



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ

«ΑΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ, ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

**ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

ΘΕΜΑ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ: Οι επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης
στον ξενοδοχειακό κλάδο. Η περίπτωση της Θεσσαλονίκης.

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΚΑΛΛΙΩΡΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΦΟΙΤΗΤΗΣ : ΠΑΠΑΔΩΡΟΘΕΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΒΟΛΟΣ 2024-2025

ΔΗΛΩΣΗ ΑΥΘΕΝΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

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: Φεβρουάριος, 2025

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Λέξεις κλειδιά: Airbnb, επιπτώσεις, ξενοδοχεία, Θεσσαλονίκη

Η διπλωματική εργασία εξετάζει τις επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης, με έμφαση στην πλατφόρμα Airbnb, στον ξενοδοχειακό κλάδο, χρησιμοποιώντας ως μελέτη περίπτωσης τη Θεσσαλονίκη. Το πρώτο κεφάλαιο αναλύει την οικονομία διαμοιρασμού, στην οποία εντάσσεται η βραχυχρόνια μίσθωση, παρουσιάζοντας βασικές έννοιες, ορισμούς και τις θετικές και αρνητικές επιπτώσεις της. Αν και προωθεί τη χρήση ανεκμετάλλευστων πόρων και ενισχύει την απασχόληση, έχει επίσης επιφέρει ρυθμιστικές προκλήσεις και πιέσεις στην αγορά κατοικίας. Το δεύτερο κεφάλαιο εστιάζει στην Airbnb, περιγράφοντας την ιστορική της ανάπτυξη, τον τρόπο λειτουργίας της και τον αντίκτυπό της στην ξενοδοχειακή βιομηχανία, στον τουρισμό και στην οικονομία. Η Airbnb έχει διαμορφώσει έναν νέο ανταγωνισμό, προκαλώντας προσαρμογές τιμών και στρατηγικών στα ξενοδοχεία, αλλά και ανησυχίες για αθέμιτο ανταγωνισμό. Το τρίτο κεφάλαιο επικεντρώνεται στην περίπτωση της Θεσσαλονίκης, εξετάζοντας τη σχετική νομοθεσία και την υφιστάμενη κατάσταση. Αναλύεται η επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην τοπική αγορά ακινήτων, τον τουρισμό και τα ξενοδοχεία. Το τέταρτο κεφάλαιο περιγράφει τη μεθοδολογία της έρευνας, που βασίζεται σε ποσοτικά και ποιοτικά δεδομένα, ενώ το πέμπτο παρουσιάζει τα ευρήματα. Το έκτο κεφάλαιο συζητά τα αποτελέσματα, καταλήγοντας σε συμπεράσματα και προτάσεις πολιτικής. Η έρευνα δείχνει ότι η Airbnb έχει τόσο θετικές όσο και αρνητικές επιδράσεις, απαιτώντας ισορροπημένες ρυθμιστικές παρεμβάσεις για την προστασία τόσο της αγοράς ακινήτων όσο και του ξενοδοχειακού κλάδου.

ABSTRACT

Key words: Airbnb, effects, hotels, Thessaloniki

The thesis examines the impact of short-term rentals, focusing on the Airbnb platform, on the hotel industry, using Thessaloniki as a case study. The first chapter analyzes the sharing economy, which includes short-term rentals, presenting key concepts, definitions, and both positive and negative effects. While the sharing economy promotes the use of underutilized resources and boosts employment, it also raises regulatory challenges and pressures on the housing market. The second chapter focuses on Airbnb, detailing its historical development, operational model, and its impact on the hotel industry, tourism, and the economy. Airbnb has created new competition, prompting hotels to adjust their pricing and strategies while also raising concerns about unfair competition. The third chapter centers on Thessaloniki, examining relevant legislation and the current situation. It analyzes the effect of short-term rentals on the local real estate market, tourism sector, and hotel industry. The fourth chapter describes the research methodology, which is based on both quantitative and qualitative data, while the fifth presents the findings. The sixth chapter discusses the results, leading to conclusions and policy recommendations. The research indicates that Airbnb has both positive and negative effects, highlighting the need for balanced regulatory interventions to protect both the real estate market and the hotel industry.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	6
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ..	8
1.1 Βασικές έννοιες οικονομίας διαμοιρασμού.....	8
1.2 Συνέπειες οικονομίας διαμοιρασμού	14
1.3 Ορισμός βραχυχρόνιας μίσθωσης.....	18
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Η ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ AIRBNB	21
2.1 Η δημιουργία, η εξέλιξη και ο τρόπος λειτουργίας της πλατφόρμας Airbnb	21
2.2 Αντίκτυπος της Airbnb στην ξενοδοχειακή βιομηχανία.....	22
2.3 Αντίκτυπος της Airbnb στον τουρισμό	26
2.4 Αντίκτυπος της Airbnb στην οικονομία.....	29
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: AIRBNB ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	33
3.1 Νομοθεσία στην Ελλάδα για το Airbnb	33
3.2 Υφιστάμενη κατάσταση στον Δήμο Θεσσαλονίκης	35
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ	37
4.1 Μεθοδολογία έρευνας.....	37
4.2 Συμμετέχοντες	38
4.3 Διαδικασία	38
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ	40
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. ΣΥΖΗΤΗΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....	52
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ	57
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ	59
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ: ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΕΩΝ	65

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Πρόσφατα ήρθε στη δημοσιότητα ένα δημοσίευμα για αγορά πολυκατοικίας από το Δήμο Βαρκελώνης, τη λεγόμενη "Casa Orsola", σε συνεργασία με την ένωση κοινωνικής στέγασης "Habitat 3 Foundation", προκειμένου να αποτρέψει την έξωση των ενοικιαστών, η οποία οφείλεται στο ότι η επενδυτική εταιρεία Lioness Investments αγόρασε το κτήριο το 2020 με σκοπό να παραχωρήσει τα διαμερίσματα για βραχυπρόθεσμη μίσθωση σε τουρίστες (Capital, 2025). Ο δήμαρχος έχει ήδη ανακοινώσει την απαγόρευση των βραχυπρόθεσμων τουριστικών ενοικιάσεων από το 2028, σε μια προσπάθεια να μειώσει την πίεση στην εκτεταμένη αγορά κατοικίας της Βαρκελώνης (Capital, 2025). Ωστόσο, ο Δήμος Βαρκελώνης δεν είναι ο μοναδικός δήμος που έχει προχωρήσει στην ανάληψη μέτρων κατά της αυξανόμενης τάσης αρκετών ιδιοκτητών να διαθέτουν τα ακίνητά τους για βραχυχρόνια μίσθωση. Αρκετές πόλεις, όπως η Νέα Υόρκη και το Σαν Φρανσίσκο στις ΗΠΑ, το Βερολίνο, το Παρίσι, το Άμστερνταμ, το Λονδίνο, έχουν επιβάλει σημαντικούς περιορισμούς στη λειτουργία καταλυμάτων Airbnb (Tun et al., 2023), προκειμένου να αντιμετωπίσουν τον αρνητικό αντίκτυπο των εν λόγω καταλυμάτων στην αγορά ακινήτων και τη στεγαστική κρίση, την αλλοίωση του χαρακτήρα περιοχών, καθώς και την όχληση ντόπιων κατοίκων (Tun et al., 2023), αλλά και τις αντιδράσεις ξενοδόχων λόγω μείωσης κρατήσεων και συνεπώς κερδοφορίας (Gerdeman, 2018; Dogru et al., 2019; Dogru et al., 2020)

Τα ανωτέρω, ωστόσο, έρχονται σε αντίθεση με τον ισχυρισμό πως η οικονομία διαμοιρασμού μπορεί να οδηγήσει σε αξιοποίηση υποχρησιμοποιούμενων πόρων και σε ένα μοντέλο οικονομίας που είναι πιο βιώσιμο τόσο οικονομικά όσο και περιβαλλοντικά, ενάντια στις αρχές του νεοφιλελευθερισμού (Martin, 2015; Daunorienė et al. 2015; Görög, 2018; Luo, 2023), συνεισφέροντας παράλληλα στην ενίσχυση της απασχόλησης (Krueger, 2012; Görög, 2018), στην αύξηση των δημοσίων εσόδων (Ganapati & Reddick, 2018), καθώς και στην αύξηση των τουριστικών ροών και συνεπώς εσόδων και για άλλες συμπληρωματικές υπηρεσίες (Fang et al., 2016; Alyakoob & Rahman, 2018; Dogru et al., 2020; AirDNA, 2024). Από την άλλη πλευρά, έρευνες έχουν καταδείξει πως

εν τέλει τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης ενδεχομένως να μην έχουν τόσο μεγάλο περιβαλλοντικό όφελος όσο υποστηρίζεται (Schor, 2014; Ganapati & Reddick, 2018), αλλά και πως δεν ευθύνονται, τουλάχιστον εξ ολοκλήρου, για την άνοδο των τιμών των ακινήτων, κυρίως σε επίπεδο ενοικίασης (Barron et al., 2019).

Κατά συνέπεια, υπάρχουν κάποιες ενδείξεις πως η άνοδος του αριθμού των καταλυμάτων Airbnb έχει διαφορετούμενα αποτελέσματα στην οικονομία, την κοινωνία και το περιβάλλον. Λαμβάνοντας υπόψη τις διαφορετικές αντιδράσεις ενώσεων ξενοδοχείων, ιδιοκτητών ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, φορέων της κοινωνίας των πολιτών, καθώς και των αντικρουόμενων ευρημάτων από τη διεθνή βιβλιογραφία, σκοπός αυτής της εργασίας είναι να εξεταστεί η περίπτωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, μέσα από το παράδειγμα της πόλης της Θεσσαλονίκης και υπό το πρίσμα των απόψεων φορέων διαφόρων ενώσεων. Οι επί μέρους στόχοι της έρευνας είναι: α) να παρουσιαστεί η οικονομία διαμοιρασμού στην οποία εντάσσεται η βραχυχρόνια μίσθωσης, β) να προσδιοριστεί ο πολλαπλός αντίκτυπος της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε επίπεδο οικονομίας, κοινωνίας και περιβάλλοντος. Τα ερευνητικά ερωτήματα που διαμορφώνονται είναι:

1. Ποιος είναι ο αντίκτυπος της αύξησης του αριθμού καταλυμάτων Airbnb στον τουρισμό της πόλης της Θεσσαλονίκης;
2. Ποιος είναι ο αντίκτυπος της αύξησης του αριθμού καταλυμάτων Airbnb στις ξενοδοχειακές μονάδες της πόλης της Θεσσαλονίκης;
3. Ποιος είναι ο αντίκτυπος της αύξησης του αριθμού καταλυμάτων Airbnb στην αγορά ακινήτων της πόλης της Θεσσαλονίκης;
4. Ποιος είναι ο αντίκτυπος της αύξησης του αριθμού καταλυμάτων Airbnb σε άλλες πτυχές του τουρισμού της πόλης της Θεσσαλονίκης;
5. Ποιες είναι οι απόψεις των φορέων για το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο λειτουργίας Airbnb στην Ελλάδα;

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ

1.1 Βασικές έννοιες οικονομίας διαμοιρασμού

Ο Sundararajan (2016) αναφέρει για την οικονομία διαμοιρασμού ότι ο ελεύθερος χρόνος των ανθρώπων καθώς και η πλεονάζουσα χωρητικότητά τους σε περιουσιακά στοιχεία και χώρο καθίστανται ανιχνεύσιμα λόγω των ψηφιακών δικτύων, και χάρη σε αυτή τη νέα διαφάνεια, γίνονται ολοένα και πιο κοινόχρηστα. Με άλλα λόγια, καθιστώντας τους αναξιοποίητους πόρους διαθέσιμους για κατανάλωση με μικρή ή καθόλου επιπλέον εργασία, η οικονομία γίνεται πιο αποτελεσματική. Η χρησιμοποίηση της πλεονάζουσας παραγωγικής ικανότητας σημαίνει ότι η προσφορά είναι αποκεντρωμένη, και επίσης ότι η διαθεσιμότητα εξαρτάται από τη δυνατότητα μεμονωμένων προμηθευτών να παρέχουν πρόσβαση στην πλεονάζουσα παραγωγική ικανότητα των πόρων τους.

Ο Luo (2023) ορίζει την οικονομία διαμοιρασμού ως μια δραστηριότητα μεταξύ ομοτίμων (peer-to-peer) που συνήθως καθίσταται δυνατή από μια διαδικτυακή πλατφόρμα που βασίζεται στην κοινότητα και περιλαμβάνει την αγορά, την παροχή ή την κοινή χρήση πρόσβασης σε αγαθά και υπηρεσίες. Η οικονομία διαμοιρασμού εστιάζει στο να καθιστά δυνατές τις τακτικές βραχυπρόθεσμες μισθώσεις ή την παροχή υπηρεσιών αντί να επιτρέπει μεταβιβάσεις ιδιοκτησίας περιουσιακών στοιχείων μέσω μεταπωλήσεων. Διαφέρει επίσης από τις παραδοσιακές υπηρεσίες βραχυπρόθεσμης μίσθωσης για κατανάλωση που αφορούν διαρκή αγαθά, καθώς ενθαρρύνει τις συναλλαγές κυρίως μεταξύ ατόμων και όχι μεταξύ ενός ατόμου και μιας εταιρείας που έχει ιδρυθεί για να προσφέρει υπηρεσίες ενοικίασης.

Για τους Ganapati και Reddick (2018) η οικονομία διαμοιρασμού χαρακτηρίζεται από ανταλλαγές μεταξύ ομοτίμων για ενοικίαση αγαθών ή υπηρεσιών που χρησιμοποιούν πλατφόρμες διαδικτύου. Οι πλατφόρμες της οικονομίας διαμοιρασμού επικεντρώνονται σε ομότιμες οικονομικές συναλλαγές διευκολύνοντας την κοινή χρήση ή την ενοικίαση χώρου, περιουσιακών στοιχείων και εργασίας σε πραγματικό χρόνο. Τέτοιες πλατφόρμες

διαφέρουν από άλλες πλατφόρμες μέσω κοινωνικής δικτύωσης και ηλεκτρονικού εμπορίου, οι οποίες προσανατολίζονται σε επικοινωνίες μεταξύ ομοτίμων και συναλλαγές εμπορικών αγαθών αντίστοιχα. Η οικονομία διαμοιρασμού είναι επίσης σε μεγάλο βαθμό κινητή, δηλαδή, οι πλατφόρμες είναι ρητά προσανατολισμένες προς τους χρήστες smartphone. Με τις εφαρμογές για κινητά, οι χρήστες μπορούν να ζητήσουν τις υπηρεσίες οικονομίας κοινής χρήσης χωρίς χωροχρονικούς περιορισμούς.

Η Görög (2018) στη συστηματική της ανασκόπηση για τους ορισμούς που έχουν δοθεί για την οικονομία διαμοιρασμού αναφέρει την έλλειψη ενός κοινά αποδεκτού ορισμού, κάτι που εν μέρει οφείλεται στην ταχεία ανάπτυξη του πεδίου. Έτσι, αυτός ο όρος συνήθως χρησιμοποιείται ως όρος-ομπρέλα για ένα ευρύ φάσμα υπηρεσιών, δραστηριοτήτων και επιχειρήσεων, με αποτέλεσμα οι πιο δημοφιλείς χαρακτηρισμοί της οικονομίας διαμοιρασμού να είναι η συνεργατική οικονομία και η συνεργατική κατανάλωση (ανταλλαγή πληροφοριών, συνεργατική παραγωγή), η οικονομία κατ' απαίτηση και οι υπηρεσίες κατ' απαίτηση (εστίαση στις ανάγκες «κατ' απαίτηση», δηλαδή στα αγαθά και τις υπηρεσίες που βασίζονται στην άμεση πρόσβαση), η οικονομία ελεύθερου επαγγελματία, η οικονομία από ομοτίμους (έλλειψη μεσαζόντων στις συναλλαγές), η οικονομία πρόσβασης (τύπος οικονομίας που προσφέρει στους πελάτες πρόσβαση σε προϊόντα ή υπηρεσίες όταν το θέλουν βοηθώντας τους αγοραστές που δεν έχουν την οικονομική δυνατότητα να κατέχουν ή δεν θέλουν να κατέχουν ένα προϊόν αλλά το χρειάζονται βραχυπρόθεσμα με αποτέλεσμα να οδηγεί σε λιγότερη χρήση προϊόντων και φυσικών πόρων), η οικονομία βασιζόμενη στο πλήθος (crowdsourcing και crowdfunding), η ψηφιακή οικονομία και η οικονομία πλατφόρμας (παρόμοια με την ψηφιακή οικονομία, οι εταιρείες δημιουργούν διαδικτυακές δομές που επιτρέπουν ένα ευρύ φάσμα ανθρώπινων δραστηριοτήτων), ο κοινωνικός διαμοιρασμός, οι εναλλακτικές μετακαπιταλιστικές οικονομίες.

Επίσης οι Bergh, Alexander Funcke and Joakim Wernberg (2021) αναφέρουν πως δεν υπάρχει ένας κοινά αποδεκτός ορισμός της οικονομίας διαμοιρασμού, αλλά τονίζουν την ύπαρξη τριών βασικών χαρακτηριστικών σε όλες τις περιγραφές και τις εννοιολογήσεις

της οικονομίας διαμοιρασμού: α) πλεονάζουσα χωρητικότητα (κεφάλαιο υψηλού αντίκτυπου, ικανότητα αδράνειας, αξία, υποχρησιμοποιημένα περιουσιακά στοιχεία, μειωμένη ιδιοκτησία, δυνατότητα κοινής χρήσης, αμεσότητα, ογκώδη μεσαίου μεγέθους αγαθά), β) μεγάλα αποκεντρωμένα δίκτυα (δίκτυα βασιζόμενη σε μεγάλο βαθμό στην αγορά, διαδικτυακή προσβασιμότητα, ψηφιακά δίκτυα, παγκόσμια κλίμακα και δυνατότητες, κατανομημένοι υπολογιστές, ψηφιακά δίκτυα πληθυσμιακής κλίμακας), γ) εμπιστοσύνη μεταξύ αγνώστων (δίκτυα που βασίζονται στο πλήθος, πίστη στα κοινά, εμπιστοσύνη σε ξένους, κοινότητα, η διαφήμιση αντικαθίσταται από κοινωνικές προωθήσεις, η εμπιστοσύνη μειώνει το κόστος συναλλαγών).

Οι Codagnone and Martens (2016) αναγνωρίζουν τρεις παράγοντες που χαρακτηρίζουν την οικονομία διαμοιρασμού: α) ο μεταβαλλόμενος ρόλος των ατόμων προς την πιο συνειδητή και υπεύθυνη καταναλωτική συμπεριφορά και στην αυξανόμενη αλτρουιστική νοοτροπία στη βάση μίας κοινωνιολογικής προσέγγισης, β) η ενίσχυση της καινοτομίας και η τόνωση του ανταγωνισμού στη βάση μίας οικονομικής προσέγγισης, γ) η εμφάνιση νέων επιχειρηματικών μοντέλων και ενός νέου τύπου προσέγγισης επιχειρηματικότητας και παροχής υπηρεσιών που μπορεί να ενισχύσει τις παραδοσιακές βιομηχανίες στη βάση των θεωριών management.

Για τον Luo (2023) τα χαρακτηριστικά της οικονομίας διαμοιρασμού είναι: α) η εν λόγω οικονομία έχει τρία μέρη: αγοραστές, πωλητές και διευκολυντές που είναι διαδικτυακές πλατφόρμες, β) σε αντίθεση με τα μοντέλα με πραγματικό μεσάζοντα, οι αλληλεπιδράσεις μεταξύ αγοραστών και πωλητών πραγματοποιούνται απευθείας, αλλά η συναλλαγή δεν θα ήταν δυνατή χωρίς την πλατφόρμα που τους συνδέει. Η πλατφόρμα καθιστά δυνατή τη συναλλαγή. Ωστόσο, το αν θα προχωρήσει η συμφωνία και υπό ποιες συνθήκες εξαρτάται τελικά από τον αγοραστή και τον πωλητή, γ) οι βραχυπρόθεσμες συναλλαγές peer-to-peer (p2p) χρησιμοποιούνται στην οικονομία διαμοιρασμού για την προώθηση της συνεργασίας ή την κοινή χρήση της χρήσης πόρων και υπηρεσιών που δεν χρησιμοποιούνται ανεπαρκώς, δ) τα περιουσιακά στοιχεία μοιράζονται ή ενοικιάζονται στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού αντί να πωλούνται.

Παρά το ότι η αποκεντρωμένη προσφορά και οι ανταλλαγές μεταξύ ομοτίμων (peer-to-peer) δεν είναι νέο φαινόμενο, αλλά χρονολογούνται πριν από τη βιομηχανική επανάσταση και την άνοδο των μεγάλων επιχειρήσεων, τη μαζική παραγωγή και διανομή αγαθών (Sundararajan 2016; Görög, 2018), αυτό που χαρακτηρίζει την οικονομία διαμοιρασμού είναι η φύση των δικτύων στα οποία γίνονται αυτές οι ανταλλαγές που είναι ψηφιακά (Görög, 2018; Bergh et al., 2021). Ιστορικά, το μοίρασμα και σε κάποιο βαθμό επίσης οι εμπορικές ανταλλαγές λάμβαναν χώρα στις τοπικές κοινότητες και στις κοινωνικές σχέσεις και συνεπώς σε μικρά και κυρίως τοπικά δίκτυα. Με τα μεγάλα ψηφιακά δίκτυα - παγκόσμια σε κλίμακα και δυνατότητες ή σε πληθυσμιακή κλίμακα - το μέγεθος και η γεωγραφική εμβέλεια του δικτύου καθώς και η ταχύτητα επικοινωνίας αυξήθηκαν και ενισχύθηκαν (Bergh et al., 2021). Ο Sundararajan (2016) αναφέρεται στην έκταση του δικτύου ως βασισμένο σε μεγάλο βαθμό στην αγορά και όχι στην κοινότητα. Κατά συνέπεια, η ψηφιακή συνδεσιμότητα όχι μόνο επεκτείνει το ποσοτικό μέγεθος αλλά και την ποιοτική φύση του δικτύου ομοτίμων που μπορούν να συμμετέχουν σε αλληλεπιδράσεις και ανταλλαγές.

Εκτός από την επέκταση των δραστηριοτήτων που περιορίζονταν σε μικρότερες και γεωγραφικά τοπικές κοινότητες, τα ψηφιακά δίκτυα επιτρέπουν επίσης την ανταλλαγή ή την κοινή χρήση αγαθών και υπηρεσιών. Το ποσοστό του πληθυσμού με ευρυζωνική πρόσβαση έχει βρεθεί να είναι ο πιο σημαντικός παράγοντας που εξηγεί τις διαφορές μεταξύ των χωρών στη χρήση της οικονομίας διαμοιρασμού (Bergh et al., 2021). Περαιτέρω, αυτά τα ψηφιακά δίκτυα καθιστούν την πλειονότητα των επιχειρηματικών συναλλαγών χαμηλότερου κόστους, κάτι που αποτελεί σημαντικό παράγοντα ενίσχυσης της οικονομίας διαμοιρασμού. Άλλοι παράγοντες είναι η αυξανόμενη σπανιότητα πόρων, η αστικοποίηση και οι κοινωνικές και δημογραφικές αλλαγές. Οι οικονομικές δυσκολίες και η οικονομική αβεβαιότητα λόγω της χρηματοπιστωτικής κρίσης του 2007 ήταν ένας ακόμα παράγοντας που ενίσχυσε το μοντέλο της οικονομίας διαμοιρασμού, καθώς τα άτομα αξιολόγησαν εκ νέου τα καταναλωτικά τους πρότυπα και την αξία της ιδιοκτησίας, όπως και τις εργασιακές τους δυνατότητες, κυρίως από μέρους ατόμων που

είχαν χάσει τη θέση εργασίας τους ως αποτέλεσμα της οικονομικής κρίσης (Görög, 2018).

Επιπλέον, τα ψηφιακά δίκτυα επιτρέπουν σε άτομα που δεν μοιράζονται έναν κοινωνικό δεσμό να αντιστοιχούν και να μοιράζονται πόρους. Αν και αυτό μπορεί να αυξήσει τη δυνατότητα αντιστοίχισης στο δίκτυο, παρουσιάζει επίσης σημαντικές προκλήσεις για τα μεμονωμένα κίνητρα να εμπιστεύονται και να εμπλακούν με αγνώστους (Bergh et al., 2021). Οι Mazzella et al. (2016) στην έρευνά τους σε ευρωπαϊκές χώρες βρήκαν ότι αν τους παρασχεθούν τα σωστά ψηφιακά εργαλεία, τα άτομα μπορούν να επιτύχουν σημαντικά επίπεδα εμπιστοσύνης, ακόμα και χωρίς ποτέ να έχουν συναντηθεί προσωπικά. Αυτό σύμφωνα με τους συγγραφείς σηματοδοτεί την έναρξη μιας οικονομικής και κοινωνικής επανάστασης, σε μία στροφή προς μια νέα εποχή εμπιστοσύνης που είναι πιο φιλική, πιο προσωπική, πιο συνδεδεμένη και πιο ενδυναμωτική για το άτομο. Αυτό απορρέει και από το ότι κάθε σημαντική οικονομική επέκταση έχει επιτραπεί από τη συνοδευτική δημιουργία νέων συστημάτων εμπιστοσύνης μεταξύ των εμπλεκόμενων μερών - από εμπορικά δίκτυα σε τοπική κλίμακα και άτυπα δίκτυα εμπόρων, μέσω συμβάσεων, κυβερνητικών προτύπων και χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων μέχρι τα σημερινά εταιρικά brands.

Σε αυτό το πλαίσιο σημαντικός παράγοντας επιτυχίας της οικονομίας διαμοιρασμού είναι η διαδικτυακή φήμη και το σύστημα ανατροφοδότησης όπου αγοραστές και πωλητές μπορούν να αξιολογήσουν ο ένας τον άλλον. Οι συμμετέχοντες έχουν κινδύνους όσον αφορά την εμπιστοσύνη και την αξιοπιστία, επειδή αγοραστές και πωλητές δεν γνωρίζονται μεταξύ τους και συνήθως δεν συναντιούνται, με αποτέλεσμα να υπάρχουν ασύμμετρες πληροφορίες σχετικά με την ποιότητα και την αξία του προϊόντος και της υπηρεσίας. Το διαδικτυακό σύστημα ανατροφοδότησης και φήμης μπορεί να ενισχύσει την εμπιστοσύνη μεταξύ των συμμετεχόντων. Αυτή η δυνατότητα αν και δεν είναι νέα, είναι ένας από τους βασικούς παράγοντες επιτυχίας όλων των πλατφορμών οικονομίας κοινής χρήσης. Οι διαδικτυακές κριτικές που δημιουργούνται από τους χρήστες έχουν τεράστια αξιοπιστία σε περίπτωση πελατών και αυτό είναι ένα ουσιαστικό μέρος της

διαδικασίας λήψης αποφάσεων. Με τη βοήθεια αυτού του συστήματος, η κοινή χρήση ξένων αγαθών είναι λιγότερο επικίνδυνη λόγω της χρήσης αξιολογήσεων και μηχανισμού φήμης (Görög, 2018).

Σε παρόμοιο πλαίσιο ο Benkler (2004) κάνει αναφορά σε κατανεμημένη υπολογιστική πλατφόρμα που βασίζεται στις κοινωνικές σχέσεις και στην ηθική της κοινής χρήσης, αντί σε ένα σύστημα τιμών, για να κινητοποιήσει και κατανομή πόρων. Οι πρακτικές κοινής χρήσης δεν περιορίζονται σε στενά συνδεδεμένες κοινότητες επαναλαμβανόμενων παικτών που γνωρίζονται καλά και αλληλεπιδρούν σε πολλά περιβάλλοντα. Αντίθετα, αντιπροσωπεύουν περιπτώσεις όπου η διαμοίραση αγαθών είναι είτε εντελώς απρόσωπη είτε συμβαίνει μεταξύ ατόμων με χαλαρές συνδέσεις που εμπλέκονται σε κοινωνικές πρακτικές που περιλαμβάνουν συνεισφορά της ικανότητας των ιδιωτικών αγαθών τους σε πρότυπα που συνδυάζονται για να σχηματίσουν μεγάλης κλίμακας και αποτελεσματικά συστήματα για την παροχή αγαθών, υπηρεσιών και πόρων.

Ωστόσο, ο Benkler (2004) επισημαίνει αυτή η οικονομία διαμοιρασμού συνυπάρχει με τα συστήματα που βασίζονται σε τιμές και χρηματοδοτούνται από την κυβέρνηση, παρέχοντας μάλλον μία υποκαταστατική λειτουργικότητα. Σύμφωνα και με τους Mazzella et al. (2016), οι αναδυόμενες ψηφιακές πλατφόρμες έχουν το πλεονέκτημα ότι επανενσωματώνουν στις υφιστάμενες οικονομικές αλληλεπιδράσεις τις κοινωνικές πτυχές του εμπορίου που περιθωριοποιήθηκαν από τον καπιταλισμό του 20^{ου} αιώνα, δημιουργώντας μια νέα μορφή καπιταλισμού βασισμένου στο πλήθος που τροφοδοτείται από το ψηφιακό πλέγμα εμπιστοσύνης.

Σύμφωνα και με τους Puschmann και Alt (2016) οι πιο σημαντικοί παράγοντες που έδωσαν ώθηση στην οικονομία διαμοιρασμού ήταν η αλλαγή της συμπεριφοράς των καταναλωτών (η τάση από την ιδιοκτησία στην πρόσβαση), τα κοινωνικά δίκτυα και οι ηλεκτρονικές αγορές (συναλλαγές μεταξύ ομοτίμων) και οι κινητές συσκευές και οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες (αγορές με τη βοήθεια των ηλεκτρονικών συσκευών). Εκτός των ανωτέρω, ο Δείκτης Οικονομικής Ελευθερίας, ο οποίος χρησιμοποιείται συχνά ως

υποκατάστατο για καπιταλιστικούς θεσμούς και πολιτικές, έχει αναφερθεί ως σχετιζόμενος με την οικονομία διαμοιρασμού. Επί παραδείγματι οι Bergh et al. (2021) στη μελέτη τους διαπίστωσαν μία θετική σχέση μεταξύ των δραστηριοτήτων της οικονομίας διαμοιρασμού και της οικονομικής ανταλλαγής, καθώς και μεταξύ της χρήσης της οικονομίας διαμοιρασμού και της οικονομικής ελευθερίας.

1.2 Συνέπειες οικονομίας διαμοιρασμού

Ο Sundararajan (2016) αναφέρει πως οι περισσότερες μορφές ανταλλαγής peer-to-peer χαρακτηρίζονται από ασύμμετρη πληροφόρηση, δηλαδή γνώσεις σχετικές με την προβλεπόμενη ανταλλαγή που κατέχει ο ένας συναλλασσόμενος αλλά όχι ο άλλος. Αυτή η ασυμμετρία πληροφοριών μπορεί να οδηγήσει σε χαμηλότερο επίπεδο οικονομικής δραστηριότητας από ό,τι η κοινωνία μπορεί να θεωρήσει επιθυμητό. Μέρος αυτού μπορεί να οφείλεται στην αβεβαιότητα σχετικά με την ποιότητα και την αξιοπιστία που συνδέονται με τις ψηφιακές πλατφόρμες και τους παρόχους. Η ασυμμετρία πληροφοριών μπορεί ακόμα να οδηγήσει στο φαινόμενο της "δυσμενούς επιλογής": εάν δεν υπάρχει καλός τρόπος διάκρισης μεταξύ παρόχων χαμηλότερης και υψηλότερης ποιότητας, τότε ένας πελάτης είναι πιθανό να είναι διατεθειμένος να πληρώσει, κατά μέσο όρο, μια τιμή ανάλογη με την αξία που θα λάβει από έναν πάροχο μέσης ποιότητας. Παρατηρώντας αυτό, οι πάροχοι υψηλότερης ποιότητας θα είναι απρόθυμοι να πραγματοποιήσουν συναλλαγές, καθώς δεν λαμβάνουν δίκαιη τιμή για την υψηλότερη ποιότητα που προσφέρουν. Αυτό μειώνει τη μέση ποιότητα στην αγορά, μειώνοντας περαιτέρω την προθυμία των πελατών να πληρώσουν, προκαλώντας περαιτέρω απροθυμία για συναλλαγές. Επιπλέον, η ασυμμετρία πληροφοριών μπορεί να οδηγήσει σε «ηθικό κίνδυνο»: επειδή οι ατελείς πληροφορίες των μερών περιορίζουν την ικανότητά τους να συμβαδίζουν, ένας εταίρος μπορεί να επιδείξει συμπεριφορά που είναι λιγότερο προσεκτική, χαμηλότερης προσπάθειας, ή ακόμα και πιο επικίνδυνη.

Εκτός των προαναφερθέντων, ο Sundararajan (2016) υπογραμμίζει τα κάτωθι ως συνέπειες της οικονομίας διαμοιρασμού: α) οι επιλογές ενός αγοραστή ή ενός παρόχου σε μια συναλλαγή peer-to-peer μπορεί να επιβάλλουν κόστος σε άλλους (ή να έχουν

οφέλη για) άλλους. Αυτές οι «εξωτερικές ιδιότητες», το κόστος και οι συνέπειες που επιβάλλουν οι επιλογές ενός ατόμου στους άλλους, μπορεί να μην λαμβάνονται υπόψη όταν το άτομο κάνει τις επιλογές του, β) δημιουργείται μία ασάφεια μεταξύ του ατομικού / προσωπικού και του επαγγελματικού, κάτι που είναι ιδιαίτερα εμφανές στην περίπτωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων κατοικιών.

Περαιτέρω, η αλλαγή των προτύπων κατανάλωσης και η δημιουργία νέων επιχειρηματικών ευκαιριών και μοντέλων αποτελούν σύμφωνα με τη Görög (2018) συνέπειες της οικονομίας διαμοιρασμού. Το εν λόγω μοντέλο οικονομίας σηματοδοτεί ακόμα μία αλλαγή από τη νεοκλασική οικονομική θεώρηση ότι το χρήμα σημαίνει την ιδιοκτησία ενός προϊόντος στην ιδέα ότι η αξία μπορεί να αποκτηθεί με βραχυπρόθεσμα δικαιώματα πρόσβασης σε ένα προϊόν ή μια υπηρεσία (Daunorienė et al. 2015). Αυτό αντιπροσωπεύει μια καινοτομία που είναι σε θέση να ανακατανεύμει χρήματα σε όλη την αλυσίδα αξίας προς τους καταναλωτές και μάλιστα χωρίς τη συμβολή μεσαζόντων (Görög, 2018). Ο Martin (2015) ταξινομήσε έξι πιθανά αποτελέσματα σχετικά με την οικονομία διαμοιρασμού που κυμαίνονται από μια πιθανή πορεία προς τη βιωσιμότητα σε μια δυστοπική μορφή νεοφιλελευθερισμού, ανάλογα με την πορεία της: α) μια οικονομική ευκαιρία, β) μια πιο βιώσιμη μορφή κατανάλωσης, γ) μια διαδρομή προς μια αποκεντρωμένη, δίκαιη και βιώσιμη οικονομία, δ) δημιουργία μη ρυθμιζόμενων αγορών, ε) ενίσχυση του νεοφιλελεύθερου παραδείγματος, στ) ασυνάρτητο πεδίο της καινοτομίας.

Η οικονομία του διαμοιρασμού δίνει τη δυνατότητα σε άτομα και επιχειρήσεις να επωφεληθούν από τους αχρησιμοποίητους πόρους, οι οποίοι θα μπορούσαν μόνο να πουληθούν ή να ακινητοποιηθούν / αδρανοποιηθούν. Επίσης, το μοντέλο της οικονομίας διαμοιρασμού παρέχει ευελιξία τόσο στους καταναλωτές όσο και στους παραγωγούς. Με τη σειρά της αυτή η ευελιξία διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην τιμολόγηση, καθώς οι πάροχοι έχουν τη δυνατότητα να προσαρμόσουν την τιμή των αγαθών και των υπηρεσιών τους γρήγορα μέσω των πλατφορμών εντός της οικονομίας διαμοιρασμού: οι προμηθευτές μπορούν να αυξήσουν την τιμή των προϊόντων τους εάν η ζήτηση είναι μικρότερη από την προσφορά και να μειώσουν την τιμή καθώς η προσφορά υπερβαίνει

τη ζήτηση. Αυτό, συνδυαστικά με το ότι οι παγκόσμιες λύσεις φορολογικής βελτιστοποίησης της εταιρείας οικονομίας διαμοιρασμού μπορούν να βοηθήσουν στην απόκτηση πλεονεκτήματος κόστους, μπορούν να μειώσουν τις τιμές προς όφελος των πελατών. Περαιτέρω, ο τρόπος της ευέλικτης τιμολόγησης παρέχει μεγάλο πλεόνασμα για την πλευρά της προσφοράς. Η οικονομία του διαμοιρασμού δίνει τη δυνατότητα κερδοφορίας στους μικρούς προμηθευτές από τα εφεδρικά κεφάλαιά τους. Αυτό το χαρακτηριστικό αυξάνει την πιθανότητα σημαντικών κερδών ευημερίας στις αγορές peer-to-peer για ιδιοκτήτες μικρών επιχειρήσεων, επιτρέποντας τη μικροεπιχειρηματικότητα για όσους έχουν ανεπαρκή πρόσβαση στη χρηματοδότηση, παρέχοντας περισσότερο «εκδημοκρατισμό των ευκαιριών». Εκτός από την παροχή ευκαιριών σε μικροεπιχειρηματίες, η οικονομία του διαμοιρασμού παρέχει επίσης ευκαιρίες απασχόλησης για άτομα με λιγότερη εκπαίδευση και πληθυσμό χαμηλού εισοδήματος (Luo, 2023).

Εκτός από οικονομικές συνέπειες, η οικονομία του διαμοιρασμού υποστηρίζεται ότι έχει θετικές περιβαλλοντικές και κοινωνικές επιπτώσεις. Σε επίπεδο περιβάλλοντος έχει αναφερθεί η αποτελεσματική χρήση των φυσικών πόρων και συνεπώς η μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων (Görög, 2018; Ganapati & Reddick, 2018). Σε κοινωνικό επίπεδο έχει αναφερθεί η διευκόλυνση δημιουργίας νέων κοινωνικών επαφών, η ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής, η δημιουργία θέσεων εργασίας και η προώθηση της καινοτομίας (Krueger, 2012; Görög, 2018).

Οι Ganapati και Reddick (2018) αναφέρονται στα οφέλη της οικονομίας διαμοιρασμού για τον δημόσιο τομέα. Για τους δημόσιους φορείς, το όφελος της οικονομίας διαμοιρασμού έγκειται στη μείωση της σπατάλης και στην αύξηση της αποτελεσματικότητας, καθώς θέτει σε χρήση τα κατά τα άλλα αδρανή περιουσιακά στοιχεία ή την εργασία ως συντελεστή παραγωγής. Η πλεονάζουσα χωρητικότητα των περιουσιακών στοιχείων μπορεί να εκμισθωθεί ευέλικτα σε πρόθυμους ομοτίμους που χρησιμοποιούν διαδικτυακές πλατφόρμες. Η επαναχρησιμοποίηση δυννητικά μειώνει την πίεση στους φυσικούς πόρους. Οι έξυπνες πόλεις αξιοποιούν τις ψηφιακές τεχνολογίες

για να δημιουργήσουν βιώσιμα περιβάλλοντα για καλύτερη ποιότητα ζωής. Η αλλαγή παραδείγματος από την ατομική ιδιοκτησία στη συνεργατική κατανάλωση έχει τη δυνατότητα να αντιμετωπίσει τον ηδονιστικό καταναλωτισμό και να παρέχει ένα πλαίσιο βιωσιμότητας που βασίζεται στην κοινή χρήση της κοινότητας, με σημαντικά περιβαλλοντικά οφέλη. Επί παραδείγματι, η μείωση των απορριμμάτων έχει απήχηση στην κυκλική οικονομία, στόχος της οποίας είναι η χρήση προϊόντων και εξαρτημάτων με την υψηλότερη χρησιμότητα κατά τη διάρκεια του κύκλου ζωής τους.

Όμως, εκτός του θετικού αντίκτυπου, ορισμένοι μελετητές έχουν επισημάνει και σημαντικές επιπτώσεις της οικονομίας διαμοιρασμού. Οι Malhotra και Van Alstynne (2014) τονίζουν την έλλειψη κατάλληλων και επαρκών νομικών ρυθμίσεων που με τη σειρά τους έχουν επιπτώσεις στην προστασία των καταναλωτών και στις συνθήκες εργασίας των εργαζομένων σε επιχειρήσεις που λειτουργούν υπό αυτό το οικονομικό μοντέλο. Ο Schor (2014) και οι Ganapati και Reddick (2018) υποστηρίζουν ότι έχουν υπερεκτιμηθεί τα θετικά οφέλη της οικονομίας διαμοιρασμού στο περιβάλλον, ενώ ταυτόχρονα ο Schor (2014) προσθέτει πως δεν αναγνωρίζονται η διάβρωση των δικαιωμάτων των εργαζομένων, καθώς και ο αθέμιτος ανταγωνισμός μεταξύ πλατφορμών και εταιρειών που δε λειτουργούν με αυτό το επιχειρηματικό μοντέλο, κάτι που διαμορφώνει μία τάση προς μονοπωλιακές συνθήκες στην αγορά.

Οι Ganapati και Reddick (2018) επισημαίνουν ότι η οικονομία του διαμοιρασμού αποτελεί μια πιο σκληρή μορφή καπιταλισμού, που χαρακτηρίζεται από απορρύθμιση, καταναλωτισμό για τους πλούσιους και επισφαλείς εργασιακές ρυθμίσεις. Αν και η οικονομία της πρόσβασης ισχυρίζεται ότι δεν δίνει έμφαση στην ιδιοκτησία, τα ενοίκια προέρχονται από τα ιδιόκτητα περιουσιακά στοιχεία. Ως εκ τούτου, ο πλούτος εξακολουθεί να συσσωρεύεται σε όσους κατέχουν περιουσία. Αντίθετα, οι εργαζόμενοι χωρίς περιουσία και άλλα περιουσιακά στοιχεία δεν κερδίζουν από την οικονομία του διαμοιρασμού. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων έχουν καλύτερες αποδόσεις από τους μισθωτούς, αυξάνοντας έτσι την ανισότητα. Επιπρόσθετα, οι ανεξάρτητοι εργαζόμενοι δεν λαμβάνουν τα οφέλη (π.χ. υγεία, συνταξιοδότηση, ασφάλιση) ή την ασφάλεια που είναι

συνήθως διαθέσιμα στους εργαζόμενους πλήρους απασχόλησης. Οι συγγραφείς προσθέτουν ακόμα πως υπάρχουν ζητήματα που σχετίζονται με τις αξιολογήσεις και τα συστήματα ανατροφοδότησης που παρέχονται στις διαδικτυακές πλατφόρμες και που μπορούν να υπονομεύσουν την ασφάλεια και την εμπιστοσύνη των χρηστών.

Τέλος, ο Luo (2023) προσθέτει δύο ακόμα μειονεκτήματα: α) σε μια προσπάθεια να προωθήσουν την εμπιστοσύνη, πολλές πλατφόρμες ενθαρρύνουν τους πωλητές να παρέχουν προσωπικά προφίλ και ακόμη και να ανεβάζουν φωτογραφίες τους. Αυτό με τη σειρά του μπορεί να οδηγήσει σε διακρίσεις σε βάρος των πωλητών με βάση τη φυλή, το φύλο, την ηλικία ή άλλα φυσικά χαρακτηριστικά τους, β) ρυθμιστική ασάφεια σε ορισμένες χώρες λόγω έλλειψης κυβερνητικής ρύθμισης που μπορεί να οδηγήσει σε μεγάλες καταχρήσεις τόσο των πελατών όσο και των πωλητών.

1.3 Ορισμός βραχυχρόνιας μίσθωσης

Η κοινή χρήση και η ανταλλαγή πόρων στέγασης δεν είναι κάτι νέο. Ιστορικά, η ιδέα υπήρχε από καιρό στο πλαίσιο της αγοράς καταλυμάτων σε χρονικά ή χωρικά περιορισμένη βάση σε πανδοχεία και πανσιόν, ενοικιαζόμενα δωμάτια, συνεταιρισμούς στέγασης και ανεπίσημες διευθετήσεις. Ο καταλύτης για μια τέτοια κοινή χρήση ήταν συχνά η αναζήτηση για προσιτές τιμές, σε συνδυασμό με τη σπανιότητα στέγασης. Στο σύγχρονο πλαίσιο, όμως, υπάρχει ένας πολλαπλασιασμός της κοινής χρήσης κατοικιών, ο καταλύτης του οποίου είναι επίσης η σπανιότητα των πόρων, τόσο η ίδια η προσιτή στέγαση όσο και οι χρηματικοί πόροι για τη διατήρηση της ιδιοκτησίας κατοικίας. Αυτό που είναι ιδιαίτερο για την κοινή χρήση κατοικίας στη νέα οικονομία δεν είναι η κοινή χρήση, αλλά ο τρόπος με τον οποίο αυτή η κοινή χρήση διευκολύνεται από την τεχνολογία και πώς η χρήση αυτής της τεχνολογίας προκαλεί καινοτομία στην κοινή χρήση, υπερβαίνοντας τις αλλαγές στη ρύθμιση της στέγασης (Jefferson-Jones, 2015).

Η οικονομία του διαμοιρασμού έχει επαναπροσδιορίσει την κατανάλωση στο στεγαστικό πλαίσιο με τρόπο που να μην συνεπάγεται την αποκλειστικότητα της χρήσης της ακίνητης περιουσίας. Ως εκ τούτου, όπως και με άλλες πτυχές χρήσης και πρόσβασης σε

αγαθά, υλικά και υπηρεσίες στην οικονομία του διαμοιρασμού, η κοινή χρήση στέγης βασίζεται σε δύο ιδέες που λειτουργούν παράλληλα μεταξύ τους: α) υπάρχει δυνατότητα πρόσβασης σε στέγαση χωρίς να χρειάζεται η κατοχή αυτής, β) ο διαμοιρασμός ιδιοκτησίας μπορεί να μετατοπίσει μερικά από τα (οικονομικά) βάρη ιδιοκτησίας (Jefferson-Jones, 2015). Ο αριθμός των διαδικτυακών πλατφορμών που έχουν σχεδιαστεί για να συνδέουν τους ιδιοκτήτες ακινήτων με πιθανούς βραχυπρόθεσμους μισθωτές έχει αυξηθεί ραγδαία τα τελευταία χρόνια ως αποτέλεσμα της εξέλιξης της τεχνολογίας και των ψηφιακών δικτύων (Jefferson-Jones, 2015; Simcock, 2017), του τουρισμού και της οικονομίας διαμοιρασμού (Simcock, 2017), αλλά και της ικανότητας των ιδιοκτητών ακινήτων να επωφελούνται από τοπικά ορόσημα λόγω της δυνατότητάς τους να επεκτείνονται σε ήδη δομημένες περιοχές, χωρίς να χρειάζονται συγκεκριμένες άδειες ή να υπόκεινται σε χωροταξικές χρήσεις γης (Gourzis et al., 2019).

Ως βραχυπρόθεσμη μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού ορίζεται η μίσθωση ακινήτου που πραγματοποιείται μέσω ψηφιακών πλατφορμών, για συγκεκριμένη χρονική περίοδο μικρότερη του ενός έτους και όταν δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες εκτός από διαμονή και κλινοσκεπάσματα. Στην περίπτωση αυτή ως ψηφιακές πλατφόρμες ορίζονται οι πλατφόρμες εκείνες που παρέχουν εξειδικευμένα εργαλεία για την ηλεκτρονική ρύθμιση της σύμβασης μίσθωσης και δεν περιορίζονται στην προβολή του ακινήτου (Independent Authority for Public Revenue, 2021).

Ο πιο ευρέως αποδεκτός ορισμός για μια βραχυπρόθεσμη μίσθωση είναι η ενοικίαση κατοικίας σε μια πλατφόρμα για λιγότερο από έναν μήνα. Όμως, ο ορισμός στη βάση των ημερών ενοικίασης διαφέρουν μεταξύ χωρών, καθώς μπορεί να είναι λίγο λιγότερες ή λίγο περισσότερες. Επιπλέον, ορισμένες πόλεις έχουν νομιμοποιήσει τις βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις εφαρμόζοντας ένα σύνολο κανονισμών για τη διαχείριση του αντίκτυπού τους, ενώ άλλες πόλεις έχουν απαγορεύσει αυτή τη δραστηριότητα. Βάσει των πολλών κανονιστικών πλαισίων που έχουν προταθεί ή ισχύουν επί του παρόντος, έχει προκύψει ένα κοινό σύνολο χαρακτηριστικών που περιλαμβάνει σύστημα εγγραφής και αδειών, ένα ανώτατο όριο στις μέγιστες επιτρεπόμενες ημέρες κατά τις

οποίες οι βραχυπρόθεσμες καταχωρίσεις μπορούν να διατεθούν σε ένα δεδομένη έτος, διατάξεις που περιορίζουν την ενοικίαση ολόκληρων ή/και κενών κατοικιών, τη φορολογία, τα πρότυπα υγείας και ασφάλειας και τη θέσπιση κανονιστικών νόμων για τη χωροταξία (Jamasi, 2017).

Οι Furukawa και Onuki (2019) διακρίνουν μεταξύ τριών τύπων βραχυχρόνιας μίσθωσης: α) ενοικιάσεις που λειτουργούν στην κύρια κατοικία του οικοδεσπότη ενώ ο οικοδεσπότης μένει στο σπίτι με τους επισκέπτες που σημαίνει ότι μόνο μέρος ενός σπιτιού προσφέρεται στους επισκέπτες, β) ενοικιάσεις που λειτουργούν στην κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη και καθώς ο οικοδεσπότης απουσιάζει, ολόκληρο το σπίτι ενοικιάζεται στους επισκέπτες, γ) ενοικιάσεις που λειτουργούν σε ακίνητα εκτός της κύριας κατοικίας του ιδιοκτήτη και αναφέρεται ως ενοικίαση δευτερευουσών κατοικιών και άλλων ακινήτων μεταξύ άλλων και για εμπορικούς σκοπούς.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Η ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ AIRBNB

2.1 Η δημιουργία, η εξέλιξη και ο τρόπος λειτουργίας της πλατφόρμας Airbnb

Η ιδέα της Airbnb, ένα αρκτικόλεξο για το «Air Bed and Breakfast», γεννήθηκε το 2007 όταν δύο οικοδεσπότες καλωσόρισαν τρεις επισκέπτες στο σπίτι τους στο Σαν Φρανσίσκο. Συγκεκριμένα, η Airbnb ιδρύθηκε από τον Joe Gebbia και τον Brian Chesky το 2007. Η ιδέα προέκυψε όταν δυσκολεύτηκαν να πληρώσουν το ενοίκιό τους και αποφάσισαν να χρησιμοποιήσουν τον κενό χώρο της σοφίτας μετατρέποντάς τον σε χώρο διαμονής για άτομα που παρακολουθούσαν ένα συνέδριο σχεδιασμού στο Σαν Φρανσίσκο. Προσέφεραν στους επισκέπτες στρώματα αέρα για ύπνο και ένα σπιτικό πρωινό, δημιουργώντας έτσι την έννοια του «Air Bed and Breakfast». Η ιδέα επεκτάθηκε γρήγορα και το 2008, η Gebbia και ο Chesky απέκτησαν τον τρίτο συνιδρυτή τους, Nathan Blecharczyk. Αυτή ήταν μια κομβική στιγμή στην ιστορία του Airbnb. Κατά τη διάρκεια του Δημοκρατικού Εθνικού Συνεδρίου του 2008, οι συνιδρυτές παρείχαν μια εναλλακτική λύση διαμονής για τους συμμετέχοντες που δυσκολεύονταν να βρουν δωμάτια ξενοδοχείου και άδραξαν την ευκαιρία να παρουσιάσουν την ιδέα του Airbnb σε ένα ευρύτερο κοινό. Ο ιστότοπος εγκαινιάστηκε επίσημα και η ξενοδοχειακή βιομηχανία αιφνιδιάστηκε από αυτό το καινοτόμο, ανατρεπτικό επιχειρηματικό μοντέλο (iGMS, 2023; Airbnb Newsroom, 2024; History Timelines, 2024).

Το 2011, η Airbnb επεκτάθηκε στο εξωτερικό ανοίγοντας το πρώτο διεθνές γραφείο Airbnb στο Λονδίνο. Η επέκταση δεν σταμάτησε εκεί και μέχρι το 2012, η εταιρεία είχε φιλοξενήσει πάνω από 10 εκατομμύρια διανυκτερεύσεις για επισκέπτες της Airbnb παγκοσμίως. Την ίδια περίπου περίοδο, η Airbnb εξαγόρασε την Accoleo, μια μικρή γερμανική startup, σηματοδοτώντας την αρχή των στρατηγικών της εξαγορών. Η Airbnb συνέχισε να αναπτύσσεται και να διαφοροποιεί τις προσφορές της. Το 2012, η εταιρεία ανακοίνωσε το Airbnb Neighborhoods, χάρη στην εξαγορά του NabeWise, ενός οδηγού πόλης που βοηθά τους ανθρώπους να βρίσκουν κατάλληλες γειτονιές ενώ ταξιδεύουν. Αυτή η δυνατότητα επέτρεψε στους επισκέπτες της Airbnb όχι μόνο να κάνουν κράτηση για καταλύματα, αλλά και να κατανοήσουν τον χαρακτήρα των γειτονιών στις οποίες θα

έμεναν, παρέχοντας μοναδικές διαμονές και εμπειρίες που επιτρέπουν στους επισκέπτες να συνδεθούν με τις κοινότητες με πιο αυθεντικό τρόπο. Το 2013, η Airbnb προέβη σε αναθεωρήσεις σχεδίασης στον ιστότοπο και τις εφαρμογές της για κινητά, οι οποίες είχαν ως στόχο να κάνουν την υπηρεσία της πιο εύκολη στη χρήση και πιο ελκυστική. Η Airbnb καθιερώθηκε ως μια πλατφόρμα ενοικίασης διακοπών που δεν πρόσφερε απλώς ένα μέρος για ύπνο, αλλά μια ολόκληρη εμπειρία. Ως μέρος της στρατηγικής συνεχούς επέκτασής της, η Airbnb κυκλοφόρησε το Airbnb Plus το 2018. Αυτό το τμήμα της πλατφόρμας εξυπηρετούσε πολυτελείς ενοικιάσεις διακοπών, μια κίνηση που όχι μόνο διαφοροποίησε το χαρτοφυλάκιό της αλλά και έφερε την εταιρεία σε άμεσο ανταγωνισμό με πιο παραδοσιακές επιχειρήσεις φιλοξενίας υψηλών προδιαγραφών. Το 2019, η Airbnb επεκτάθηκε στην αγορά εταιρικών κατοικιών εξαγοράζοντας την Urbandoor. Αυτό τους επέτρεψε να εξυπηρετούν επαγγελματίες που αναζητούν βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις, διαφοροποιώντας περαιτέρω τη βάση πελατών τους. Στις αρχές της δεκαετίας του 2020, η Airbnb ήταν μια παγκόσμια δύναμη στον κλάδο των ενοικιάσεων διακοπών, λαμβάνοντας οικονομική υποστήριξη από εταιρείες ιδιωτικών μετοχών και ιδιώτες σε όλο τον κόσμο (iGMS, 2023; Airbnb Newsroom, 2024; History Timelines, 2024).

Οι υποψήφιοι οικοδεσπότες καταγράφουν τα δωμάτια ή τα διαμερίσματά τους στην πλατφόρμα Airbnb, καθορίζουν τη δική τους νυχτερινή, εβδομαδιαία ή μηνιαία τιμή και προσφέρουν διαμονή στους επισκέπτες. Η Airbnb αντλεί έσοδα τόσο από τους επισκέπτες όσο και από τους οικοδεσπότες για αυτήν την υπηρεσία: οι επισκέπτες πληρώνουν ένα τέλος υπηρεσίας για κάθε κράτηση που κάνουν, ανάλογα με τη διάρκεια της διαμονής τους, και οι οικοδεσπότες πληρώνουν ένα τέλος υπηρεσίας για την κάλυψη του κόστους διεκπεραίωσης πληρωμών (Zervas, Proserpio & Byers, 2015).

2.2 Αντίκτυπος της Airbnb στην ξενοδοχειακή βιομηχανία

Πλέον, ο όρος Airbnb χρησιμοποιείται συχνά ως γενικός όρος για βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις που φιλοξενούνται από ιδιώτες και όχι από εταιρείες ενοικίασης. Πολλά Airbnb είναι πολυτελώς επιπλωμένα και προσφέρουν ανέσεις που τα δωμάτια του ξενοδοχείου απλά δεν μπορούν να ανταγωνιστούν. Η Airbnb λειτουργεί δίνοντας τη

δυνατότητα σε οποιονδήποτε συμμορφώνεται με τους τοπικούς κανονισμούς να νοικιάσει ένα δωμάτιο ή μια ολόκληρη ιδιοκτησία. Στις πρώτες μέρες της πλατφόρμας, οι οικοδεσπότες της Airbnb έτειναν να είναι ντόπιοι με ανταλλακτικά δωμάτια. Σήμερα, ενώ πολλοί οικοδεσπότες εξακολουθούν να είναι άτομα με ελεύθερο δωμάτιο, η πλατφόρμα έχει τραβήξει την προσοχή των επενδυτών ακινήτων. Έτσι, η Airbnb αποτελεί έμβλημα επιτυχημένης καινοτομίας και τεχνολογίας που προκαλεί αναστάτωση, με την ιστορία της συνυφασμένη με την ανάπτυξη και την εξέλιξη της οικονομίας του διαμοιρασμού (iGMS, 2023).

Ωστόσο, η Airbnb δεν ήταν μόνο ένας καινοτόμος, αλλά και ένας αμφιλεγόμενος παίκτης στην αγορά φιλοξενίας, αντιμετωπίζοντας κριτική και ρυθμιστικό έλεγχο από πόλεις σε όλο τον κόσμο και καθιερωμένους παίκτες της ξενοδοχειακής βιομηχανίας. Η εταιρεία είχε σημαντικό αντίκτυπο στον κλάδο των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, προκαλώντας έναν σημαντικό μετασχηματισμό στον τρόπο με τον οποίο οι άνθρωποι ταξιδεύουν και προβαίνουν σε κρατήσεις καταλυμάτων (iGMS, 2023). Η Airbnb έχει αποσπάσει σημαντικό μερίδιο της αγοράς παρέχοντας μια ευρύτερη ποικιλία επιλογών διαμονής, συχνά σε χαμηλότερες τιμές από τα παραδοσιακά ξενοδοχεία. Αυτός ο ανταγωνισμός ανάγκασε τα ξενοδοχεία να επανεξετάσουν τις στρατηγικές τους, οδηγώντας σε προσαρμογές τιμών, καλύτερες ανέσεις και εξατομικευμένες υπηρεσίες, παροχή μοναδικών εμπειριών που υπερβαίνουν την απλή παροχή ενός χώρου διαμονής, καινοτόμα επιχειρηματικά μοντέλα, προγράμματα επιβράβευσης (AirDNA, 2024).

Από την άλλη πλευρά, καθώς οι επισκέπτες προτιμούν καταλύματα Airbnb λόγω χαμηλότερης τιμής (Fang et al., 2016; Gerdeman, 2018), επηρεάζονται αρνητικά τα έσοδα των ξενοδοχειακών μονάδων (Gerdeman, 2018; Dogru et al., 2020). Τα οφέλη για τους ταξιδιώτες και η μείωση της τιμής ισχύος των ξενοδοχείων είναι συγκεντρωμένα σε συγκεκριμένες πόλεις κατά τη διάρκεια ορισμένων περιόδων, ενώ παράλληλα όταν τα ξενοδοχεία είναι πλήρως κρατήσεις, η Airbnb επεκτείνει τη χωρητικότητα για δωμάτια. Ως αποτέλεσμα για παράδειγμα, στις 10 πόλεις με το μεγαλύτερο μερίδιο αγοράς της Airbnb στις ΗΠΑ, η είσοδος της Airbnb είχε ως αποτέλεσμα 1,3% λιγότερες κρατήσεις

διανυκτερεύσεων σε ξενοδοχείο και απώλεια 1,5% στα έσοδα από ξενοδοχεία (Gerdeman, 2018).

Η μελέτη των Zervas et al. (2015) που εξέτασε τον αντίκτυπο της Airbnb στην ξενοδοχειακή βιομηχανία βρήκε πως η Airbnb παρέχει μια βιώσιμη, αλλά ατελής, εναλλακτική λύση για ορισμένους παραδοσιακούς τύπους διανυκτέρευσης. Ειδικότερα, ξενοδοχεία χαμηλότερης κατηγορίας, ανεξάρτητα ξενοδοχεία και ξενοδοχεία που δεν εξυπηρετούν επαγγελματίες ταξιδιώτες είναι πιο ευάλωτα στον αυξημένο ανταγωνισμό από ενοικιάσεις που ενεργοποιούνται από εταιρείες όπως η Airbnb. Τα πολυτελή ξενοδοχεία είναι εκείνα που επηρεάζονται λιγότερο, διότι αυτά τα ξενοδοχεία είναι λιγότερο συγκρίσιμα με την Airbnb με βάση την τιμή και επίσης παρέχουν υπηρεσίες και ανέσεις (π.χ. πισίνες, αίθουσες συνεδριάσεων, θυρωρείο) που δεν μπορούν τα ακίνητα Airbnb. Ο αρνητικός αντίκτυπος της Airbnb αυξάνεται καθώς μειώνονται τα επίπεδα τιμών των ξενοδοχειακών καταλυμάτων. Τα στοιχεία αυτά υποδηλώνουν ότι οι καταναλωτές αντικαθιστούν ολοένα και περισσότερο τις διαμονές σε ξενοδοχεία χαμηλότερης κατηγορίας με διαμονή σε Airbnb, πιθανώς διότι αντιλαμβάνονται ότι προσφέρουν καλύτερη αξία σε παρόμοια τιμή. Ενώ αυτός ο αυξημένος ανταγωνισμός παρέχει στους καταναλωτές περισσότερες επιλογές, θέτει επίσης σε μεγαλύτερο κίνδυνο τα ξενοδοχεία χαμηλότερης ποιότητας σε περιοχές με υψηλή διείσδυση Airbnb.

Σύμφωνα και με τους Li και Tabari (2019), επειδή η Airbnb είναι πιο ελκυστική για τους οικονομικούς επισκέπτες αναψυχής με χαμηλότερα επίπεδα εισοδήματος, όπως φοιτητές και νέους επαγγελματίες κάτω των 34 ετών, η Airbnb έχει πιο σοβαρό αντίκτυπο σε ξενοδοχεία χαμηλότερης κατηγορίας, όπως διαπιστώθηκε σε σχετική έρευνα στο Ηνωμένο Βασίλειο. Αυτό θα μπορούσε να προκαλέσει σημαντική αναστάτωση στον ξενοδοχειακό κλάδο, επειδή πολύ περισσότεροι άνθρωποι ταξιδεύουν για αναψυχή παρά για επαγγελματικούς λόγους στο Ηνωμένο Βασίλειο, και τα άτομα ηλικίας κάτω των 34 ετών αντιπροσώπευαν τον μεγαλύτερο πληθυσμό στην έρευνα. Αυτή η απειλή από την Airbnb θα μπορούσε να επηρεάσει την οικονομία του Ηνωμένου Βασιλείου, οδηγώντας σε μείωση της απασχόλησης και του ΑΕΠ.

Επιπλέον, η μελέτη των Zervas et al. (2015) κατέδειξε ότι τα ξενοδοχεία που δεν διαθέτουν επιχειρηματικές εγκαταστάσεις επηρεάζονται περισσότερο από την Airbnb. Αυτά τα αποτελέσματα συνάδουν με τη στρατηγική μάρκετινγκ της Airbnb, η οποία αρχικά στόχευε κυρίως ταξίδια διακοπών. Ωστόσο, βλέποντας μια ευκαιρία ανάπτυξης στον τομέα των επαγγελματικών ταξιδιών, η Airbnb ξεκίνησε μια πρωτοβουλία για να προσελκύσει περισσότερους επαγγελματίες ταξιδιώτες. Τέλος, σε αντίθεση με τα ανεξάρτητα ξενοδοχεία, τα ξενοδοχεία της αλυσίδας διαθέτουν μεγάλους προϋπολογισμούς μάρκετινγκ στη διαφήμιση, τη δημιουργία επωνυμίας, τα προγράμματα αφοσίωσης των επισκεπτών και άλλες τακτικές που τα καθιστούν λιγότερο ευάλωτα στον ανταγωνισμό και για αυτό επηρεάζονται λιγότερο από την Airbnb.

Οι Dogru, Mody και Suess (2019) εξέτασαν τις επιπτώσεις της προσφοράς καταλυμάτων Airbnb στις βασικές μετρήσεις απόδοσης ξενοδοχείων (έσοδα από δωμάτια, μέσες ημερήσιες τιμές και ποσοστά πληρότητας) σε δέκα μεγάλες ξενοδοχειακές αγορές των Η.Π.Α. την περίοδο μεταξύ Ιουλίου 2008 και Ιουνίου 2017. Τα αποτελέσματα κατέδειξαν ότι η αυξανόμενη προσφορά Airbnb επηρεάζει αρνητικά και τις τρεις μετρήσεις απόδοσης στον ξενοδοχειακό κλάδο. Επιπλέον, ενώ προηγούμενες έρευνες έχουν δείξει αρνητικό αντίκτυπο στα ξενοδοχεία χαμηλότερης κατηγορίας (π.χ. Zervas et al., 2015), τα ευρήματα αυτής της μελέτης παρέχουν στοιχεία για τον αυξανόμενο αντίκτυπο της Airbnb στην κύρια αγορά σε όλα τα τμήματα της κατηγορίας ξενοδοχείων, σηματοδοτώντας ένα υψηλό επίπεδο συνέπειας με τις αρχές της θεωρίας της ανατρεπτικής καινοτομίας. Το μέγεθος αυτών των επιπτώσεων δεν είναι μόνο στατιστικά αλλά και οικονομικά σημαντικό. Αντίθετα, η μελέτη των Mody, Suess και Dogru (2017) στη Βοστώνη διαπίστωσε πως η αύξηση της πληρότητας καταλυμάτων Airbnb δεν επηρέασε αρνητικά τα έσοδα από δωμάτια, τις μέσες ημερήσιες τιμές και τα ποσοστά πληρότητας. Οι βασικές μετρήσεις απόδοσης για την Airbnb και τα ξενοδοχεία υποδεικνύουν μια ισχυρή θετική συσχέτιση, υποδηλώνοντας ότι η ζήτηση της Airbnb είναι δυνητικά διαφορετική από τη ζήτηση ξενοδοχείων (δηλαδή στοχεύουν διαφορετικά τμήματα πελατών) και επομένως, οι αρνητικές οικονομικές επιπτώσεις της Airbnb στον ξενοδοχειακό κλάδο είναι, στην καλύτερη περίπτωση, οριακές.

Εξετάζοντας τον αντίκτυπο της οικονομίας διαμοιρασμού στην παραδοσιακή ξενοδοχειακή βιομηχανία, χρησιμοποιώντας δεδομένα που συλλέχθηκαν από την Airbnb και ξενοδοχεία σε δέκα μεγάλες πόλεις της Κίνας, οι Zhang και Liu (2020) βρήκαν μια ασθενώς αρνητική επίδραση της Airbnb στην παραδοσιακή ξενοδοχειακή βιομηχανία. Η τιμή καταχώρισης της Airbnb και η τιμή του ξενοδοχείου συνδέονται ασθενώς αρνητικά. Επιπλέον, το συνολικό ποσοστό πληρότητας και η βαθμολογία των καταχωρίσεων της Airbnb δεν επηρεάζουν σημαντικά την τιμή του ξενοδοχείου, η οποία επηρεάζεται κυρίως από τις αξιολογήσεις ξενοδοχείων και το μέσο τοπικό εισόδημα. Σε παρόμοιο πλαίσιο, η μετα-ανάλυση των Yang et al. (2021) βρήκε πως η αρνητική επίδραση της προσφοράς Airbnb στην απόδοση των ξενοδοχείων είναι μέτρια, κάτι το οποίο οφείλεται σε σημαντικές επιδράσεις διαφορετικών παραγόντων. Ειδικότερα, η αρνητική επίπτωση είναι μικρότερη για τα high-end (έναντι χαμηλού κόστους) ξενοδοχεία και το μέγεθός της συρρικνώνεται με την πάροδο του χρόνου. Επιπλέον, η επιζήμια επίδραση είναι λιγότερο έντονη για τα ευρωπαϊκά ξενοδοχεία έναντι των ασιατικών.

2.3 Αντίκτυπος της Airbnb στον τουρισμό

Λόγω των τυπικά χαμηλότερων τιμών της, η Airbnb έχει αυξήσει τη ζήτηση για ταξίδια αναψυχής (Fang, Ye, & Law, 2016). Η έννοια της επαγόμενης ζήτησης παρέχει μια ισχυρή θεωρητική λογική: καθώς η προσφορά καταλυμάτων σε έναν προορισμό αυξάνεται, γίνεται πιο ελκυστική για περισσότερους και δυνητικά ευρύτερο φάσμα ταξιδιωτών, μερικοί από τους οποίους μπορεί διαφορετικά να μην είχαν ταξιδέψει καθόλου στον προορισμό (Fang et al., 2016). Εκτός από την πρόκληση περισσότερης ζήτησης στον προορισμό, η αύξηση της προσφοράς της Airbnb προκαλεί επίσης αύξηση της ζήτησης για συμπληρωματικές υπηρεσίες (Dogru et al., 2020).

Η Airbnb έχει επίσης αναδιαμορφώσει τον τοπικό τουρισμό αποκεντρώνοντας τις επιλογές διαμονής και ενθαρρύνοντας τους τουρίστες να εξερευνήσουν περιοχές πέρα από τις παραδοσιακές ζώνες ξενοδοχείων. Αυτή η αλλαγή έχει επιφέρει αρκετές αξιοσημείωτες επιδράσεις. Η πρώτη είναι η οικονομική διαφοροποίηση. Η Airbnb υποστηρίζει μικρές επιχειρήσεις, εστιατόρια και αξιοθέατα σε λιγότερο τουριστικές

γειτονιές, κατανέμοντας τις τουριστικές δαπάνες σε ευρύτερες περιοχές. Αυτό μπορεί να βοηθήσει στην τόνωση των τοπικών οικονομιών και στην πιο ομοιόμορφη διάδοση των οφελών του τουρισμού. Η δεύτερη είναι η πολιτιστική ανταλλαγή. Η διαμονή σε κατοικημένες γειτονιές επιτρέπει στους τουρίστες να βιώσουν προορισμούς σαν τοπικούς προορισμούς, ενθαρρύνοντας μεγαλύτερη πολιτιστική ανταλλαγή και κατανόηση (AirDNA, 2024).

Οι Constantoglou, Katsoni και Poulaki (2020) αναφέρουν ότι η Airbnb συμβάλλει στην περιφερειακή ανάπτυξη με δυνατότητες εισοδήματος για τους κατόχους ακινήτων, συχνά προκαλώντας εξωτερικές επιδράσεις που επηρεάζουν τους κατοίκους της περιοχής και το περιβάλλον των προορισμών. Ωστόσο, αυτό που πρέπει να ληφθεί υπόψη είναι το είδος του προορισμού και ο βαθμός της τουριστικής του ανάπτυξης, δηλαδή το στάδιο του κύκλου ζωής του. Στη βάση αυτή εξέτασαν τις διαφορές που παρατηρούνται σε τρία νησιά του Αιγαίου (Ρόδος, Σύρος, Πάτμος) και προορισμούς αναψυχής, όσον αφορά την κατανομή και την πυκνότητα της Airbnb έναντι των κρεβατιών ξενοδοχείων, ως εργαλείο για τους διαχειριστές προορισμών για τη μέτρηση του χωρικού αντίκτυπου της Airbnb και την προσαρμογή της στρατηγικής του που βασίζεται στο στάδιο του κύκλου ζωής κάθε νησιού. Τα ευρήματα της έρευνας καταδεικνύουν ότι υπάρχει διαφορά στους προαναφερθέντες δείκτες ανάλογα με το στάδιο του κύκλου ζωής του προορισμού. Επίσης δεν υπάρχει κάποιο στοιχείο περιφερειακού σχεδιασμού ή περιφερειακής τουριστικής πολιτικής από την πλευρά των βασικών φορέων του δημόσιου τουρισμού, όσον αφορά τη χωρική κατανομή της πυκνότητας κλινών. Συγκεκριμένα, διαπιστώθηκε ότι σε ώριμους τουριστικούς προορισμούς (σε στάδιο εξυγίανσης ή στασιμότητας), όπως στην περίπτωση της Ρόδου, τα ακίνητα Airbnb συγκεντρώνονται γύρω από τις ήδη τουριστικές ανεπτυγμένες περιοχές, προσπαθώντας να καλύψουν την πλεονάζουσα τουριστική ζήτηση, λειτουργώντας συμπληρωματικά με τον παραδοσιακό τομέα της φιλοξενίας. Αντίθετα, στην περίπτωση της Σύρου η χωρική κατανομή των κλινών Airbnb έναντι των κλινών ξενοδοχείων, σε συνδυασμό με τον αντίστοιχο αριθμό τους, δείχνει ότι η Airbnb αναπτύσσεται ταχύτερα από την παραδοσιακή φιλοξενία, επιδιώκοντας να κυριαρχήσει στην αγορά καταλυμάτων. Αυτή η πολιτική κυριαρχίας που ακολουθεί η

Airbnb είναι εμφανής και στην Πάτμο που βρίσκεται στο στάδιο ανάπτυξης, όπου προσπαθεί να εκμεταλλευτεί τις εξειδικευμένες ευκαιρίες τουριστικής ανάπτυξης και το διαφοροποιημένο τουριστικό προϊόν που προσφέρει στο νησί, κυρίως λόγω των αποτελεσματικών εναλλακτικών μεταφορών. Η αναπτυξιακή πολιτική της Airbnb είναι αντίθετη με τον ισχυρισμό ότι συμβάλλει στη διαφοροποίηση των τουριστικών επιλογών σε έναν προορισμό, ενθαρρύνοντας την ανάπτυξη λιγότερο ελκυστικών τουριστικών περιοχών.

Σε παρόμοιο πλαίσιο, οι Avdimiotis και Poulaki (2019) διερεύνησαν την επίδραση της Airbnb σε τουριστικούς προορισμούς με βάση το στάδιο του κύκλου ζωής του προορισμού. Σημείο εκκίνησης των συγγραφέων ήταν τα φαινόμενα «υπερ-τουρισμού» και «τουρισμού-φοβίας» και οι αυξανόμενες συγκρούσεις μεταξύ ντόπιων και τουριστών σε αρκετές πόλεις τα τελευταία χρόνια, συνδυαστικά με διάφορες παράπλευρες επιπτώσεις στην τοπική οικονομία. Τα ευρήματα κατέδειξαν ότι οι γενικοί και πανεθνικοί περιορισμοί στην Airbnb είναι συχνά αβάσιμοι, κυρίως με βάση την προκατάληψη έναντι του αντίκτυπου της στα παραδοσιακά ξενοδοχεία και τη διατήρηση του τοπικού τρόπου ζωής, παρά σε συγκεκριμένες και αντικειμενικές μετρήσεις επιπτώσεων. Συνεπώς, τα μέτρα πρέπει να προσαρμοστούν στα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά κάθε προορισμού.

Από την άλλη πλευρά, οι δημοφιλείς προορισμοί της Airbnb μπορούν να αντιμετωπίσουν υπερφόρτωση του τουρισμού, καταπονώντας τις τοπικές υποδομές και πόρους. Αυτό μπορεί να οδηγήσει σε ζητήματα όπως αυξημένη κυκλοφορία, θόρυβος και υποβάθμιση του περιβάλλοντος (AirDNA, 2024). Οι Avdimiotis και Poulaki (2019) αναφέρουν πως οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις επιβαρύνουν το κόστος των εξωτερικών παραγόντων όπως ο θόρυβος, σε σύγκριση με τη δραστηριότητα μακροχρόνιας μίσθωσης, τη διαχείριση των απορριμμάτων στα αστικά κέντρα, ενώ προσθέτουν και την αλλαγή του οικιστικού περιβάλλοντος λόγω έντονης τουριστικής δραστηριότητας σε ήδη πυκνοκατοικημένες γειτονίες. Σημαντικός είναι και ο αντίκτυπος στη δυναμική της κοινότητας. Η εισροή βραχυχρόνιων ενοικιαστών μπορεί να αλλάξει τον ιστό των

τοπικών κοινωνιών, οδηγώντας μερικές φορές σε εντάσεις μεταξύ των μόνιμων κατοίκων και των παροδικών επισκεπτών (AirDNA, 2024). Σε αυτό το πλαίσιο, μία σημαντική επίπτωση της εισόδου της Airbnb στην τοπική κοινότητα είναι και το φαινόμενο *gentrification* που προκαλείται από τον τουρισμό και που οδηγεί σε μορφολογικό μετασχηματισμό μιας κοινότητας σε τουριστικό εμπόρευμα (Cheung & Yiu, 2022). Το *gentrification*, μια διαδικασία μετασχηματισμού των γειτονιών μέσω επενδύσεων της μεσαίας τάξης, διασταυρώνεται με την οικονομία του διαμοιρασμού, που ορίζεται ως παροχή πρόσβασης, και τον τουρισμό, οδηγώντας σε διάφορες αστικές αλλαγές (Kourkouridis et al., 2024).

2.4 Αντίκτυπος της Airbnb στην οικονομία

Η επίδραση της Airbnb εκτείνεται πέρα από τη βιομηχανία της φιλοξενίας και του τουρισμού και στις τοπικές αγορές ακινήτων. Η ικανότητα της πλατφόρμας να μετατρέπει οικιστικά ακίνητα σε προσοδοφόρες βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις έχει οδηγήσει σε αξιοσημείωτες αλλαγές στη δυναμική των κατοικιών. Αρχικά σημειώνονται αυξημένες αξίες ακινήτων. Σε δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς, τα ακίνητα που είναι κατάλληλα για ενοικιάσεις Airbnb συχνά αυξάνονται σε αξία. Οι επενδυτές αγοράζουν αυτά τα ακίνητα με σκοπό να τα καταχωρήσουν στο Airbnb, αυξάνοντας συνολικά τις τιμές της αγοράς, με αποτέλεσμα να επηρεάζονται οι γηγενείς κάτοικοι. Η μετατροπή των μακροχρόνιων ενοικιαζόμενων μονάδων σε καταλύματα βραχυπρόθεσμης διάρκειας μπορεί να μειώσει τη διαθεσιμότητα ενοικιαζόμενων κατοικιών για τους κατοίκους της περιοχής. Αυτή η ανεπάρκεια μπορεί να οδηγήσει σε υψηλότερες τιμές ενοικίασης και προβλήματα προσιτότητας κατοικιών (AirDNA, 2024).

Οι Kourkouridis et al. (2024) εξέτασαν την αλληλεπίδραση μεταξύ Airbnb και *gentrification* στη Θεσσαλονίκη και την Ελλάδα, εστιάζοντας στις οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις στις αστικές γειτονίες. Οι ερευνητές χρησιμοποίησαν δεδομένα από 110 διαδικτυακές δημοσιεύσεις και ποιοτικές πληροφορίες από δέκα ημιδομημένες συνεντεύξεις με κτηματομεσίτες, ενδιαφερόμενους φορείς της Airbnb, κατοίκους και ειδικούς. Τα ευρήματα υποδηλώνουν ότι η Airbnb επηρεάζει τις αγορές

κατοικιών αυξάνοντας τις τιμές ενοικίασης και αγοράς, επιδεινώνοντας δυνητικά τη σπανιότητα κατοικιών και εκτοπίζοντας ευάλωτους πληθυσμούς σε ευάλωτες περιοχές. Εξετάζοντας επίσης το gentrification και τη θεωρία του χάσματος ενοικίου στη διαδικασία του τουρισμού, οι Cheung και Yiu (2022) βρήκαν πως *ceteris paribus*: α) ο τουρισμός μπορεί να δημιουργήσει ένα νέο δυνητικό επίγειο μίσθωμα που επιφέρει ένα κενό ενοικίων που καθοδηγείται από τον τουρισμό, β) σε μια περιοχή χαμηλής πυκνότητας οι αστικές συγκρούσεις που προκαλούνται από τον τουρισμό μπορεί να οδηγήσουν σε αρνητικό χάσμα ενοικίων.

Από την άλλη πλευρά, χρησιμοποιώντας ένα σύνολο δεδομένων με καταχωρίσεις της Airbnb από ολόκληρες τις Ηνωμένες Πολιτείες, οι Barron, Kung και Proserpio (2019) κατέδειξαν ότι η Airbnb έχει θετικό αντίκτυπο στις τιμές και τα ενοίκια των κατοικιών. Αυτό το αποτέλεσμα είναι ισχυρότερο σε περιοχές με χαμηλότερο μερίδιο ιδιοκτητών, σύμφωνα με το γεγονός ότι οι μη ιδιοκτήτες είναι πιο πιθανό να ανακατανείμουν τα σπίτια τους από την αγορά μακροπρόθεσμης σε βραχυπρόθεσμη ενοικίαση. Συγκεκριμένα, σε περιοχές διάμεσου ποσοστού κατοίκησης, διαπιστώθηκε ότι μια αύξηση 1% στις καταχωρίσεις της Airbnb οδηγεί σε αύξηση 0,018% στα ενοίκια και σε αύξηση 0,026% στις τιμές των κατοικιών. Τέλος, διαπιστώθηκε ότι, ενώ η συνολική προσφορά κατοικιών δεν επηρεάζεται από την είσοδο της Airbnb, οι καταχωρίσεις της Airbnb αυξάνουν την προσφορά μονάδων βραχυχρόνιας μίσθωσης και μειώνουν την προσφορά μονάδων μακροχρόνιας μίσθωσης.

Ενώ η επίδραση της Airbnb φαίνεται να είναι αρνητική στον τομέα ακινήτων, διφορούμενα είναι τα αποτελέσματα στον τομέα της απασχόλησης. Ως αποτέλεσμα της αύξησης των επισκεπτών σε προορισμούς με καταλύματα Airbnb που λόγω χαμηλότερης τιμής επιτρέπουν στους επισκέπτες μεγαλύτερο αριθμό ημερών διαμονής, έχουν δημιουργηθεί νέες θέσεις εργασίας σε εταιρείες ψυχαγωγίας, εστιατόρια και μπαρ για να καλύψουν την υψηλότερη ζήτηση (Fang et al., 2016; Alyakoob & Rahman, 2018). Σύμφωνα με τους Alyakoob και Rahman (2018), παρέχοντας πρόσβαση σε υποχρησιμοποιημένο απόθεμα, η Airbnb προσελκύει τους επισκέπτες μιας πόλης σε

περιοχές χωρίς σημαντική ξενοδοχειακή παρουσία. Αυτοί οι επισκέπτες έχουν γενικά δύο επιλογές: από τη μία πλευρά, μπορούν απλώς να χρησιμοποιούν την περιοχή για διαμονή και να μετακινούνται τακτικά σε πιο παραδοσιακές τουριστικές και επιχειρηματικές τοποθεσίες, ενώ από την άλλη πλευρά, ενδέχεται να αξιοποιήσουν τη δομή της αγοράς της τοπικής κοινότητας και, ως εκ τούτου, να φέρουν μαζί τους σημαντική καταναλωτική δύναμη. Εξετάζοντας τον αντίκτυπο της Airbnb στην αύξηση της απασχόλησης στα εστιατόρια της Νέας Υόρκης, οι συγγραφείς βρήκαν πως εάν η ένταση της δραστηριότητας της Airbnb αυξηθεί κατά 2,5% σε μια γειτονιά με τον μέσο αριθμό νοικοκυριών (79.000), τότε η απασχόληση σε εστιατόρια σε αυτήν τη γειτονιά αυξάνεται κατά περίπου 3,8%. Αυτό εν μέρει οφείλεται και στο ότι οι επισκέπτες της Airbnb συχνάζουν σε τοπικά εστιατόρια που βαθμολογούν και συνεπώς υποκείμενος μηχανισμός είναι οι κριτικές επισκεπτών.

Η μελέτη των Dogru et al. (2020) επίσης βρήκε θετική επίδραση της Airbnb στην απασχόληση στους κλάδους της φιλοξενίας, του τουρισμού και της ψυχαγωγίας. Ιδιαίτερα αξιοσημείωτο είναι ο τομέας των καταλυμάτων, όπου διαπιστώθηκε ότι μια αύξηση 1% στην προσφορά Airbnb αυξάνει την απασχόληση μεταξύ 0,02% και 0,04%, που είναι υψηλότερη από τις επιπτώσεις στον τομέα των εστιατορίων και των μπαρ και των συνολικών αριθμών απασχόλησης. Δεδομένων των θετικών επιπτώσεων της απασχόλησης σε γενικές γραμμές, είναι πιθανό οι εργαζόμενοι στα ξενοδοχεία να έχουν περισσότερες ευκαιρίες εργασίας από τις οποίες να επιλέξουν, δεδομένου του συνόλου δεξιοτήτων που μπορούν να μεταφερθούν εύκολα στη φιλοξενία, τον τουρισμό και τον τομέα αναψυχής.

Από την άλλη πλευρά, οι επικριτές της οικονομίας του διαμοιρασμού ισχυρίζονται ότι εταιρείες όπως η Airbnb καταργούν θέσεις εργασίας σε διάφορα τμήματα των ξενοδοχείων (Dogru et al., 2020). Σε αυτό το πλαίσιο υποστηρίζεται ότι οι πάροχοι εναλλακτικών καταλυμάτων μειώνουν τη ζήτηση από τα ξενοδοχεία, με αποτέλεσμα μειωμένα ποσοστά πληρότητας, με αποτέλεσμα μία συνακόλουθη μείωση της απασχόλησης, ειδικά σε μεγαλύτερους τουριστικούς προορισμούς (Gerdeman, 2018).

Εκτός των ανωτέρω, δεν θα πρέπει να παραβλέπεται και ο αντίκτυπος στο εισόδημα των ιδιοκτητών (Constantoglou et al., 2020). Οι Levendis και Dicle (2016) αξιολογώντας τον συνολικό οικονομικό αντίκτυπο της Airbnb στην οικονομία της Νέας Ορλεάνης βρήκαν πως αυτός ο αντίκτυπος είναι το άθροισμα της άμεσης επίδρασης των δαπανών για ενοίκιο, τρόφιμα και ποτά, μεταφορές, του έμμεσου αποτελέσματος, όπου οι τομείς που αποτελούν την αλυσίδα εφοδιασμού αυτών των βιομηχανιών αυξάνουν τις αγορές τους για να καλύψουν αυτή τη ζήτηση και του επαγόμενου αποτελέσματος, όπου τα τοπικά εισοδήματα δαπανώνται επίσης σε τοπικό επίπεδο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: AIRBNB ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

3.1 Νομοθεσία στην Ελλάδα για το Airbnb

Το επιχειρηματικό μοντέλο της Airbnb λειτουργούσε έως πρόσφατα με ελάχιστους ρυθμιστικούς ελέγχους στις περισσότερες τοποθεσίες, και ως εκ τούτου, οι οικοδεσπότες και οι επισκέπτες είχαν κίνητρα να χρησιμοποιούν μηχανισμούς σηματοδότησης για την οικοδόμηση εμπιστοσύνης και τη μεγιστοποίηση της πιθανότητας επιτυχούς κράτησης. Για να ενισχύσει αυτή τη συμπεριφορά, η Airbnb έχει δημιουργήσει ένα διαδικτυακό σύστημα φήμης που επιτρέπει και ενθαρρύνει τους συμμετέχοντες να αξιολογούν και να ελέγχουν κάθε ολοκληρωμένη διαμονή. Οι επισκέπτες χρησιμοποιούν αξιολογήσεις με αστέρια για να αξιολογήσουν χαρακτηριστικά της διαμονής τους, π.χ. καθαριότητα, τοποθεσία και επικοινωνία, ενώ τόσο οι επισκέπτες όσο και οι οικοδεσπότες ενθαρρύνονται να δημοσιεύουν δημόσιες κριτικές για κάθε διαμονή στην πλατφόρμα (Zervas et al., 2015). Ωστόσο, εξαιτίας των επιπτώσεων αυτού του μοντέλου και της αύξησης των καταχωρήσεων βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων στην ξενοδοχειακή βιομηχανία, τον κλάδο ακινήτων και την υφιστάμενη στεγαστική κρίση, αλλά και τα οικουσυστήματα των τόπων υποδοχής, έχουν θεσπιστεί πιο αυστηροί κανονισμοί.

Η διαμόρφωση του ρυθμιστικού πλαισίου για την Airbnb, όμως, συνιστά μία πρόκληση, δεδομένου ότι οι βασικές αρχές στις οποίες στηρίζονται οι εθνικοί φορείς είναι κυρίως σε παραδοσιακά μοντέλα B2B ή B2C. Τα διεθνή στοιχεία δείχνουν ότι παρά τις προσπάθειες της ΕΕ για μια ολοκληρωμένη προσέγγιση στη νομοθεσία και τα φορολογικά καθεστώτα για τη βραχυπρόθεσμη ενοικίαση καταλυμάτων, υπάρχει διαφορά σε κάθε χώρα ή ακόμη και περιοχή ή πόλη, όσον αφορά τους νόμους και τις εγκυκλίους, προφανώς με βάση τις ανάγκες που προέκυψαν από τον αντίκτυπο της Airbnb και τις πιέσεις λόμπι και από τις δύο πλευρές του κλάδου της φιλοξενίας (επίσημες και ανεπίσημες) (Avdimiotis & Poulaki, 2019). Οι τοπικοί κανονισμοί περιλαμβάνουν πλέον όρια για το πόσες ημέρες μπορεί να ενοικιαστεί ένα ακίνητο, και

μερικές φορές ακόμη και την απαγόρευση των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων συνολικά (AirDNA, 2024).

Στην Ελλάδα καθορίστηκαν για πρώτη φορά οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων μέσα από ψηφιακές πλατφόρμες διαμοιρασμού (Airbnb ή άλλες) με το άρθρο 111 «Ρυθμίσεις για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού» του Ν. 4446/2016 «Πτωχευτικός Κώδικας, Διοικητική Δικαιοσύνη, Τέλη-Παράβολα, Οικειοθελής αποκάλυψη φορολογητέας ύλης παρελθόντων ετών, Ηλεκτρονικές συναλλαγές, Τροποποιήσεις του Ν. 4270/2014 και λοιπές διατάξεις». Ακολούθησε ο Ν. 4472/2017 «Συνταξιοδοτικές διατάξεις Δημοσίου και τροποποίηση διατάξεων του Ν. 4387/2016, μέτρα εφαρμογής των δημοσιονομικών στόχων και μεταρρυθμίσεων, μέτρα κοινωνικής στήριξης και εργασιακές ρυθμίσεις, Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2018-2021 και λοιπές διατάξεις» με το άρθρο 84 «Τροποποιήσεις του άρθρου 111 του ν. 4446/2016».

Σύμφωνα με το άρθρο 84 του Ν. 4472/2017 προβλέπεται δυνατότητα βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτου, μέσω των ψηφιακών πλατφορμών στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις: «α. Ο διαχειριστής ακινήτου να έχει εγγραφεί στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» που τηρείται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.).β. Ο αριθμός εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής υποχρεωτικά να συνοδεύει την ανάρτηση του ακινήτου, σε εμφανές σημείο, στις ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής.γ. Στις περιπτώσεις που οι διαχειριστές ακινήτων διαθέτουν Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 4 του ν. 4276/2014 (Α'155) και της παρ. 5 του άρθρου 46 του ν. 4179/2013 (Α'175), δεν υποχρεούνται να εγγραφούν στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, έχουν όμως την υποχρέωση να αναγράφουν, σε εμφανές σημείο, τον αριθμό του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) κατά την ανάρτηση του ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής».

Ορίζεται ακόμα ότι «με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης, Οικονομικών και Τουρισμού μπορεί, για λόγους που σχετίζονται με την προστασία της κατοικίας, να καθοριστούν γεωγραφικές περιοχές, όπου θα ισχύουν περιορισμοί στη διάθεση ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση ως εξής: α. Να μην επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση άνω των δύο (2) ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. δικαιούχου εισοδήματος.β. Η μίσθωση κάθε ακινήτου να μην υπερβαίνει τις ενενήντα (90) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος και για νησιά κάτω των δέκα χιλιάδων (10.000) κατοίκων τις εξήντα (60) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος. Υπέρβαση της διάρκειας του προηγούμενου εδαφίου επιτρέπεται, εφόσον το συνολικό εισόδημα του εκμισθωτή ή του υπεκμισθωτή, από το σύνολο των ακινήτων που διαθέτει για μίσθωση ή υπεκμίσθωση, δεν ξεπερνά τις δώδεκα χιλιάδες (12.000) ευρώ κατά το οικείο φορολογικό έτος».

Στο νέο φορολογικό νομοσχέδιο που πρόκειται να ψηφιστεί αναμένονται αλλαγές από 01.01.2025. Συγκεκριμένα, θα ισχύσουν περιορισμοί στις βραχυχρόνιες μισθώσεις και δεν θα επιτρέπεται η εγγραφή ακινήτων στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής για τουλάχιστον έναν χρόνο για ορισμένες Δημοτικές Περιοχές του Δήμου Αθηναίων. Οι περιορισμοί αυτοί μπορεί να παραταθούν έως τις 31 Δεκεμβρίου 2026, με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Ανάπτυξης και Τουρισμού. Τέλος, αναμένεται να αυξηθεί το τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση (πρώην τέλος διαμονής) για τα ακίνητα τύπου Airbnb.

3.2 Υφιστάμενη κατάσταση στον Δήμο Θεσσαλονίκης

Στον Πίνακα 1 παρουσιάζονται τα στοιχεία της AirDNA για αυτόνομα καταλύματα από τις πλατφόρμες Airbnb και HomeAway για τη Θεσσαλονίκη για την περίοδο Ιούνιος 2018-Μάιος 2019. Στον Πίνακα 2 παρουσιάζονται βασικοί δείκτες (KPIs), με βάση τα στοιχεία της AirDNA για αυτόνομα καταλύματα από τις πλατφόρμες Airbnb και HomeAway για την περίοδο Ιούνιος 2018-Μάιος 2019. Σύμφωνα με πιο πρόσφατα στοιχεία, στη Θεσσαλονίκη καταγράφονται κοντά στις 5.000 καταλύματα, κυρίως στο κέντρο της πόλης και στις παραλιακές περιοχές (Κλοκώνης, 2024).

Πίνακας 3.1 Βασικά μεγέθη μίσθωσης μέσω Airbnb και HomeAway

Καταλύματα			Διανυκτερεύσεις			Έσοδα		
Διαθέσιμα	Ενεργά	% Ενεργών επί του συνόλου Ενεργών	Προσφορά	Ζήτηση	Πληρότητα	Έσοδα (εκ. EUR)	%Επί συνόλου Εσόδων	του των
Ελλάδα	151.082	121.287	100%	14.089.003	7.397.691	53%	1.081	100%
Θεσ/νίκη	3.018	2.757	2%	443.497	252.712	57%	11	1%

Πηγή: Ίκκος και Ρασούλη, 2019

Πίνακας 3.2 Βασικοί δείκτες μίσθωσης (KPIs) μέσω Airbnb και HomeAway για ενεργά καταλύματα

	% Επί του Συνόλου των Διαθέσιμων	Πληρότητα	ADR (EUR)	RevPAR (EUR)	Ετήσια έσοδα ανά κατάλυμα (EUR)
Ελλάδα	80%	53%	146	77	8.912
Θεσ/νίκη	91%	57%	45	26	4.105
% Θεσ/νίκης επί του μέσου όρου της χώρας			31%	33%	46%

Πηγή: Ίκκος και Ρασούλη, 2019

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

4.1 Μεθοδολογία έρευνας

Η ποσοτική μέθοδος έρευνας επιλέχθηκε για την παρούσα εργασία, διότι περιλαμβάνει μια ερμηνευτική, νατουραλιστική προσέγγιση στον κόσμο. Αυτό σημαίνει ότι οι ποιοτικοί ερευνητές μελετούν τα πράγματα στο φυσικό τους πλαίσιο, επιχειρώντας να δώσουν νόημα ή να ερμηνεύσουν τα φαινόμενα με όρους των νοημάτων που οι άνθρωποι δίνουν σε αυτά» (Ίσαρη & Πουρκός, 2015, σελ. 12). Ουσιαστικά με τον τρόπο αυτό μπορούν να αποτυπωθούν οι απόψεις, οι πεποιθήσεις και οι αντιλήψεις των ερωτηθέντων στη βάση όχι μόνο του νοήματος που διαμορφώνουν οι ίδιοι, αλλά και στη βάση των μετασχηματισμών που λαμβάνουν χώρα στο πεδίο της βραχυχρόνιας μίσθωσης, του ξενοδοχειακού κλάδου, αλλά και των προβλημάτων σε κοινωνικό επίπεδο, με κυριότερο το ζήτημα ανεύρεσης κατοικίας που έχει πυροδοτήσει διάφορα κινήματα ενοικιαστών ανά τον κόσμο.

Για την έρευνα της πτυχιακής εργασίας επιλέχθηκε η μεθοδολογία της συνέντευξης. Μέσα από την συνέντευξη ο ερευνητής μπορεί να ζητήσει περισσότερες επεξηγήσεις σχετικά με την απάντηση που έλαβε αλλά και να επεξεργαστεί καλύτερα την ερώτηση. Επιπλέον, ο ερευνητής έχει την ευκαιρία να επεξεργαστεί την σειρά των ερωτήσεων ενώ παράλληλα παρατηρείται υψηλό επίπεδο αυθορμητισμού με αποτέλεσμα οι απαντήσεις να είναι περισσότερο άμεσες και στοχευμένες (Bailey, 1994). Ακόμα οι συνεντεύξεις δίνουν την ευκαιρία διερεύνησης των απόψεων γύρω από το θέμα (Miller & Glassner, 2011).

Αυτό που θα πρέπει να σημειωθεί είναι ότι τέθηκαν διαφορετικές ερωτήσεις στους συμμετέχοντες, στη βάση της ιδιότητάς τους. Αναλυτικά οι ερωτήσεις που τέθηκαν σε κάθε συμμετέχοντα παρουσιάζονται στο Παράρτημα. Ωστόσο, τέθηκαν και ορισμένες κοινές ερωτήσεις. Συνολικά, οι ερωτήσεις που τέθηκαν εντάσσονται στους εξής άξονες:

Άξονας Α: Βασικές διαφορές ανάμεσα στο Airbnb και στο ξενοδοχείο σχετικά με τις υπηρεσίες που προσφέρουν.

Άξονας Β: Αντίκτυπος του Airbnb στον ξενοδοχειακό κλάδο, στη μακροχρόνια μίσθωση, στον τουρισμό, στον τομέα των ακινήτων.

Άξονας Γ: Νομοθεσία στην Ελλάδα σχετικά με το Airbnb

4.2 Συμμετέχοντες

Στην έρευνα συμμετείχαν εκπρόσωποι φορέων που σχετίζονται με τον τουρισμό, την οικονομία και την πόλη της Θεσσαλονίκης. Πιο συγκεκριμένα επιλέχθηκαν εκπρόσωποι από την ένωση Ξενοδόχων Θεσσαλονίκης, τον μεσιτικό κλάδο, τον πανελλήνιο σύλλογο διαχειριστών ακινήτων, την ένωση τουριστικών γραφείων Μακεδονίας- Θράκης αλλά και επιχειρηματία της εστίασης. Συνεπώς, το δείγμα αποτελείται από πέντε εκπροσώπους. Άλλωστε, στην ποιοτική έρευνα το δείγμα δε χρειάζεται να είναι μεγάλο, όπως στην ποσοτική, λαμβάνοντας υπόψη ότι στόχος δεν είναι η γενίκευση των αποτελεσμάτων, αλλά η διερεύνηση του υπό εξέταση φαινομένου σε τοπικό επίπεδο (Ίσαρη & Πουρκός, 2015).

4.3 Διαδικασία

Η πρώτη συνομιλία με τους συνεντευξιαζόμενους έγινε μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ή τηλεφωνικώς για τον ορισμό της συνάντησης και την ενημέρωσή τους σχετικά με το περιεχόμενο της συνέντευξης. Στην συνέχεια δόθηκαν διευκρινίσεις, σχετικά με τον τρόπο και την σειρά των απαντήσεων αλλά και τα υπό-ερωτήματα που μπορεί να τεθούν εάν αυτό θεωρηθεί απαραίτητο για μια πιο ολοκληρωμένη απάντηση. Επιπλέον, κάποιοι από τους συνεντευξιαζόμενους θέλησαν πρώτα να τους αποσταλούν ηλεκτρονικά τα ερωτήματα. Τέλος οι συνεντεύξεις πραγματοποιήθηκαν είτε γραπτώς με την αποστολή ηλεκτρονικού μηνύματος είτε τηλεφωνικώς.

Για την ανάλυση των συνεντεύξεων επιλέχθηκε η μέθοδος της θεματικής ανάλυσης, σύμφωνα με τα βήματα που αναφέρουν οι Ίσαρη και Πουρκός (2015). Η θεματική ανάλυση «είναι μια μέθοδος εντοπισμού, περιγραφής, αναφοράς και «θεματοποίησης» επαναλαμβανόμενων νοηματικών μοτίβων, δηλαδή «θεμάτων» τα οποία προκύπτουν από

τα ερευνητικά δεδομένα» (Ίσαρη & Πουρκός, 2015, σελ. 116). Τα στάδια της θεματικής ανάλυσης, πάνω στα οποία στηρίχθηκε και η εν λόγω εργασία είναι τα εξής: α) εξοικείωση με τα δεδομένα, β) αναζήτηση των θεμάτων, γ) ορισμός και ονομασία θεμάτων, δ) έκθεση των δεδομένων και συγγραφή των ευρημάτων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Από την ανάλυση των δεδομένων προέκυψαν θεματικές και υποθεματικές που παρουσιάζονται επιγραμματικά στον πιο κάτω πίνακα και αναλύονται αμέσως παρακάτω.

Πίνακας 5.1 Θεματικές και υποθεματικές

Θεματικές	Υποθεματικές
Α. Διαφορές ανάμεσα στο Airbnb και στο ξενοδοχείο	A1. Διαφορές μεταξύ βραχυχρόνιας μίσθωσης και ξενοδοχειακού κλάδου
	A. Κοινό
Β. Αντίκτυπος της εμφάνισης και ανόδου της βραχυχρόνιας μίσθωσης	B1. Αντίκτυπος στον τουρισμό
	B2. Αντίκτυπος στις ξενοδοχειακές μονάδες
	B3. Αντίκτυπος στη μακροχρόνια μίσθωση
	B4. Αντίκτυπος στην εστίαση
	B5. Αντίκτυπος στα τουριστικά γραφεία
Γ. Νομοθεσία στην Ελλάδα σχετικά με το Airbnb	Γ1. Ρυθμιστικό πλαίσιο
	Γ2. Ζητήματα δικαιοσύνης στη νομοθεσία

A1. Διαφορές μεταξύ βραχυχρόνιας μίσθωσης και ξενοδοχειακού κλάδου

Από τις απαντήσεις των συμμετεχόντων διαπιστώνεται μία διαφορά μεταξύ καταλυμάτων Airbnb και ξενοδοχειακών μονάδων στον τρόπο λειτουργίας, την τιμολόγηση και στις παρεχόμενες υπηρεσίες. Στο πεδίο του τρόπου λειτουργίας αναφέρθηκε το νομοθετικό πλαίσιο:

- «Οι βασικές διαφορές εντοπίζονται κυρίως ως προς το νομοθετικό πλαίσιο, τις προδιαγραφές και τους όρους λειτουργίας των ξενοδοχειακών καταλυμάτων, το οποίο είναι σαφώς πιο αυστηρό από το πλαίσιο λειτουργίας των Airbnb

καταλυμάτων. Πέραν αυτού, τα ξενοδοχεία υπόκεινται σε συνεχούς ελέγχους από όλες τις δημόσιες υπηρεσίες, εν αντιθέσει με τα Airbnb όπου οι έλεγχοι είναι πιο ελαστικοί. Τουλάχιστον, έως τη τελική ψήφιση του νομοσχεδίου του Υπουργείου, με το οποίο θα θέσει ένα βασικό πλαίσιο προδιαγραφών για τα συγκεκριμένα καταλύματα» (Σ1)

Στο πεδίο της τιμολόγησης έγινε αναφορά στη χαμηλότερη τιμολογιακή πολιτική που ακολουθείται από τα καταλύματα σε σύγκριση με τα ξενοδοχεία, με αποτέλεσμα μεγάλες διαφορές ως προς το κόστος διαμονής (Σ1, Σ2, Σ3).

Όσον αφορά στις υπηρεσίες που παρέχονται, διαπιστώθηκε πως πλέον τόσο τα καταλύματα Airbnb όσο και τα ξενοδοχεία παρέχουν υπηρεσίες υψηλού επιπέδου, όπως υπηρεσίες καθαριότητας και άμεσης εξυπηρέτησης. Ωστόσο, εντοπίστηκαν και ορισμένες διαφοροποιήσεις, που εν μέρει προκύπτουν από τη διαφορετική φύση του παρεχόμενου προϊόντος και εν μέρει από τις αλλαγές στις οποίες προέβησαν τα ξενοδοχεία ώστε να αντιμετωπίσουν τον ανταγωνισμό από τα καταλύματα Airbnb. Για παράδειγμα, τα ξενοδοχεία παρέχουν υπηρεσίες που δεν μπορούν να παρασχεθούν από τα καταλύματα Airbnb λόγω της φύσης του τρόπου διαμονής, όπως υπηρεσία δωματίου. Διαπιστώθηκε ακόμα διαφορά ως προς το εύρος επιλογών από μέρους των επισκεπτών. Επίσης, πλέον τα ξενοδοχεία προχωρούν σε πιο πελατοκεντρικές πολιτικές, ενώ ορισμένα έχουν ακόμα προχωρήσει και στη δημιουργία δικών τους καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης:

- *«Τα ξενοδοχεία έχουν τη δυνατότητα να προσφέρουν υπηρεσίες σε 24ωρη βάση, είτε για την εξυπηρέτηση των πελατών κατά την άφιξη – αναχώρηση, είτε για υπηρεσίες room services [...] Το τελευταίο διάστημα παρατηρείται μια σταδιακή τάση των μεγάλων ξενοδοχειακών μονάδων να κατασκευάζουν αυτόνομα διαμερίσματα βραχυχρόνιας μίσθωσης» (Σ1)*
- *«Ένα ξενοδοχείο παρέχει πολλές ανέσεις, που μπορούν να κάνουν πολύ πιο ξεκούραστο ένα ταξίδι [...] Τα ξενοδοχεία πλέον προσπαθούν να κάνουν μια*

πολιτική ποιο προσωποποιημένη και έχουν εντάξει στις υπηρεσίες τους υπηρεσίες μεταφοράς, εκδρομές και διάφορες δράσεις. Με αυτόν τον τρόπο υποθέτω θέλουν να κάνουν τον πελάτη να νιώσει ότι, ότι θέλει για το ταξίδι του θα το έχει [...] Η μεγάλη διαφορά που υπάρχει εντοπίζεται στο γεγονός ότι στα *airbnb* υπάρχουν στις περισσότερες περιπτώσεις καλύτερες τιμές και οι επισκέπτες έχουν μεγαλύτερη γκάμα επιλογών, ως προς το είδος καταλύματος, την τοποθεσία, το συνολικό αριθμό επισκεπτών» (Σ2).

- «Στην βραχυχρόνια μίσθωση ουσιαστικά ο τουρίστας βρίσκεται στο σπίτι του, με όλες τις ανέσεις και για παράδειγμα μπορεί να μαγειρέψει ενώ προσφέρεται ο χώρος για 4-5 άτομα ή οικογένειες. Από την άλλη τα ξενοδοχεία παρέχουν γεύματα, τα οποία κοστίζουν και καθημερινή καθαριότητα του χώρου» (Σ4).

A2. Κοινό

Τόσο τα καταλύματα *Airbnb*, όσο και τα ξενοδοχεία απευθύνονται στο ίδιο κοινό, αν και παρατηρούνται ορισμένες διαφοροποιήσεις. Συγκεκριμένα, αναφέρθηκε το γεγονός ότι τα ξενοδοχεία μπορούν να απευθυνθούν και σε τουρίστες με υψηλότερο οικονομικό επίπεδο, ενώ τα καταλύματα *Airbnb* μπορούν να επιλεγούν πιο εύκολα από νεαρής ηλικίας άτομα που επιθυμούν ανεξαρτησία. Παράλληλα, υπάρχουν και ξενοδοχεία τα οποία απευθύνονται σε ένα προφίλ πελατών από υψηλότερη κοινωνικοοικονομική τάξη:

- «Ασφαλώς, παρόλο που τα ξενοδοχειακά καταλύματα έχουν την δυνατότητα να απευθύνονται και σε πολίτες με μεγαλύτερη οικονομική ευχέρεια, γεγονός το οποίο δεν παρατηρείται συχνά στα καταλύματα *Airbnb*» (Σ1).
- «Και τα καταλύματα *airbnb* και τα ξενοδοχεία απευθύνονται στο ίδιο κοινό, με εξαίρεση ίσως νεανικές παρέες οι οποίες αναζητούν κυρίως *airbnb* για οικονομικούς αλλά και λόγους ότι σε αυτού του είδους τα καταλύματα έχουν τον δικό τους χώρο και νιώθουν ανεξάρτητοι» (Σ2).

- «Αυτό εξαρτάται και από τον τύπο των ξενοδοχείων. Δηλαδή ένα ξενοδοχείου 2-3 αστέρων χαμηλού κόστους ίσως να απευθύνεται στο ίδιο κοινό, αλλά τα πολυτελή ξενοδοχεία σίγουρα όχι. Μην ξεχνάμε επίσης ότι τα Airbnb μπορούν να απευθύνονται και σε οικογένειες» (Σ4)

B. Αντίκτυπος της εμφάνισης και ανόδου της βραχυχρόνιας μίσθωσης

B1. Αντίκτυπος στον τουρισμό

Οι απόψεις των ερωτηθέντων σχετικά με τον αντίκτυπο της αύξησης των καταλυμάτων Airbnb, ιδίως στην πόλη της Θεσσαλονίκης στην οποία αναφέρθηκαν, δηλώνουν πως υπήρξε μία αύξηση του τουρισμού και μάλιστα σε ένα κοινό που ίσως προηγουμένως να μη μπορούσε να επισκεφθεί την πόλη λόγω κόστους, κάτι το οποίο με τη σειρά του ενέχει οφέλη για την οικονομία της περιοχής, ενώ παράλληλα συνέβαλε και στην ενίσχυση της εικόνας της πόλης ως οικονομικό τουριστικό προορισμό.

- «Η ραγδαία αύξηση των καταλυμάτων Airbnb στη Θεσσαλονίκη αλλά και σε άλλες μεγάλες πόλεις της χώρας επηρέασε σε μεγάλο βαθμό και μάλιστα θετικά τον τουριστικό κλάδο. Αφενός διότι ενίσχυσε τη δυναμικότητα των καταλυμάτων διαμονής των τουριστικών ροών καλύπτοντας με αυτό το τρόπο το κενό μεταξύ προσφοράς και ζήτησης, αφετέρου διότι οι χαμηλές τιμές τους διευρύνουν τη γκάμα των τουριστών παρέχοντας δυνατότητες διακοπών ακόμη και σε μη προνομιούχα οικονομικά στρώματα» (Σ1).
- «Με το Airbnb ενισχύθηκε ο τουρισμός στην πόλη, με αυτό να έχει πολλαπλά οφέλη στην οικονομική ζωή του τόπου» (Σ2)
- «Η βραχυχρόνια μίσθωση κατάφερε να προσελκύσει τουρίστες χαμηλού εισοδήματος αλλά και να ανοίξει έναν νέο κύκλο υπηρεσιών διαμονής το οποία ειδικά στα πρώτα χρόνια επιλέχθηκε από τους τουρίστες. Θεωρώ λοιπόν ότι η βραχυχρόνια μίσθωση αύξησε τον τουρισμό της Θεσσαλονίκης» (Σ3)

- «Η αύξηση των καταλυμάτων Airbnb κυρίως στο κέντρο της πόλης επηρέασε θετικά τον τουρισμό της πόλης, καθώς προσέλκυσε περισσότερους τουρίστες χαμηλού κόστους οι οποίοι δεν έχουν την δυνατότητα διαμονής σε ξενοδοχείο. Ωστόσο η αλήθεια είναι ότι το τελευταίο διάστημα οι αυξημένες τιμές του Airbnb εξισορρόπησαν την κατάσταση» (Σ4)
- «Ο βαθμός επιρροής τόσο στη Βόρεια Ελλάδα όσο και στην υπόλοιπη χώρα είναι μεγάλος, ιδίως το διάστημα της τελευταίας πενταετίας όπου ο ρυθμός ανάπτυξης των καταλυμάτων Airbnb αυξήθηκε με ραγδαίο τρόπο. Άλλωστε, το 2023 η πόλη της Θεσσαλονίκης ήταν ανάμεσα στους 7 οικονομικούς προορισμούς διεθνώς που συγκέντρωσαν το μεγαλύτερο ποσοστό κρατήσεων στην Airbnb. Αυτό δείχνει πως το μεγάλο μέρος των τουριστών που επισκέπτονται τη πόλη επιλέγουν να διαμείνουν σε Airbnb κατάλυμα, αφενός για θέματα κόστους, αφετέρου για θέματα «αυθεντικών εμπειριών», προβάλλοντας την επιθυμία να βιώσουν τον τόπο που επισκέπτονται σαν «ντόπιοι»» (Σ5)

Αξιίζει να αναφερθεί πως μόνο ένας συμμετέχων έκανε αναφορά σε κινδύνους που απορρέουν από τη ραγδαία άνοδο των καταλυμάτων Airbnb και συγκεκριμένα για την εικόνα της πόλης:

- «Ελλοχεύει ο κίνδυνος αν δεν υπάρξουν κάποια όρια και προϋπόθεσες, περιοχές να χάσουν τον χαρακτήρα τους και να μετατραπούν σε μονοθεματικές περιοχές. Κάτι τέτοιο πρέπει να το αποτρέψουμε καθώς θα έχει σε βάθος χρόνου αρνητικές συνέπειες και για τους ιδιοκτήτες airbnb» (Σ2)

B2. Αντίκτυπος στις ξενοδοχειακές μονάδες

Ο πρώτος αντίκτυπος που αναφέρθηκε αφορά στις κρατήσεις των ξενοδοχείων. Διακρίνονται δύο απόψεις στις απαντήσεις των συμμετεχόντων. Σύμφωνα με την πρώτη, καθώς τα καταλύματα Airbnb επιλέγονται συνήθως από κοινό με χαμηλότερο εισόδημα, δημιουργούν έντονο ανταγωνισμό στα ξενοδοχεία μικρών κατηγοριών, που έχουν μειωμένες κρατήσεις.

- «Σε μεγάλο βαθμό και αυτό οφείλεται στο γεγονός πως τα Airbnb έχουν μεγάλη ζήτηση σε πληθυσμό με χαμηλό προϋπολογισμό διακοπών. Αυτό δημιουργεί ζητήματα ιδίως στα ξενοδοχειακά καταλύματα των πιο μικρών κατηγοριών 1 και 2 αστέρων, τα οποία κινδυνεύουν άμεσα λόγω του ανταγωνισμού που δέχονται από τα Airbnb καταλύματα» (Σ1)
- «Θεωρώ ότι τα πολυτελή ξενοδοχεία δεν επηρεάστηκαν καθόλου γιατί απευθύνονται σε διαφορετικό κοινό» (Σ3)
- «Βεβαίως και μάλιστα εντόνως, αφενός λόγω των χαμηλών τιμών διαμονής που εντοπίζουμε στα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης όπως τα Airbnb, αφετέρου λόγω της υψηλής ανάγκης των τουριστών για ιδιωτικότητα και αυτονομία. Οι σημαντικότερες, ωστόσο, επιρροές με αρνητικό πρόσημο εντοπίζονται στα ξενοδοχεία των μικρών κατηγοριών 1 έως 3 αστέρων, στα οποία παρατηρείται σημαντική μείωση του κύκλου εργασιών τους, ως αποτέλεσμα της ανόδου του πλήθους των Airbnb καταλυμάτων» (Σ5).

Σύμφωνα με τη δεύτερη άποψη, στις αρχές εμφάνισης των καταλυμάτων Airbnb οι κρατήσεις των ξενοδοχείων σημείωσαν μεγάλη μείωση, ακριβώς λόγω των χαμηλότερων τιμών σε σύγκριση με τα ξενοδοχεία. Ωστόσο, λόγω των αυξήσεων που σημειώθηκαν στις τιμές των καταλυμάτων Airbnb, αλλά και της διαφοροποίησης των παρεχόμενων υπηρεσιών από μέρους των ξενοδοχειακών οργανισμών, δεν παρατηρείται σε μεγάλο βαθμό αρνητικός αντίκτυπος των των καταλυμάτων Airbnb στις κρατήσεις των ξενοδοχείων:

- «Σαφέστατα και επηρέασε τον πρώτο καιρό ύπαρξης του Airbnb αλλά στην πορεία η κατάσταση ισορρόπησε και γιατί αυξήθηκαν οι αφίξεις αλλά και γιατί οι τιμές στα Airbnb έχουν αυξηθεί ελαφρώς από τις πρώτες χρονιές με αποτέλεσμα σε ορισμένες περιπτώσεις να είναι ίδιες με αυτές των ξενοδοχείων κάτι το οποίο οδηγεί αρκετούς σε αυτά» (Σ2)

- «Τα πρώτα χρόνια λειτουργίας της βραχυχρόνιας μίσθωσης εννοείται ότι επηρέασε τις κρατήσεις των ξενοδοχείων. Το *airbnb* ήταν κάτι καινούργιο, οικονομικότερο και γι αυτό επιλέχθηκε από πολλούς τουρίστες, συνεπώς επηρέασε τις κρατήσεις των ξενοδοχείων. Πλέον, νομίζω όμως ότι κάπως η κατάσταση έχει αλλάξει» (Σ3)
- «Θεωρώ ότι στα πρώτα χρόνια της εμφάνισης του *Airbnb* όπου οι τιμές ήταν χαμηλές επηρέασε τις κρατήσεις των ξενοδοχείων. Ωστόσο τα τελευταία χρόνια και με την αύξηση των τιμών αλλά και των αυξανόμενων υπηρεσιών των ξενοδοχείων η κατάσταση ισορρόπησε» (Σ4)

Ο δεύτερος αντίκτυπος των καταλυμάτων *Airbnb* στον ξενοδοχειακό κλάδο αφορά στην τιμολογιακή πολιτική των ξενοδοχείων. Οι συμμετέχοντες στην έρευνα δήλωσαν πως λόγω του ανταγωνισμού και της προτίμησης των τουριστών για τα καταλύματα *Airbnb* στη βάση του χαμηλότερου κόστους διαμονής, οδήγησαν τα ξενοδοχεία στην αναπροσαρμογή της τιμολογιακής τους πολιτικής, υιοθετώντας χαμηλότερες τιμές. Τονίστηκε, όμως, πως αυτό αφορά περισσότερο τα ξενοδοχεία χαμηλότερης κατηγορίας που βρίσκονται σε πιο άμεσο ανταγωνισμό με τα καταλύματα *Airbnb*. Αντίθετα, τα πολυτελή ξενοδοχεία, λόγω του κοινού στο οποίο απευθύνονται, δεν επηρεάστηκαν από την άνοδο των καταλυμάτων *Airbnb*:

- «Η ραγδαία αύξηση των καταλυμάτων *Airbnb* στη πόλη έχει οδηγήσει μεγάλο ποσοστό των ξενοδοχείων να αναπροσαρμόσουν την τιμολογιακή τους πολιτική προς τα κάτω, αλλά και τις προσφορές που παρέχουν στους επισκέπτες τους. Βεβαίως εξαιρούνται τα πολυτελή ξενοδοχεία τα οποία απευθύνονται σε οικονομικά πιο ευκατάστατους πολίτες» (Σ1)
- «Στην αρχή ύπαρξης του *airbnb* τα ξενοδοχεία χάσανε μέρος του πελατολογίου τους και αυτό τους ανάγκασε να ρίξουν τις τιμές. Πλέον όμως οι τιμές αυξήθηκαν εκ νέου λόγω αύξησης του κόστους λειτουργίας τους αλλά και αύξησης των τουριστών όπου πλέον είναι τόσοι πολλοί που και τα ξενοδοχεία αλλά και τα *airbnb* ορισμένες ημερομηνίες δεν αρκούν» (Σ2)

- «Τα πολυτελή ξενοδοχεία δεν επηρεάστηκαν άρα θεωρώ ότι δεν άλλαξαν και την τιμολογιακή πολιτική τους. Ωστόσο, θεωρώ ότι τα μικρότερα ξενοδοχεία αλλά και τα ενοικιαζόμενα δωμάτια αναγκάστηκαν να μειώσουν τις τιμές, ώστε να μπορέσουν να ισοσκελίσουν την μείωση των κρατήσεων που υπέστησαν» (Σ3)
- «Κατά γενική ομολογία ναι και μάλιστα οι μεγαλύτερες αλλαγές στις τιμές των ξενοδοχειακών καταλυμάτων εντοπίζονται στα ξενοδοχεία των κατηγοριών 1, 2 και 3 αστέρων. Στα καταλύματα των 4 αστέρων και πάνω οι τιμές διατηρούνται σε υψηλά επίπεδα και αυτό οφείλεται στην σταθερά υψηλή ζήτηση από τουρίστες με ευκατάστατο οικονομικό προφίλ» (Σ5)

Προκειμένου να αντιμετωπιστεί ο αρνητικός αντίκτυπος της αύξησης των καταλυμάτων Airbnb στις κρατήσεις και την τιμολογιακή πολιτική των ξενοδοχείων, η «Ένωση Ξενοδόχων Θεσσαλονίκης έχει πραγματοποιήσει πολλές παρεμβάσεις με έρευνες και δελτία τύπου, υποστηριζόμενοι και από το ΞΕΕ το οποίο έχει ήδη ξεκινήσει την πρωτοβουλία «Μιλάμε για τη ζωή μας», η οποία στοχεύει στην ανάδειξη των κοινωνικών προβλημάτων που προκαλούνται από την ανεξέλεγκτη εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Παράλληλα, το ζήτημα της ανεξέλεγκτης ανάπτυξης των Airbnb και εν γένει των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει τεθεί σε κυβερνητικούς παράγοντες που κατά καιρούς έρχονται στην πόλη της Θεσσαλονίκης. Όπως επισημάναμε πρόσφατα, το ιστορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης υπάρχει ένας κορεσμός στα Airbnb και ως εκ τούτου θα έπρεπε να ληφθούν μέτρα, όπως έγινε και στη περίπτωση της Αθήνας» (Σ1).

B3. Αντίκτυπος στη μακροχρόνια μίσθωση

Η εμφάνιση και κυρίως η άνοδος των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό τον τομέα των ακινήτων σύμφωνα με την άποψη του εκπροσώπου του μεσιτικού κλάδου, διότι πολλοί ιδιοκτήτες ακινήτων επέλεξαν να ανακινήσουν τα ακίνητά τους και στην συνέχεια να τα χρησιμοποιήσουν για βραχυχρόνια μίσθωση, με αποτέλεσμα αλλαγές στις τιμές των ακινήτων. Αυτό με τη σειρά του αναφέρθηκε πως έχει επηρεάσει θετικά τον μεσιτικό κλάδο καθώς αυξήθηκαν

οι αγοραπωλησίες αφού επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται στον χώρο της βραχυχρόνιας μίσθωσης αγοράζουν και στην συνέχεια ανακαινίζουν εγκαταλελειμμένα ή παλαιά ακίνητα ώστε να τα εκμεταλλευτούν (Σ3). Επίσης, ενδιαφέρον παρουσιάζει και το ότι σύμφωνα με τον εκπρόσωπο του πανελληνίου συλλόγου διαχειριστών ακινήτων, η συνεχής αύξηση των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης δεν ευθύνεται για την άνοδο των τιμών μακροχρόνιας μίσθωσης:

- «Ο χώρος του *airbnb* αδίκως κατηγορείται ότι ευθύνεται σε τόσο μεγάλο βαθμό για την άνοδο των τιμών μακροχρόνιας μίσθωσης. Η αφαίρεση ακινήτων από την αγορά για βραχυχρόνια μίσθωση να μεν μειώνει την διαθεσιμότητα σε μια πόλη με υψηλή ζήτηση αλλά δεν είναι ο κύριος λόγος αύξησης των τιμών ενοικίων. Τα 3.500 ενεργά περίπου σπίτια από τα 5.000 περίπου που είναι καταχωρημένα στην πλατφόρμα δεν αποτελούν την αιτία προφανώς αύξησης των τιμών καθώς η πόλη σε ετήσια βάση έχει πολλές χιλιάδες υποψήφιους ενοικιαστές (όπως φοιτητές, εργαζόμενοι, ντόπιοι). Η αύξηση επομένως οφείλεται σε παράγοντες» (Σ2)

B4. Αντίκτυπος στην εστίαση

Η αύξηση των καταλυμάτων *Airbnb* οδήγησε στην αύξηση του τουρισμού και συνεπώς στην αύξηση του αριθμού των πελατών για τα καταστήματα εστίασης. Εκτός από αυτόν τον θετικό αντίκτυπο, όμως, διαπιστώθηκε και αρνητικός αντίκτυπος σε επίπεδο πρόκλησης όχλησης και παραπόνων από τους ντόπιους κατοίκους:

- «Προφανώς από την στιγμή που επηρέασε θετικά τον τουρισμό της πόλης, αυξήθηκε και το πελατολόγιο των καταστημάτων εστίασης καθώς η Θεσσαλονίκη φημίζεται για την γαστρονομία της και την νυχτερινή της ζωή. Συνεπώς οι τουρίστες επιλέγουν να περνούν χρόνο στα καταστήματα εστίασης. Ωστόσο, σε πολλές περιπτώσεις η βραχυχρόνια μίσθωση έχει δημιουργήσει πρόβλημα σε καταστηματαρχες, κυρίως των νυχτερινών καταστημάτων, καθώς καταγγέλλονται από τους ιδιοκτήτες *Airbnb* για ηχορύπανση με αποτέλεσμα να δέχονται πρόστιμα ή ακόμα και να τίθενται σε αναστολή λειτουργίας» (Σ4)

B5. Αντίκτυπος στα τουριστικά γραφεία

Ο αντίκτυπος της ανάπτυξης των καταλυμάτων Airbnb και της ζήτησης αυτών στα τουριστικά γραφεία εξετάστηκε υπό δύο διαφορετικές πτυχές. Η πρώτη αφορά τις κρατήσεις στα τουριστικά γραφεία, όπου παρατηρείται ένα διφορούμενο αποτέλεσμα, ενώ η δεύτερη στην αναδιαμόρφωση των σχέσεων συνεργασίας με τις ξενοδοχειακές μονάδες.

Πιο συγκεκριμένα, όσον αφορά στις κρατήσεις στα τουριστικά γραφεία, εκπρόσωπος της ένωσης τουριστικών γραφείων Μακεδονίας-Θράκης δήλωσε πως από τη μία πλευρά «τα τουριστικά γραφεία δεν συμπεριελάμβαναν στα συνεργαζόμενα καταλύματά τους το συγκεκριμένο είδος διαμονής και ως εκ τούτου δεν προσέφεραν κανένα ταξιδιωτικό πακέτο» και από την άλλη πως υπάρχει η «άμεση δυνατότητα που παρέχει στο τουρίστα η ψηφιακή πλατφόρμα του Airbnb να επιλέξει το κατάλυμα που θέλει βάσει των δικών του προτιμήσεων και να ακόμη και από το κινητό του τηλέφωνο». Αυτό έχει άμεση συνάφεια με το κοινό-στόχο στο οποίο απευθύνονται τα τουριστικά γραφεία έναντι των καταλυμάτων Airbnb:

- «Τα συγκεκριμένα ακίνητα απευθύνονται κατά κυριότητα σε ένα κοινό που ταξιδεύει low budget και το οποίο αναζητά καταλύματα διαμονής. Εμείς ως τουριστικά γραφεία δεν εστιάζουμε μόνο στο ζήτημα του καταλύματος αλλά επεκτεινόμαστε και στο θέμα των δραστηριοτήτων συνδυαστικά με την εξασφάλιση της διαμονής του κάθε πελάτη. Επομένως, στο target group των τουριστικών γραφείων πέραν των κοινών τουριστών του εξωτερικού και του εσωτερικού, περιλαμβάνονται ομάδες ατόμων που έχουν ιδιαίτερα και εναλλακτικά ενδιαφέροντα, σε ομάδες ηλικιωμένων και άλλων ηλικιακών ομάδων, σε σχολικά ιδρύματα και γενικότερα σε γκρουπ τα οποία επιζητούν ένα πλήρες οργανωμένο πρόγραμμα διακοπών» (Σ5)

Με αναφορά στο πώς η ανάπτυξη του Airbnb έχει επηρεάσει τη συνεργασία των τουριστικών γραφείων με τα ξενοδοχεία, ο εκπρόσωπος της ένωσης τουριστικών

γραφείων δήλωσε πως οδήγησε σε μία συσπείρωση αυτής της συνεργατικής σχέσης. Τόνισε όμως παράλληλα ότι, «από την άλλη, υφίσταντο και οι περιπτώσεις όπου τα ξενοδοχεία στο γνώμονα του ψηφιακού τους εκσυγχρονισμού κινούνται αυτόνομα και ανεξάρτητα από τα τουριστικά γραφεία, μέσα από τη δημιουργία δικών τους ψηφιακών ιστοσελίδων και καμπανιών τουριστικής προβολής».

Γ. Νομοθεσία στην Ελλάδα σχετικά με το Airbnb

Γ1. Ρυθμιστικό πλαίσιο

Από τις απαντήσεις των συμμετεχόντων στην έρευνα διαπιστώνεται μία ευνοϊκή πρόσληψη των προσπαθειών της κυβέρνησης για τη ρύθμιση του πλαισίου λειτουργίας των καταλυμάτων Airbnb, κάτι το οποίο αναμένεται να αντιμετωπίσει προβλήματα όπως ο υπερτουρισμός και οι στρεβλώσεις στην αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης, αλλά και να αναβαθμίσει την εξυπηρέτηση των πελατών:

- «Είναι ένα σημαντικό βήμα από τη πλευρά της κυβέρνησης να καθοριστεί ένα όριο και ένα πλαίσιο κανόνων, λειτουργιών και προδιαγραφών στα Airbnb καταλύματα. Ευελπιστούμε πως με το νέο θεσμικό πλαίσιο, το οποίο ήταν έλειπες για τα συγκεκριμένα καταλύματα τα προηγούμενα χρόνια, θα αποτρέψει τον αθέμιτο ανταγωνισμό και τις στρεβλώσεις στην αγορά στέγης, καθώς και την υπερσυγκέντρωση τουριστικών ροών σε προορισμούς χωρίς έλεγχο» (Σ1)
- «Η νομοθεσία στην χώρα μας έτος με έτος όλο και σοβαρεύει. Αυτό είναι πολύ σημαντικό καθώς βάζει όρια και προϋποθέσεις κάτι το οποίο είναι πολύ σημαντικό για την καλύτερη εξυπηρέτηση του πελάτη» (Σ2)
- «Με τη ψήφιση του νομοσχεδίου του Υπουργείου Τουρισμού, ευελπιστούμε ως Ένωση τουριστικών γραφείων Μακεδονίας-Θράκης ότι θα διαμορφωθεί ένα ενιαίο και αυστηρό πλαίσιο προδιαγραφών και λειτουργίας το οποίο δε θα αποτελεί αγκάθι για την βιωσιμότητα των τουριστικών γραφείων και πρακτορείων. Άλλωστε, όπως ήδη γνωρίζετε ο Τουρισμός είναι ένας κλάδος με αρκετές πιέσεις συνεπώς

κρίνεται επιτακτικό και η λειτουργία των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης που ενισχύουν και εντείνουν τη τουριστική ανάπτυξη να μπορεί να λειτουργεί κάτω από ένα σοβαρό θεσμικό πλαίσιο και όχι σε συνθήκες χάους. Ευελπιστούμε ότι στο άμεσο μέλλον η δυνατότητα ανάπτυξης συνεργασιών με γνώμονα τη τουριστική προβολή θα επεκταθεί ανάμεσα στις σχέσεις τουριστικών γραφείων και Airbnb» (Σ5)

Γ2. Ζητήματα δικαιοσύνης στη νομοθεσία

Παρά το ότι οι συμμετέχοντες κρίνουν θετικά την ύπαρξη ενός σαφούς νομοθετικού πλαισίου λειτουργίας των καταλυμάτων Airbnb όπου προηγουμένως δεν υπήρχε κάποιος αυστηρός έλεγχος, δε διστάζουν να αναφερθούν και στο ότι η νομοθεσία θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη της και τη συμβολή της βραχυχρόνιας μίσθωσης στον τουρισμό. Κατά συνέπεια, δεν θα πρέπει το νέο ρυθμιστικό πλαίσιο να χαρακτηρίζεται από αντικίνητρα για την περαιτέρω ανάπτυξη καταλυμάτων Airbnb:

- *«Το σημαντικό όμως είναι να μην προχωράμε σε υπερβολές, όπως η υπερφορολόγηση του Airbnb και ο μερικός αποκλεισμός του από ολόκληρες περιοχές» (Σ2)*
- *«Η βραχυχρόνια μίσθωση επηρέασε τις τιμές των ακινήτων αλλά κατά την γνώμη μου δεν αποτελεί τον μοναδικό παράγοντα αύξησης τους. Όπως φαίνεται από τα μέτρα που έχει λάβει και έχει εξαγγείλει η κυβέρνηση θεωρεί την βραχυχρόνια μίσθωση ως την αιτία της αύξησης των τιμών. Συνεπώς θα έλεγα ότι η νομοθεσία είναι αρκετά αυστηρή και υπερβολική» (Σ3)*
- *«Θεωρώ πολύ αυστηρά τα νομοθετικά πλαίσια στην χώρα μας πάνω στον συγκεκριμένο κλάδο και ειδικότερα τα πρόσφατα μέτρα που έχουν αναγγελθεί στην ΔΕΘ. Κατανοώ τις διαμαρτυρίες των ξενοδόχων αλλά και των πολιτών, αλλά δεν πρέπει να ξεχνάμε ότι η βραχυχρόνια μίσθωση έχει ανοίξει έναν νέο επιχειρηματικό κλάδο ο οποίος προσφέρει θέσεις εργασίας και ενισχύει τον τουρισμό. Συνεπώς θα πρέπει να βρεθεί μια φόρμουλα ώστε τα μέτρα να είναι δίκαια προς όλους» (Σ4)*

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. ΣΥΖΗΤΗΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Από την έρευνα που διεξήχθη στους εκπροσώπους διαφόρων κλάδων διαπιστώνονται ορισμένα ενδιαφέροντα ευρήματα. Το πρώτο αφορά στις διαφορές που παρουσιάζονται μεταξύ των καταλυμάτων Airbnb και των ξενοδοχειακών μονάδων και στον ανταγωνισμό μεταξύ αυτών. Οι διαφορές αυτές, βάσει των όσων ανέφεραν οι συμμετέχοντες στην έρευνα, εντοπίζονται στις τιμές και στις προσφερόμενες υπηρεσίες, καθώς και στον τρόπο λειτουργίας. Πιο συγκεκριμένα, τα καταλύματα Airbnb παρέχουν τη δυνατότητα μίας πιο αυθεντικής διαμονής στους πελάτες (AirDNA, 2024), στο πλαίσιο μεγαλύτερης ιδιωτικότητας, αλλά και επιλογής από ένα μεγάλο εύρος, με χαμηλότερες τιμές από τις ξενοδοχειακές μονάδες. Για τον λόγο αυτό τείνουν να επιλέγονται ως επί το πλείστον από άτομα νεαρότερης ηλικίας και πιο χαμηλού οικονομικού επιπέδου, σύμφωνα και με τη βιβλιογραφία (Fang et al., 2016; Gerdeman, 2018; Li & Tabari, 2019). Αυτό με τη σειρά του έχει οδηγήσει σε ανταγωνισμό με τα ξενοδοχεία, ιδίως τα μικρότερης κατηγορίας (1*-3*), κάτι το οποίο έχει βρεθεί και στη μελέτη των Zervas et al. (2015) και στην έρευνα των Li και Tabari (2019). Ωστόσο, αξίζει να σημειωθεί πως πλέον αναφέρθηκε μία σχετική εξισορρόπηση, απορρέουσα από την ανατίμηση στα καταλύματα Airbnb και αντίστοιχα στη μείωση τιμών από μέρους ορισμένων ξενοδοχείων. Αντίθετα, ξενοδοχεία υψηλότερης κατηγορίας (πολυτελή), τα οποία απευθύνονται σε άλλο προφίλ πελατών και τα οποία παρέχουν υπηρεσίες που δεν προσφέρονται από τα καταλύματα Airbnb, βάσει και των ευρημάτων των Zervas et al. (2015) και των Yang et al. (2021), δε φαίνεται να έχουν επηρεαστεί σημαντικά από τη ραγδαία αύξηση των καταλυμάτων Airbnb και της χαμηλότερης τιμολογιακής τους πολιτικής, κάτι που όμως έρχεται σε αντίθεση με τα ευρήματα της μελέτης των Dogru et al. (2019), βάσει των οποίων υπάρχει αρνητικός αντίκτυπος σε όλες τις κατηγορίες ξενοδοχείων. Παράλληλα, το ρυθμιστικό πλαίσιο για τα καταλύματα Airbnb είναι, τουλάχιστον σε ορισμένες χώρες όπως η Ελλάδα έως πρόσφατα, λιγότερο περιοριστικό από τις ξενοδοχειακές μονάδες, κάτι το οποίο εν μέρει παρέχει σε αυτά τα καταλύματα την ευελιξία χρέωσης χαμηλότερων τιμών.

Αυτά τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης έχουν επιφέρει μείωση κρατήσεων στα ξενοδοχεία και συνεπώς αρνητικό αντίκτυπο στην κερδοφορία τους, όπως έχει επισημανθεί και από άλλους μελετητές (Gerdeman, 2018; Dogru et al., 2019; Dogru et al., 2020) και σε αντίθεση με τα ευρήματα άλλων μελετητών (Mody et al., 2017; Zhang & Liu, 2020; Yang et al., 2021), κάτι που όμως μπορεί να οφείλεται και στη μελέτη άλλων παραγόντων και όχι αποκλειστικά του μοντέλου Airbnb, ή και στο διαφορετικό ρυθμιστικό πλαίσιο μεταξύ των χωρών. Πάντως, ακριβώς λόγω της αρνητικής επίδρασης στις κρατήσεις των ξενοδοχείων, τα τελευταία έχουν αναδιαμορφώσει τόσο την τιμολογιακή τους πολιτική, όσο και το εύρος και την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών τους, προσπαθώντας να αυξήσουν τις υπηρεσίες που παρέχουν στους πελάτες και να καταστήσουν αυτές τις υπηρεσίες ακόμα πιο εξατομικευμένες και πελατοκεντρικές. Το γεγονός πως τα ξενοδοχεία έχουν προβεί σε διάφορες πολιτικές για την αντιμετώπιση του ανταγωνισμού από τα καταλύματα Airbnb έχει επίσης αποτελέσει εύρημα διαφόρων μελετητών (Zervas et al., 2015).

Ένα ενδιαφέρον εύρημα που προέκυψε από την έρευνα αυτή και που δεν είχε εντοπιστεί στη βιβλιογραφική ανασκόπηση συνιστά και το ότι υπάρχει πλέον μία τάση των μεγάλων ξενοδοχειακών μονάδων να κατασκευάζουν αυτόνομα διαμερίσματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, σε μία προσπάθεια αντιμετώπισης του ανταγωνισμού από τα καταλύματα Airbnb. Αυτή η εξέλιξη μπορεί να αποτελέσει το έναυσμα για περαιτέρω μελέτη στο μέλλον, ως προς την επιλογή αυτών των καταλυμάτων από μέρους των τουριστών, τις διαφορές τους από τα παραδοσιακά καταλύματα Airbnb, αλλά και τον αντίκτυπο στα καταλύματα Airbnb. Ένα παράδειγμα ήδη αναφέρθηκε στην εισαγωγή της εργασίας σχετικά με την επενδυτική εταιρεία Lioness Investments στη Βαρκελώνη (Capital, 2025).

Η αλυσίδα ξενοδοχείων Marriott International έχει ήδη επενδύσει στη βραχυχρόνια μίσθωση μέσω των Homes & Villas by Marriott International και έπειτα από την επιτυχία της συγκεκριμένης πλατφόρμας η εταιρεία εισήγαγε στην αγορά το Apartments by Marriott Bonvoy, μια επωνυμία διαμερισμάτων με υπηρεσίες στην ανώτερη και πολυτελή κατηγορία. Τα καταλύματα θα περιλαμβάνουν ξεχωριστό σαλόνι και

υπνοδωμάτιο, πλήρως εξοπλισμένη κουζίνα και πλυντήριο και στεγνωτήριο. Το Catbird, μια ανεξάρτητη φιλοσοφία ξενοδοχείου παρατεταμένης διαμονής που δημιουργήθηκε το 2021 Ντένβερ από την εταιρεία φιλοξενίας Sage Hospitality Group, αντιπροσωπεύει μια νέα γενιά ανερχόμενων παικτών που επιδιώκουν να συνδυάσουν πτυχές βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων με την εμπειρία του ξενοδοχείου (Jelski, 2022). Παρομοίως, η Rentyl Resorts, μια εταιρεία διαχείρισης φιλοξενίας και πλατφόρμα διανομής που επικεντρώνεται στην προβολή θέρετρων με οικιστικές μονάδες όπως βίλες, αρχοντικά και εξοχικά σπίτια, εργάζεται για να προωθήσει καταλύματα που επίσης συνδυάζουν τα χαρακτηριστικά βραχυχρόνιας μίσθωσης και ξενοδοχείων. Μεταξύ των περίπου 400 συνεργατών του Rentyl με οικιστικές μονάδες είναι ακίνητα όπως το Florida's Encore Resort στο Reunion και το Margaritaville Resort Orlando, το Grand Isle Resort & Residences στις Μπαχάμες και η πορτογαλική αλυσίδα Martinhal Family Hotels & Resorts (Jelski, 2022).

Από την άλλη πλευρά, ενδιαφέρον έχει να εξεταστεί στο μέλλον και η είσοδος της Airbnb στον ξενοδοχειακό κλάδο, όπως μέσω της OYO, που ξεκίνησε το 2014 ως πλατφόρμα για κρατήσεις οικονομικά ξενοδοχεία στην Ινδία και που πλέον έχει περίπου 460.000 δωμάτια σε οκτώ χώρες, συμπεριλαμβανομένης της Κίνας, της Μαλαισίας, της Ινδονησίας και του Ηνωμένου Βασιλείου. Το 2019 ανακοινώθηκε η επένδυση της Airbnb στην πλατφόρμα OYO. Η Airbnb, η οποία έχει τη δική της επιχείρηση στην Ινδία και έχει αποκτήσει το Hotel Tonight, μια πλατφόρμα για κρατήσεις ξενοδοχείων της τελευταίας στιγμής, διερευνούσε επίσης τη δυνατότητα να καταχωρίσει ακίνητα OYO στην πλατφόρμα της. Η επένδυση στην OYO αποτελεί μέρος μιας προσπάθειας της Airbnb να ενισχύσει την αναπτυσσόμενη ξενοδοχειακή της επιχείρηση (Raj, 2019).

Σημαντικό εύρημα της παρούσας έρευνας αφορά τον αντίκτυπο των καταλυμάτων Airbnb στον τουρισμό και συγκεκριμένα στον τουρισμό της πόλης της Θεσσαλονίκης. Από τα όσα αναφέρθηκαν διαπιστώθηκε ένας θετικός αντίκτυπος στην αύξηση του αριθμού των τουριστών, κάτι που δεν έρχεται σε αντίθεση με τα όσα έχουν αναφερθεί και από άλλες μελέτες (Fang et al., 2016). Παράλληλα αναφέρθηκε και αύξηση εισροής

εσόδων τόσο στα ίδια τα καταλύματα, όσο και σε άλλες τοπικές επιχειρήσεις, όπως τα καταστήματα εστίασης. Άλλες μελέτες στο παρελθόν έχουν επίσης τονίσει πως η αύξηση των τουριστών βάσει της πιο οικονομικής διαμονής έχει οδηγήσει σε αυξημένη ζήτηση και για συμπληρωματικές υπηρεσίες (Fang et al., 2016; Alyakoob & Rahman, 2018; Dogru et al., 2020; AirDNA, 2024). Επίσης, η άνοδος αυτού του τύπου των καταλυμάτων είχε ως αποτέλεσμα και την ενίσχυση της εικόνας της πόλης ως οικονομικό τουριστικό προορισμό.

Πάντως, αναφέρθηκε και ο κίνδυνος απώλειας του χαρακτήρα ορισμένων περιοχών της πόλης λόγω της συνεχούς και αλόγιστης αύξησης του αριθμού καταλυμάτων Airbnb και η όχληση των κατοίκων, ευρήματα τα οποία έχουν αναφερθεί και στο παρελθόν στη διεθνή βιβλιογραφία (Avdimiotis & Poulaki, 2019; Constantoglou et al., 2020; Cheung & Yiu, 2022; Kourkouridis et al., 2024; AirDNA, 2024).

Αντίθετα, δε διαπιστώθηκε κάποιος σημαντικός αρνητικός αντίκτυπος στα τουριστικά γραφεία, δεδομένου του κοινού στο οποίο απευθύνονται. Εκφράστηκε ακόμα η πεποίθηση ενδεχόμενης συνεργασίας στο μέλλον μεταξύ τουριστικών γραφείων και παλτφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης, όπως το παράδειγμα της Renty!, η οποία συνεργάζεται με ταξιδιωτικούς συμβούλους (Jelski, 2022). Από την άλλη πλευρά, δε διαπιστώθηκε αρνητικός αντίκτυπος της αύξησης του αριθμού καταλυμάτων Airbnb στις τιμές των ακινήτων μακροχρόνιας μίσθωσης, κάτι που όμως δε συνάδει με τα όσα έχουν αναφερθεί στη διεθνή βιβλιογραφία (Barron et al., 2019; Cheung & Yiu, 2022; Kourkouridis et al., 2024; AirDNA, 2024). Αυτό σημαίνει πως η άνοδος του αριθμού καταλυμάτων Airbnb ως αιτία αύξησης των τιμών των ενοικίων ενδεχομένως να είναι εσφαλμένη, κάτι το οποίο οδηγεί με τη σειρά του στη διαπίστωση πως άλλοι παράγοντες είναι υπεύθυνοι, όπως για παράδειγμα το ποσοστό ιδιοκτησίας ακινήτων σε μία περιοχή που εντοπίστηκε στη μελέτη των Barron et al. (2019). Αυτό μπορεί να αποτελέσει το αντικείμενο περαιτέρω διερεύνησης, δεδομένου ότι πληθαίνουν οι φωνές όσων αποδίδουν την ευθύνη για την άνοδο των τιμών των κατοικιών στην άνοδο των καταλυμάτων Airbnb. Κατά συνέπεια, αξίζει στο μέλλον να διερευνηθεί και το αν όντως

ισχύει κάτι τέτοιο, αλλά και το αν σκόπιμα στοχοποιούνται τα καταλύματα Airbnb, προκειμένου για τη συγκάλυψη άλλων αιτιών. Πάντως, αναφέρθηκε και ο θετικός αντίκτυπος της τάσης αρκετών ιδιοκτητών να μετατρέψουν ακίνητα σε Airbnb συνολικά στον κλάδο των ακινήτων, διαμέσου της αύξησης των αγορών και πωλήσεων ακινήτων.

Ένα τελευταίο εύρημα που απορρέει από την έρευνα που διεξήχθη αφορά στο νομοθετικό πλαίσιο. Οι συμμετέχοντες στην έρευνα είχαν θετική στάση απέναντι στο νέο ρυθμιστικό πλαίσιο που εξορθολογίζει τον τρόπο λειτουργίας της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης, θέτει ένα πιο αυστηρό ελεγκτικό πλαίσιο και με τον τρόπο αυτό μπορεί να οδηγήσει στην αντιμετώπιση στρεβλώσεων στην αγορά. Παρ' όλα αυτά, τονίστηκε πως θα πρέπει το εν λόγω πλαίσιο να μην είναι σε μεγάλο βαθμό περιοριστικό για τη λειτουργία των καταλυμάτων Airbnb, δεδομένου της θετικής επίδρασης που έχουν στον τουρισμό. Αντίθετα, αυτό που απαιτείται είναι ένα δίκαιο πλαίσιο, το οποίο από τη μία πλευρά θα ρυθμίζει το προηγούμενο 'άναρχο' καθεστώς και από την άλλη θα λαμβάνει υπόψη του τα χαρακτηριστικά των καταλυμάτων Airbnb και τον θετικό αντίκτυπο στην εισροή τουριστών και εσόδων και τουριστικών προορισμών.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Η παρούσα έρευνα στόχο είχε να εξετάσει τον αντίκτυπο της ανόδου των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb) μέσα από το παράδειγμα της Θεσσαλονίκης. Από την έρευνα εξήχθησαν συνολικά τα εξής αποτελέσματα:

α) Η άνοδος καταλυμάτων Airbnb αυξάνει τον ανταγωνισμό με ξενοδοχεία χαμηλής κατηγορίας (1*-3*), οδηγεί σε μειωμένες κρατήσεις ξενοδοχείων, αλλά και προσπάθεια από μέρους των τελευταίων να διαφοροποιήσουν την τιμολογιακή τους πολιτική και το εύρος των υπηρεσιών τους.

β) Η άνοδος καταλυμάτων Airbnb αυξάνει τον τουρισμό στην πόλη της Θεσσαλονίκης και έχει θετικό αντίκτυπο στη ζήτηση για καταστήματα εστίασης, αλλά και στην εικόνα της πόλης ως οικονομικός τουριστικός προορισμός.

γ) Η άνοδος καταλυμάτων Airbnb έχει θετικό αντίκτυπο στην αγορά ακινήτων μέσα από την αύξηση αγορών και πωλήσεων, αλλά δεν έχει αρνητικό αντίκτυπο στις τιμές μακροχρόνιας μίσθωσης.

δ) Το νέο ρυθμιστικό πλαίσιο είναι προς τη σωστή κατεύθυνση για την επιβολή ελέγχων στο υφιστάμενο πλαίσιο λειτουργίας των Airbnb και στρεβλώσεων στην αγορά, αλλά δεν θα πρέπει να είναι σε μεγάλο βαθμό περιοριστικό, λαμβάνοντας υπόψη τη θετική επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στον τουρισμό.

Από τα ανωτέρω διαπιστώνεται η αναγκαιότητα για τη δημιουργία ενός νέου ρυθμιστικού πλαισίου, το οποίο θα βασίζεται σε επικαιροποιημένα και τεκμηριωμένα στοιχεία σχετικά με τον πραγματικό αντίκτυπο της ανόδου καταλυμάτων Airbnb σε τοπικό, περιφερειακό και εθνικό επίπεδο σε ξενοδοχειακές μονάδες, άλλες διαστάσεις και πτυχές του τουρισμού, αλλά και στον τομέα των ακινήτων και πρωτίστως στον κλάδο της μακροχρόνιας μίσθωσης. Αυτό με τη σειρά του απαιτεί πρωτογενείς έρευνες σε διάφορους τομείς για τη συλλογή κατάλληλων και επαρκών δεδομένων. Επίσης, αναγκαία είναι και η δημόσια διαβούλευση σχετικά με ένα νέο ρυθμιστικό πλαίσιο, με τη

συμμετοχή φορέων από διάφορους κλάδους που σχετίζονται με τη λειτουργία της πλατφόρμας Airbnb, αλλά και της κοινωνίας των πολιτών. Μία συλλογική διασυνοριακή συζήτηση και διαβούλευση (π.χ. μεταξύ ευρωπαϊκών χωρών του Νότου όπου παρατηρούνται περισσότερο προβλήματα λόγω της Airbnb), ενδεχομένως θα μπορούσε να οδηγήσει σε ανταλλαγή γνώσεων, εμπειριών και καλών πρακτικών.

Τέλος, θα πρέπει να σημειωθεί πως τα συμπεράσματα που προέκυψαν από την παρούσα έρευνα δεν μπορούν να γενικευθούν στον ευρύτερο πληθυσμό, καθώς βασίζονται σε φορείς μίας συγκεκριμένης γεωγραφικής περιοχής. Κατά συνέπεια, κρίνεται αναγκαίο να διεξαχθούν περαιτέρω έρευνες και σε άλλες πόλεις της Ελλάδας. Εξίσου σημαντική είναι και η συμπερίληψη απόψεων φορέων της κοινωνίας των πολιτών, ιδίως περιοχών όπου υπάρχει αυξημένη προσφορά καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ

- Airbnb Newsroom (2024). About us. <https://news.airbnb.com/about-us/>.
- AirDNA (2024). Why Is It Called Airbnb? The Origin Story and Its Impact Today. <https://www.airdna.co/blog/why-is-it-called-airbnb>.
- Alyakoob, M., & Rahman, M. (2018). The Sharing Economy as a Local Economic Engine: The Heterogeneous Impact of Airbnb on Restaurant Employment Growth. https://www.academia.edu/101079511/The_Sharing_Economy_as_a_Local_Economic_Engine_The_Heterogeneous_Impact_of_Airbnb_on_Restaurant_Employment_Growth.
- Avdimiotis, S., & Poulaki, I. (2019). Airbnb impact and regulation issues through destination life cycle concept. *International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research*, 13(4), 458-472. <https://doi.org/10.1108/IJCTHR-03-2019-0044>.
- Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2019). The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb. <https://marketing.wharton.upenn.edu/wp-content/uploads/2019/08/09.05.2019-Proserpio-Davide-Paper.pdf>.
- Benkler, Y. (2004). Sharing nicely: On shareable goods and the emergence of sharing as a modality of economic production. *The Yale Law Journal*, 114, 273-358.
- Bergh, A., Funcke, A., & Wernberg, J. (2021). The Sharing Economy: Definition, Measurement and its Relationship to Capitalism. IFN Working Paper No. 1380. <https://www.ifn.se/wfiles/wp/wp1380.pdf>.
- Capital (2025). Ο δήμος της Βαρκελώνης αγοράζει πολυκατοικία για να γλιτώσει ενοικιαστές από έξωση. <https://www.capital.gr/diethni/3900611/o-dimos-tis-barkelonis-agorazei-polukatoikia-gia-na-glitosei-enoikiastes-apo-exosi/>.

- Cheung, K. S., & Yiu, C. Y. (2022). Touristification, Airbnb and the tourism-led rent gap: Evidence from a revealed preference approach. *Tourism Management*, 92. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2022.104567>.
- Codagnone, C., & Martens, B. (2016). Scoping the Sharing Economy: Origins, Definitions, Impact and Regulatory Issues. Institute for Prospective Technological Studies Digital Economy Working Paper 2016/01. <https://ec.europa.eu/jrc/sites/jrcsh/files/JRC100369.pdf>.
- Constantoglou, M., Katsoni, V., & Poulaki, I. (2020). The Spatial Impact of Airbnb in Destination Management: Spotting the differences among the Aegean Islands. *International Journal of Cultural and Digital Tourism*, 6, 22-36.
- Daunorienė, A., Drakšaitė, A., Snieška, V., & Valodkienė, G. (2015). Evaluating Sustainability of Sharing Economy Business Models. *Procedia: Social and Behavioural Sciences*, 213, 836-841.
- Dogru, T., Mody, M., Suess, C., McGinley, S., & Line, N. D. (2020). The Airbnb paradox: Positive employment effects in the hospitality industry. *Tourism Management*, 77. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2019.104001>.
- Dogru, T., Mody, M., & Suess, C. (2019). Adding evidence to the debate: Quantifying Airbnb's disruptive impact on ten key hotel markets. *Tourism Management*, 72, 27-38. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2018.11.008>.
- Fang, B., Ye, Q., & Law, R. (2016). Effect of sharing economy on tourism industry employment. *Annals of Tourism Research*, 57, 264-267. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2015.11.018>.
- Furukawa, N., & Onuki, M. (2019). The design and effects of short-term rental regulation. *Current Issues in Tourism*, 25(2), 1-6. <http://dx.doi.org/10.1080/13683500.2019.1638892>.

- Ganapati, S., & Reddick, C. G. (2018). Prospects and challenges of sharing economy for the public sector. *Government Information Quarterly*, <https://doi.org/10.1016/j.giq.2018.01.0>.
- Gerdeman, D. (2018). The Airbnb effect: Cheaper Rooms for travelers, less revenue for hotels. Working Knowledge. *Harvard Business School*. <https://www.forbes.com/sites/hbsworkingknowledge/2018/02/27/the-airbnb-effect-cheaper-rooms-for-travelers-less-revenue-for-hotels/>.
- Görög, G. (2018). The Definitions of Sharing Economy: A Systematic Literature Review. *Management*, 13(2), 175-189.
- 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. *IFIP Advances in Information and Communication Technology*, http://dx.doi.org/10.1007/978-3-030-19909-8_17.
- History Timelines (2024). A History Timeline About Airbnb. <https://historytimelines.co/timeline/airbnb>.
- Ίκκος, Α., & Ρασούλη, Γ. (2019). Οικονομικά στοιχεία βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Ελλάδα, μέσω πλατφορμών Airbnb και HomeAway. <https://insete.gr/wp-content/uploads/2020/02/AirDNA-Short-Stay.pdf>.
- iGMS (2023). Airbnb History. <https://www.igms.com/airbnb-history/>.
- Independent Authority for Public Revenue (2021). Short-term rental. https://www.aade.gr/sites/default/files/2021-05/SHORT-TERM%20RENTAL%20BROCHURE_5.pdf.
- Jamasi, Z. (2017). Regulating Airbnb and the Short-Term Rental Market. Canadian Centre for Policy Alternatives' Ontario office. <https://policyalternatives.ca/sites/default/files/uploads/publications/Ontario%20Office>

[/2017/06/Regulating%20Airbnb%20and%20the%20Short-Term%20Rental%20Market_FINAL.pdf.](#)

Jefferson-Jones, J. (2015). Airbnb and the Housing Segment of the Modern “Sharing Economy”: Are Short-Term Rental Restrictions an Unconstitutional Taking?. *Hastings Constitutional Law Quarterly*, 42(3), 557-576.

Jelski, C. (2022). Hotels are making up ground on short-term rentals. <https://www.travelweekly.com/Travel-News/Hotel-News/Hotels-making-up-ground-short-term-rentals>.

Κλοκώνης, Α. (2024). Πόσα “Airbnb” έχουν οι 7 top γεωγραφικές περιοχές στην Ελλάδα;. <https://www.aftodioikisi.gr/oikonomia/posa-airbnb-echoyn-oi-7-top-geografikes-perioches-stin-ellada/>.

Kourkouridis, D., Rizos, A., Frangopoulos, I., & Salepaki, A. (2024). Airbnb and Urban Housing Dynamics: Economic and Social Impacts in Greece. *Urban Science*, 8, 148. <https://doi.org/10.3390/urbansci8030148>.

Krueger, N. (2012). Bridging Town and Gown: Best Practice? An Essay on Growing the Local Entrepreneurial Ecosystem. *International Journal of Business and Globalisation*, 9(4), 347–58.

Levendis, J., & Dicle, M. F. (2016). The Economic Impact of Airbnb on New Orleans. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2856770>.

Li, L., & Tabari, S. (2019). Impact of Airbnb on customers' behaviour in the UK hotel industry. *Tourism Analysis*, 24(1), 13-26. <https://doi.org/10.3727/108354219X15458295631891>.

Luo, H. (2023). The Rise of the Sharing Economy. *BCP Business & Management*, 44, 94-98.

- Malhotra, A., & Van Alstyne, M. (2014). The Dark Side of the Sharing Economy . . . and How to Lighten It. *Communications of the ACM*, 57(11), 24-27.
- Martin, C. J. (2015). The Sharing Economy: A Pathway to Sustainability Or a New Nightmarish Form of Neoliberalism?. *Ecological Economics*, 121, 149-159.
- Mazzella, F., Sundararajan, A., D'Espous, V. B., & Möhlmann, M. (2016). How Digital Trust Powers the Sharing Economy. *IESE Insight*, 30, 24-31. <https://dx.doi.org/10.15581/002.ART-2887>.
- Mody, M., Suess, C., & Dogru, T. (2017). Comparing apples and oranges? Examining the impacts of Airbnb on hotel performance in Boston. *Boston Hospitality Review*, 5(2). https://www.researchgate.net/profile/Tarik-Dogru-Dr-True-2/publication/317598078_Comparing_apples_and_oranges_Examining_the_impact_of_Airbnb_on_hotel_performance_in_Boston/links/5942658d458515a36b5be8b6/Comparing-apples-and-oranges-Examining-the-impact-of-Airbnb-on-hotel-performance-in-Boston.pdf.
- Puschmann, T., & Alt, R. (2016). Sharing Economy. *Business & Information Systems Engineering: The International Journal of Wirtschaftsinformatik*, 58(1), 93-99.
- Raj, A. (2019). Airbnb invests in India's biggest hotel company. <https://edition.cnn.com/2019/04/01/tech/airbnb-oyo-india-hotel-startup/index.html>.
- Schor, J. (2014). Debating the Sharing Economy. <https://www.greattransition.org/publication/debating-the-sharing-economy>.
- Simcock, T. (2017). From Long-Term Lets to Short-Term Lets: Is Airbnb becoming the new buy-to-let?. <http://dx.doi.org/10.13140/RG.2.2.14458.00969>.
- Sundararajan, A. (2016). The Sharing Economy. <http://pinguet.free.fr/sundararajan.pdf>.

- Tun, Z. T., James, M., & Bellucho-Chatham, A. (2023). Top Cities Where Airbnb Is Legal or Illegal. <https://www.investopedia.com/articles/investing/083115/top-cities-where-airbnb-legal-or-illegal.asp>.
- Yang, Y., García, M. N., Viglia, G., & Nicolau, J. L. (2021). Competitors or Complements: A Meta-analysis of the Effect of Airbnb on Hotel Performance. *Journal of Travel Research*, <https://doi.org/10.1177/00472875211042670>.
- Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. W. (2015). The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry. <https://tellembox.de/wordpress/wp-content/uploads/2015/05/airbnb1.pdf>.
- Zhang, X. & Liu, W. (2020). A Comparative Analysis between Airbnb and Hotel Industry: The Investigation from China. Proceedings of The 20th International Conference on Electronic Business. ICEB'20, Hong Kong SAR, China, December 5-8. https://iceb.johogo.com/proceedings/2020/ICEB_2020_paper_18_full.pdf.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ: ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΕΩΝ

Ερωτήσεις για τον εκπρόσωπο της ένωσης ξενοδόχων:

- 1) Ποιες θεωρείτε ότι είναι οι βασικές διαφορές ανάμεσα στο Airbnb και στο ξενοδοχείο σχετικά με τις υπηρεσίες που προσφέρουν?
- 2) Τα ξενοδοχεία άλλαξαν τις υπηρεσίες που προσφέρουν εξαιτίας του Airbnb?
- 3) Θεωρείτε ότι απευθύνονται στο ίδιο κοινό ?
- 4) Σε ποιο βαθμό το Airbnb επηρέασε τον τουρισμό της πόλης?
- 5) Θεωρείτε ότι το Airbnb επηρέασε τις κρατήσεις των ξενοδοχείων?
- 6) Το Airbnb θεωρείτε ότι επηρέασε την τιμολογιακή πολιτική των ξενοδοχείων?
- 7) Ποια η γνώμη σας για την νομοθεσία στην Ελλάδα σχετικά με το Airbnb?
- 8) Έχετε προβεί σε ενέργειες για την αντιμετώπιση των παρενεργειών του Airbnb?

Ερωτήσεις για τον εκπρόσωπο του πανελληνίου συλλόγου διαχειριστών ακινήτων (ΠΑΣΥΔΑ):

- 1) Ποιες θεωρείτε ότι είναι οι βασικές διαφορές ανάμεσα στο Airbnb και στο ξενοδοχείο σχετικά με τις υπηρεσίες που προσφέρουν?
- 2) Τα ξενοδοχεία άλλαξαν τις υπηρεσίες που προσφέρουν εξαιτίας του Airbnb?
- 3) Θεωρείτε ότι απευθύνονται στο ίδιο κοινό ?
- 4) Σε ποιο βαθμό το Airbnb επηρέασε τον τουρισμό της πόλης?
- 5) Θεωρείτε ότι το Airbnb επηρέασε τις κρατήσεις των ξενοδοχείων?
- 6) Το Airbnb θεωρείτε ότι επηρέασε την τιμολογιακή πολιτική των ξενοδοχείων?
- 7) Ποια η γνώμη σας για την νομοθεσία στην Ελλάδα σχετικά με το Airbnb?
- 8) Ποιες είναι οι επιδράσεις του Airbnb στην μακροχρόνια μίσθωση?

Ερωτήσεις για τον εκπρόσωπο του μεσιτικού κλάδου:

- 1) Θεωρείτε ότι το Airbnb έχει επηρεάσει τον τομέα των ακινήτων?
- 2) Το Airbnb έχει επηρεάσει θετικά ή αρνητικά τον μεσιτικό χώρο?
- 3) Σε ποιο βαθμό το Airbnb επηρέασε τον τουρισμό της Θεσσαλονίκης?

- 4) Ποιες θεωρείτε ότι είναι οι βασικές διαφορές ανάμεσα στο Airbnb και στο ξενοδοχείο σχετικά με τις υπηρεσίες που προσφέρουν?
- 5) Θεωρείτε ότι το Airbnb επηρέασε τις κρατήσεις των ξενοδοχείων?
- 6) Το Airbnb θεωρείτε ότι επηρέασε την τιμολογιακή πολιτική των ξενοδοχείων?
- 7) Ποια η γνώμη σας για την νομοθεσία στην Ελλάδα σχετικά με το Airbnb?

Ερωτήσεις για τον επιχειρηματία της εστίασης:

- 1) Σε ποιο βαθμό το Airbnb επηρέασε τον τουρισμό της πόλης?
- 2) Θεωρείτε ότι επηρέασε τον τομέα της εστίασης?
- 3) Θεωρείτε ότι επηρέασε τις κρατήσεις των ξενοδοχείων?
- 4) Θεωρείτε ότι απευθύνονται στο ίδιο κοινό ?
- 5) Ποια η γνώμη σας για την νομοθεσία στην Ελλάδα σχετικά με το Airbnb?

Ερωτήσεις για τον εκπρόσωπο της ένωσης τουριστικών γραφείων Μακεδονίας-Θράκης:

- 1) Σε ποιο βαθμό το Airbnb επηρέασε τον τουρισμό της πόλης?
- 2) Θεωρείτε ότι επηρέασε τις κρατήσεις των ξενοδοχείων?
- 3) Θεωρείτε ότι το Airbnb επηρέασε τις κρατήσεις στα τουριστικά γραφεία?
- 4) Έχει επηρεαστεί η συνεργασία σας με τα ξενοδοχεία εξαιτίας του Airbnb? Ειτε θετικά είτε αρνητικά
- 5) Θεωρείτε ότι επηρέασε την τιμολογιακή πολιτική των ξενοδοχείων?
- 6) Τα τουριστικά γραφεία και το Airbnb απευθύνονται στο ίδιο κοινό? (target group)
- 7) Ποια η γνώμη σας για την νομοθεσία στην Ελλάδα σχετικά με το Airbnb?