



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

ΠΜΣ Αστικές Αναπλάσεις, Αστική Ανάπτυξη και Αγορά Ακινήτων

Διπλωματική Εργασία

Οι επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην μακροχρόνια
μίσθωση για ειδικές ομάδες ατόμων. Η περίπτωση των
φοιτητών στην Περιφέρεια Θεσσαλίας



Μουρατίδης Παναγιώτης

Επιβλέπων Καθηγητής: Δημήτριος Καλλιώρας

ΒΟΛΟΣ, 2024

ΔΗΛΩΣΗ ΛΟΓΟΚΛΟΠΗΣ

Βεβαιώνω ότι η παρούσα εργασία είναι δική μου, δεν έχει συγγραφεί από άλλο πρόσωπο με ή χωρίς αμοιβή, δεν έχει αντιγραφεί από δημοσιευμένη ή αδημοσίευτη εργασία άλλου και δεν έχει προηγουμένως υποβληθεί για βαθμολόγηση στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας ή αλλού. Βεβαιώνω ότι είμαι εν γνώσει των κανόνων περί λογοκλοπής του ΤΜΧΠΠΑ και ότι στο πλαίσιο αυτού έχουν τηρηθεί όλοι οι κανόνες κατά την ακαδημαϊκή δεοντολογία, σχετικά με αναφορές, βιβλιογραφία, κ.λ.π., τόσο από έντυπες όσο και από ηλεκτρονικές πηγές. Σε περίπτωση λογοκλοπής αποδέχομαι όλες ανεξαιρέτως τις ποινές που προβλέπουν οι εκάστοτε Κανονισμοί του ΠΘ ή και του ΤΜΧΠΠΑ.

Ημερομηνία: 27-01-2024

Ονοματεπώνυμο: Παναγιώτη Μουρατίδη

Υπογραφή

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η εμφάνιση της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης επηρέασε σημαντικά την αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης και επέφερε επιπτώσεις σε οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο. Από την εμφάνιση της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης επηρεάστηκαν οι φοιτητές διάφορων πόλεων της χώρας οι οποίοι έγιναν αποδέκτες των επιπτώσεων και βίωσαν εμπόδια στην αναζήτηση κατοικίας. Η εργασία επικεντρώνεται στους φοιτητές της Περιφέρειας Θεσσαλίας και εξετάζει τις επιπτώσεις της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης στην μακροχρόνια μίσθωση. Στοχεύει στην καταγραφή των απόψεων φοιτητών γενικά για την βραχυχρόνια μίσθωση, για τις επιπτώσεις της και τις προσδοκίες που έχουν για το μέλλον αναφορικά με αυτή. Η έρευνα είναι ποσοτική και εφαρμόστηκε η δειγματοληψία ευκολίας για τη συλλογή των δεδομένων από 76 φοιτητές. Οι φοιτητές πιστεύουν ότι η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης επηρέασε σε μεγάλο βαθμό στην αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης χωρίς ωστόσο να πλήττεται πολύ η τοπική αγορά της Περιφέρειας Θεσσαλίας. Η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης υπερτερεί σε σχέση με την αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης ως προς το ζήτημα της αναζήτησης κατοικίας, το μεγαλύτερο εμπόδιο που έθεσε αφορά στην αδυναμία εύρεσης κατοικιών και στην αύξηση των τιμών των ενοικίων και οι επιπτώσεις της είναι κυρίως οικονομικές. Επιπλέον, στα αστικά κέντρα οι επιπτώσεις της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι περισσότερες σε σχέση με την επαρχία και στο Νομό Θεσσαλίας οι φοιτητές δυσκολεύτηκαν πολύ στην αναζήτηση κατοικίας. Η αναζήτηση κατοικίας απαιτεί 1-5 μήνες στην Περιφέρεια Θεσσαλίας και οι επιπτώσεις είναι κυρίως αρνητικές αλλά οι φοιτητές για το ζήτημα αυτό ήταν επιφυλακτικοί. Τέλος, οι φοιτητές νιώθουν ότι η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης τους κάνει να νιώθουν ότι έχουν επιλογές, πιστεύουν ότι η αγορά θα εξελιχθεί σε μέτριο βαθμό στο άμεσο μέλλον, κρίνουν σε μεγάλο βαθμό την αυστηροποίηση του πλαισίου λειτουργίας της αγοράς, δε θεωρούν ότι οι τιμές θα μειωθούν τα επόμενα πέντε χρόνια, είναι επιφυλακτικοί για τη λήψη άμεσων μέτρων περιορισμού της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης στο μέλλον και η στάση τους προς την ανάπτυξη της αγοράς είναι κυρίως ουδέτερη.

Λέξεις κλειδιά: Βραχυχρόνια μίσθωση, Airbnb, Επιπτώσεις, Μακροχρόνια μίσθωση, Φοιτητές, Περιφέρεια Θεσσαλίας

ABSTRACT

The emergence of the short-term rental market has significantly affected the long-term rental market and brought about economic and social consequences. Since the emergence of the short-term rental market, students in various cities across the country have been affected and experienced obstacles in their search for housing. The paper focuses on students of the Thessaly Region and examines the effects of the short-term rental market on long-term rental. It aims to record the opinions of students in general about short-term renting, about its effects and the expectations they have for the future regarding it. The research is quantitative and convenience sampling was applied to collect the data from 76 students. The students believe that the short-term rental market has greatly affected the long-term rental market without, however, affecting the local market of the Thessaly Region. The short-term rental market outperforms the long-term rental market when it comes to finding a home, the biggest barrier it poses is the inability to find house and rising the cost of rents, and its effects are primarily financial. In addition, in the urban centers the effects of the short-term rental market are more than in the countryside and the students of Prefecture of Thessaly met a lot of difficulties in searching for housing. Finding a house requires 1-5 months at the Thessaly Region and the effects are mostly negative, but the students were cautious about this issue. Finally, students feel that the short-term rental market makes them feel like they have options, they believe that the market will develop moderately in the near future, they strongly judge the tightening of the market's operating framework, they do not think that prices will decrease over the next five years, they are wary of taking direct measures to curtail the short-term rental market in the future and their attitude toward short-term rental market growth is mostly neutral.

Keywords: Short-term rental, Airbnb, Impact, Long-term rental, Students, Thessaly Region

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	ii
ABSTRACT.....	iv
ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ.....	v
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ.....	vii
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ	viii
1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
2 ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ	3
2.1 Οικονομία διαμοιρασμού.....	3
2.1.1 Εννοιολογική προσέγγιση του όρου	3
2.1.2 Προκλήσεις της οικονομίας διαμοιρασμού.....	5
2.1.3 Η βραχυχρόνια μίσθωση ως μέρος της οικονομίας διαμοιρασμού	7
2.2 Βραχυχρόνια μίσθωση και Airbnb καταλύματα.....	8
2.2.1 Τα Airbnb καταλύματα	8
2.2.2 Τρόπος λειτουργίας των Airbnb καταλυμάτων	9
2.2.3 Παράγοντες που ευνόησαν την ανάπτυξη της Airbnb και της βραχυχρόνιας μίσθωσης.....	11
2.2.4 Η βραχυχρόνια μίσθωση στην Ευρωπαϊκή Ένωση και η θέση της Airbnb	13
2.2.5 Η υφιστάμενη κατάσταση στην Ελλάδα σε σχέση με τη βραχυχρόνια μίσθωση	16
2.3 Οι επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην μακροχρόνια μίσθωση.....	19
2.3.1 Αποτίμηση βραχυχρόνιας και μακροχρόνιας μίσθωσης.....	19
2.3.2 Ο αντίκτυπος της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην μακροχρόνια μίσθωση ..	21
2.3.3 Βραχυχρόνια και μακροχρόνια μίσθωση: εκτιμήσεις για το μέλλον.....	28
3 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ	31
3.1 Σκοπός και ερωτήματα	31
3.2 Γενικά για το δείγμα της έρευνας.....	31
3.3 Αιτιολόγηση επιλογής ποσοτικής έρευνας	31
3.4 Εργαλεία που χρησιμοποιήθηκαν.....	32
3.5 Διαδικασία και βήματα έρευνας.....	33
4 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ	35
4.1 Δημογραφικά στοιχεία.....	35

4.2 Απόψεις για τη βραχυχρόνια μίσθωση Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας ..	38
4.3 Επιπτώσεις της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας.....	40
4.4 Προσδοκίες για την αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb.....	44
5 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	48
BIBΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	53
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	58

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Σχεδιάγραμμα 1 Τα χαρακτηριστικά που διαφοροποιούν την οικονομία διαμοιρασμού από τις παραδοσιακές μορφές οικονομικών δραστηριοτήτων	4
Σχεδιάγραμμα 2 Μηνιαίες διανυκτερεύσεις στην αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης σε επίπεδο ΕΕ, 2018-2022.....	14
Σχεδιάγραμμα 3 Έσοδα της Airbnb παγκοσμίως, 2017-2022	15
Σχεδιάγραμμα 4 Αριθμός ακινήτων που διατέθηκαν για βραχυχρόνια μίσθωση στην Ελλάδα, 2010-2018	16
Σχεδιάγραμμα 5 Σχέση ανάμεσα στην αγορά βραχυχρόνιας και μακροχρόνιας μίσθωσης.....	23
Σχεδιάγραμμα 6 Γραφική απεικόνιση ακινήτων στην ιστοσελίδα της Airbnb στο Δήμο Αθηναίων, 2018.....	26

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ

Γράφημα 1 Φύλο ερωτώμενων (%)	35
Γράφημα 2 Ηλικία ερωτώμενων (%)	35
Γράφημα 3 Επαγγελματική κατάσταση ερωτώμενων (%).....	36
Γράφημα 4 Εισόδημα ερωτώμενων (%).....	36
Γράφημα 5 Απόψεις (%) για την περιοχή που μεγάλωσαν οι ερωτώμενοι.....	37
Γράφημα 6 Απόψεις (%) για το βαθμό στο οποίο η αγορά Airbnb έχει επηρεάσει τον φοιτητικό πληθυσμό στην Περιφέρεια Θεσσαλίας.....	37
Γράφημα 7 Διαμονή (%) σε κατάλυμα βραχυχρόνιας μίσθωσης κατά τη διάρκεια των σπουδών στην Περιφέρεια Θεσσαλίας.....	38
Γράφημα 8 Απόψεις (%) για το βαθμό στον οποίο η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb έχει επηρεάσει την αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης	38
Γράφημα 9 Απόψεις (%) για το αν η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb πλήττει την τοπική οικονομία της Περιφέρειας Θεσσαλίας	39
Γράφημα 10 Μέσοι όροι απόψεων για το αν η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb υπερτερεί σε σχέση με την αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης ως προς συγκεκριμένα χαρακτηριστικά	39
Γράφημα 11 Μέσοι όροι απόψεων για τις επιπτώσεις εμφάνισης της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb	40
Γράφημα 12 Μέσοι όροι απόψεων για τον χαρακτηρισμό των επιπτώσεων της εμφάνισης της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας	41
Γράφημα 13 Απόψεις (%) σχετικά με το αν οι φοιτητές των μεγάλων αστικών κέντρων αντιμετωπίζουν περισσότερες δυσκολίες κατά την αναζήτηση κατοικίας σε σχέση με τους φοιτητές της επαρχίας.....	42
Γράφημα 14 Απόψεις (%) σχετικά με το βαθμό εκτίμησης ότι η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb δυσκόλεψε τους φοιτητές της Περιφέρειας Θεσσαλίας στην αναζήτηση κατοικίας.....	42
Γράφημα 15 Απόψεις (%) για το χρόνο που απαιτήθηκε για την εξεύρεση κάποιου χώρου μακροχρόνιας μίσθωσης κατά την αναζήτηση κατοικίας στις περιοχές της Περιφέρειας Θεσσαλίας	43
Γράφημα 16 Απόψεις (%) για την κύρια επιρροή της εμφάνισης της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας	43

Γράφημα 17 Μέσοι όροι απόψεων για τα αισθήματα που προκαλεί η ανάπτυξη της Airbnb.....	44
Γράφημα 18 Απόψεις (%) για το βαθμό στον οποίο αναμένεται να εξελιχθεί η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας τα επόμενα χρόνια....	45
Γράφημα 19 Απόψεις (%) για το αν κρίνεται αναγκαία η αυστηροποίηση του θεσμικού πλαισίου για την αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων στο άμεσο μέλλον	45
Γράφημα 20 Απόψεις (%) για το αν οι τιμές των ενοικίων στις περιοχές της Περιφέρειας Θεσσαλίας θα μειωθούν μέσα στα επόμενα πέντε (5) χρόνια.....	46
Γράφημα 21 Απόψεις (%) για το βαθμό που θεωρείται πιθανό να ληφθούν άμεσα μέτρα περιορισμού της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb) στο άμεσο μέλλον	46
Γράφημα 22 Απόψεις (%) για τη στάση που υιοθετείται απέναντι στην ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας	47

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Τις τελευταίες δεκαετίες η τεχνολογία έχει εξελιχθεί σε πολύ μεγάλο βαθμό και μπορεί να αποτελέσει ένα σημαντικά χρήσιμο εργαλείο στα χέρια επιχειρήσεων που θέλουν να εξελιχθούν και να κατακτούν διαρκώς ολοένα και μεγαλύτερο μέρος της αγοράς. Ένα εξίσου σημαντικό εργαλείο που χρησιμοποιείται από πλήθος επιχειρήσεων είναι το διαδίκτυο το οποίο βρίσκει εφαρμογή σε όλους τους κλάδους της οικονομίας. Ένας από αυτούς τους κλάδους είναι ο τουριστικός. Στα πλαίσια αυτού, τα τελευταία χρόνια παρουσιάζεται μία πρωτοφανή δραστηριότητα καθώς έχουν κάνει την εμφάνισή τους έννοιες όπως η οικονομία διαμοιρασμού η οποία στηρίζεται στη δράση επιχειρήσεων, η λειτουργία των οποίων εδράζεται αποκλειστικά στην τεχνολογία και το διαδίκτυο. Αναφορικά με την οικονομία διαμοιρασμού ιδιαίτερη προσοχή και ενδιαφέρον μαγνητίζει η αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων η οποία προάγεται από τη δράση επιχειρήσεων όπως η Airbnb. Από το 2008 και μετά η Airbnb έχει διεισδύσει σε διάφορες αγορές ανά τον κόσμο συμπεριλαμβανομένης της ελληνικής αγοράς και συνιστά πλέον μία πρακτική η οποία είναι πολύ διαδεδομένη (Balampanidis et al., 2021).

Το ενδιαφέρον για την Airbnb επεκτείνεται εκτός του φάσματος δράσης επιστημόνων εξαιτίας ακριβώς των επιδράσεων που έχει στην οικονομία, στην κοινωνία κλπ. Η σημασία της προκείμενης εταιρίας καθρεφτίζεται τόσο στον αντίκτυπο που έχει όσο και στο γεγονός ότι τα τελευταία χρόνια έχει τεθεί στο επίκεντρο μελέτης και προσοχής από διάφορους ερευνητές οι οποίοι προσπάθησαν και προσπαθούν να κάνουν προσεγγίσεις από διάφορες οπτικές γωνίες. Το πρόβλημα που παρουσιάζεται αναφορικά με τη δράση της Airbnb έγκειται στο γεγονός ότι ασκεί επιρροή στην αγορά της μακροχρόνιας μίσθωσης, επηρεάζει τους πολίτες και τη ζωή τους, επηρεάζει το περιβάλλον και την δομή της κοινωνίας αλλά και την οικονομία ενός κράτους γενικότερα. Η δράση της Airbnb ανέδειξε πλήθος προβλημάτων τα τελευταία χρόνια και μαγνητίζει διάφορες απόψεις αναφορικά με το ρόλο που διαδραματίζει στην παραγωγή και στην αξιοποίηση υπηρεσιών. Οι αλλαγές που έχουν επέλθει στην αγορά μισθώσεων λόγω της εμφάνισης της Airbnb δεν είναι ασήμαντες αλλά στο βωμό του κέρδους και της πρόθεσης απόκτησής του έχει διαμορφωθεί μία ανοιχτή αγορά η οποία συνδέεται με ανισότητες σε οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο. Στο πλαίσιο αυτό υπάρχουν ειδικές ομάδες ατόμων όπως είναι οι αναπληρωτές εκπαιδευτικοί, οι γιατροί,

οι φοιτητές κ.ά., οι οποίοι αδυνατούν να βρουν μόνιμες κατοικίες, αναγκάζονται να αναζητήσουν οικονομικές κατοικίες, από άποψη ενοικίου, που βρίσκονται στα προάστια πόλεων, δυσκολεύονται στην καθημερινότητά τους και βλέπουν το εισόδημά τους να επηρεάζεται αρνητικά (Balampanidis & Papatzani, 2022).

Σκοπός της εργασίας είναι να διερευνηθούν οι επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην μακροχρόνια μίσθωση για ειδικές ομάδες ατόμων και η προσοχή εστιάζει στην περίπτωση των φοιτητών της Περιφέρειας Θεσσαλίας. Μέσα από την εργασία αναμένεται να διερευνηθεί η επίδραση της Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας και να αναδειχθούν πληροφορίες μέσα από τις οποίες θα στοιχειοθετηθεί ο ρόλος της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης και ο βαθμός στον οποίο αυτή ασκεί επιρροή στην εξετάζουσα πληθυσμιακή ομάδα. Η διερεύνηση της ομάδας των φοιτητών αναμένεται να οδηγήσει σε εκτιμήσεις για αυτό το πολύπλοκο και αρκετά συζητημένο, τα τελευταία χρόνια, θέμα ώστε να αξιολογηθεί η οικονομία διαμοιρασμού.

Στο κεφάλαιο της βιβλιογραφικής επισκόπησης εξετάζεται η οικονομία διαμοιρασμού όπου γίνεται εννοιολογική προσέγγιση του όρου, περιγράφονται οι προκλήσεις της οικονομίας διαμοιρασμού και η βραχυχρόνια μίσθωση ως μέρος αυτής. Ακόμη, δίνονται πληροφορίες για τα Airbnb καταλύματα και τον τρόπο λειτουργίας τους, εξετάζονται οι παράγοντες που ευνόησαν την ανάπτυξη της Airbnb και της βραχυχρόνιας μίσθωσης και παρουσιάζονται στατιστικά στοιχεία μέσα από τα οποία δίνεται η εικόνα της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης και της θέσης της Airbnb στην Ελλάδα αλλά και την Ευρωπαϊκή Ένωση. Επιπλέον, αποτιμάται η αγορά της βραχυχρόνιας και μακροχρόνιας μίσθωσης και εξετάζεται εκτενώς ο αντίκτυπος της βραχυχρόνιας μίσθωσης στη μακροχρόνια μίσθωση ώστε εν τέλει να γίνουν εκτιμήσεις αναφορικά με τη σχέση των δύο αγορών για το μέλλον. Στη συνέχεια, ακολουθεί το κεφάλαιο της μεθοδολογίας, παρουσιάζονται τα αποτελέσματα, αναπτύσσεται συζήτηση σχετικά με αυτά και διατυπώνονται τα συμπεράσματα που προκύπτουν αντί επιλόγου.

2 ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ

2.1 Οικονομία διαμοιρασμού

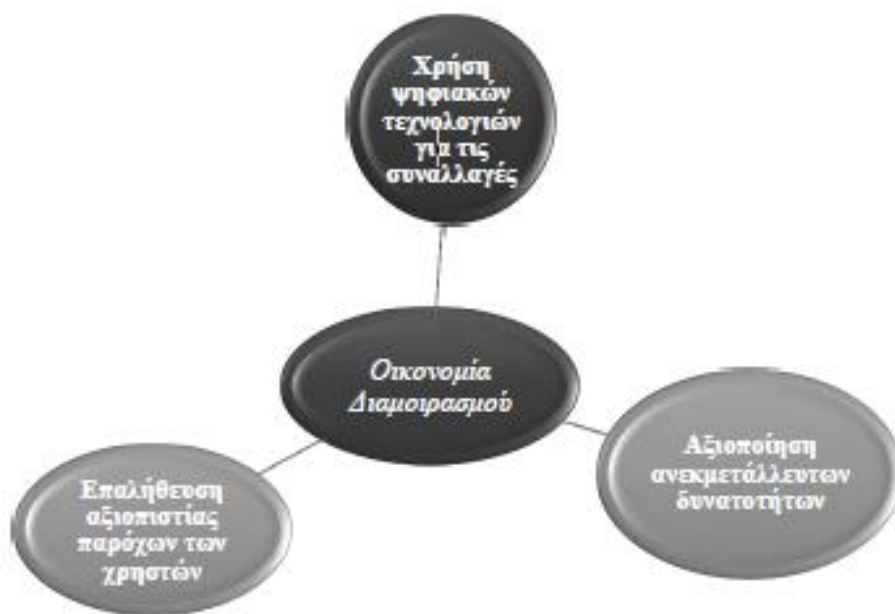
2.1.1 Εννοιολογική προσέγγιση του όρου

Η οικονομία είναι μία επιστήμη με ευρεία έννοια η οποία χρησιμοποιείται συχνά στην καθημερινότητα για να περιγραφεί μία κατάσταση και να αποτυπωθεί μία εικόνα ως προς τον τρόπο που μεταβάλλονται οικονομικά μεγέθη. Στα πλαίσια της οικονομίας έχουν κάνει την εμφάνιση και ανάπτυξή τους τα τελευταία χρόνια διάφορες ορολογίες. Μία από αυτές αφορά στην οικονομία διαμοιρασμού, η χρήση της οποίας γίνεται για να δοθεί έμφαση στην περιγραφή μιας νέας μορφής οικονομικής δραστηριότητας. Στα πλαίσια αυτής της ορολογίας αποτυπώνεται η δράση ενός νέου οικονομικού μοντέλου σύμφωνα με το οποίο οι άνθρωποι αλληλεπιδρούν μεταξύ τους και μοιράζονται υπηρεσίες αγαθά, προϊόντα, χρήματα κ.ά. Πρόκειται για ένα μοντέλο όπου μεταξύ των ανθρώπων λαμβάνουν χώρα συναλλαγές με την υποστήριξη της τεχνολογίας, του διαδικτύου αλλά και λοιπών συσκευών όπως είναι τα smartphones και ο ηλεκτρονικός υπολογιστής (Stephany, 2014).

Στο φάσμα της ορολογίας της οικονομίας διαμοιρασμού εντοπίζονται στοιχεία τα οποία είναι ιδιότητα, η χωρητικότητα των οποίων είναι υπολειτουργική και η χρήση των οποίων γίνεται για να αποκομιστεί όφελος σε κοινωνικό, περιβαλλοντικό αλλά και οικονομικό επίπεδο. Τα μοντέλα που έχουν αναπτυχθεί στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού δύναται να έχουν τεχνολογικό υπόβαθρο και να υποκινούνται/ενεργοποιούνται υπό την επίδραση της τεχνολογίας. Χαρακτηριστικό παράδειγμα συνιστούν οι πλατφόρμες που υπάρχουν στο διαδίκτυο προκειμένου οι πολίτες, ως καταναλωτές, να χρησιμοποιούν από κοινού αγαθά όπως είναι τα αυτοκίνητα ή οι εφαρμογές που μπορεί να κατεβάσει οποιοσδήποτε χρήστης στο κινητό του για να λάβει διάφορες υπηρεσίες. Η έννοια της οικονομίας διαμοιρασμού είναι συνυφασμένη με την συνεργατική κατανάλωση και είναι άμεσα συνδεδεμένη με την τεχνολογία και το ψηφιακό περιβάλλον. Οι Tussyadiah και Pesonen (2015) αναφέρουν ότι η οικονομία διαμοιρασμού στηρίζεται σε ένα ήδη υπάρχον σύστημα κατά το οποίο ανταλλάσσονται πόροι με την έννοια ότι στην προκειμένη περίπτωση η ανταλλαγή πόρων δεν γίνεται συμβατικά αλλά σε ένα διαφορετικό περιβάλλον. Η έννοια για την οποία γίνεται λόγος δεν είναι ιδιαίτερα νέα καθώς θεωρείται ότι υπήρχε στις

προκαπιταλιστικές κοινωνίες έχοντας προεκτάσεις που οδηγούν στη σημερινή εποχή και φέροντας νέα χαρακτηριστικά που συμβαδίζουν με τις υφιστάμενες εξελίξεις.

Εάν θα πρέπει να υπογραμμιστεί το βασικό χαρακτηριστικό που ορίζει τη λειτουργία της οικονομίας διαμοιρασμού, τότε θα πρέπει να τονιστεί η προσωρινή διάθεση εμπορευμάτων και υπηρεσιών από έναν καταναλωτή σε κάποιον άλλο καταναλωτή. Στην πράξη πρόκειται για την πραγματοποίηση συναλλαγών οι οποίες γίνονται κατόπιν αμοιβής ή και δωρεάν σε σπανιότερες περιπτώσεις και στις οποίες συνηθίζεται να λαμβάνεται κάποιο ποσοστό από την πραγματοποιηθείσα συναλλαγή από κάποιον καταναλωτή σε βάρος κάποιου άλλου. Έτσι, ένα περιουσιακό στοιχείο που βρίσκεται στη διάθεση ενός καταναλωτή το οποίο μπορεί να μην χρησιμοποιείται ή να παραμένει αδιάθετο μετασχηματίζεται σε κάποιο αγαθό ή κάποια υπηρεσία με απώτερο σκοπό την δημιουργία εισοδήματος (Botsman, 2015).



Σχεδιάγραμμα 1 Τα χαρακτηριστικά που διαφοροποιούν την οικονομία διαμοιρασμού από τις παραδοσιακές μορφές οικονομικών δραστηριοτήτων (Κυριακοπούλου-Δελήωργα, 2023)

Η έννοια της οικονομίας διαμοιρασμού κατέχει τα τελευταία χρόνια μία ιδιαίτερη θέση στο φάσμα της οικονομίας καθώς υιοθετείται στην πράξη από επιχειρήσεις και διάφορους καταναλωτές συμβάλλοντας στην κάλυψη υφιστάμενων αναγκών. Πρόκειται για ένα οικονομικό σύστημα ή διαφορετικά για μία διαδικασία με βάση την οποία δίνεται η δυνατότητα σε πολίτες να έχουν κοινή πρόσβαση σε υπηρεσίες όπως και προϊόντα (Rinne, 2013).

2.1.2 Προκλήσεις της οικονομίας διαμοιρασμού

Η οικονομία διαμοιρασμού είναι ένας εναλλακτικός τρόπος προσέγγισης των συναλλαγών ο οποίος διέπεται από συγκεκριμένα χαρακτηριστικά. Ο τρόπος αυτός προσδίδει αναπόφευκτα μία διαφορετική πνοή στο πλαίσιο συνεργασίας ανάμεσα σε άτομα ανά τον κόσμο. Σύμφωνα με τα υφιστάμενα μοντέλα που εφαρμόζονται στα πλαίσια αυτού του τρόπου προσέγγισης παρατηρείται άνιση κατανομή ως προς τα οφέλη που αποκομίζονται καθώς κάθε χώρα έχει το δικό της ρυθμό ανάπτυξης, τις δικές της οικονομικές δυνατότητες αλλά και τις δικές της τεχνικές και τεχνολογικές υποδομές. Σε κάθε περίπτωση, για να λειτουργήσει η οικονομία διαμοιρασμού απαιτείται η εμπλοκή καταναλωτών οι οποίοι είναι από τα σημαντικότερα μέρη που ωφελούνται. Υπάρχουν όμως και άλλα μέρη τα οποία δύναται να υποστούν κάποια ζημιά όπως για παράδειγμα οι επιχειρήσεις οι οποίες έχουν μάθει να λειτουργούν με συγκεκριμένα πρότυπα και στηριζόμενες σε παλιά επιχειρηματικά μοντέλα χωρίς ταυτόχρονα να δύνανται να προσαρμοστούν σε νέες καταστάσεις και νέα δεδομένα. Η οικονομία διαμοιρασμού λοιπόν, συνδέεται με αρκετές και διαφορές προκλήσεις. Η πρώτη και ίσως σημαντικότερη πρόκληση έχει να κάνει με τη δυνατότητα αξιοποίησης των πόρων που διατίθενται προς χρήση. Στην πράξη η οικονομία διαμοιρασμού δίνει τη δυνατότητα σε κάποιον να χρησιμοποιήσει εκ νέου ή διαφορετικά να ανακυκλώσει ένα αγαθό ή μία υπηρεσία. Έτσι, η πρόκληση για την οποία γίνεται λόγος αφορά στην ικανότητα των πολιτών και των επιχειρήσεων να αξιοποιήσουν με τον καλύτερο δυνατό τρόπο τους διαθέσιμους πόρους όπως για παράδειγμα τα διαθέσιμα ακίνητα κλπ. Η ύπαρξη ιστοσελίδων επιχειρήσεων και πλατφορμών δεν συνεπάγεται αποκλειστικά την ικανότητα αξιοποίηση των διαθέσιμων πόρων καθώς κάτι τέτοιο προϋποθέτει γνώσεις, εμπειρία και δεξιότητες οι οποίες δεν εντοπίζονται στον ίδιο βαθμό σε όλους (Lombardo, 2015).

Μία άλλη πρόκληση σχετίζεται με τις τιμές των υπηρεσιών και των αγαθών. Η οικονομία διαμοιρασμού επιδρά αρνητικά στις τιμές και μπορεί να επηρεάσει αρνητικά τις επιχειρήσεις μικρού μεγέθους. Η αξιοποίηση του διαδικτύου της τεχνολογίας αλλά και εφαρμογών προϋποθέτει κεφαλαιακούς πόρους του οποίους διαθέτουν σε μεγαλύτερο βαθμό εταιρείες μεγάλου μεγέθους. Στην περίπτωση των μικρών επιχειρήσεων η ταμειακή ροή είναι συνήθως μικρότερη σε σχέση με εκείνη των μεγάλων επιχειρήσεων και πολλές φορές παρουσιάζεται να είναι ανεπαρκής με αποτέλεσμα να υπάρχουν εμπόδια στην αξιοποίηση εναλλακτικών λύσεων, στην

πραγματοποίηση επενδύσεων και τη διασφάλιση της βιωσιμότητας. Έτσι, η οικονομία διαμοιρασμού μπορεί να ωφελεί κάποιους αλλά την ίδια στιγμή μπορεί να δημιουργεί προβλήματα βιωσιμότητας σε κάποιους άλλους (Hakobyan, 2017).

Χαρακτηριστικό παράδειγμα συνιστά η υιοθέτηση καινοτόμων επιχειρηματικών μοντέλων από μεγάλες επιχειρήσεις οι οποίες δύνανται να προσφέρουν υπηρεσίες τους καταναλωτές, γεγονός που στην περίπτωση των μικρών επιχειρήσεων αυτό μπορεί να σχετίζεται με σημαντικούς περιορισμούς. Αυτό επιτρέπει σε κάποιον να ισχυριστεί ότι η οικονομία διαμοιρασμού προσφέρει οφέλη και ευελιξία σε κάποιες περιπτώσεις ενώ σε κάποιες άλλες περιπτώσεις υποδεικνύει μείωση της αποδοτικότητας και εκδήλωση προβλημάτων επιβίωσης (Horowitz, 2014).

Μία άλλη πρόκληση έχει να κάνει με την ασφάλεια των προσωπικών δεδομένων. Μεγάλες εταιρείες που δραστηριοποιούνται στο φάσμα της οικονομίας διαμοιρασμού συγκεντρώνουν τεράστιο όγκο δεδομένων αναφορικά με χιλιάδες πελάτες. Αυτό εγείρει πολλά και σημαντικά ερωτήματα σχετικά με το πως διασφαλίζονται τα δεδομένα των πελατών αλλά και το πως αξιοποιούνται. Αναδύονται σημαντικά ερωτήματα για το πως οι εταιρείες φυλάσσουν τα δεδομένα κι αν κάνουν κάτι τέτοιο με επάρκεια. Σημαντικές προκλήσεις υπάρχουν ακόμη αναφορικά με την εξέλιξη της τεχνολογίας. Εταιρείες που δραστηριοποιούνται στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού στηρίζονται σε πολύ μεγάλο βαθμό στην τεχνολογία αλλά υπάρχουν καίρια ζητήματα σχετικά με το πως κατανέμεται ισάξια η χρήση της τεχνολογίας με γνώμονα το συλλογικό όφελος. Η τεχνολογία και οι καινοτομίες που κάνουν την εμφάνιση τους στα πλαίσια της ίσως βρίσκονται στα χέρια λίγων χωρίς να δημιουργείται η προσδοκώμενη αξία για την κοινωνία. Αυτό υποδηλώνει ότι η τεχνολογία ίσως δεν κατανέμεται κανονικά σε όλους τους πολίτες, συνεπώς κάποιοι πολίτες μπορεί να επωφελούνται και κάποιοι άλλοι όχι. Ακολουθώντας τον ίδιο συλλογισμό κάποιες ανεπτυγμένες χώρες μπορεί να αποκομίζουν οφέλη από την εξέλιξη της τεχνολογίας και κάποιες άλλες όχι (Cavalic, 2017).

Αναφορά μπορεί να γίνει ακόμη και σε προκλήσεις που σχετίζονται με το μετασχηματισμό της αγοράς εργασίας. Στην περίπτωση της οικονομίας διαμοιρασμού δίνεται η δυνατότητα απόκτησης εναλλακτικών μορφών εισοδήματος σε πολλούς καταναλωτές οι οποίοι αναλαμβάνουν το ρόλο του εργαζόμενου. Στην περίπτωση αυτή θέτονται βάσεις για την αντιμετώπιση κοινωνικών φαινομένων όπως η ανεργία αλλά

θέτονται ερωτήματα σχετικά με την προστασία των καταναλωτών. Έτσι, θέτονται σημαντικά ερωτήματα νομικής φύσεως αλλά και ζητήματα που αφορούν τη διαμόρφωση της αγοράς εργασίας καθώς δημιουργούνται απορίες για το πώς καλύπτονται οι νέες αναδυόμενες ανάγκες οι οποίες επιβάλλονται από το πλαίσιο εφαρμογής της οικονομίας διαμοιρασμού. Αναφορικά με το νομικό πλαίσιο υπάρχουν πλέον προκλήσεις όσον αφορούν την αποδοχή και την εναρμόνιση νέων οικονομικών μοντέλων με τις νέες τάσεις χωρίς την ύπαρξη αποκλεισμών ή περιορισμών. Χαρακτηριστικό παράδειγμα συνιστά η αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων ως μέρος της οικονομίας διαμοιρασμού η οποία τα τελευταία χρόνια βρίσκεται στο επίκεντρο της προσοχής και εξετάζεται σε επίπεδο μεταρρυθμίσεων και πολιτικών προκειμένου η εφαρμογή της να βρίσκεται σε ισορροπία σε σχέση με άλλες αγορές όπως είναι ο ξενοδοχειακός κλάδος και η αγορά μακροχρόνιων μισθώσεων (Cavalic, 2017).

2.1.3 Η βραχυχρόνια μίσθωση ως μέρος της οικονομίας διαμοιρασμού

Εξετάζοντας κανείς την έννοια της οικονομίας διαμοιρασμού και τις προκλήσεις με τις οποίες αυτή σχετίζεται, αντιλαμβάνεται εύλογα ότι το περιεχόμενο που πρεσβεύει είναι σοκαριστικό για το πεδίο της οικονομίας και την ιστορία της. Αυτή η νέα προσέγγιση που ακολουθείται αναφορικά με την κατανάλωση αγαθών και υπηρεσιών ίσως να συνδέεται με αρκετές ασάφειες ακόμη και σήμερα αλλά συνιστά είναι βέβαιο ότι χρησιμοποιείται για να αποτυπωθεί μία καινοτόμα πρακτική μέσω της οποίας οι συναλλαγές μεταξύ ανθρώπων γίνονται με μικρότερο κόστος. Η οικονομία διαμοιρασμού επιτρέπει την ανάπτυξη επιχειρηματικών μοντέλων τα οποία εφαρμόζονται με την υποστήριξη διαδικτυακών πλατφορμών, συμβάλλουν στην προώθηση της κατανάλωσης αγαθών και υπηρεσιών βραχυπρόθεσμα και συμβάλλουν στην υποστήριξη συναλλαγών ανάμεσα σε ομότιμα μέρη (Hatzopoulos & Roma, 2017). Ακόμη, είναι σημαντικό να γίνει αναφορά στο γεγονός ότι η οικονομία διαμοιρασμού η οποία βρίσκει πολύ μεγάλη εφαρμογή στον τουριστικό κλάδο έχει σημειώσει αλματώδη ανάπτυξη τα τελευταία χρόνια και σχετίζεται με ένα μεγάλο φάσμα υπηρεσιών, με τις σημαντικότερες από αυτές να αφορούν (Eckhardt & Bardhi, 2015):

- Υπηρεσίες στέγασης, όπου οι καταναλωτές έχουν τη δυνατότητα να διαμείνουν σε μία κατοικία ή σε ένα μέρος αυτής για κάποιο χρονικό διάστημα το οποίο είναι περιορισμένο, καταβάλλοντας κάποιο αντίτιμο κατόπιν σχετικής συμφωνίας (πχ. Airbnb, Booking, Homeaway κλπ)

- Υπηρεσίες μεταφορών, όπου οι καταναλωτές έχουν τη δυνατότητα να μετακινηθούν με διάφορα μέσα, όπως ταξί (πχ Uber, Lyft κλπ).
- Υπηρεσίες ξενάγησης, όπου οι καταναλωτές δύνανται να γνωρίσουν νέες τοποθεσίες με την καθοδήγηση ξεναγών (πχ WithLocals)
- Υπηρεσίες που σχετίζονται με μη οργανωμένη ψυχαγωγία και εστίαση (πχ EatWith).

Από τις ανωτέρω υπηρεσίες, άλλες παρέχονται σε μικρότερο και άλλες σε μεγαλύτερο βαθμό. Χαρακτηριστική είναι η πρώτη περίπτωση, δηλαδή αυτή που αφορά τις υπηρεσίες στέγασης. Άμεση αναφορά γίνεται στην έννοια της βραχυχρόνιας μίσθωσης η οποία αποτελεί ένα σημαντικό μέρος της οικονομίας διαμοιρασμού. Στην περίπτωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης ένα ακίνητο δύναται να μισθωθεί σε διάφορους ενδιαφερόμενους μία ή περισσότερες φορές. Οι ενδιαφερόμενοι αυτοί καταβάλλουν κάποιο αντίτιμο για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο μπορούν να χρησιμοποιήσουν το ακίνητο. Πρόκειται ουσιαστικά για μία μορφή μίσθωσης η οποία γίνεται διαδικτυακά και η οποία πληροί συγκεκριμένους όρους και προδιαγραφές. Η βραχυχρόνια μίσθωση συνιστά μία ξεχωριστή αγορά η οποία ενισχύει την οικονομία διαμοιρασμού και την ίδια στιγμή την υποστηρίζει. Αποτελεί μία επιλογή από έναν ευρύτερο αριθμό επιλογών που έχει στη διάθεσή του κάθε ενδιαφερόμενος. Ένας καταναλωτής δηλαδή μπορεί να επιλέξει την βραχυχρόνια μίσθωση σε σχέση με άλλες περιπτώσεις μίσθωσης όπως είναι η μακροχρόνια κατά την οποία ένας ενδιαφερόμενος μπορεί να μισθώσει ένα ακίνητο για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα αλλά και σε ευνοϊκότερη, ίσως, τιμή. Εν τέλει, η βραχυχρόνια μίσθωση είναι ένα σημαντικό μέρος της οικονομίας διαμοιρασμού και το πλαίσιο των δραστηριοτήτων που πρεσβεύει όχι απλώς είναι αναγκαίο για την εξέλιξή της αλλά συνιστά βασικό προαπαιτούμενο της εξελικτικής πορείας που διαγράφει (Μησιακούλης, 2019).

2.2 Βραχυχρόνια μίσθωση και Airbnb καταλύματα

2.2.1 Τα Airbnb καταλύματα

Η Airbnb προέρχεται από το ακρωνύμιο «Air Bed and Breakfast» και συνιστά μία διαδικτυακή πλατφόρμα παγκόσμιας εμβέλειας, η οποία χρησιμοποιείται για την ενοικίαση καταλυμάτων. Ξεκίνησε να δραστηριοποιείται το 2007 και αρωγοί σε αυτή την προσπάθεια ήταν ο Brian Chesky και ο Joe Gebbia. Οι δύο αυτοί ήταν συγγάτοικοι και ξεκίνησαν να δραστηριοποιούνται από το διαμέρισμά τους στην περιοχή του Σαν

Φρανσίσκο. Ένα χρόνο μετά το ξεκίνημα της δραστηριότητας τους και πιο συγκεκριμένα το 2008 στην ομάδα εντάχθηκε ο Nathan Blecharczyk ο οποίος άσκησε επιρροή στο αρχικό project το όνομα του οποίου ήταν AirBed & Breakfast με αποτέλεσμα να γίνει συντόμευση του ονόματος και να υιοθετηθεί το ορόσημο Airbnb.com. Η Airbnb στηρίζεται κατά αποκλειστικότητα στην αξιοποίηση των τεχνολογιών πληροφορικής και επικοινωνίας και χρησιμοποιεί το διαδίκτυο για να εξυπηρετεί τους χρήστες/καταναλωτές. Δίνει τη δυνατότητα σε οικοδεσπότες να νοικιάζουν τα ακίνητά τους ή τα δωμάτιά τους σε διάφορους επισκέπτες. Μερικά χρόνια μετά τη λειτουργία της, η οποία ξεκίνησε το 2007 και πιο συγκεκριμένα το 2011, η Airbnb επεκτάθηκε στο εξωτερικό ιδρύοντας το πρώτο της γραφείο στο Αμβούργο της Γερμανίας (Statista, 2023).

Στην αρχή, η εταιρεία άρχισε να δραστηριοποιείται ως ιδιωτική επιχείρηση αλλά στην πορεία και προσφάτως μάλιστα (το 2020) έγινε δημόσια επιχείρηση. Μέσα σε πλέον 15 χρόνια η εταιρεία κατάφερε να εξελιχθεί σε μεγάλο βαθμό και να κατακτήσει ένα μεγάλο μέρος της αγοράς παράγοντας πολλά έσοδα τα οποία το 2022 ξεπέρασαν τα 8 δισεκατομμύρια δολάρια ΗΠΑ. Τη σημερινή εποχή η Airbnb έχει τον τίτλο ενός εκ των κορυφαίων ηγετών στην αγορά διαμοιρασμού κατοικιών και μετά την απόφασή της να επεκταθεί στο εξωτερικό το 2011 έχει καταφέρει να εισέλθει στην αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων σε διάφορες χώρες παγκοσμίως. Αυτό σημαίνει στην πράξη ότι η Airbnb κατάφερε να διεισδύσει στην αγορά και όχι μόνο να παραμείνει αλλά να εξελιχθεί θεαματικά παρέχοντας ανταγωνιστικές υπηρεσίες φιλοξενίας (Dogru et al., 2019). Η Airbnb συνιστά μια διαδεδομένη πρακτική σε παγκόσμιο επίπεδο και αποτελεί ένα φαινόμενο το οποίο συνδέεται με οικονομικές, κοινωνικές, χωρικές και άλλες μορφές συνεπειών (Voltes-Dorta & Sánchez-Medina, 2020).

2.2.2 Τρόπος λειτουργίας των Airbnb καταλυμάτων

Τα καταλύματα Airbnb έχουν το δικό τους μοναδικό τρόπο λειτουργίας και διαφοροποιούνται αισθητά με τον παραδοσιακό ή συμβατικό τρόπο ενοικίασης κατοικιών. Κάθε χρήστης έχει τη δυνατότητα να χρησιμοποιεί τεχνολογικά μέσα όπως είναι ο υπολογιστής και να συνδέεται στο διαδίκτυο ώστε να μπορεί να εντοπίσει διαθέσιμες αλλά και μη διαθέσιμες καταχωρήσεις ώστε να προσδιορίσει την ημερομηνία που θέλει να πραγματοποιήσει μία κράτηση. Απαραίτητη προϋπόθεση για να συμβεί αυτό είναι οι οικοδεσπότες ή διαφορετικά οι ιδιοκτήτες των κατοικιών να

χρησιμοποιήσουν την εφαρμογή της Airbnb και να εγγραφούν σε αυτή χρησιμοποιώντας προσωπικά στοιχεία όπως είναι ο αριθμός τηλεφώνου και η διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου. Κάθε οικοδεσπότης δημιουργεί ένα μοναδικό προφίλ ως μέλος το οποίο απαρτίζεται από το όνομά του, από μία φωτογραφία όπως επίσης και το έτος/ημερομηνία εγγραφής του στην Airbnb. Κάθε οικοδεσπότης έχει τη δυνατότητα, εκτός από τα παραπάνω, να παραθέτει πρόσθετες πληροφορίες όπως είναι το επάγγελμα του, οι δεξιότητες του κ.ά. Συνιστά, ωστόσο, υποχρέωση κάθε οικοδεσπότη να δώσει πληροφορίες όσον αφορά την τοποθεσία στην οποία βρίσκεται η κατοικία ώστε ο κάθε ενδιαφερόμενος να γνωρίζει που θα διαμείνει. Εκείνοι που έχουν τη δυνατότητα να δημιουργήσουν μία καταχώρηση στην ιστοσελίδα της Airbnb ή να νοικιάσουν κάποια καταχώρηση είναι μόνο τα πιστοποιημένα μέλη της (Airbnb 2017a).

Στην ιστοσελίδα της Airbnb κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να αναζητήσει μία κατοικία με βάση διάφορα κριτήρια όπως είναι το κόστος, η περιοχή που βρίσκεται η κατοικία αλλά και η ημερομηνία για την οποία ενδιαφέρεται. Κάθε ενδιαφερόμενος επισκέπτης μπορεί να αναζητήσει ακίνητα σε περισσότερες από 190 χώρες και 65.000 πόλεις. Πραγματοποιώντας κάποια κράτηση η Airbnb λαμβάνει από τον κάθε οικοδεσπότη κάποια προμήθεια για τις παρεχόμενες υπηρεσίες η οποία έρχεται σε 3% και η οποία παρακρατείται αυτόματα τη στιγμή που ο κάθε ενδιαφερόμενος επισκέπτης καταβάλει το αντίτιμο που ζητείται από τον οικοδεσπότη. Ουσιαστικά, κάθε ενδιαφερόμενος επισκέπτης είναι ελεύθερος να επιλέξει εκείνη την κατοικία που ταιριάζει περισσότερο με τις προτιμήσεις του. Για το λόγο αυτό χρησιμοποιούνται ειδικά φίλτρα αναζήτησης τα οποία βοηθούν στην προσαρμογή των τελικών παρεχόμενων υπηρεσιών (Airbnb 2017a).

Ακόμη, στους ενδιαφερόμενους επισκέπτες δίνεται η δυνατότητα συλλογής πληροφοριών για την κατοικία που αναζητούν και σε αυτό συμβάλλει το γεγονός ότι η ιστοσελίδα της Airbnb επιτρέπει στους επισκέπτες να κάνουν κριτικές για μία κατοικία βάση προηγούμενων εμπειριών τους. Ακόμη, ο κάθε οικοδεσπότης έχει τη δυνατότητα να επιλέξει εάν θα δέχεται αιτήματα από όλους τους επισκέπτες ανεξαιρέτως ή αν θα δέχεται επισκέπτες διά μέσου άλλων οικοδεσποτών. Μπορεί να βλέπει το προφίλ των ενδιαφερόμενων και σύμφωνα με την κρίση του να απορρίπτει ή να αποδέχεται κάποιο αίτημα. Στο ενδεχόμενο που ένας οικοδεσπότης αποδεχθεί μία αίτηση ακολουθεί το στάδιο της πληρωμής από τη μεριά του επισκέπτη η οποία γίνεται διαδικτυακά με τη χρήση μεθόδων όπως το PayPal, η πιστωτική κάρτα κ.ά (Airbnb, 2017c). Τέλος, η

φιλοξενία σύμφωνα με τα πρότυπα και τα κριτήρια της Airbnb και γενικότερα των βραχυχρόνιων μισθώσεων δίνει τη δυνατότητα σε κάποιο φυσικό πρόσωπο να ορίσει την τιμή των υπηρεσιών που παρέχει, να επιλέξει ποια περίοδο επιθυμεί να δεχθεί κάποιον επισκέπτη αλλά και σε τι συχνότητα. Οι καταχωρήσεις που γίνονται στην πλατφόρμα Airbnb είναι πάρα πολλές και η εταιρία επιτρέπει, ουσιαστικά, σε έναν ενδιαφερόμενο να επιλέξει το «ιδανικό» για εκείνον κατάλυμα ανάμεσα σε πολλά άλλα. Τέλος, υποστηρίζεται ότι αυτό που κάνει τα καταλύματα Airbnb να ξεχωρίζουν από άλλα αφορά στην παροχή δυνατότητας ενοικίασης σε χαμηλές τιμές (Guttentag, 2015; Guttentag et al., 2017; Tussyadiah & Pesonen, 2016).

2.2.3 Παράγοντες που ενόησαν την ανάπτυξη της Airbnb και της βραχυχρόνιας μίσθωσης

Η εμφάνιση και εξέλιξη της αγοράς βραχυχρόνιων μισθώσεων και συνεπώς η εδραίωση εταιρειών στον κλάδο όπως η Airbnb που εξετάζεται στην παρούσα εργασία στηρίχτηκε όπως και στηρίζεται σε συγκεκριμένους παράγοντες και σε ορισμένες συνθήκες οι οποίες επέδρασαν και συνεχίζουν να επιδρούν θετικά. Αναφέρθηκε σε προηγούμενη ενότητα ότι η χρήση της Airbnb στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό στη χρήση της τεχνολογίας και του διαδικτύου. Αυτό υποδεικνύει ότι χωρίς την τεχνολογία και χωρίς το διαδίκτυο η βραχυχρόνια μίσθωση και η εμφάνιση εταιρειών όπως η Airbnb δεν θα ήταν εφικτή. Τα τελευταία χρόνια η τεχνολογία έχει εξελιχθεί σε πολύ μεγάλο βαθμό και οι αλλαγές που έχει επιφέρει στην αγορά είναι πολλές. Τη σημερινή εποχή ένα μεγάλο μέρος των καταναλωτών διαθέτουν έξυπνες συσκευές όπως smartphones, έχουν γνώσεις σχετικά με τη χρήση τεχνολογικών μέσων όπως ο υπολογιστής και το tablet και χρησιμοποιούν σε μεγάλο βαθμό το διαδίκτυο για την πραγματοποίηση ηλεκτρονικών αγορών (Botsman, 2010).

Πριν μερικά χρόνια το διαδίκτυο ως εργαλείο ήταν αφανές, αλλά σήμερα συνιστά ένα ιδιαίτερο μέσο για την εξέλιξη των επιχειρήσεων, για την προβολή τους, για την επέκτασή τους στην αγορά και για τη βελτίωση της θέσης τους. Παράλληλα, εκτός από τις επιχειρήσεις, τα οφέλη που απορρέουν είναι τεράστια και για τους καταναλωτές. Σήμερα το διαδίκτυο κατακτά ολοένα και περισσότερο τους καταναλωτές καθώς παρέχει ευκολία αλλά και ταχύτητα. Θεωρείται ότι ένας από τους βασικούς λόγους για τον οποίο δεν έχει αναπτυχθεί περισσότερο και δεν έχει εδραιωθεί σε μεγαλύτερο βαθμό είναι η επιφύλαξη και ο φόβος των καταναλωτών προς τις

ηλεκτρονικές συναλλαγές και προς το διαδίκτυο γεγονός που γίνεται περισσότερο αισθητό σε άτομα μεγάλης ηλικίας όπου η εξοικείωση με την τεχνολογία είναι μικρή (Botsman, 2010).

Εκτός από την ραγδαία εξέλιξη της τεχνολογίας, η εμφάνιση της αγοράς βραχυχρόνιων μισθώσεων και εταιρειών όπως η Airbnb ευνοήθηκε από την αστάθεια σε οικονομικό επίπεδο η οποία εντοπίζεται σε παγκόσμια κλίμακα και η οποία ασκεί αναντίρρητη επιρροή στην κτηματαγορά η οποία συνδέεται συχνά με περιορισμένη ρευστότητα και χαμηλή ενεργητικότητα. Λόγω της οικονομικής αβεβαιότητας η οποία επήλθε μετά την οικονομική κρίση του 2008, επηρεάστηκε η αγορά ακινήτων και πολλές κατοικίες έμειναν ανεκμετάλλευτες. Στο σημείο αυτό αξίζει να σημειωθεί ότι η Airbnb ξεκίνησε να δραστηριοποιείται το 2007, δηλαδή ένα χρόνο σχεδόν πριν την εμφάνιση της οικονομικής κρίσης η οποία επηρέασε τις οικονομίες των χωρών παγκοσμίως. Υπό αυτές τις συνθήκες παρατηρήθηκε το φαινόμενο της συσπείρωσης των πολιτών σε κοινούς χώρους για την κάλυψη βιοποριστικών αναγκών. Αναφορικά με τις παραπάνω συνθήκες, η Ελλάδα συνιστά μία χαρακτηριστική περίπτωση. Και σε άλλες χώρες ακόμη, όπως οι Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής, μετά την εμφάνισή της οικονομικής κρίσης πολλά σπίτια έμειναν ακατοίκητα και σε αυτό συνέβαλε εξίσου το γεγονός ότι οι ιδιοκτήτες εστίασαν στην προσωρινή εκμετάλλευση των κατοικιών τους (εποχικότητα). Σε ένα τέτοιο περιβάλλον ωρίμασαν οι πεποιθήσεις για τη δυνατότητα δημιουργίας ευκαιριακού κέρδους και την αποκόμιση περισσότερων οφελών σε σύγκριση με την υλοποίηση μακροχρόνιων σχεδίων (μακροχρόνια μίσθωση) (Moylan & Lehmann, 2014).

Είναι σημαντικό να γίνει αναφορά ακόμη στο γεγονός ότι η εξέλιξη της τεχνολογίας σε συνδυασμό με την γνώση οδήγησαν στην εμφάνιση νέων και καινοτόμων επιχειρηματικών μοντέλων. Καθοριστικός ήταν ακόμη και ο ρόλος της απελευθέρωσης της αγοράς στα πλαίσια του ανταγωνισμού και της διαρκούς διεκδίκησης ολόένα και μεγαλύτερου μεριδίου της αγοράς. Κάνοντας λόγο για επιχειρηματικά μοντέλα, εστιάζοντας στην περίπτωση της Airbnb, προκαλεί μεγάλο ενδιαφέρον το γεγονός ότι η εταιρεία συνιστά έναν από τους μεγαλύτερους ηγέτες στον κλάδο χωρίς να έχει ακίνητα στην κατοχή της. Αντίστοιχα παραδείγματα αποτελούν η εταιρεία Alibaba η οποία δραστηριοποιείται στον κλάδο των λιανικών πωλήσεων χωρίς να καταγράφει εμπορεύματα όπως και η εταιρεία Uber η οποία δραστηριοποιείται πάλι στο χώρο των υπηρεσιών αλλά δεν έχει κάποιο στόλο με ταξί στο ενεργητικό της. Στα

πλαίσια των παραγόντων που ευνόησαν τη δημιουργία συνθηκών για την ανάπτυξη της αγοράς βραχυχρόνιων μισθώσεων και εταιρειών όπως η Airbnb συγκαταλέγεται και η ανάπτυξη του τουρισμού σε παγκόσμια κλίμακα, ειδικά μετά το 2004. Στο ίδιο πλαίσιο μπορεί να συγκαταλεγει η αναδιάρθρωση του εισοδήματος των καταναλωτών, η ανάγκη για κάλυψη των απαιτήσεων τους, οι οποίες διαρκώς διαφοροποιούνται και αυξάνονται, αλλά και η προδιάθεση που υπήρξε για σπατάλη μικρότερων οικονομικών πόρων για διαμονή στο πλαίσιο της αναζήτησης οικονομικών λύσεων (Li & Moreno, 2015).

Η Airbnb παρέχει χώρους διαμονής σε πολλές και διάφορες τοποθεσίες ανά τον κόσμο. Εξίσου καθοριστικός παράγοντας είναι το εύρος τιμών που υπάρχει το οποίο καθορίζεται σύμφωνα με την ποιότητα και τις ανάγκες του κάθε ταξιδιώτη. Το ανταγωνιστικό πλεονέκτημα της Airbnb και ο λόγος της εξέλιξης της στηρίζεται στο ότι παρέχεται η δυνατότητα εύκολης, άμεσης και γρήγορης σύνδεσης των επισκεπτών με τους οικοδεσπότες (Μέλισσας, 2022). Εκτός από το ανωτέρω, μπορεί ευλόγως να γίνει αναφορά και στην έννοια της προσβασιμότητας η οποία αφορά στα καταλύματα Airbnb γιατί λόγω του μικρότερου κόστους οι ταξιδιώτες έχουν τη δυνατότητα να υιοθετούν εναλλακτικά μοτίβα (Horn & Merante, 2017; Kakar et. al., 2018).

2.2.4 Η βραχυχρόνια μίσθωση στην Ευρωπαϊκή Ένωση και η θέση της Airbnb

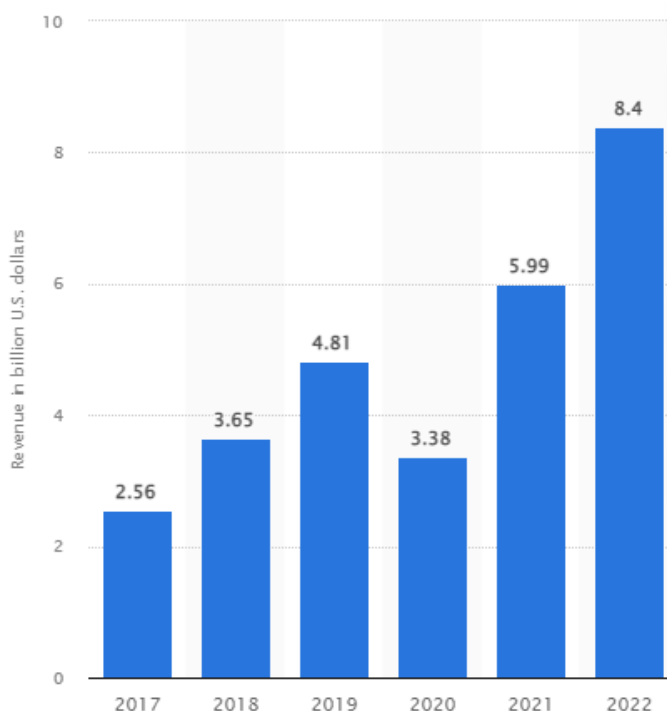
Στοιχεία που έχουν δημοσιοποιηθεί τα τελευταία χρόνια αποτυπώνουν την εικόνα της βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά τον κόσμο και πιο συγκεκριμένα στο χωρικό πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Σύμφωνα με στατιστικά στοιχεία που αφορούν το 2020, πραγματοποιήθηκαν εκατοντάδες εκατομμύρια διανυκτερεύσεις σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης. Πιο συγκεκριμένα, το έτος που αναφέρεται οι διανυκτερεύσεις άγγιξαν τα 272 εκατομμύρια αλλά ο αριθμός αυτός παρουσιάστηκε να είναι μειωμένος κατά 47% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, δηλαδή το 2019. Το παρακάτω σχεδιάγραμμα αποτυπώνει την εικόνα της βραχυχρόνιας μίσθωσης για τα έτη 2018, 2019 και 2020. Παρατηρείται ότι το 2019 ήταν η καλύτερη χρονιά σε σχέση με τις άλλες δύο όσον αφορά τις διανυκτερεύσεις που πραγματοποιήθηκαν στα πλαίσια της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Παρατηρείται, ακόμη, ότι τους καλοκαιρινούς μήνες και πιο συγκεκριμένα το διάστημα από τον Μάιο μέχρι τον Σεπτέμβριο οι διανυκτερεύσεις παρουσιάζουν σημαντική κορύφωση σε σχέση με τους άλλους μήνες του έτους. Συμπεραίνεται ότι ο μήνας Αύγουστος είναι ο μήνας με τον

υψηλότερο αριθμό διανυκτερεύσεων οι οποίες κοντεύουν τα 100 εκατομμύρια (Newsroom, 2024).



Σχεδιάγραμμα 2 Μηνιαίες διανυκτερεύσεις στην αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης σε επίπεδο ΕΕ, 2018-2022 (Newsroom, 2024)

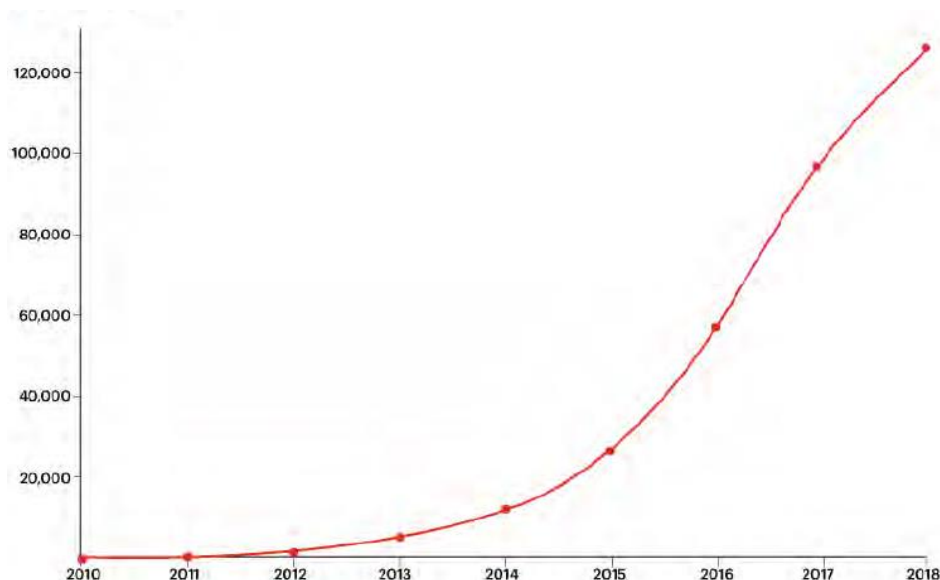
Κατά την εμφάνιση της υγειονομικής κρίσης τον Μάρτιο του 2020 σημειώθηκε σημαντικό πλήγμα στις διανυκτερεύσεις βραχυχρόνιας μίσθωσης. Λόγω της πανδημίας, πολλές χώρες ανά τον κόσμο δέχθηκαν μεγάλο πλήγμα και η αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης επηρεάστηκε σημαντικά. Σε επίπεδο Ευρώπης μεγάλος ήταν ο αντίκτυπος των επιπτώσεων σε χώρες όπως η Ιταλία (-60,2%) και η Ισπανία (-58,1%). Μεγάλη επιρροή δέχτηκαν πλέον χώρες όπως η Τσεχία, η Κύπρος, η Ουγγαρία, η Σλοβενία, η Μάλτα κ.ά. όπου το ποσοστό μείωσης των διανυκτερεύσεων ήταν πάνω από 60%. Παρά την μείωση που σημειώθηκε στην αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων το 2020, η αγορά σταδιακά άρχισε να ανακάμπτει. Αυτό επιβεβαιώνεται από το παρακάτω σχεδιάγραμμα στο οποίο αποτυπώνεται η πορεία της αγοράς βραχυχρόνιων μισθώσεων για την περίπτωση της Airbnb για το χρονικό διάστημα 2017 έως 2022. Παρατηρείται αρχικά ότι για το διάστημα 2017-2022 υπάρχει μία διαρκής άνοδος που δείχνει την εντυπωσιακή εξέλιξη της Airbnb και την διαρκή αύξηση του μεριδίου της αγοράς σε παγκόσμια κλίμακα. Το 2020 σε σχέση με το 2017 τα έσοδα της Airbnb παγκοσμίως σχεδόν τετραπλασιάστηκαν αγγίζοντας τα 8,4 δισεκατομμύρια δολάρια ΗΠΑ. Συγκριτικά με το 2021, το 2022 τα έσοδα αυξήθηκαν κατά περίπου 2,5 δισεκατομμύρια δολάρια ΗΠΑ (Statista, 2023).



Σχεδιάγραμμα 3 Έσοδα της Airbnb παγκοσμίως, 2017-2022 (Statista, 2023)

Η θέση της Airbnb στον παγκόσμιο χάρτη γίνεται αντιληπτή καλύτερα αν εξετάσει κανείς την ίδια σε σχέση με άλλους ανταγωνιστές με βάση την επισκεψιμότητα που καταγράφεται στον ιστότοπο της ή με βάση τον αριθμό λήψεων της εφαρμογής τους. Χαρακτηριστικά, το 2023 και πιο συγκεκριμένα τον Ιανουάριο του ίδιου έτους η [airbnb.com](https://www.airbnb.com) αποτέλεσε τον τρίτο ιστότοπο ο οποίος δέχτηκε το μεγαλύτερο αριθμό επισκέψεων ταξιδιωτών σε παγκόσμιο επίπεδο. Το μήνα που αναφέρεται καταγράφηκαν πάνω από 105 εκατομμύρια επισκέψεις. Αξίζει να γίνει αναφορά στο γεγονός ότι ο ιστότοπος εκείνος με το μεγαλύτερο αριθμό επισκέψεων ήταν ο [booking.com](https://www.booking.com) τον οποίο επισκέφτηκαν πάνω από 560 εκατομμύρια επισκέπτες. Στη σειρά κατάταξης, τη δεύτερη θέση κατέκτησε το [tripadvisor.com](https://www.tripadvisor.com) το οποίο επισκέφθηκαν πάνω από 160 εκατομμύρια ταξιδιώτες. Όσον αφορά το κριτήριο που αφορά τη λήψη εφαρμογών, η Airbnb, το 2022, βρέθηκε στην 4η θέση παγκοσμίως. Η εφαρμογή της κατέβηκε από 52 εκατομμύρια χρήστες. Αντίστοιχα, την εφαρμογή της [booking.com](https://www.booking.com) κατέβασαν πάνω-κάτω 30 εκατομμύρια χρήστες περισσότεροι από την Airbnb και αυτό τοποθέτησε την εταιρεία στην τρίτη θέση. Σε γενικές γραμμές, συμπεραίνεται ότι η Airbnb κατέχει μεγάλο μέρος της αγοραστικής πίτας και παλαιώνεται από μεγάλο ανταγωνισμό ο οποίος καλλιεργείται από εταιρείες με μεγαλύτερο αγοραστικό μερίδιο σε σχέση με αυτή. Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ότι τον

Απρίλιο του 2023 η κεφαλαιοποίηση της Airbnb σε παγκόσμια κλίμακα ήταν 73,34 δις δολάρια ΗΠΑ (Statista, 2023). Η Airbnb αναπτύχθηκε πολύ τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα και το μέγεθος της κατακόρυφης ανάπτυξης επιβεβαιώνεται από το σχεδιάγραμμα που ακολουθεί (σχεδιάγραμμα 3)



Σχεδιάγραμμα 4 Αριθμός ακινήτων που διατέθηκαν για βραχυχρόνια μίσθωση στην Ελλάδα, 2010-2018 (Balampanidis et al. (2021)

Εάν εξετάσει κανείς τις αγορές της Airbnb, τότε θα πρέπει να σημειωθεί ότι το μεγαλύτερο ποσοστό των εσόδων της προέρχεται από τη Βόρεια Αμερική (4,2 δισεκατομμύρια δολάρια ΗΠΑ). Άλλες περιοχές του κόσμου και πιο συγκεκριμένα η EMEA (Ευρώπη, Μέση Ανατολή, Αφρική) απέφεραν στην εταιρεία έσοδα ύψους 2,9 δισεκατομμυρίων δολαρίων ΗΠΑ. Ωστόσο, όσον αφορά τις κρατήσεις, η EMEA κατέκτησε την πρώτη θέση το 2022 σε σχέση με την βόρεια Αμερική καθώς στην πρώτη περίπτωση οι κρατήσεις ήταν κατά 30 εκατομμύρια περισσότερες (168 συνολικά εκατομμύρια κρατήσεις) (Statista, 2023).

2.2.5 Η υφιστάμενη κατάσταση στην Ελλάδα σε σχέση με τη βραχυχρόνια μίσθωση

Η εικόνα που παρουσιάζει η αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια παρουσιάζει αμείωτο ενδιαφέρον λόγω των εξελίξεων που λαμβάνουν χώρα. Όπως αναφέρεται από την Κουρλιμπίνη (2022) στην Ελλάδα το 2016 οι καταχωρήσεις σε ιστότοπους βραχυχρόνιας μίσθωσης ανέρχονταν σε 95 χιλιάδες και ο αριθμός αυτός το 2019 ανήλθε σε 195 χιλιάδες ενώ το 2022 ανήλθε σε 215 χιλιάδες. Τα δεδομένα αυτά μαρτυρούν την εντυπωσιακή αύξηση των καταχωρίσεων στους

ιστότοπους βραχυχρόνιας μίσθωσης αλλά και την έμφαση που δίνεται από τους παρόχους στην Ελλάδα σε αυτή την νέα μορφή μίσθωσης ακινήτων. Σύμφωνα με τα υφιστάμενα δεδομένα, εκτιμάται ότι το 2022 το μέγεθος της οικονομίας διαμοιρασμού στην Ελλάδα άγγιξε τα 3,37 δις ευρώ όταν το 2019 ανήλθε σε 2,9 δις ευρώ. Παράλληλα, τα δεδομένα αποτυπώνουν ότι τα τελευταία χρόνια οι δαπάνες που καταβάλλονται αναφορικά με την οικονομία διαμοιρασμού στο φάσμα του τουρισμού ακολουθεί αυξητική πορεία συμβάλλοντας στην ολοένα και μεγαλύτερη κάλυψη του μεριδίου της τουριστικής δαπάνης σε εγχώρια πλαίσια.

Εξετάζοντας τις περιφέρειες της χώρας σε σχέση με το πώς κατανέμεται η βραχυχρόνια μίσθωση, αναφέρεται ότι στην Περιφέρεια Αττικής συγκεντρώνεται το μεγαλύτερο μερίδιο και ακολουθούν η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου, η Περιφέρεια Κρήτης, η Περιφέρεια Ιονίων Νησιών και η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας. Αν εξετάσει κανείς την κατανομή του μεριδίου της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης σε επίπεδο νομών, θα παρατηρήσει ότι ένα μεγάλο μερίδιο καταλαμβάνει ο νομός Αττικής τον οποίο ακολουθούν άλλοι νόμοι όπως ο νομός Κυκλάδων, ο νομός Χανίων, ο νομός Κέρκυρας, ο νομός Θεσσαλονίκης, ο νομός Χαλκιδικής και ο νομός Δωδεκανήσων. Όσον αφορά τον νομό Αττικής συγκεκριμένα, αναφέρεται ότι τον Ιούλιο του 2015 τα ακίνητα που ήταν καταχωρημένα σε ιστοσελίδες βραχυχρόνιας μίσθωσης ήταν πάνω από 2.000 και την αντίστοιχη περίοδο για το 2017 τα ακίνητα ξεπερνούσαν τις 5.000 (Μπαλαμπανίδης, Παπατζάνη & Πέττας, 2018).

Στην Ελλάδα η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης παρουσιάζει ανοδική πορεία και έντονη εποχικότητα. Η εποχικότητα είναι πιο έντονη σε σχέση με άλλες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Χαρακτηριστικά, τους καλοκαιρινούς μήνες και πιο συγκεκριμένα τον Ιούλιο και τον Αύγουστο παρατηρείται αυξημένη χρήση τουριστικών καταλυμάτων και ο αριθμός διανυκτερεύσεων είναι σημαντικά μεγαλύτερος σε σχέση με τους υπόλοιπους μήνες του έτους. Αντίθετα, αν παρατηρήσει κανείς την αντίστοιχη αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης στον ξενοδοχειακό κλάδο θα διαπιστώσει ότι η εποχικότητα χαρακτηρίζεται από μικρότερη ένταση. Αξίζει να σημειωθεί ακόμη ότι η εποχικότητα στην αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι έντονη για το σύνολο των επιμέρους κατηγοριών από άποψη φύλου και άλλων δημογραφικών παραγόντων όπως η ηλικία, το επίπεδο εκπαίδευσης κ.ά. (Κουρλιμπίνη, 2022).

Σημειώνεται ακόμη, ότι στην περίπτωση της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα δίνεται έμφαση στην επαγγελματική της μορφή καθώς τα τελευταία χρόνια παρατηρείται το φαινόμενο της διάθεσης μεγάλου αριθμού καταλυμάτων τα οποία αγοράστηκαν για αυτό το λόγο. Αξιοσημείωτη είναι η συμμετοχή που παρατηρείται από διάφορους παρόχους που ανήκουν σε διαφορετικές ηλικιακές ομάδες, από παρόχους με χαμηλό μορφωτικό επίπεδο, από παρόχους μικρών πόλεων και μη εργαζόμενους ενώ εξίσου αξία επισήμανσης είναι η αξιοποίηση υπηρεσιών βραχυχρόνιας μισθώσεως από σπουδαστές αλλά και από άτομα που προέρχονται από μεγάλες πόλεις (Κουρλιμπίνη, 2022). Στην αγορά της Ελλάδας παρατηρείται έντονη και μεγάλη δραστηριοποίηση από εταιρείες μεγάλου μεγέθους όπως είναι η Airbnb, το Tripadvisor και το Booking. Αυτό υποδηλώνει ότι η Ελλάδα είναι μία από τις αγορές στις οποίες εταιρείες όπως οι παραπάνω έχουν επεκτείνει τις δραστηριότητές τους και έχουν δώσει σημαντική έμφαση. Όσον αφορά την περίπτωση της Airbnb που εξετάζεται στην παρούσα εργασία, στην Ελλάδα οι σημαντικότερες περιοχές στις οποίες δίνεται έμφαση είναι η περιοχή της Ακρόπολης και του Λυκαβηττού, το Ζάππειο, τα Εξάρχεια, το Θησείο, το Μοναστηράκι, το Κουκάκι και η περιοχή του Ψυρρή (Μπαλαμπανίδης, Παπατζάνη & Πέττας, 2018).

Τα ανωτέρω στοιχεία και η κατάσταση, όπως καταγράφεται τα τελευταία χρόνια, εγείρει σημαντικά ερωτήματα για τους λόγους που οδήγησαν στην έκρηξη της προσφοράς για βραχυχρόνια μίσθωση. Αναφέρεται ότι ένας βασικός λόγος που οδήγησε στην εδραίωση αυτής της νέας αγοράς έχει να κάνει με το μεγάλο απόθεμα κενών κατοικιών. Πιο συγκεκριμένα, οι κενές κατοικίες που υπήρχαν στην Ελλάδα σύμφωνα με στοιχεία του 2011 (Ερευνας Ελληνικής Στατιστικής Αρχής - ΕΛΣΤΑΤ) ήταν πάνω από 2 εκατομμύρια. Με άλλα λόγια, ένα ποσοστό από τις κανονικές κατοικίες που ανερχόταν στο 35,3% δεν κατοικούνταν το 2011. Σε άλλες περιπτώσεις χωρών η αναλογία κενών κατοικιών ήταν μικρότερη. Για παράδειγμα, στην Πορτογαλία το ποσοστό ανερχόταν σε 31,9%, στη Μάλτα το ποσοστό ανερχόταν σε 31,8%, στην Κύπρο το ποσοστό κενών κατοικιών ανερχόταν σε 31,1%, στο Ηνωμένο Βασίλειο το ποσοστό ανερχόταν σε 3,6% και στο Λουξεμβούργο το ποσοστό ανερχόταν σε 7,2% (Κουρλιμπίνη, 2022).

Τα στοιχεία αποτυπώνουν ότι υπήρχε ένα μεγάλο απόθεμα σε κενές κατοικίες το οποίο ήταν άμεσα διαθέσιμο προς αξιοποίηση. Η αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε

συνδυασμό με την ανάπτυξη του κατασκευαστικού κλάδου πριν την εμφάνιση της οικονομικής κρίσης οδήγησε στην αύξηση της προσφοράς και την αύξηση της ζήτησης και έκανε πολλούς να δουν τη βραχυχρόνια μίσθωση ως πηγή εισοδήματος. Χαρακτηριστικά, στην Ελλάδα η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης έγινε αντιληπτή ως επιπλέον μορφή εισοδήματος από το 80% των παρόχων όταν το αντίστοιχο ποσοστό για το μέσο όρο των χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης ανήλθε στο 59% (Κουρλιμπίνη, 2022).

Έτσι, σύμφωνα με όσα αναλύθηκαν ανωτέρω, υποδεικνύεται ότι στην Ελλάδα η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης φαίνεται να συνιστά μια αναπτυσσόμενη αγορά η οποία συνιστά μια οικονομική διέξοδο για εκατοντάδες παρόχους. Σε μία άβολη, οικονομικά και κοινωνικά, περίοδο, πάροχοι υπηρεσιών στην Ελλάδα (νοικοκυριά) έχουν τη δυνατότητα να αποκτούν πρόσθετο εισόδημα και παράλληλα αυτό δίνει τη δυνατότητα σε εταιρίες όπως η Airbnb να θέτουν διαρκώς θεμέλια για περαιτέρω ανάπτυξη.

2.3 Οι επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην μακροχρόνια μίσθωση

2.3.1 Αποτίμηση βραχυχρόνιας και μακροχρόνιας μίσθωσης

Ένας ενδιαφερόμενος μπορεί να μισθώσει μία κατοικία για κάποιο συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Το διάστημα αυτό μπορεί να είναι μακροχρόνιο ή βραχυχρόνιο και σε κάθε μία από αυτές τις επιλογές υπάρχουν παράγοντες που διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο, όπως είναι η περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο, το διαθέσιμο εισόδημα του ενδιαφερομένου, ο χρόνος διαμονής κ.ά. Τόσο στην περίπτωση της βραχυχρόνιας όσο και στην περίπτωση της μακροχρόνιας μίσθωσης υπάρχουν ορισμένα χαρακτηριστικά τα οποία είναι σημαντικό να γίνονται κατανοητά. Πριν γίνει αναφορά στα χαρακτηριστικά αυτά για τις δύο περιπτώσεις είναι σημαντικό να σημειωθεί στο σημείο αυτό ότι τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης αυξήθηκαν πάνω από 80% για το διάστημα 2014 έως 2019, γεγονός που υποδεικνύει ότι η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει ακμάσει και έχει εκτοξευθεί σε πολύ μεγάλο βαθμό έχοντας πολλές και ποικίλες επιδράσεις στην αγορά της μακροχρόνιας μίσθωσης αλλά και γενικότερα (Gold, 2019).

Η πρώτη βασική διαφορά ανάμεσα στην αγορά βραχυχρόνιας και μακροχρόνιας μίσθωσης σχετίζεται με το εισόδημα. Μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω Airbnb

υπάρχουν μεγαλύτερα οικονομικά οφέλη καθώς η μίσθωση γίνεται ανά ημέρα ενώ στην περίπτωση της μακροχρόνιας μίσθωσης υπάρχει το μηνιαίο μίσθωμα. Το κόστος ανά ημέρα είναι υψηλότερο αναλογικά σε σχέση με το μηνιαίο κόστος. Αυτό υποδηλώνει ότι στην περίπτωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης ένας πολίτης χρειάζεται λιγότερο χρόνο για να κερδίσει περισσότερα χρήματα και μπορεί να το πετύχει αυτό μέσω μιας απλής καταχώρησης στον ιστότοπο της Airbnb. Ωστόσο, η βραχυχρόνια μίσθωση παρουσιάζει διακυμάνσεις γιατί υπάρχει το φαινόμενο της εποχικότητας. Τους καλοκαιρινούς μήνες η ζήτηση μπορεί να είναι υψηλή αλλά τους υπόλοιπους μήνες η ζήτηση πέφτει, συνεπώς υπάρχει έλλειψη συνέπειας. Αντίστοιχα, στη μακροχρόνια μίσθωση διασφαλίζεται σταθερό εισόδημα σε όλη τη διάρκεια του χρόνου, υπάρχει συνέπεια και ένας πολίτης εκτιμά καλύτερα τα έσοδα του. Η βραχυχρόνια μίσθωση παρέχει ευελιξία και δίνει τη δυνατότητα επανακαθορισμού των τιμών, συνεπώς, υπάρχει η δυνατότητα αλλαγής της εισροής εσόδων. Έτσι, στη βραχυχρόνια μίσθωση γίνεται λόγος για ενεργητικό εισόδημα ενώ στην περίπτωση της μακροχρόνιας μίσθωσης το εισόδημα είναι παθητικό (Shirshikov, 2022).

Ακόμη, στην περίπτωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης υπάρχει η ανάγκη ρύθμισης του κόστους. Ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου παρέχει σε κάθε ενδιαφερόμενο έναν ιδανικό χώρο για διαμονή και στο πλαίσιο αυτό δαπανά πόρους για την άνεση του φιλοξενούμενου (πχ ρεύμα, νερό, διαδίκτυο, έπιπλα κ.ά.). Αντίστοιχα, στην περίπτωση της μακροχρόνιας μίσθωσης, η ανάγκη αυτή απουσιάζει και κάποιος δεν έχει την υποχρέωση να επιπλώσει ένα ακίνητο ούτε να καταβάλει δαπάνες για την εγκατάσταση ενός ενδιαφερόμενου (πχ. αγορά επίπλων, βάψιμο κατοικίας κ.ά.). Συνεπώς, στις δύο περιπτώσεις το κόστος διαμονής ενός φιλοξενούμενου ρυθμίζεται διαφορετικά και η επιβάρυνση αφορά ενίοτε τον φιλοξενούμενο ή τον ιδιοκτήτη και σε διαφορετικό βαθμό. Μία άλλη βασική διαφορά ανάμεσα στις δύο περιπτώσεις που εξετάζονται έχει να κάνει με το νομοθετικό πλαίσιο και τους κανονισμούς. Η νομοθεσία που διέπει τα καταλύματα Airbnb είναι νέα και διαφέρει από πόλη σε πόλη και από χώρα σε χώρα. Στις μακροχρόνιες μισθώσεις οι κανονισμοί είναι πιο σταθεροί και οι ενοικιαστές προστατεύονται από νόμους. Έτσι, στις μακροχρόνιες μισθώσεις οι επισκέπτες έχουν περισσότερα νόμιμα δικαιώματα από ότι στην περίπτωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων όπου το νομοθετικό πλαίσιο δεν είναι σταθεροποιημένο (Shirshikov, 2022).

Επιπλέον, σε Airbnb μισθώσεις μπορεί να λείπει η ανάγκη καταβολής φόρου εισοδήματος σε σχέση με τις μακροχρόνιες μισθώσεις όπου η απόκτηση ενοικίου φορολογείται ως παθητικό εισόδημα. Ακόμη, οι μακροχρόνιες μισθώσεις χαρακτηρίζονται από μεγαλύτερη διακριτικότητα στην επιλογή ενοικιαστών σε σχέση με τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις όπου η επιλογή ενοικιαστών γίνεται διαδικτυακά και εν απουσία της φυσικής παρουσίας του ενοικιαστή. Τέλος, στις μακροχρόνιες μισθώσεις ένας ενδιαφερόμενος μπορεί να μείνει για μεγάλο χρονικό διάστημα κατόπιν συμφωνίας ενώ στην περίπτωση της Airbnb και των βραχυχρόνιων μισθώσεων υπάρχουν περιορισμοί καθώς μία κατοικία εντοπίζεται μέσω διαδικτύου και η διαμονή μπορεί να μην είναι εκτενής. Για παράδειγμα, σε χρονικό διάστημα ενός μήνα κάποιες ημέρες του μήνα μπορεί να είναι ήδη δεσμευμένες από κάποιον άλλο ενδιαφερόμενο με αποτέλεσμα από το σύνολο του μήνα να υπάρχουν μόνο ορισμένες μέρες διαθέσιμες για διαμονή (Shirshikov, 2022).

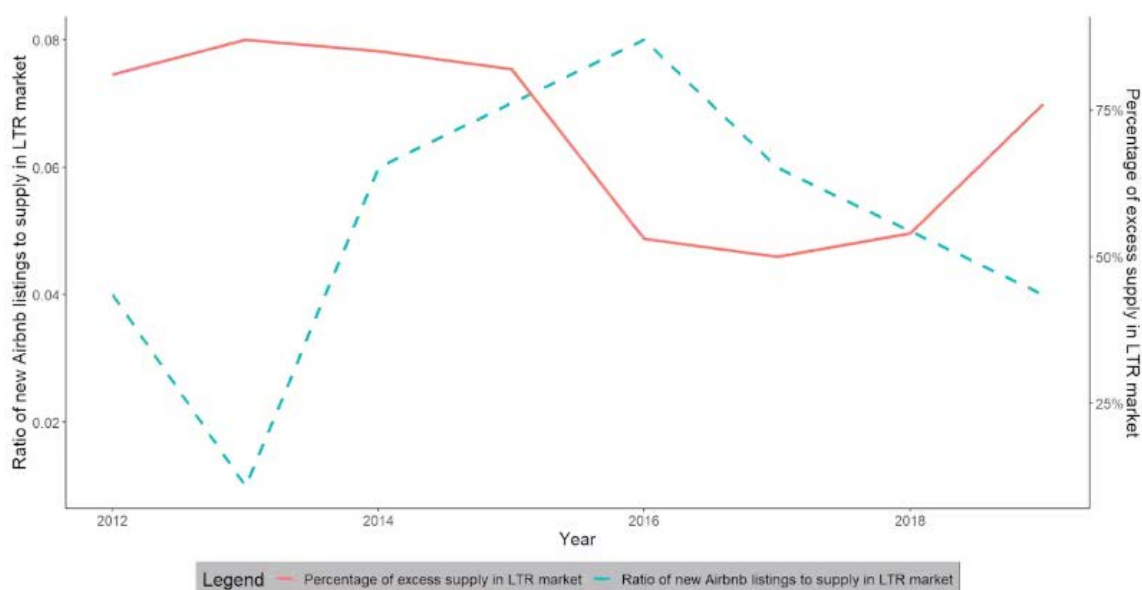
2.3.2 Ο αντίκτυπος της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην μακροχρόνια μίσθωση

Η αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα και οι εταιρείες που την αντιπροσωπεύουν, όπως η Airbnb, αναπτύσσονται με ταχύτατους ρυθμούς τα τελευταία χρόνια. Αυτό συμβαίνει στο πρίσμα του αστικού τουρισμού, της αυξανόμενης τάσης που αυτός παρουσιάζει αλλά και υπό το πρίσμα της οικονομικής κρίσης η οποία συνεχίζεται σήμερα και έχει πολυδιάστατο χαρακτήρα. Κάνοντας την εμφάνιση της το 2018 η βραχυχρόνια μίσθωση και εταιρείες όπως η Airbnb έθεσαν σημαντικές βάσεις ανάπτυξης με πολλές και σημαντικές προοπτικές. Η εμφάνιση αυτής της αγοράς όπως και η εμφάνιση της Airbnb και άλλων παρόμοιων εταιρειών συνδέθηκε με αρκετούς προβληματισμούς λόγω των πολλαπλών επιπτώσεων που επήλθαν σε κοινωνικό, οικονομικό και άλλα επίπεδα. Ιδιαίτερες είναι οι επιπτώσεις που επήλθαν και συνεχίζουν να αφορούν στη μακροχρόνια μίσθωση. Η εξέλιξη της Airbnb φιλοσοφίας δημιούργησε σημαντικές προϋποθέσεις προκειμένου να αυξηθούν οι τιμές των ενοικίων. Η αύξηση των τιμών αφορά τόσο τις κατοικίες βραχυχρόνιας μίσθωσης όσο και τις κατοικίες μακροχρόνιας μίσθωσης (Gurran & Phibbs, 2017).

Η Airbnb δραστηριοποιείται κυρίως σε κεντρικές περιοχές πόλεων όπως είναι η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη. Η έντονη δράση της, υπό τέτοιες συνθήκες, έθεσε βάσεις για να μειωθούν τα ακίνητα μακροχρόνιας μίσθωσης και να επηρεαστεί αρνητικά η συμβατική αγορά ενοικίων. Σταδιακά, τα ακίνητα μακροχρόνιας μίσθωσης άρχισαν να

περιορίζονται με αποτέλεσμα να μειωθεί το οικιστικό απόθεμα μονίμων κατοίκων και να αυξηθούν οι τιμές των ενοικίων. Επιπλέον, η διάθεση των κατοικιών μακροχρόνιας μίσθωσης περιορίστηκε και δόθηκε βαρύτητα στην βραχυχρόνια μίσθωση. Διαδοχικά, δημιουργήθηκε μία νέα κατάσταση όπου επηρεάστηκε το ισοζύγιο ανάμεσα στη βραχυχρόνια και τη μακροχρόνια μίσθωση. Ιδιοκτήτες ακινήτων άρχισαν να αντιλαμβάνονται ότι η βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να αποτελέσει μία εναλλακτική και αμεσότερη πηγή απόκτησης εισοδήματος ή εναλλακτικά μία πιο συμφέρουσα αγορά μίσθωσης. Εξαιτίας του χάσματος που δημιουργήθηκε ανάμεσα στις δύο αγορές και τα κέρδη, ωρίμασαν σταδιακά οι συνθήκες προκειμένου να αυξηθούν οι τιμές των ενοικίων. Στην πράξη, μειώθηκε η προσφορά των ακινήτων που δίνονταν προς μίσθωση ενώ σε παράλληλο φόντο η ζήτηση έμεινε σταθερή από τους πολίτες. Παράλληλα, αυξήθηκε η ζήτηση από τη μεριά των ιδιοκτητών ακινήτων όσον αφορά την προσέλκυση ενδιαφερομένων για βραχυχρόνια μίσθωση (Franco & Santos, 2021).

Οι Sadeghi και Ray (2023) μελέτησαν την επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην μακροχρόνια μίσθωση ως προς το ζήτημα της αύξησης των τιμών των ενοικίων και από την έρευνα αναδείχθηκαν χρήσιμα ευρήματα. Στην έρευνά της μελετήθηκε η αγορά ακινήτων στο Τορόντο και παρατηρήθηκε ότι η βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να προκαλέσει μόνιμες επιπτώσεις σε περιοχές και σε γειτονιές πόλεων. Οι κατοικίες βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορεί να μειώσουν την προσφορά μακροχρόνιας ενοικίασης, οδηγώντας σε αύξηση των τιμών ενοικίασης και σε αύξηση του προϋπολογισμού των οικογενειών με χαμηλά εισοδήματα. Στην έρευνα που περιγράφεται βρέθηκε ότι όσοι οικοδεσπότες διέθεταν προς ενοικίαση ένα μόνο μέρος της κατοικίας τους ήταν λιγότερο πιθανό να παραχωρήσουν το ακίνητό τους για μακροχρόνια μίσθωση. Στο παρακάτω σχεδιάγραμμα (σχεδιάγραμμα 4) παρατηρείται ότι ανάμεσα στην αγορά βραχυχρόνιας και μακροχρόνιας μίσθωσης υπάρχει αντιστρόφως ανάλογη σχέση. Χαρακτηριστικά, μια πιθανή αύξηση των Airbnb καταλυμάτων οδηγεί σε μείωση της διαθεσιμότητας των κατοικιών που προσφέρονται για μακροχρόνια μίσθωση. Πιο συγκεκριμένα, για την εξετάζουσα περίπτωση εκτιμήθηκε ότι μια πιθανή αύξηση κατά 1% στις καταχωρήσεις της Airbnb ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο σε μια περιοχή συνεπάγεται με αύξηση κατά 0,09% στις τιμές κατοικιών μακροχρόνιας μίσθωσης (Sadeghi & Ray, 2023).



Σχεδιάγραμμα 5 Σχέση ανάμεσα στην αγορά βραχυχρόνιας και μακροχρόνιας μίσθωσης (Sadeghi & Ray, 2023)

Γίνεται αντιληπτό ότι, λόγω της δημοτικότητας της βραχυχρόνιας μίσθωσης, σημαντικό μέρος του διαθέσιμου αποθέματος κατοικιών αποχώρησε από τη συμβατική αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης, καθώς ακίνητα που χρησιμοποιούνταν ως μόνιμες κατοικίες αποτέλεσαν πλέον μέρος της αγοράς Airbnb η οποία είναι διαθέσιμη για τουρίστες και άλλους βραχυπρόθεσμους επισκέπτες. Αυτό με τη σειρά του συνεπάγεται ότι η προσφορά μακροχρόνιας μίσθωσης ακινήτων συρρικνώθηκε ενώ η ζήτηση παρέμεινε στην καλύτερη περίπτωση η ίδια ή είναι ακόμη μεγαλύτερη από πριν και, ως εκ τούτου, η ικανότητα κάλυψης των στεγαστικών αναγκών ενός μεγάλου μέρους του μόνιμου πληθυσμού μειώθηκε ραγδαία. Χαρακτηριστικά, αναφέρεται από τους Balampanidis και Papatzani (2022) ότι η μέση τιμή ανά διανυκτέρευση στην Αθήνα είναι πάνω από 80 ευρώ, ενώ σε περιοχές που είναι πιο μακριά από το κέντρο η μέση τιμή ανά διανυκτέρευση είναι κάτω από 40 ευρώ. Αναφέρεται ακόμη, ότι στο κέντρο της Αθήνας το κόστος ενοικίασης αυξήθηκε κατά 29,8% μεταξύ 2016 και 2018 και το 2021 σημειώθηκε περαιτέρω αύξηση 11,6% στα ενοίκια στις κεντρικές περιοχές.

Υπό τις παραπάνω συνθήκες ενεργοποιήθηκαν μηχανισμοί οι οποίοι κατέστησαν εφικτό να εισβάλουν νέες μορφές τουριστικών καταλυμάτων σε πόλεις της Ελλάδας αλλά και του υπολοίπου κόσμου εδραιώνοντας σταδιακά ένα φαινόμενο το οποίο παραμένει έντονο τη σημερινή εποχή και το οποίο επέδρασε καθοριστικά στην αύξηση του κόστους μίσθωσης μόνιμων κατοικιών. Η παρουσία της Airbnb είχε όπως και συνεχίζει να έχει σημαντική αρνητική επίδραση στις τιμές κατοικιών μακροχρόνιας

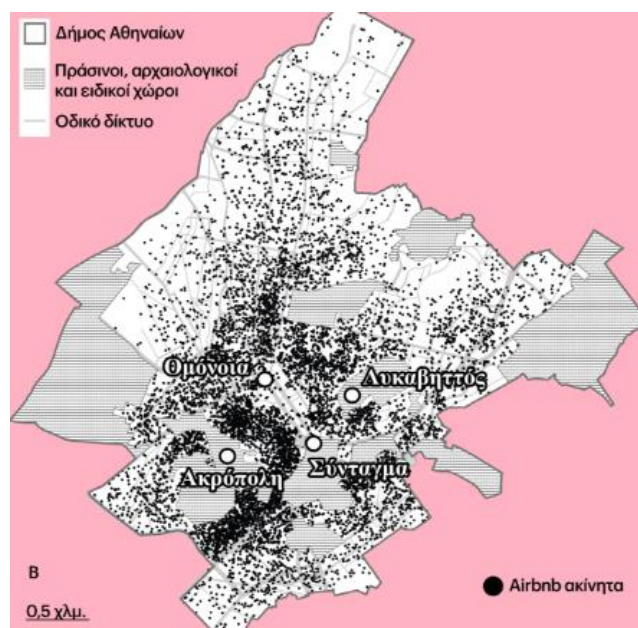
μίσθωσης και αυτό συνεπάγεται την άσκηση καθοριστικής επιρροής σε ένα μεγάλο μέρος της οικονομίας, δεδομένου ότι ένα μεγάλο ποσοστό πολιτών στην Ελλάδα λαμβάνει εισόδημα από εκμισθώσεις κατοικιών. Σε προηγούμενη ενότητα έγινε αναφορά στο γεγονός ότι η αγορά της μακροχρόνιας μίσθωσης παρέχει σταθερότητα σε έναν μισθωτή, συμβάλει στη σταθερότητα της οικονομίας και καθιστά μία αγορά προσβάσιμη σε διάφορους ενδιαφερόμενους. Αυτό υποδεικνύει ότι η εμφάνιση της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης οδήγησε στην εμφάνιση κινδύνων όπως ο βίαιος μετασχηματισμός ορισμένων περιοχών κατοικίας σε υπο-λειτουργικές περιοχές (Maloutas and Karadimitriou 2001).

Η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης υπονόμισε τη σημασία και τη δυναμική της αγοράς μακροχρόνιας μίσθωσης και κατέστησε κάποιες περιοχές απρόσιτες από οικονομική άποψη στους μόνιμους κατοίκους. Ουσιαστικά, η μαζική απομάκρυνση ακινήτων μακροχρόνιας μίσθωσης όχι μόνο οδήγησε στην αύξηση των τιμών των ενοικίων αλλά την ίδια στιγμή εκτόπισε τους μόνιμους κατοίκους από την πόλη τους, έθεσε βάσεις για την αλλαγή του χαρακτήρα κάποιων περιοχών σε διάφορες πόλεις όπως η Αθήνα ή η Θεσσαλονίκη και τα Χανιά, συνέβαλε στην εκ νέου κοινωνική σύνθεση πόλεων και άλλαξε την καθημερινή ζωή των πολιτών. Η Πορτογαλία αναφέρεται ως μια χαρακτηριστική περίπτωση χώρας όπου η Airbnb και η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης επηρέασε αρνητικά ευάλωτα νοικοκυριά και την δυνατότητα αυτών να ζουν σε κεντρικά σημεία της πόλης (Martin, 2016).

Η εμφάνιση νέων οικονομικών μοντέλων στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού δημιούργησε μία μορφή στεγαστικής επισφάλειας για ένα μεγάλο μέρος του πληθυσμού ανά τον κόσμο συμπεριλαμβανομένου του ελληνικού πληθυσμού και έθεσε περιορισμούς στη μόνιμη στέγαση πολιτών. Στο πλαίσιο που μελετάται (περίπτωση Πορτογαλίας) αναφέρονται πρακτικές όπως η επανακρατικοποίηση διαμερισμάτων η οποία έγινε με σκοπό την συγκράτηση των τιμών των ενοικίων σε χαμηλά επίπεδα αλλά και την παροχή δυνατότητας σε φοιτητές, σε εργαζόμενους και σε μόνιμους κατοίκους να αναζητούν προσιτές κατοικίες σε κεντρικές περιοχές. Παρόμοια προβλήματα εντοπίστηκαν σε πόλεις της Ελλάδας όπως η Αθήνα. Η ανάγκη μετακίνησης και εγκατάστασης σε απόκεντρες περιοχές επηρέασε διάφορες πληθυσμιακές ομάδες όπως οι αναπληρωτές δάσκαλοι, οι γιατροί, οι νέοι επαγγελματίες

και οι φοιτητές θέτοντας την ανάγκη καταφυγής/αναζήτησης εναλλακτικών μορφών στέγασης (Balampanidis & Papatzani, 2022).

Στην πράξη, πλήθος πολιτών έχασε τη δυνατότητα να διεκδικεί μία σταθερή ζωή και οδήγησε στον εξευγενισμό περιοχών. Η έννοια του εξευγενισμού δικαιολογείται από το γεγονός ότι η μεταβολή της αγοράς μίσθωσης από μακροχρόνια σε βραχυχρόνια επηρέασε άτομα που ανήκαν σε χαμηλά κοινωνικά στρώματα και περιπτώσεις ενοικιαστών με χαμηλά εισοδήματα. Ενδεικτικά, αναφέρονται περιπτώσεις μεταναστών οι οποίοι υπό συνθήκες μακροχρόνιας μίσθωσης μίσθωναν κατοικίες στο κέντρο πόλεων όπως είναι η Αθήνα αλλά με την εμφάνισή της βραχυχρόνιας μίσθωσης, σε συνδυασμό με την οικιστική ανάπτυξη, αναγκάστηκαν να μετακινηθούν σε προαστιακές περιοχές με βασικότερο κίνητρο την αναζήτηση πιο προσιτών, οικονομικά, κατοικιών (Maloutas and Karadimitriou 2001). Με βάση τα παραπάνω γίνεται αντιληπτό ότι η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης επισκίασε την αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης. Στο πλαίσιο της υπονόμευσης της δυναμικής της αγοράς μακροχρόνιας μίσθωσης αξίζει να γίνει εκτενέστερη αναφορά στις αλλαγές που επήλθαν σε χωροταξικό επίπεδο. Η μακροχρόνια μίσθωση δίνει τη δυνατότητα σε πολίτες να μένουν μόνιμα σε κατοικίες κι αυτό συνεπάγεται κοινωνική σταθερότητα και διασφάλιση της οργάνωσης πόλεως, δομικά, χωροταξικά και πολεοδομικά. Δεδομένου ότι η αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης πρεσβεύει τα παραπάνω, η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης και η «τουριστικοποίηση» που επέφερε προκάλεσε αναταραχή και αστάθεια. Προκάλεσε αλλαγές στη μορφολογία πόλεων, άλλαξε τον αστικό κώδικα, την ίδια την κοινωνία και την οικονομία και συνέβαλε στην άνιση ανάπτυξη των πόλεων (Boutsioukis, Fasianos & Petrohilos-Andrianos, 2019). Στο παρακάτω σχεδιάγραμμα (σχεδιάγραμμα 5) φαίνονται παραστατικά τα σημεία στα οποία συγκεντρώνεται η παρουσία της Airbnb στη Δήμο Αθηναίων το 2018 και μαρτυρά την άνιση κατανομή εισοδήματος στο Δήμο και την άνιση-δυσανάλογη χωροταξική ανάπτυξη της πόλης η οποία παρέχει ενδείξεις για το γεγονός ότι κάποιοι ιδιοκτήτες μπορεί να έχουν μεγαλύτερα εισοδήματα από κάποιους άλλους και έτσι κάποιες περιοχές σχετίζονται με περισσότερες πιθανότητες ανάπτυξης σε σχέση με κάποιες άλλες.



Σχεδιάγραμμα 6 Γραφική απεικόνιση ακινήτων στην ιστοσελίδα της Airbnb στο Δήμο Αθηναίων, 2018 (Balampanidis & Papatzani, 2022)

Η άνιση κατανομή των ακινήτων μίσθωσης επιβεβαιώνεται και από αναφορές σύμφωνα με τις οποίες ένα ποσοστό ακινήτων της Airbnb που ξεπερνά το 60% βρίσκεται συγκεντρωμένο μόνο στις περιοχές της Αττικής, του Νοτίου Αιγαίου και της Κρήτης (Balampanidis & Papatzani, 2022). Έτσι, αντιλαμβάνεται εύκολα κανείς τις κοινωνικές επιπτώσεις που ελλοχεύουν πίσω από την αύξηση της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης και τη μείωση της αγοράς μακροχρόνιας μίσθωσης. Για κάποιους πολίτες δύναται να αποκομιστούν οικονομικά οφέλη και υπάρχουν ευκαιρίες για αύξηση του πλούτου αλλά για την πλειοψηφία των πολιτών υπάρχουν προβλήματα και οι ευκαιρίες αξιοποίησης προσοδοφόρων πηγών εισοδήματος είναι περιορισμένες, αν μη τι άλλο απουσιάζουν εντελώς.

Η αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης αντιπροσωπεύει συγκεκριμένα χαρακτηριστικά, συνεπώς η υπονόμηση της δυναμικής αυτού του κλάδου λόγω αύξησης της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης συνεπάγεται επιπτώσεις σε ανάλογο επίπεδο. Έτσι, ως έμμεση επίπτωση μπορεί να αναφερθεί και το χάσμα ανάμεσα στις παρεχόμενες υπηρεσίες. Η ανέλιξη των Airbnb καταλυμάτων οδήγησε πολλούς οικοδεσπότες κατοικιών βραχυχρόνιας μίσθωσης να εξειδικευτούν και να εξελιχθούν ως προς το ζήτημα των υπηρεσιών που παρέχουν. Οικοδεσπότες κατοικιών ξεκίνησαν να δραστηριοποιούνται με επαγγελματισμό παρόμοιο με εκείνο των έμπειρων και οργανωμένων ξενοδοχείων (πχ μεταφορές από και προς το αεροδρόμιο, ξεναγήσεις

κλπ) καθιστώντας άλλες πληθυσμιακές ομάδες (εκμισθωτές μακροχρόνιας μίσθωσης) σε υποδεέστερη θέση. Σε αυτή την περίπτωση γίνεται αντιληπτό ότι κάποιες ομάδες απομακρύνθηκαν από τις ποιοτικές υπηρεσίες ενώ κάποιες άλλες εξειδικεύτηκαν και αναβαθμίστηκαν ενισχύοντας έτσι την παραδοχή της κατηγοριοποίησης της κοινωνίας σε επιμέρους επίπεδα και τάξεις (Balampanidis & Papatzani, 2022).

Από το χάσμα που δημιουργήθηκε ανάμεσα στην αγορά βραχυχρόνιας και μακροχρόνιας μίσθωσης δύναται να εντοπιστούν και κάποιες θετικές επιπτώσεις. Παραπάνω έγινε αναφορά στην έννοια του οικιστικού αποθέματος. Ως προς αυτό, η εμφάνιση ολοένα και περισσότερων Airbnb καταλυμάτων αύξησε τον ανταγωνισμό ανάμεσα στα ακίνητα βραχυχρόνιας και μακροχρόνιας μίσθωσης και πολλοί εκμισθωτές ακινήτων μακροχρόνιας μίσθωσης προέβησαν σε εργασίες ανακαίνισης των κατοικιών, γεγονός το οποίο, ως ένα βαθμό, οδήγησε στην αναβάθμιση του υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος. Οι εκμισθωτές ακινήτων μακροχρόνιας μίσθωσης για να ανταγωνιστούν την ανοδική πορεία των κατοικιών βραχυχρόνιας μίσθωσης κατέβαλαν δαπάνες προκειμένου να αποκαταστήσουν την εικόνα παλαιών κτιρίων δίνοντας νέες προοπτικές και συμβάλλοντας στην αλλαγή της αισθητικής περιοχών πόλεων. Ως αποτέλεσμα αυτής της διαδικασίας τέθηκαν κάποιες βάσεις για να αναζωογονηθεί η οικονομία και το αστικό περιβάλλον, συνεπώς δόθηκε μια προστιθέμενη αξία στην αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης (Balampanidis, Maloutas, Papatzani & Pettas 2019).

Με βάση όσα αναλύθηκαν πιο πάνω, οι επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην μακροχρόνια μίσθωση δύναται να συνοψιστούν στα παρακάτω:

- Αύξηση των τιμών των ενοικίων κατοικιών μακροχρόνιας μίσθωσης
- Περιορισμός ακινήτων μακροχρόνιας μίσθωσης (μείωση οικιστικού αποθέματος)
- Χάσμα ανάμεσα στην αγορά βραχυχρόνιας και μακροχρόνιας μίσθωσης
- Μετάβαση του κέντρου βάρους ενδιαφέροντος στην αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης και συρρίκνωση της αγοράς μακροχρόνιας μίσθωσης
- Μείωση ικανότητας κάλυψης στεγαστικών αναγκών μακροχρόνιας μίσθωσης
- Άνιση κατανομή του εισοδήματος
- Βίαιος μετασχηματισμός περιοχών και πόλεων

- Υπονόμευση της δυναμικής της αγοράς μακροχρόνιας μίσθωσης
- Απομάκρυνση μόνιμων κατοίκων από το κέντρο και γενικότερα από την πόλη διαμονής τους
- Χάσμα ανάμεσα στις παρεχόμενες υπηρεσίες από οικοδοεσπότες κατοικιών και λοιπών επιχειρηματιών
- Εκτοπισμός ευάλωτων νοικοκυριών από το κέντρο (αποκεντροποίηση/εξευγενισμός) και ανάγκη για αναζήτηση οικονομικότερων κατοικιών στα προάστια
- Περιορισμοί στη μόνιμη στέγαση - αδυναμία εύρεσης μόνιμων κατοικιών
- Αλλαγές στη μορφολογία περιοχών και πόλεων (χωροταξική αναδιάρθρωση)
- Αναταραχή και αστάθεια σε κοινωνικό, οικονομικό και πολιτισμικό επίπεδο
- Αύξηση του ανταγωνισμού στην αγορά ακινήτων και μισθώσεων
- Αναβάθμιση του οικιστικού αποθέματος – αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών
- Αναζωογόνηση της οικονομίας και του αστικού περιβάλλοντος

2.3.3 Βραχυχρόνια και μακροχρόνια μίσθωση: εκτιμήσεις για το μέλλον

Με βάση όσα αναλύθηκαν σε προηγούμενες ενότητες, γίνεται αντιληπτό ότι η αγορά της Airbnb και των βραχυχρόνιων μισθώσεων γενικότερα έχει βρει εύφορο έδαφος τα τελευταία χρόνια για να αναπτυχθεί σε μεγάλο βαθμό στην Ελλάδα αλλά και σε χώρες του υπολοίπου κόσμου. Τα στατιστικά δεδομένα που υπάρχουν καταγεγραμμένα μαρτυρούν ότι από το 2008 έως σήμερα η αγορά της Airbnb όπως και άλλων ανταγωνιστικών εταιρειών ακολουθεί ανοδική πορεία και η πορεία αυτή χαρακτηρίζεται από σταθερότητα και από δυναμικότητα. Οι αλλαγές που έχουν επέλθει τα τελευταία χρόνια στην αγορά μισθώσεων είναι πολλές και την ίδια στιγμή ριζικές. Πολλοί είναι εκείνοι οι οποίοι απομακρύνθηκαν από την αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης και στράφηκαν στην αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης με βασικό κριτήριο την απόκτηση εισοδήματος (Μπαλαμπανίδης, Παπατζανή & Πέττας, 2019α).

Οι συνθήκες που δημιουργήθηκαν είχαν, όπως και συνεχίζουν να έχουν, σημαντικές επιπτώσεις σε οικονομικό, κοινωνικό και άλλα επίπεδα. Διαπιστώνεται ότι η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης αποτελεί ένα σημαντικό πεδίο για επικερδείς ευκαιρίες τις οποίες αναζητούν πολίτες σε ολοένα και μεγαλύτερο βαθμό χωρίς,

ωστόσο, να γίνονται ιδιαίτερα αντιληπτοί οι κίνδυνοι που ελλοχεύουν από αυτές τις τάσεις. Τα δεδομένα που υπάρχουν σήμερα δείχνουν ότι υπάρχουν πολλές και σημαντικές προοπτικές εξέλιξης της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης για το μέλλον. Τόσο οι τρέχουσες εξελίξεις όσο και οι υφιστάμενες τάσεις συνιστούν ενδείξεις ότι το χάσμα ανάμεσα στις δύο αγορές που περιγράφονται θα διευρυνθεί εκ νέου και αυτό υποδεικνύει ότι οι επιπτώσεις των αλλαγών που λαμβάνουν χώρα θα οξυνθούν. Υπάρχουν ενδείξεις ότι το πρόβλημα της πρόσβασης σε κατοικίες μόνιμες μίσθωσης θα συνεχίσει να υπάρχει και θα οξυνθεί, γεγονός το οποίο εκτιμάται ότι θα οξυνθεί περισσότερο στις μεγάλες πόλεις (Μπαλαμπανίδης, Παπατζανή & Πέττας, 2019β).

Ο βαθμός στον οποίο επηρεάζεται η μακροχρόνια μίσθωση από την βραχυχρόνια μίσθωση είναι μεγάλος και σημαντικός και οι τάσεις που υπάρχουν μαρτυρούν ότι στο μέλλον η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης θα προσελκύσει μεγαλύτερο αριθμό επενδυτών οι οποίοι θα έχουν πρόθεση να επενδύσουν σε ακίνητα για βραχυχρόνια μίσθωση. Συνεπώς, η διαθεσιμότητα των μακροχρόνιων μισθώσεων εικάζεται ότι θα περιοριστεί και αυτό με τη σειρά του θα οδηγήσει σε πολέμους τιμών και σε πολέμους προσφορών για στέγαση οι οποίοι με τη σειρά τους θα πυροδοτήσουν σε μεγαλύτερο βαθμό από ότι ισχύει σήμερα την αύξηση των τιμών των ενοικίων. Παράλληλα, η γεφύρωση του χάσματος ανάμεσα στις δύο αγορές και η όξυνση των επιπτώσεων εκτιμάται ότι ίσως πυροδοτήσει αντιδράσεις από διάφορα κοινωνικά στρώματα, οικοδεσπότες με χαμηλά εισοδήματα και επιχειρήσεις. Αντιδράσεις, ωστόσο, αναμένεται να υπάρξουν κι από εταιρίες του χώρου όπως η Airbnb βλέποντας την ανάπτυξη της να υπονομεύεται. Έτσι, είναι πιθανό στο μέλλον να παρατηρηθούν πολιτικές παρεμβάσεις για τον έλεγχο αλλά και την αντιμετώπιση αυτού του περίπλοκου ζητήματος. Κατά συνέπεια, θεωρείται αρκετά πιθανό στο μέλλον να αυστηροποιηθεί το θεσμικό πλαίσιο για την αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων θέτοντας περιορισμούς στην άλογη ανάπτυξη των Airbnb καταλυμάτων και στη ρύθμιση των δραστηριοτήτων που υπόκεινται στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού (Gourzis et al., 2019).

Είναι πιθανό να τεθούν μέτρα και ρυθμίσεις περιορισμού του φαινομένου της Airbnb, μέτρα που να εξετάζουν εναλλακτικούς τρόπους φορολόγησης εσόδων, να εφαρμοστούν πολιτικές που να θεσμοθετηθούν νέα κριτήρια μισθώσεων και να χαραχτούν στρατηγικές κοινωνικού χαρακτήρα που να ενισχύουν την τοπική κοινωνία

και οικονομία. Οι αρνητικές επιπτώσεις της αγοράς βραχυχρόνιων μισθώσεων συζητούνται ήδη από το 2012 και τα επόμενα χρόνια εκτιμάται ότι η ανάπτυξη της αγοράς θα σταθεροποιηθεί υπό την εμφάνισή και ένταση κοινωνικών διαλόγων μεταξύ φορέων και άλλων εμπλεκόμενων μερών με σκοπό τη διασφάλιση της κοινωνικής συνοχής και του αστικού περιβάλλοντος (Μπαλαμπανίδης et al., 2019α).

3 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

3.1 Σκοπός και ερωτήματα

Σκοπός της εργασίας είναι να μελετηθούν οι επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην μακροχρόνια μίσθωση για ειδικές ομάδες ατόμων. Η εργασία επικεντρώνεται στην καταγραφή απόψεων φοιτητών από την Περιφέρεια Θεσσαλίας, τόσο προπτυχιακών όσο και μεταπτυχιακών. Αναφορικά με το σκοπό αυτό, δίνεται έμφαση στη διερεύνηση των ακόλουθων ερευνητικών ερωτημάτων:

- Ποιες είναι οι απόψεις των φοιτητών για την βραχυχρόνια μίσθωση Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας;
- Ποιες είναι οι απόψεις των φοιτητών για τις επιπτώσεις της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας;
- Ποιες είναι οι προσδοκίες των φοιτητών για την αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb;

3.2 Γενικά για το δείγμα της έρευνας

Το δείγμα της έρευνας, όπως διαπιστώνεται από το σκοπό και τα ερευνητικά ερωτήματα, διαμορφώνεται από προπτυχιακούς και μεταπτυχιακούς φοιτητές της Περιφέρειας Θεσσαλίας. Αριθμητικά, το δείγμα ανέρχεται σε 76 φοιτητές, οι οποίοι προσεγγίστηκαν ασχέτως ηλικίας, φύλου, επαγγελματικής κατάστασης, εισοδηματικών κριτηρίων ή άλλων δημογραφικών παραγόντων. Συνεπώς, πρόκειται για δείγμα μη πιθανοτήτων το οποίο παρουσιάζει ετερογένεια ως προς τα δημογραφικά στοιχεία. Τέλος, η προσέγγιση του δείγματος πραγματοποιήθηκε εφαρμόζοντας τη δειγματοληψία ευκολίας.

3.3 Αιτιολόγηση επιλογής ποσοτικής έρευνας

Η επιλογή του είδους έρευνας συνιστά ένα υποκειμενικό ζήτημα για κάθε ερευνητή και είναι συνυφασμένη με διάφορες παραμέτρους. Χαρακτηριστικά, κάθε ερευνητής μπορεί να επιλέξει ποσοτική, ποιοτική ή μεικτή έρευνα ανάλογα με τις δυνατότητές του και το στόχο που θέλει να πετύχει. Στην παρούσα εργασία επιλέχθηκε η ποσοτική έρευνα. Πρόκειται για μία γνώριμη και αρκετά συνηθισμένη μέθοδο επιστημονικής έρευνας η οποία συμβάλει στη διερεύνηση φαινομένων με τη βοήθεια της στατιστικής αλλά και τη χρήση αριθμητικών δεδομένων. Στην παρούσα εργασία

στόχος ήταν να γίνει καταγραφή απόψεων φοιτητών και αυτές οι απόψεις να μπορούν να παρουσιαστούν σε γραφήματα για την καλύτερη και ευκολότερη ερμηνεία τους. Η ποσοτική έρευνα παρέχει αυτή τη δυνατότητα σε σχέση με άλλες έρευνες όπως είναι ποιοτική. Αναλυτικότερα, η επιλογή της ποσοτικής μεθόδου στηρίζεται στο γεγονός ότι αυτή επιτρέπει σε ένα μεγάλο αριθμό ερωτώμενων να συμμετάσχουν στην έρευνα (δυνατότητα καταγραφής πολλών απόψεων), γίνεται χρήση μεταβλητών, η εγκυρότητα και αξιοπιστία είναι μεγαλύτερη, ακριβώς επειδή το δείγμα είναι μεγάλο σε αριθμό, επιτρέπεται η ανάδειξη γενικών ή συνολικών τάσεων και δίνεται η δυνατότητα επιβεβαίωσης ή απόρριψης κάποιας προϋπάρχουσας υπόθεσης. Η ποσοτική έρευνα επιλέχθηκε γιατί είναι άμεση, συμβάλει στη γρήγορη συλλογή δεδομένων αλλά και στην άμεση επεξεργασία αυτών. Τα δεδομένα υπόκεινται σε επεξεργασία και οι απόψεις των ερωτώμενων δύνανται να ποσοτικοποιηθούν, να αναλυθούν σε βάθος και μέσω επαγωγικής διαδικασίας να εξαχθούν συμπεράσματα για το δείγμα και τον πληθυσμό στον οποίο ανήκει (Martin, 2008).

3.4 Εργαλεία που χρησιμοποιήθηκαν

Για τις ανάγκες της έρευνας χρησιμοποιήθηκαν κάποια εργαλεία. Το σημαντικότερο από αυτά είναι ένα δομημένο ερωτηματολόγιο κλειστού τύπου. Για τη διαμόρφωση του ερωτηματολογίου χρησιμοποιήθηκαν ως βάση τα εργαλεία (ερωτηματολόγια) που χρησιμοποίησαν οι Ντούρα (2018) και Χρηστίδης (2023) στις δικές τους έρευνες. Αξιολογήθηκαν οι ερωτήσεις που χρησιμοποιήθηκαν στις δύο παραπάνω έρευνες, κάποιες υιοθετήθηκαν αυτούσιες και κάποιες άλλες απορρίφθηκαν καθώς κρίθηκε ότι δε συνάδουν με τους στόχους της έρευνας. Το μεγαλύτερο μέρος των ερωτήσεων προέκυψε μετά από βιβλιογραφική επισκόπηση σχετικά με το εξετάζον θέμα. Το ερωτηματολόγιο που χρησιμοποιήθηκε για την καταγραφή των απόψεων των φοιτητών αποτελείται από τέσσερα (4) μέρη. Το πρώτο αφορά στα δημογραφικά στοιχεία των ερωτώμενων (φύλο, ηλικία, επαγγελματική κατάσταση, εισόδημα) και υπάρχουν πλέον ερωτήσεις που ερευνούν την περιοχή που μεγάλωσαν οι ερωτώμενοι, το βαθμό που πιστεύουν ότι η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb επηρέασε τον φοιτητικό πληθυσμό της Περιφέρειας Θεσσαλίας και το αν έχουν μείνει σε κάποιο κατάλυμα βραχυχρόνιας μίσθωσης κατά τη διάρκεια των σπουδών τους. Όλες οι ερωτήσεις (7 συνολικά) είναι κλειστού τύπου και δέχονται συγκεκριμένο και προκαθορισμένο αριθμό απαντήσεων.

Το δεύτερο μέρος αφορά στις απόψεις των ερωτώμενων για την βραχυχρόνια μίσθωση Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας και αποτελείται από τρεις (3) ερωτήσεις, εκ των οποίων οι δύο (2) είναι πολλαπλής επιλογής και μία δέχεται επιμέρους απαντήσεις καθώς υπάρχουν υπο-ερωτήματα που είναι τοποθετημένα σε κλίμακα τύπου likert 5 βαθμών, όπου 1=Καθόλου, 2= Λίγο, 3=Αρκετά, 4=Πολύ και 5=Πάρα πολύ. Το τρίτο μέρος αφορά στις επιπτώσεις της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας και αποτελείται συνολικά από έξι (6) ερωτήσεις εκ των οποίων οι τέσσερις (4) είναι πολλαπλής επιλογής και οι δύο (2) δέχονται επιμέρους απαντήσεις διότι υπάρχουν υπο-ερωτήματα που είναι τοποθετημένα σε κλίμακα τύπου likert 5 βαθμών όπου 1=Καθόλου, 2= Λίγο, 3=Αρκετά, 4=Πολύ και 5=Πάρα πολύ. Το τέταρτο και τελευταίο μέρος του ερωτηματολογίου αφορά στις προσδοκίες των φοιτητών για την αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb και αποτελείται από έξι (6) ερωτήσεις εκ των οποίων οι πέντε (5) είναι πολλαπλής επιλογής και μία περιλαμβάνει υπο-ερωτήματα τα οποία είναι τοποθετημένα σε κλίμακα τύπου likert 5 βαθμών, όπου 1=Καθόλου, 2= Λίγο, 3=Αρκετά, 4=Πολύ και 5=Πάρα πολύ. Τέλος, είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι στην αρχή του ερωτηματολογίου οι ερωτώμενοι έχουν τη δυνατότητα να ενημερωθούν για το λόγο που χρησιμοποιείται το ερωτηματολόγιο, για το σκοπό που εξυπηρετεί η συμμετοχή τους στην έρευνα, για το φορέα στο πλαίσιο του οποίου υλοποιείται η έρευνα, για το χρόνο που απαιτείται η συμπλήρωση του ερωτηματολογίου και για τη χρήση των προσωπικών δεδομένων (ζητήματα διασφάλισης).

Εκτός από το ερωτηματολόγιο, στην έρευνα αξιοποιήθηκαν άλλα δύο εργαλεία. Το πρώτο από αυτά αφορά το διαδίκτυο και τις υπηρεσίες που παρέχει η google. Άμεση αναφορά γίνεται στη google form μέσω της οποίας ψηφιοποιήθηκε το ερωτηματολόγιο και κατέστη εφικτό να αποσταλεί με ηλεκτρονικά μέσα στους ερωτώμενους. Το δεύτερο εργαλείο αφορά στο υπολογιστικό φύλλο Excel μέσω του οποίου έγινε επεξεργασία των δεδομένων και επιτράπηκε να εξαχθούν τα αποτελέσματα σε γραφήματα.

3.5 Διαδικασία και βήματα έρευνας

Για να ολοκληρωθεί η έρευνα ακολουθήθηκε κάποια συγκεκριμένη διαδικασία. Αρχικά, πραγματοποιήθηκε βιβλιογραφική επισκόπηση σχετικά την αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης και τις επιπτώσεις της. Χρησιμοποιήθηκαν λέξεις κλειδιά,

όπως οι λέξεις «βραχυχρόνια μίσθωση» «επιπτώσεις βραχυχρόνιας μίσθωσης» «βραχυχρόνια και μακροχρόνια μίσθωση» «επιπτώσεις της Airbnb σε φοιτητές» κ.ά. Σύμφωνα με τη χρήση λέξεων κλειδιών και τον συνδυασμό λέξεων εντοπίστηκαν διάφορες έρευνες, τόσο ξενόγλωσσες όσο και ελληνόγλωσσες. Σε αυτές εντοπίστηκαν διάφορα εργαλεία και αξιολογήθηκαν με σκοπό να γίνει σαφές αν δύναται να χρησιμοποιηθούν για τις ανάγκες της παρούσας έρευνας.

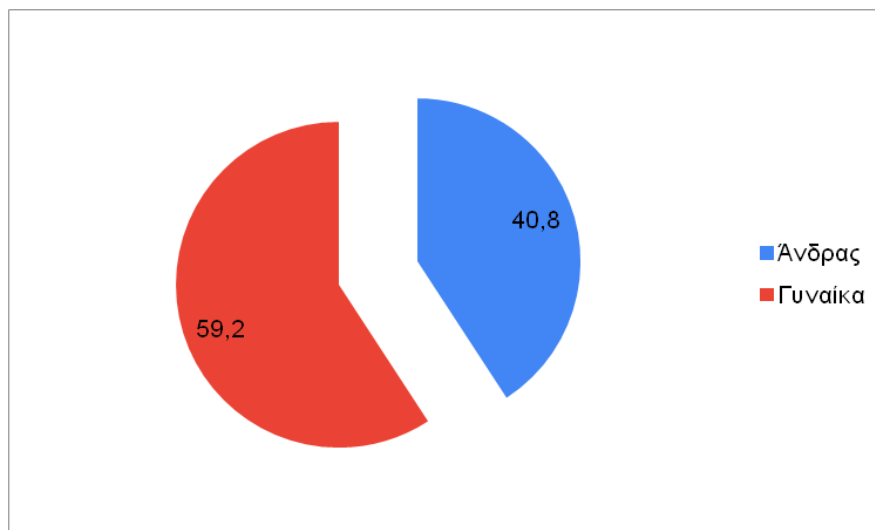
Με βάση τις έρευνες που εντοπίστηκαν και τα αποτελέσματα προηγούμενων ερευνών διαμορφώθηκε το θεωρητικό μέρος της εργασίας. Για την ολοκλήρωση αυτού χρειάστηκαν περίπου 3 μήνες. Η συγγραφή του θεωρητικού μέρους ξεκίνησε το Σεπτέμβριο του 2023 και ολοκληρώθηκε τέλη του Νοεμβρίου 2023. Μετά την ολοκλήρωση του θεωρητικού μέρους έγινε ανασκόπηση για τον εντοπισμό και την εκ νέου αξιολόγηση των εργαλείων που βρέθηκαν (ερωτηματολόγια) με σκοπό να διαμορφωθεί το ερωτηματολόγιο της έρευνας. Για τη διαμόρφωση αυτού χρησιμοποιήθηκαν κάποια εργαλεία που αξιοποιήθηκαν στο παρελθόν αλλά κυρίως αποτελέσματα προηγούμενων ερευνών. Στη συνέχεια, το ερωτηματολόγιο ψηφιοποιήθηκε μέσω google form και με τη βοήθεια των μέσων κοινωνικής δικτύωσης, με βασικότερο όλων το Facebook, το ερωτηματολόγιο στάλθηκε στους ερωτώμενους προκειμένου να συμπληρωθεί. Μέσα από τη διαδικασία συλλογής δεδομένων η οποία διήρκησε περίπου 1 μήνα (Δεκέμβριος του 2023), συλλέχθηκαν συνολικά 76 απαντημένα ερωτηματολόγια.

Σε επόμενο βήμα και ειδικότερα τον Ιανουάριο του 2024, οι απαντήσεις υπέστησαν επεξεργασία με τη βοήθεια του υπολογιστικού φύλλου Excel. Μέσω αυτού υπολογίστηκαν τα ποσοστά των απαντήσεων που δόθηκαν για κάθε ερώτηση και για τις κλίμακες μέτρησης που χρησιμοποιήθηκαν υπολογίστηκαν οι μέσοι όροι επειδή κρίθηκε ότι θα βοηθήσουν στην ερμηνεία των αποτελεσμάτων. Τέλος, μέσω του Excel εξάχθηκαν γραφήματα, όπως αυτά παρουσιάζονται στο κεφάλαιο των αποτελεσμάτων που ακολουθεί.

4 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

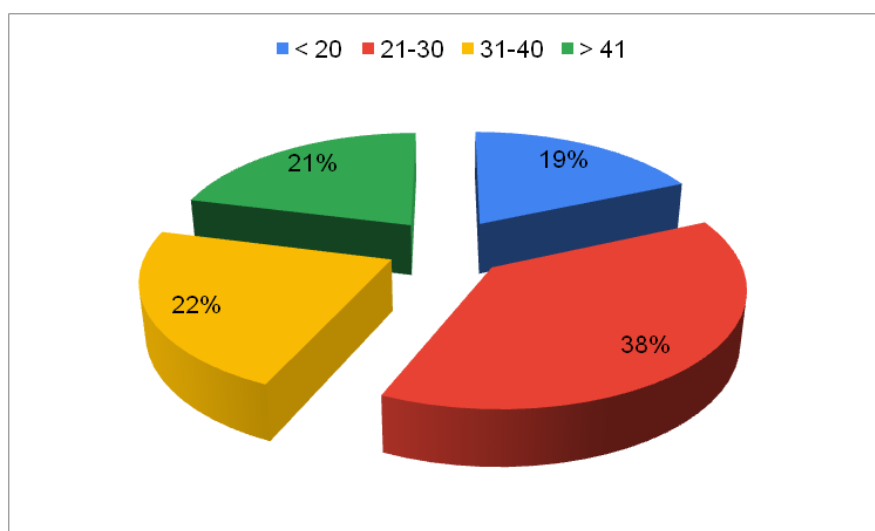
4.1 Δημογραφικά στοιχεία

Στην έρευνα συμμετείχαν συνολικά 76 φοιτητές. Από αυτούς, το 40,8% ήταν άνδρες και το 59,2% ήταν γυναίκες.



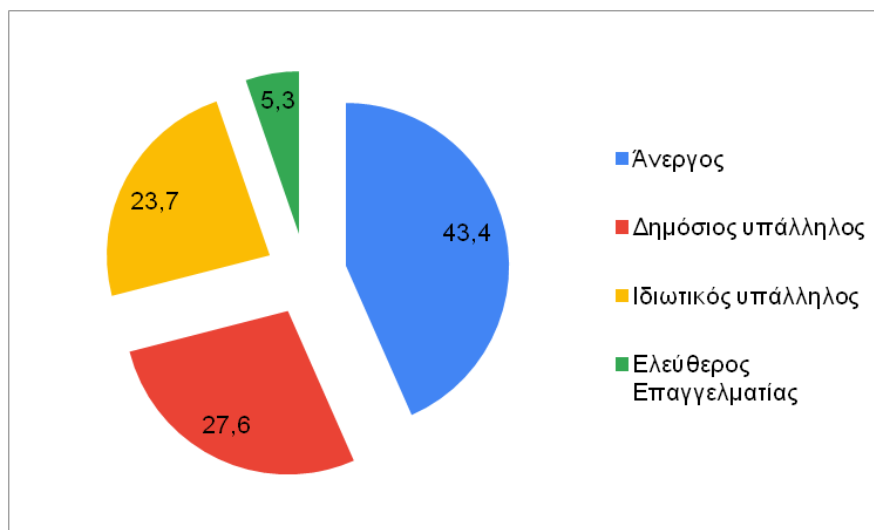
Γράφημα 1 Φύλο ερωτώμενων (%)

Το 19% των ερωτώμενων ήταν ηλικίας κάτω των 20 ετών, το 38% ήταν ηλικία 21-30 ετών, το 22% ήταν ηλικίας 31-40 ετών και το 21% ήταν ηλικίας άνω των 41 ετών.



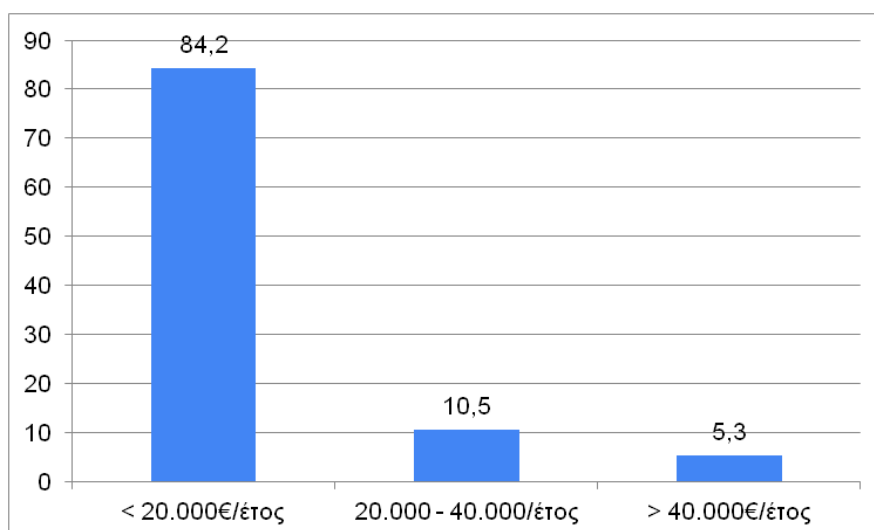
Γράφημα 2 Ηλικία ερωτώμενων (%)

Το 43,4% του δείγματος δήλωσε ότι δεν εργάζεται, το 27,6% έχει την ιδιότητα του δημόσιου υπαλλήλου, το 23,7% έχει την ιδιότητα του ιδιωτικού υπαλλήλου και το 5,3% έχει την ιδιότητα του ελεύθερου επαγγελματία.



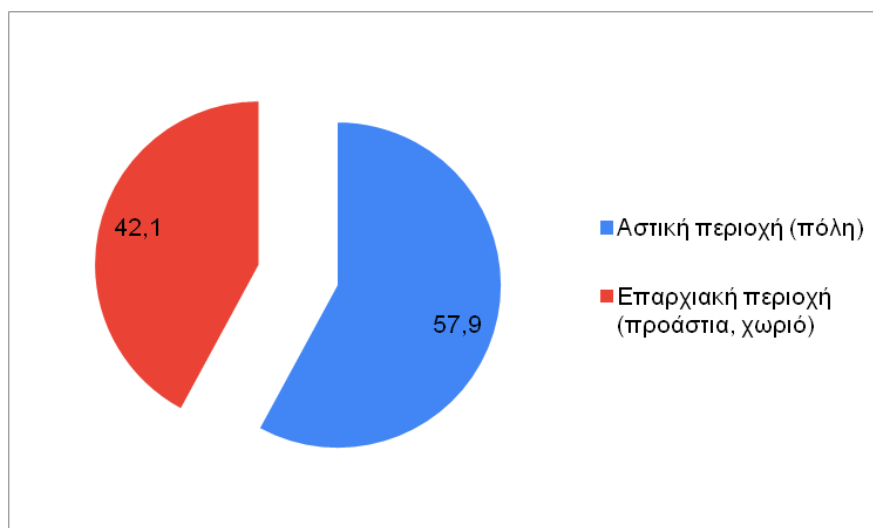
Γράφημα 3 Επαγγελματική κατάσταση ερωτώμενων (%)

Το 84,2% του δείγματος λαμβάνει ετήσιο εισόδημα κάτω από 20.000 ευρώ. Το 10,5% λαμβάνει εισόδημα που κυμαίνεται από 20.000-40.000 και το 5,3% λαμβάνει εισόδημα που ξεπερνά τις 40.000 ευρώ ετησίως.



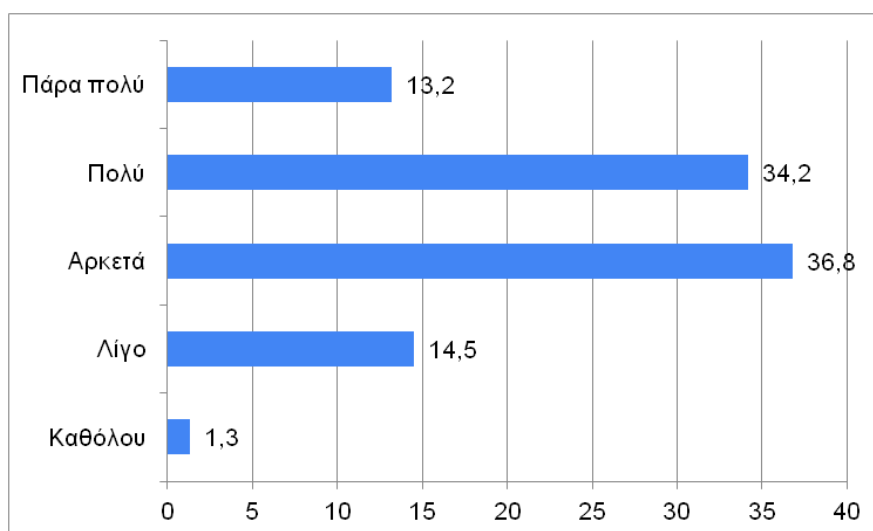
Γράφημα 4 Εισόδημα ερωτώμενων (%)

Το 57,9% του δείγματος δήλωσε ότι μεγάλωσε σε αστική περιοχή (πόλη) και το 42,1% ότι μεγάλωσε σε επαρχιακή πόλη (προάστια, χωριό).



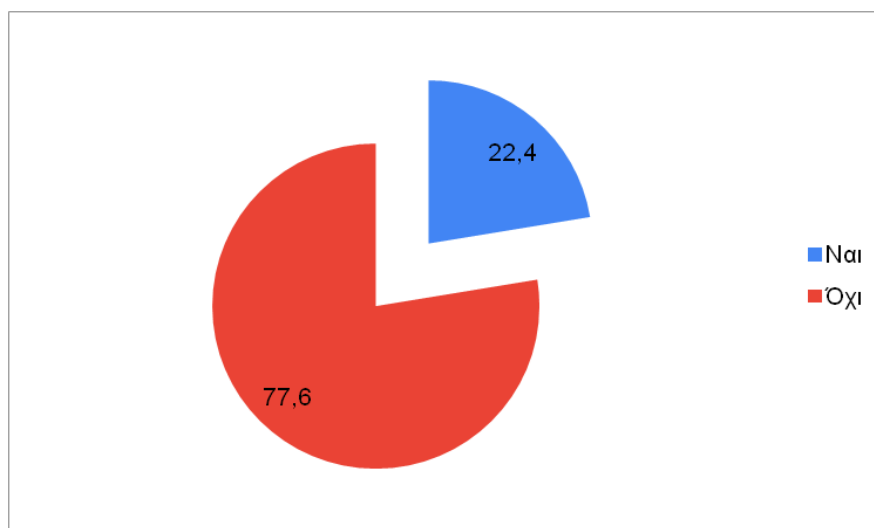
Γράφημα 5 Απόψεις (%) για την περιοχή που μεγάλωσαν οι ερωτώμενοι

Η αγορά Airbnb έχει επηρεάσει πάρα πολύ τον φοιτητικό πληθυσμό της Περιφέρειας Θεσσαλίας, σύμφωνα με το 13,2% των ερωτώμενων, πολύ, σύμφωνα με το 34,2%, αρκετά, σύμφωνα με το 36,8%, λίγο, σύμφωνα με το 14,5% και καθόλου, σύμφωνα με το 1,3%. Οι ερωτώμενοι είχαν κυρίως θετικές απόψεις.



Γράφημα 6 Απόψεις (%) για το βαθμό στο οποίο η αγορά Airbnb έχει επηρεάσει τον φοιτητικό πληθυσμό στην Περιφέρεια Θεσσαλίας

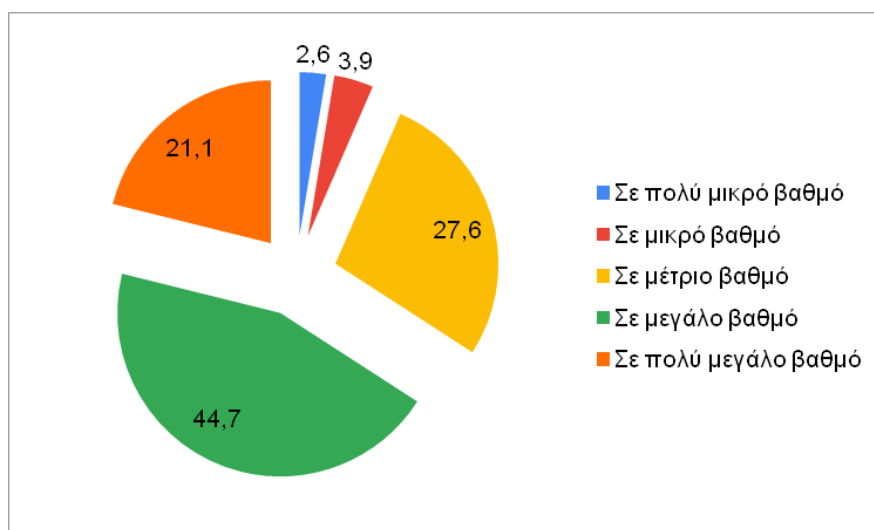
Το 22,4% των ερωτώμενων έχει διαμείνει σε κατάλυμα βραχυχρόνιας μίσθωσης κατά τη διάρκεια σπουδών στην Περιφέρεια Θεσσαλίας και το 77,6% δεν έχει διαμείνει. Αυτοί που δεν έχουν μισθώσει ακίνητα βραχυχρόνιου χαρακτήρα είναι αρκετά περισσότεροι σε σχέση με εκείνους που έπραξαν διαφορετικά.



Γράφημα 7 Διαμονή (%) σε κατάλυμα βραχυχρόνιας μίσθωσης κατά τη διάρκεια των σπουδών στην Περιφέρεια Θεσσαλίας

4.2 Απόψεις για τη βραχυχρόνια μίσθωση Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας

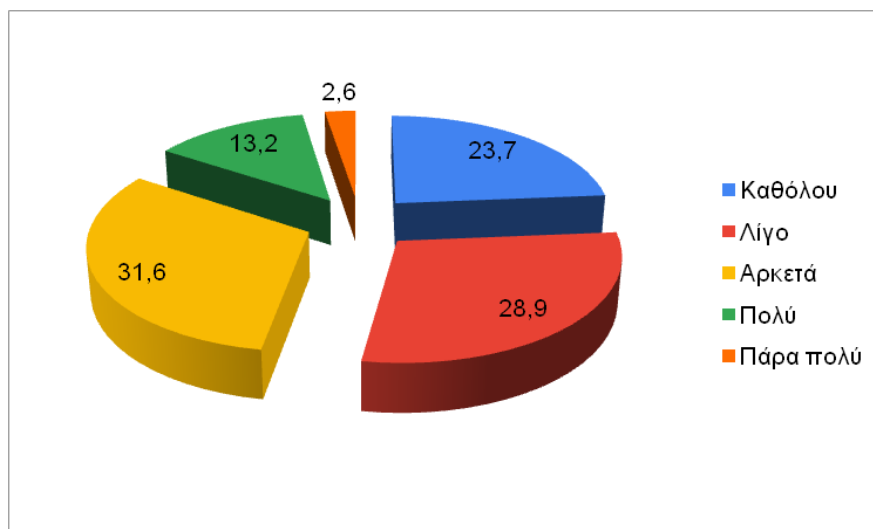
Το 2,6% δήλωσε ότι η αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης έχει επηρεαστεί σε πολύ μικρό βαθμό από την αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης, το 3,9% δήλωσε έκανε λόγο για επιρροή μικρού βαθμού, το 27,6% έκανε λόγο για επιρροή μέτριου βαθμού, το 44,7% έκανε λόγο για επιρροή μεγάλου βαθμού και το 21,1% έκανε λόγο για επιρροή πολύ μεγάλου βαθμού.



Γράφημα 8 Απόψεις (%) για το βαθμό στον οποίο η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb έχει επηρεάσει την αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης

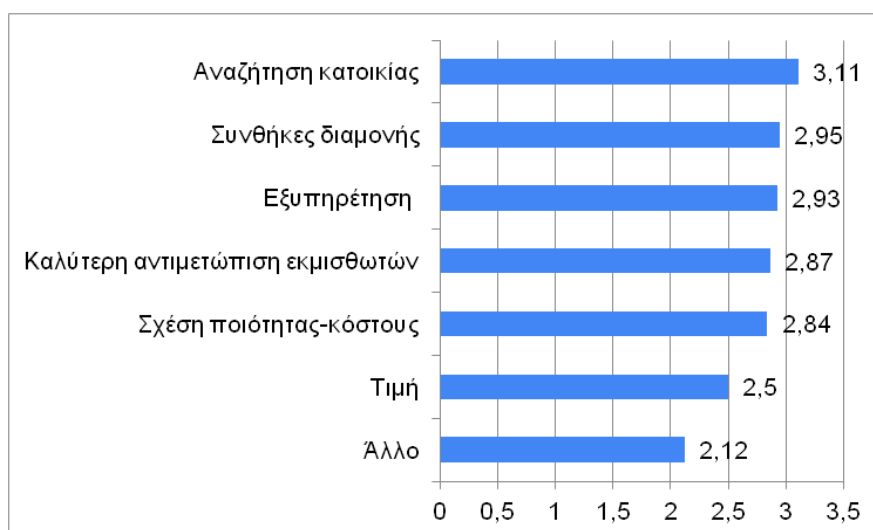
Το 23,7% των ερωτώμενων δήλωσε ότι η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης δεν πλήττει καθόλου την τοπική οικονομία της Περιφέρειας Θεσσαλίας. Το 28,9% δήλωσε

ότι την πλήττει λίγο, το 31,6% δήλωσε ότι την πλήττει αρκετά και το 13,2% ότι την πλήττει πολύ. Πολύ θετική γνώμη φαίνεται πως είχε το 2,6% των ερωτώμενων.



Γράφημα 9 Απόψεις (%) για το αν η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb πλήττει την τοπική οικονομία της Περιφέρειας Θεσσαλίας

Οι ερωτώμενοι απάντησαν σε μία ερώτηση η οποία είχε σκοπό να καταγράψει σε τι βαθμό αλλά και ως ποια χαρακτηριστικά υπερτερεί η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb σε σχέση με την αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης. Στο γράφημα που ακολουθεί (Γράφημα 10) φαίνεται ότι το βασικότερο χαρακτηριστικό έχει να κάνει με την αναζήτηση κατοικίας (μέσος όρος = 3,11).

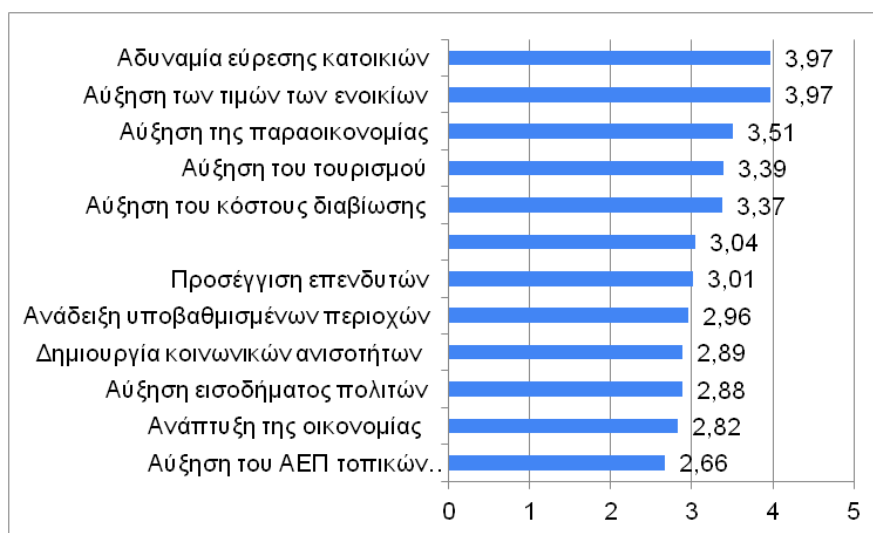


Γράφημα 10 Μέσοι όροι απόψεων για το αν η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb υπερτερεί σε σχέση με την αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης ως προς συγκεκριμένα χαρακτηριστικά

Το δεύτερο σημαντικότερο χαρακτηριστικό στο οποίο υπερτερεί η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης έναντι της μακροχρόνιας αφορά στις συνθήκες διαμονής (μέσος όρος = 2,95), το τρίτο αφορά στην εξυπηρέτηση (μέσος όρος = 2,93), το τέταρτο αφορά στην καλύτερη αντιμετώπιση εκμισθωτών (μέσος όρος = 2,87) και το πέμπτο κατά σειρά στη σχέση ποιότητας-κόστους (μέσος όρος = 2,84). Ως τελευταίο χαρακτηριστικό αναφέρθηκε η τιμή (μέσος όρος = 2,5). Για όλα τα χαρακτηριστικά οι μέσοι όροι δεν είναι πολύ υψηλοί, άρα τα χαρακτηριστικά αυτά δεν γίνονται πολύ διακριτά από τους φοιτητές σε σχέση με την αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης.

4.3 Επιπτώσεις της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας

Όπως φαίνεται στο παρακάτω γράφημα (Γράφημα 11) η εμφάνιση της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb άσκησε μεγαλύτερη επιρροή στην εύρεση κατοικιών (μέσος όρος = 3,97) και οδήγησε στην αύξηση των τιμών των ενοικίων (μέσος όρος = 3,97). Η τρίτη κατά σειρά μεγαλύτερη επιρροή αφορά στην αύξηση της παραοικονομίας (μέσος όρος = 3,51). Ακολουθούν σημαντικά μεγάλες επιρροές που αφορούν στην αύξηση του τουρισμού (μέσος όρος = 3,39) και στη αύξηση του κόστους διαβίωσης (μέσος όρος = 3,37).

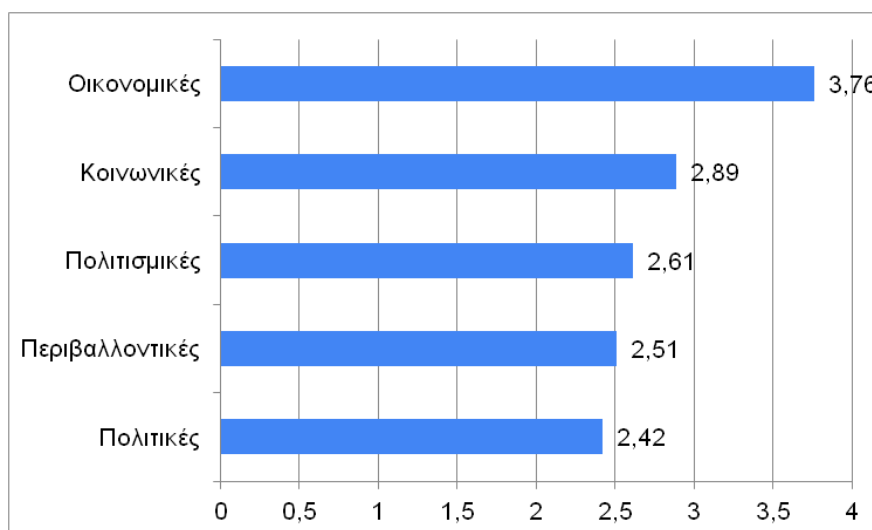


Γράφημα 11 Μέσοι όροι απόψεων για τις επιπτώσεις εμφάνισης της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb

Παρατηρείται ότι εκτός από τα παραπάνω η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb άσκησε μικρότερη επιρροή σε άλλα ζητήματα όπως η εγκατάλειψη κεντρικών περιοχών και αναζήτηση προαστιακών κατοικιών (μέσος όρος = 3,04), η προσέγγιση

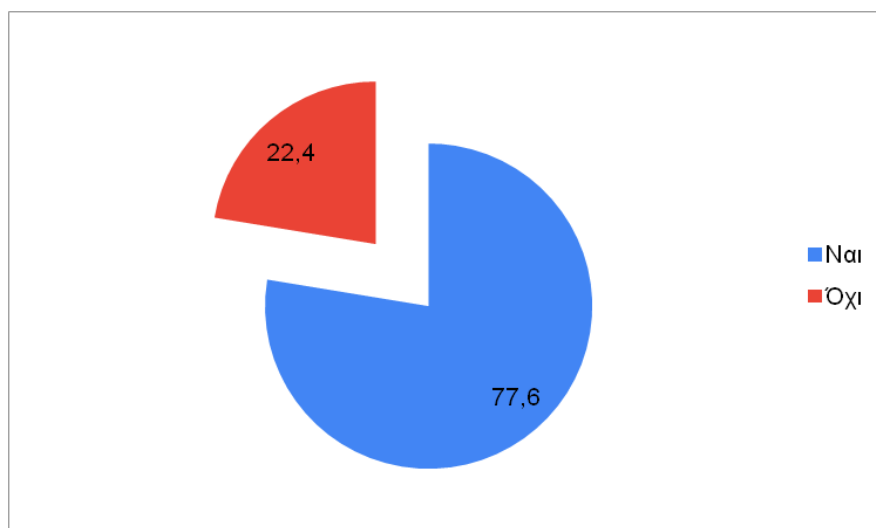
επενδυτών (μέσος όρος = 3,01), η ανάδειξη υποβαθμισμένων περιοχών (μέσος όρος = 2,96), η δημιουργία κοινωνικών ανισοτήτων (μέσος όρος = 2,89), η αύξηση εισοδήματος πολιτών (μέσος όρος = 2,88), η ανάπτυξη της οικονομίας (μέσος όρος = 2,82) και η αύξηση του ΑΕΠ τοπικών οικονομιών (μέσος όρος = 2,66).

Στο πλαίσιο διερεύνησης των επιπτώσεων της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας, επιχειρήθηκε να γίνει σύνοψη και χαρακτηρισμός αυτών. Οι ερωτώμενοι δήλωσαν ότι οι επιπτώσεις είναι πρωτίστως οικονομικές (μέσος όρος = 3,76) και μετά κοινωνικές (μέσος όρος = 2,89), πολιτισμικές (μέσος όρος = 2,61), περιβαλλοντικές (μέσος όρος = 2,51) και πολιτικές (μέσος όρος = 2,42). Έτσι λοιπόν, η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb είναι περισσότερο συνυφασμένη με οικονομικές επιπτώσεις.



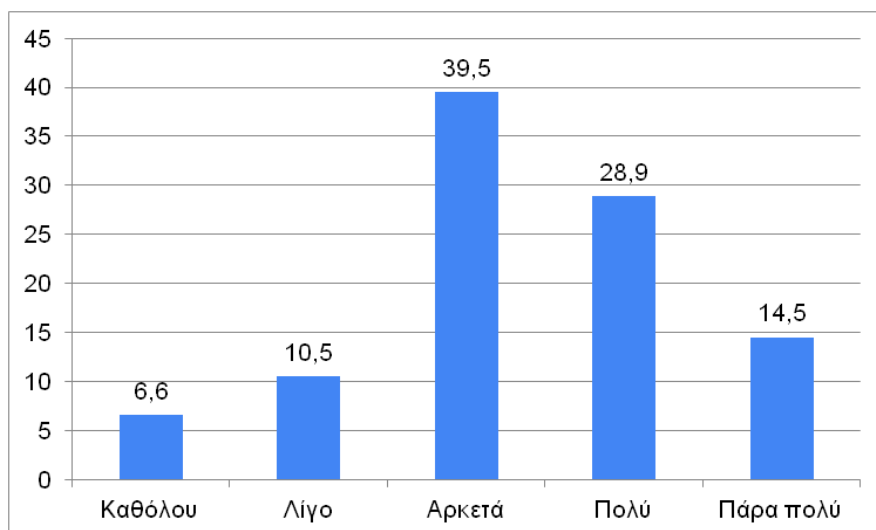
Γράφημα 12 Μέσοι όροι απόψεων για τον χαρακτηρισμό των επιπτώσεων της εμφάνισης της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας

Το 77,6% των ερωτώμενων δήλωσε ότι οι φοιτητές των μεγάλων αστικών κέντρων αντιμετωπίζουν περισσότερες δυσκολίες κατά την αναζήτηση κατοικίας σε σχέση με τους φοιτητές της επαρχίας. Αντίθετη γνώμη είχε το 22,4% το οποίο δεν αναγνώρισε την ύπαρξη εμποδίων που επιδρούν προς αυτή την κατεύθυνση. Έτσι, το πρόβλημα φαίνεται να είναι μεγαλύτερο στα αστικά κέντρα σε σύγκριση με την επαρχία όπου εντοπίζεται να είναι λιγότερο σημαντικό.



Γράφημα 13 Απόψεις (%) σχετικά με το αν οι φοιτητές των μεγάλων αστικών κέντρων αντιμετωπίζουν περισσότερες δυσκολίες κατά την αναζήτηση κατοικίας σε σχέση με τους φοιτητές της επαρχίας

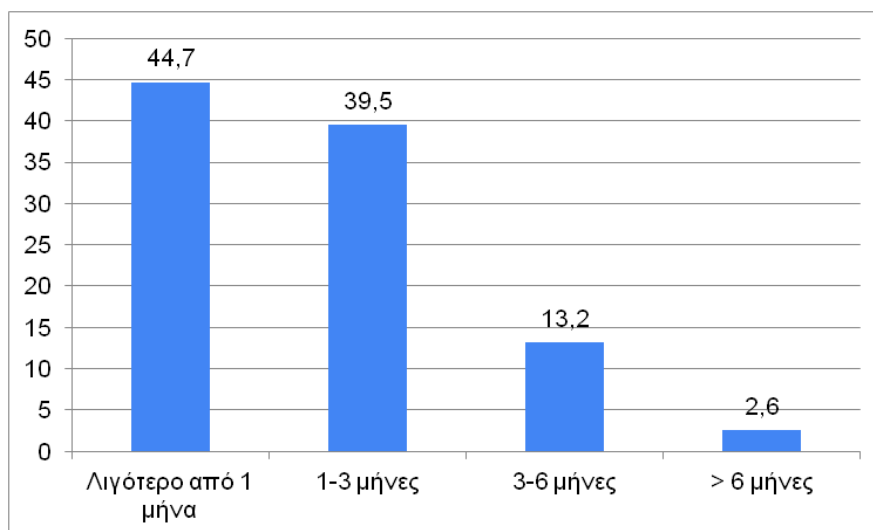
Το 6,5% των ερωτώμενων εκτιμά ότι η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb δε δυσκόλεψε καθόλου τους φοιτητές της Περιφέρειας Θεσσαλίας στην αναζήτηση κατοικίας. Για το 10,5% οι φοιτητές δυσκολεύτηκαν λίγο, για το 39,5% δυσκολεύτηκαν αρκετά και για το 28,9% δυσκολεύτηκαν πολύ. Τέλος, το 14,5% είχε πολύ θετική γνώμη για την επιρροή που άσκησε η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης. Για το ζήτημα αυτό, πάνω από το 42% των ερωτώμενων είχε θετική γνώμη.



Γράφημα 14 Απόψεις (%) σχετικά με το βαθμό εκτίμησης ότι η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb δυσκόλεψε τους φοιτητές της Περιφέρειας Θεσσαλίας στην αναζήτηση κατοικίας

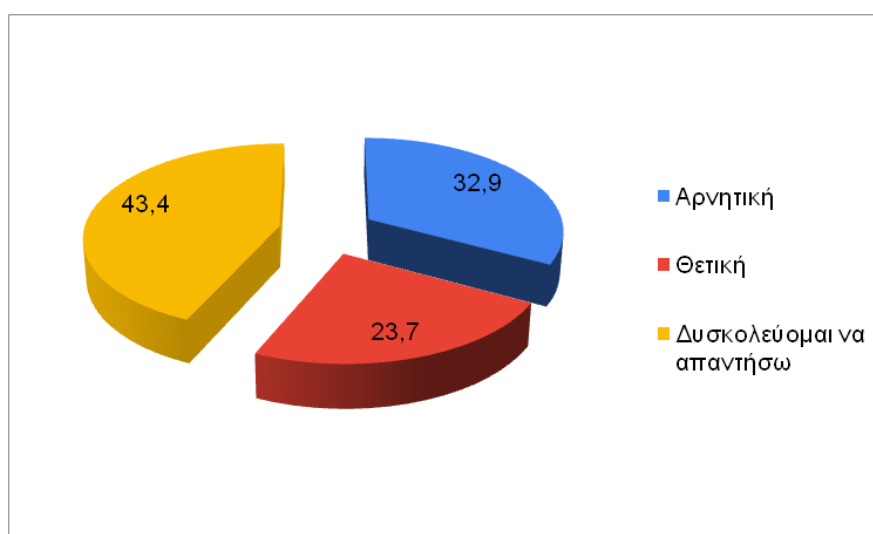
Για την εξεύρεση κάποιου χώρου μακροχρόνιας μίσθωσης κατά την αναζήτηση κατοικίας στις περιοχές της Περιφέρειας Θεσσαλίας, το 44,7% δήλωσε ότι χρειάστηκε

λιγότερο από 1 μήνα. Το 39,5% δήλωσε ότι χρειάστηκε 1-3 μήνες και το 13,02% δήλωσε ότι χρειάστηκε πολύ περισσότερο χρόνο (3-6 μήνες). Μόλις το 2,6% δήλωσε ότι χρειάστηκε περισσότερο από 6 μήνες.



Γράφημα 15 Απόψεις (%) για το χρόνο που απαιτήθηκε για την εξεύρεση κάποιου χώρου μακροχρόνιας μίσθωσης κατά την αναζήτηση κατοικίας στις περιοχές της Περιφέρειας Θεσσαλίας

Το 32,9% των ερωτώμενων δήλωσε ότι η εμφάνιση της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας είχε αρνητική επιρροή και το 23,7% δήλωσε ότι η επιρροή ήταν θετική. Οι αρνητικές απόψεις υπερिशύουν σε σχέση με τις θετικές. Παρόλα αυτά, το 43,4% απάντησε ουδέτερα χωρίς να είναι σε θέση να τοποθετηθεί ξεκάθαρα.



Γράφημα 16 Απόψεις (%) για την κύρια επιρροή της εμφάνισης της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας

4.4 Προσδοκίες για την αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb

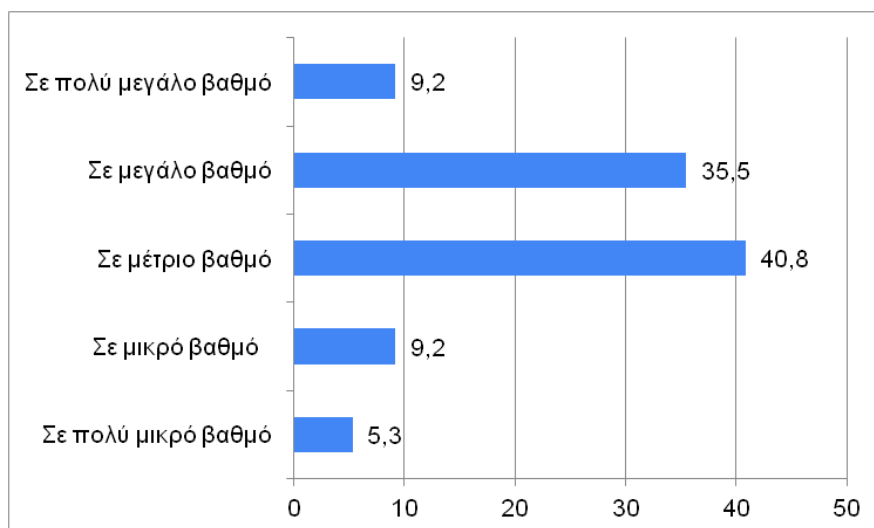
Οι ερωτώμενοι τοποθετήθηκαν σχετικά με τα αισθήματα που τους προκαλεί η ανάπτυξη της Airbnb. Περισσότερο όλων υπογραμμίστηκε η αίσθηση της ελευθερίας επιλογών (μέσος όρος = 2,96). Ακολούθως, τονίστηκε η αίσθηση ικανοποίησης (μέσος όρος = 2,46), η δυνατότητα μετακόμισης σε μια άλλη πόλη (μέσος όρος = 2,3), η δεκτικότητα σε νέες γνωριμίες (μέσος όρος = 2,29) και τέλος, η ασφάλεια (μέσος όρος = 2,18).



Γράφημα 17 Μέσοι όροι απόψεων για τα αισθήματα που προκαλεί η ανάπτυξη της Airbnb

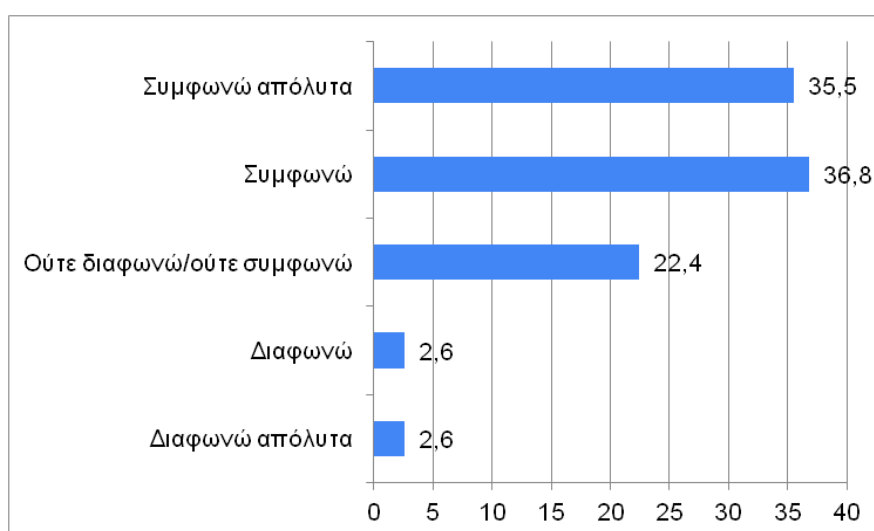
Το 9,2% των ερωτώμενων προσδοκά ότι η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας θα αναπτυχθεί σε πολύ μεγάλο βαθμό τα επόμενα χρόνια. Σε μεγάλο βαθμό δήλωσε ότι θα αναπτυχθεί το 35,5% των ερωτώμενων. Παρά τις πολλές θετικές απόψεις, καταγράφηκαν μετριοπαθείς απόψεις σε ποσοστό 40,8%. Ακόμη, αρνητική άποψη είχε το 14,5% εκ του οποίου το 9,2% δήλωσε ότι η αγορά θα αναπτυχθεί σε μέτριο βαθμό και το 5,3% δήλωσε ότι θα αναπτυχθεί σε πολύ μικρό βαθμό.

Οι θετικές απόψεις των ερωτώμενων υπερτερούν έναντι άλλων, ωστόσο ένα σημαντικό μεγάλο ποσοστό απάντησε ουδέτερα δείχνοντας ότι δεν υπάρχει βεβαιότητα για την κατάσταση που θα διαμορφωθεί στο άμεσο μέλλον.



Γράφημα 18 Απόψεις (%) για το βαθμό στον οποίο αναμένεται να εξελιχθεί η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας τα επόμενα χρόνια

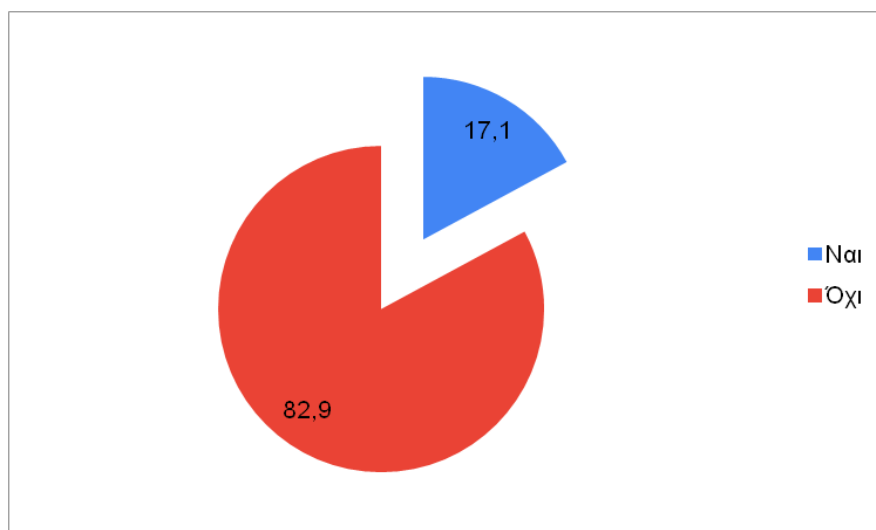
Το 35,55 συμφώνησε απόλυτα με την ανάγκη αυστηροποίησης του θεσμικού πλαισίου για την αγορά μισθώσεων στο άμεσο μέλλον. Το 36,8% απλώς συμφώνησε και το 22,4% ούτε διαφώνησε/ούτε συμφώνησε. Οι ερωτώμενοι που απάντησαν αρνητικά είναι λίγοι (ποσοστό 5,2%). Από το ποσοστό αυτό, το 2,6% διαφώνησε και το 2,6% διαφώνησε απόλυτα. Έτσι, σε ένα σημαντικά μεγάλο ποσοστό οι ερωτώμενοι θεωρούν αναγκαία την αλλαγή της κατάστασης και την θέσπιση αυστηρότερου πλαισίου λειτουργίας της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης.



Γράφημα 19 Απόψεις (%) για το αν κρίνεται αναγκαία η αυστηροποίηση του θεσμικού πλαισίου για την αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων στο άμεσο μέλλον

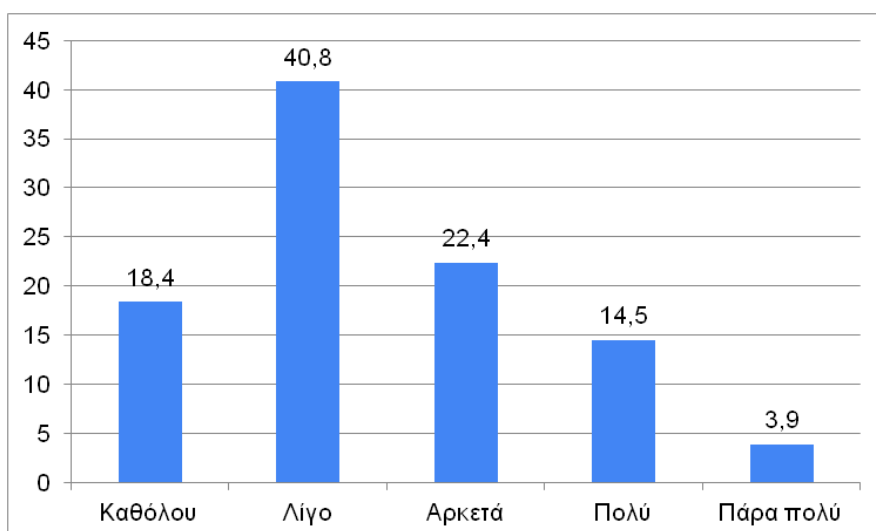
Θετικά άποψη εξέφρασε το 17,1% των ερωτώμενων ως προς το ότι οι τιμές των ενοικίων στις περιοχές της Περιφέρειας Θεσσαλίας θα μειωθούν μέσα στα επόμενα

πέντε χρόνια. Αρνητική άποψη εξέφρασε το 82,9%. Έτσι, οι ερωτώμενοι εξέφρασαν ανησυχία για το μέλλον και την εμβάθυνση των επιπτώσεων της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης.



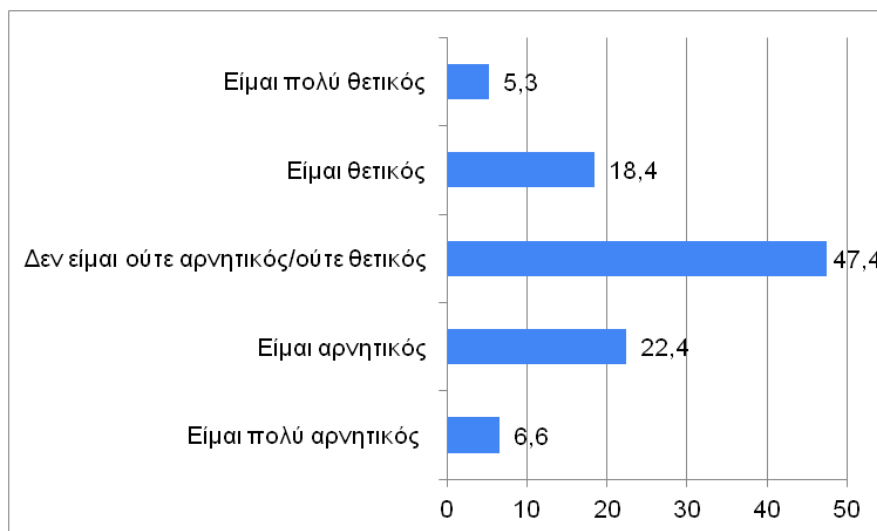
Γράφημα 20 Απόψεις (%) για το αν οι τιμές των ενοικίων στις περιοχές της Περιφέρειας Θεσσαλίας θα μειωθούν μέσα στα επόμενα πέντε (5) χρόνια

Το 18,4% των ερωτώμενων πιστεύει ότι δεν είναι καθόλου πιθανό να ληφθούν άμεσα μέτρα περιορισμού της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb στο άμεσο μέλλον. Ένα μεγαλύτερο ποσοστό (40,8%) πιστεύει ότι κάτι τέτοιο είναι λίγο πιθανό και το 22,4% πιστεύει ότι είναι αρκετά πιθανό. Το 18,4% αποδίδει περισσότερες πιθανότητες να συμβεί αυτό εκ του οποίου το 3,9% εξέφρασε πολύ θετική γνώμη.



Γράφημα 21 Απόψεις (%) για το βαθμό που θεωρείται πιθανό να ληφθούν άμεσα μέτρα περιορισμού της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb) στο άμεσο μέλλον

Το 5,3% των ερωτώμενων έδειξε να υιοθετεί πολύ θετική στάση απέναντι στην ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας. Το 18,4% δήλωσε ότι έχει θετική στάση και το 47,4% ουδέτερη στάση. Τέλος, το 22,4% δήλωσε ότι υιοθετεί αρνητική στάση και το 6,6% πολύ αρνητική στάση. Οι περισσότεροι φοιτητές απάντησαν ουδέτερα χωρίς να δείχνουν ξεκάθαρα ποια είναι η στάση τους.



Γράφημα 22 Απόψεις (%) για τη στάση που υιοθετείται απέναντι στην ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας

5 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Απόψεις για τη βραχυχρόνια μίσθωση

Στην προσπάθεια να διερευνηθούν οι απόψεις φοιτητών της περιφέρειας Θεσσαλίας αναφορικά με τη βραχυχρόνια μίσθωση Airbnb αναδείχθηκαν σημαντικά ευρήματα τα οποία συμβάλουν στη στοιχειοθέτηση της αντιληπτής εικόνας του φοιτητικού πληθυσμού για αυτό το ζήτημα. Οι φοιτητές στο μεγαλύτερο βαθμό αναγνώρισαν την μεγάλη επιρροή της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb στην αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης. Πάνω από το 60% του δείγματος ισχυρίστηκε ότι ο βαθμός επιρροής της βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι πολύ σημαντικός. Αυτό επιτρέπει σε κάποιον να ισχυριστεί ότι οι αλλαγές που έγιναν τα τελευταία χρόνια στον χώρο των μισθώσεων δεν δύναται να αμεληθούν. Η αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης έγινε αποδέκτης των συνεπειών της εξέλιξης και της ανάπτυξης της βραχυχρόνιας μίσθωσης και υπάρχουν ενδείξεις, βάσει εμπειριών, ότι στο πλαίσιο αυτών των μεταβολών, επηρεάστηκαν οι φοιτητές ανά την Ελλάδα.

Η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης φαίνεται πως άσκησε μεγάλη επιρροή, χωρίς ωστόσο, να επηρεάσει σε πολύ μεγάλο βαθμό την τοπική οικονομία της Περιφέρειας Θεσσαλίας. Πάνω από το 60% των φοιτητών απάντησε αρνητικά όσον αφορά το βαθμό που επηρεάστηκε η τοπική οικονομία της Περιφέρειας Θεσσαλίας. Όταν οι φοιτητές ρωτήθηκαν αν η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης επηρέασε την τοπική οικονομία της Περιφέρειας που εξετάστηκε, οι απόψεις που καταγράφηκαν δεν παρουσίασαν την ίδια δυναμική όπως συνέβη με την ερώτηση που αφορά στην άσκηση επιρροής της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης, σε γενικά πλαίσια, στην αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης. Αυτό δείχνει ότι η Περιφέρεια Θεσσαλίας επηρεάστηκε από τις εξελίξεις αλλά όχι στον ίδιο βαθμό που επηρεάστηκαν τα μεγάλα αστικά κέντρα. Συνεπώς, αυτή η γεωγραφική περιοχή της Ελλάδας έμεινε σε κάποιο βαθμό στο απυρόβλητο των συνεπειών της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Ωστόσο, δεν θα πρέπει να αμεληθεί το γεγονός ότι η Περιφέρεια της Θεσσαλίας επηρεάστηκε αρκετά, γεγονός που υποδεικνύει ότι εμφανίστηκαν σε μέτριο βαθμό προβλήματα στην αναζήτηση κατοικίας κλπ.

Οι απόψεις που έδωσαν οι φοιτητές σχετικά με το βαθμό στον οποίο επηρεάστηκε η τοπική οικονομία της Περιφέρειας Θεσσαλίας ήταν κυρίως μετριασθείς. Περισσότερο ξεκάθαρες ήταν οι απόψεις των φοιτητών όσον αφορά τα

χαρακτηριστικά εκείνα στα οποία υπερτερεί η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb σε σχέση με την αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης. Οι φοιτητές υπογράμμισαν στο μεγαλύτερο βαθμό ότι η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb υπερτερεί κυρίως ως προς το χαρακτηριστικό της αναζήτησης κατοικίας. Σύμφωνα με την κρίση τους, υποδεικνύεται ότι μέσω της αγοράς αυτής οι πολίτες είναι σε θέση να βρουν κατοικία πιο εύκολα σε σχέση με την αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης η οποία μάλλον θέτει εμπόδια προς αυτή την κατεύθυνση σε μεγαλύτερο βαθμό. Συμπεραίνεται ότι η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορεί να προσφέρει αυτή τη δυνατότητα και ξεχωρίζει προς το πλεονέκτημα της αναζήτησης κατοικίας, ωστόσο, δεν φάνηκε να ξεχωρίζει σε μεγάλο βαθμό ως προς άλλα χαρακτηριστικά όπως είναι οι συνθήκες διαμονής, η εξυπηρέτηση, η αντιμετώπιση των εκμισθωτών και η σχέση ποιότητας κόστους που προσφέρει. Αναφορικά με το ζήτημα της τιμής, οι φοιτητές είχαν αρνητικές απόψεις δείχνοντας ότι η αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης υπερτερεί ως προς το χαρακτηριστικό αυτό και δίνει τη δυνατότητα στους εκμισθωτές να επωφεληθούν οικονομικά. Έτσι, η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορεί να δίνει τη δυνατότητα σε έναν πολίτη να αναζητήσει μία κατοικία αλλά η εκμίσθωση μιας τέτοιας κατοικίας συνεπάγεται την αναγκαιότητα διάθεσης περισσότερων οικονομικών πόρων.

Επιπτώσεις της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης

Μελετώντας τις απόψεις των φοιτητών σχετικά με τις επιπτώσεις της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας, έγινε, αρχικά, αντιληπτό ότι οι επιπτώσεις αυτές είναι κυρίως αρνητικές παρά θετικές. Δύο από τις σημαντικότερες αρνητικές επιπτώσεις αφορούν στην αδυναμία εύρεσης κατοικιών και στην αύξηση των τιμών των ενοικίων. Οι φοιτητές μέσα από τις απαντήσεις που έδωσαν αναγνώρισαν σε μεγάλο βαθμό ότι η εμφάνιση της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης, περισσότερο όλων, εμποδίζει τους πολίτες από το να βρουν κατοικία αλλά και θέτει εμπόδια στην ενοικίαση κατοικιών λόγω των υψηλών ενοικίων. Μεταξύ άλλων επιπτώσεων, αναγνωρίστηκαν σε μικρότερο βαθμό το γεγονός ότι αυξάνεται η παραοικονομία και το κόστος διαβίωσης και σε μικρότερο βαθμό υποστηρίχθηκε ότι η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης δημιουργεί κοινωνικές ανισότητες και συμβάλλει στην εγκατάλειψη κεντρικών περιοχών. Οι απαντήσεις που καταγράφηκαν για τις θετικές επιπτώσεις της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης δείχνουν μία μετριοπάθεια από την μεριά των φοιτητών και αυτό επιβεβαιώνεται από τους μέσους όρους που παράχθηκαν. Πιο συγκεκριμένα, συμπεραίνεται ότι φοιτητές αναγνώρισαν σε μέτριο βαθμό την

επιρροή που ασκεί η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης στη αύξηση του ΑΕΠ τοπικών οικονομιών, στην ανάπτυξη της οικονομίας, στη αύξηση του εισοδήματος των πολιτών, στην ανάδειξη υποβαθμισμένων περιοχών και στην προσέλκυση επενδυτών.

Η μοναδική θετική επίπτωση για την οποία καταγράφηκαν θετικές απόψεις αφορούν στο ζήτημα της αύξησης του τουρισμού. Με βάση τα ευρήματα, συμπεραίνεται ότι η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι συνυφασμένη με τη θέσπιση εμποδίων στην εύρεση κατοικιών και με οικονομικές επιπτώσεις καθώς επηρεάζει τον οικονομικό προϋπολογισμό των πολιτών αλλά και τον προγραμματισμό που αυτοί έχουν. Αποδείχθηκε ότι η οικονομία διαμοιρασμού θέτει εμπόδια βιωσιμότητας στους πολίτες κι αυτό επιβεβαιώθηκε και σε άλλο σημείο της έρευνας όπου οι φοιτητές ζητήθηκαν να χαρακτηρίσουν τις επιπτώσεις της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης και ανέφεραν χαρακτηριστικά ότι οι επιπτώσεις είναι περισσότερο οικονομικές και σε μικρότερο βαθμό έχουν κοινωνικό, πολιτισμικό, περιβαλλοντικό και πολιτικό αντίκτυπο.

Η δυσκολία αναζήτησης κατοικίας είναι ένα από τα πιο χαρακτηριστικά προβλήματα με τα οποία σχετίστηκε η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης. Στο πλαίσιο αυτό οι φοιτητές αναγνώρισαν ότι οι δυσκολίες στην αναζήτηση κατοικίας είναι ένα συχνότερο φαινόμενο στα αστικά κέντρα και θέτει εμπόδια στους φοιτητές των αστικών κέντρων σε μεγαλύτερο βαθμό σε σχέση με τους φοιτητές της επαρχίας. Μεγάλα όμως παρατηρήθηκε να είναι και τα εμπόδια που βίωσαν οι φοιτητές στην Περιφέρεια Θεσσαλία όσον αφορά την αναζήτηση κατοικίας. Οι φοιτητές κατέστησαν σαφές ότι το πρόβλημα εντοπίζεται κυρίως στα μεγάλα αστικά κέντρα και η Περιφέρεια Θεσσαλίας δεν αποκλείστηκε τελείως από αυτόν τον κανόνα καθώς ο πληθυσμός των φοιτητών κλήθηκε εξίσου σε μεγάλο βαθμό να αντιμετωπίσει εμπόδια.

Το εύρημα αυτό επιβεβαιώνεται από αντίστοιχη ερώτηση στην οποία οι φοιτητές ρωτήθηκαν για το χρόνο που απαιτήθηκε για την εξεύρεση κάποιου χώρου μακροχρόνιας μίσθωσης κατά την αναζήτηση κατοικίας στις περιοχές της Περιφέρειας Θεσσαλίας. Το μεγαλύτερο ποσοστό των φοιτητών ισχυρίστηκε ότι για την εύρεση κατοικίας χρειάστηκε λιγότερο από ένα μήνα, όμως τα 2/3 περίπου του δείγματος ανέφεραν ότι για να βρεθεί κάποια κατοικία χρειάστηκαν μέχρι και τρεις μήνες.

Ο αρνητικός αντίκτυπος της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης υπογραμμίστηκε σε μεγαλύτερο βαθμό από τους φοιτητές σε σχέση με τον θετικό αντίκτυπο. Ωστόσο,

δεν υπάρχει μεγάλη διαφορά στο βαθμό που οι φοιτητές αναγνώρισαν την ύπαρξη αρνητικών επιπτώσεων και στο βαθμό που αναγνώρισαν την ύπαρξη θετικών επιπτώσεων. Αναφορικά με τις αρνητικές επιπτώσεις, η πιο χαμηλή τιμή που παράχθηκε αφορά στην αύξηση του ΑΕΠ τοπικών οικονομιών (2,66) και αναφορικά με τις θετικές επιπτώσεις, η πιο υψηλή τιμή αφορά στην αδυναμία εύρεσης κατοικιών (3,97). Συνεπώς, οι μέσοι όροι απαντήσεων των φοιτητών κυμαίνονται μεταξύ της τιμής 2,66 και της τιμής 3,97.

Σε γενικές γραμμές οι φοιτητές τάσσονται υπέρ των αρνητικών επιπτώσεων και σε μικρότερο, αλλά σε εξίσου σημαντικό βαθμό, αναγνωρίζουν το γεγονός ότι η βραχυχρόνια μίσθωση έχει θετικές επιπτώσεις. Όταν ρωτήθηκαν για την κύρια επιρροή της εμφάνισης της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας καταγράφηκαν ουδέτερες απόψεις σε ποσοστό 43,4% κι αυτό δείχνει ότι οι φοιτητές δεν έχουν ξεκάθαρη εικόνα για το ρόλο που διαδραματίζει η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης και δεν είναι σε θέση να τοποθετηθούν εάν η επίδραση της είναι περισσότερο αρνητική ή θετική. Αναγνωρίζουν, δηλαδή, κάποια πλεονεκτήματα και κάποια μειονεκτήματα αλλά ίσως να μη γνωρίζουν σε βάθος το ζήτημα ώστε να μην αντιλαμβάνονται πραγματικά τον αντίκτυπο που έχει.

Προσδοκίες για την αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης

Μελετώντας τις προσδοκίες των φοιτητών για την αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης, έγινε αντιληπτό ότι οι φοιτητές από τη νέα αυτή αγορά μίσθωσης νιώθουν ότι έχουν ελευθερία επιλογών και για το ζήτημα αυτό τοποθετήθηκαν μετριοπαθώς. Οι αρνητικές απόψεις που καταγράφηκαν σε προηγούμενα σημεία της έρευνας επιβεβαιώνονται από το γεγονός ότι οι φοιτητές νιώθουν σε μικρό βαθμό ικανοποίηση και ασφάλεια, δεν είναι πολύ δεκτικοί σε νέες γνωριμίες και δεν συμφιλιώνονται σε μεγάλο βαθμό με την ιδέα της μετακόμισης σε μία άλλη πόλη. Οι απόψεις των φοιτητών σκιαγραφούν ένα αρνητικό περιβάλλον εξαιτίας της εμφάνισης της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb και παρά το γεγονός ότι τα καταλύματα Airbnb μπορεί να παρέχουν την ελευθερία των επιλογών δεν είναι σε θέση να ικανοποιήσουν τους πολίτες, να τους κάνουν να νιώσουν ασφάλεια και σταθερότητα.

Τα ευρήματα έδειξαν ότι οι φοιτητές δεν έχουν ιδιαίτερα θετική εικόνα για την αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης καθώς πιστεύουν ότι αυτή η αγορά θα εξελιχθεί σε μεγάλο βαθμό στο μέλλον επηρεάζοντας την ελληνική οικονομία αλλά και την τοπική

οικονομία της Περιφέρειας Θεσσαλίας. Το εύρημα αυτό δεν είναι ιδιαίτερα ενθαρρυντικό καθώς προοιωνίζει τον ερχομό επιπλέον αρνητικών επιπτώσεων στο μέλλον και δημιουργεί προϋποθέσεις για επιπλέον αλλαγές σε επίπεδο διαβίωσης για τους πολίτες. Μία από αυτές τις αλλαγές έχει να κάνει με την αύξηση στις τιμές των ενοικίων. Για το ζήτημα αυτό πάνω από το 80% των φοιτητών ισχυρίστηκαν ότι τα επόμενα 5 χρόνια οι τιμές των ενοικίων στην Ελλάδα και πιο συγκεκριμένα στην Περιφέρεια της Θεσσαλίας θα παρουσιάσουν αύξηση εξαιτίας της ανάπτυξης της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Οι απόψεις στον φοιτητών για την εξέλιξη που αναμένεται να παρουσιάσει η αγορά βραχυχρόνια μίσθωσης στο μέλλον δημιουργεί στους ίδιους ένα αίσθημα αβεβαιότητας. Οι φοιτητές αντιλαμβάνονται και κατανοούν ότι υπάρχει μία ανισορροπία ανάμεσα στην αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης και στην αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης και συμερίζονται την αναγκαιότητα να υπάρξει ένα θεσμικό πλαίσιο που να διασφαλίζει αυτή την ισορροπία. Αναγνωρίζουν ότι οι αρνητικές επιπτώσεις της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης πρέπει να αντιμετωπιστούν και αυτό μπορεί να γίνει μέσα από την αυστηροποίηση του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου.

Ο βαθμός όμως στον οποίο πιστεύουν οι φοιτητές ότι θα ληφθούν άμεσα μέτρα στο άμεσο μέλλον προκειμένου να περιοριστεί η ανεξέλεγκτη ανάπτυξη της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb δεν είναι μεγάλος. Οι φοιτητές που πιστεύουν ότι θα ληφθούν σε μικρό βαθμό μέτρα είναι πολύ περισσότεροι σε σχέση με εκείνους που πιστεύουν ότι θα ληφθούν μέτρα σε μεγάλο βαθμό. Επομένως, οι φοιτητές νιώθουν ότι η κατάσταση που υπάρχει σήμερα θα συνεχίσει να υπάρχει και στο μέλλον και οι επιπτώσεις που αυτή έχει θα διευρυνθούν. Έτσι, η αντιληπτή εικόνα των φοιτητών για την μελλοντική κατάσταση δεν είναι καλή, γεγονός το οποίο εγείρει σημαντικά ερωτήματα για τις εξελίξεις που θα λάβουν χώρα σε οικονομικά και κοινωνικά πλαίσια, ως προς το ζήτημα της μίσθωσης κατοικιών.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνόγλωσση

1. Κουρλιμπίνη, Β. (2022). *Ποια είναι η εικόνα των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Ελλάδα*, Ανακτήθηκε στις 13/12/2023 από: <https://www.capital.gr/oikonomia/3689460/poia-einai-i-eikona-ton-braxuxronion-misthoseon-stin-ellada/>
2. Κυριακοπούλου-Δελήωργα, Μ. (2023). *Χωροχρονική ανάλυση δεδομένων Airbnb στο Δήμο Αθηναίων: Χαρακτηριστικά και παράγοντες*, Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βόλος.
3. Μέλισσας, (2022). *Airbnb - Η πολεοδομική αντιμετώπιση*, Εκδόσεις Σάκκουλα.
4. Μησιακούλης, Σ. (2019). *Τρόποι αξιοποίησης της περιουσίας του Πανεπιστημίου Αθηνών - Ποιοτική αναβάθμιση κτιριακών υποδομών σε σύγκριση με ακίνητα άλλων φορέων. Το παράδειγμα του κτιρίου του ΜΤΣ - ΑΤΤΙΚΑ*. Διπλωματική Εργασία, Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών, Αθήνα.
5. Μπαλαμπανίδης, Δ., Παπατζανή, Ε. & Πέττας, Δ. (2018). Μύθοι και Πραγματικότητες για την Airbnb Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων (ή , για να μη χτιστούν και οι ακάλυπτοι...). *Σύγχρονα Θέματα*, 142, σσ.7-9
6. Μπαλαμπανίδης, Δ., Παπατζανή, Ε. & και Πέττας, Δ. (2019α). Πολιτικές αντιμετώπισης των επιπτώσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων: Λαμβάνοντας υπόψη (και) τη διάσταση του χώρου. *Σύγχρονα Θέματα* 143-144: 33-37.
7. Μπαλαμπανίδης, Δ., Παπατζανή, Ε. & και Πέττας, Δ. (2019β). Η επέκταση του Airbnb στην Αθήνα: Επιπτώσεις για την κατοικία, θεσμικές ρυθμίσεις και «εναλλακτικές», *Γεωγραφίες* 33, 65-76.
8. Ντούρα, Μ. (2018). *Στρατηγικές διαχείρισης των βραχυχρόνιων μισθώσεων: το παράδειγμα των Χανίων*, Διπλωματική Εργασία, Πολυτεχνείο Κρήτης, Κρήτη.
9. Χρηστίδης, Ε. (2023). *Βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων στην περιοχή του Κουκακίου και οι χωροταξικές και κοινωνικές επιδράσεις αυτών*, Διπλωματική Εργασία, Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο, Πάτρα.

Ξενόγλωσση

1. Airbnb (2017a). *Κερδίστε χρήματα ως οικοδεσπότης στην Airbnb*, Ανακτήθηκε στις 28/11/2023 από: <https://www.airbnb.gr/host/homes>
2. Airbnb (2017c). *Τι είναι η προμήθεια υπηρεσιών επισκέπτη;*, Ανακτήθηκε στις 26/10/2023 από: <https://www.airbnb.gr/help/article/104/what-are-guest-service-fees>
3. Balabanidis, D., Papatzani E. & Pepas D. (2021). *Airbnb in the city. Opportunity or threat?* Athens: Polis.
4. Balampanidis, D. & Papatzani, E. (2022). Airbnb and the future of housing in Greece, Retrieved on 16/11/2023 from: <https://eteron.org/en/to-airbnb-kai-to-mellon-tis-stegasis-stin-ellada/>
5. Balampanidis, D., Maloutas, T., Papatzani, E. & Pettas, D. (2019). Informal urban regeneration as a way out of the crisis? Airbnb in Athens and its effects on space and society. *Urban Research & Practice*, 14(3), 223-242.
6. Bardhi, F. & Eckhardt, G.M. (2012). Access-Based Consumption: The Case of Car Sharing: Table 1. *Journal of Consumer Research*, 39(4), 881-898.
7. Botsman, R. (2010). The Case for Collaborative Consumption, Ted (video), Retrieved on 18/10/2023 from: https://www.ted.com/talks/rachel_botsman_the_case_for_collaborative_consumption
8. Botsman, R. (2015). *Defining The Sharing Economy: What Is Collaborative Consumption And What Isn't?* FastCompany.
9. Boutsoukis, G., Fasianos, A. & Petrohilos-Andrianos, Y. (2019). *The spatial distribution of short-term rental listings in Greece: a regional graphic*. *Regional Studies, Regional Science*, 6(1), 455-459.
10. Čavalić, A. (2017). *Sharing economy: A critical review*. 6th International Scientific Symposium Economy Of Eastern Croatia - Vision And Growth.
11. Dogru, T., Hanks, L., Mody, M., Suess, C, & Sirakaya-Turk, E. (2020). The effects of Airbnb on hotel performance: Evidence from cities beyond the United States. *Tourism Management*, 79, 104090.
12. Franco, S.F. & Santos, C.D. (2021). The impact of Airbnb on residential property values and rents: Evidence from Portugal. *Regional Science and Urban Economics*, 88, 103667.

13. Gold, A. (2019). Community Consequences of Airbnb. *Washington Law Review*, 94(4), Retrieved on 22/12/2023 from: <https://ssrn.com/abstract=3338998>
14. Gourzis, K., Alexandridis, G., Gialis, S. & Caridakis, G. (2019). Studying the Spatialities of Short-Term Rentals' Sprawl in the Urban Fabric: The Case of Airbnb in Athens, Greece. *Artificial Intelligence Applications and Innovations*, 196–207.
15. Guttentag, D. (2015). Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector, *Current Issues in Tourism*, pp.1192-1217.
16. Guttentag, D., Smith, S., Potwarka, L. & Havitz, M. (2017). Why tourists choose Airbnb: a motivation-based segmentation study, *Journal of Travel Research*, pp. 1-18.
17. Gurran, N. & Phibbs, P. (2017). When Tourists Move In. How Should Urban Planners Respond to Airbnb?, *Journal of the American Planning Association* 83(1), 80-93.
18. Horn, K., & Merante, M. (2017). Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, 38, 14-24.
19. Hakobyan, M. (2017). *How to use the sharing economy to benefit your business. Business.com.* Retrieved on 01/12/2023 from: <https://www.business.com/articles/how-to-use-the-sharing-economy-to-benefit-your-business/>
20. Hatzopoulos, V. & Roma, S. (2017). Caring for sharing? The collaborative economy under EU law, *Common Market Law Review* 54(1), 81-127
21. Horowitz, S. (2014). *53 million Americans are freelancing, new survey finds. FreelancersUnion,* Retrieved on 01/12/2023 from: https://medium.com/@sara_horowitz/53-million-americans-are-freelancing-new-survey-finds-be6ac71f64f1
22. Kakar, V., Voelz, J., Wu, J., & Franco, J. (2018). The visible host: Does race guide Airbnb rental rates in san Francisco? *Journal of Housing Economics*, 40, 25-40.
23. Li, J. & Moreno, A. (2015). Agent Behavior in the Sharing Economy: Evidence from Airbnb”, University of Michigan – Northwestern University, *Rose s School of Business*.

24. Lombardo, C. (2015). *Pros and Cons of Sharing Economy*, Retrieved on 22/11/2023 from: <https://visionlaunch.com/pros-and-cons-of-sharing-economy/>
25. Maloutas, T. & Karadimitriou, N. (2001). Vertical Social Differentiation in Athens: Alternative or Complement to Community Segregation? *International Journal of Urban and Regional Research*, 25(4), 69-716.
26. Martin, C. J. (2016). The sharing economy: A pathway to sustainability or a nightmarish form of neoliberal capitalism? *Ecological Economics*, 121, 149–159.
27. Martin, O. (2008). *Η Ανάλυση Ποσοτικών Δεδομένων*. Αθήνα: εκδόσεις Τόπος.
28. Moylan, A. & Lehmann, R.J. (2014). *Five Principles For Regulating The Peer Production Economy*, R Street.
29. Newsroom (2024). *Βραχυχρόνιες μισθώσεις: Ρεκόρ διανυκτερεύσεων στην ΕΕ - Οι πρωταθλήτριες ελληνικές περιφέρειες*, Ανακτήθηκε στις 12/11/2023 από: https://www.imerisia.gr/toyrismos/86673_brahychronies-misthoseis-rekor-dianyktereyseon-stin-ee-oi-protathlitries-ellinikes
30. Rinne, A. (2013). *Circular Economy Innovation & New Business Models Initiative*. Young Global Leaders Sharing Economy Working Group.
31. Sadeghi, I. & Ray, S. (2023). *How Airbnb may be fuelling gentrification: A case study in Toronto*, Retrieved on 04/12/2023 from: <https://theconversation.com/how-airbnb-may-be-fuelling-gentrification-a-case-study-in-toronto-209832>
32. Shirshikov, D. (2022). *Short-Term vs Long-Term Rentals: Which One Will Bring You More Profit?*, Retrieved on 14/11/2023 from: <https://awning.com/post/airbnb-vs-long-term-rental>
33. Statista, (2023). *Revenue of Airbnb worldwide from 2017 to 2022*, Retrieved on 11/11/2023 from: <https://www.statista.com/statistics/1193134/airbnb-revenue-worldwide/>
34. Stephany A. (2014). *The Business of Sharing: Making It in the Sharing Economy*. Palgrave Macmillan, New York 2015; NESTA and Collaborative Lab. Making Sense of the UK Collaborative Economy.
35. Tussyadiah, I. P. & J. Pesonen, J. (2015). Impacts of Peer-to-Peer Accommodation Use on Travel Patterns. *Journal of Travel Research*, 55(8), 1-19.

36. Tussyadiah, I.P. & Pesonen, J. (2016). Drivers and barriers of peer-to-peer accommodation stay—an exploratory study with American and Finnish travellers, *Current Issues in Tourism*, pp. 1-18.
37. Voltes-Dorta, A. & Sanchez-Medina, A. (2020). Drivers of Airbnb prices according to property/room type, season and location: A regression approach. *Journal of Hospitality and Tourism Management*, 45, 266-275.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Ερωτηματολόγιο

Το παρόν ερωτηματολόγιο αποτελεί τμήμα της διπλωματικής εργασίας του μεταπτυχιακού προγράμματος σπουδών του Τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας και σκοπεύει να μελετήσει τις επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στη μακροχρόνια μίσθωση για ειδικές ομάδες ατόμων. Η περίπτωση ομάδας που μελετάται είναι οι φοιτητές της Περιφέρειας Θεσσαλίας. Παρακάτω θα βρείτε ένα σύνολο από ερωτήσεις, κατανεμημένες σε τέσσερις (4) ενότητες. Όλες οι απαντήσεις που θα δώσετε θα είναι εμπιστευτικές και το όνομά σας δε πρόκειται να φανεί πουθενά. Κρίνοντας την συμβολή σας απαραίτητη, σας προσκαλώ να αφιερώσετε 10 λεπτά από το χρόνο σας για να συμμετάσχετε στην έρευνα που πραγματοποιώ και να απαντήσετε στο σύνολο των ερωτήσεων, δείχνοντας τη δέουσα προσοχή. Εφόσον επιθυμείτε να σας ανακοινωθούν τα αποτελέσματα του ερωτηματολογίου, σημειώστε το e-mail σας εδώ:

.....

* Ο όρος **βραχυχρόνια μίσθωση** περιγράφει επιπλωμένα αυτόνομα διαμερίσματα ή οικίες που ενοικιάζονται για σύντομες χρονικές περιόδους. Γνωστές εταιρίες βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι η Airbnb, η Booking κ.ά.

A. Δημογραφικά στοιχεία

1. Φύλο:

- ☐ Άνδρας
- ☐ Γυναίκα

2. Ηλικία

.....

3. Ποια είναι η επαγγελματική σας κατάσταση σήμερα;

- ☐ Άνεργος
- ☐ Δημόσιος υπάλληλος
- ☐ Ιδιωτικός υπάλληλος

☐ Ελεύθερος Επαγγελματίας

4. Σε ποια εισοδηματική κατηγορία ανήκετε;

☐ < 20.000€/έτος

☐ 20.000 – 40.000€/έτος

☐ > 40.000€/έτος

5. Μεγαλώσατε σε:

☐ Αστική περιοχή (πόλη)

☐ Επαρχιακή περιοχή (προάστια, χωριό)

6. Σε τι βαθμό θεωρείται ότι η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb έχει επηρεάσει τον φοιτητικό πληθυσμό της Περιφέρειας Θεσσαλίας;

☐ Καθόλου

☐ Λίγο

☐ Αρκετά

☐ Πολύ

☐ Πάρα πολύ

7. Έχετε μείνει σε κατάλυμα βραχυχρόνιας μίσθωσης κατά τη διάρκεια των σπουδών σας στην Περιφέρεια Θεσσαλίας;

☐ Ναι

☐ Όχι

B. Απόψεις για την βραχυχρόνια μίσθωση Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας

8. Σε τι βαθμό πιστεύετε ότι η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb έχει επηρεάσει την αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης;

☐ Σε πολύ μικρό βαθμό

☐ Σε μικρό βαθμό

☐ Σε μέτριο βαθμό

☐ Σε μεγάλο βαθμό

☐ Σε πολύ μεγάλο βαθμό

9. Θεωρείται ότι η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb πλήττει την τοπική οικονομία της Περιφέρειας Θεσσαλίας;

☐ Καθόλου

☐ Λίγο

☐ Αρκετά

☐ Πολύ

☐ Πάρα πολύ

10. Σε τι βαθμό θεωρείται ότι η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb υπερτερεί σε σχέση με την αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης, ως προς τα παρακάτω;

Καθόλου		Πάρα πολύ					
1	2	3	4	5			
			1	2	3	4	5
1. Τιμή			☐	☐	☐	☐	☐
2. Εξυπηρέτηση			☐	☐	☐	☐	☐
3. Συνθήκες διαμονής			☐	☐	☐	☐	☐
4. Σχέση ποιότητας-κόστους			☐	☐	☐	☐	☐
5. Αναζήτηση κατοικίας			☐	☐	☐	☐	☐
6. Καλύτερη αντιμετώπιση εκμισθωτών			☐	☐	☐	☐	☐
7. Άλλο			☐	☐	☐	☐	☐

Γ. Επιπτώσεις της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας

11. Σε τι βαθμό εκτιμάτε ότι η εμφάνιση της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb είχε ως αποτέλεσμα τα παρακάτω:

Καθόλου		Πάρα πολύ				
1	2	3	4	5		
		1	2	3	4	5
1. Αύξηση των τιμών των ενοικίων		☐	☐	☐	☐	☐
2. Αύξηση του κόστους διαβίωσης		☐	☐	☐	☐	☐
3. Ανάδειξη υποβαθμισμένων περιοχών		☐	☐	☐	☐	☐
4. Δημιουργία κοινωνικών ανισοτήτων		☐	☐	☐	☐	☐
5. Εγκατάλειψη κεντρικών περιοχών και αναζήτηση προαστιακών κατοικιών		☐	☐	☐	☐	☐
6. Αύξηση της παραοικονομίας		☐	☐	☐	☐	☐
7. Αδυναμία εύρεσης κατοικιών		☐	☐	☐	☐	☐
8. Ανάπτυξη της οικονομίας		☐	☐	☐	☐	☐
9. Αύξηση του ΑΕΠ τοπικών οικονομιών		☐	☐	☐	☐	☐
10. Αύξηση του τουρισμού		☐	☐	☐	☐	☐

- | | | | | | |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 11. Αύξηση εισοδήματος πολιτών | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| 12. Προσέγγιση επενδυτών | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

12. Σε τι βαθμό θα λέγατε ότι οι επιπτώσεις της εμφάνισης της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας είναι:

Καθόλου			Πάρα πολύ		
1	2	3	4	5	
	1	2	3	4	5
1. Κοινωνικές	☐	☐	☐	☐	☐
2. Οικονομικές	☐	☐	☐	☐	☐
3. Πολιτικές	☐	☐	☐	☐	☐
4. Πολιτισμικές	☐	☐	☐	☐	☐
5. Περιβαλλοντικές	☐	☐	☐	☐	☐

13. Θεωρείτε ότι, οι φοιτητές των μεγάλων αστικών κέντρων (Αθήνα – Θεσσαλονίκη) αντιμετωπίζουν περισσότερες δυσκολίες κατά την αναζήτηση κατοικίας σε σχέση με τους φοιτητές της επαρχίας (Περιφέρεια Θεσσαλίας);

- ☐ Ναι
☐ Όχι

14. Σε τι βαθμό εκτιμάτε ότι η εμφάνιση της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb δυσκόλεψε τους φοιτητές της Περιφέρειας Θεσσαλίας στην αναζήτηση κατοικίας;

- ☐ Καθόλου
☐ Λίγο
☐ Αρκετά
☐ Πολύ
☐ Πάρα πολύ

15. Κατά την αναζήτηση κατοικίας στις περιοχές του Νομού Θεσσαλίας, πόσος χρόνος χρειάστηκε για να βρεθεί κάποιος χώρος μακροχρόνιας μίσθωσης;

- ☐ Λιγότερο από 1 μήνα
☐ 1-3 μήνες
☐ 3-6 μήνες
☐ > 6 μήνες

16. Ποια πιστεύετε ότι ήταν κυρίως η επιρροή της εμφάνισης της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας;

- ☐ Αρνητική
- ☐ Θετική
- ☐ Δυσκολεύομαι να απαντήσω

Δ. Προσδοκίες για την αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb

17. Η ανάπτυξη της Airbnb με κάνει να νιώθω:

	Καθόλου				Πάρα πολύ	
	1	2	3	4	5	
	1	2	3	4	5	
1. Ασφάλεια	☐	☐	☐	☐	☐	
2. Ότι έχω ελευθερία επιλογών	☐	☐	☐	☐	☐	
3. Δεκτικότητα σε νέες γνωριμίες	☐	☐	☐	☐	☐	
4. Άνετα με την ιδέα της μετακόμισης σε μία άλλη πόλη	☐	☐	☐	☐	☐	
5. Ικανοποίηση	☐	☐	☐	☐	☐	

18. Σε τι βαθμό πιστεύετε ότι θα εξελιχθεί τα επόμενα χρόνια η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας;

- ☐ Σε πολύ μικρό βαθμό
- ☐ Σε μικρό βαθμό
- ☐ Σε μέτριο βαθμό
- ☐ Σε μεγάλο βαθμό
- ☐ Σε πολύ μεγάλο βαθμό

19. Θα θεωρούσατε αναγκαία την αυστηροποίηση του θεσμικού πλαισίου για την αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων στο άμεσο μέλλον:

- ☐ Διαφωνώ απόλυτα
- ☐ Διαφωνώ
- ☐ Ούτε διαφωνώ/ούτε συμφωνώ
- ☐ Συμφωνώ
- ☐ Συμφωνώ απόλυτα

20. Θεωρείται ότι οι τιμές των ενοικίων στις περιοχές της Περιφέρειας Θεσσαλίας θα μειωθούν μέσα στα επόμενα πέντε (5) χρόνια;

☐ Ναι

☐ Όχι

21. Πόσο πιθανό θεωρείται να ληφθούν άμεσα μέτρα περιορισμού της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb) στο άμεσο μέλλον;

☐ Καθόλου

☐ Λίγο

☐ Αρκετά

☐ Πολύ

☐ Πάρα πολύ

22. Γενικά, ποια είναι η στάση σας απέναντι στην ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της Airbnb στην Περιφέρεια Θεσσαλίας;

☐ Είμαι πολύ αρνητικός

☐ Είμαι αρνητικός

☐ Δεν είμαι ούτε αρνητικός/ούτε θετικός

☐ Είμαι θετικός

☐ Είμαι πολύ θετικός

Σας ευχαριστώ πολύ.