αυτήν την περίπτωση υπάρχουν επιχειρήσεις με καθαρά τουριστικό προσανατολισμό (βότανα και άλλα εξειδικευμένα τοπικά προϊόντα) αλλά και εκείνες που απευθύνονται στην τοπική κοινωνία όπως τα χασάπικα, τα ιχθυοπωλεία, τα καφεκοπτεία κ.λπ. Όπως φαίνεται και από τον αντίστοιχο Χάρτη 11: Η χωροθέτηση της κατηγορίας Κ09 (Λιανικό εμπόριο τροφίμων, Χάρτης 11), συγκέντρωση της εν λόγω κατηγορίας στην ευρύτερη εμπορική και τουριστική περιοχή αφορά κυρίως επιχειρήσεις με τουριστική απεύθυνση. Ενώ όσο απομακρύνεται κανείς από το κέντρο συναντά καταστήματα που εξυπηρετούν τις ανάγκες του τοπικού πληθυσμού.

Οι υπόλοιπες κατηγορίες, παρά το σημαντικό πλήθος επιχειρήσεων που συγκεντρώνουν δε φαίνεται να έχουν κάποιο συγκεκριμένο χωροθετικό πρότυπο (είτε γραμμικό είτε σε μία συγκεκριμένη περιοχή). Συνεπώς η χαρτογράφησή τους δεν κρίθηκε αναγκαία.

Από την ανάλυση που προηγήθηκε, φαίνεται ότι το σημαντικότερο πλήθος δραστηριοτήτων συγκεντρώνεται στο κέντρο του Αγίου Νικολάου καλύπτοντας ένα μεγάλο φάσμα τόσο των καθημερινών αναγκών όσο όμως και τις καταναλωτικές ανάγκες για αγορά διαρκών αγαθών τόσο του τοπικού πληθυσμού αλλά και των επισκεπτών.

Όπως φάνηκε και από την κλαδική σύνθεση αλλά και τη χαρτογράφηση των επιμέρους σημαντικών επιχειρηματικών κατηγοριών ο Άγιος Νικόλαος και ιδιαίτερα το κέντρο του χαρακτηρίζεται από μία έντονη εξάρτηση από την κατανάλωση των τουριστών προσδίδοντας έτσι στην επιχειρηματική δραστηριότητα έντονα χαρακτηριστικά εποχικότητας. Το παραπάνω δε σημαίνει φυσικά ότι δεν υπάρχουν βιώσιμες και δυναμικές επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Η πρόκληση που τίθεται λοιπόν είναι διπλή από τη μία μεριά η διεύρυνση της περιόδου λειτουργίας των εποχικών τουριστικών επιχειρήσεων και από την άλλη η συγκράτηση αλλά και η διεύρυνση του καταναλωτικού κοινού των επιχειρήσεων που λειτουργούν όλο το χρόνο.

Μία από τις πιο διαδεδομένες καλές πρακτικές θωράκισης παραδοσιακών κεντρικών περιοχών είναι η θεσμοθέτηση open mall. Βασική προϋπόθεση της επιτυχούς θεσμοθέτησης ενός open mall είναι η όσο το δυνατόν τεκμηριωμένη οριοθέτηση του αλλά και η όσο το δυνατόν μεγαλύτερη ανάμιξη/συμπληρωματικότητα των δραστηριοτήτων που θα περιλαμβάνονται στην εν λόγω δράση. Στο κεφάλαιο που ακολουθεί πραγματοποιείται θα γίνει συνθετική ανάλυση των αποτελεσμάτων της επιτόπιας καταγραφής που πραγματοποιήθηκε σε σημαντικό μέρος του Αγίου Νικολάου.



ΜΕΡΟΣ 3

Οριοθέτηση Open Mall

3.1. Μεθοδολογικές επισημάνσεις

Βάσει του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου η έκταση ενός open mall δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη του 1km² ενώ οι συμβεβλημένες επιχειρήσεις δεν μπορούν να είναι λιγότερες από 50. Συνεπώς η περιοχή οριοθέτησης θα πρέπει να περιλαμβάνει όσο το δυνατόν περισσότερες επιχειρήσεις (μεγαλώνοντας έτσι την πιθανότητα εύρεσης 50 ενδιαφερομένων) σε όσο το δυνατόν μικρότερη έκταση (εξασφαλίζοντας έτσι την ελαχιστοποίηση του κόστους κατασκευής απαιτούμενων υποδομών όπως σήμανση, παρόδιες διαμορφώσεις κλπ). Επιπλέον, ένα open mall θα πρέπει να είναι όσο το δυνατόν πιο διαθεματικό, δηλαδή να προσφέρει μεγάλη ποικιλία διαφορετικών μεταξύ τους δραστηριοτήτων χωρίς όμως να αφαιρεί από τον καταναλωτή το δικαίωμα εναλλακτικών επιλογών. Με άλλα λόγια να έχει όσο το δυνατόν περισσότερες διαφορετικές δραστηριότητες και ταυτόχρονα σημαντικό πλήθος ομοειδών δραστηριοτήτων.

Η ταυτόχρονη ικανοποίηση όλων των παραπάνω συνθηκών, εξασφαλίζει σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα σε μία περιοχή και θέτει τις βάσεις για την υλοποίηση ενός επιτυχημένου open mall, χωρίς όμως αυτό να σημαίνει ότι απλά και μόνο η βέλτιστη επιλογή περιοχής είναι το μοναδικό κριτήριο για την επιτυχία ενός τέτοιου εγχειρήματος καθώς χρειάζεται σαφές επιχειρησιακό πλάνο και κατάλληλες δράσεις προώθησης της συγκεκριμένης δράσης.

Σε πρώτο επίπεδο επιλέχθηκαν περιοχές που εμφανίζουν έντονες συγκεντρώσεις εν λειτουργία επιχειρήσεων. Η μέχρι τώρα ερευνητική εμπειρία του ΙΝ.Ε.Μ.Υ. σε σχέση με την καταγραφή και ανάλυση της επιχειρηματικότητας, δείχνει ότι η όποια οικονομική και επιχειρηματική δραστηριότητα τείνει να συγκροτεί «πιάτσες», γεγονός που παρατηρείται εντονότερα στα κέντρα των πόλεων. Για την ανάδειξη αυτών των «πιατσών» επιλέχθηκε ένας εξειδικευμένος δείκτης υπολογισμού συγκέντρωσης επιχειρήσεων. Ο δείκτης αυτός δεν υπολογίζει μόνο πόσες επιχειρήσεις υπάρχουν σε ένα οικοδομικό τετράγωνο αλλά συνυπολογίζει και το πλήθος των επιχειρήσεων που βρίσκονται στα γειτονικά οικοδομικά τετράγωνα.

Αναλυτικότερα, η μέθοδος υπολογισμού που επιλέξαμε συναντάται στη βιβλιογραφία ως δείκτης Getis-Ord G_i^* ή ως Hot Spot Analysis. Τα αποτελέσματα που δίνει η παραπάνω ανάλυση μας επιτρέπουν την αναγνώριση περιοχών έντονης συγκέντρωσης δραστηριοτήτων. Η λογική της μεθόδου είναι ότι για να θεωρήσει ότι ένα τετράγωνο παρουσιάζει σημαντική συγκέντρωση, δεν αρκούν υψηλές τιμές μόνο εντός του οικοδομικού τετραγώνου αλλά απαιτούνται και υψηλές τιμές στα γύρω οικοδομικά τετράγωνα. Προκύπτει από τη σχέση

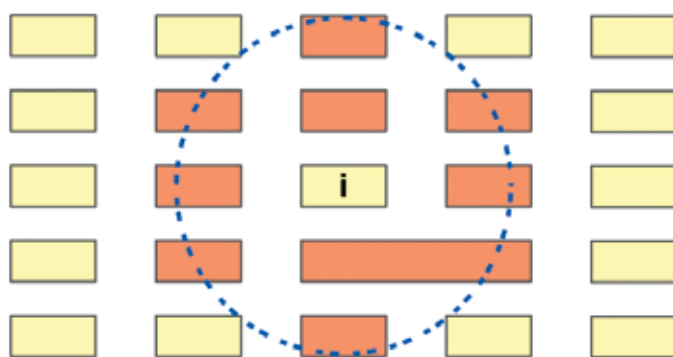
Όπου το οικοδομικό τετράγωνο για το οποίο θα υπολογιστεί ο δείκτης, το πλήθος των δραστηριοτήτων στο οικοδομικό τετράγωνο και το χωρικό βάρος μεταξύ και το πλήθος των οικοδομικών τετραγώνων μίας περιοχής (Getis and Ord, 1992 και Ord and Getis, 1995). Όπως φαίνεται και από τις παραπάνω σχέσεις, για τον υπολογισμό του εν λόγω δείκτη είναι πολύ κρίσιμες οι παράμετροι και . Το πλήθος των οικοδομικών τετραγώνων τα οποία θα συνυπολογιστούν για την εξαγωγή του δείκτη εξαρτάται άμεσα από τη μέθοδο προσδιορισμού χωρικού βάρους που θα επιλεγεί.

ρήσεων σε αστικό χώρο, επιλέξαμε ως προσδιοριστικό παράγοντα χωρικού βάρους την άμεση φυσική εγγύτητα μεταξύ των οικοδομικών τετραγώνων.

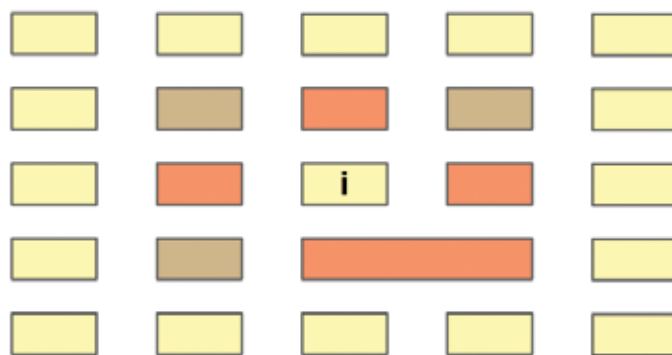
Η άμεση φυσική εγγύτητα αποδίδει αρκετά καλύτερα την έννοια της πιέσας και λαμβάνει υπόψη τις πιθανές ιδιομορφίες του αστικού χώρου, γεγονός που δε συμβαίνει αν υιοθετήσουμε μία συγκεκριμένη απόσταση-κατώφλι υπολογισμού. Για καλύτερη κατανόηση της μεθόδου απόδοσης χωρικού βάρους (βλ. Σχήμα 2).

3.2. Οριοθέτηση συνεκτικού επιχειρηματικού πυρήνα του Αγ. Νικολάου

Τα αποτελέσματα του δείκτη, όπως φαίνεται και στον αντίστοιχο Χάρτη 12: Το επιχειρηματικό κέντρο του Αγίου Νικολάου και οι εναλλακτικές της επέκτασης του χάρτη (Χάρτης 12) ανέδειξαν τους άξονες Λατούς-Κοντογιάννη-28ης Οκτωβρίου και Ακτή Νεάρχου-Σο-

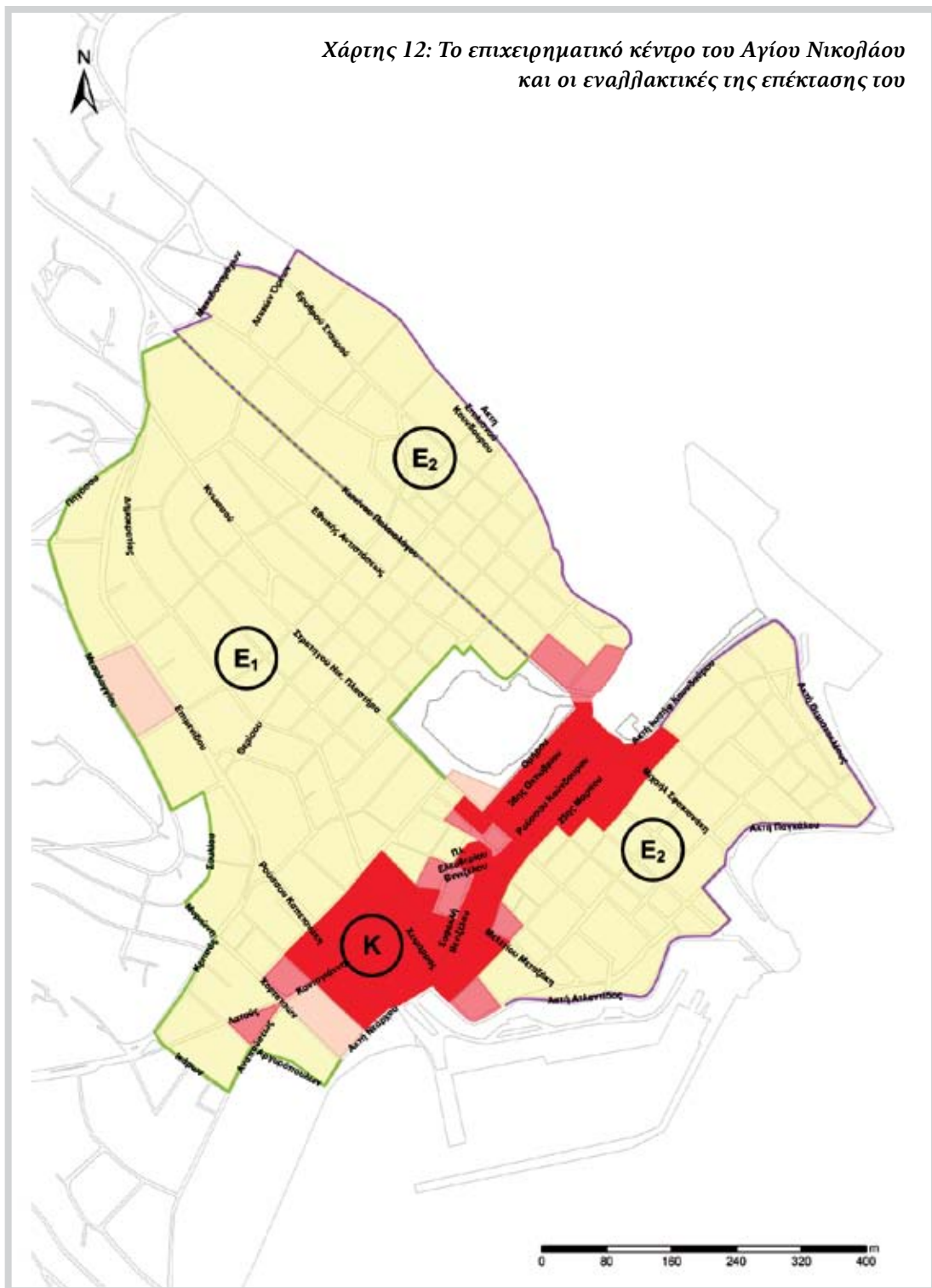


Σχήμα 2.1: Οικοδομικά υπολογισμού δείκτη G_i με απόδοση χωρικών βαρών βάσει της απόστασης-κατώφλι από το οικοδομικό τετράγωνο i



Σχήμα 2.2: Οικοδομικά υπολογισμού δείκτη G_i με απόδοση χωρικών βαρών βάσει της φυσικής γειννίαςης με το οικοδομικό τετράγωνο i . (Με έντονο χρώμα συμπολίζονται οι άμεσοι γείννοι ενώ με πιο αχνό οι δευτερεύοντες)

Σχήμα 2: Σχηματική αναπαράσταση της μεθόδου απόδοσης χωρικών βαρών



φοκλή Βενιζέλου-Ρούσου Κούνδουρου ως τους συμπαγείς επιχειρηματικούς πυρήνες του Αγίου Νικολάου. Στην περιοχή αυτή των 38 οικοδομικών τετραγώνων, η οποία και σημειώνεται με διαβαθμίσεις του κόκκινου, χωροθετούνται 337 ενεργές επιχειρηματικές δραστηριότητες που αντιστοιχούν στο 49,34% του συνόλου της ενεργού επιχειρηματικής δραστηριότητας. Αντίστοιχη είναι και αναλογία των κλειστών επιχειρήσεων όπου όπως 52 | φαίνεται και από το σχετικό πίνακα (Πίνακας 20) περισσότερες από μία στις δύο κλειστές

(52,89%) που απογράφηκαν βρίσκεται στην περιοχή. Η ανάσχεση του φαινομένου αυτού θα πρέπει να αποτελέσει μία από τις βασικότερες δραστηριότητες της όποιας δράσης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κεντροβαρική θέση του πυρήνα αλληλά και την πολύ μικρή έκταση¹ που καταλαμβάνει (0,078 km²), τα όρια του open mall θα μπορούσαν να επεκταθούν και πέραν των ορίων του πυρήνα και να συμπεριλάβουν περιοχές με μικρότερη μεν αλληλά σημαντική δε επιχειρηματική δραστηριότητα.

Οι περιοχές προς τις οποίες θα μπορούσε να γίνει η επέκταση είναι το βόρειο τμήμα του επιχειρηματικού πυρήνα (το τμήμα της πόλης ανάμεσα στον πυρήνα και το σταθμό των ΚΤΕΛ και το Νοσοκομείο), όπου η έμφαση θα δοθεί σε επιχειρήσεις και υπηρεσίες που λειτουργούν όλο το χρόνο και απευθύνονται στην τοπική κατανάλωση. Η περιοχή (E1) αυτή αποτελείται από 74 οικοδομικά τετράγωνα συνολικής έκτασης 0,249 km², περιλαμβάνει 193 ενεργές επιχειρήσεις και επισημαίνεται στον Χάρτη 12: Το επιχειρηματικό κέντρο του Αγίου Νικολάου και οι εναλλακτικές της επέκτασης του χάρτη (Χάρτης 12) με πράσινο περίγραμμα. Ιδιαίτερα σημαντικό είναι και το ότι στην περιοχή αυτή εμφανίζεται ακόμη μεγαλύτερο ποσοστό (15,35%) κλειστών καταστημάτων σε σχέση με το αντίστοιχο του επιχειρηματικού πυρήνα (14,03%), τάση που η θεσμοθέτηση ενός open mall αλληλά και η υιοθέτηση άλλων κατάλληλων κινήτρων θα μπορούσε να ανασχέσει.

Η δεύτερη εναλλακτική είναι η επέκταση του επιχειρηματικού κέντρου προς το παραλιακό μέτωπο της πόλης και η δημιουργία ενός ενιαίου πόλου περιπάτου-ψυχαγωγίας-επιχειρηματικότητας. Η περιοχή επέκτασης, συνολικής έκτασης 0,196 km², περιλαμβάνει 84 οικοδομικά τετράγωνα στα οποία και χωροθετούνται 153 ενεργές επιχειρήσεις. Επισημαίνεται δε, με μωβ χρώμα στον σχετικό Χάρτη 12: Το επιχειρηματικό κέντρο του Αγίου Νικολάου και οι εναλλακτικές της επέκτασης του (Χάρτης 12). Η περιοχή αυτή εμφανίζει το χαμηλότερο ποσοστό κλειστών καταστημάτων (9,47%) πράγμα που είναι ενδεικτικό της δυναμικής που έχει ο τουρισμός, με τις όποιες τάσεις εποχικότητας, για την τοπική οικονομία του Αγίου Νικολάου.

Στον πίνακα που ακολουθεί (Πίνακας 20) συνοψίζονται τα δεδομένα για τον κεντρικό επιχειρηματικό πυρήνα αλληλά και τις δυο εναλλακτικές επέκτασης του. Επιπλέον έχει υπολογιστεί η έκταση, το συνολικό πλήθος οικοδομικών τετραγώνων, ανοιχτών και κλειστών επιχειρήσεων καθώς και τα αντίστοιχα ποσοστά τους τόσο για το σενάριο υλοποίησης της πρώτης εναλλακτικής (σενάριο 1) όσο όμως και της δεύτερης (σενάριο 2).

Κλείνοντας, πρέπει να επισημανθεί ότι τα δύο αυτά σενάρια δεν είναι αλληλοαποκλειόμενα, καθώς μαζί με τον κεντρικό επιχειρηματικό πυρήνα καταλαμβάνουν συνολική έκταση 0,524 km² και είναι εντός του μέγιστου επιτρεπόμενου ορίου που προβλέπεται για τη δημιουργία open mall. Συνεπώς, οι δύο προτεινόμενες εναλλακτικές, θα μπορούσαν να λειτουργήσουν είτε ως ένα ενιαίο πλάνο είτε ως διαφορετικές φάσεις υλοποίησης της δράσης, ανάλογα με την προτεραιότητα που θα τεθεί, τους διαθέσιμους πόρους που θα διατεθούν αλληλά και τη συμμετοχή των τοπικών επιχειρηματιών. Για παράδειγμα αν το κόστος των προτεινόμενων παρεμβάσεων δεν επαρκεί για να καλύψει το σύνολο της περιοχής και

1. Η έκταση της κάθε περιοχής έχει υπολογιστεί σε περιβάλλον GIS και πρόκειται για την brutto έκταση στον υπολογισμό της οποίας συμπεριλαμβάνεται η έκταση του οδοστρώματος αλληλά και η έκταση των όποιων κοινόχρηστων χώρων ή κοινωφελών εξυπηρετήσεων βρίσκονται εντός κάθε περιοχής. Η πραγματική έκταση της κάθε περιοχής είναι σαφώς μικρότερη.

η συντριπτική πλειοψηφία των επιχειρηματιών της περιοχής του Σεναρίου 1 επιλέξουν να ενταχθούν στη δράση (σε αντίθεση με τους επιχειρηματίες της περιοχής του Σεναρίου 2). Τότε η περιοχή του Σεναρίου 1 μπορεί να ενταχθεί κατά προτεραιότητα στη δράση.

Πίνακας 20: Η έκταση και το πλήθος των ανοικτών και κλειστών καταστημάτων στις διακριτές περιοχές του Αγ. Νικολάου

| Περιοχή | Πλήθος ΟΤ | Έκταση (km ²) | Ανοικτά Καταστήματα (1) | Κλειστά Καταστήματα (2) | Σύνολο (3) | Ποσοστό Ανοικτών (1)/(3) | Ποσοστό Κλειστών (2)/(3) |
|-------------------|-----------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| Πυρήνας (α) | 38 | 0.078 | 337 | 55 | 392 | 85.97% | 14.03% |
| Επέκταση 1 (β) | 74 | 0.249 | 193 | 35 | 228 | 84.65% | 15.35% |
| Επέκταση 2 (γ) | 84 | 0.196 | 153 | 16 | 169 | 90.53% | 9.47% |
| Σενάριο 1 (α)+(β) | 112 | 0.327 | 530 | 90 | 620 | 85.48% | 14.52% |
| Σενάριο 2 (α)+(γ) | 122 | 0.275 | 490 | 71 | 561 | 87.34% | 12.66% |
| Σύνολο | 196 | 0.524 | 683 | 106 | 789 | 86.57% | 13.43% |

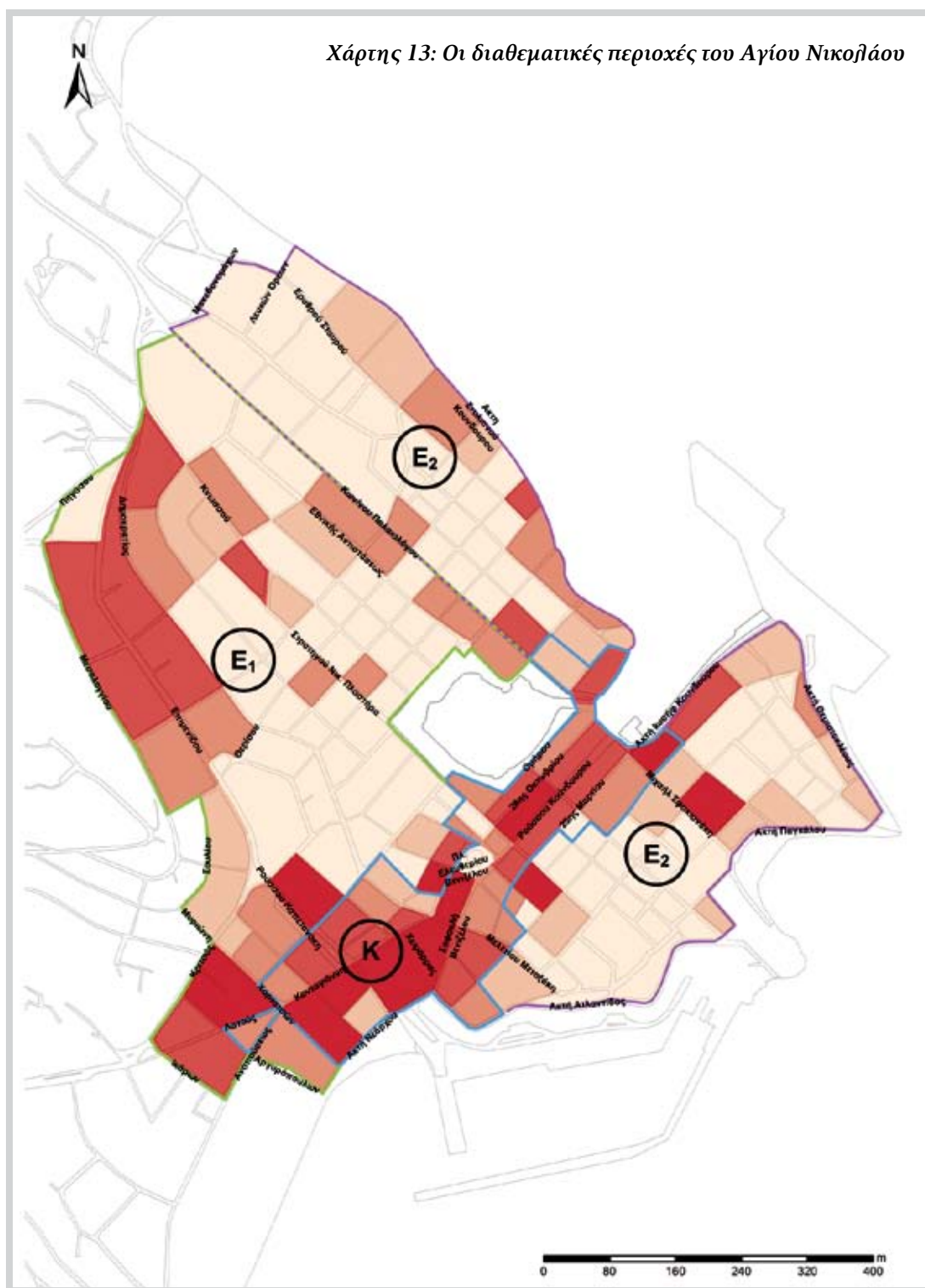
3.3. Η Διαθεματικότητα της επιχειρηματικής δραστηριότητας στον Άγιο Νικόλαο

Η όσο το δυνατόν καλύτερη οριοθέτηση ενός open mall, εκτός από την ύπαρξη συνεκτικής επιχειρηματικής περιοχής και την αναπτυξιακή λογική που πρέπει να διέπει μία τέτοια οριοθέτηση, θα πρέπει να εξασφαλίζει ότι η προτεινόμενη περιοχή περιέχει σημαντική ποικιλία δραστηριοτήτων. Όσο μεγαλύτερη είναι η ποικιλία των δραστηριοτήτων τόσο μεγαλύτερη είναι και η πιθανότητα προσέλκυσης καταναλωτικού κοινού αλλά και η ικανοποίηση των αναγκών του. Για την προσέγγιση της διαθεματικότητας χρησιμοποιήθηκε ο δείκτης της εντροπίας. Ο δείκτης αυτός λαμβάνει τιμές από 0 ως 1 και όσο μεγαλύτερος είναι τόσο μεγαλύτερη ποικιλία δραστηριοτήτων υπάρχει στην περιοχή. Προκύπτει από τη μαθηματική σχέση:

$$H2 = - \sum_{i=1}^n \frac{\left[\left(\frac{P_{ij}}{P_j} \right) \ln \left(\frac{P_{ij}}{P_j} \right) \right]}{\ln n}$$

Όπου το n είναι το πλήθος των επιμέρους δραστηριοτήτων. Το P_{ij} είναι το πλήθος των επιχειρήσεων με δραστηριότητα $(i)^2$ στο οικοδομικό τετράγωνο j , το P_j είναι το σύνολο των δραστηριοτήτων στο οικοδομικό τετράγωνο (j) . (Theil, 1972 και Theil and Finezza, 1971).

Ο δείκτης εντροπίας υπολογίστηκε για όλα τα οικοδομικά τετράγωνα που περιλαμβάνουν έστω και μία εν λειτουργία επιχειρηματική δραστηριότητα. Οι τιμές του εν λόγω



δείκτη κυμαίνονται από 0 ως 0,65 και αναπαρίστανται, στο χάρτη που ακολουθεί (Χάρτης 13: Οι διαθεματικές περιοχές του Αγίου Νικολάου Χάρτης 13), με 5 διαφορετικές κλάσεις εντεινόμενης χρωματικής διαβάθμισης. Με άλλα λόγια όσο πιο σκούρο είναι το χρώμα του οικοδομικού τετραγώνου τόσο μεγαλύτερη ποικιλομορφία έχει. Σε γενικές γραμμές η περιοχή που συγκροτεί τον επιχειρηματικό πυρήνα της πόλης (η οποία έχει επισημανθεί με μπλε περίγραμμα) εμφανίζει ιδιαίτερα μεγάλη διαθεματικότητα σε όλη

της την έκταση. Εντός της περιοχής αυτής παρατηρούνται 7 τετράγωνα που ανήκουν στην υψηλότερη κλάση βάσει των τιμών που λαμβάνει ο δείκτης εντροπίας, ενώ σε όλη την υπόλοιπη περιοχή του Αγίου Νικολάου, το πλήθος των οικοδομικών τετραγώνων με υψηλή ποικιλομορφία ανέρχεται στα 5. Ιδιαίτερη σημασία έχει και το γεγονός ότι η περιοχή της προτεινόμενης επέκτασης με έμφαση στην τοπική κατανάλωση περιλαμβάνει τα 3 εκ των 5 ιδιαίτερα διαθεματικών οικοδομικών τετραγώνων και γενικά εμφανίζει μία συνεκτική ζώνη αυξημένης διαθεματικότητας στο βορειοδυτικό της τμήμα (περιοχή ΚΤΕΛ-Νοσοκομείου) που της προσδίδει χαρακτηριστικά δευτερεύουσας-συμπληρωματικής πιάτσας. Από την άλλη μεριά οι διαθεματικές ζώνες της περιοχής επέκτασης με έμφαση στον τουρισμό, περιορίζονται κυρίως στα οικοδομικά τετράγωνα με πρόσωπο προς τον αιγιαλό και λαμβάνει χαρακτηριστικά παραλιακής προέκτασης του συνεκτικού επιχειρηματικού πυρήνα της πόλης.

Συνοψίζοντας, η περιοχή οριοθέτηση ενός open mall στην περιοχή του Αγίου Νικολάου θα πρέπει σε κάθε περίπτωση να περιλαμβάνει την περιοχή που βρίσκεται εκατέρωθεν του νοτιού άξονα Κοντογιάννη-Ρούσσου Κούνδουρου καθώς εκεί εμφανίζονται οι μεγαλύτερες συγκεντρώσεις επιχειρήσεων οι οποίες χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερη ποικιλομορφία. Επιπλέον, βάσει του αναπτυξιακού μοντέλου που θα υιοθετηθεί από το φορέα υλοποίησης, η περιοχή του open mall μπορεί να επεκταθεί είτε προς το εσωτερικό του αστικού ιστού της πόλης (έμφαση στην τοπική κατανάλωση) είτε προς το παράλιο μέτωπο (έμφαση στον τουρισμό). Σε κάθε περίπτωση η υλοποίηση μιας τέτοιας δράσης, η οποία δυνητικά μπορεί να συμπεριλάβει και το σύνολο της περιοχής που απογράφηκε για τις ανάγκες της παρούσας έρευνας, αναμένεται να συμβάλει στη συγκράτηση του τοπικού καταναλωτικού κοινού, στην άμβλυση των τάσεων εποχικότητας αλλά και να λειτουργήσει ως αναπτυξιακός μοχλός για τη δημιουργία νέων επιχειρήσεων στην περιοχή η οποία όπως είδαμε παραπάνω διαθέτει σημαντικό απόθεμα κενών επαγγελματικών στεγών.

Βιβλιογραφία

Βιβλιογραφικές Αναφορές

INEMY-ΕΣΕΕ (Μάρτιος 2016). Εξαμηνιαίο Δελτίο έρευνας «Ποσοτικά στοιχεία και Χαρτογράφηση βασικών εμπορικών αγορών (Κεντρικές/Τοπικές) της Ελλάδας.

Getis, A., & J.K. Ord. (1992). The Analysis of Spatial Association by Use of Distance Statistics. *Geographical Analysis* 24(3), 189-206.

Ord, J.K., & A. Getis. (1995). Local Spatial Autocorrelation Statistics: Distributional Issues and an Application. *Geographical Analysis* 27(4), 286-306.

Theil, H. (1972). *Statistical Decomposition Analysis*. North-Holland, Amsterdam.

Theil, H., & Finezza, A. J. (1971). A note on the measurement of racial integration of schools by means of informational concepts. *Journal of Mathematical Sociology*, 1 (2), 187-194.

Κείμενα Θεσμικών Φορέων-Νομοθεσία

Στατιστική Ταξινόμηση Κλάδων Οικονομικής Δραστηριότητας, ΕΣΥΕ, 2008.

Δικτυακές Πηγές

ΕΛΣΤΑΤ www.statistics.gr

