



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ

**Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας
και Περιφερειακής Ανάπτυξης**

**Οι χωρικές επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης
στο Δήμο Αθηναίων**

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

του φοιτητή:

Έγγελη Ευάγγελου

Επιβλέπων καθηγητής: Σταθάκης Δημήτριος

Βόλος, Σεπτέμβριος 2018

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ



Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

**Οι χωρικές επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στο
Δήμο Αθηναίων**

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

του φοιτητή:

Έγγελη Ευάγγελου

Επιβλέπων καθηγητής: Σταθάκης Δημήτριος

Τριμελής εξεταστική επιτροπή:

Δ. Σταθάκης

Σ. Πολύζος

Δ. Καλλιώρας

Βόλος, Σεπτέμβριος 2018

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία εξετάζει τις χωρικές αλληλεπιδράσεις των διαμερισμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης αναλύοντας το φαινόμενο της διαδικτυακής πλατφόρμας Airbnb, η οποία σημειώνει ραγδαία ανάπτυξη τα τελευταία χρόνια σε παγκόσμιο επίπεδο. Ως περιοχή μελέτης ορίσαμε το σύνολο του Δήμου Αθηναίων για τον οποίο τα διαθέσιμα καταλύματα της Airbnb για τον Ιούνιο του 2018, άγγιξαν τις 8.000.

Η χωρική ανάλυση υλοποιήθηκε με τη χρήση των Γεωγραφικών Πληροφοριακών Συστημάτων και πιο συγκεκριμένα κυρίως με τη βοήθεια του λογισμικού Quantum GIS στο οποίο εκπονήθηκε η γεωκωδικοποίηση των ξενοδοχείων, η ανάλυση και οπτικοποίηση της χωρικής βάσης των διαμερισμάτων Airbnb και λοιπές διεργασίες με χωρική διάσταση.

Η διαδικασία που ακολουθήθηκε για την ανάλυση των διαμερισμάτων τύπου Airbnb ήταν:

- 1^{ον} Εξετάσαμε τους πιθανούς παράγοντες από τους οποίους μπορεί να εξαρτάται η χωροθέτηση των διαμερισμάτων, για παράδειγμα με το αν υπάρχει χωρική συσχέτιση με τους σταθμούς του μετρό και τα σημαντικότερα αξιοθέατα του ιστορικού κέντρου της Αθήνας.
- 2^{ον} Εξετάσαμε ποιες γειτονιές έχουν τις μεγαλύτερες συγκεντρώσεις και γιατί.
- 3^{ον} Αναλύσαμε πως κατανέμονται χωρικά τα διαμερίσματα με βάση τον τύπο τους, την τιμή τους, τη χωρητικότητά τους, την ελκυστικότητά τους και λοιπά χαρακτηριστικά.
- 4^{ον} Συγκρίναμε τα ξενοδοχεία με τα διαμερίσματα Airbnb ως προς τη χωροθέτησή τους και τις τιμές και ελέγξαμε το ποσοστό των τουριστών που απορροφούν από τα ξενοδοχεία καθώς και τους συγκριτικούς παράγοντες που κάνουν τα Airbnb πιο ελκυστικά στους τουρίστες.
- 5^{ον} Ένα ιδιαίτερα κρίσιμο ζήτημα που εξετάσαμε ήταν η επίδραση των διαμερισμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στις τιμές των ακινήτων και σε ποιο βαθμό διαταράσσουν τον παραδοσιακό τομέα της στέγασης.

Με βάση την ανάλυση που ακολουθήσαμε εξήχθησαν ορισμένες παρατηρήσεις σχετικά με τις θετικές και αρνητικές επιπτώσεις που έχει η πλατφόρμα Airbnb στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, τόσο σε κοινωνικοοικονομικό επίπεδο όσο και σε πολεοδομικό. Τα κυριότερα προβλήματα που εντοπίστηκαν ήταν η αλλοίωση του ιστορικού κέντρου της Αθήνας, το φαινόμενο της φοροδιαφυγής και ο ανταγωνισμός με τις ξενοδοχειακές μονάδες. Εξαιτίας της ραγδαίας αύξησης των διαμερισμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης αναμένεται στο άμεσο μέλλον, ο έμμεσος εκτοπισμός των γηγενών πληθυσμών, οι οποίοι εξαιτίας της αύξησης των τιμών γης δεν μπορούν να ανταποκριθούν στα υψηλά ενοίκια και αναγκάζονται να εκτοπιστούν σε άλλες περιοχές (αστικός εξευγενισμός).

Η έρευνα καταλήγει στο γεγονός ότι η βραχυχρόνια μίσθωση αποτελεί ένα δυναμικό φαινόμενο που επηρεάζει άμεσα τις κοινωνικοοικονομικές συνθήκες, δημιουργώντας ταυτόχρονα

θετικές και αρνητικές επιδράσεις. Για τον παραπάνω λόγο κρίθηκε απαραίτητη η λήψη μέτρων αρχικά για τον έλεγχο των διαμερισμάτων και ενδεχομένως για τον περιορισμό τους, όπως έχει συμβεί και σε αρκετές πόλεις του εξωτερικού.

Λέξεις κλειδιά: βραχυχρόνια μίσθωση, Airbnb, χωρική ανάλυση, ΓΣΠ, τουρισμός

ABSTRACT

This diploma thesis examines the special interactions of short-term rentals by analyzing the phenomenon of the Airbnb online platform, which has witnessed rapid growth in recent years at a global level. As a study area, we set the entire Municipality of Athens for which the available Airbnb accommodations for June 2018 reached 8,000.

Spatial analysis was carried out with the use of Geographic Information Systems and more specifically, with the help of the Quantum GIS software, which produced the hotel geocoding, the analysis and visualization of the spatial basis of the Airbnb compartments and other processes with spatial dimension.

The procedure followed for the analysis of the Airbnb-type compartments was:

- 1st We looked at the possible factors from which it may depend the placement of apartments for example, if there is a spatial correlation with the metro stations and the major sights of the historic center of Athens.
- 2nd We examined which neighbourhoods have the highest concentration and why.
- 3rd We analyzed how the apartments are divided spatially according to their type, price, capacity, attractiveness and other characteristics.
- 4th We compared hotels with Airbnb apartments in comparison with their location and their prices and we checked the percentage of tourists absorbing them from hotels as well as the comparative factors that make Airbnb more attractive to tourists.

5th A particularly critical issue we examined was the impact of short-term rentals on property prices and the degree of disturbance of the traditional housing sector.

Based on the analysis we made, some observations were made about the positive and negative effects of the Airbnb platform on the historical center of Athens, both at the socioeconomic level and in town planning. The main problems identified were the deterioration of the historical center of Athens, the phenomenon of tax evasion and the competition with the hotel units began. Due to the rapid growth of short-term rentals the indirect displacement of native populations, which they can't afford high rents due to rising land prices and are forced to displace in other areas (urban gentrification), is expected in the near future.

The research concludes that short-term leasing is a dynamic phenomenon that directly affects socio-economic conditions, while creating positive and negative effects. For this reason, it was considered necessary to initially take measures to control the number of apartments and possibly to limit them, as it has happened in several cities abroad.

Key words: short-term lease, Airbnb, spatial analysis, GIS, tourism

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Η επιτυχής εκπόνηση της παρούσας εργασίας εκτός από προσωπικές ώρες ενασχόλησης, απαιτήσε και τη συμβολή αρκετών ανθρώπων, στους οποίους θα ήθελα να εκφράσω τις ευχαριστίες μου. Πρωτίστως, θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τον επιβλέποντα καθηγητή κ. Δ. Σταθάκη για την άψογη συνεργασία μας και την αποτελεσματική καθοδήγησή του.

Στη συνέχεια θα ήθελα να ευχαριστήσω τον κ. Ν. Τριανταφυλλόπουλο για τις πολύτιμες συμβουλές του στο πεδίο των μακροχρόνιων μισθώσεων. Ακόμη, επιθυμώ να ευχαριστήσω τον κ. Γ. Μπακαλάκο από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος για την παροχή των βασικών στοιχείων των ξενοδοχειακών μονάδων του Νομού Αττικής. Εξίσου σημαντική ήταν και η διαδικτυακή ιστοσελίδα ‘insideairbnb’ του Murray Cox, από την οποία έγινε συλλογή των απαραίτητων δεδομένων για τα καταλύματα που διατίθενται μέσω της εταιρείας Airbnb.

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένειά μου για τις χρήσιμες συμβουλές και την συμπαράστασή της καθ’ όλη τη διάρκεια των σπουδών μου.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
1.1. ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ	3
1.2. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	5
1.3. ΣΤΑΔΙΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	6
1.4. ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ AIRBNB	7
2. ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΥΠΟΒΑΘΡΟ	10
2.1. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ	10
2.1.1. ΕΛΛΑΔΑ	10
2.1.2. ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ	13
2.1.3. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΘΕΣΜΙΚΩΝ ΠΛΑΙΣΙΩΝ	17
2.2. ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ	20
2.2.1. ΟΙ ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ	22
2.3. ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	23
2.4. ΑΣΤΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ	27
2.5. ΑΣΤΙΚΟΣ ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΣ	29
3. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΚΑΙ ΔΕΔΟΜΕΝΑ	32
3.1. ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΔΗΜΟ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	32
3.2. ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	33
3.3. ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΗΚΑΝ	34
4. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	35
4.1. ΣΥΛΛΟΓΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ	36
4.2. ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ (Γ.Σ.Π.)	41
4.3. ΓΕΩΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ	42
4.4. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ	46
4.4.1. ΧΩΡΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ	46
4.4.2. ΟΜΑΔΟΠΟΙΗΣΗ (Cluster analysis)	46
4.4.3. ΔΕΙΚΤΕΣ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ	47
4.4.4. ΧΩΡΙΚΗ ΑΥΤΟΣΥΣΧΕΤΙΣΗ (Spatial Autocorrelation)	47
5. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ	49
5.1. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ AIRBNB ΑΝΑ ΤΥΠΟ ΔΩΜΑΤΙΟΥ	49
5.2. ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	52
5.3. ΧΩΡΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	56
5.3.1. ΧΩΡΙΚΟΙ ΜΕΣΟΙ	61

5.3.2. ΧΩΡΙΚΕΣ ΚΑΤΑΝΟΜΕΣ ΤΩΝ AIRBNB.....	63
5.3.2.1. ΧΩΡΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΙΜΩΝ.....	63
5.3.2.2. ΧΩΡΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΚΛΙΝΩΝ.....	65
5.3.3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΚΟΡΥΦΑΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ.....	66
5.3.4. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΤΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ.....	70
5.3.5. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΣΧΕΤΙΣΗΣ PEARSON.....	73
5.4. ΧΩΡΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ.....	77
5.5. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΗΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕ ΤΙΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ.....	79
5.6. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΚΑΙ ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ.....	84
6. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ.....	87
6.1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ.....	87
6.1.1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΤΟΠΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΑ.....	87
6.1.2. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ.....	88
6.2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ.....	91
6.3. ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ.....	95
7. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	97
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α.....	99
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β.....	101
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	102

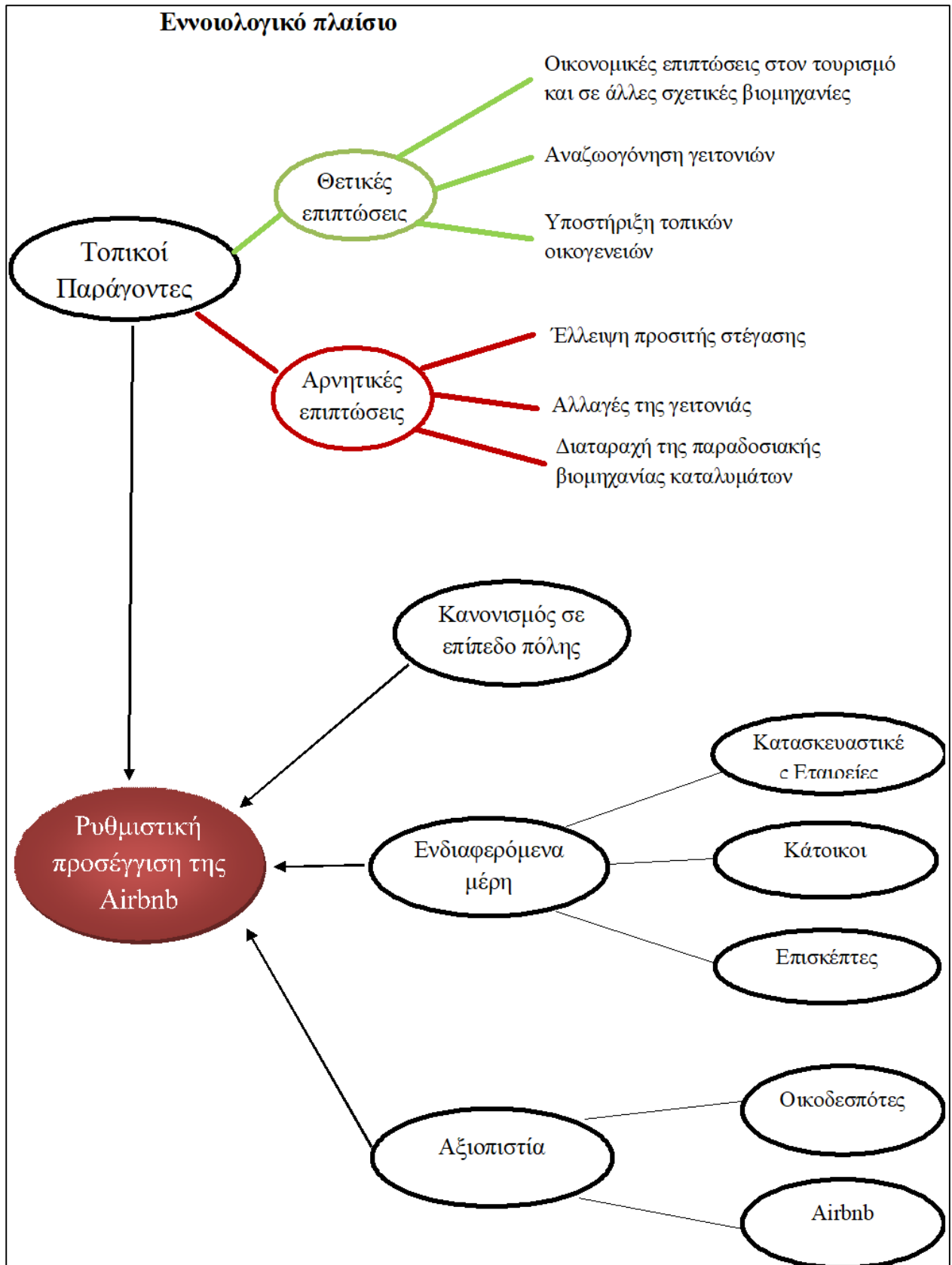
1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παγκόσμια οικονομική κρίση κατέδειξε ότι το χρηματοοικονομικό μας σύστημα δεν είναι τόσο σταθερό όσο πιστεύαμε. Σε συνδυασμό με το άνοιγμα των αγορών στα πλαίσια της παγκοσμιοποίησης, καθίσταται αναγκαία η εύρεση καινοτόμων και πρωτοποριακών λύσεων για την οικονομική επιβίωση στο νέο ανταγωνιστικό περιβάλλον. Η οικονομία διαμοιρασμού αποτελεί μία καινοτόμο ιδέα που δείχνει σημάδια αντοχής στις νέες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες. Ιδιαίτερα στον τομέα της βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει καταφέρει να οδηγήσει σε οικονομική ανάκαμψη μέσα στην κρίση τόσο τις εταιρίες που επένδυσαν σε αυτό τον τομέα, όσο και τους ιδιώτες.

Μέσα σε σύντομο χρονικό διάστημα οι βραχυχρόνιες μισθώσεις εξαπλώθηκαν σε όλη την υφήλιο κατακλύζοντας τους τουριστικούς προορισμούς και κατακτώντας σημαντικό μερίδιο του τουρισμού. Η τάση αυτή φαίνεται να συνεχίζεται και στο άμεσο μέλλον, ενώ ήδη έχει δημιουργήσει θετικές και αρνητικές επιπτώσεις στις τοπικές κοινωνίες. Η παρούσα διπλωματική εργασία καλείται να μελετήσει αυτές τις χωρικές και κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις με στόχο την ολοκληρωμένη ανάλυση του φαινομένου και την εξαγωγή χρήσιμων συμπερασμάτων για να ελαχιστοποιηθούν τα προβλήματα και να ρυθμιστούν και οργανωθούν βάση ενός ολοκληρωμένου προγράμματος δράσης οι βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Το φαινόμενο των βραχυχρόνιων μισθώσεων και της οικονομίας διαμοιρασμού έχει λάβει σημαντικές διαστάσεις τα τελευταία χρόνια, έχοντας ως αποτέλεσμα την εκπόνηση ερευνών για το συγκεκριμένο αντικείμενο, αλλά και τη λήψη μέτρων ανάλογα με τις ανάγκες της κάθε περιοχής. Οι πιο επιρρεπείς περιοχές για την εξάπλωσή του, είναι οι τουριστικές περιοχές. Μια από αυτές τις περιοχές είναι και η Αθήνα όπου πρόσφατα έγινε αισθητή η παρουσία τέτοιων καταλυμάτων όπως και στον υπόλοιπο Ελλαδικό χώρο.

Αρκετές εταιρίες που ιδρύθηκαν τα τελευταία χρόνια εστιάζουν στη διάθεση ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης διαμέσου της οικονομίας διαμοιρασμού. Ορισμένες από αυτές είναι η Airbnb, η Wimdu, η 9flats η Roomorama και η Onefinestay. Επίσης, υπάρχουν πολλές μεγάλες εταιρείες, μεταξύ των οποίων η HomeAway, η HouseTrip και η FlipKey (θυγατρική του TripAdvisor), που λειτουργούν παρόμοια με την Airbnb, αλλά επικεντρώνονται κυρίως σε εξοχικές κατοικίες αντί για κύριες κατοικίες. Τέλος, υπάρχουν διάφορα «δίκτυα φιλοξενίας» στα οποία οι οικοδεσπότες προσφέρουν καταλύματα για τουρίστες χωρίς χρέωση όπως το CouchSurfing (Bialski, 2011).



Διάγραμμα 1.1: Εννοιολογικό πλαίσιο βραχυχρόνιων μισθώσεων. Πηγή: Rianne van Melik

1.1. ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΝΝΟΙΕΣ

Οικονομία διαμοιρασμού:

Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή ως οικονομία διαμοιρασμού “sharing economy” ορίζεται το επιχειρηματικό μοντέλο του οποίου οι δραστηριότητες παρέχονται από συνεργαζόμενες ηλεκτρονικές πλατφόρμες με στόχο να δημιουργήσουν μια νέα αγορά, όπου οι υπηρεσίες θα παρέχονται για ιδιωτική χρήση. Ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά της είναι η έλλειψη μεσαζόντων καθώς ο διαχειριστής του ακινήτου μπορεί να έρθει σε επαφή απευθείας με τον ενδιαφερόμενο πελάτη, όπως θα αναλυθεί και στη συνέχεια. Στην ξενόγλωσση βιβλιογραφία αυτή η νέα οικονομική δραστηριότητα μπορεί να περιγραφεί με διάφορες ορολογίες, όπως: “peer-to-peer economy”, “access economy”, “on-demand economy”, “collaborative consumption” (συνεργατική οικονομία) και “shadow economy”.

Βραχυχρόνια μίσθωση:

Η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων ορίζει τη βραχυχρόνια μίσθωση ως τη μίσθωση ακινήτου που συνάπτεται μέσω των ψηφιακών πλατφορμών για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους (άρθρο 84 του Ν. 4472/2017). Συνηθέστερα όμως, στη βραχυχρόνια μίσθωση εντάσσονται όσα ακίνητα μισθώνονται για λιγότερο από 30 συνεχόμενες μέρες.

Πλατφόρμες peer 2 peer:

Είναι διαδικτυακές πλατφόρμες, οι οποίες επιτρέπουν σε δύο ή περισσότερους υπολογιστές να μοιράζονται τους πόρους τους ισοδύναμα, όπως συνέβαινε με τις πρώτες τεχνολογικές εφαρμογές μεταφοράς αρχείων και δεδομένων. Οι νέες τεχνολογικές εφαρμογές διαμοιρασμού, επιτρέπουν όχι μόνο την κοινή χρήση, την ανάλυση και αποθήκευση της πληροφορίας και των δεδομένων μεταξύ δύο ή περισσότερων χρηστών, αλλά και τη δημιουργία νέας αξίας, συμβάλλοντας στην απόκτηση ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος προς όφελος των επιχειρήσεων που τις αξιοποιούν. (Dervojeda K., Verzijl D.)

Crowding (Συνωστισμός):

Η έννοια crowding συνδέεται με τις έννοιες της φέρουσας χωρητικότητας και της βιωσιμότητας. Σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Τουριστικό Οργανισμό, φέρουσα χωρική ικανότητα (χωρητικότητα) είναι ο μέγιστος αριθμός ατόμων που μπορούν να επισκεφθούν έναν τουριστικό προορισμό την ίδια στιγμή χωρίς να προκληθεί καταστροφή του φυσικού, οικονομικού και κοινωνικοπολιτιστικού περιβάλλοντος και χωρίς να μειωθεί η ποιότητα των παρεχόμενων τουριστικών υπηρεσιών. Ουσιαστικά η φέρουσα χωρητικότητα είναι το όριο που δείχνει το σημείο στο οποίο η κατάσταση γίνεται μη βιώσιμη. Ως εκ τούτου ο υπερβολικός συνωστισμός ανθρώπων σε μια περιοχή παραβιάζει την κοινωνικοπολιτιστική φέρουσα ικανότητα (Neuts and Nijkamp, 2012).

Τουριστικός εξευγενισμός (Tourism gentrification):

Ο εξευγενισμός του τουρισμού έχει οριστεί ως η μετάβαση από μια γειτονιά της μεσαίας τάξης σε έναν σχετικά εύπορο και αποκλειστικό θύλακα που χαρακτηρίζεται από τον πολλαπλασιασμό των χώρων ψυχαγωγίας και τουρισμού (Gotham, 2005). Στη συγκεκριμένη μελέτη ο όρος " εξευγενισμός του τουρισμού" έχει μια ευρύτερη έννοια, αναφερόμενος στους μετασχηματισμούς σε κατοικημένες περιοχές που προήλθαν από τον τουρισμό χωρίς κατ' ανάγκη να οδηγήσουν στη δημιουργία εύπορων και αποκλειστικών θυλάκων.

1.2. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Στην παρούσα διπλωματική εργασία επιχειρείται η διερεύνηση των χωρικών αλλά και οικονομικών επιπτώσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω της χρήσης των Γεωγραφικών Πληροφοριακών Συστημάτων (Γ.Π.Σ).

Κύριος στόχος της εργασίας είναι η εκτίμηση των επιπτώσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης στο Δήμο Αθηναίων.

Ο στόχος αυτός μπορεί να διακριθεί στις ακόλουθες επιμέρους ενότητες:

- Τους παράγοντες από τους οποίους επηρεάζεται η χωροθέτηση των ακινήτων που διατίθενται προς βραχυχρόνια μίσθωση.
- Την επίδρασή της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην τοπική οικονομία.
- Την επίδρασή της στον ξενοδοχειακό κλάδο.
- Τις κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις στη μακροχρόνια μίσθωση.
- Στη διαχρονική εξέλιξη του φαινομένου και τις μελλοντικές επιπτώσεις στην τοπική οικονομία.

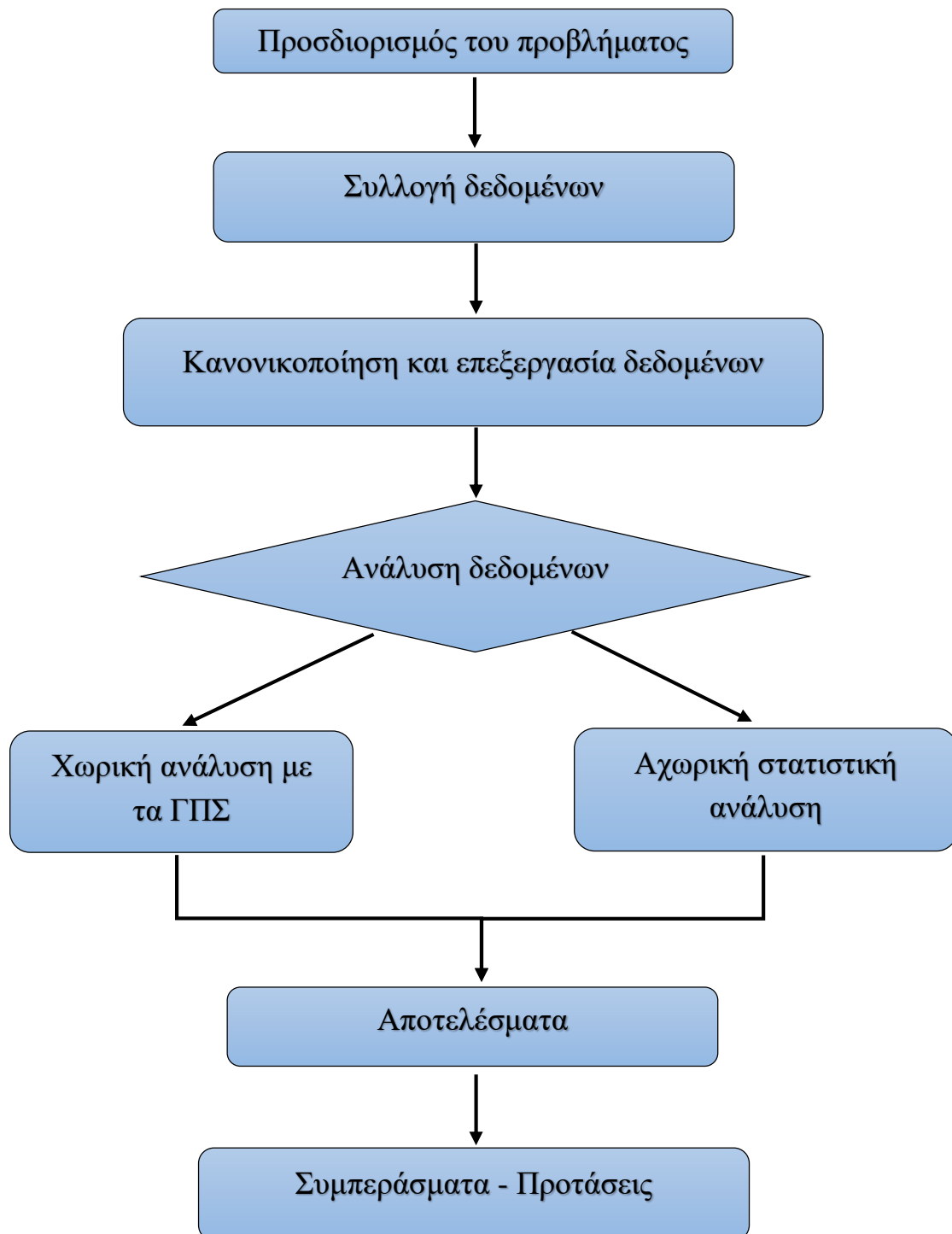
Η περιοχή που επιλέχθηκε είναι ο Δήμος Αθηναίων της Περιφέρειας Αττικής, μια περιοχή ιδιαίτερα πυκνοκατοικημένη και με διαχρονικές συγκρούσεις χρήσεων γης. Το χρονικό διάστημα που αναλύεται αφορά την περίοδο 2012-2018, καθώς κατά τη διάρκεια αυτών των ετών πολλαπλασιάστηκαν τα καταλύματα που διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση. Τα καταλύματα που μελετήθηκαν διατίθενται μέσω της διαδικτυακής πλατφόρμας Airbnb, η οποία αποτελεί και τη μεγαλύτερη εταιρία προσφοράς καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης για τουριστικούς σκοπούς παγκοσμίως.

Η παρούσα εργασία καλείται να εξετάσει μια σειρά ερωτημάτων, όπως:

1. Ποιό είναι το χωρικό πρότυπο για τα καταλύματα τύπου Airbnb;
2. Υπάρχει κάποια συσχέτιση μεταξύ Airbnb και α) σταθμών του μετρό, β) αρχαιολογικών χώρων και αξιοθέατων, γ) κεντρικών περιοχών;
3. Ποιά η χωρική κατανομή της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε σχέση με τα ξενοδοχεία;
4. Πώς επηρεάζει η ραγδαία αύξηση τους την τοπική κοινωνία;
5. Έχουν αντίκτυπο οι βραχυχρόνιες μισθώσεις στις τιμές των ακινήτων;
6. Με βάση το νέο θεσμικό πλαίσιο για τη βραχυχρόνια μίσθωση κατά πόσο συμφέρει κάποιος να καταχωρήσει το ακίνητό του στην συγκεκριμένη πλατφόρμα;

1.3. ΣΤΑΔΙΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Για την αποτελεσματικότερη εκπόνηση της εργασίας ακολουθήσαμε ορισμένα βήματα, κάθε ένα εκ των οποίων έπαιξε καθοριστικό ρόλο στην εξαγωγή των συμπερασμάτων. Τα στάδια της εργασίας παρατίθενται στο παρακάτω διάγραμμα:



Διάγραμμα 1.2: Στάδια εργασίας. Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

1.4. ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ AIRBNB

Η πλατφόρμα Airbnb είναι μια διαδικτυακή ιστοσελίδα στην οποία μπορεί ο οποιοσδήποτε να καταχωρίσει το διαμέρισμά του χωρίς καμία χρέωση. Το πλήθος των καταχωρήσεων και οι ελκυστικές τιμές των δωματίων προσελκύουν τους ενδιαφερόμενους πελάτες, οι οποίοι μπορούν ευέλικτα και αποτελεσματικά να κάνουν την κράτησή τους έχοντας ένα ευρύ φάσμα επιλογών. Όταν ο ενδιαφερόμενος επιλέξει το επιθυμητό κατάλυμα στέλνει αίτημα στον οικοδεσπότη και μόλις γίνει αποδεκτό, χρεώνεται ο πελάτης το 6-12% της συνολικής τιμής της μίσθωσης. Αντίστοιχα όταν γίνεται η κράτηση ο ιδιοκτήτης του ακινήτου λαμβάνει το ποσό από τον πελάτη μειωμένο κατά τις κρατήσεις από την εταιρία που ανέρχονται στο 3% του ποσού (Μαρμαρά). Το ευέλικτο σχήμα αυτής της διαδικασίας σε συνδυασμό με την δωρεάν εγγραφή τόσο των χρηστών όσο και των ιδιοκτητών, δημιούργησε το νέο οικονομικό μοντέλο της οικονομίας διαμοιρασμού, το οποίο φαίνεται να εδραιώνεται σε όλους τους τομείς με κυρίαρχο αυτόν του τουρισμού.

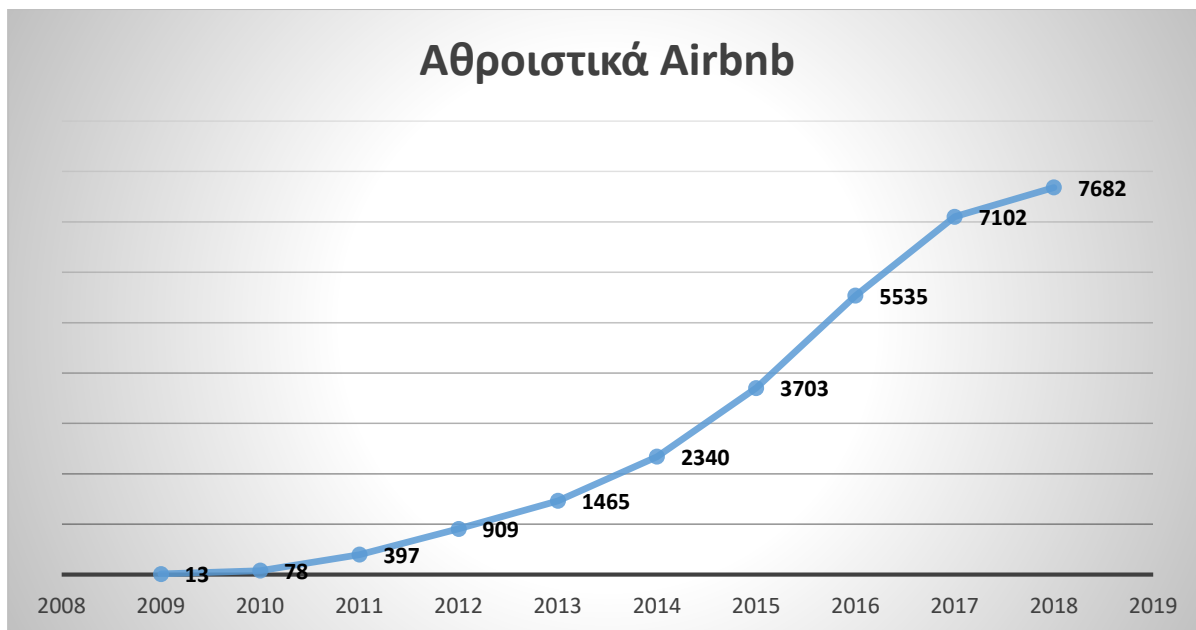
Η ονομασία Airbnb προέρχεται από τις λέξεις **AIRBed aNd Breakfast**, καθώς η όλη ιδέα ξεκίνησε όταν κατά τη διάρκεια των μεγάλων συνεδρίων στο Σαν Φρανσίσκο οι ιδρυτές της εταιρίας πρόσφεραν το διαμέρισμά τους σε εκπροσώπους των συνεδρίων. Η πλατφόρμα Airbnb μπορεί να θεωρηθεί ως ένα καινοτόμο προϊόν, εξαιτίας της πρωτοτυπίας της και της ελκυστικότητάς της. Η άνοδος της Airbnb έχει μεγάλη επίδραση στους προορισμούς, επειδή πολλές ενοικιάσεις Airbnb είναι τεχνικά παράνομες, έτσι οι προορισμοί πρέπει να αποφασίσουν πώς θα πρέπει να ανταποκρίνονται σε μια όλο και πιο δημοφιλή αυθαίρετη δραστηριότητα.

Η Airbnb μπορεί να ενταχθεί εξαιτίας του χαρακτήρα της και της πορείας της μέχρι σήμερα, στα ανατρεπτικά προϊόντα. Σύμφωνα με τη θεωρία για τα ανατρεπτικά προϊόντα, έχει παρατηρηθεί ότι συνήθως έχουν χαμηλότερη απόδοση σε σχέση με τα βασικά χαρακτηριστικά των προϊόντων που επικρατούν, αλλά προσφέρουν ένα ξεχωριστό σύνολο παροχών με κύρια σημεία το να είναι οικονομικότερα, πιο βολικά, ή απλούστερα. Ως εκ τούτου, το ανατρεπτικό προϊόν απευθύνεται στο χαμηλών προδιαγραφών κομμάτι της αγοράς ή δημιουργεί μια εντελώς νέα αγορά. Αρχικά, αυτή η αγορά είναι περιορισμένη σε μέγεθος και περιθώρια κέρδους, όμως σταδιακά αναπτύσσεται καθώς εισέρχεται όλο και περισσότερο στην βασική (mainstream) αγορά προσελκύοντας ακόμα και τους πιο συμβατικούς πελάτες (D. Guttentag).

Η μεγάλη οικονομική έκρηξη σε παγκόσμιο επίπεδο έγινε το 2012 όταν εκτινάχτηκαν τα έσοδα της εταιρίας από 18 εκατομμύρια δολάρια το 2011 σε 45 εκ. το 2012, σημειώνοντας αύξηση 250% μέσα σε ένα χρόνο. Έκτοτε και μέχρι το τρέχον έτος (2018) συνεχίζεται η ανοδική πορεία της εταιρείας δείχνοντας ανθεκτικότητα ακόμα και όταν οι συνθήκες δεν είναι ευνοϊκές. Ιδιαίτερα για την Ελλάδα, το γεγονός ότι άνθισε κατά την πιο δύσκολη περίοδο της κατά τα τελευταία 40 χρόνια, καταδεικνύει την δυναμική του προϊόντος κάτι που οφείλεται κατά κύριο λόγο στην καινοτόμο και ανατρεπτική ιδέα που ενυπάρχει πίσω από αυτό το νέο είδος οικονομίας. Αναλυτικότερα, μέχρι το τέλος του 2012, τέσσερα εκατομμύρια άνθρωποι ανά τον κόσμο είχαν χρησιμοποιήσει Airbnb καταλύματα, με τα τρία εκατομμύρια πελάτες από αυτούς, να τα έχουν επισκεφθεί κατά τη διάρκεια του 2012 (Airbnb, 2013α). Ταυτόχρονα με την επέκταση του αριθμού των επισκεπτών, οι καταχωρίσεις της Airbnb πολλαπλασιάστηκαν με γρήγορους ρυθμούς. Αναλυτικότερα οι 50.000 καταχωρίσεις στα τέλη του 2010, έγιναν 110.000 στα μέσα του 2011, 200.000 στα μέσα του 2012 και 300.000 ως τις αρχές του 2013.

Αυτή τη στιγμή η Airbnb είναι μια από τις σημαντικότερες εταιρίες που σχετίζονται με τις οικονομίες διαμοιρασμού στον τομέα των κατοικιών και έχοντας κλείσει μια δεκαετία από την ίδρυσή της, έχει παγκοσμίως 4 εκατομμύρια καταχωρήσεις διαμερισμάτων και τζίρο μεγαλύτερο από 31 δισεκατομμύρια δολάρια. Ιδιαίτερα στην περιοχή μελέτης η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων έχει κάνει αισθητή την παρουσία της τα τελευταία 5 χρόνια, ενώ πρόσφατα θεσπίστηκε το νομικό πλαίσιο με βάση το οποίο ορίστηκαν περιορισμοί και φορολογήθηκαν οι βραχυχρόνιες μισθώσεις. Το σύνολο των διαμερισμάτων που είναι διαθέσιμα στους τουρίστες αυτή τη στιγμή στο Δήμο Αθηναίων για το καλοκαίρι του 2018 είναι σχεδόν 8.000.

Η Αθήνα διαχρονικά ήταν και εξακολουθεί να είναι ένας από τους μεγαλύτερους τουριστικούς πόλους έλξης της Ευρώπης. Η είσοδος της νεοϊδρυθείσας εταιρίας Airbnb ήταν αναπόφευκτο να γίνει και στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, έστω και με μια μικρή χρονική καθυστέρηση των 1-2 χρόνων, σε σχέση με την εισχώρηση της εταιρείας σε άλλες ευρωπαϊκές πόλεις. Από το 2011 και έπειτα ξεκίνησε η σταδιακή αύξησή της, ενώ όπως παρατηρούμε και στο ακόλουθο διάγραμμα το 2016 ήταν η χρονιά με το μέγιστο ρυθμό αύξησης.



Διάγραμμα 2.1: Διαχρονική εξέλιξη των καταλυμάτων Airbnb στην Αθήνα. Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Εκτός όμως από την αύξηση των καταχωρημένων διαμερισμάτων έχουν αυξηθεί οι κρατήσεις και τα συνολικά έσοδα των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Αθήνα. Ταυτόχρονα έχουν αυξηθεί και οι τουρίστες που επισκέπτονται την Αθήνα, ξεπερνώντας τα 5 εκατομμύρια το χρόνο. Κατά την ανάλυση των δεδομένων μας, εξετάσαμε αναλυτικά το αν τουριστική αύξηση συνδέεται και με την πλατφόρμα Airbnb και καταλήξαμε στο συμπέρασμα ότι για την περίπτωση της Αθήνας τα καταλύματα βραχυχρόνιων μισθώσεων έχουν δημιουργήσει μια νέα αγορά, λειτουργώντας σε πολλές περιοχές του κέντρου συμπληρωματικά και όχι απαραίτητα ανταγωνιστικά με τις ξενοδοχειακές μονάδες.

Παρόμοιες εταιρίες που σχετίζονται με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις είναι και οι ακόλουθες:

Flipkey: Πρόκειται για αγορά ενοικίασης εξοχικών κατοικιών, που αποκτήθηκε από την TripAdvisor το 2008 και σήμερα περιλαμβάνει περισσότερες από 300000 ενοικιαζόμενες κατοικίες σε όλο τον κόσμο. Συνολικά η πλατφόρμα διαθέτει 3000 καταχωρημένα ακίνητα σε τουριστικές περιοχές στην Ελλάδα.

Homeaway: Η πλατφόρμα αποτελεί αγορά υπηρεσιών ενοικίασης εξοχικών κατοικιών με περισσότερες από 1000000 ενεργές καταχωρήσεις σε 190 χώρες. Πρόσφατα η εταιρεία υπέγραψε συμβόλαιο συνεργασίας με την Expedia, μέσω του οποίου θα της επιτρέψει να επεκτείνει τη διάθεση του καταλόγου της.

Housetrip: Η παραπάνω πλατφόρμα ενοικίασης εξοχικών κατοικιών, έχει χρηματοδοτηθεί με περισσότερα από 60 εκ. δολάρια και διατηρεί περισσότερες από 360000 ενοικιαζόμενες κατοικίες σε όλο το κόσμο.

2. ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΥΠΟΒΑΘΡΟ

2.1. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ

2.1.1. ΕΛΛΑΔΑ

Το πρώτο νομοθέτημα που αφορά τις βραχυχρόνιες μισθώσεις εκδόθηκε το 2015 στο ΦΕΚ (94Α/2015,σελ 935), όταν στα πλαίσια ανοίγματος της οικονομίας, εξισώθηκε το καθεστώς της βραχυχρόνιας μίσθωσης με εκείνο της απλής αστικής μίσθωσης. Έτσι, πλέον με το νέο νόμο οι πολίτες είχαν τη δυνατότητα να διαθέτουν τα ακίνητά τους για τουριστική διαμονή, λαμβάνοντας ένα επιπρόσθετο εισόδημα. Εξαιρώντας όμως αυτό το τμήμα δεν γινόταν καμία περαιτέρω αναφορά για τον τρόπο διαχείρισης αυτών των καταλυμάτων, ούτε υπήρχε ένα ολοκληρωμένο σχέδιο για τον έλεγχο και τη φορολόγησή τους.

Ουσιαστικά, το νομοθετικό πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις θεσπίστηκε για πρώτη φορά στην Ελλάδα το 2016 καλύπτοντας έτσι το θεσμικό κενό που υπήρχε στην Εθνική Νομολογία. Η βασική ανάγκη θέσπισης του Νόμου 4446/2016 προέκυψε από τη ραγδαία ανάπτυξη που παρατηρήθηκε στην οικονομία διαμοιρασμού-βραχυχρόνιας μίσθωσης από τη περίοδο της οικονομικής ύφεσης και έπειτα. Τον Μάιο του 2017 ψηφίστηκε από την Ελληνική Βουλή ο Ν. 4472/2017, με τον οποίο τροποποιήθηκε ο Ν. 4446/2016.

Με βάση τη νομοθεσία ορίζονται:

- *Ως οικονομία του διαμοιρασμού ορίζεται κάθε μοντέλο όπου οι ψηφιακές πλατφόρμες δημιουργούν μια ανοικτή αγορά για την προσωρινή χρήση αγαθών ή υπηρεσιών που συχνά παρέχουν ιδιώτες. Στην οικονομία του διαμοιρασμού δραστηριοποιούνται τρεις κατηγορίες παραγόντων:*
 - I. πάροχοι υπηρεσιών, οι οποίοι χρησιμοποιούν από κοινού περιουσιακά στοιχεία, πόρους, χρόνο ή/και δεξιότητες και μπορεί να είναι ιδιώτες ή κάθε είδους νομική οντότητα που παρέχουν υπηρεσίες ευκαιριακά («ομότιμοι χρήστες») ή πάροχοι υπηρεσιών που ενεργούν με την επαγγελματική τους ιδιότητα («επαγγελματίες πάροχοι υπηρεσιών»).*
 - II. χρήστες των υπηρεσιών και*
 - III. μεσάζοντες, οι οποίοι, μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας, συνδέουν παρόχους και χρήστες και διευκολύνουν τις μεταξύ τους συναλλαγές.*
- *Ως ψηφιακές πλατφόρμες ορίζονται οι ηλεκτρονικές, διμερείς ή πολυμερείς αγορές, όπου δύο ή περισσότερες ομάδες χρηστών επικοινωνούν μέσω διαδικτύου με τη μεσολάβηση του διαχειριστή της πλατφόρμας προκειμένου να διευκολυνθεί μία συναλλαγή μεταξύ τους.*
- *Ως βραχυχρόνια μίσθωση ορίζεται η μίσθωση ακινήτου που συνάπτεται μέσω των ψηφιακών πλατφορμών για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους.*

- *Ως διαχειριστής ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης (στο εξής «διαχειριστής ακινήτου») ορίζεται το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, που αναλαμβάνει την διαδικασία ανάρτησης ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση και γενικά μεριμνά για τη βραχυχρόνια μίσθωση του ακινήτου. Διαχειριστής ακινήτου δύναται να είναι είτε κύριος του ακινήτου ή νομέας ή επικαρπωτής ή υπεκμισθωτής ή τρίτος.*

Ειδικότερα, σύμφωνα με την απόφαση, ο Διαχειριστής, υποχρεούται να προχωρήσει στις εξής κινήσεις:

- *Εγγραφή στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής.*
- *Υποβολή της Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής ανά μισθωτή.*
- *Καταχώρηση στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής στοιχείων απαραίτητων για τον προσδιορισμό του ετήσιου εισοδήματος του αρ. 39Α του ν. 4172/2013.*
- *Δημόσια κατάθεση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων (ΤΠΔ) του ποσού που αναλογεί σε αγνώστους δικαιούχους εισοδήματος, τους οποίους ο Διαχειριστής, δεν ήταν δυνατόν να γνωρίζει κατά την εγγραφή του Ακινήτου στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής.*

Το σημαντικότερο τμήμα του άρθρου είναι η κατεύθυνση που δίνεται για τον καθορισμό περιοχών όπου θα ισχύουν οι ακόλουθοι περιορισμοί στη διάθεση ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση με στόχο την προστασία της κατοικίας. Οι περιορισμοί όπως παρουσιάζονται στην παράγραφο 8 του άρθρου 111 του Ν. 4446 έπειτα από την τροποποίηση του από το Ν. 4472 είναι οι εξής:

- *Να μην επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση άνω των δύο (2) ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. δικαιούχου εισοδήματος.*
- *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.*

Επίσης, στο άρθρο αναφέρονται οι ποινές αναφορικά με τις παραβάσεις, ώστε να περιοριστεί η φοροδιαφυγή.

Σύμφωνα με το νέο άρθρο 39 Α του Ν. 4472/2017 που προστέθηκε στον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Ν. 4172/2013) τα εισοδήματα που αποκτώνται από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις θα έχουν κλιμακωτή φορολόγηση με ισχύ από την 01.01.2017. Πιο συγκεκριμένα και με την προϋπόθεση ότι η εκμίσθωση επιπλωμένων κατοικιών συνοδεύεται αποκλειστικά από την παροχή κλινოსκεπασμάτων, το εισόδημα από τη βραχυχρόνια μίσθωση θεωρείται ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία και φορολογείται με τους εξής συντελεστές:

- με 15% για εισόδημα μέχρι 12.000 ευρώ
- με 35% για εισόδημα από 12.001 έως 35.000 ευρώ και
- με 45% για εισόδημα από 35.001 ευρώ και πάνω.

Στην περίπτωση που παρέχονται και άλλες υπηρεσίες πέραν των κλινοςκεπασμάτων όπως η παροχή φαγητού, τότε το εισόδημα θεωρείται ως εισόδημα από ατομική επιχειρηματική δραστηριότητα και φορολογείται ως εξής:

- με 22% για εισόδημα μέχρι 20.000 ευρώ
- με 29% για εισόδημα από 20.001 έως 30.000 ευρώ
- με 37% για εισόδημα από 30.001 έως 40.000 ευρώ και
- με 45% για εισόδημα από 40.001 ευρώ και πάνω.

Συνοψίζοντας το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, διαφαίνεται η βούληση της πολιτείας να ελέγξει και να περιορίσει τα καταλύματα τύπου Airbnb αποκομίζοντας ταυτόχρονα κέρδη από τη φορολόγησή τους. Επίσης προβλέπει το μελλοντικό περιορισμό ακινήτων που προσφέρονται για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των 90 ημερών. Αν και η φορολογία είναι αρκετά υψηλή, αφήνει την ευελιξία στον διαχειριστή του ακινήτου να εκμισθώσει το ακίνητο του, χωρίς περαιτέρω χρονικούς και οικονομικούς περιορισμούς.

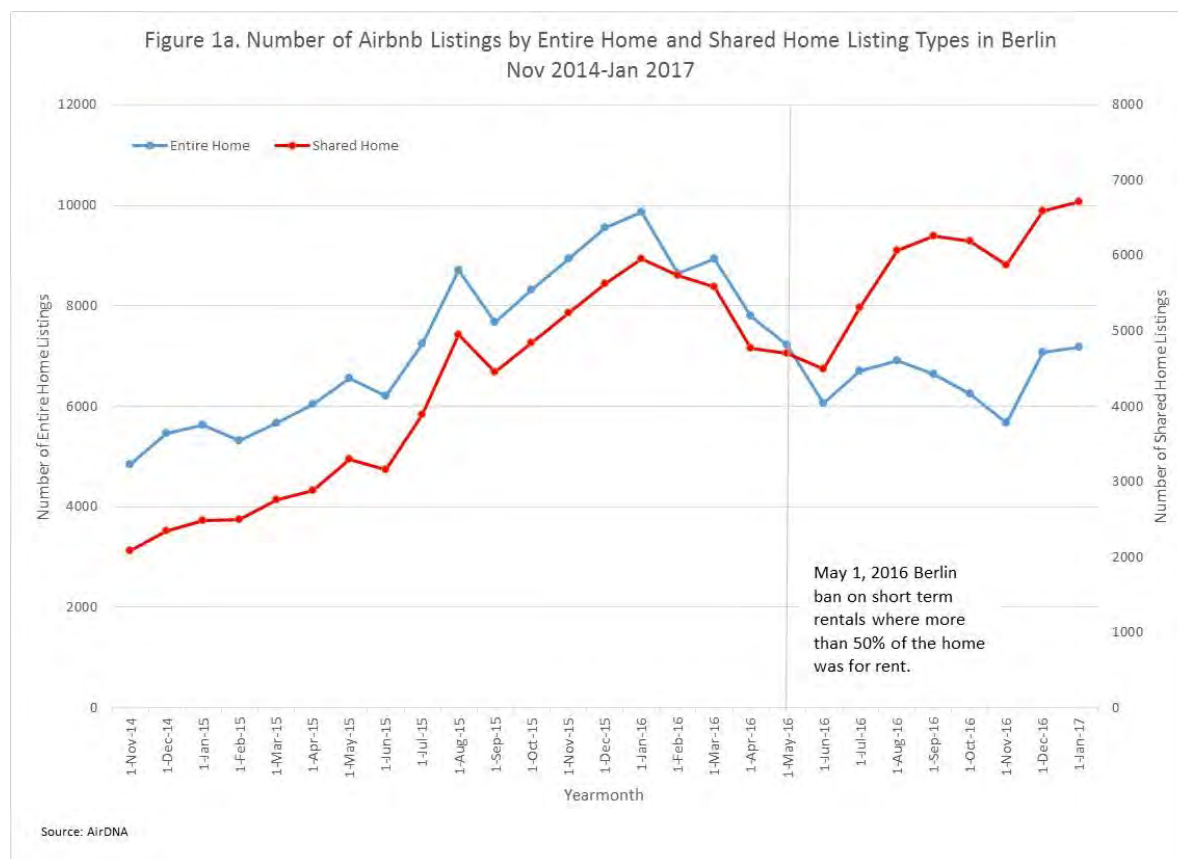
2.1.2. ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ

Η ραγδαία αύξηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει επηρεάσει σε παγκόσμιο επίπεδο την οικονομία και ιδιαίτερα τις μεγαλουπόλεις της Αμερικής και της Γηραιάς ηπείρου. Ήδη πολλές πόλεις αντιμετωπίζουν έντονα προβλήματα από την άναρχη εξάπλωση διαμερισμάτων τύπου Airbnb. Για το λόγο αυτό έχουν ληφθεί αυστηρά μέτρα για τον έλεγχο και τον περιορισμό τους. Στη συνέχεια εξετάζουμε το νομοθετικό πλαίσιο κατά το έτος 2017, σε ορισμένες πόλεις με μεγάλη συγκέντρωση βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Βερολίνο:

Το Βερολίνο είναι μια από τις πόλεις με τους αυστηρότερους κανονισμούς για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις παγκοσμίως. Από την 1η Μαΐου του 2016 επιτρέπει μόνο την ενοικίαση των σπιτιών στα οποία κατοικεί ταυτόχρονα και ο ιδιοκτήτης και όχι ολόκληρα καταλύματα. Έτσι, παρατηρείται η άνοδος του αριθμού των καταχωρήσεων ολόκληρων σπιτιών να έχει υποχωρήσει μετά την 1η Μαΐου 2016, ενώ αντίθετα οι καταχωρήσεις διαμοιραζόμενων σπιτιών συνέχισαν να αυξάνονται. Επίσης, έχει απαγορεύσει όλες τις βραχυχρόνιες μισθώσεις χωρίς άδεια, ενώ υπάρχει φορολογία ανάλογα με τα έσοδα από την βραχυχρόνια ενοικίαση των καταλυμάτων (Helen Hsi, airdna).

Η στρατηγική του Βερολίνου για την επιβολή αυστηρών κανονισμών και υψηλών προστίμων φαίνεται να είναι ιδιαίτερα αποτελεσματική στην μείωση της εξάπλωσης των διαχειριστών που απαριθμούν πολλά καταλύματα και των εταιριών εκμετάλλευσης διαμερισμάτων που προσφέρονται μέσω της Airbnb.



Εικόνα 1... Διαχρονική εξέλιξη των καταλυμάτων Airbnb στο Βερολίνο. Πηγή: AirDNA

Βαρκελώνη:

Η Βαρκελώνη είναι μια από τις πιο τουριστικές πόλεις με εμφανή προβλήματα κορεσμού ιδιαίτερα κατά τους θερινούς μήνες. Η ανάμειξη κατοικίας και τουριστικών χρήσεων έχει ήδη προκαλέσει την αντίδραση των μόνιμων κατοίκων, καθώς έχουν μεταβληθεί οι συνθήκες διαβίωσης (αύξηση τιμών, κορεσμός της πόλης από τουρίστες κλπ.). Για το λόγο αυτό τον Ιούλιο του 2015 ο δήμαρχος της Βαρκελώνης ανέστειλε όλες τις νέες άδειες τουριστικών καταλυμάτων τόσο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, όσο και για τα ξενοδοχεία. Το Μάρτιο του 2016 κατατέθηκε ένα σχέδιο που είχε διαφορετικούς περιορισμούς για τις τουριστικές μισθώσεις ανά ζώνη (Helen Hsi, airdna).

Ιδιαίτερα για την περιοχή της παλιάς πόλης όπου η πυκνότητα των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι πολύ μεγάλη, απαγορεύτηκε στους ιδιοκτήτες να προσφέρουν περισσότερα από ένα διαμερίσματα σε πλατφόρμες τύπου Airbnb. Επίσης για τις παραβάσεις βαρύνονται με πρόστιμα εκτός από τους οικοδεσπότες και η διαδικτυακή πλατφόρμα διαμοιρασμού που φιλοξενεί τα παράνομα διαμερίσματα. Αν και οι περιορισμοί είναι αρκετά αυστηροί, οι καταχωρήσεις συνέχισαν να αυξάνονται έστω και οριακά 5%, όμως τα έσοδα μειώθηκαν κατά περίπου 9%.

Αμστερνταμ:

Οι κύριοι λόγοι που οδήγησαν στη λήψη μέτρων για τον έλεγχο των βραχυχρόνιων μισθώσεων, ήταν η ασφάλεια των τουριστών αλλά και των μόνιμων κατοίκων, η ηχορύπανση, τα οικονομικά συμφέροντα και οι συνθήκες διαβίωσης στο ιστορικό κέντρο.

Έτσι σε επίπεδο Δήμου αποφασίστηκε η λήψη των ακόλουθων μέτρων:

- I. Απαραίτητη η λήψη άδειας για τα βραχυχρόνια μισθώματα.
- II. Ως ανώτατο όριο για λήψη της συγκεκριμένης άδειας ορίζεται το 10% του συνόλου των ιδιωτικών κατοικιών.
- III. Το μέγιστο όριο των επισκεπτών ορίστηκε στα 4 άτομα για διανυκτέρευση.
- IV. Κάθε κατάλυμα μπορεί να ενοικιαστεί ως 60 ημέρες το χρόνο.
- V. Κρίθηκε απαραίτητη η ύπαρξη συστήματος πυροπροστασίας, ενώ θα επιβάλλονται πρόστιμα σε περιπτώσεις ηχορύπανσης στους διαχειριστές αυτών των καταλυμάτων
- VI. Σταδιακά σχεδιάζεται η απαγόρευση όλων των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Λονδίνο:

Στο Λονδίνο η επιβολή περιορισμών, έγινε με γνώμονα την προστασία του υπάρχοντος οικιστικού αποθέματος, ώστε να αποφευχθεί η μετατροπή των οικογενειακών σπιτιών σε βραχυχρόνιες μισθώσεις. Για το λόγο αυτό κρίθηκε απαραίτητη η λήψη πολεοδομικής άδειας για όσα μισθώματα διαρκούν λιγότερο από 90 νύχτες και η επιβολή υψηλών προστίμων στους παραβάτες. Επιπλέον, ο ιδιοκτήτης του καταλύματος έχει την υποχρέωση να πληρώνει δημοτικούς φόρους για τα έσοδα που λαμβάνει από την ενοικίαση του ακινήτου του. Χαρακτηριστικό είναι ότι μετά την ισχύ του περιορισμού των 90 ημερών κατά το έτος 2016, το ποσοστό των κρατήσεων που διήρκεσαν πάνω από 90 ημέρες το χρόνο μειώθηκε από το 21% στο 7%.

Σαν Φρανσίσκο:

Στην πόλη όπου γεννήθηκε η εταιρία Airbnb σε αντίθεση με τις περισσότερες Ευρωπαϊκές πόλεις στις οποίες κύριος υπεύθυνος θεωρείται ο οικοδεσπότης, την μεγαλύτερη ευθύνη αναλαμβάνει η διαδικτυακή πλατφόρμα διαμοιρασμού και τα πρόστιμα μοιράζονται στους οικοδεσπότες και την εκάστοτε εταιρεία μέσω τις οποίας διατίθενται τα καταλύματα. Οι βασικοί λόγοι που οδήγησαν στη λήψη μέτρων ήταν η προστασία των τιμών στις κατοικίες και

κατ' επέκταση η προστασία των μόνιμων κατοίκων από πιθανή μετεγκατάσταση εξαιτίας της αύξησης των ενοικίων αλλά και της μεταλλαγής των οικιστικών συνοικιών σε τουριστικό πόλο με ότι αυτό συνεπάγεται για την ποιότητα ζωής.

Για την αποφυγή των παραπάνω αρνητικών επιπτώσεων από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις υλοποιήθηκαν οι ακόλουθες αποφάσεις:

- I. Τα κτίρια πρέπει να ανήκουν ή να μισθώνονται από μόνιμους κατοίκους του Σαν Φρανσίσκο οι οποίοι διαμένουν στις μονάδες τουλάχιστον 275 ημέρες / έτος.
- II. Το μέγιστο όριο ενοικίασης για βραχυχρόνια μίσθωση είναι 90 ημέρες το χρόνο.
- III. Υποχρεωτική εγγραφή στο μητρώο βραχυχρόνιας μίσθωσης με τέλος 50\$(ανά δύο χρόνια).
- IV. Απαραίτητη η ύπαρξη όλων βασικών συστημάτων ασφαλείας ώστε να διασφαλίζεται η προστασία των φιλοξενούμενων.

2.1.3. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΘΕΣΜΙΚΩΝ ΠΛΑΙΣΙΩΝ

Το ρυθμιστικό και φορολογικό περιβάλλον θα παραμείνει αναμφισβήτητα ένα μεγάλο ερωτηματικό για πολλά χρόνια, καθώς οι προορισμοί βρίσκονται στο ξεκίνημα της δύσκολης διαδικασίας αντιμετώπισης των προβλημάτων που προέρχονται από την ταχεία άνοδο του τομέα της άτυπης διαμοιραζόμενης στέγασης (the informal peer-to-peer accommodation sector). Κοινό χαρακτηριστικό για τις πόλεις που μελετήθηκαν είναι ότι σε καμία δεν έχουν απαγορευτεί πλήρως τα διαμερίσματα Airbnb. Τη μεγαλύτερη επιτυχία στον περιορισμό των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει το Βερολίνο μέχρι στιγμής, καταφέροντας να μειώσει τις καταχωρήσεις κατά 49%, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό για τους επαγγελματίες διαχειριστές ανέρχεται στο 60% (Helen His, airdna). Αντίθετα, ο σχεδιασμός στη Βαρκελώνη δεν είχε τα επιθυμητά αποτελέσματα, ίσως επειδή ο περιορισμός στα τουριστικά καταλύματα ήταν καθολικός τόσο για ξενοδοχεία όσο και για καταλύματα τύπου Airbnb.

Με εξαίρεση το Βερολίνο, όπου οι περισσότερες ρυθμίσεις για τα καταλύματα τύπου Airbnb είναι ποσοτικές, παρατηρήθηκε ότι στις υπόλοιπες πόλεις κυριαρχεί ένα μείγμα ποσοτικών και ποιοτικών μέτρων. Τα ποιοτικά μέτρα αφορούν κατά κύριο λόγο την ασφάλεια των διαμερισμάτων (πυροπροστασία, έξοδοι διαφυγής κλπ.), τον τόπο διαμονής των ιδιοκτητών (είτε να διαμένουν στο ίδιο οίκημα, είτε στην ίδια πόλη) και την παροχή πληροφοριών για το διαμέρισμα από τους ιδιοκτήτες προς τους φιλοξενούμενους. Αντίστοιχα, τα ποσοτικά μέτρα εστιάζουν στη φορολογία, στον χρονικό περιορισμό διάθεσης των Airbnb, στο μέγιστο αριθμό ατόμων που μπορεί να φιλοξενηθεί από ένα κατάλυμα και στα αυστηρά πρόστιμα για τους παραβάτες.

Εξελίξεις σε βασικές πόλεις όπως το Σαν Φρανσίσκο και η πόλη της Νέας Υόρκης μπορεί να παρέχουν προσχέδια για άλλες περιοχές, αλλά κάθε προορισμός έχει μοναδικά χαρακτηριστικά που θα επηρεάσουν τον τρόπο με τον οποίο θα ζυγιστούν τα οφέλη και τα κόστη των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων. Για παράδειγμα, μια μεγάλη μητρόπολη με περιορισμένα ενοικιαζόμενα διαμερίσματα θα προσεγγίσει προφανώς τα ζητήματα διαφορετικά από μια παραθαλάσσια κοινότητα με πολλά δευτερεύοντα σπίτια που οι ιδιοκτήτες από καιρό τα ενοικιάζουν στους τουρίστες. Σε γενικές γραμμές, η νομιμοποίηση της βραχυπρόθεσμης διαμοιραζόμενης μίσθωσης, φαίνεται να είναι η πιο συνετή και αναπόφευκτη προσέγγιση, διότι με αυτόν τον τρόπο θα επιτραπεί μεγαλύτερη ρυθμιστική επίβλεψη και φορολογία. Αυτή η ρυθμιστική χαλάρωση πιθανότατα θα επεκταθεί μόνο στις κύριες κατοικίες και στις δευτερεύουσες κατοικίες, προκειμένου να αποφευχθεί η λειτουργία

των χώρων ως μισθώσεις πλήρους χρόνου, οι οποίες μπορούν να ρυθμίζονται διαφορετικά (D. Guttentag).

Επιπροσθέτως, οι προορισμοί μπορούν να θεσπίσουν κανονισμούς όπως ο περιορισμός των βραχυπρόθεσμων μισθωμάτων σε ορισμένες περιοχές, περιορίζοντας τον αριθμό των ατόμων που μπορούν να μείνουν σε μια μονάδα, τον αριθμό των ημερών ανά έτος που μπορεί να μισθωθεί μια μονάδα και καθιστώντας υπεύθυνους τους οικοδεσπότες για τη συμπεριφορά των επισκεπτών τους. Επίσης, οι ιδιοκτήτες θα πρέπει να αποκτήσουν άδεια βραχυχρόνιας μίσθωσης (Gottlieb, 2013), διότι μέσω ενός συστήματος αδειοδότησης θα μπορούσαν οι οικοδεσπότες να καταβάλουν στον αντίστοιχο δήμο ένα μικρό τέλος, το οποίο θα συγκεντρωνόταν για την ασφάλεια των τουριστών σε περίπτωση ατυχήματος. Ταυτόχρονα, η άδεια θα μπορούσε να συμπεριλαμβάνει ένα πιστοποιητικό το οποίο θα μπορεί να χρησιμοποιηθεί και στα προφίλ της πλατφόρμας Airbnb και να είναι διεθνώς αναγνωρισμένο.

Ωστόσο, οι κανονισμοί και οι απαιτήσεις για κάθε καταχώρηση δεν πρέπει να είναι υπερβολικά δυσβάσταχτες και να μην είναι γραφειοκρατικές. Στην πραγματικότητα, η διαδικασία επανεξέτασης των νόμων βραχυχρόνιας μίσθωσης ως απάντηση στις υπηρεσίες του τύπου Airbnb, θα πρέπει να δώσει ώθηση για την ελάφρυνση των επαχθών κανονισμών που συχνά διέπουν μη ξενοδοχειακά καταλύματα όπως τα παραδοσιακά B & B. Στο Σαν Φρανσίσκο, για παράδειγμα, η αίτηση για άδεια B & B κοστίζει χιλιάδες δολάρια και απαιτεί διάφορα έγγραφα (Said, 2012).

Όπως συνοψίζει ο Staley:

«Ορισμένοι κανονισμοί σχεδιάστηκαν για άλλους τύπους καταλυμάτων όπως μεγάλα ξενοδοχεία, άλλοι δεν έχουν νόημα, και άλλοι είναι απλώς ασκήσεις αύξησης των εσόδων. Όλοι τους προσθέτουν κόστος και πολυπλοκότητα στην λειτουργία των B & B. . . ωστόσο, πολλοί θα μπορούσαν είτε να καταργηθούν είτε να επανεξεταστούν.»

Μόλις θεσπιστούν εύλογοι κανονισμοί, η επιβολή θα γίνει απλούστερη και πιο λογική. Η επιβολή μπορεί να επικεντρωθεί στα σημαντικά ζητήματα, όπως στις μονάδες που λειτουργούν παράνομα ως μισθώματα πλήρους χρόνου ή στις μονάδες που δέχονται επανειλημμένες καταγγελίες. Αντίθετα, οι συνηθισμένοι οικοδεσπότες της πλατφόρμας Airbnb δεν θα πρέπει να παραμείνουν παραβάτες του νόμου καθώς διακινδυνεύουν σημαντικά πρόστιμα εάν εντοπιστούν από την πολιτεία. Μόλις η πλατφόρμα Airbnb ενσωματωθεί στην επίσημη οικονομία, οι κυβερνήσεις θα μπορούν να φορολογήσουν αποτελεσματικότερα τα έσοδα από αυτή την οικονομική δραστηριότητα. Μια καλή πρακτική που θα βοηθούσε και στη μείωση των παράνομων καταλυμάτων θα ήταν μια κοινή φορολόγηση της Airbnb για κάθε κατάλυμα που μισθώνεται. Αυτό προϋποθέτει την καλή συνεργασία μεταξύ των κρατικών

φορέων και των διαδικτυακών πλατφορμών διαμοιρασμού, ώστε ο φόρος να προέρχεται απευθείας από την αντίστοιχη εταιρία στο κράτος ή στον εκάστοτε δήμο.

Βάση των παραπάνω, παρατηρούμε ότι τα αυστηρά πρόστιμα και οι στοχευμένοι περιορισμοί είχαν την μεγαλύτερη αποτελεσματικότητα, κάτι που δεν φαίνεται να ακολουθείται από την αντίστοιχη ελληνική νομοθεσία. Αυτό εξηγείται ως ένα βαθμό από το γεγονός ότι, λόγω της μεγαλύτερης χρονικής διάρκειας του φαινομένου στις πόλεις του εξωτερικού σε σχέση με την Αθήνα (περίπου 2 έτη περισσότερο), οι επιπτώσεις αυτού του φαινομένου είναι ακόμα πιο έντονες και κατ' επέκταση το νομοθετικό πλαίσιο πιο αυστηρό σε σχέση με το αντίστοιχο της Αθήνας. Η φορολογία, οι χρονικοί περιορισμοί και η απαίτηση λήψης άδειας για τη μετατροπή ενός καταλύματος σε Airbnb φαίνεται να είναι κοινό χαρακτηριστικό των περιπτώσεων που μελετήθηκαν, συμπεριλαμβανομένης και της Αθήνας.

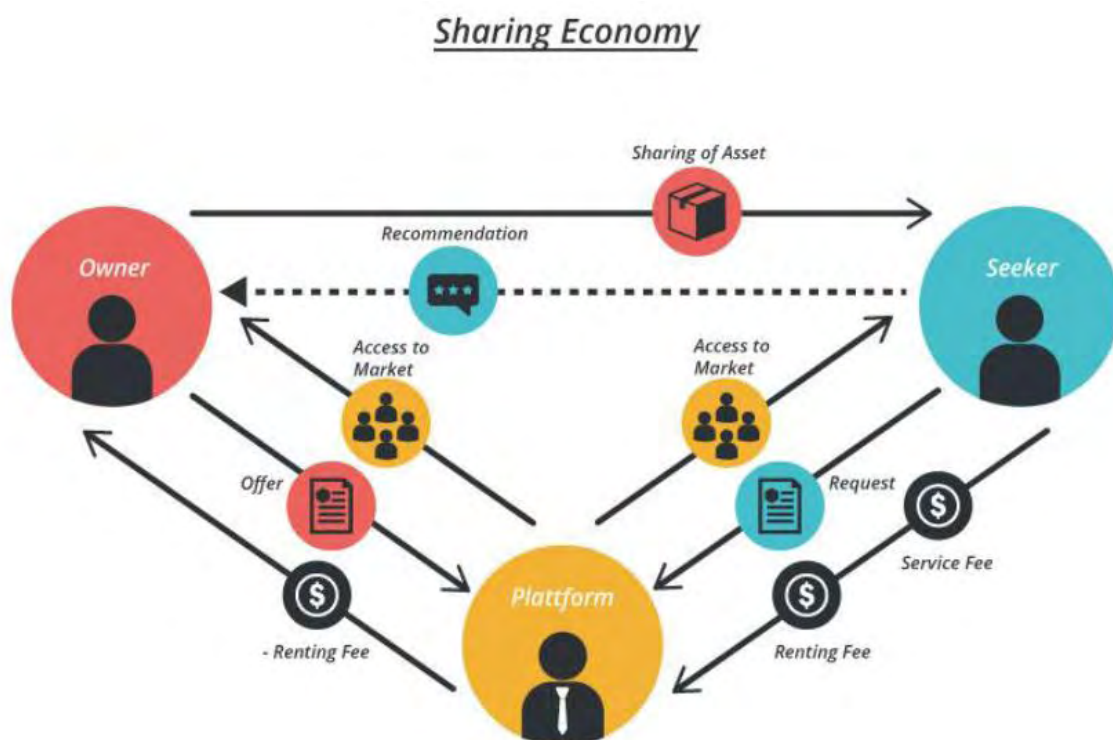
Ειδικότερα για την Αθήνα το θεσμικό πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις χρειάζεται να γίνει πιο συγκεκριμένο ακολουθώντας ως ένα βαθμό τις αντίστοιχες ρυθμίσεις που ισχύουν στο εξωτερικό. Σε παγκόσμιο επίπεδο ένα μέτρο που εκλείπει είναι ο καθορισμός ενός μέγιστου συντελεστή χωρητικότητας βάση του οποίου θα καθορίζεται ο ανώτατος αριθμός καταλυμάτων τύπου Airbnb σε περιοχές με υψηλή πυκνότητα καταλυμάτων. Στόχος αυτού του μέτρου θα είναι η αποφυγή κορεσμού των οικιστικών και ιστορικών περιοχών του κέντρου από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, αναγκάζοντας ταυτόχρονα και την επέκταση του τουρισμού ακόμα και στις πιο υποβαθμισμένες περιοχές της πόλης. Η συγκεκριμένη πρόταση θα μπορούσε να έχει αρκετά θετικά αποτελέσματα στην περίπτωση της Αθήνας, καθώς θα βοηθούσε στην αποσυμφόρηση του κέντρου και στην διάχυση των οικονομικών ωφελειών σε γειτονικές περιοχές, όπου χάρη στην ιδιωτική πρωτοβουλία θα επιχειρούταν η αναβάθμισή τους.

2.2. ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ

Όπως, προαναφέρθηκε η οικονομία διαμοιρασμού ορίζεται ως το επιχειρηματικό μοντέλο όπου στις ψηφιακές πλατφόρμες διατίθενται για προσωρινή χρήση αγαθά και υπηρεσίες που παρέχονται κυρίως από ιδιώτες, με στόχο τη δημιουργία μιας νέας ανοικτής αγοράς. Σύμφωνα με το νόμο 4446/2016 στο άρθρο 111 ως «Οικονομία του Διαμοιρασμού ορίζεται κάθε μοντέλο όπου οι ψηφιακές πλατφόρμες δημιουργούν μια ανοικτή αγορά για την προσωρινή χρήση αγαθών ή υπηρεσιών που συχνά παρέχουν ιδιώτες. Ουσιαστικά διαμέσου της οικονομίας διαμοιρασμού μπορούν να αξιοποιηθούν πόροι που βρίσκονται σε αδράνεια με απώτερο σκοπό την επίτευξη οικονομικού ή κοινωνικού οφέλους.

Το κύριο μοντέλο που διακρίνει αυτή τη νέα οικονομική διάσταση είναι οι peer to peer πλατφόρμες, στις οποίες δύο άτομα αλληλοεπιδρούν με στόχο την αγοραπωλησία αγαθών και υπηρεσιών χωρίς την διαμεσολάβηση τρίτων. Η οικονομία διαμοιρασμού αν και έχει επεκταθεί σε όλους τους τομείς της κοινωνίας, έχει ως κύριο πυλώνα τον τομέα των ακινήτων. Ένα ευρέως γνωστό παράδειγμα αυτού του τομέα είναι και η εταιρεία Airbnb.

Η διαμοιραζόμενη οικονομία έχει ως βάση τη σχέση καταναλωτή - καταναλωτή και όχι επιχείρηση - καταναλωτή. Οι καταναλωτές ανταλλάσσουν μεταξύ τους αγαθά προσωρινά, χωρίς τα αγαθά να αλλάζουν ιδιοκτήτη. Η οικονομία διαμοιρασμού αφορά κυρίως την αποδοτικότερη χρήση των φυσικών περιουσιακών στοιχείων.



Εικόνα 2.1: Η λειτουργία της διαμοιραζόμενης οικονομίας. Πηγή: <https://bmttoolbox.net/patterns/sharing-economy/>

Η οικονομία διαμοιρασμού είναι ένα πολλά υποσχόμενο οικονομικό φαινόμενο, του οποίου δεν έχουν διερευνηθεί ακόμα όλοι οι παράμετροι. Το όνομά της βέβαια είναι παραπλανητικό καθώς η έννοια του διαμοιρασμού παραπέμπει στην προσφορά αγαθών και υπηρεσιών σε άτομα που τα χρειάζονται χωρίς όμως να υφίσταται κάποιο οικονομικό όφελος αυτός που τα προσφέρει. Η οικονομία διαμοιρασμού στα πλαίσια της σύγχρονης οικονομικής λογικής έρχεται να προσδώσει αξία σε κάθε φαινομενικά άχρηστο αντικείμενο, εμπορευματοποιώντας ουσιαστικά την λογική του διαμοιρασμού. Δίνει τη δυνατότητα στον καθένα που έχει έστω και μια υποτυπώδη περιουσία να την εκμεταλλευτεί στο μέγιστο βαθμό, δημιουργώντας με αυτό τον τρόπο πολλούς μικροεπιχειρηματίες.

Αρχικώς, η παραπάνω λογική δεν είναι φαίνεται να έχει αρνητικές επιπτώσεις στην κοινωνία και την οικονομία. Ρίχνοντας όμως μια πιο διεισδυτική ματιά διακρίνουμε ότι η ανεξέλεγκτη ανάπτυξη της μπορεί να προκαλέσει σημαντικά προβλήματα στην τοπική οικονομία, ανατρέποντας τους παραδοσιακούς τρόπους συναλλαγής. Συγκεκριμένα στον τομέα του τουρισμού που αναλύουμε μέσα από το παράδειγμα της Airbnb διαπιστώνουμε ότι σταδιακά με την αύξηση των διαμερισμάτων παρατηρήσαμε και συγκέντρωση πολλών ακινήτων σε συγκεκριμένα άτομα ή εταιρίες. Για παράδειγμα, με βάση τα πιο πρόσφατα στοιχεία για το έτος 2018 στην Αθήνα, από την ανάλυση που διενεργήσαμε, προέκυψε ότι περίπου το 10% των διαμερισμάτων ανήκει στο 0,2% των ιδιοκτητών. Το γεγονός αυτό συνδέεται άμεσα και με την ραγδαία αύξηση της ζήτησης ακινήτων στο κέντρο των πόλεων που έχουν αυξημένο αστικό τουρισμό, όπως η Ρώμη, το Παρίσι, η Βαρκελώνη και η Αθήνα, οδηγώντας σε αύξηση τις τιμές των ακινήτων.

2.2.1. ΟΙ ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ

Οι παράγοντες που βοήθησαν στην ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού μπορούν να διακριθούν σε κοινωνικούς, οικονομικούς και τεχνολογικούς.

Αναλυτικότερα στους κοινωνικούς παράγοντες εντάσσεται ο σύγχρονος τρόπος ζωής, όπου σε συνδυασμό με την αστικοποίηση οδήγησε στην αύξηση των παρεχόμενων υπηρεσιών στις πόλεις και στον διαμοιρασμό των αγαθών, ώστε όλο και περισσότεροι άνθρωποι να έχουν πρόσβαση σε αυτά (Rinne, 2013). Η ανάγκη για κοινωνικοποίηση των κατοίκων που ζουν σε πυκνοκατοικημένες περιοχές και η ένταξη τους σε ομάδες συντέινει στο να ωφεληθεί αυτό το σύστημα. Επίσης, όλο και περισσότεροι καταναλωτές θέλουν να έχουν τον έλεγχο της κατανάλωσής τους, αντίθετα από την υιοθέτηση μιας παθητικής στάσης που ίσχυε μέχρι πρότινος.

Οι οικονομικές εξελίξεις της τελευταίας δεκαετίας έπαιξαν καθοριστικό ρόλο στην δημιουργία νέου κλίματος στην αγορά, καθώς πολλοί άνθρωποι ήρθαν αντιμέτωποι με δύσκολες συνθήκες όπως μειώσεις μισθών, δυσκολίες στην αποπληρωμή δανείων, απολύσεις και λοιπές συνθήκες που είχαν ως συνέπεια τη μείωση της αγοραστικής τους δύναμης. Οι δυσκολίες αυτές τους ανάγκασαν να καταφύγουν σε καινοτόμες ιδέες που θα είναι ταυτόχρονα οικονομικές και χρηστικές. Ιδιαίτερα οι νέοι στράφηκαν στις οικονομίες διαμοιρασμού είτε ως πάροχοι των περιουσιακών τους στοιχείων, είτε ως χρήστες.

Τον κρισιμότερο ρόλο όμως κατέχουν οι νέες τεχνολογίες, οι οποίες χάρη στην γρήγορη ανάπτυξή τους και την απλοποίηση των διαδικασιών πληρωμής δημιούργησαν τη δικιά τους διαδικτυακή κοινότητα, στην οποία εντάσσονται συνεχώς όλο και περισσότεροι άνθρωποι από όλα τα κοινωνικά στρώματα. Το πλήθος των πληροφοριών σε συνδυασμό με την κοινοποίηση των εμπειριών και την αξιολόγησή τους, εντείνει τον ανταγωνισμό, ενώ ταυτόχρονα, εάν αξιοποιηθεί κατάλληλα μπορεί να βελτιώσει τις εμπειρίες των χρηστών αλλά και των καταναλωτών. Κλειδί για να επιτευχθεί το παραπάνω αποτέλεσμα είναι η εμπιστοσύνη μεταξύ παρόχου και χρήστη.

2.3. ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Οι επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχουν τόσο θετικό αντίκτυπο για τον τουρισμό όσο και αρνητικό. Από τη μία μεριά, παρέχουν ευκολότερη πρόσβαση σε μια μεγάλη ποικιλία από υπηρεσίες, οι οποίες συνήθως είναι και καλύτερης ποιότητας και χαμηλότερου κόστους σε σχέση με τις συνηθισμένες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις. Πολλοί αναλυτές θεωρούν ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις προσφέρουν σημαντικά οφέλη στους ιδιοκτήτες των καταλυμάτων, τα οποία στερούνταν σε μεγάλο βαθμό. Από την άλλη μεριά, η βραχυχρόνια μίσθωση δημιουργεί και ένα είδος άδικου ανταγωνισμού, μειώνοντας τις θέσεις εργασίας, δεν επιβαρύνεται με τους φόρους που είναι υποχρεωμένες να πληρώσουν οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις και πολλές φορές δεν ακολουθεί τους κανόνες υγιεινής και ασφάλειας όπως κάνουν αντίστοιχα τα ξενοδοχεία.

Γενικότερα η βραχυχρόνια μίσθωση τείνει να εντατικοποιηθεί σε όλο τον κόσμο μέσα στα επόμενα 20 χρόνια. Παρακάτω παρατίθεται πίνακας SWOT σχετικά με τα **πλεονεκτήματα**, τα **μειονεκτήματα**, τις **ευκαιρίες** και τις **απειλές** της βραχυχρόνιας μίσθωσης διαμερισμάτων:

SWOT ανάλυση της βραχυχρόνιας μίσθωσης

Πλεονεκτήματα	Ευκαιρίες
<ul style="list-style-type: none"> • Χαμηλές χρεώσεις υπηρεσιών (3% χρέωση υπηρεσιών από τη φιλοξενία για κάθε κράτηση και 6-12% χρέωση από το φιλοξενούμενο). • Χαμηλότερες τιμές σε σχέση με αυτές των ξενοδοχείων και επιπλέον εισόδημα για τον οικοδεσπότη. • Μεγάλη λίστα από διαθέσιμα καταλύματα. • Υπάρχει μεγάλη επισκεψιμότητα της 	<ul style="list-style-type: none"> • Οι ταξιδιώτες δεν είναι ικανοποιημένοι με τις τιμές των ξενοδοχείων και τις συνθήκες οι οποίες πολλές φορές είναι χειρότερες από τις συνθήκες της Airbnb. • Πόλεις τόσο στην Ευρώπη όσο και στην Αμερική έχουν ήδη συμφωνήσει να νομιμοποιήσουν τα περισσότερα από τα καταλύματα της Airbnb, με ορισμένους όμως περιορισμούς.

<p>διαδικτυακής πλατφόρμας από χρήστες καθημερινά.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ενισχύει οικονομικά τις απομακρυσμένες γειτονιές του κέντρου. • Αξιοποίηση κενών καταλυμάτων. • Μεγέθυνση της τουριστικής αγοράς • Αξιοποίηση κενών χώρων • Ευελιξία • Επιπρόσθετο εισόδημα 	<ul style="list-style-type: none"> • Δυνατότητα αξιοποίησης νέων, μεγάλων και κερδοφόρων αγορών σε χώρες στις οποίες οι τιμές των ξενοδοχείων είναι πολύ υψηλές. • Η διαδικτυακή πλατφόρμα έχει συμβάλλει στην ανάπτυξη της αγοράς κινητών, καθώς με τη χρήση των mobile apps παρέχει εύκολη πρόσβαση στους ταξιδιώτες και τους βοηθάει να κάνουν εύκολα και γρήγορα την κράτηση τους. • Έχει αυξηθεί ο αριθμός των ταξιδιωτών που ψάχνει εναλλακτικούς τρόπους για να ταξιδεύει και να εξερευνάει τις κουλτούρες και τις κοινωνίες των προορισμών τους. • Μείωση ανεργίας • Είναι πολύ πιθανό πιθανότητα οι βραχυχρόνιες μισθώσεις να συμβάλλουν στην εξαπλώση του τουρισμού και σε μη τουριστικές περιοχές (διασπορά του τουρισμού).
Μειονεκτήματα	Απειλές
<ul style="list-style-type: none"> • Υπάρχουν πολλοί αντίπαλοι και ομάδες συμφερόντων από την τουριστική βιομηχανία οι οποίοι μάχονται έναντι των βραχυχρόνιων μισθώσεων. 	<ul style="list-style-type: none"> • Αυξάνονται διαρκώς οι περιπτώσεις καταγγελιών για μη ικανοποιητική φιλοξενία. • Η εμφάνιση όλο και περισσότερων καταλυμάτων τύπου hostel με πολύ χαμηλές τιμές, 24ωρη

<ul style="list-style-type: none"> • Η ιδέα της πλατφόρμας βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι εύκολα αντιγράψιμη από παρόμοιες εταιρείες. • Η Airbnb οδηγεί σε εκτίναξη των τιμών ενοικίου από την έλλειψη αποθέματος σπιτιών μέσα στις πόλεις. • Η πλατφόρμα λειτουργεί σαν «διαμεσολαβητής» ανάμεσα στον οικοδεσπότη και τον ενοικιαστή. Αυτό με τη σειρά του οδηγεί σε επιπλέον χρεώσεις αλλά εμπλέκει και την εταιρεία σε πολλές διαμάχες. • Αυξημένος βαθμός ηχορύπανσης, ιδίως κατά τις νυχτερινές ώρες. • Φοροδιαφυγή • Κυκλοφοριακή συμφόρηση • Έλλειψη χώρων στάθμευσης 	<p>υπηρεσία εξυπηρέτησης και ευχάριστο προσωπικό αποτελούν απειλή.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Αύξηση της εγκληματικότητας σε περιοχές με υψηλές συγκεντρώσεις διαμερισμάτων Airbnb. • Κορεσμός των κεντρικών περιοχών από την ραγδαία αύξηση των Airbnb και σταδιακή αλλοίωση της ταυτότητας και του χαρακτήρα των περιοχών. • Αντιδράσεις από γείτονες
--	--

Τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορούν να συμβάλλουν στην κάλυψη των απαιτήσεων του τουρισμού ιδιαίτερα σε μεγάλες πόλεις, κυρίως σε περιόδους έντονης τουριστικής κίνησης όταν η ζήτηση για κατάλυμα είναι ακόμα μεγαλύτερη. Η βραχυχρόνια μίσθωση ακόμη, θα μπορούσε να προσφέρει οφέλη και στον τουρισμό των αγροτικών περιοχών, όπως για παράδειγμα κατά τη διάρκεια κάποιου τοπικού φεστιβάλ ή event, καλύπτοντας την ανάγκη για στέγαση των αυξημένων επισκεπτών.

Ακόμα σύμφωνα με έρευνες η βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να δώσει την ευκαιρία τουριστικής ανάπτυξης περιοχών, οι οποίες κατά το παρελθόν ήταν λιγότερο δημοφιλείς. Για

παράδειγμα, στην Ελβετία το 2016 παρατηρήθηκε ότι η συμβολή του Airbnb στη τουριστική ανάπτυξη της χώρας ήταν καθοριστική, καθώς το υψηλό κόστος διαμονής εμπόδιζε πολλούς τουρίστες να επισκεφτούν πολλές περιοχές της χώρας (S. Nieuwland, 2017).

Όσον αφορά την αναζωογόνηση των συνοικιών, παρατηρούμε ότι στην Ουτρέχτη της Ολλανδίας, η Airbnb επεκτείνει τις οικονομικές επιπτώσεις του τουρισμού από το ιστορικό κέντρο της πόλης στις γύρω γειτονιές, γεγονός που θεωρείται θετικό και ενθαρρύνεται από την τοπική κοινωνία (Van Duuren, Van der Zee, Van Hees, 2017). Στη Βαρκελώνη, ωστόσο, το ίδιο αποτέλεσμα έχει ληφθεί με λιγότερο ενθουσιασμό. Οι τουρίστες διαμένουν τώρα στις γειτονιές της Airbnb κοντά σε τουριστικά αξιοθέατα που ήδη βιώνουν μεγάλη πίεση από τον τουρισμό. Έτσι, ενώ στην Ουτρέχτη η εξάπλωση των τουριστών σε γειτονιές λίγο έξω από το ιστορικό κέντρο θεωρείται ευκαιρία, στη Βαρκελώνη θεωρείται απειλή, δείχνοντας ήδη ότι οι επιπτώσεις στις πόλεις μπορούν να γίνουν αντιληπτές με εντελώς διαφορετικούς τρόπους (S. Nieuwland, 2017).

2.4. ΑΣΤΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

Ο αστικός τουρισμός ή αλλιώς επονομαζόμενος ως “city break” αποτελεί μια εναλλακτική μορφή τουρισμού, που αναπτύσσεται σε μεγάλες ή μικρές πόλεις, ιστορικές ή βιομηχανικές, παράκτιες ή ηπειρωτικές και έχει ως κύριο χαρακτηριστικό γνώρισμα τις περιηγήσεις των τουριστών που ταξιδεύουν σε μια πόλη για λίγες ημέρες. Συνδέεται άμεσα και με άλλες μορφές τουρισμού όπως ο συνεδριακός τουρισμός, ο τουρισμός αναψυχής, ο εκπαιδευτικός τουρισμός κλπ. Η ανάπτυξη του τουρισμού των πόλεων γίνεται με πολλαπλάσιους ρυθμούς σε σχέση με το μαζικό τουρισμό γεγονός που καταδεικνύει τη δυναμική που έχει και τις προοπτικές που ανοίγονται από την αξιοποίηση του στις πόλεις.

Ιδιαίτερα η πόλη της Αθήνας αξιοποιώντας κατάλληλα τον αστικό τουρισμό και συνδυάζοντάς τον με τον πολιτισμικό και τη διασκέδαση μπορεί να αναδειχθεί σε ένα από τα πιο σημαντικά αστικά κέντρα της Ευρώπης.

Τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα της Αθήνας είναι:

1. οι αρχαιολογικοί χώροι και η πολιτισμική κληρονομιά
2. οι κλιματολογικές συνθήκες
3. διασκέδαση / νυχτερινή ζωή
4. φιλοξενία, φιλικότητα ανθρώπων

ενώ αντίθετα τα κύρια μειονεκτήματα είναι:

1. έλλειψη υποδομών για ΑΜΕΑ και κακή κατάσταση πεζοδρομίων
2. κυκλοφοριακή συμφόρηση
3. ακρίβεια

Βασική παράμετρο όμως πρέπει να αποτελεί και η αποδοχή και υλοποίηση πολιτικών βιώσιμης αστικής ανάπτυξης, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η ισορροπία των τουριστικών ωφελειών στο παρόν με τις μελλοντικές δυνατότητες φιλοξενίας της πόλης, διατηρώντας την πολιτιστική, περιβαλλοντική και κοινωνική ποιότητα (Γρούτας Γ., Νικολαΐδης Χ., 2000).

Μια μετεξέλιξη του αστικού τουρισμού είναι και ο ‘Νέος αστικός τουρισμός’. Το φαινόμενο αυτό συνδέεται περισσότερο με τη συλλογή εμπειριών και την ‘εξερεύνηση’ – περιήγηση μιας περιοχής από τους τουρίστες. Ουσιαστικά οι νέοι αστικοί τουρίστες δεν ακολουθούν προκαθορισμένα τουριστικά πακέτα, αλλά έρχονται σε επαφή με τους ντόπιους κατοίκους και τις συνήθειες τους, επισκέπτονται τα καταστήματα της περιοχής και συμμετέχουν στις τοπικές εκδηλώσεις.

Σ’ αυτό το πλαίσιο έρχονται να προστεθούν και τα καταλύματα τύπου Airbnb με μεγάλη επιτυχία, καθώς προσφέρουν μια πιο οικεία εμπειρία στον τουρίστα. Χαρακτηριστικό

είναι το διαφημιστικό μιας εταιρείας βραχυχρόνιων μισθώσεων στο Βερολίνο, το οποίο χαρακτηριστικά αναφέρει *‘Σταμάτα να είσαι Τουρίστας’*. Τα καταλύματα Airbnb μοιάζουν επομένως ως το ιδανικό μέρος διαμονής για όσους θέλουν να ζήσουν μια πιο ‘αυθεντική’ εμπειρία της πόλης που επισκέπτονται, ενώ ταυτόχρονα διατηρούν σε χαμηλά επίπεδα το κόστος διαμονής (Henning Füller, Boris Michel). Λαμβάνοντας υπόψη αυτή την τάση μπορούμε να διαπιστώσουμε σε ένα πρώτο βαθμό ότι υπάρχει συσχέτιση στην αύξηση των τουριστών στην Αθήνα και στα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, καθώς στην πρωτεύουσα της Ελλάδας βρίσκεται σε υψηλά επίπεδα ο αστικός τουρισμός.

2.5. ΑΣΤΙΚΟΣ ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΣ

Με τον όρο εξευγενισμό (gentrification) εκφράζουμε τις διαδικασίες, κατά τις οποίες οι φτωχές εργατικές συνοικίες στο κέντρο της πόλης αναμορφώνονται και αναβαθμίζονται μέσω της δράσης του ιδιωτικού κεφαλαίου και των κρατικών παρεμβάσεων, έχοντας ως συνέπεια τη μετεγκατάσταση των αδύναμων οικονομικά στρωμάτων σε άλλες περιοχές και την εγκατάσταση στην ‘εξευγενισμένη’ περιοχή ανώτερων οικονομικά τάξεων (P. Marcuse).

Ο όρος του εξευγενισμού χρησιμοποιήθηκε αρχικά για να περιγράψει τη διαδικασία των ανώτερων μεσαίων τάξεων νοικοκυριών που αγοράζουν σπίτια σε πρώην υποβαθμισμένες περιοχές στο Λονδίνο. Με τα χρόνια ο ορισμός εξελίσσεται, συμπεριλαμβάνοντας πιο περίπλοκες αιτίες και αποτελέσματα. Σήμερα, η εξυγίανση μπορεί να θεωρηθεί ως η κοινωνική ή φυσική αναβάθμιση μιας γειτονιάς (Millard-Ball, 2000) ή η επανεπένδυση φτωχότερων περιοχών (Ley, 2003) και χρησιμοποιείται ως εργαλείο αστικής αναγέννησης, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις ο αστικός εξευγενισμός είναι ο τελικός στόχος και όχι απλώς μια επίδραση των αναπλάσεων (Hackworth & Smith, 2001).

Το φαινόμενο του εξευγενισμού είναι αποτέλεσμα τόσο οικονομικών παραγόντων που σχετίζονται με τον καπιταλιστικό τρόπο παραγωγής, όσο και πολιτισμικών παραγόντων που σχετίζονται με ατομικές επιλογές και προτιμήσεις. Σχετικά με τους πολιτισμικούς παράγοντες που συμβάλουν στην δημιουργία του φαινομένου μπορούμε να διακρίνουμε τους εξής:

- την εμφάνιση μιας νέας μεσαίας τάξης
- τη δράση διακριτών κοινωνικών ομάδων
- την ανάπτυξη του διεθνούς ανταγωνισμού των πόλεων και της τουριστικής βιομηχανίας

Ήδη από την δεκαετία του '70, παρατηρείται μία μεταβολή από το “προαστιακό” όραμα μιας ήσυχης ζωής σε μονοκατοικία στα προάστια σε ένα “αστικό” όραμα μιας ζωής σε ένα διαμέρισμα μιας κεντρικής πολυώροφης πολυκατοικίας. Η αστική μεσαία τάξη επιστρέφει σταδιακά στις κεντρικές περιοχές των πόλεων, τις οποίες είχε εγκαταλείψει στην εργατική τάξη και σε μειονοτικές ομάδες κατά την μεταπολεμική προαστικοποίηση. Αυτή η επιστροφή δίνει νέα αξία στην αστική γη του κέντρου (Αθανασόπουλος Ορέστης, Καραβά Ματίνα).

Κατά κύριο λόγο ο αστικός εξευγενισμός προκαλείται από την οικονομική ανάπτυξη μιας περιοχής, που προέρχεται από ιδιωτικές πρωτοβουλίες και συνήθως είναι το αποτέλεσμα της αναβάθμισης μιας περιοχής, χωρίς όμως να είναι απαραίτητα και στόχος. Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα στο Μανχάταν όπου αρχικά η συνοικία ήταν πλήρως υποβαθμισμένη με την εγκληματικότητα στα ύψη και σταδιακά με τη συγκέντρωση καλλιτεχνών και ανθρώπων

του πνεύματος δημιουργήθηκε ένα πολιτιστικό cluster. Η ανάπτυξη του Μανχάταν σε πολιτιστικό πόλο, επενέργησε θετικά στις συνθήκες διαβίωσης και αυτό είχε σαν αποτέλεσμα την αύξηση των τιμών γης και κατά συνέπεια την αναγκαστική μετεγκατάσταση των χαμηλών οικονομικά στρωμάτων σε γειτονικές περιοχές με χαμηλότερα ενοίκια. Σε πιο σπάνιες περιπτώσεις ο εξευγενισμός μιας περιοχής γίνεται οργανωμένα έπειτα από κρατική παρέμβαση και ανάπλαση της περιοχής. Τέτοια φαινόμενα είναι πιο συχνά στην Κίνα όπου οι αναπλάσεις παλιών τμημάτων των πόλεων γίνονται έπειτα από κρατική πρωτοβουλία και σχεδιασμό.

Ο τουρισμός αποτελεί έναν ιδιαίτερα δυναμικό και ταυτόχρονα δύσκολα ελεγχόμενο τομέα της οικονομίας που σε πολλές περιπτώσεις, ιδιαίτερα στην ελληνική πραγματικότητα, εξαπλώνεται άναρχα και αυθαίρετα, τόσο στις αστικές περιοχές όσο και στην ύπαιθρο. Σύμφωνα με τον David Ley στις μετα-βιομηχανικές πόλεις, η απασχόληση στις υπηρεσίες υπερτερεί σημαντικά από την απασχόληση στην παραγωγή, οπότε δίνουμε έμφαση στην κατανάλωση, τον τουρισμό και την ψυχαγωγία και όχι στην παραγωγή. Δεδομένου ότι οι χρήσεις που αποφέρουν τα μεγαλύτερα κέρδη είναι αυτές που καθορίζουν τις χρήσεις της αστικής γης του κέντρου, οι νέες χρήσεις που τείνουν να κατακλίσουν τις κεντρικές περιοχές είναι το εμπόριο και η ψυχαγωγία.

Ο εκσυγχρονισμός του τουρισμού μπορεί να οδηγήσει σε μετατόπιση, είτε εμπορική είτε οικιστική. Με την εμπορική μετατόπιση, γίνεται η διαδικασία μετασχηματισμού των χώρων σε χώρους ψυχαγωγίας και κατανάλωσης για εύπορους χρήστες, για την καταναλωτική τάξη. Το αποτέλεσμα είναι ότι οι κάτοικοι της περιοχής ενδέχεται να εκτοπιστούν λόγω αυτής της δυναμικής στην αγορά κατοικιών.

Ανάλογα με το χαρακτήρα του εξευγενισμού μπορούμε να διακρίνουμε τρία είδη εκτόπισης κατοίκων: την άμεση μετατόπιση, τον εκτοπισμό λόγω αποκλεισμού και τον έμμεσο αποκλεισμό. Άμεση μετατόπιση συμβαίνει όταν τα ενοίκια καθίστανται υπερβολικά υψηλά, έτσι ώστε οι άνθρωποι πρέπει να απομακρυνθούν. Όταν οι νεοφερμένοι αποκλείονται να εισέλθουν στη γειτονιά, επειδή τα ενοίκια ή οι τιμές των κατοικιών είναι πολύ υψηλές, αυτό ονομάζεται εκτοπισμός λόγω αποκλεισμού. Ένας άλλος τρόπος είναι ο έμμεσος εκτοπισμός όταν οι κάτοικοι δεν αισθάνονται πλέον σαν στο σπίτι τους λόγω των αλλαγών στο χαρακτήρα της γειτονιάς και της απώλειας του τοπικού πολιτισμού και κουλτούρας. Στην περίπτωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων ο έμμεσος εκτοπισμός θα προέρχεται συχνά από ένα πλεόνασμα τουριστικών καταλυμάτων με ταυτόχρονο κορεσμό των τουριστικών περιοχών (Espinosa, 2016).

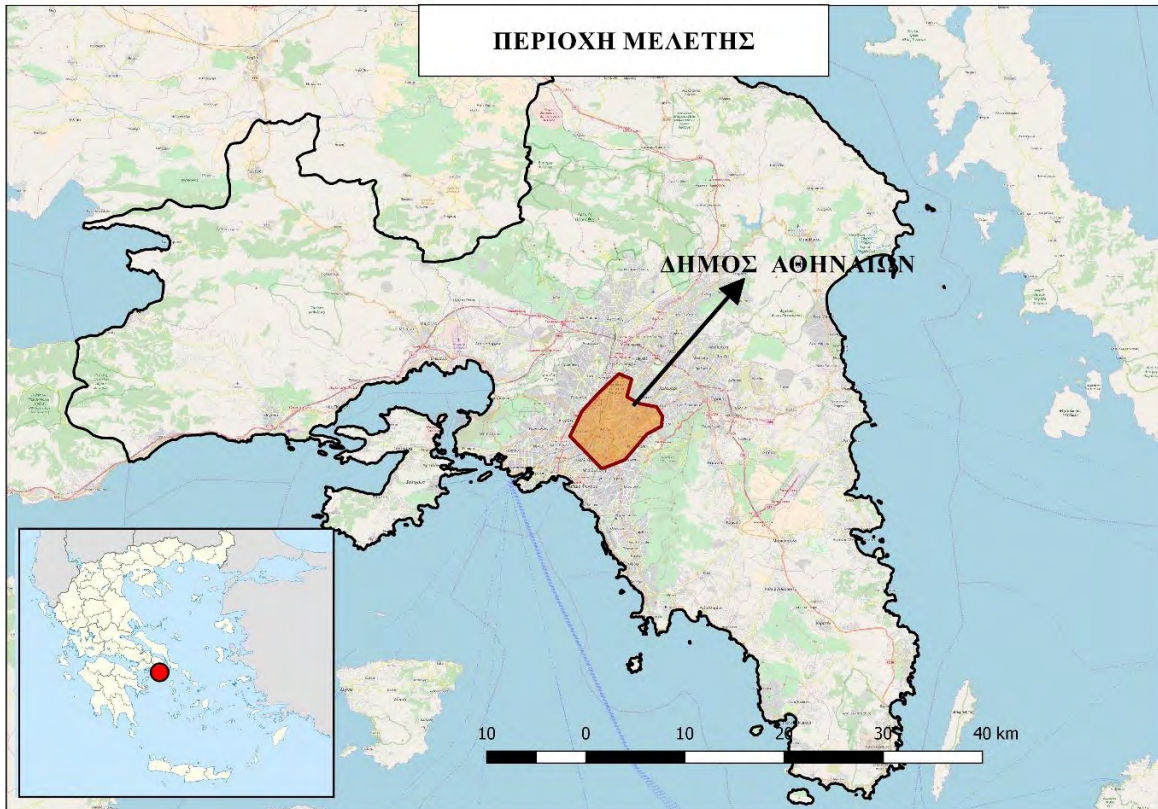
Στην περίπτωση μελέτης μας, η άνοδος των διαμερισμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης αυξάνει τον τουρισμό σε παλιές συνοικίες του κέντρου της Αθήνας και οδηγεί σε άνοδο των

τιμών των ενοικίων. Αν και η περίπτωση των διαμερισμάτων Airbnb είναι πρόσφατη, ήδη σε ορισμένες πόλεις του εξωτερικού όπως το Βερολίνο και η Βαρκελώνη παρατηρούνται φαινόμενα αλλαγής της κοινωνικοοικονομικής σύνθεσης των κεντρικών περιοχών, εξαναγκάζοντας ορισμένες φορές τους κατοίκους που μέχρι πρότινος έμενα εκεί να μετακομίσουν σε πιο απομακρυσμένες περιοχές.

3. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΚΑΙ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

3.1. ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΔΗΜΟ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

Ως περιοχή μελέτης ορίσαμε την περιοχή εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Αθηναίων.



Χάρτης 3.1. Περιοχή μελέτης. Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Ο Δήμος Αθηναίων είναι έδρα του Κεντρικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής.

Οι μόνιμοι κάτοικοι ανέρχονται σε 664.046 σύμφωνα με την τελευταία απογραφή της ΕΛΣΤΑΤ το έτος 2011. Στην απογραφή του 2001 είχε 789.166 κατοίκους, φτάνοντας η πληθυσμιακή μείωση το 15,85% για την προηγούμενη δεκαετία. Τα παραπάνω δημογραφικά στοιχεία μαρτυρούν την μετεγκατάσταση των κατοίκων από το κέντρο προς τα προάστια, καθώς για το ίδιο χρονικό διάστημα ο πληθυσμός στο λεκανοπέδιο Αττικής σημείωσε αύξηση. Το φαινόμενο δείχνει ότι συνεχίζεται κατά τη διάρκεια της κρίσης, καθώς οι πιέσεις στην περιοχή αυξάνονται χωρίς αυτό να συμβαδίζει με ταυτόχρονη ανάπτυξή της.

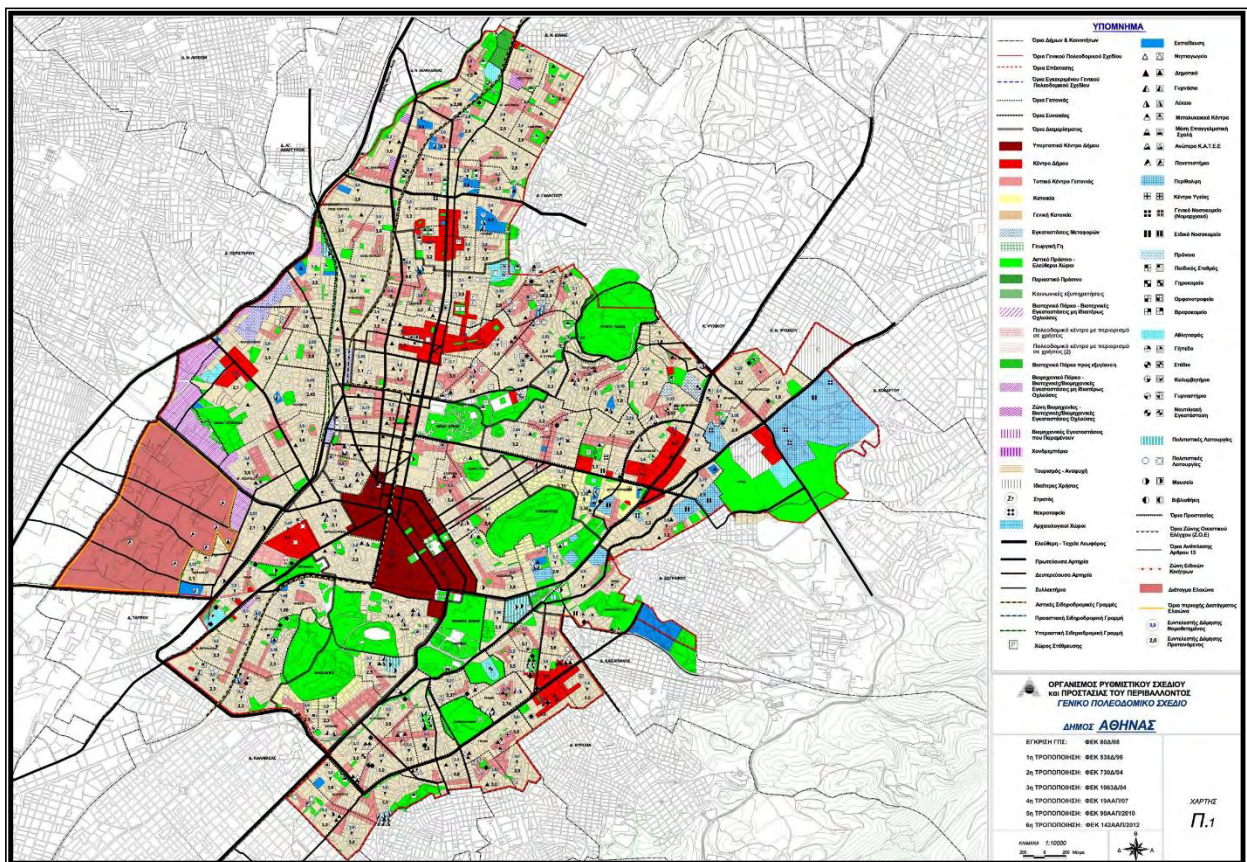
Η συνολική έκταση του Δήμου ανέρχεται σε 38 τ.χλμ., ενώ το μέσο υψόμετρο στα 90μ. Αποτελείται συνολικά από επτά δημοτικές ενότητες. Στο Δήμο Αθηναίων εντοπίζονται 1340

χώροι πρασίνου, συνολικής έκτασης 3350 στρεμμάτων (335.000 τ.μ.), καλύπτοντας το 8,81% της συνολικής επιφάνειας. Συγκρίνοντάς το με το σύνολο των μόνιμων κατοίκων αντιστοιχούν περίπου μόλις 2 τ.μ. σε κάθε άτομο, αριθμός ιδιαίτερα χαμηλό αν συγκριθεί με πολλές πόλεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όπου αγγίζουν ή και ξεπερνούν τα 15 τ.μ. ανά κάτοικο.

3.2. ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Αθήνας (ΓΠΣ) εγκρίθηκε το 1988 και εναρμονίζεται σε μεγάλο βαθμό με τις αρχές του Ρυθμιστικού σχεδίου του 1983. Αναφορικά με τις χρήσεις γης για την περιοχή του κέντρου αναφέρει:

- Επαναφορά της κατοικίας στο κέντρο
- Περιορισμοί στην μετατροπή της κατοικίας σε γραφεία
- Έλεγχος χρήσεων, καθορισμός και απομάκρυνση ασυμβίβαστων λειτουργιών από τις περιοχές κατοικίας και ανάπλασή τους.



Θεματικός χάρτης 3.2. Θεσμοθετημένες χρήσεις γης. Πηγή: ΓΠΣ Αθήνας.

Όπως παρατηρούμε η κυρίαρχη θεσμοθετημένη χρήση γης είναι η γενική κατοικία και ακολουθούν οι χρήσεις κέντρου γειτονιάς και δήμου. Σε αντίθεση όμως με όλους τους σχεδιασμούς που έχουν γίνει, παρατηρούμε μια αναντιστοιχία μεταξύ υφιστάμενων και θεσμοθετημένων χρήσεων γης, γεγονός το οποίο δεν μας εκπλήσσει για τα ελληνικά δεδομένα. Στην περίπτωση του κέντρου της Αθήνας αν και προωθείται η κατοικία, παρατηρούμε τις τελευταίες δεκαετίες τη συνεχή μείωση των κατοικιών και την αντικατάστασή τους από γραφεία, εμπορικές χρήσεις και χώρους αναψυχής. Σ' αυτό το φαινόμενο προσφάτως ήρθε να συμβάλει και η ραγδαία αύξηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, όπου η κατοικία αντικαθίσταται από τουριστικές χρήσεις.

3.3. ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΗΚΑΝ

Ποιοτικά δεδομένα

Κατά τη συλλογή ποιοτικών δεδομένων μελετήθηκαν διάφορα επιστημονικά άρθρα, δημοσιογραφικές αναφορές, διπλωματικές μελέτες, καθώς και το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο. Το περιεχόμενό τους εστίαζε κυρίως στα θέματα της βραχυχρόνιας μίσθωσης, της οικονομίας διαμοιρασμού, στον πολεοδομικό σχεδιασμό, στην επίδραση του τουρισμού στην τοπική κοινωνία, στη διαχείριση των ακινήτων και στις μεθόδους χωρικής ανάλυσης.

Ποσοτικά δεδομένα

Στα ποσοτικά δεδομένα που συλλέχθηκαν εντάσσονται:

1. Οι καταχωρήσεις καταλυμάτων Airbnb
2. Τα ξενοδοχεία
3. Τα ενοικιαζόμενα σπίτια (δειγματοληπτικά από χρυσή ευκαιρία)
4. Οι στάσεις των μέσων μαζικής μεταφοράς
5. Τα αξιοθέατα και οι αρχαιολογικοί χώροι

4. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

Πλάνο εργασίας

Δόμηση του μοντέλου μου: Αφαίρεση → Μετασχηματισμός → Αναγωγή → Επαλήθευση

Κύρια βήματα ανάλυσης των δεδομένων:

1. Συλλογή των απαραίτητων δεδομένων για την χωρική ανάλυση της βραχυχρόνιας μίσθωσης. (καταχωρήσεις Airbnb, ξενοδοχεία, στάσεις μετρό, αρχαιολογικοί χώροι κλπ.)
2. Κανονικοποίηση των δεδομένων ώστε να είναι επεξεργάσιμα και συγκρίσιμα μεταξύ τους.
3. Μη-χωρική ανάλυση.
4. Ανάλυση των χωρικών κατανομών και των χωρικών προτύπων των Airbnb και των ξενοδοχειακών μονάδων.
5. Εξαγωγή χωρικών δεικτών.
6. Διαχωρισμός των Airbnb, ξενοδοχείων και ενοικιαζόμενων σε δύο κατηγορίες (χαμηλή – υψηλή τιμή και μικρά – μεγάλα διαμερίσματα), ώστε να είναι ακριβέστερη η σύγκρισή τους.

Η κανονικοποίηση των δεδομένων ήταν απαραίτητη τόσο για την περαιτέρω επεξεργασία τους, όσο και για τη χρήση ενός κοινού συστήματος αναφοράς που θα επιτρέπει τις συγκρίσεις για την εξαγωγή αποτελεσμάτων. Τα συγκεντρωτικά δεδομένα σε επίπεδο τμήματος απογραφής και η χαρτογράφηση της πυκνότητας για τη χωροθέτηση των καταλυμάτων, επιτρέπουν την σύγκριση των χωρικών σχημάτων μεταξύ της διαμονής με το Airbnb και της διαμονής σε ξενοδοχείο. Οι περιγραφικές στατιστικές επιτρέπουν να λαμβάνονται μετρήσεις για τον προσδιορισμό του βαθμού συγκέντρωσης ή τη διασπορά των τύπων των καταλυμάτων. Με βάση τα συγκεντρωτικά δεδομένα από τα τμήματα απογραφής, αναλύθηκαν στη συνέχεια τα πρότυπα χωροθέτησης, χρησιμοποιώντας χωρικούς στατιστικούς δείκτες.

4.1. ΣΥΛΛΟΓΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

Πρωτεύον στάδιο για την διεκπεραίωση της εργασίας ήταν η συλλογή των δεδομένων, απαραίτητα για μια ολοκληρωμένη και αποτελεσματική χωρική ανάλυση. Ένα από τα κυριότερα ζητήματα ήταν η αξιοπιστία των διαθέσιμων δεδομένων. Ιδιαίτερα όμως για τα καταλύματα που μισθώνονται μέσω της διαδικτυακής πλατφόρμας Airbnb, εξαιτίας του μεγάλου πλήθους δεδομένων, περίπου 8.000 καταχωρήσεις, τυχόν σφάλματα στα δεδομένα θεωρήθηκαν αμελητέα.

Καταχωρήσεις καταλυμάτων Airbnb

Τα δεδομένα συλλέχθηκαν από την ιστοσελίδα “InsideAibnb.com” η οποία δημιουργήθηκε από τον Murray Cox. Τα δεδομένα στην πλατφόρμα αυτή συγκεντρώθηκαν από την επίσημη ιστοσελίδα της Airbnb με τη μέθοδο web scraping, δηλαδή την αυτοματοποιημένη άντληση δεδομένων από το διαδίκτυο. Η συγκεκριμένη μέθοδος συλλέγει και μετατρέπει τα δεδομένα σε επεξεργάσιμη μορφή, στην περίπτωση μας σε csv αρχείο (comma-delimited text file). Η συγκεκριμένη τεχνική αν και είναι σχετικά νέα, έχει καταφέρει να αναπτυχθεί γρήγορα και αποτελεσματικά για την άντληση δεδομένων που σχετίζονται με τα ακίνητα.

Χρησιμοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της έρευνας δεδομένα από τρεις διαφορετικές χρονικές περιόδους: α) Ιούλιο του 2015, β) Μάιο του 2017 και γ) Μάιο του 2018.

Τα σημαντικότερα δεδομένα τα οποία αποτέλεσαν βάση για την παραγωγή μεταδεδομένων ήταν με τη σειρά που παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα: το id και το όνομα του κάθε ιδιοκτήτη, η γειτονιά στην οποία ανήκει το διαμέρισμα, οι συντεταγμένες (αρχικά ήταν στο παγκόσμιο μερκατορικό σύστημα WGS 84 και στη συνέχεια μετατράπηκαν στο ΕΓΣΑ 87), ο τύπος του δωματίου, η μέγιστη χωρητικότητα σε άτομα, ο αριθμός των υπνοδωματίων και των κλινών, η τιμή σε δολάρια, το σύνολο των καλυμμάτων Airbnb που κατέχει ο κάθε ιδιοκτήτης και οι κριτικές ανά μήνα.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθεται ένα δείγμα των κύριων στοιχείων που χρησιμοποιήθηκαν και αναλύθηκαν.

id	host_name	neighbou_1	latitude	longitude	room_type	accomm	bedroo	beds	price	calcu	reviews
10595	Emmanouil	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	37,9889	23,76431	Entire home/apt	8	3	5	\$101.00	8	0,18
10988	Emmanouil	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	37,9884	23,76345	Entire home/apt	5	2	2	\$82.00	8	0,46
10990	Emmanouil	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	37,9878	23,76479	Entire home/apt	4	1	1	\$59.00	8	0,35
10993	Emmanouil	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	37,9886	23,76422	Entire home/apt	2	0	1	\$53.00	8	0,57
10995	Emmanouil	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	37,9895	23,76356	Entire home/apt	4	1	1	\$59.00	8	0,16
27262	Emmanouil	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	37,9889	23,76475	Entire home/apt	4	1	1	\$59.00	8	0,23
28186	Francis	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΤΡΙΓΩΝΟ	37,9768	23,72924	Entire home/apt	4	1	2	\$59.00	1	5,07
31155	Irene	ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΣ	37,9796	23,71589	Private room	1	1	1	\$39.00	1	0
33704	Nicole	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	37,9905	23,76593	Entire home/apt	2	1	2	\$27.00	1	1,33
33917	Anna	ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΣ	37,9847	23,71615	Entire home/apt	2	1	1	\$45.00	1	0,18
33945	Katerina	ΑΓΙΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	38,0085	23,72938	Entire home/apt	5	3	3	\$20.00	2	0,74
34169	Lina	ΠΑΤΗΣΙΑ	38,0099	23,73749	Entire home/apt	4	2	2	\$55.00	1	0,05
38100	Alexandros	ΠΑΓΚΡΑΤΙ	37,9708	23,74259	Entire home/apt	2	1	1	\$48.00	2	1,68
40149	Athens	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΤΡΙΓΩΝΟ	37,9797	23,729	Entire home/apt	4	1	1	\$43.00	5	2,78
40150	Athens	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΤΡΙΓΩΝΟ	37,9797	23,73037	Entire home/apt	2	1	1	\$37.00	5	1,06
44858	Haris	ΚΥΨΕΛΗ	37,9967	23,73838	Private room	2	1	1	\$23.00	1	1,79
48635	Aikaterini	ΠΛΑΤΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ	38,0009	23,72186	Entire home/apt	4	2	3	\$21.00	3	1,84
49219	Markos	ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ	37,9592	23,72536	Entire home/apt	2	1	1	\$28.00	1	0,02
49489	Stathis	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΤΡΙΓΩΝΟ	37,9769	23,7304	Entire home/apt	7	3	5	\$120.00	1	1,28

Πίνακας 4.1: Καταχωρήσεις βραχυχρόνιων μισθώσεων στην εταιρεία Airbnb. Πηγή: InsideAirbnb.

Παρατηρήσεις για τα δεδομένα:

- Μπορεί να υπάρχουν κάποιες ανακρίβειες στα δεδομένα καθώς οι καταχωρήσεις του κάθε ιδιοκτήτη δεν μπορούν να ελεγχθούν εύκολα και ενδέχεται σε ορισμένες περιπτώσεις να μην ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα.
- Επειδή, η εταιρία Airbnb έχει διατηρήσει την ανωνυμία στην τοποθεσία των διαμερισμάτων μπορεί να υπάρχει απόκλιση των σημείων στο χάρτη ως και 150 μέτρα από την πραγματικότητα. Για παράδειγμα τα διαμερίσματα σε μία πολυκατοικία είναι πιθανό να βρίσκονται διάσπαρτα σε κοντινή απόσταση από το κτήριο στο οποίο ανήκουν και να μην συμπίπτουν.
- Κάποιες καταχωρήσεις μπορεί να έχουν διαγραφεί καθώς τα δεδομένα μας αποτελούν στιγμιότυπο μιας συγκεκριμένης χρονικής στιγμής.
- Για τον εντοπισμό των καταλυμάτων με μεγάλη διαθεσιμότητα και συχνές κρατήσεις συνδυάστηκαν οι στήλες των κριτικών ανά μήνα και των ελάχιστων ημερών διαμονής ανά πελάτη.

Ξενοδοχειακές μονάδες

Το ιστορικό κέντρο της Αθήνας αναμφίβολα αποτελεί ένα ιδιαίτερα ελκυστικό αστικό τοπίο με πλήθος ιστορικών και πολιτιστικών ενδιαφερόντων για τους τουρίστες, αποτελώντας τον κύριο πόλο έλξης αστικού τουρισμού στην Ελλάδα. Με την πάροδο του χρόνου έγινε η σταδιακή εγκατάσταση ξενοδοχείων και τουριστικών καταλυμάτων τα οποία κατέλαβαν ορισμένες από της πιο κεντρικές περιοχές της Αθήνας όπως είναι η Ομόνοια και το Σύνταγμα. Για τη μετέπειτα σύγκριση με τη βραχυχρόνια μίσθωση ήταν απαραίτητη η συλλογή των ξενοδοχειακών μονάδων που δραστηριοποιούνται για το έτος 2018 στην περιοχή του Δήμου Αθηναίων.

Πηγή προέλευσης του αρχικού αρχείου ήταν το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΞΕΕ) από το οποίο παρελήφθει ο κατάλογος με το σύνολο των ξενοδοχείων για την Περιφέρεια Αττικής σε μορφή xls (Excel).

ΤΙΤΛΟΣ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Τ.Κ.	ΟΙΚΙΣΜΟΣ	ΤΥΠΟΣ	ΤΑΞΗ	ΔΩΜ.ΣΥΝ.	ΚΛΙΝ.ΣΥΝ.
ΑΒΑ	ΛΥΣΙΚΡΑΤΟΥΣ 9-11	105 58	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΤΥΠΟΥ	4****	23	38
ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΥ	ΚΛΕΟΜΕΝΟΥΣ 2	106 75	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΚΛΑΣΙΙ	5*****	167	307
ΑΔΑΜ	ΧΑΙΡΕΦΩΝΤΟΣ 6	105 58	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΚΛΑΣΙΙ	2**	14	27
ΑΔΡΙΑΝΟΣ	ΑΔΡΙΑΝΟΥ 74	105 56	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΚΛΑΣΙΙ	3***	22	44
ΑΔΩΝΙΣ	ΚΟΔΡΟΥ 3	105 58	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΚΛΑΣΙΙ	2**	26	50
ΑΘΕΝΣ ΑΤΡΙΟΥΜ	ΩΚΕΑΝΙΔΩΝ 21	117 45	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΚΛΑΣΙΙ	4****	56	98
ΑΘΕΝΣ ΖΑΦΟΛΙΑ	ΛΕΩΦ.ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ 87	114 74	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΚΛΑΣΙΙ	4****	191	350
ΑΘΕΝΣ ΜΠΑΚΠΑΚΕΡΣ ΟΤΕΛ	ΜΑΚΡΗ 12	117 42	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΤΥΠΟΥ	2**	11	19
ΑΘΕΝΣ ΠΛΑΖΑ - ΝΙΝ	ΒΑΣ.ΓΕΩΡΓΙΟΥ Α'2	105 63	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΚΛΑΣΙΙ	5*****	183	336
ΑΘΕΝΣ ΣΙΤΥ	ΠΑΤΗΣΙΩΝ 232	112 56	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΚΛΑΣΙΙ	2**	41	76
ΑΘΕΝΣ ΤΙΑΡ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 2	104 31	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΚΛΑΣΙΙ	4****	111	219
ΑΘΕΝΣ ΧΑΟΥΖ	ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΟΥΣ 4	104 32	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΚΛΑΣΙΙ	2**	13	23
ΑΘΗΝΑ ΕΠΙΛΟΓΗ	ΒΕΡΑΝΖΕΡΟΥ 45	104 32	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΚΛΑΣΙΙ	2**	57	98
ΑΘΗΝΑ ΕΥΚΟΛΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΣΑΤΩΒΡΙΑΝΔΟΥ 26	104 32	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΚΛΑΣΙΙ	2**	35	65

Πίνακας 4.2: Κατάλογος ξενοδοχειακών μονάδων. Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος.

Από τα δεδομένα των ξενοδοχείων χρησιμοποιήθηκε κυρίως η μεταβλητή 'ΤΑΞΗ', όπου βάση αυτής κατηγοριοποιήθηκαν τα ξενοδοχεία σε πέντε οικονομικές κατηγορίες, όσες και οι κατηγορίες πιστοποίησης με αστέρια, τοποθετώντας τα πεντάστερα ξενοδοχεία στην υψηλότερη κατηγορία. Επίσης, αξιοποιήθηκε και η μεταβλητή 'Σύνολο κλινών' για τον υπολογισμό της χωρητικότητας του κάθε ξενοδοχείου, ώστε να υπάρχει ένα συγκρίσιμο μέτρο αναφοράς με τα καταλύματα Airbnb.

Μακροχρόνιες μισθώσεις

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις εκτός από τις επιδράσεις στον τουριστικό τομέα και στην τοπική οικονομία, έχουν αντίκτυπο και στις μακροχρόνιες μισθώσεις. Για την ανάλυση της επίδρασης της βραχυχρόνιας μίσθωσης στη μακροχρόνια, συγκεντρώσαμε στοιχεία για τα ενοικιαζόμενα διαμερίσματα καθώς αποτελούν των πιο ευαίσθητο δείκτη μεταβολής των αξιών γης, σε σχέση με άλλες μεταβλητές όπως οι πωλήσεις κατοικιών ή οι καθορισμένες αντικειμενικές αξίες από το κράτος. Στόχος μας ήταν να εντοπίσουμε αν και σε ποιο βαθμό έχουν επηρεάσει τα καταλύματα Airbnb την αξία γης. Για το λόγο αυτό επιλέχθηκε η χρονική περίοδος «Μάιος – Ιούνιος» για τα έτη 2012 (εισχώρηση της Airbnb στην αγορά της Αθήνας), 2015 (εκτίναξη του ρυθμού αύξησης των καταλυμάτων Airbnb) και 2018 (τρέχον έτος).

Εξαιτίας του μεγάλου όγκου των δεδομένων και της δυσκολίας στην εύρεση αναλυτικών στοιχείων για τη μακροχρόνια μίσθωση μελετήθηκαν δύο περιοχές εντός του Δήμου Αθηναίων. Βασικό κριτήριο επιλογής των γειτονιών ήταν ο αριθμός των καταλυμάτων Airbnb σ' αυτές τις περιοχές, τα τελευταία τρία χρόνια, ώστε να ελέγξουμε το βαθμό επιρροής των Airbnb στις τιμές των ακινήτων. Η πρώτη περιοχή είναι το Κουκάκι, στην οποία σημειώθηκε ραγδαία αύξηση των καταλυμάτων τύπου Airbnb και απέκτησε τη φήμη ως μια από τις περιοχές με τη μεγαλύτερη πυκνότητα σε διαμερίσματα Airbnb παγκοσμίως. Η δεύτερη είναι τα Άνω Πατήσια, μια περιοχή με μικρό ποσοστό καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης και χωρίς πολλούς ενδογενείς παράγοντες που να έχουν επηρεάσει τις τιμές των ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων τα τελευταία χρόνια. Οι συγκεκριμένες περιοχές επιλέχθηκαν καθώς κυριαρχεί αυτή η διαφοροποίηση στην ποσότητα των διαμερισμάτων Airbnb, ώστε να μπορούμε να εξάγουμε χρήσιμα συμπεράσματα για να ελέγξουμε το βαθμό στον οποίο οι βραχυχρόνιες μισθώσεις έχουν συμβάλει στην αύξηση των τιμών της μακροχρόνιας μίσθωσης. Ως δευτερεύον κριτήριο επιλογής των δύο περιοχών ήταν η απουσία κάποιας σημαντικής αλλαγής που να μπορεί να επηρεάσει δραστικά τις τιμές ακινήτων.

Τα δεδομένα συλλέχθηκαν από τη χρυσή ευκαιρία για τους μήνες Μάιο – Ιούνιο, με εξαίρεση το έτος 2015, όπου εξαιτίας των capital control, οι διαθέσιμες κατοικίες προς ενοικίαση ήταν ελάχιστες και συλλέχθηκαν στοιχεία και από τους μήνες Σεπτέμβριο – Οκτώβριο. Για τα έτη 2015 και 2012 αναζητήθηκαν οι αγγελίες στο αρχείο της χρυσής ευκαιρίας.

A/A	ΠΕΡΙΟΧΗ	T.M.	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΤΙΜΗ	ΤΙΜΗ/T.M.
1	ΚΟΥΚΑΚΙ	81	1971	ΚΑΛΗ	700	8,64
2	ΚΟΥΚΑΚΙ	72	0	ΚΑΛΗ	850	11,81
3	ΚΟΥΚΑΚΙ	180	1977	ΚΑΛΗ	1250	6,94
4	ΚΟΥΚΑΚΙ	102	0	ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ	1000	9,80
5	ΚΟΥΚΑΚΙ	31	1978	ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ	900	29,03
6	ΚΟΥΚΑΚΙ	50	1920	ΚΑΛΗ	450	9,00
7	ΚΟΥΚΑΚΙ	104	1930	ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ	1000	9,62
8	ΚΟΥΚΑΚΙ	85	2004	ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ	950	11,18
9	ΚΟΥΚΑΚΙ	96	1978	ΚΑΛΗ	800	8,33
10	ΚΟΥΚΑΚΙ	110	1976	ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ	1200	10,91

Πίνακας 4.3: Δεδομένα ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων μακροχρόνιας μίσθωσης. Πηγή: Χρυσή ευκαιρία

Η στήλη ‘ΤΙΜΗ/T.M.’ προέκυψε κατά την επεξεργασία των δεδομένων από την διαίρεση της τιμής με τα τετραγωνικά μέτρα του κάθε καταλύματος, ώστε να χρησιμοποιηθεί για περαιτέρω ανάλυση.

Στα δεδομένα πρέπει να επισημάνουμε ότι η τιμή δεν είναι η τελική τιμή ενοικίασης του ακινήτου, αλλά η τιμή που ζητάει ο ιδιοκτήτης. Συνήθως η πραγματική τιμή είναι κατά 10% μειωμένη της ζητούμενης τιμής.

Λοιπά σημεία ενδιαφέροντος

Σταθμοί μετρό

Οι σταθμοί του μετρό λήφθηκαν υπόψη, διότι το μετρό αποτελεί το κυριότερο και ταχύτερο μέσο μαζικής μεταφοράς στο κέντρο των πόλεων και όπως έχει αποδειχθεί μπορεί να επηρεάσει σημαντικά την ανάπτυξη μιας περιοχής. Ταυτόχρονα είναι το βασικό μέσο που χρησιμοποιούν οι τουρίστες και γι’ αυτό λήφθηκε υπόψη ώστε να διερευνηθεί τυχόν χωρική συσχέτιση των στάσεων του μετρό με τη χωροθέτηση καταλυμάτων τύπου Airbnb. Η καταγραφή των στάσεων του μετρό έγινε με ψηφιοποίηση, χρησιμοποιώντας ως υπόβαθρο το Google maps.

Αρχαιολογικοί χώροι και σημαντικά αξιοθέατα

Ένας εξίσου σημαντικός παράγοντας είναι οι αρχαιολογικοί χώροι καθώς αποτελούν τον κύριο στόχο των τουριστών, ιδιαίτερα για όσους προέρχονται από το εξωτερικό. Για την συλλογή τους χρησιμοποιήθηκε το Google maps και το open street layer plug-in.

Επίσης, χρησιμοποιήθηκαν οι στάσεις των λεωφορείων και των τρόλεϊ, και τα τοπικά κέντρα για να ελεγχθεί αν επηρεάζουν και με ποιο τρόπο τη χωροθέτηση των διαμερισμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης.

4.2. ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ (Γ.Σ.Π.)

Τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών (Geographic Information Systems) είναι πληροφοριακά συστήματα τα οποία ειδικεύονται στην αποθήκευση, επεξεργασία, ανάλυση μετατροπή και απεικόνιση χωρικών δεδομένων που είναι γεωγραφικά εξαρτημένα. Τα γεωγραφικά δεδομένα αναπαριστούν φαινόμενα από τον πραγματικό κόσμο αναφορικά με τη θέση τους, τα υπόλοιπα χαρακτηριστικά τους και τις χωρικές συσχετίσεις μεταξύ τους (Γ. Φώτης, 2010). Με τον όρο ΓΣΠ αναφερόμαστε στο συνδυασμό υλικού (hardware) και λογισμικού (software), ανθρώπινου δυναμικού και χωρικών δεδομένων, με απώτερο σκοπό την επίλυση χωρικών, κυρίως, προβλημάτων. Η επίλυση αυτών των προβλημάτων είναι δυνατόν να επέλθει, μέσω της συλλογής, της εισαγωγής, της διαχείρισης, της επεξεργασίας, της ανάλυσης και της απεικόνισης των παραπάνω δεδομένων σε ψηφιακό περιβάλλον (Γ. Φώτης, 2010).

Ένα από τα πρώτα λογισμικά, κατάλληλο για την επεξεργασία χωρικών δεδομένων ήταν το SYMAP, το οποίο είχε ορισμένες βασικές λειτουργίες για τη σύνθεση και εξαγωγή χαρτών. Σταδιακά και σε συνδυασμό με την συνεχή εξέλιξη της τεχνολογίας τα προγράμματα GIS αναβαθμίστηκαν και ταυτόχρονα επεκτάθηκαν σε ένα ευρύ φάσμα τομέων που διαχειρίζονται χωρικά δεδομένα.

Η χωρική ανάλυση υλοποιείται στα πλαίσια των Γ.Σ.Π. με την ενσωμάτωση στατιστικών μεθόδων ανάλυσης. Είναι σημαντικό να υπογραμμίσουμε ότι η χωρική ανάλυση δεν είναι ευρέως διαθέσιμη σε προγράμματα που δουλεύουν απευθείας με τα Γ.Σ.Π. Έτσι, ορισμένες εφαρμογές που χρήζουν προσέγγισης στη βάση της χωρικής στατιστικής ανάλυσης, τελικά διεκπεραιώνονται με κλασικά περιγραφικά εργαλεία από το χώρο της περιγραφικής στατιστικής. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα, να αγνοούνται οι σύνθετες χωρικές σχέσεις που υπάρχουν ανάμεσα στα χωρικά δεδομένα που αναλύονται. Αυτό το κενό, έγινε αντιληπτό τα τελευταία χρόνια από τις εταιρείες σχεδιασμού και κατασκευής των εν λόγω συστημάτων.

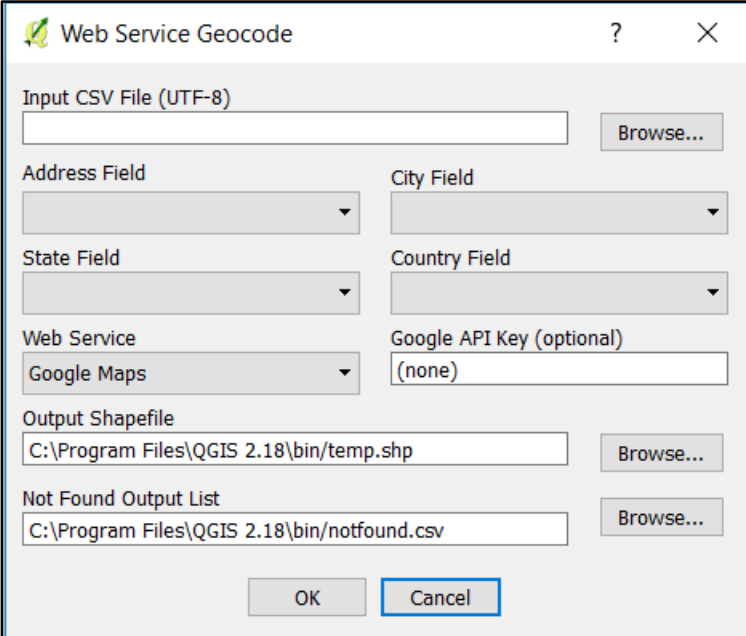
Το Qgis είναι ένα τέτοιο πρόγραμμα σύγχρονο, εύχρηστο και με πλήθος δυνατοτήτων, συνδυάζοντας τη χωρική ανάλυση με τη γεωγραφική απεικόνιση, κατάλληλο για την βέλτιστη επεξεργασία και οπτικοποίηση χωρικών δεδομένων. Εντάσσεται στα ανοιχτά λογισμικά, καθώς χρησιμοποιεί open source κώδικα και είναι ευρέως διαδεδομένο στην πανεπιστημιακή κοινότητα. Ταυτόχρονα λόγω του ότι ανήκει στα ανοιχτά λογισμικά μπορεί ο καθένας να το βελτιώσει και να προσθέσει νέες λειτουργίες. Οι παραπάνω λόγοι οδήγησαν στην επιλογή του και στη χρήση του, με απώτερο σκοπό την επεξεργασία, ανάλυση και οπτικοποίηση των δεδομένων μας.

4.3. ΓΕΩΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ

Για την χωρική απεικόνιση των σημείων απαιτήθηκε η γεωκωδικοποίηση τους χρησιμοποιώντας τις διευθύνσεις τους όπως αναλύεται στη συνέχεια.

Ως γεωκωδικοποίηση (Geocoding) ορίζουμε τη διαδικασία κατά την οποία συσχετίζουμε γεωγραφικά στοιχεία (διευθύνσεις, σημεία ενδιαφέροντος κ.α.) με γεωγραφικές συντεταγμένες.

Η διαδικασία υλοποιήθηκε στο Qgis με τη χρήση Api-key από την Google. Αρχικά εγκαταστήσαμε το plugin “MMQGIS” και στη συνέχεια επιλέξαμε την ενέργεια “Geocode CSV with Google/OpenStreetMap”. Όπως παρατηρούμε στην παρακάτω εικόνα για να είναι υψηλά τα ποσοστά επιτυχίας της γεωκωδικοποίησης και να έχουμε όσο το δυνατόν μεγαλύτερη ακρίβεια απαιτείται η συμπλήρωση ορισμένων στοιχείων.



Εικόνα 4.1: Απαιτούμενα πεδία για τη διαδικασία της γεωκωδικοποίησης

Για το λόγο αυτό έγινε κανονικοποίηση των δεδομένων στο excel και μετατροπή του αρχικού αρχείου σε CSV αρχείο.

ΤΙΤΛΟΣ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Τ.Κ.	ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΤΥΠΟΣ	ΤΑΞΗ	ΔΩΜ.ΣΥΝ.	ΚΛΙΝ.ΣΥΝ.	
ΑΒΑ	ΛΥΣΙΚΡΑΤΟΥΣ 9-11	105 58	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΤΥΠΟΥ	4****	23	38
ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΥ	ΚΛΕΟΜΕΝΟΥΣ 2	106 75	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΚΛΑΣΗ	5*****	167	307
ΑΔΑΜ	ΧΑΙΡΕΦΩΝΤΟΣ 6	105 58	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΚΛΑΣΗ	2**	14	27
ΑΔΡΙΑΝΟΣ	ΑΔΡΙΑΝΟΥ 74	105 56	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΚΛΑΣΗ	3***	22	44
ΑΔΩΝΙΣ	ΚΟΔΡΟΥ 3	105 58	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΚΛΑΣΗ	2**	26	50
ΑΘΕΝΣ ΑΤΡΙΟΥΜ	ΩΚΕΑΝΙΔΩΝ 21	117 45	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΚΛΑΣΗ	4****	56	98
ΑΘΕΝΣ ΖΑΦΟΛΙΑ	ΛΕΩΦ.ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ 87	114 74	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΚΛΑΣΗ	4****	191	350
ΑΘΕΝΣ ΜΠΑΚΠΑΚΕΡΣ ΟΤΕΛ	ΜΑΚΡΗ 12	117 42	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΤΥΠΟΥ	2**	11	19
ΑΘΕΝΣ ΠΛΑΖΑ - ΝJV	ΒΑΣ.ΓΕΩΡΓΙΟΥ Α'2	105 63	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΚΛΑΣΗ	5*****	183	336
ΑΘΕΝΣ ΣΙΤΥ	ΠΑΤΗΣΙΩΝ 232	112 56	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΚΛΑΣΗ	2**	41	76
ΑΘΕΝΣ ΤΙΑΡ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 2	104 31	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΚΛΑΣΗ	4****	111	219
ΑΘΕΝΣ ΧΑΟΥΖ	ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΟΥΣ 4	104 32	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΚΛΑΣΗ	2**	13	23
ΑΘΗΝΑ ΕΠΙΛΟΓΗ	ΒΕΡΑΝΖΕΡΟΥ 45	104 32	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΚΛΑΣΗ	2**	57	98
ΑΘΗΝΑ ΕΥΚΟΛΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΣΑΤΩΒΡΙΑΝΔΟΥ 26	104 32	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ ΚΛΑΣΗ	2**	35	65

Πίνακας 4.4: Δεδομένα ξενοδοχείων μετά την κανονικοποίηση. Πηγή: ΞΕΕ

Στο πεδίο “Address field” και “city field” τοποθετήσαμε τη στήλη “ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ” και “ΟΙΚΙΣΜΟΣ” αντίστοιχα. Επίσης, επιλέξαμε η γεωκωδικοποίηση να γίνει με βάση το Google maps που έχει μεγαλύτερη χωρική ακρίβεια καθώς στη βάση δεδομένων έχει καταγεγραμμένες τις περισσότερες οδούς και την αρίθμησή τους, αντίθετα με το OpenStreetMap όπου δεν καταγράφει την αρίθμηση των δρόμων. Για το λόγο αυτό δημιουργήθηκε νέος λογαριασμός στη google ώστε να έχουμε πρόσβαση στο κλειδί που μας δίνει και επιτρέπει την γεωκωδικοποίηση έως και 2.500 σημείων την ημέρα (επαρκούσε για την άμεση μετατροπή των 228 ξενοδοχείων που είχαμε εντός του δήμου Αθηναίων).

*Πηγή προέλευσης του αρχικού αρχείου ήταν το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΞΕΕ) που ευχαριστώ θερμά για την παράδοση του καταλόγου ξενοδοχείων για την Περιφέρεια Αττικής σε μορφή xls (excel).

ΤΙΤΛΟΣ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Τ. Κ.	ΟΙΚΙΣΜΟΣ	ΤΥΠΟΣ	ΤΑΞΗ	ΔΩΜΑΤΙΑ	ΚΛΙΝΕΣ	addrtype	addrlocat
ΑΒΑ	ΛΥΣΙΚΡΑΤΟΥΣ 9-11	105 58	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ	4****	23	38	street_ad	ROOFTOP
ΑΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	ΚΛΕΟΜΕΝΟΥΣ 2	106 75	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ	5*****	167	307	street_ad	ROOFTOP
ΑΔΑΜ	ΧΑΙΡΕΦΩΝΤΟΣ 6	105 58	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ	2**	14	27	street_ad	ROOFTOP
ΑΔΡΙΑΝΟΣ	ΑΔΡΙΑΝΟΥ 74	105 56	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ	3***	22	44	street_ad	ROOFTOP
ΑΔΩΝΙΣ	ΚΟΔΡΟΥ 3	105 58	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ	2**	26	50	street_ad	ROOFTOP
ΑΘΕΝΣ ΑΒΕΝΙΟΥ	ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΣΥΓΓΡΟΥ	176 71	Καλλιθέα	ΞΕΝΟΔΟΧΙ	4****	94	181	premise	ROOFTOP
ΑΘΕΝΣ ΑΤΡΙΟΥΜ	ΩΚΕΑΝΙΔΩΝ 21	117 45	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ	4****	56	98	street_ad	RANGE_INTE
ΑΘΕΝΣ ΖΑΦΟΛΙΑ	ΛΕΩΦ.ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ	114 74	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ	4****	191	350	street_ad	ROOFTOP
ΑΘΕΝΣ ΜΠΑΚΠΑ	ΜΑΚΡΗ 12	117 42	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ	2**	11	19	street_ad	ROOFTOP
ΑΘΕΝΣ ΠΛΑΖΑ - Ν	ΒΑΣ.ΓΕΩΡΓΙΟΥ Α'2	105 63	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ	5*****	183	336	route	GEOMETRIC
ΑΘΕΝΣ ΣΙΤΥ	ΠΑΤΗΣΙΩΝ 232	112 56	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ	2**	41	76	street_ad	ROOFTOP
ΑΘΕΝΣ ΤΙΑΡ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 2	104 31	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ	4****	111	219	street_ad	ROOFTOP
ΑΘΕΝΣ ΧΑΟΥΖ	ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΟΥΣ 4	104 32	Αθήνα	ΞΕΝ/ΧΕΙΟ	2**	13	23	street_ad	ROOFTOP

Πίνακας 4.5: Τελικός πίνακας μετά τη γεωκωδικοποίηση Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

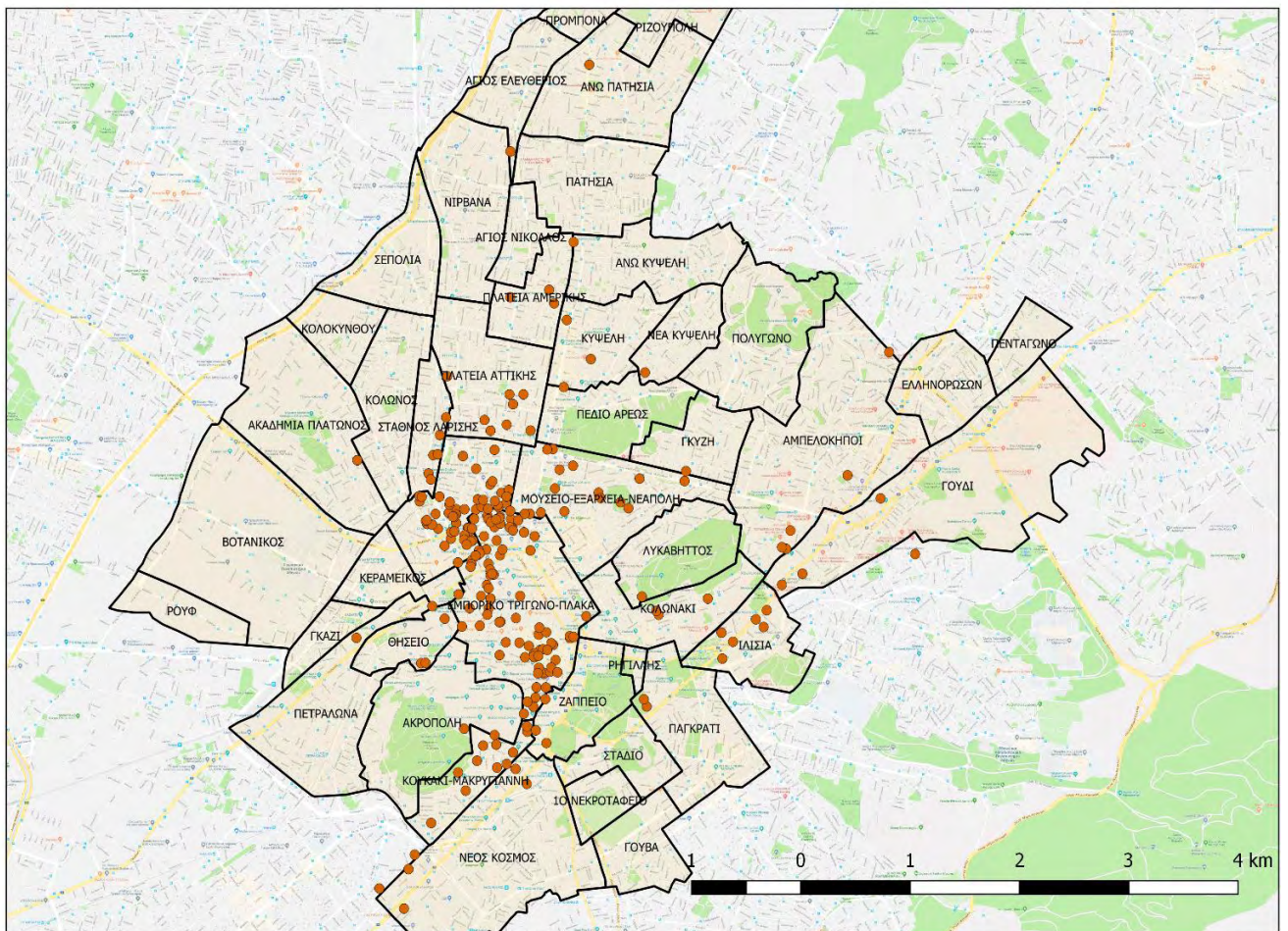
Έλεγχος σημείων

Κατόπιν της διαδικασίας γεωκωδικοποίησης, υλοποιήθηκε ο ποιοτικός έλεγχος χρησιμοποιώντας ως υπόβαθρο ελέγχου το Google streets στο Qgis, το οποίο έχει υψηλό βαθμό αξιοπιστίας. Επίσης, για περαιτέρω βοήθεια χρησιμοποιήθηκε η νέα στήλη που δημιουργήθηκε στον attribute table κατά τη γεωκωδικοποίηση “addrlocat” και η οποία περιέχει 4 κατηγοριοποιήσεις για την ακρίβεια των σημείων:

1. “Rooftop” — ακριβής αντιστοιχία
2. “Interpolated” — ακριβής αντιστοίχιση με την οδό, πιθανή απόκλιση στον αριθμό που βρίσκεται το κτήριο
3. “Geometric centre” — αντιστοίχιση με το γεωμετρικό κέντρο μιας επιφάνειας, π.χ. αν δίνεται μια διασταύρωση τότε το σημείο τοποθετείται χωρικά στο κέντρο της διασταύρωσης ή εάν έχουμε μόνο το όνομα της οδού και όχι τον αριθμό τοποθετείται στο μέσο του δρόμου (γραμμικά) ή σε ακόμα ποιο σπάνια περίπτωση αν έχουμε μόνο το όνομα της πόλης τότε το σημείο εντοπίζεται στο κέντρο της πόλης με βάση το αντίστοιχο πολύγωνο.
4. “Approximate” — το αποτέλεσμα μας έχει πολύ μικρή ακρίβεια και πρέπει να επανελεγχθεί.

Βάση των παραπάνω κατηγοριών το 89% των δεδομένων μας αντιστοιχεί στην κατηγορία “Rooftop”, το 6% στην κατηγορία “Interpolated”, το 5% στην κατηγορία “Geometric centre” ενώ σε κανένα σημείο δεν είχαμε το χαρακτηρισμό “Approximate”.

Έπειτα από τον διπλό έλεγχο που έγινε διαπιστώθηκε πολύ μεγάλη ακρίβεια των σημείων, ενώ ακόμα και στις περιπτώσεις που τα ξενοδοχεία δεν συνέπιπταν με τις πραγματικές τους θέσεις οι αποκλίσεις ήταν πολύ μικρές. Το layer που προέκυψε αποθηκεύτηκε στο ελληνικό προβολικό σύστημα ΕΓΣΑ 87 και με κωδικοποίηση utf-8.



Θεματικός χάρτης 4.1: Χωρική απεικόνιση των ξενοδοχειακών μονάδων μετά τη γεωκωδικοποίηση.
 Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

4.4. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΧΩΡΙΚΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ

4.4.1. ΧΩΡΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

Η χωρική ανάλυση είναι ένα σύνολο από ποσοτικές διαδικασίες και τεχνικές που εφαρμόζονται σε χωρικές αναλυτικές εργασίες (Johnston 1986) και στοχεύουν: α) στην ορθή περιγραφή των γεγονότων στο χώρο, β) στη συστηματική διερεύνηση των χωρικών προτύπων και σχέσεων, γ) στην ικανότητα πρόβλεψης και ελέγχου των χωρικών φαινομένων.

Σε τελικό στάδιο μια ορθολογική και επιτυχής χωρική ανάλυση μπορεί να διαδραματίσει καθοριστικό ρόλο κατά τη διαδικασία λήψης αποφάσεων για το χώρο.

Στόχοι της χωρικής ανάλυσης είναι:

- Ο εντοπισμός των προβλημάτων σε μια καθορισμένη περιοχή και η ανάλυση των αιτιών που τα προκάλεσαν.
- Η ταξινόμηση των προβλημάτων και ο εντοπισμός πιθανών συσχετίσεων με άλλα φαινόμενα.
- Η αξιολόγηση των προβλημάτων και η δημιουργία μελλοντικών προβλέψεων για την εξέλιξή τους.

4.4.2. ΟΜΑΔΟΠΟΙΗΣΗ (Cluster analysis)

Με τον όρο ‘ομαδοποίηση’ αναφερόμαστε στο σύνολο των μαθηματικών – στατιστικών μεθόδων διαχωρισμού των ατόμων ενός συγκεκριμένου πληθυσμού, ή δείγματος, σε ομοιογενείς ομάδες (Παππάς Β. 2017).

Η ομαδοποίηση των δεδομένων ή αλλιώς ταξινομική ανάλυση έχει ως στόχο την ομαδοποίηση των δεδομένων με τη δημιουργία ομοιογενών ομάδων, χωρικά προσδιορισμένων, με όσο το δυνατόν μικρότερη διακύμανση. Η ομαδοποίηση επιτρέπει την εξαγωγή παρατηρήσεων για τα δεδομένα μας, είτε με αριθμητική σύγκριση των ομάδων, είτε με οπτική παρατήρηση. Για μια επιτυχημένη εφαρμογή της ταξινομικής ανάλυσης θα πρέπει να είναι όσο το δυνατόν περισσότερο ομοιογενείς οι παρατηρήσεις εντός κάθε ομάδας και ταυτόχρονα οι παρατηρήσεις διαφορετικών ομάδων να διαφέρουν στο μέγιστο βαθμό.

Η ταξινομική ανάλυση αποτελείται από δύο κατηγορίες μεθόδων, τις ιεραρχικές και τις μη ιεραρχικές. Στην ιεραρχική μέθοδο οι αρχικές ομάδες είναι ίσες με την ομαδοποίηση και σταδιακά ενώνονται για το σχηματισμό μίας ομάδας με το σύνολο των περιπτώσεων. Μπορεί όμως να ισχύει και το αντίστροφο, δηλαδή σταδιακά ένα σύνολο παρατηρήσεων να διασπάται

σε ομοιογενή υποσύνολα. Αντίθετα, η μη ιεραρχική μέθοδος ξεκινά από μια γενική ομάδα και σταδιακά διαχωρίζει τις πιο ανομοιογενείς περιπτώσεις, τοποθετώντας στην ίδια ομάδα τις παρατηρήσεις ανάλογα με την απόστασή τους έως ότου δημιουργηθεί ο προκαθορισμένος αριθμός ομάδων.

4.4.3. ΔΕΙΚΤΕΣ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ

Ο δείκτης χωροθέτησης αποτελεί ένα χωρικό δείκτη μέτρησης της απόκλισης μιας περιοχής από το μέσο όρο της ευρύτερης περιοχής. Ουσιαστικά, συγκρίνει τη συγκέντρωση μιας μεταβλητής σε μία συγκεκριμένη περιοχή με αυτήν της ευρύτερης περιοχής. Ο μαθηματικός τύπος του δείκτη αυτού είναι:

$$LQ = (X_i / X_j) / (\sum X_i / \sum X_j)$$

Όπου:

X_i = η τιμή της μεταβλητής i για την περιοχή

X_j = η τιμή της μεταβλητής j για την περιοχή

$\sum X_i$ = το άθροισμα του συνόλου των τιμών της μεταβλητής i για την περιοχή

$\sum X_j$ = το άθροισμα του συνόλου των τιμών της μεταβλητής j για την περιοχή

Οι τιμές του δείκτη, όταν κυμαίνονται πάνω από τη μονάδα αντιπροσωπεύουν υψηλές συγκεντρώσεις ενώ όταν είναι μικρότερες της μονάδας χαμηλές συγκεντρώσεις. Όταν ο δείκτης LQ παίρνει τιμές πολύ κοντά στη μονάδα, τότε οι συγκεντρώσεις της περιοχής ταυτίζονται με της ευρύτερης περιοχής. (Φώτης, 2009)

4.4.4. ΧΩΡΙΚΗ ΑΥΤΟΣΥΣΧΕΤΙΣΗ (*Spatial Autocorrelation*)

Η χωρική αυτοσυσχέτιση μας δείχνει τις σχέσεις μεταξύ των τιμών μιας μεταβλητής, οι οποίες διαμορφώνονται ανάλογα με τη γεωγραφική θέση της μεταβλητής. Μετρά την ομοιότητα των δεδομένων σε μια περιοχή, δηλαδή τον βαθμό στον οποίο ένα χωρικό φαινόμενο αυτοσυσχετίζεται στην περιοχή αυτή. Επίσης, μετρά το βαθμό αλληλεξάρτησης μεταξύ των μεταβλητών, το είδος και την ένταση αυτής της αλληλεξάρτησης. Ουσιαστικά η χωρική αυτοσυσχέτιση αξιολογεί το συσχετισμό μιας μεταβλητής αναφορικά με τη χωρική της θέση καθώς και αν υπάρχει ένα χωρικό πρότυπο στη σχέση αυτή. Σκοπός της χωρικής

αυτοσυσχέτισης είναι να εντοπίζει τις οντότητες που έχουν ξεχωριστό ρόλο για την ευρύτερη περιοχή.

Οι πιο διαδεδομένοι δείκτες μέτρησης του βαθμού Χωρικής Αυτοσυσχέτισης είναι:

- Οι γενικοί δείκτες Moran's I και Getis and Ord General G, οι οποίοι αναγνωρίζουν χωρικά πρότυπα και τάσεις.
- Οι τοπικοί δείκτες Local Moran's I (Cluster and Outlier Analysis) και Getis and Ord G (Hot Spot Analysis), οι οποίοι προσδιορίζουν το μέγεθος και τη θέση των ομάδων ή τη θέση περιοχών με μεγάλες διαφορές.

5. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

5.1. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ AIRBNB ΑΝΑ ΤΥΠΟ ΔΩΜΑΤΙΟΥ

Η διαδικτυακή πλατφόρμα Airbnb επιτρέπει τρεις τύπους καταλυμάτων να καταχωρηθούν: “Διαμοιραζόμενα δωμάτια - shared room”, “Ιδιωτικά δωμάτια - private room” και “ολόκληρο σπίτι/διαμέρισμα - entire home/apartment”.

Κάθε μία από τις παραπάνω κατηγορίες επιδρά με ξεχωριστό τρόπο στις μακροχρόνιες μισθώσεις.

Shared rooms

Τα διαμοιραζόμενα δωμάτια αποτελούν την πιο σπάνια περίπτωση στις καταχωρήσεις και θυμίζουν σε μεγάλο βαθμό τις κοινόβιες κατοικίες. Ιδιαίτερα για την Ελλάδα και ειδικότερα για την περιοχή της Αθήνας οι καταχωρήσεις αυτού του τύπου είναι ελάχιστες σε σχέση με τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές πόλεις, γεγονός που οφείλεται πρωτίστως στην Ελληνική νοοτροπία να μην μοιράζονται οι ένοικοι το σπίτι τους και δευτερευόντως σε χρηστικά προβλήματα όπως η αυξημένη φασαρία, η μειωμένη ασφάλεια και η έλλειψη ιδιωτικότητας.

Επίσης, σε αυτού του είδους τα καταλύματα η κύρια χρήση παραμένει η κατοικία, καθώς ο τουρίστας μοιράζεται τον ίδιο χώρο με τον οικοδεσπότη και συνυπάρχουν ταυτόχρονα.

Private rooms

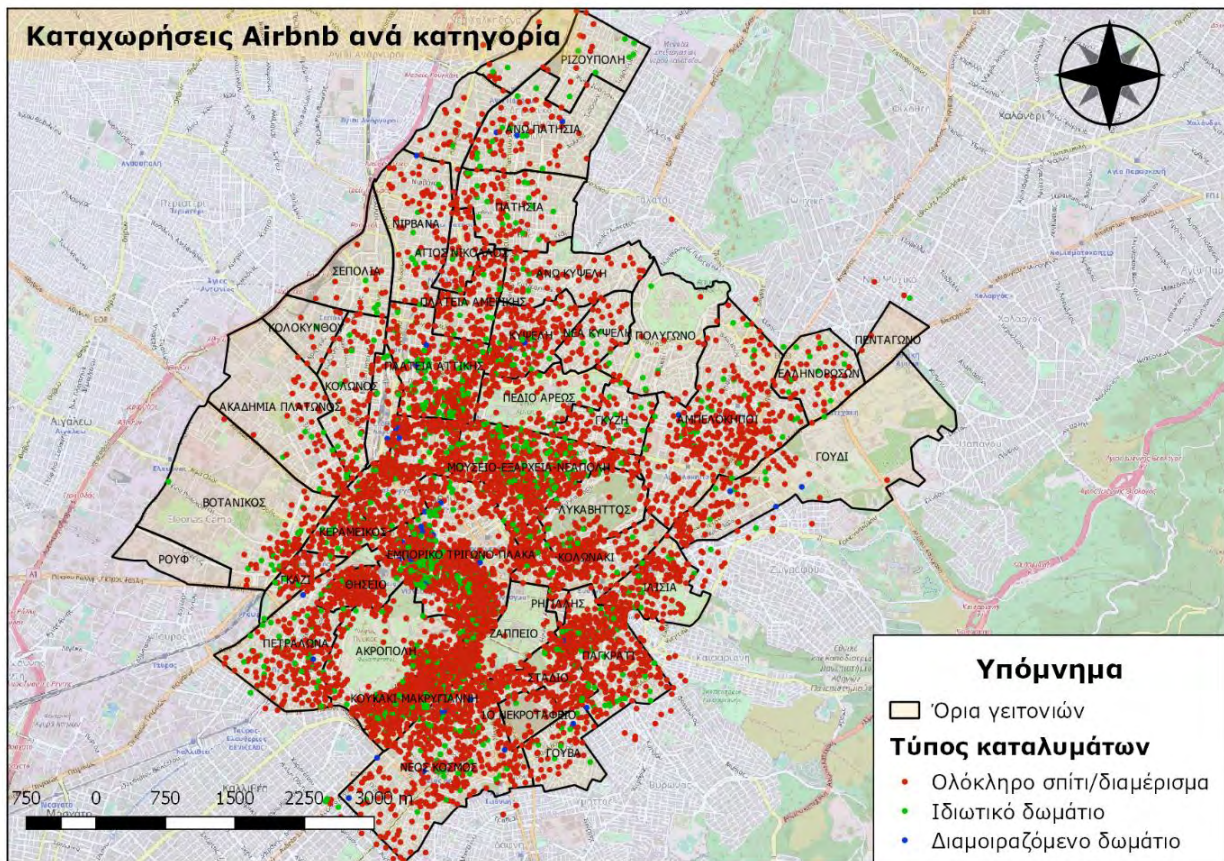
Στα ιδιωτικά δωμάτια σε αντίθεση με τα διαμοιραζόμενα οι επισκέπτες έχουν το δικό τους υπνοδωμάτιο (σε ορισμένες περιπτώσεις και μπάνιο) και μοιράζονται όλους τους υπόλοιπους χώρους (κουζίνα, μπάνιο, καθιστικό κλπ.). Σε σχέση με άλλες πόλεις και αυτός ο τύπος καταλυμάτων εξακολουθεί να είναι περιορισμένος στην Αθήνα, αν και τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μια αξιόλογη αύξηση στις καταχωρήσεις αυτού του τύπου.

Σε ορισμένες περιπτώσεις 2 ή 3 ιδιωτικά δωμάτια που ανήκουν στον ίδιο χώρο διατίθενται αποκλειστικά για τουρίστες.

Entire home/apartments

Σε αυτό τον τύπο καταλύματος οι φιλοξενούμενοι έχουν την πλήρη κυριότητα στο χώρο για τη χρονική διάρκεια που έχουν νοικιάσει το συγκεκριμένο διαμέρισμα ή σπίτι. Στην περιοχή μελέτης μας αυτός ο τύπος κατοικιών αποτελεί την συντριπτική πλειοψηφία των καταχωρήσεων. Το πιο ενδιαφέρον στοιχείο αυτής της κατηγορίας είναι ότι σε αντίθεση με τις

δύο προηγούμενες που έχουν κυρίως θετικό αντίκτυπο στην κοινωνία, μπορεί να προκαλέσει τα περισσότερα προβλήματα, ειδικά εάν καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου χρησιμοποιείται για τουριστικούς σκοπούς, επειδή μειώνει το οικιστικό απόθεμα. Για τους παραπάνω λόγους η ενοικίαση κατοικιών προς βραχυχρόνια μίσθωση θα πρέπει να περιοριστεί τόσο χρονικά όσο και χωρικά.



Θεματικός χάρτης 5.1: Καταχωρήσεις Airbnb ανά κατηγορία. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Η ενοικίαση ολόκληρων σπιτιών ή διαμερισμάτων τους τουρίστες, αντιστοιχεί στο 85% των καταχωρήσεων, η ενοικίαση ιδιωτικών δωματίων περίπου στο 14% και η ενοικίαση διαμοιραζόμενων δωματίων σε λιγότερο από 1% για το Δήμο Αθηναίων. Αντίθετα, σε πολλές Ευρωπαϊκές πόλεις όπως το Βερολίνο και τη Βαρκελώνη το ποσό των ολόκληρων σπιτιών ή διαμερισμάτων που διατίθενται στην διαδικτυακή πλατφόρμα Airbnb σπανίως ξεπερνάει το 60% του συνόλου των Airbnb. Το φαινόμενο αυτό είναι πολυπαραγοντικό και οι αιτίες του πρέπει να αναζητηθούν στην ελληνική κοινωνία και την οικονομία. Μπορούμε να διακρίνουμε λοιπόν τρεις βασικούς παράγοντες που διακρίνουν την Αθήνα από τις υπόλοιπες Ευρωπαϊκές πόλεις:

- Την ιδιωτικότητα και το υψηλό αίσθημα ιδιοκτησίας που διακρίνει την ελληνική κοινωνία. Έτσι, οι περισσότεροι Έλληνες αποφεύγουν να διαμένουν στον ίδιο χώρο με ‘αγνώστους’ καθώς δεν είναι συνηθισμένοι στη συγκατοίκηση, σε αντίθεση με τους περισσότερους Ευρωπαίους πολίτες.
- Το οικιστικό πλεόνασμα, καθώς ο πληθυσμός της Αθήνας τις τελευταίες δύο δεκαετίες έχει αρνητική μεταβολή και υπάρχει μεγάλη αύξηση των κενών χώρων. Ιδιαίτερα κατά την περίοδο της κρίσης το ποσοστό των εγκαταλελειμμένων κτηρίων αυξήθηκε σημαντικά, προκαλώντας υποβάθμιση στις κεντρικές περιοχές.
- Η εξέλιξη της αγοράς ακινήτων κατά τη διάρκεια της κρίσης, όπου ενώ το πρώτο διάστημα είχε παγώσει, μετά το 2015 παρατηρήθηκε αύξηση των αγοραπωλησιών, με αποτέλεσμα να αλλάξουν ιδιοκτήτη πολλά ακίνητα. Αρκετοί από τους νέους ιδιοκτήτες προσπάθησαν να αξιοποιήσουν στο μέγιστο βαθμό τις νέες κατοικίες και γι’ αυτό το λόγο τα μετέτρεψαν σε βραχυχρόνιες μισθώσεις, που έχουν πολλαπλάσια απόδοση σε σχέση με την μακροχρόνια μίσθωση.

5.2. ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Οι περιοχές όπου σημειώνεται εκρηκτική αύξηση του Airbnb είναι η Πλάκα, το Θησείο, τα Άνω Πετράλωνα, τα Σπάτα (λόγω αεροδρομίου), το Μαρούσι (λόγω εταιρειών και πρεσβειών) και, περισσότερο από κάθε άλλη συνοικία, το Κουκάκι. Το 2015, το Κουκάκι κατείχε παγκοσμίως την πέμπτη θέση στις γειτονιές που σημειώνουν αύξηση τουριστικής κίνησης, αφού η τουριστική κίνηση από το 2012 έως το 2018 σε αυτή τη συνοικία αυξήθηκε κατά 800%.

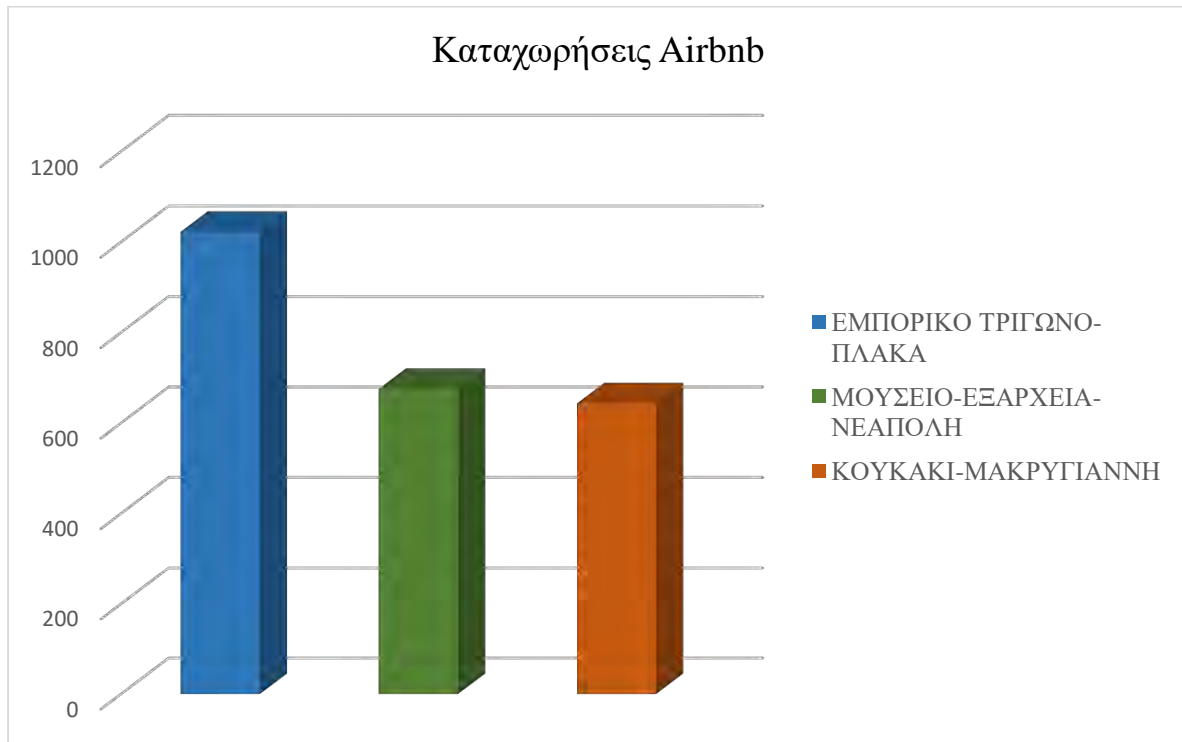
Είναι χαρακτηριστικό ότι σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδας, η καθαρή εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα τους τρεις πρώτους μήνες του 2017 αυξήθηκε κατά 61,7% σε σύγκριση με το 45,3% που είχε αυξηθεί το 2016 και το 36,1% που είχε μειωθεί το 2015.

Ταυτόχρονα παρατηρούμε μια σημαντική ανισοκατανομή των Airbnb ανά τις γειτονιές της Αθήνας, όπως φαίνεται στις 5 γειτονιές με τα περισσότερα και λιγότερα καταλύματα.

Γειτονιές με τις περισσότερες βραχυχρόνιες μισθώσεις		Γειτονιές με τις λιγότερες βραχυχρόνιες μισθώσεις	
ΓΕΙΤΟΝΙΕΣ	AIRBNB	ΓΕΙΤΟΝΙΕΣ	AIRBNB
1.ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΤΡΙΓΩΝΟ-ΠΛΑΚΑ	1022	1.ΠΡΟΜΠΟΝΑ	15
2.ΜΟΥΣΕΙΟ-ΕΞΑΡΧΕΙΑ-ΝΕΑΠΟΛΗ	675	2.ΡΗΓΙΛΛΗΣ	12
3.ΚΟΥΚΑΚΙ-ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ	643	3.ΚΟΛΟΚΥΝΘΟΥ	9
4.ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ	537	4.ΠΕΝΤΑΓΩΝΟ	5
5.ΑΓΙΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ-ΠΛΑΤΕΙΑ ΒΑΘΗΣ	409	5.ΡΟΥΦ	0

Όπως θα αναλυθεί και στη συνέχεια, η διαφοροποίηση αυτή οφείλεται σε αρκετούς παράγοντες με κυριότερο την απόσταση από το ιστορικό κέντρο της Αθήνας.

Στο παρακάτω διάγραμμα φαίνονται οι 3 περιοχές με το μεγαλύτερο πλήθος διαμερισμάτων Airbnb. Σ' αυτές τις περιοχές αν και έχουν περιορισμένη έκταση, συγκεντρώνεται το 30% των διαμερισμάτων που βρίσκεται στο Δήμο Αθηναίων.



Διάγραμμα 5.2: Καταχωρήσεις Airbnb στις 3 κορυφαίες γειτονιές. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

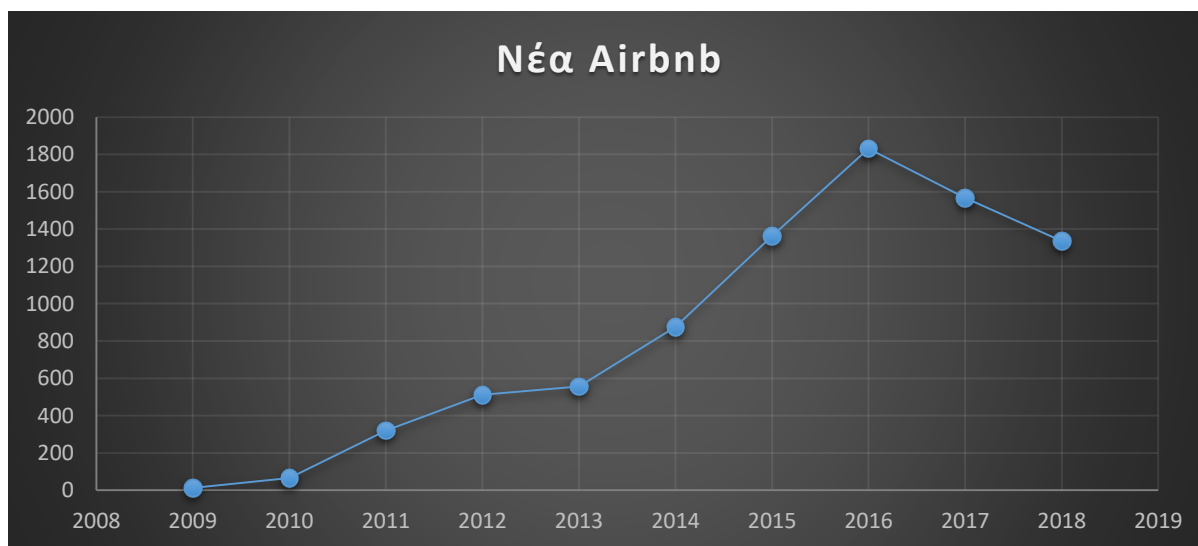
Από το σύνολο αυτό, το 91,6% σημειώνει υψηλή διαθεσιμότητα (διατίθεται δηλαδή για διάστημα μεγαλύτερο των 60 ημερών τον χρόνο).

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις σύμφωνα με τα στοιχεία που συλλέχθηκαν έκαναν την είσοδο τους στην αγορά της Αθήνας το 2011, ενώ η ραγδαία αύξηση ξεκίνησε από το 2013 και έπειτα.

Έτος Καταχώρισης	Νέα Airbnb	Αναμενόμενα νέα Airbnb	Ποσοστά	Αναμενόμενο_Π	Αθροιστικά
2009	13		0,17%	0,15%	13
2010	65		0,85%	0,77%	78
2011	319		4,15%	3,78%	397
2012	512		6,66%	6,07%	909
2013	556		7,24%	6,59%	1465
2014	875		11,39%	10,37%	2340
2015	1363		17,74%	16,15%	3703
2016	1832		23,85%	21,71%	5535
2017	1567		20,40%	18,57%	7102
2018	580	1336*	7,55%	15,84%	7682
Σύνολο	7682	8438	100,00%	100,00%	

Πίνακας 5.1: Διαχρονική αύξηση των καταλυμάτων τύπου Airbnb. Πηγή: Ιδία επεξεργασία

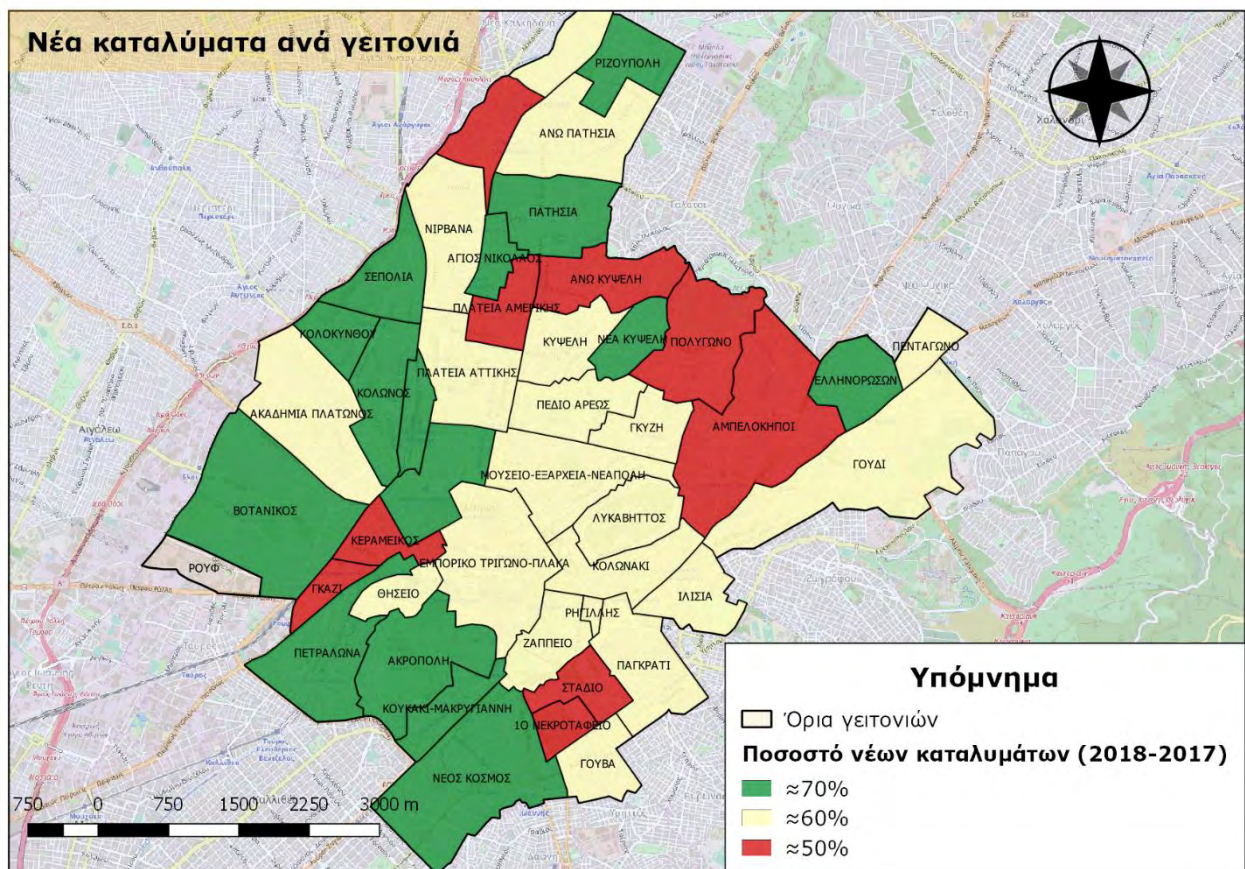
*έγινε η υπόθεση ότι ο ρυθμός αύξησης θα μειωθεί κατά 4% όπως και την προηγούμενη χρονιά



Διάγραμμα 5.1: Νέες καταχωρίσεις Airbnb ανά έτος στο Δήμο Αθηναίων. Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Όπως παρατηρείται και στο ανωτέρω διάγραμμα το έτος με τη μεγαλύτερη αύξηση καταλυμάτων Airbnb στην Αθήνα ήταν το 2016, καθώς τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο τα Airbnb γίνονται ευρέως διαδεδομένα στην ελληνική επικράτεια, ενώ ταυτόχρονα δεν υπάρχει κανένα νομοθετικό πλαίσιο που να τα περιορίζει. Ταυτόχρονα τα δύο τελευταία έτη παρατηρείται μια μικρή μείωση του ποσοστού αύξησης των Airbnb, γεγονός που οφείλεται

κατά κύριο λόγο στη φορολόγηση των καταλυμάτων και λιγότερο στον κορεσμό του ιστορικού κέντρου από τουριστικές εγκαταστάσεις. Το συμπέρασμα αυτό προκύπτει και από την ανάλυση των νέων καταλυμάτων Airbnb ανά γειτονιά. Έτσι, αν και το ποσοστό αύξησης έχει μικρές αποκλίσεις ανά γειτονιά, μπορούμε να δούμε ότι ελάχιστες είναι οι κεντρικές περιοχές με ποσοστά αύξησης κατώτερα του μέσου όρου. Συμπεραίνουμε λοιπόν ότι δεν έχουμε σημαντικά δείγματα που να υποδεικνύουν κορεσμό στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, τουλάχιστον σε οικονομικό επίπεδο.

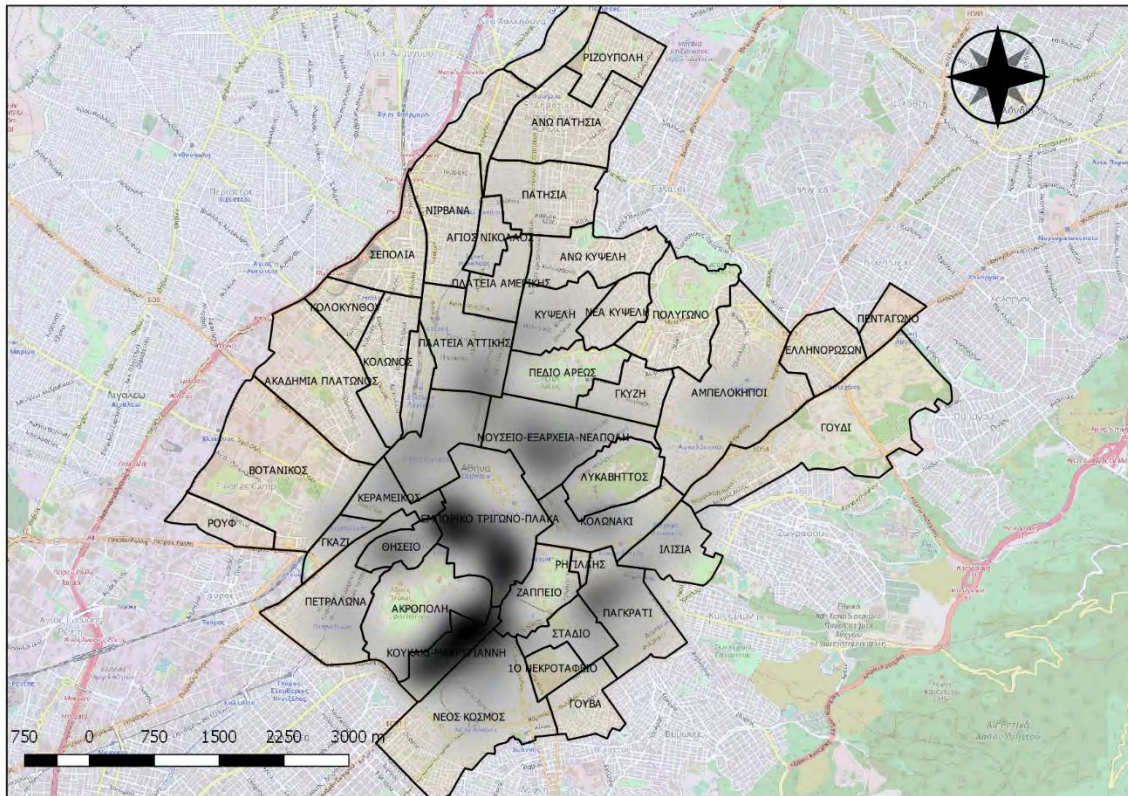


Θεματικός χάρτης 5.2: Χωρική απεικόνιση της αύξησης των νέων καταλυμάτων Airbnb το έτος 2018. Πηγή: Ίδια επεξεργασία.

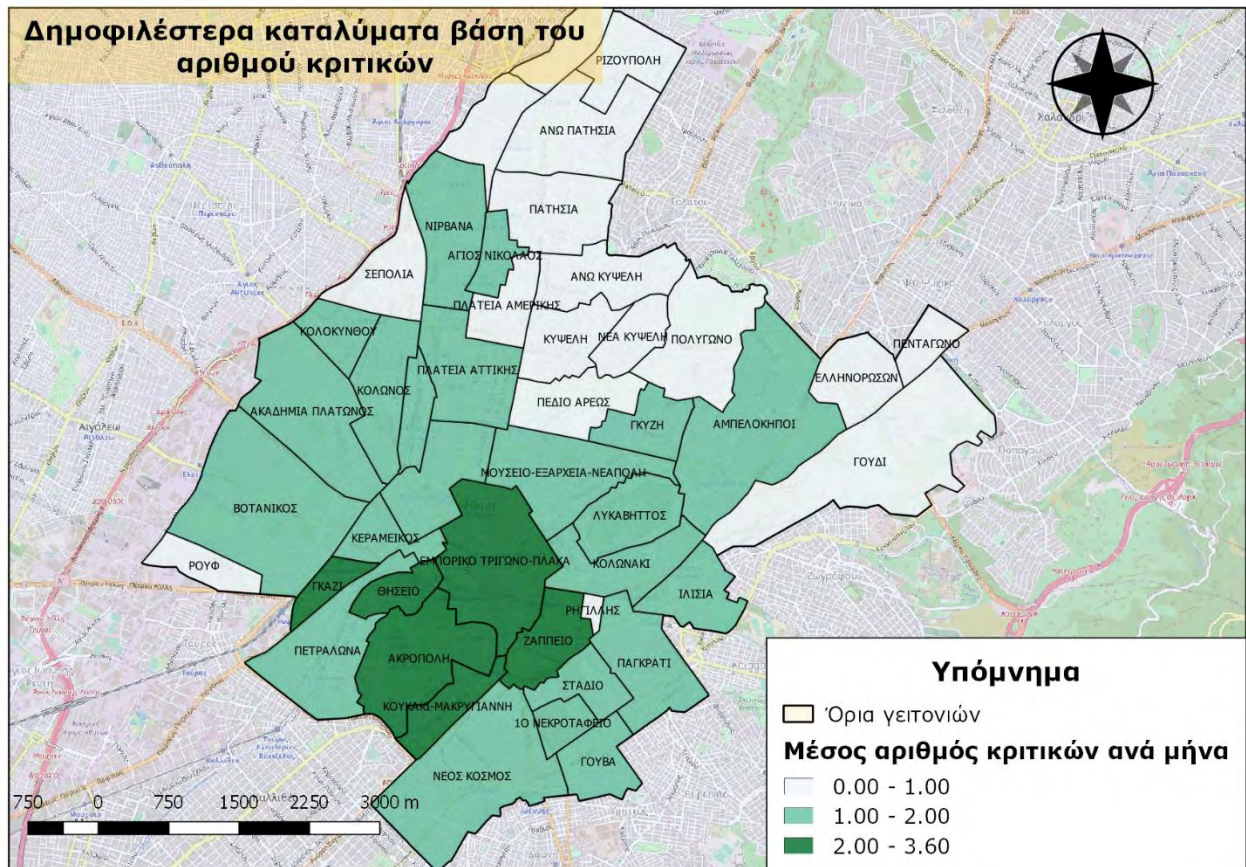
*Τα συγκεκριμένα στοιχεία δεν έχουν μεγάλη αξιοπιστία, διότι ορισμένοι ιδιοκτήτες αποσύρουν τα καταλύματα τους χειμερινούς μήνες και τα διαθέτουν ξανά τους θερινούς μήνες με νέο κωδικό. Έτσι έχουμε την μέση πλασματική αύξηση του 60%, ενώ η πραγματική αύξηση ανέρχεται στο 20%.

5.3. ΧΩΡΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Στον χάρτη που ακολουθεί παρουσιάζονται οι περιοχές με τα περισσότερα καταλύματα. Όπως παρατηρούμε με μια γρήγορη ανάλυση ο κύριος όγκος των δεδομένων μας εστιάζεται στις περιοχές γύρω από το ιστορικό κέντρο και πιο συγκεκριμένα στις γειτονιές Κουκάκι, Εμπορικό Τρίγωνο, Πλάκα και επεκτείνεται και στις γειτονικές περιοχές.

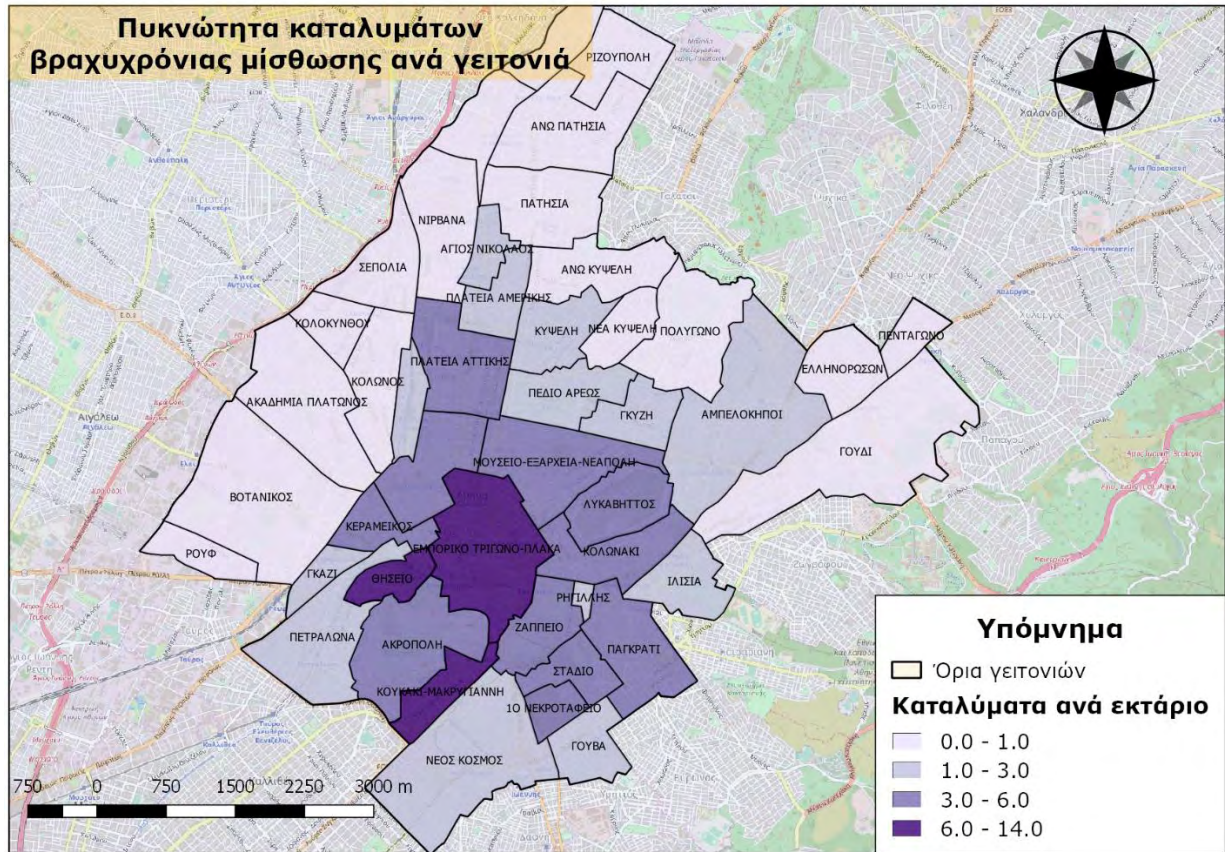


Θεματικός χάρτης 5.4: Heatmap Airbnb. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

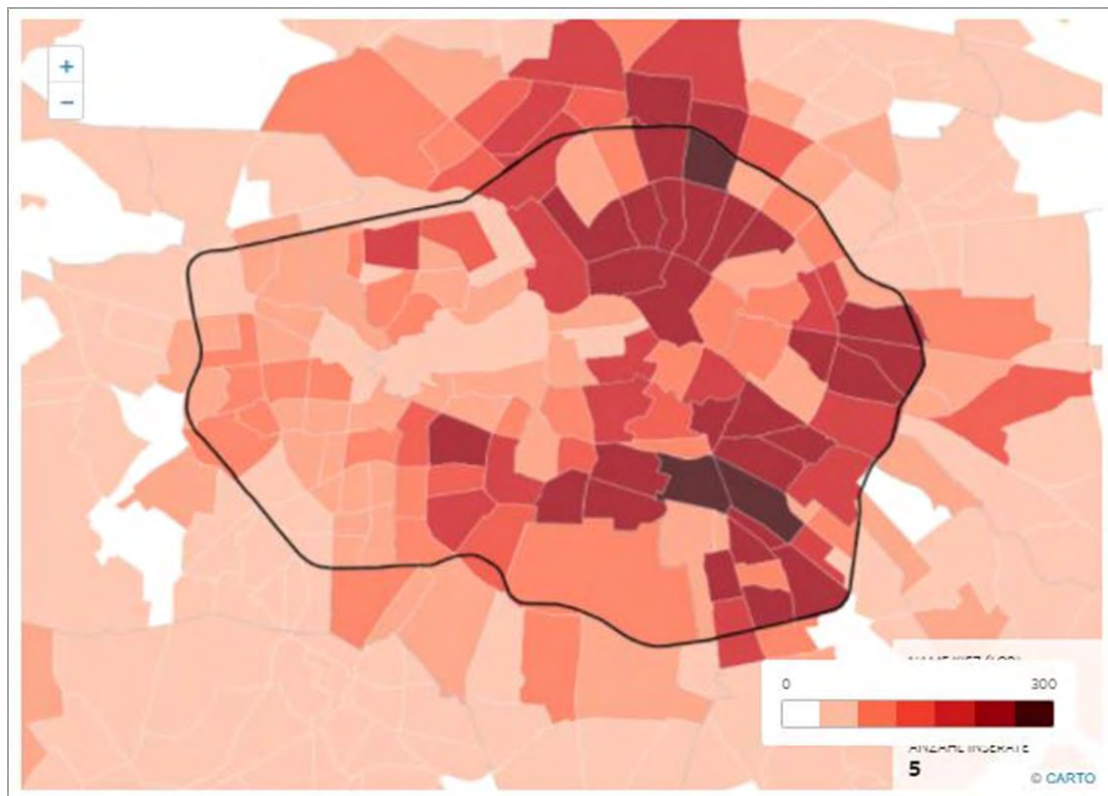


Θεματικός χάρτης 5.3: Χωρική απεικόνιση των δημοφιλέστερων διαμερισμάτων βάση του μέσου αριθμού κριτικών ανά μήνα σε κάθε γειτονιά. Πηγή: Ίδια επεξεργασία.

Στο θεματικό χάρτη απεικόνισης των δημοφιλέστερων καταλυμάτων παρατηρούμε ότι δεν είναι τυχαία η χωροθέτησή τους και σε οικονομικό επίπεδο, καθώς βλέπουμε ότι η ζήτηση συμβαδίζει με την προσφορά ακινήτων που διατίθενται στην διαδικτυακή πλατφόρμα Airbnb. Ως δημοφιλέστερες περιοχές ορίζονται επομένως οι γειτονιές με περισσότερες από 2 κριτικές ανά κατάλυμα ανά μήνα. Ιδιαίτερα για τα καταλύματα Airbnb όπου η όλη διαδικασία ενοικίασης γίνεται μέσω του διαδικτύου ο αριθμός των κριτικών είναι ένα αξιόπιστο αντιπροσωπευτικό δείγμα καθώς οι περισσότεροι φιλοξενούμενοι γράφουν κριτικές, ενώ ταυτόχρονα είναι πολύ σημαντική η ύπαρξη πολλών θετικών αξιολογήσεων. Όπως παρατηρήθηκε από την ανάλυση των κριτικών, προέκυψε ως μέσος όρος των αξιολογήσεων των Airbnb η ιδιαίτερα υψηλή βαθμολογία 96, με άριστα το 100.



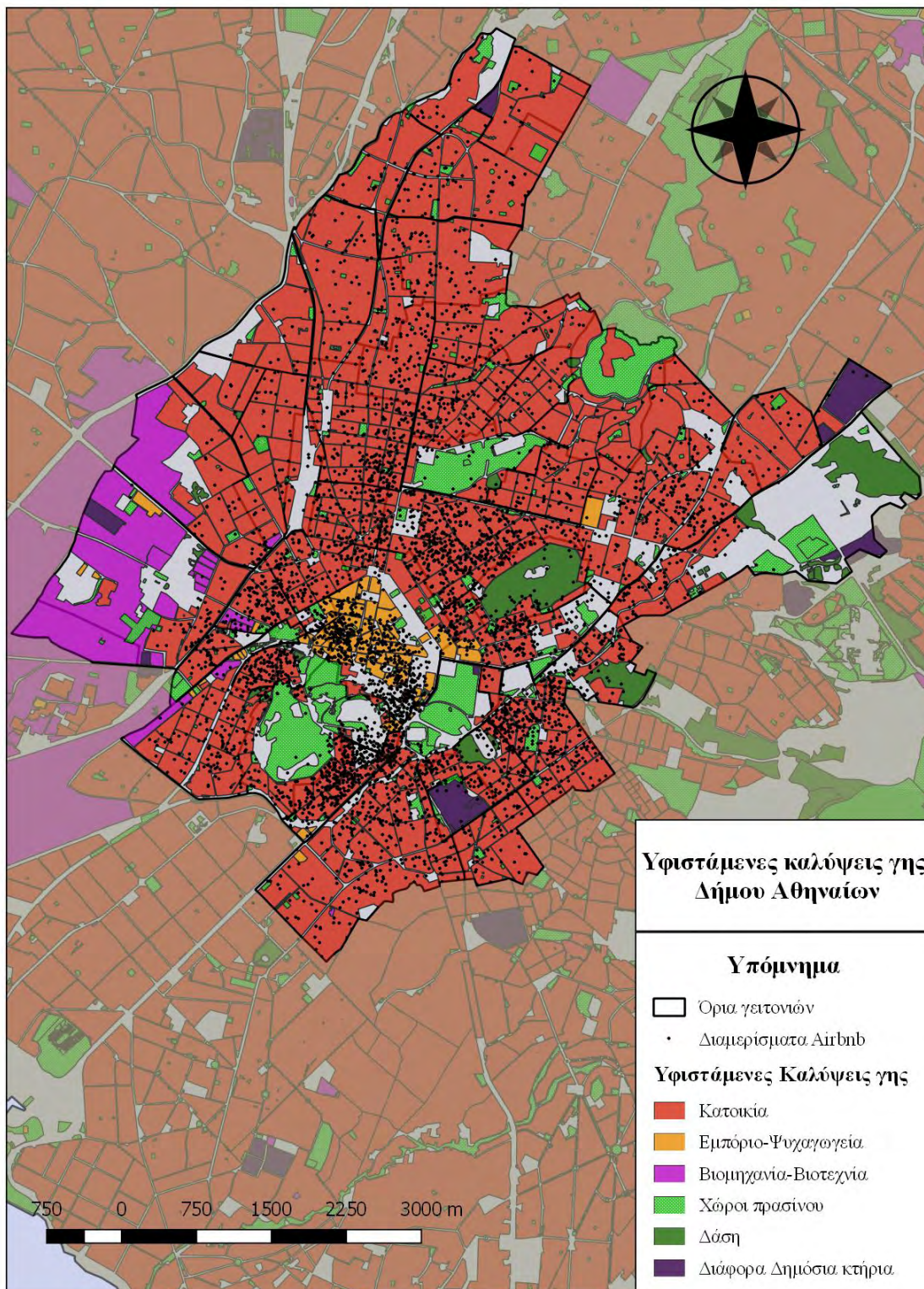
Θεματικός χάρτης 5.5: Πυκνότητα των καταλυμάτων Airbnb στην Αθήνα. Πηγή: Ίδια επεξεργασία.



Θεματικός χάρτης 5.6: Πυκνότητα των καταλυμάτων Airbnb στο Βερολίνο. Πηγή: airbnbvsberlin

Ο χάρτης πυκνότητας προέκυψε από τη διαίρεση των καταλυμάτων Airbnb με τη συνολική επιφάνεια της κάθε γειτονιάς, έπειτα από την αφαίρεση των κύριων χώρων πρασίνου, όπως το πεδίο του Άρεως και η Ακρόπολη. Παρατηρούμε λοιπόν ότι το μεγαλύτερο αριθμό καταλυμάτων ανά εκτάριο εντοπίζουμε στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, όπως ήταν αναμενόμενο, καθώς εκεί βρίσκονται τα περισσότερα αξιοθέατα και η πρόσβαση στην περιοχή είναι πολύ καλή.

Στους παραπάνω χάρτες αποτυπώνεται ο αριθμός των διαμερισμάτων Airbnb ανά γειτονιά, σε Βερολίνο και Αθήνα. Παρατηρούμε ότι τα περισσότερα διαμερίσματα εντοπίζονται στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, ενώ αντίθετα στο Βερολίνο υπάρχει μεγαλύτερη διασπορά.



Θεματικός χάρτης 5.6: Υφιστάμενες καλύψεις γης του Δήμου Αθηναίων. Πηγή: UrbanAtlas, Copernicus.

Συγκρίνοντας το χάρτη συγκέντρωσης βραχυχρόνιων μισθώσεων με τον χάρτη χρήσεων γης παρατηρούμε ότι τα περισσότερα καταλύματα χωροθετούνται σε περιοχές με κυρίαρχη χρήση την κατοικία, το εμπόριο και την ψυχαγωγία, ενώ αντίθετα αποφεύγονται περιοχές με βιομηχανικές και βιοτεχνικές χρήσεις.

5.3.1. ΧΩΡΙΚΟΙ ΜΕΣΟΙ

Η χωρική μέση τιμή ή κεντροειδές μιας μεταβλητής μας δίνει τη μέση των συντεταγμένων των παρατηρήσεων στο χώρο.

$$X_{\text{mean}} = \sum X_i / N \quad Y_{\text{mean}} = \sum Y_i / N$$

Όπου: X_{mean} και Y_{mean} οι συντεταγμένες του μέσου κέντρου,

X_i και Y_i οι συντεταγμένες των διακριτών σημείων,

N ο αριθμός των σημείων.

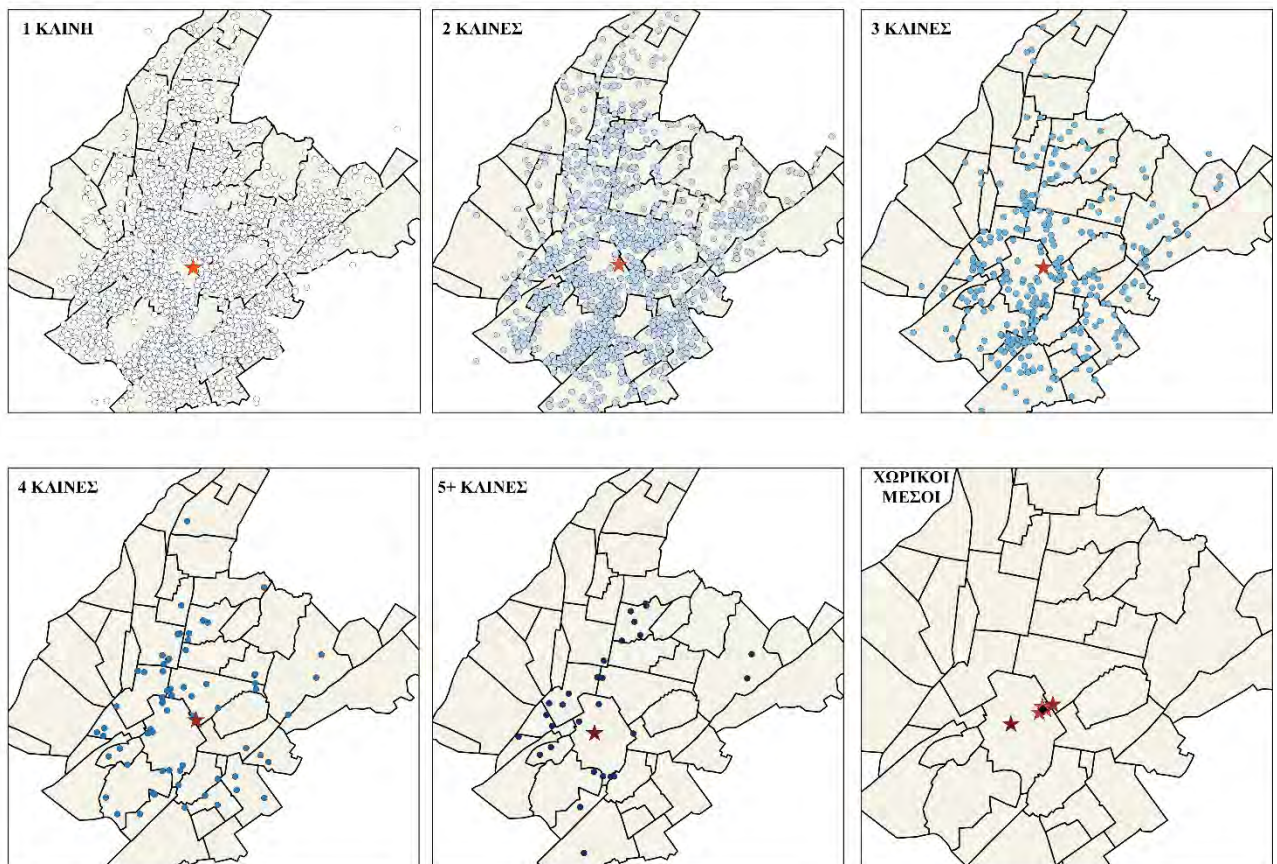
Σε ορισμένες περιπτώσεις όταν κάθε τιμή αντιπροσωπεύει και μία μεταβλητή τότε χρησιμοποιούμε ένα συντελεστή ο οποίος μας δίνει τη σημαντικότητα της κάθε τιμής. Ο σταθμισμένος μέσος υπολογίζει το κέντρο βάρους αυτών των σημείων ενσωματώνοντας τους αντίστοιχους συντελεστές για την παραγωγή του τελικού αποτελέσματος.

$$X_{w\text{mean}} = \sum X_i W_i / \sum W_i \quad Y_{w\text{mean}} = \sum Y_i W_i / \sum W_i$$

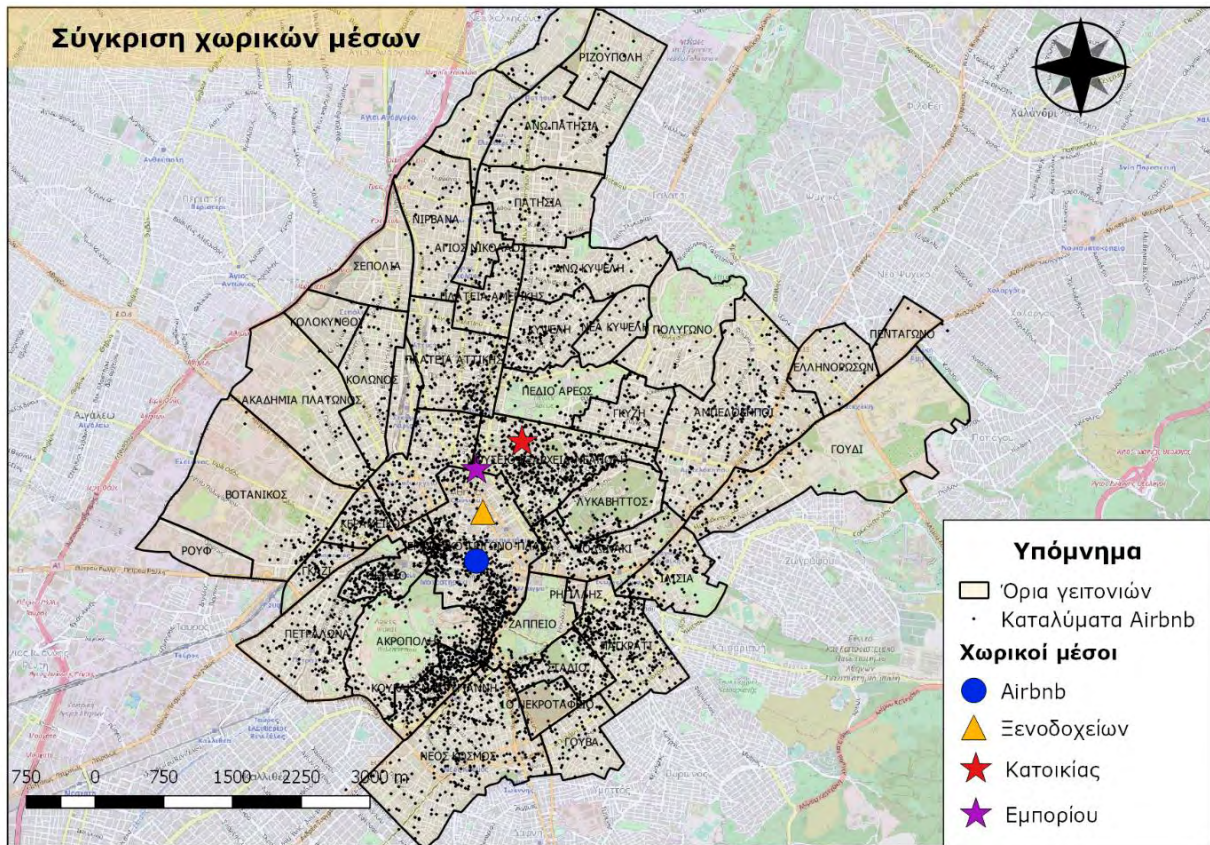
Όπου: $X_{w\text{mean}}$ και $Y_{w\text{mean}}$ οι συντεταγμένες του σταθμισμένου μέσου κέντρου,

X_i και Y_i οι συντεταγμένες των διακριτών σημείων,

W_i το βάρος του κάθε σημείου.



Θεματικός χάρτης 5.7: Χωροθέτηση καταλυμάτων Airbnb ανά αριθμό κλινών και οι χωρικοί τους μέσοι.
Πηγή: Ιδία επεξεργασία.



Θεματικός χάρτης 5.8: Σύγκριση χωρικών μέσων: α) Airbnb, β) Ξενοδοχείων, γ) Κατοικίας και δ) Εμπορίου. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Συγκρίνοντας τους χωρικούς μέσους των καταλυμάτων Airbnb, των ξενοδοχείων, των εμπορικών καταστημάτων και των κατοικιών, παρατηρούμε ότι τα Airbnb χωροθετούνται κατά μέσο όρο στις νοτιότερες περιοχές του Δήμου Αθηναίων. Η παρατήρηση αυτή οδηγεί στο συμπέρασμα ότι είναι πιθανή η χωρική αλληλεξάρτηση μεταξύ των βραχυχρόνιων μισθώσεων και των τουριστικών αξιοθέατων, όπως οι αρχαιολογικοί χώροι, τα μνημεία και τα μουσεία. Επίσης, το κέντρο βάρους των διαμερισμάτων Airbnb απέχει περίπου 535 μέτρα από το κέντρο βάρους των ξενοδοχείων.

5.3.2. ΧΩΡΙΚΕΣ ΚΑΤΑΝΟΜΕΣ ΤΩΝ AIRBNB

5.3.2.1. ΧΩΡΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΙΜΩΝ

Σε σύνολο 7707 καταχωρημένων διαμερισμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης για το Μάιο του 2018 έχουμε τα ακόλουθα στοιχεία:

	Φιλοξενούμενοι	Υπνοδωμάτια	Κρεβάτια
Σύνολο	30233	10954	17067
Μέσος όρος	3,92	1,53	2,22

Τιμή/διανυκτέρευση**	ανά διαμέρισμα	ανά κρεβάτι	ανά άτομο
Μέσος όρος	49€	26€	13,6€

Από τη στατιστική ανάλυση των καταχωρίσεων διαμερισμάτων στην διαδικτυακή πλατφόρμα Airbnb για τη χρονική περίοδο του Μαΐου του 2018 προέκυψε ότι:

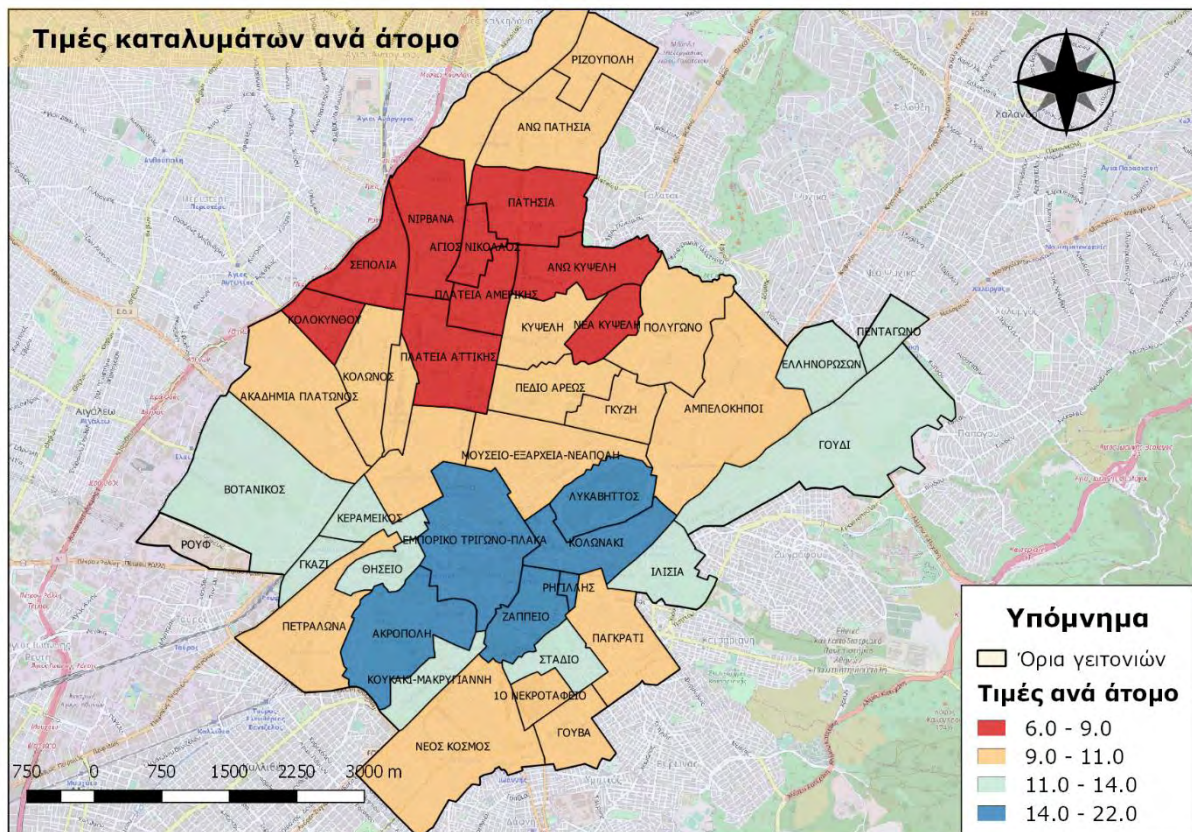
- Σε σύνολο 7707 διαμερισμάτων η μέση τιμή ανά άτομο ανήλθε στα 13,6 € τη βραδιά.
- Το συνολικό άθροισμα των τιμών ανήλθε περίπου στα 420.000 € ανά διανυκτέρευση, καθώς η μέγιστη χωρητικότητα των διαμερισμάτων ανέρχεται στα 30.233 άτομα.

Επίσης, από το δείγμα προέκυψε ότι η μέση τιμή των δωματίων ανέρχεται στα 49 €, ενώ το άθροισμα των τιμών τους τη βραδιά περίπου στα 420.000 € ποσό ιδιαίτερα υψηλό το οποίο βέβαια είναι εικονικό γιατί είναι αδύνατη η ενοικίαση όλων αυτών των διαμερισμάτων καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου.

Όπως έχει υπολογιστεί, ο μέσος όρος των διαθέσιμων καταλυμάτων δεν ξεπερνά τις 90 ημέρες, περιορίζοντας λοιπόν τα ετήσια έσοδα των καταλυμάτων Airbnb στα $420.000 \times 90 = 37.800.000$ € το χρόνο.

Εκτός όμως από τους παραπάνω μέσους όρους, παρατηρήσαμε ότι η μέση τιμή μόνο για τα δίκλινα ανέρχεται στα 45€/διανυκτέρευση.

*Το σύνολο των φιλοξενούμενων, υπνοδωματίων και κρεβατιών προέκυψε από το άθροισμα των αντίστοιχων στηλών για το σύνολο των διαμερισμάτων που έχουν καταχωρηθεί στην διαδικτυακή πλατφόρμα Airbnb. Αντίστοιχα υπολογίστηκαν και οι μέσοι όροι ανά στήλη.

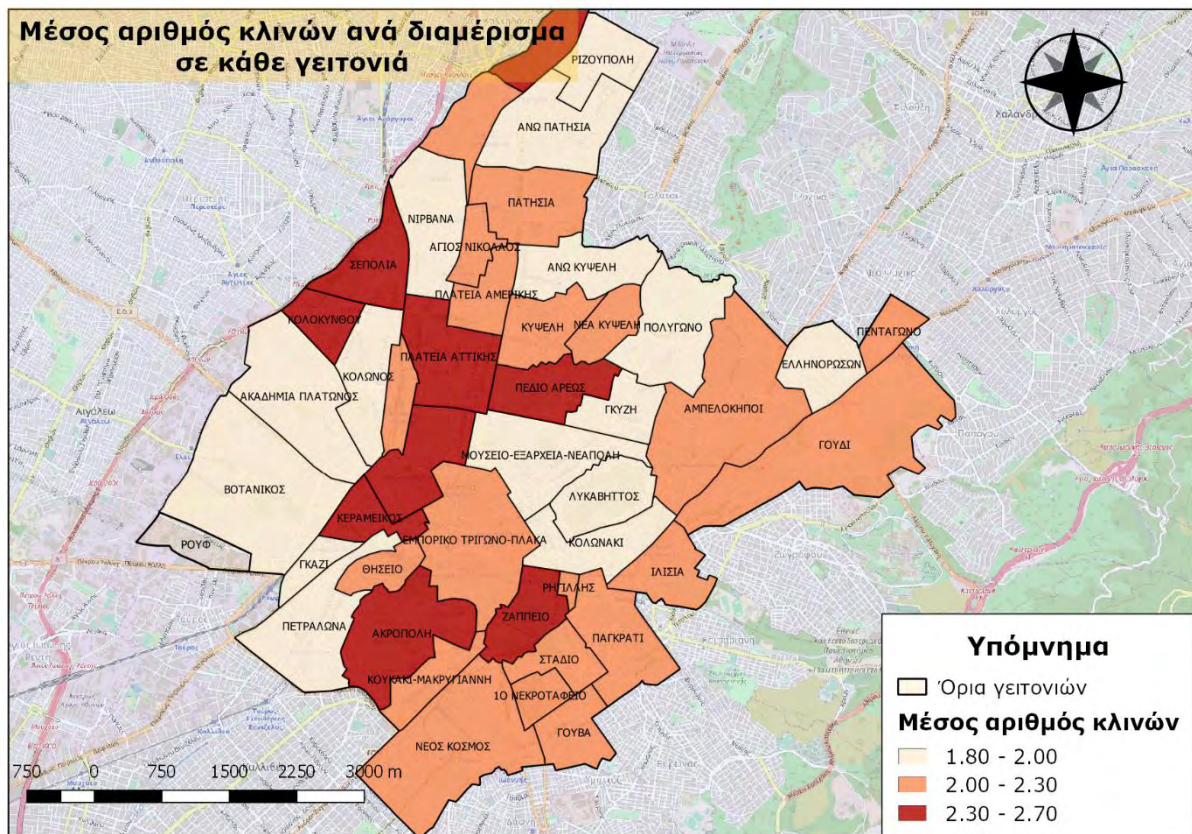


Θεματικός χάρτης 5.9: Χωρική κατανομή τιμών Airbnb σε € ανά άτομο. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Από τα αρχικά δεδομένα μας βρήκαμε την ελάχιστη τιμή ανά άτομο που αντιστοιχεί σε συνθήκες πλήρωσης του δωματίου και η οποία κατά μέσο όρο αντιστοιχεί στο 50% της μέσης τιμής ανά κλίνη.

Όπως παρατηρούμε και στους χάρτες ανάλυσης των τιμών (θεματικός χάρτης 5.9 και χάρτης στο παράρτημα Α), οι βορειότερες και υποβαθμισμένες περιοχές του δήμου, έχουν και τα οικονομικότερα καταλύματα. Ο κύριος λόγος δημιουργίας αυτής της χωρικής διαφοροποίησης είναι πρωτίστως οι συνθήκες διαβίωσης ανά συνοικία και οι αντικειμενικές τιμές των ακινήτων. Σημαντικό όμως ρόλο έχει και η γειτνίαση μιας περιοχής με το εμπορικό και ιστορικό κέντρο της Αθήνας καθώς περιοχές όπως ο Βοτανικός, το Μεταξουργείο και τα Εξάρχεια έχουν αυξημένες τιμές σε σχέση με τις υποβαθμισμένες γειτονιές, του βόρειου τμήματος του δήμου.

5.3.2.2. ΧΩΡΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΚΛΙΝΩΝ

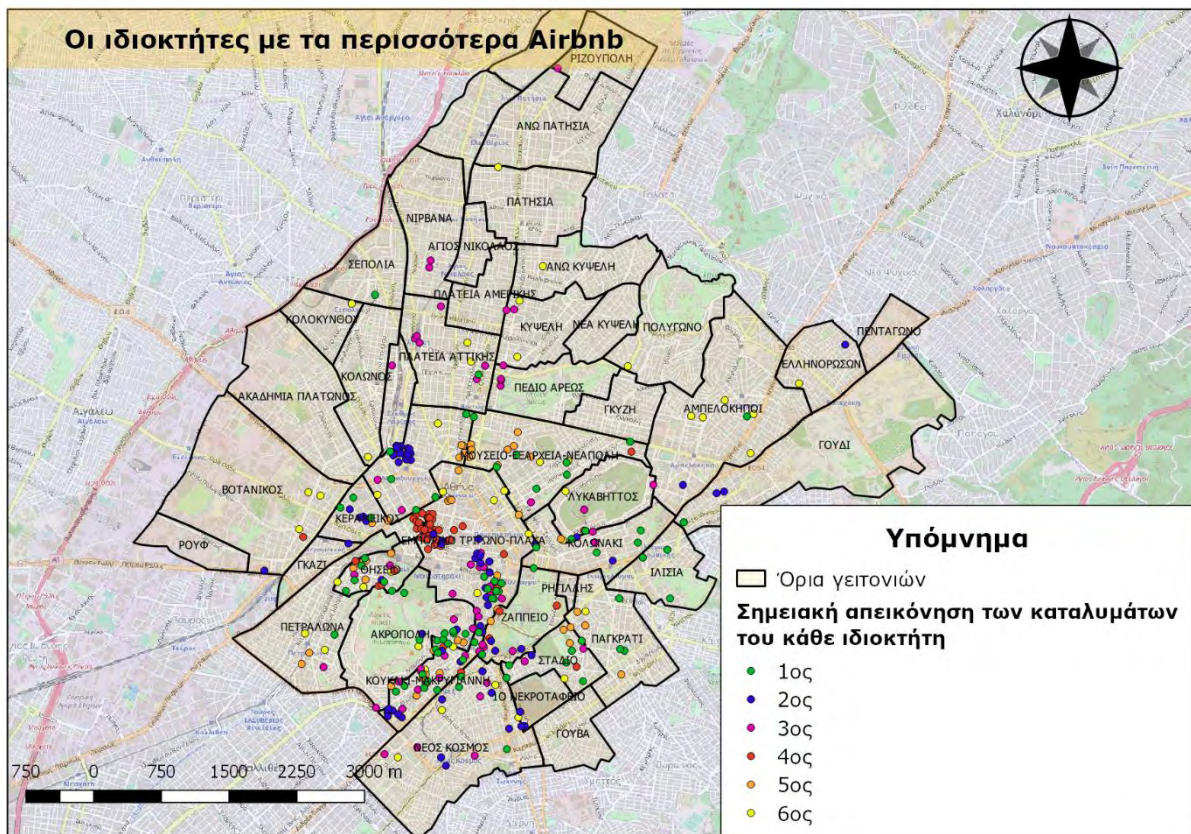


Θεματικός χάρτης 5.10: Χωρητικότητα των διαμερισμάτων Airbnb ανά γειτονιά. Πηγή: Ίδια επεξεργασία.

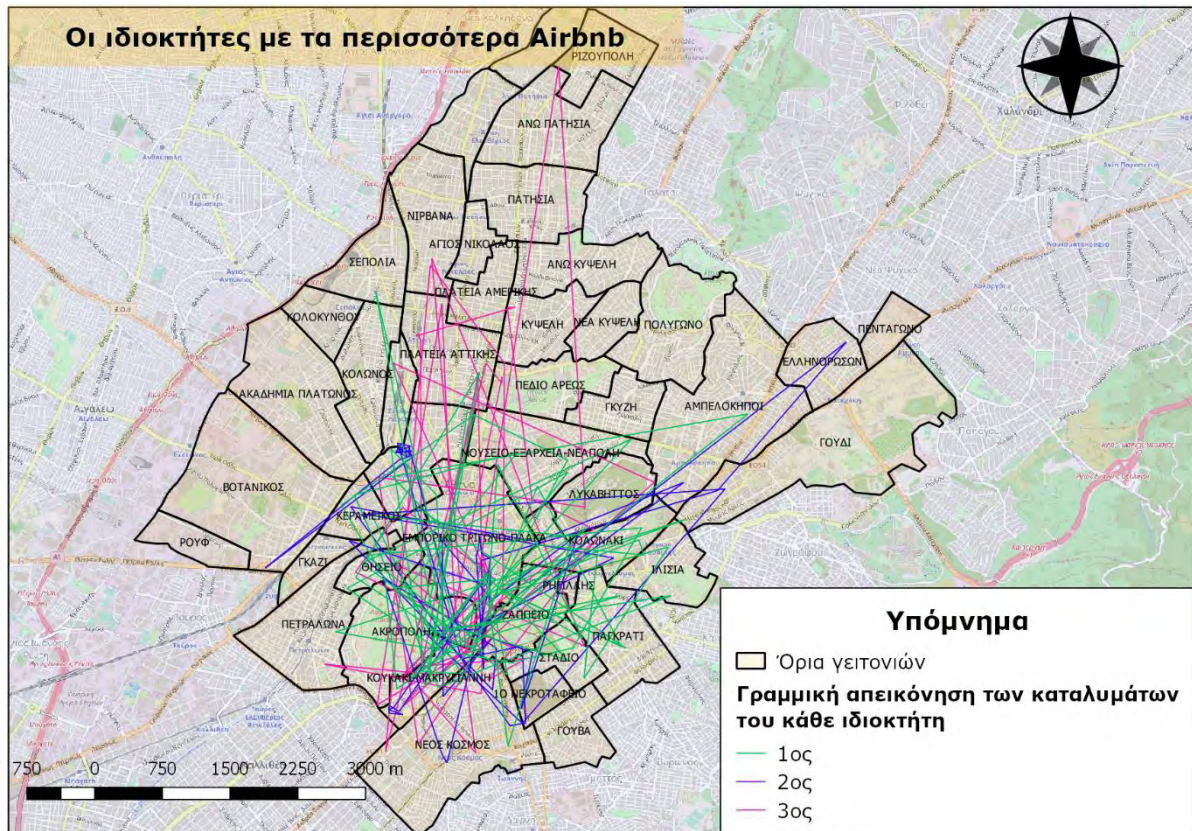
Από την απεικόνιση στο θεματικό χάρτη του μέσου αριθμού κλινών, δεν παρατηρείται κάποια ιδιαίτερη χωρική συσχέτιση ανάλογα με την περιοχή. Από αυτό διαπιστώνουμε ότι λόγω της ευελιξίας των καταλυμάτων Airbnb, μπορούμε να εντοπίσουμε ευρύχωρα καταλύματα ακόμα και σε περιοχές ιδιαίτερα πυκνοδομημένες όπως το Κουκάκι και η Πλατεία Αττικής. Εκτός όμως της χωρικής ανάλυσης μπορούμε να διακρίνουμε ότι κατά βάση για το δήμο Αθηναίων το μέγεθος των διαμερισμάτων που διατίθενται προς βραχυχρόνια μίσθωση είναι σχετικά μικρό και σπανίως ξεπερνάει τις τρεις κλίνες ανά διαμέρισμα.

5.3.3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΚΟΡΥΦΑΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

Ένα κρίσιμο φαινόμενο που παρατηρείται στους δυναμικά αναπτυσσόμενους κλάδους της οικονομίας, είναι η συγκέντρωση του μεγαλύτερου μεριδίου ενός τομέα στα χέρια λίγων ιδιοκτητών. Αν και η οικονομία διαμοιρασμού βασίζεται στην προσφορά και ζήτηση αγαθών από άτομο σε άτομο και την απουσία μεσολαβητών και εταιριών, παρατηρούμε ότι για το τμήμα των ακινήτων δεν συμβαίνει το ίδιο. Για το λόγο αυτό αναλύσαμε τη μεταβλητή του συνόλου των Airbnb που κατέχει ο κάθε ιδιοκτήτης και αξιολογήσαμε τα χωρικά πρότυπα που προέκυψαν από αυτή την ανάλυση.



Θεματικός χάρτης 5.11: Σημειακή απεικόνιση των καταλυμάτων Airbnb των 6 μεγαλύτερων ιδιοκτητών.
Πηγή: Ίδια επεξεργασία.

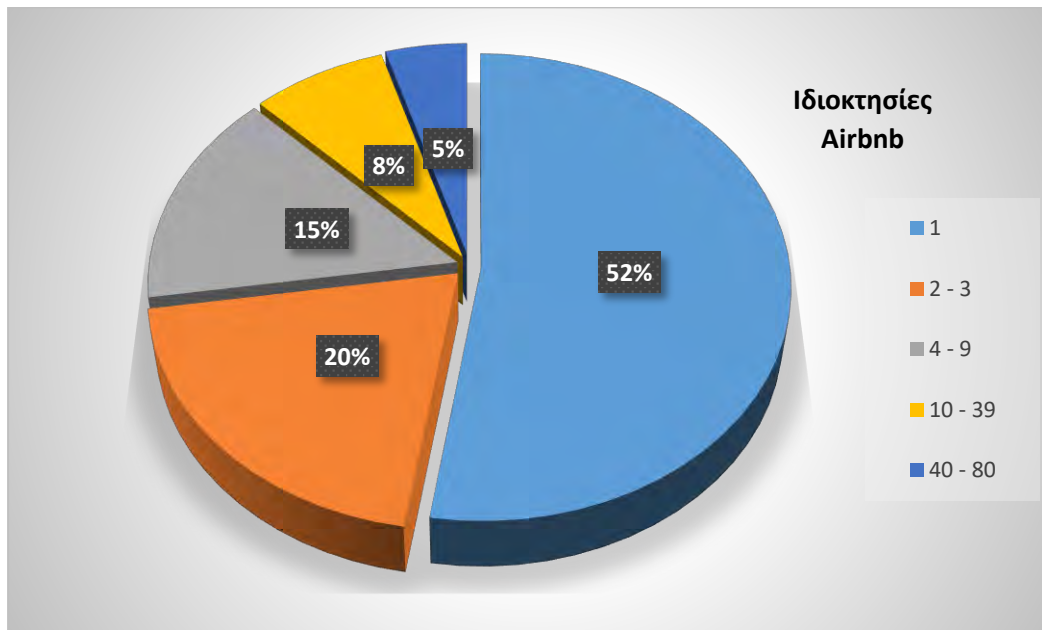


Θεματικός χάρτης 5.12: Γραμμική απεικόνιση των καταλυμάτων Airbnb των 3 μεγαλύτερων ιδιοκτητών. Πηγή: Ίδια επεξεργασία.

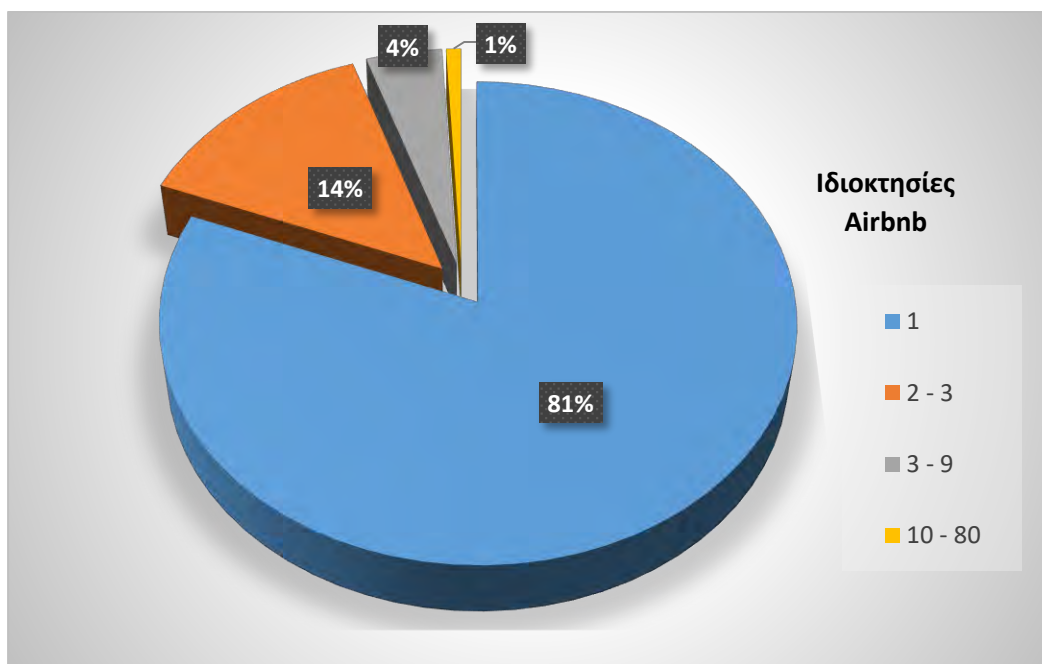
Τόσο στη γραμμική, όσο και στη σημειακή απεικόνιση, φαίνεται ότι οι ‘μεγαλοϊδιοκτήτες’ Airbnb στοχεύουν στις κεντρικές περιοχές όπου ο τζίρος είναι μεγαλύτερος. Στη σημειακή απεικόνιση, διακρίνουμε ότι τα διαμερίσματα του κάθε ιδιοκτήτη είναι συγκεντρωμένα κατά κύριο λόγο σε συστάδες. Τα σημεία που συγκεντρώνονται είναι στην περιοχή του Ψυρρή, στο Μεταξουργείο, στην Πλάκα και στο άνω τμήμα της περιοχής Κουκάκι. Όλα αποτελούν κεντρικά σημεία με μεγάλη τουριστική κίνηση. Οι περιοχές αυτές, όμως, έχουν και ένα επιπλέον χαρακτηριστικό το οποίο τις κάνει τόσο ελκυστικές για τους ιδιοκτήτες καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης. Εξαιτίας της πυκνής δόμησης και του χαρακτήρα των συνοικιών αυτών εκλείπουν οι μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες. Αυτό το κενό έρχονται να καλύψουν τα Airbnb, ανταποκρινόμενα στην αυξημένη τουριστική ζήτηση.

Αντίστοιχα και στη γραμμική απεικόνιση η πύκνωση των γραμμών στο ιστορικό κέντρο καταδεικνύει την προτίμησή του από τους μεγαλοϊδιοκτήτες. Ταυτόχρονα, οι μεγάλες αποστάσεις, των διαμερισμάτων που κατέχει κάθε ιδιοκτήτης ξεχωριστά, σε συνδυασμό με τις συστάδες καταλυμάτων τύπου Airbnb σε επιλεγμένες περιοχές, δημιουργούν το φαινόμενο των διάσπαρτων συγκεντρώσεων. Έτσι, δεν είναι συνεχόμενη η χωροθέτηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων και ταυτόχρονα υπάρχουν υψηλές συγκεντρώσεις σε κάποιες

περιοχές, ενώ σε κάποιες άλλες χαμηλές, με αποτέλεσμα να μεταβάλλεται σημαντικά η πυκνότητά τους ανάλογα με το χώρο. Κύριο αίτιο των άνισων πυκνώσεων ακόμα και σε επίπεδο γειτονιάς, είναι το γεωμορφολογικό ανάγλυφο της περιοχής, με σχετικά μεγάλες κλίσεις για αστικό περιβάλλον και η ύπαρξη πολλών αρχαιολογικών χώρων και χώρων πρασίνου.



Διάγραμμα 5.3: Ποσοστό ιδιοκτησιών βάση του πλήθους Airbnb που διαθέτει ο ιδιοκτήτης τους. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.



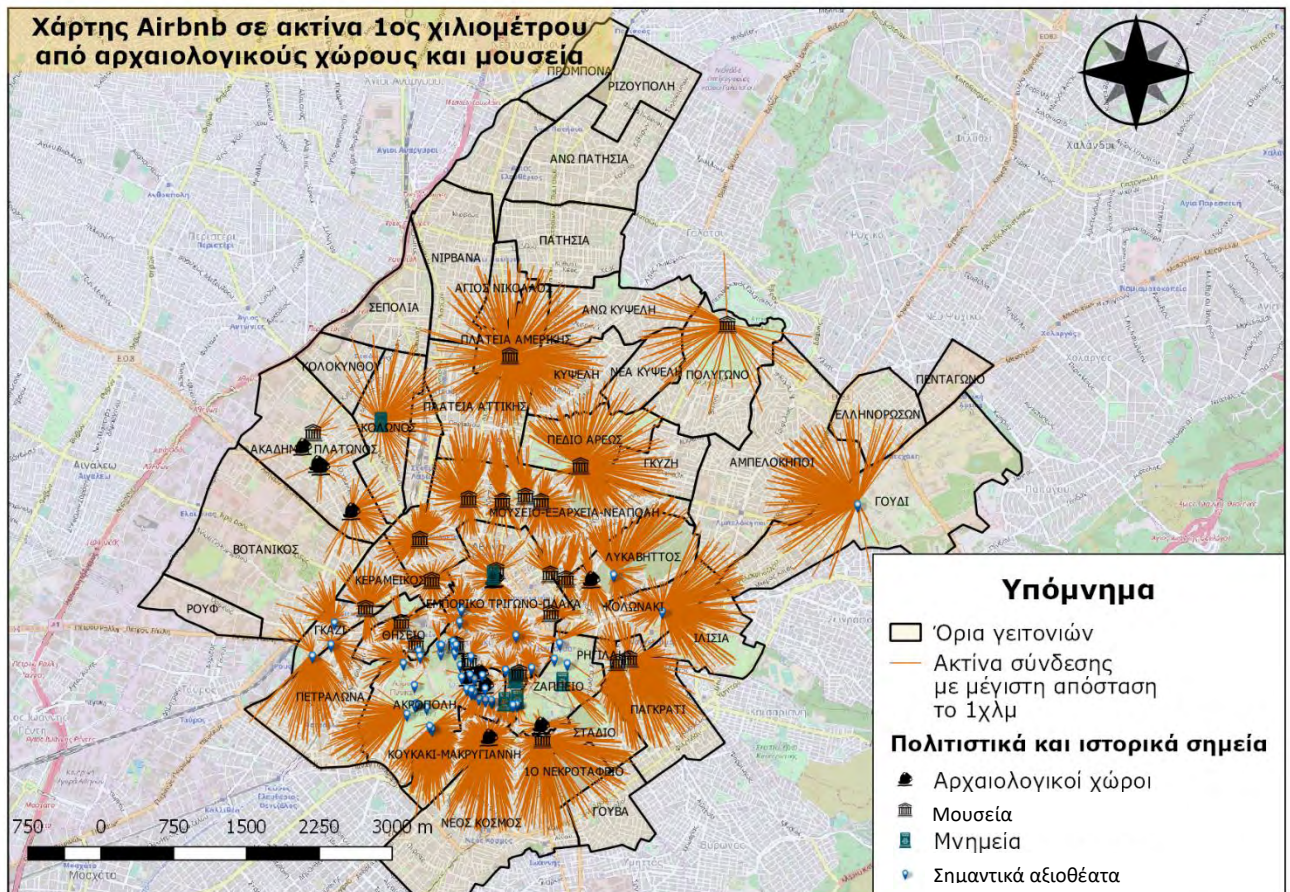
Διάγραμμα 5.4: Ποσοστό ιδιοκτητών ανάλογα με το πλήθος των Airbnb που διαθέτουν. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Αναλύοντας τη μεταβλητή των ιδιοκτησιών που διαθέτει κάθε ιδιοκτήτης στην Airbnb, παρατηρούμε ότι περίπου το 28% των καταλυμάτων ανήκει σε μεγαλοϊδιοκτήτες (όσοι κατέχουν περισσότερα από τρία διαμερίσματα βραχυχρόνιας μίσθωσης). Από τη σύγκριση των δύο διαγραμμάτων, προκύπτει ότι το 5% των ιδιοκτητών κατέχει το 28% των καταλυμάτων και ασχολείται επαγγελματικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, καθώς διαθέτει πάνω από 3 ακίνητα στην διαδικτυακή πλατφόρμα διαμοιρασμού. Αν αναλογιστεί κανείς και τις εταιρίες οι οποίες έχουν αναλάβει τη διαχείριση πολλών εκ των προσφερόμενων καταλυμάτων, αντιλαμβάνεται ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις έχουν μετατραπεί σε μια γιγαντιαία τουριστική επιχείρηση, η οποία σταδιακά θα συγκεντρώνεται σε μεγαλοεπενδυτές ακινήτων. Το γεγονός αυτό συνδυάζεται και με το είδος των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Αθήνα, καθώς το 87% των καταλυμάτων προς ενοικίαση στους τουρίστες είναι ολόκληρα σπίτια ή διαμερίσματα.

Για την αποφυγή της υπερσυγκέντρωσης του κλάδου της οικονομίας διαμοιρασμού σε λίγα άτομα, είναι χρήσιμο να ληφθούν μέτρα όπως η κλιμακούμενη φορολόγηση των εισοδημάτων από βραχυχρόνιες μισθώσεις και ο περιορισμός των ακινήτων που διατίθενται εξ ολοκλήρου στην πλατφόρμα Airbnb.

5.3.4. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΤΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Κυριότερος παράγοντας, όπως εξετάσαμε για την χωροθέτηση ενός καταλύματος Airbnb, αναδείχθηκε η γειτνίαση με το ιστορικό κέντρο. Άμεση συσχέτιση με αυτό έχουν τα πολιτιστικά και ιστορικά μνημεία του Δήμου Αθηναίων, των οποίων ο χωρικός μέσος εντοπίζεται εντός του ιστορικού κέντρου.

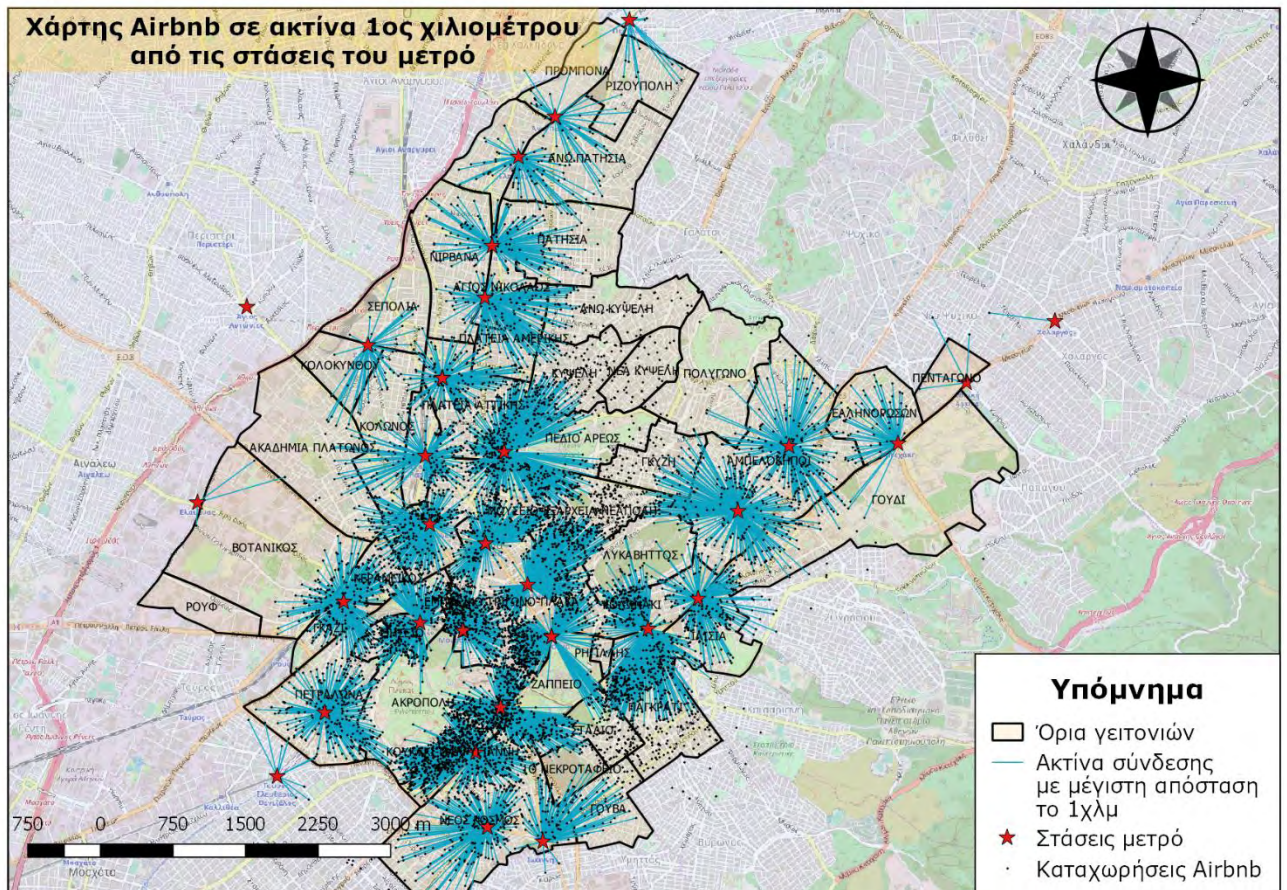


Θεματικός χάρτης 5.13: Απεικόνιση των καταλυμάτων Airbnb που βρίσκονται σε ακτίνα εμβέλειας ενός χιλιόμετρου από αρχαιολογικούς χώρους και λοιπά ιστορικά αξιοθέατα. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Αναλυτικότερα, για τη γειτνίαση των βραχυχρόνιων μισθώσεων με τα ιστορικά μνημεία δημιουργήσαμε στο Qgis με τη χρήση του αλγόριθμου Hub lines από το plug-in Mmggis, ακτίνες σύνδεσης μέγιστης απόστασης ενός χιλιόμετρου. Τα ιστορικά σημεία αποτελούνται από αρχαιολογικούς χώρους, σημαντικά αξιοθέατα, μνημεία και μουσεία, των οποίων εξετάστηκε η ελάχιστη απόσταση από τα διαμερίσματα Airbnb. Η μέση χωρική απόσταση όλων των καταλυμάτων από τα ιστορικά σημεία ανέρχεται σε 470 μέτρα, ενώ όπως παρατηρούμε με εξαίρεση τα βορειότερα τμήματα του δήμου οι χρονοαποστάσεις μεταξύ ιστορικών σημείων και Airbnb είναι ιδιαίτερα μικρές. Ταυτόχρονα αν αφαιρέσουμε την

κατηγορία Μουσεία παρατηρούμε ότι περιορίζεται η επιρροή των αρχαιολογικών χώρων και σημείων ενδιαφέροντος περιμετρικά του ιστορικού κέντρου της Αθήνας.

Ένας εξίσου σημαντικός παράγοντας προτίμησης ενός καταλύματος από τους τουρίστες είναι και η ευκολία πρόσβασης στο κατάλυμα από το κέντρο και το αεροδρόμιο. Για το λόγο αυτό έγινε σύγκριση μεταξύ των σταθμών του μετρό και του ηλεκτρικού, σε σχέση με τα Airbnb.



Θεματικός χάρτης 5.14: Απεικόνιση των καταλυμάτων Airbnb που βρίσκονται σε ακτίνα εμβέλειας ενός χιλιομέτρου από σταθμούς του μετρό. Πηγή: Ίδια επεξεργασία.

Παρατηρήθηκε ότι η μέση απόσταση των δύο μεταβλητών είναι ελάχιστα μεγαλύτερη από την αντίστοιχη με τα ιστορικά και πολιτιστικά σημεία ενδιαφέροντος και ανέρχεται σε 477 μέτρα. Η διαφοροποίηση όμως εντοπίζεται στην χωρική κατανομή των δύο μεταβλητών. Έτσι, ενώ στην περίπτωση των αρχαιολογικών χώρων και λοιπών σημείων ενδιαφέροντος διαμορφώνεται μια σημαντική πύκνωση στο κέντρο, αφήνοντας εκτός εμβέλειας τις περιφερειακές περιοχές, στην περίπτωση των σταθμών του μετρό η κατανομή είναι πιο ομοιόμορφη σε όλη την έκταση του δήμου Αθηναίων.

Συγκρίνοντας αυτές τις δύο κατανομές με την χωρική κατανομή των Airbnb παρατηρούμε ότι τα Airbnb έχουν χωροθετηθεί ως συνδυασμός αυτών των δύο παραγόντων διότι αν και η πλειοψηφία των καταλυμάτων εντοπίζεται στο ιστορικό κέντρο, ταυτόχρονα σημαντικός αριθμός καταλυμάτων εντοπίζεται και σε πιο απομακρυσμένες περιοχές πλησίον του μετρό. Δύο αντιπροσωπευτικές περιοχές αυτού του δείγματος είναι οι Αμπελόκηποι και τα Πατήσια που ενώ δεν γειτνιάζουν με κάποιο αξιόλογο αρχαιολογικό χώρο ή μουσείο, έχουν στάση μετρό και ηλεκτρικό αντίστοιχα και ταυτόχρονα αξιόλογο αριθμό διαμερισμάτων Airbnb.

Ένας πιθανός λόγος που επιλέγουν οι τουρίστες καταλύματα και εκτός των κεντρικών περιοχών είναι τα χαρακτηριστικά των πελατών της Airbnb. Η πλειοψηφία των τουριστών που επιλέγουν να διανυκτερεύσουν σε ένα κατάλυμα Airbnb, είναι κατά κύριο λόγο νέοι με χαμηλά εισοδήματα και ταυτόχρονα εξοικειωμένοι με τις νέες τεχνολογίες και τα σύγχρονα μέσα μαζικής μεταφοράς. Τα παραπάνω χαρακτηριστικά καθορίζουν και τα κριτήρια επιλογής ενός καταλύματος, με αποτέλεσμα να μην κρίνεται απαραίτητη η γειτνίαση του διαμερίσματος Airbnb με το ιστορικό κέντρο, με την προϋπόθεση ότι έχει καλή προσβασιμότητα.

5.3.5. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΣΧΕΤΙΣΗΣ PEARSON

Ο συντελεστής Pearson είναι ο πιο διαδεδομένος συντελεστής για τον εντοπισμό συσχετίσεων μεταξύ δύο μεταβλητών. Ο δείκτης αυτός προκύπτει διαιρώντας την συνδιακύμανση (co-variance) των δύο μεταβλητών με το γινόμενο των τυπικών αποκλίσεών τους. Είναι ένα αριθμητικό μέτρο ή δείκτης του μεγέθους της συσχέτισης μεταξύ δύο συνόλων τιμών και κυμαίνεται σε μέγεθος από +1.00 μέχρι -1.00. Οι θετικές τιμές δείχνουν τις θετικές συσχετίσεις, δηλαδή όταν αυξάνονται οι τιμές της μίας μεταβλητής αυξάνονται και στην συσχετιζόμενη μεταβλητή οι τιμές. Αντίθετα, οι αρνητικές τιμές δείχνουν αρνητική σχέση, καθώς όταν οι τιμές της μιας μεταβλητής αυξάνονται, τότε της άλλης μειώνονται. Οι τιμές κοντά στο 0 σημαίνουν ότι οι δύο μεταβλητές δεν έχουν κάποια αξιολογή συσχέτιση μεταξύ τους, δηλαδή η μεταβολή των τιμών της μιας μεταβλητής, δεν επηρεάζει την μεταβολή των τιμών της άλλης μεταβλητής.

Αρχικά, τα δεδομένα κατηγοριοποιήθηκαν ανά γειτονιά ώστε να είναι συγκρίσιμες τόσο οι χωρικές όσο και οι μη χωρικές συσχετίσεις τους.

Οι μεταβλητές για τις οποίες εξετάσαμε τις συσχετίσεις τους είναι:

Distance_C: Η απόσταση της κάθε γειτονιάς από το ιστορικό κέντρο της Αθήνας. Για το παραπάνω αποτέλεσμα συγκρίναμε το κεντροειδές της κάθε γειτονιάς με το χωρικό μέσο των αρχαιολογικών χώρων και αξιοθέατων της Αθήνας.

Price_man: Η μέση τιμή των καταλυμάτων Airbnb ανά άτομο. Διαιρέσαμε την τιμή του κάθε καταλύματος με τη μέγιστη χωρητικότητά του σε άτομα και στη συνέχεια βρήκαμε τη μέση τιμή τους για κάθε γειτονιά.

Income_M: Το μέσο οικογενειακό εισόδημα ανά γειτονιά.

Reviews_M: Το ποσοστό των κριτικών κάθε καταλύματος ανά μήνα. Χρησιμοποιήθηκε ως αντιπροσωπευτικό δείγμα των προτιμήσεων των καταναλωτών.

Airbnb_H: Το ποσοστό των διαμερισμάτων Airbnb ανά εκτάριο (Ha). Σε κάθε γειτονιά αφού καταμετρήθηκε το σύνολο των Airbnb με τη βοήθεια του Qgis, διαιρέθηκαν τα καταλύματα με την αστική επιφάνεια, αφαιρώντας πρώτα τους αρχαιολογικούς χώρους και τα μεγάλα αστικά πάρκα.

Airbnb_S: Το άθροισμα των καταλυμάτων Airbnb σε κάθε γειτονιά.

neighbourhood	Airbnb_H	reviews_M	price_man	Airbnb_S	income_M	distance_C
1Ο ΝΕΚΡΟΤΑΦΕΙΟ	3,25	1,9	11	37	24000	1402
ΑΓΙΟΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ	0,47	0,5	9,2	27	21000	5183
ΑΓΙΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ-ΠΛΑΤΕΙΑ ΒΑΘΗΣ	4,7	2	11	409	19000	1547
ΑΓΙΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	1,51	1,1	8,3	46	16000	3799
ΑΚΑΔΗΜΙΑ ΠΛΑΤΩΝΟΣ	0,42	1,5	11	60	19000	2873
ΑΚΡΟΠΟΛΗ	5,64	2,2	16	293	25000	918
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	1,49	1,1	11	335	23000	3443
ΑΝΩ ΚΥΨΕΛΗ	0,82	0,5	8,9	69	20000	3778
ΑΝΩ ΠΑΤΗΣΙΑ	0,54	0,7	11	67	26000	5211

Πίνακας 5.2: Δείγμα δεδομένων των επιλεγμένων μεταβλητών για την εξαγωγή του συντελεστή Pearson. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

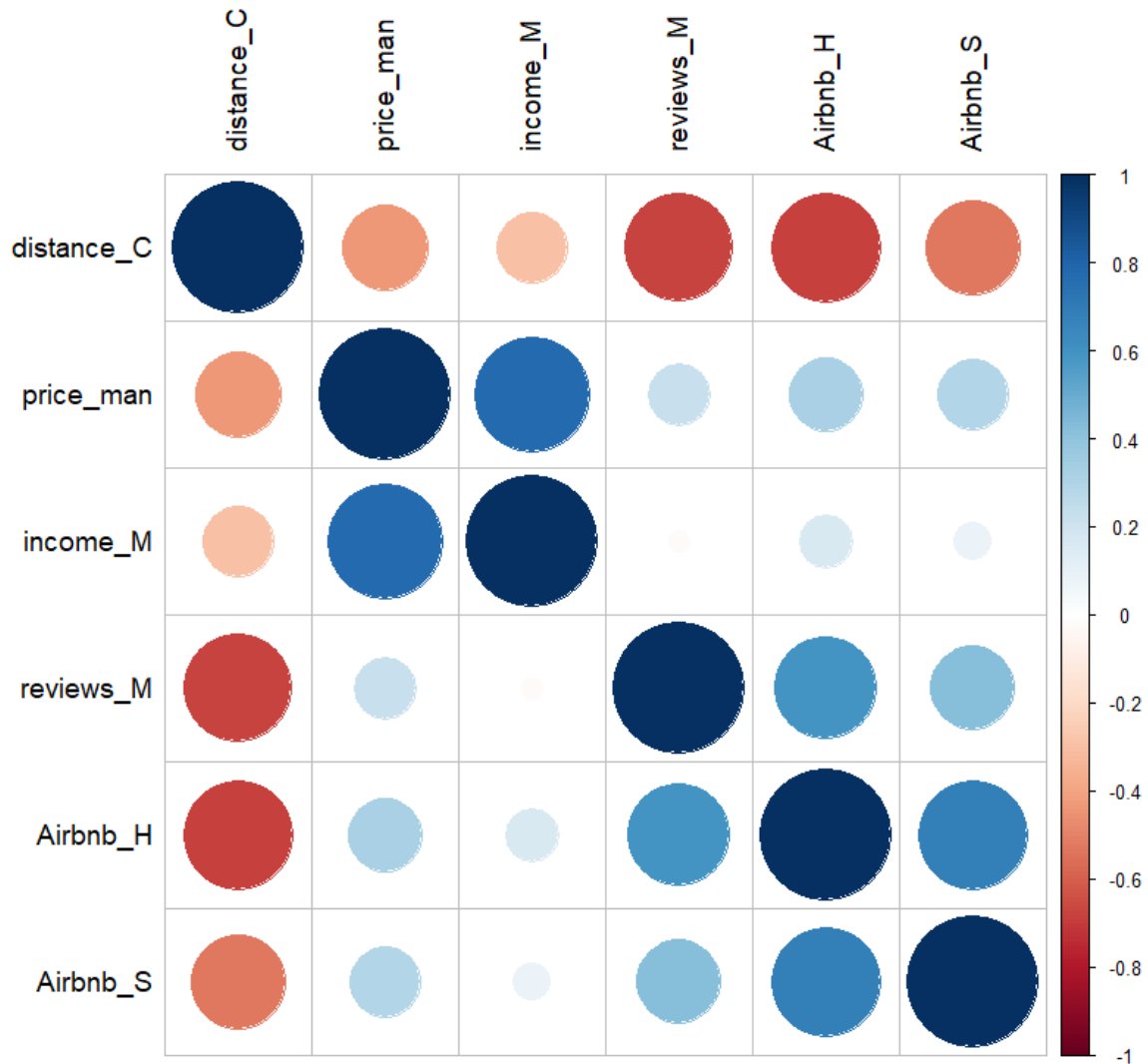
Η εξαγωγή του συντελεστή Pearson έγινε με τη χρήση του προγράμματος SPSS και τη γλώσσα προγραμματισμού R.

Με τη βοήθεια του Rstudio καταφέραμε να υλοποιήσουμε ένα γραφικό διάγραμμα απεικόνισης των βαθμών συσχέτισης των μεταβλητών μας. Παρακάτω παρουσιάζουμε τις εντολές που χρησιμοποιήσαμε για την εξαγωγή του διαγράμματος.

ΕΞΑΓΩΓΗ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ PEARSON ΜΕ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΤΗΣ R

```
install.packages("corrplot")
install.packages('Hmisc')
library(corrplot)
library(Hmisc)
d = read.table('pearsons_diagramma_delete.xlsx')
head(d)
corrplot(cor(pearsons_diagramma_delete), order = "hclust", tl.col='black', tl.cex=1.20)
```

Από τον ανωτέρω κώδικα, προκύπτει το διάγραμμα Pearson το οποίο παρουσιάζει το βαθμό αλληλεξάρτησης μεταξύ δυο μεταβλητών σε κάθε τμήμα του.



Διάγραμμα 5.5: Διάγραμμα Pearson. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Αναφορικά με τις θετικές συσχετίσεις παρατηρούμε ότι ιδιαίτερα σημαντική είναι η συσχέτιση μεταξύ μέσου οικογενειακού εισοδήματος και των τιμών Airbnb ανά άτομο. Το αποτέλεσμα αυτό είναι αναμενόμενο καθώς στις πιο πλούσιες οικονομικά γειτονίες είναι λογικές οι υψηλές αξίες γης και κατ' επέκταση οι υψηλές τιμές των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Σημαντικό εύρημα είναι ότι οι κριτικές ανά μήνα που αντιπροσωπεύουν ως ένα βαθμό την ελκυστικότητα μιας περιοχής, έχουν θετική συσχέτιση με το ποσοστό των Airbnb με βαθμό συσχέτισης σχεδόν 0,7. Επομένως, οι περιοχές με αυξημένη προσφορά έχουν ταυτόχρονα και αυξημένη ζήτηση τουριστικών καταλυμάτων, καταδεικνύοντας ότι μια αγορά, όπως αυτή των βραχυχρόνιων μισθώσεων μπορεί να καθορίσει τη ζήτηση για ένα προϊόν, χωρικά και ποσοτικά. Αντιλαμβανόμαστε ακόμα ότι οι χωροθετήσεις καταλυμάτων δεν ήταν τυχαίες, δηλαδή όποιος είχε ένα κενό διαμέρισμα να το μετατρέψει σε Airbnb, αλλά οι ιδιοκτήτες

ακινήτων συνυπολόγισαν διάφορους παράγοντες, όπως η γειτνίαση με αξιοθέατα, η προσβασιμότητα κλπ. Χαρακτηριστικό είναι ότι περιοχές με πολύ περισσότερα κενά κτήρια, όπως η Κυψέλη, δεν είχαν την ίδια αύξηση στις βραχυχρόνιες μισθώσεις όσο το Κουκάκι.

Μικρότερη θετική συσχέτιση με βαθμό περίπου 0,3 παρουσιάζουν τα καταλύματα Airbnb με τις τιμές τους, δημιουργώντας ουσιαστικά στο χώρο οικονομίες συγκέντρωσης. Μια λογική εξήγηση είναι ότι η διαδικτυακή πλατφόρμα Airbnb λειτουργεί κυρίως με τις κριτικές και προτιμήσεις προηγούμενων πελατών και έτσι οι τουρίστες τείνουν να επιλέγουν τις πιο πολυσύχναστες γειτονιές και τους πιο δημοφιλείς οικοδεσπότες. Όσον αφορά το μέσο οικογενειακό εισόδημα και τον αριθμό των Airbnb δεν παρατηρείται καμία ιδιαίτερη συσχέτιση τουλάχιστον για τη δεδομένη χρονική περίοδο.

Στον αντίποδα όλες οι αρνητικές συσχετίσεις παρατηρούνται σε συνάρτηση με την απόσταση. Ιδιαίτερα ο αριθμός των Airbnb και των μηνιαίων κριτικών είναι αντιστρόφως ανάλογος με την απόσταση από το ιστορικό κέντρο της Αθήνας με βαθμό -0,8. Η χωρική εξάρτηση από τις ιστορικές περιοχές και τα κέντρα εμπορίου και διασκέδασης που εντοπίζονται στο κέντρο, δείχνει ότι αυτές οι μεταβλητές αποτελούν σημαντικό παράγοντα καταχώρησης ενός νέου καταλύματος στην πλατφόρμα Airbnb. Η εγγύτητα με το κέντρο, συμβαδίζει και με υψηλότερες τιμές σε σχέση με την περιφέρεια, καθιστώντας ευνοϊκή την αξιοποίηση ενός καταλύματος ως βραχυχρόνια μίσθωση, ακόμα και σε υποβαθμισμένες κεντρικές περιοχές.

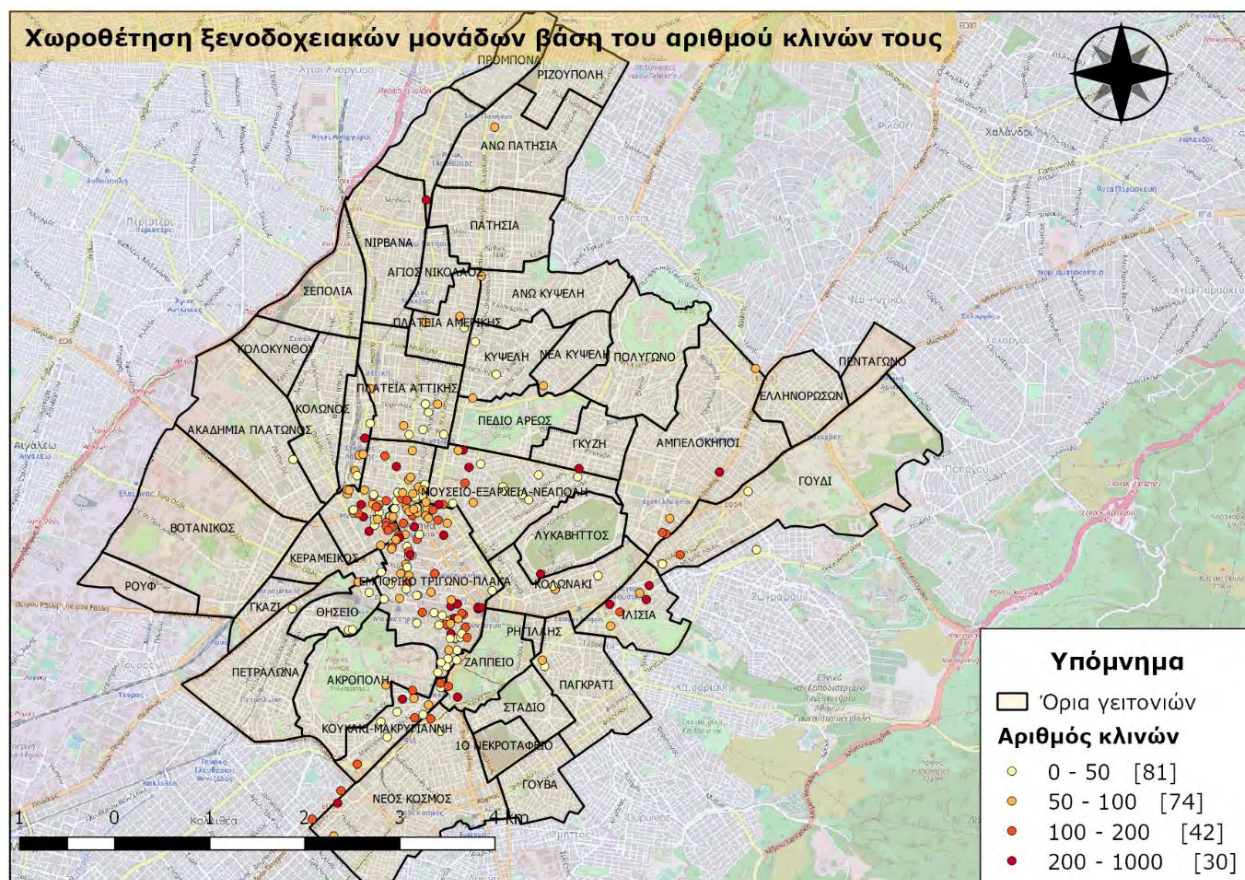
Για την πιο λεπτομερή εξέταση των αποτελεσμάτων αναλύσαμε τα δεδομένα μας και στο SPSS, όπως παρουσιάζεται στο Παράρτημα Β και έπειτα από τον έλεγχο των διαγραμμάτων P-P Plot και Q-Q plot, καθώς και της σημαντικότητας των αποτελεσμάτων διαπιστώθηκε ικανοποιητική ακρίβεια στους βαθμούς συσχέτισης που εξήχθησαν.

5.4. ΧΩΡΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ

Ως ξενοδοχεία ορίζονται οι εγκαταστάσεις διαμονής που διαθέτουν χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή σε διαμερίσματα ενός ή δύο ή περισσότερων χώρων με λουτρό, κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής των πελατών και αίθουσα παροχής τουλάχιστον πρωινού γεύματος.

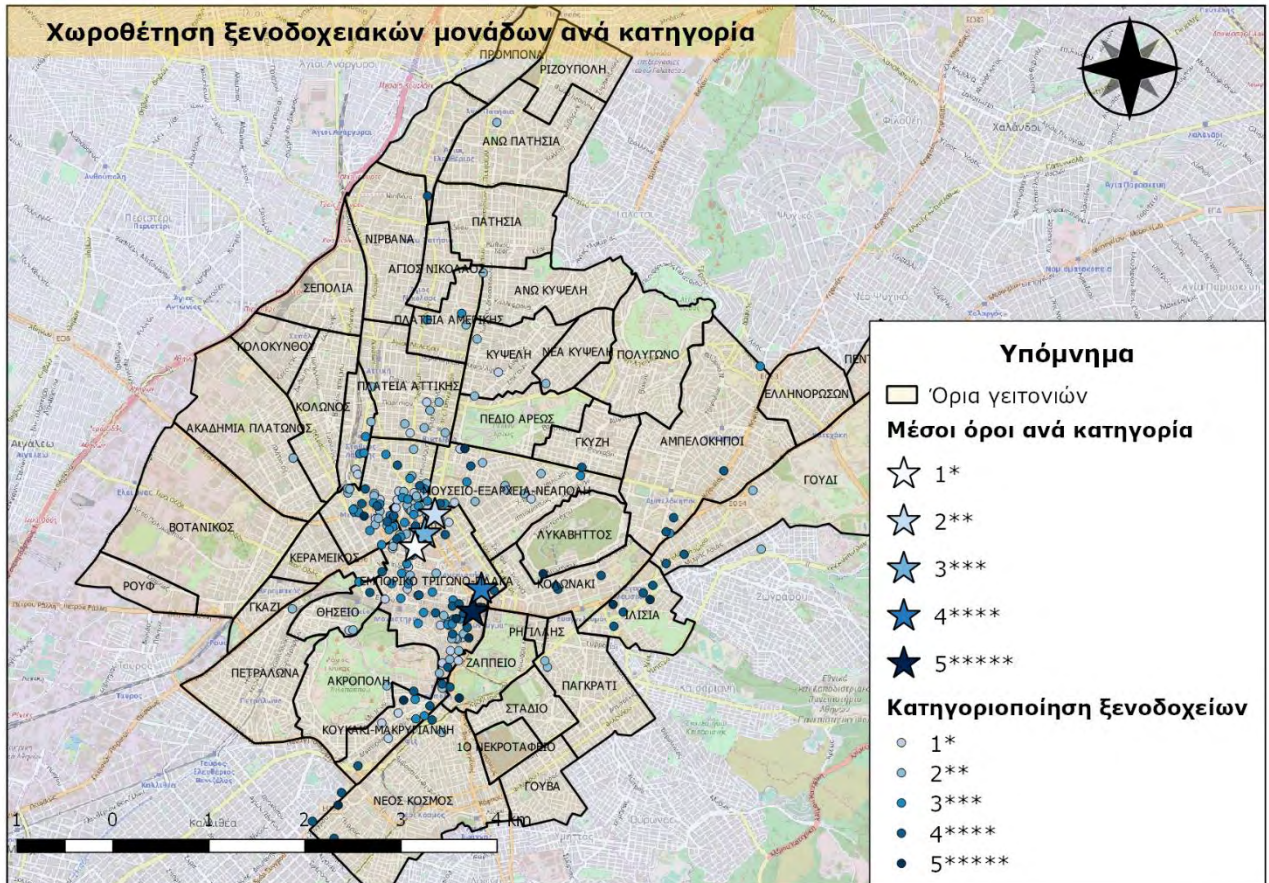
Σύμφωνα με τα στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΞΕΕ), που ήταν διαθέσιμα μέχρι το τέλος Δεκεμβρίου 2016, η χώρα μας διαθέτει 9.730 ξενοδοχειακές μονάδες συνολικής δυναμικότητας 788.553 κλινών.

Κατηγορία	Ελλάδα
5*****	16,6%
4****	25,7%
3***	23,6%
2**	27,5%
1*	6,7%



Θεματικός χάρτης 5.15: Κατηγοριοποίηση ξενοδοχειακών μονάδων βάση του αριθμού κλινών τους.
Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Όπως είναι αναμενόμενο, για τον κεντρικό πυκνοδομημένο αστικό ιστό της Αθήνας, κυριαρχούν οι μικρότερες κατηγορίες ξενοδοχείων, με λιγότερες από 100 κλίνες. Δεν παρατηρείται όμως κάποια αξιόλογη χωρική διαφοροποίηση αναφορικά με το μέγεθος των ξενοδοχειακών μονάδων.

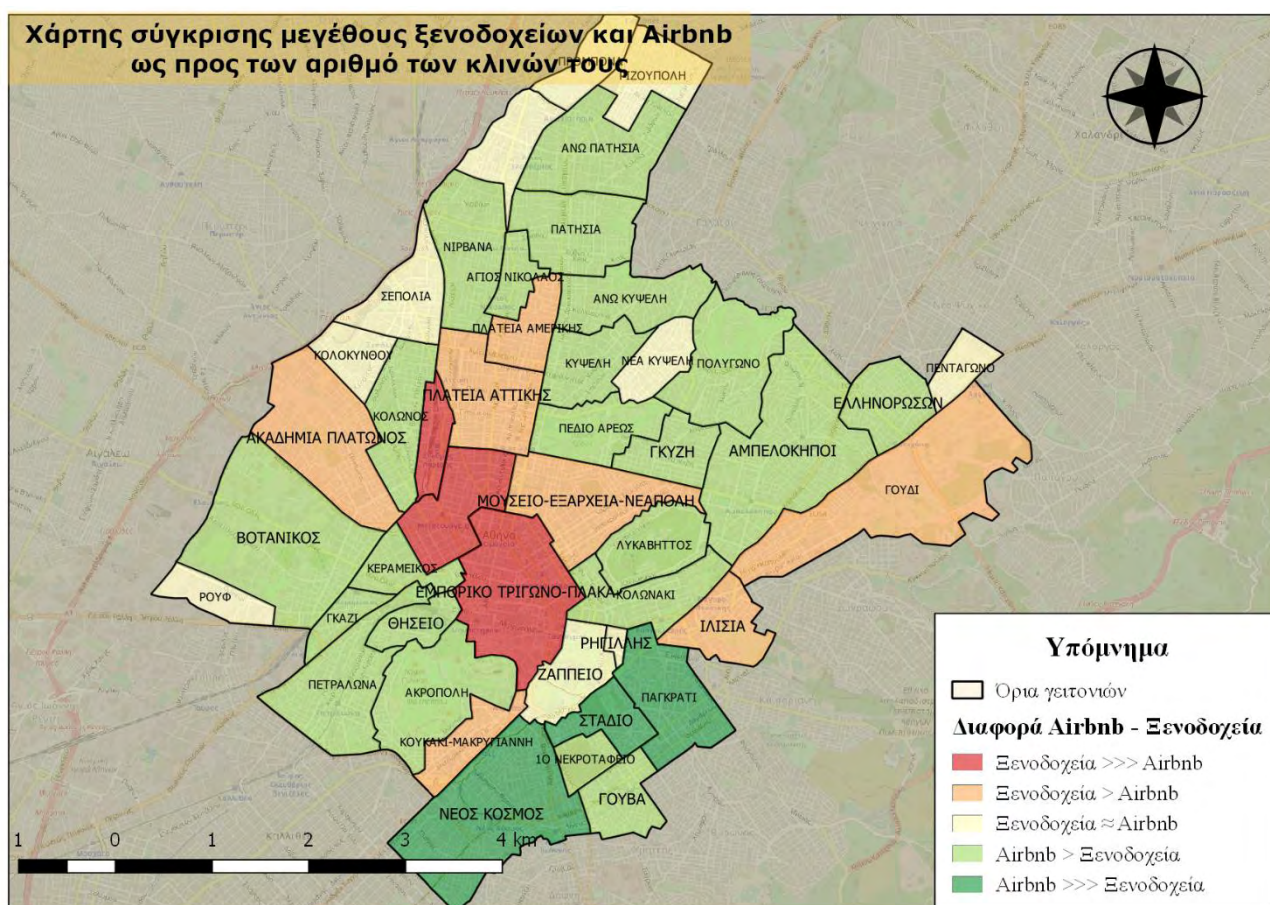


Θεματικός χάρτης 5.16: Χωροθέτηση ξενοδοχειακών ανά κατηγορία (αστέρια). Πηγή: Ίδια επεξεργασία.

Στο θεματικό χάρτη κατηγοριοποίησης των ξενοδοχείων χρησιμοποιήθηκε ο αριθμός των Αστεριών που κατέχει κάθε ξενοδοχείο για να εκτιμηθεί το οικονομικό τους επίπεδο. Από την ανάλυση σε ομάδες προέκυψαν διαφορετικά χωρικά πρότυπα για τις μονάδες χαμηλού κόστους σε σχέση με τις μονάδες υψηλού κόστους. Ο χωρικός μέσος των πιο οικονομικών κατηγοριών εντοπίζεται στην περιοχή της Ομόνοιας και του Μεταξουργείου, ενώ το κεντροειδές των υψηλών κατηγοριών εντοπίζεται ανατολικότερα στην περιοχή του Συντάγματος. Ο διαχωρισμός αυτός δείχνει και το οικονομικό χάσμα μεταξύ ανατολικών και δυτικών συνοικιών.

5.5. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΗΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕ ΤΙΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ

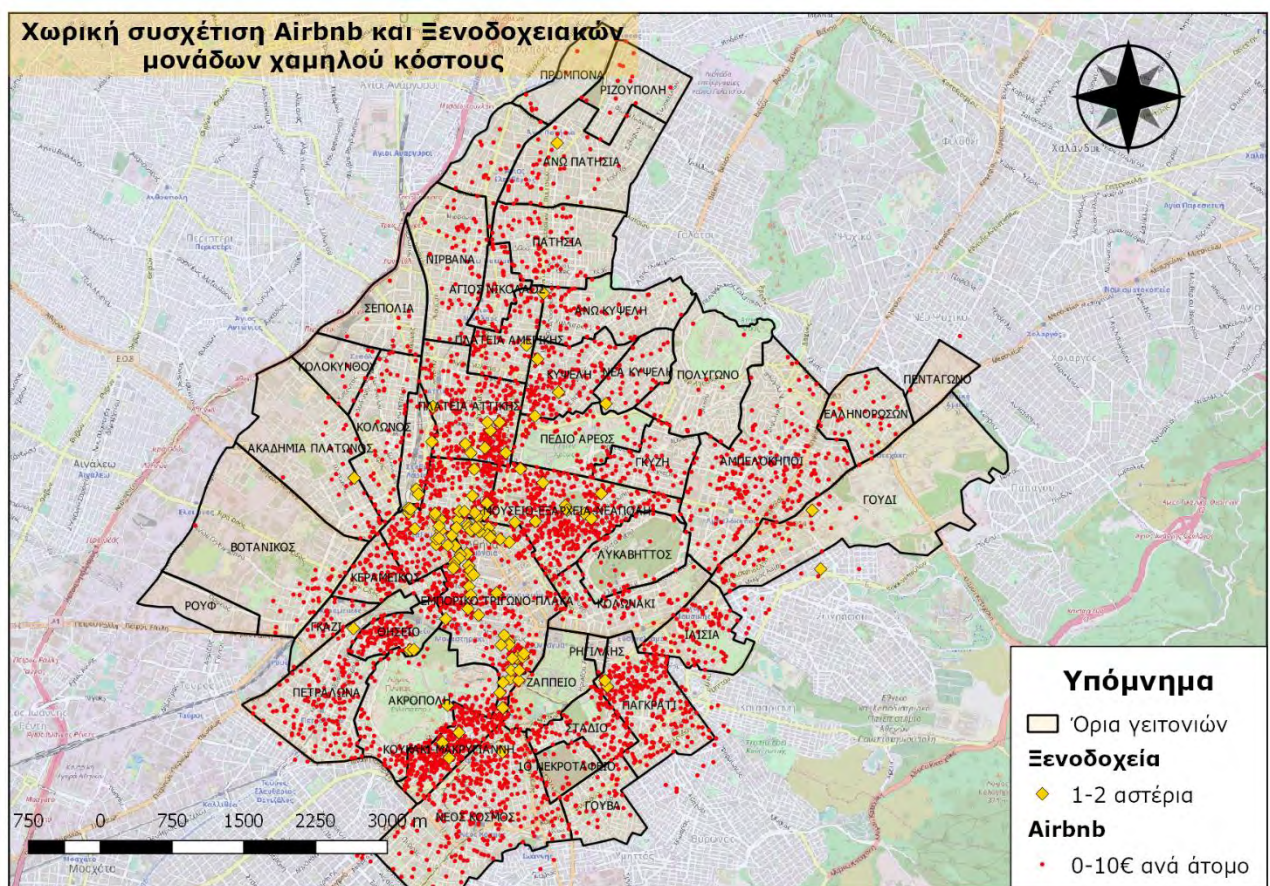
Η ημερήσια χωρητικότητα ξενοδοχειακών μονάδων για το Δήμο Αθηναίων ανέρχεται σε 26.500 κλίνες, ενώ των καταλυμάτων Airbnb σε 17.200 κλίνες. Παρόλα αυτά αν συνυπολογίσουμε τη μέγιστη χωρητικότητα των Airbnb σε άτομα αγγίζει τις 30.000, αριθμός που όπως υποθέτουμε κυμαίνεται στα ίδια επίπεδα με τη μέγιστη ξενοδοχειακή χωρητικότητα, διότι τα ξενοδοχεία σπανιότερα χρησιμοποιούν πτυσσόμενα κρεβάτια, καναπέδες-κρεβάτια κλπ. για τη φιλοξενία τουριστών.



Θεματικός χάρτης 5.17: Σύγκριση ξενοδοχειακών μονάδων και καταλυμάτων Airbnb ως προς τις κλίνες. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Ο Σταθμός Λαρίσης, το Μεταξουργείο και η Ομόνοια είναι οι συνοικίες με τις μεγαλύτερες συγκεντρώσεις ξενοδοχειακών μονάδων, ενώ στον αντίποδα στο Νέο Κόσμο, στο Στάδιο και στο Παγκράτι υπερτερεί σημαντικά ο αριθμός των διαθέσιμων κλινών στα Airbnb. Στο χάρτη επίσης, βλέπουμε ότι στις περιοχές με τις περισσότερες βραχυχρόνιες μισθώσεις όπως το Κουκάκι, κυριαρχούν έστω και οριακά τα ξενοδοχεία.

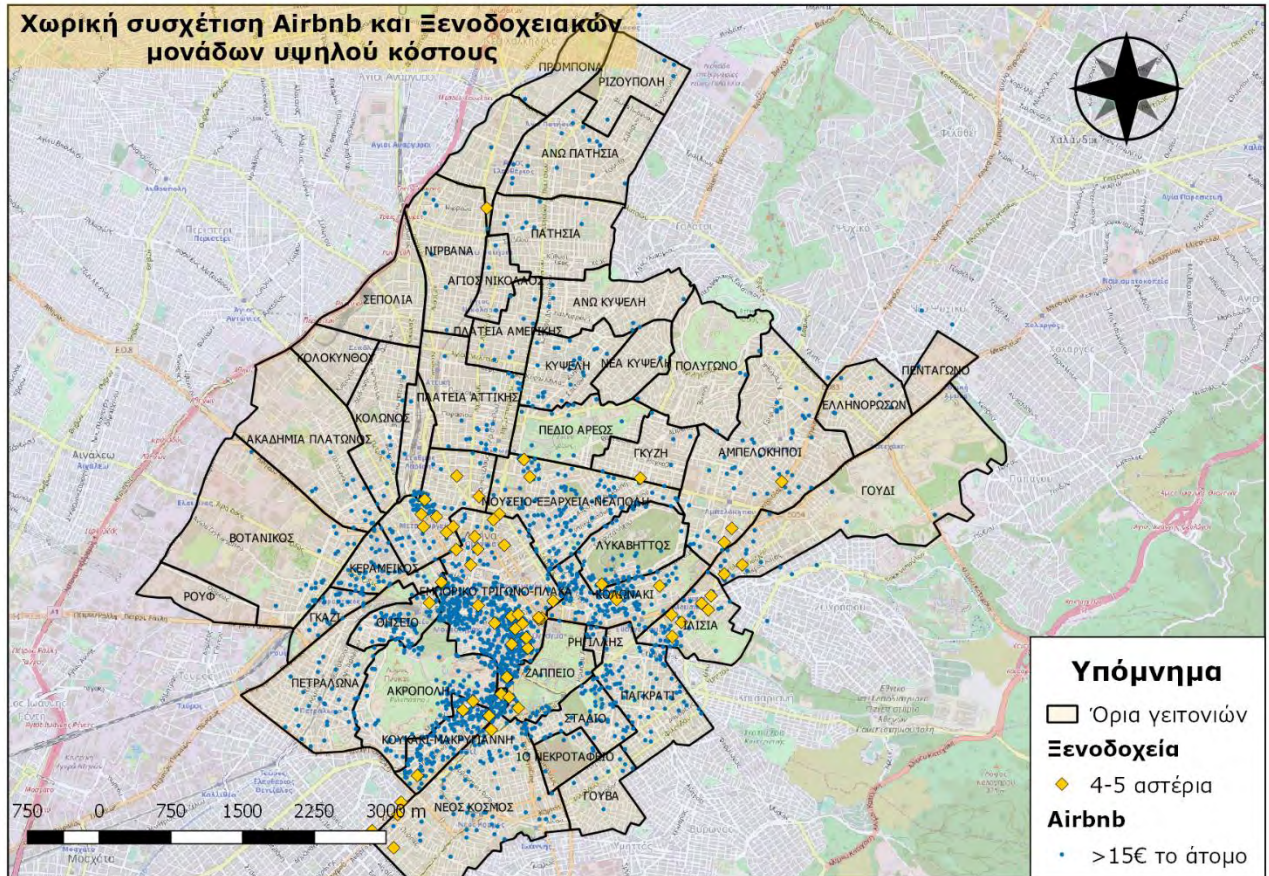
Στη συνέχεια κατηγοριοποιήσαμε τα ξενοδοχειακά καταλύματα και Airbnb σε δύο οικονομικές ομάδες, χαμηλού - κόστους και υψηλού – κόστους. Στην ομάδα χαμηλού κόστους συγκρίναμε τις κατηγορίες 1-2 αστεριών στα ξενοδοχεία, με την κατηγορία κάτω των 10€ ανά άτομο στα Airbnb. Ουσιαστικά τα 10€ ανά άτομο αντιστοιχούν σε 20€ ανά κλίνη καθώς η μέγιστη χωρητικότητα των Airbnb είναι σχεδόν διπλάσια, ενώ πρέπει να συνυπολογιστούν και τα έξοδα συντήρησης που χρεώνονται στον επισκέπτη. Η κατηγορία υψηλού κόστους συγκρίνει τα ξενοδοχεία 4-5 αστερών με τα Airbnb με τιμή μεγαλύτερη από 15€ το άτομο (30€ ανά κλίνη).



Θεματικός χάρτης 5.18: Χωρική συσχέτιση Airbnb και Ξενοδοχειακών μονάδων χαμηλού κόστους. Πηγή: Ίδια επεξεργασία.

Στην κατηγορία χαμηλού κόστους παρατηρούμε αραιώση τόσο στα διαμερίσματα Airbnb όσο και στα ξενοδοχεία στην κεντρική περιοχή Πλάκα – Σύνταγμα – Κολωνάκι, εξαιτίας των υψηλών αξιών γης στις περιοχές αυτές. Κάθε μεταβλητή μας έχει διαφορετική χωρική κατανομή καθώς παρατηρούμε μια ισχυρή ξενοδοχειακή συγκέντρωση στην περιοχή της Ομόνοιας και του Μεταξουργείου και σχετικά μικρή διασπορά. Αντίθετα, τα διαμερίσματα

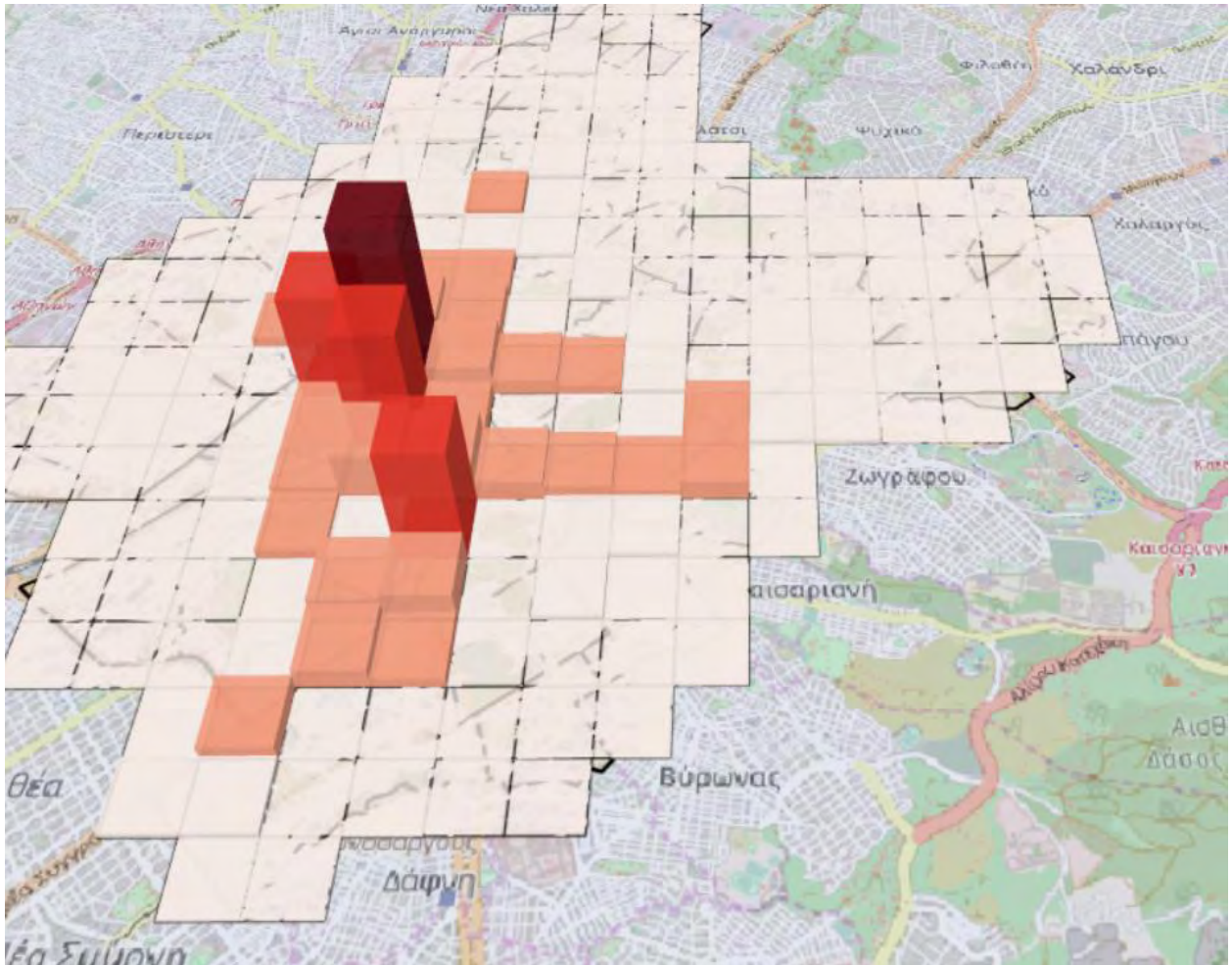
βραχυχρόνιας μίσθωσης, βρίσκονται διάσπαρτα στην περιοχή μελέτης μας, με μεγάλο βαθμό διασποράς. Κυριότερη αιτία αυτού του φαινομένου όπως έχουμε προαναφέρει, είναι η πυκνότητα δόμησης και το είδος των κτηρίων σε αρκετές περιοχές της Αθήνας, που καθιστά δύσκολη την χωροθέτηση μεγάλων ξενοδοχειακών μονάδων.



Θεματικός χάρτης 5.19: Χωρική συσχέτιση Airbnb και Ξενοδοχειακών μονάδων υψηλού κόστους. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Συγκρίνοντας τις δύο κατηγορίες έχουμε να κάνουμε μια σημαντική παρατήρηση αναφορικά με το χωρικό πρότυπο που ακολουθεί η κάθε κατηγορία. Στην κατηγορία χαμηλού κόστους παρατηρούμε μικρή διασπορά των ξενοδοχειακών μονάδων και μεγάλη διασπορά των Airbnb. Το φαινόμενο αυτό φαίνεται να αντιστρέφεται στην κατηγορία υψηλού κόστους όπου τα ξενοδοχεία παρουσιάζουν μεγαλύτερη διασπορά και τα Airbnb βρίσκονται συγκεντρωμένα στο Κολωνάκι και στην ευρύτερη περιοχή της Πλάκας.

Στη συνέχεια παρουσιάζονται σε τρισδιάστατη αναπαράσταση το σύνολο των Airbnb και των ξενοδοχείων σε πλέγμα με διαστάσεις 500 x 500 μέτρα.

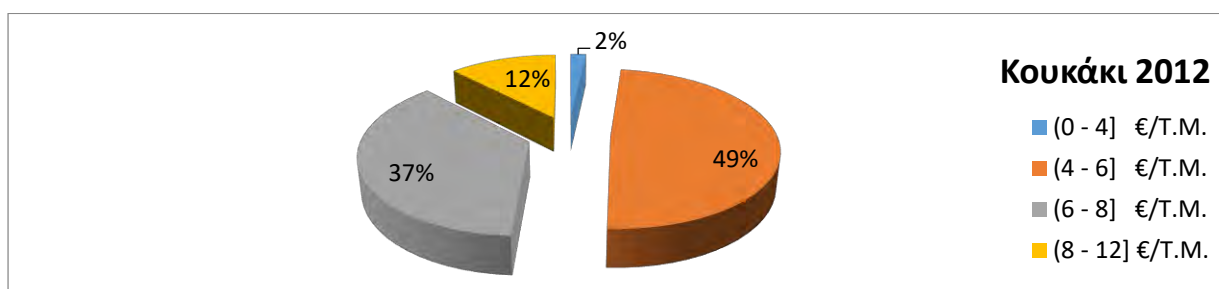
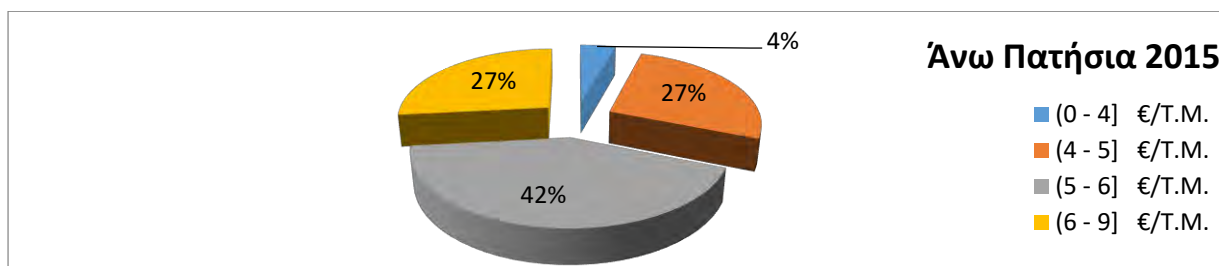
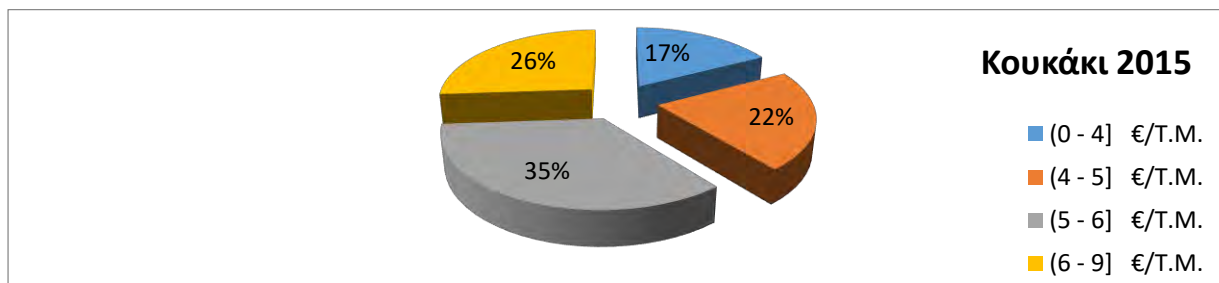
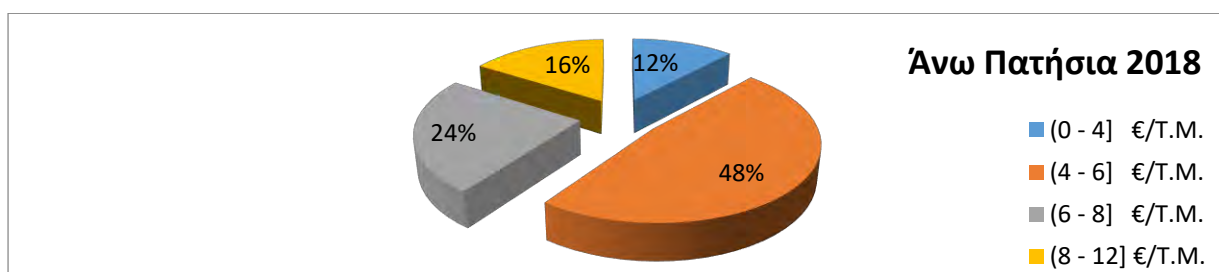
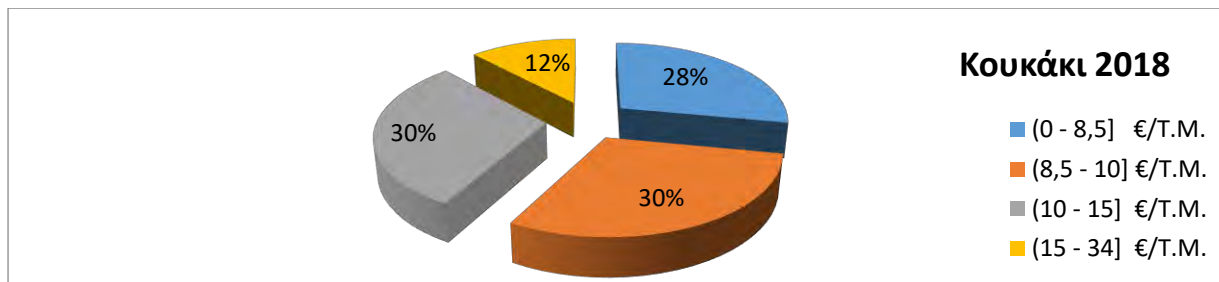


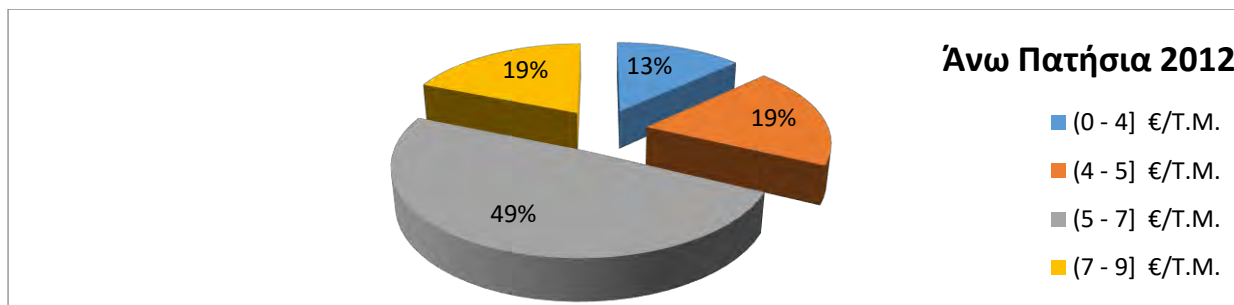
Θεματικός χάρτης 5.21: Τρισδιάστατη αναπαράσταση του απόλυτου αριθμού των ξενοδοχειακών μονάδων. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Από την ανάλυση διασποράς των σημείων, τόσο για τις βραχυχρόνιες μονάδες όσο και για τις ξενοδοχειακές μονάδες προέκυψε ότι τα διαμερίσματα Airbnb εμφανίζουν μεγαλύτερη διασπορά σε σχέση με τα ξενοδοχεία, γεγονός που οφείλεται κατά κύριο λόγο στο μέγεθος και στο είδος των καταλυμάτων.

5.6. ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΚΑΙ ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Αρχικά αναλύσαμε τα δεδομένα που συλλέξαμε για τις χρονικές περιόδους 2012, 2015 και 2018 για τις μακροχρόνιες μισθώσεις, για τις περιοχές Κουκάκι και Άνω Πατήσια. Στους ακόλουθους πίνακες παρουσιάζονται τα ποσοστά των ομαδοποιημένων τιμών ανά τετραγωνικό μέτρο.

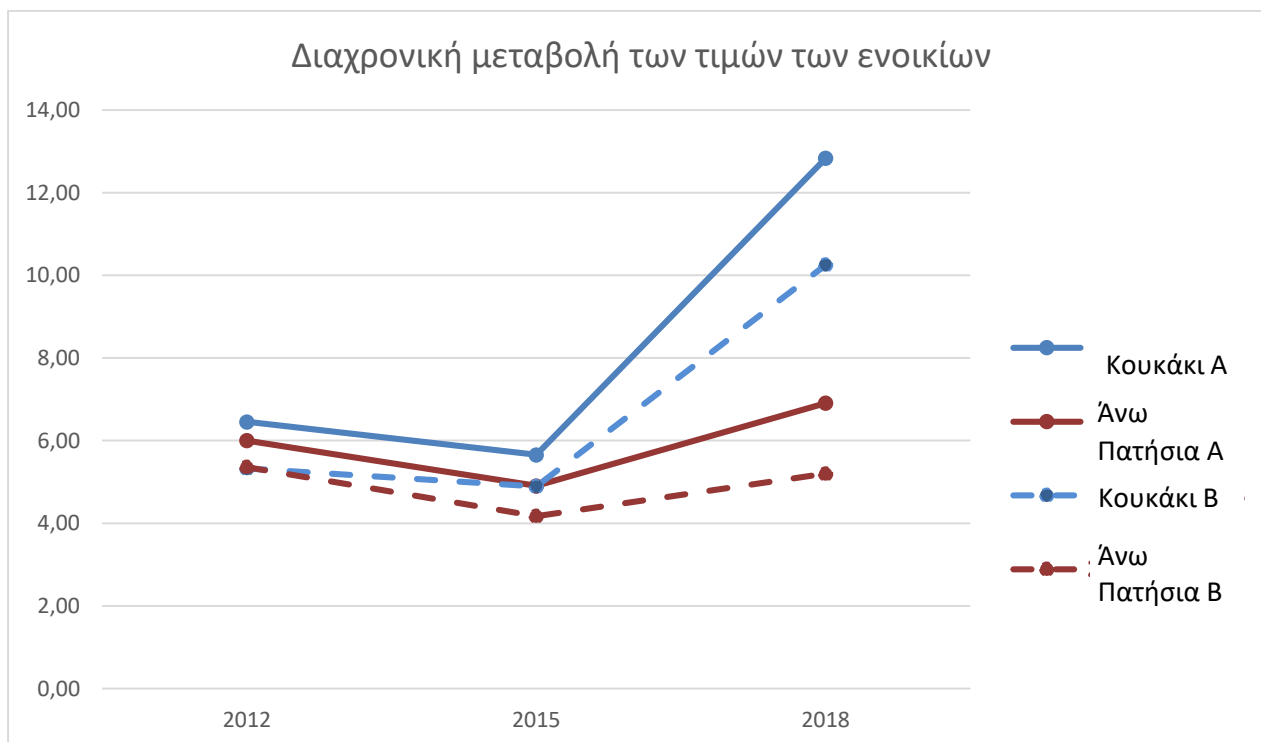




Διαγράμματα 5.6: Ομαδοποίηση των μακροχρόνιων μισθώσεων βάση της ζητούμενης τιμής τους ανά τ.μ.
 Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Παρατηρώντας τα διαγράμματα βλέπουμε ότι ανέκαθεν το Κουκάκι είχε υψηλότερα ενοίκια από τα Άνω Πατήσια.

Για τον διαχρονικό έλεγχο των ζητούμενων τιμών των ενοικίων κατηγοριοποιήσαμε τα διαμερίσματα σε δύο ομάδες βάση του αριθμού τετραγωνικών. Στην ομάδα Α ταξινομήθηκαν τα διαμερίσματα με εμβαδόν μικρότερο των 70 τ.μ. και στην ομάδα Β τα υπόλοιπα, για να γίνει αναλυτικότερη σύγκριση των αποτελεσμάτων, καθώς τα περισσότερα Airbnb έχουν λίγα τετραγωνικά.



Διάγραμμα 5.7: Η διαχρονική μεταβολή των ζητούμενων τιμών ενοικίασης για μακροχρόνια μίσθωση.
 Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Η ραγδαία αύξηση των τιμών των ακινήτων στο Κουκάκι από το 2015 έως το 2018 αποτελεί σημαντικό στοιχείο, υποδεικνύοντας ότι υπάρχει άμεση συσχέτιση με την αύξηση των καταλυμάτων Airbnb στην περιοχή. Αν και ήδη από το 2015 είχαν αρχίσει να πληθαίνουν οι βραχυχρόνιες μισθώσεις, εν τούτοις δεν είχαν αντίκτυπο στις αξίες των ακινήτων καθώς τα έτη 2014 και 2015 είχαν επιβληθεί τα capital controls και η αγορά ακινήτων είχε παγώσει. Από το 2016 και έπειτα, όμως είναι εμφανής η άνοδος των τιμών τόσο για την Α όσο και για την Β ομάδα στο Κουκάκι, αγγίζοντας τα 13 € το τ.μ., ενώ αντίθετα η άνοδος της τιμής στα Άνω Πατήσια δεν ακολουθεί την ίδια ανοδική πορεία. Αναλυτικότερα οι τιμές των ενοικιαζόμενων βάση της έρευνας που διεξήχθη στο Κουκάκι υπερδιπλασιάστηκαν κατά την τριετία 2015 – 2018 από 5,5 € το τ.μ. σε 11,3 € το τ.μ., ενώ στα Άνω Πατήσια η αύξηση ήταν αρκετά μικρότερη, καθώς από τα 4,6 € το τ.μ. ανέβηκαν στα 6 € το τ.μ. (αύξηση 40%).

Αντίθετα, σύμφωνα με μελέτη που υλοποιήθηκε από την κτηματομεσιτική εταιρία REMAX για τα έτη 2016 και 2017, οι τιμές των ακινήτων εμφανίζονται εμφανώς χαμηλότερες σε σχέση με την ανάλυση μας για το Κουκάκι. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι λάβαμε τις ζητούμενες τιμές ενοικίασης και όχι τις πραγματικές, οι οποίες σε αρκετές περιπτώσεις είναι υπερβολικά υψηλές. Επίσης, παρατηρήθηκε το φαινόμενο, ορισμένα διαμερίσματα να διατίθενται ταυτόχρονα για βραχυχρόνια και για μακροχρόνια μίσθωση.

ΠΕΡΙΟΧΕΣ	ΤΙΜΕΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΑΝΑ Τ.Μ.
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	4,0
ΓΚΑΖΙ	5,0
ΕΞΑΡΧΕΙΑ	4,1
ΙΛΙΣΙΑ	5,0
ΚΟΛΩΝΑΚΙ	7,3
ΚΟΥΚΑΚΙ	4,8
ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ	4,2
ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΣ	5,7
ΝΕΑΠΟΛΗ	5,0
ΧΙΛΤΟΝ	5,0

Στο κέντρο της Αθήνας, οι τιμές παρέμειναν σταθερές, με εξαίρεση το Κολωνάκι όπου παρατηρήθηκε αύξηση 7,4%, το Νέο Κόσμο 5% και το Κουκάκι όπου υπήρξε η μεγαλύτερη αύξηση 17%.

6. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Η ανάλυση των δεδομένων, κατέδειξε τις σημαντικές επιδράσεις που έχει η ραγδαία αύξηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, σε ένα πυκνοδομημένο αστικό περιβάλλον όπως το κέντρο της Αθήνας. Οι επιδράσεις μπορούν να διαχωριστούν σε οικονομικές, κοινωνικές και πολεοδομικές. Λόγω της μικρής χρονικής διάρκειας του φαινομένου δεν έχουν εμφανιστεί ακόμα όλες οι επιπτώσεις. Ακόμα, κάποιες από τις επιβεβαιωμένες επιδράσεις παραμένουν ακόμα διαφορούμενες, δηλαδή δεν μπορεί να διασαφηνιστεί το αντίκτυπό τους στην τοπική κοινωνία. Η οικονομία διαμοιρασμού, τώρα έχει ξεκινήσει να ωριμάζει και να παγιώνεται στην ελληνική οικονομία και όπως είναι λογικό σταδιακά θα αρχίσει να σταθεροποιείται μέχρι να φτάσει στο σημείο κορεσμού.

6.1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ

6.1.1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΤΟΠΙΚΗ ΚΟΙΝΩΝΙΑ

Σε πρώτο επίπεδο οι επιδράσεις της εξάπλωσης των Airbnb και γενικότερα της οικονομίας διαμοιρασμού σε σχέση με το περιβάλλον τείνουν να είναι θετικές, καθώς η αξιοποίηση ανενεργών πόρων μειώνει την ανάγκη για νέα προϊόντα. Επιπλέον η μέση κατανάλωση ενέργειας ανά διανυκτέρευση υπολογίζεται για τα ξενοδοχεία στα 16,19 kWh (Vourdoubas, 2011) , ενώ για τις κατοικίες στα 13,99 kWh (ΕΛΣΤΑΤ, 2012). Στα παραπάνω όμως πρέπει να λάβουμε υπόψη και το γεγονός ότι η οικονομία διαμοιρασμού δημιουργεί εισόδημα στους ιδιοκτήτες των καταλυμάτων, το οποίο εκτιμάται πως διοχετεύεται κατά βάση στην κατανάλωση. Δημιουργείται επομένως, ένα πρόσθετο περιβαλλοντικό αποτύπωμα που χρειάζεται να ληφθεί υπόψη στην τελική κρίση για το περιβαλλοντικό όφελος ή βάρος της οικονομίας διαμοιρασμού (Schor, 2014).

Στη συνέχεια παραθέτονται ορισμένες από τις σημαντικότερες επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην τοπική οικονομία:

Αρνητικές:

- Οι νέοι επαγγελματίες που διαχειρίζονται τα διαμερίσματα τύπου Airbnb δεν συνεισφέρουν αναλογικά στα δημόσια έσοδα, γεγονός που δεν ευνοεί την ανάπτυξη της υγιούς επιχειρηματικότητας.
- Αλλοίωση της τοπικής φυσιογνωμίας της πόλης (University of Chicago, 2015).

- Η προσφορά των κατοικιών για τουριστικούς σκοπούς προκαλεί την ανατίμηση των μισθωμάτων της περιοχής, μειώνοντας την προσφορά των ενοικιαζόμενων κατοικιών για τους μόνιμους κατοίκους.

Θετικές:

- Οι τουρίστες που διαμένουν σε διαμερίσματα τύπου Airbnb τείνουν να έχουν περισσότερες διανυκτερεύσεις, να ξοδεύουν περισσότερα χρήματα και κατ' επέκταση να συνεισφέρουν περισσότερα χρήματα στην τοπική κοινωνία, σε αντίθεση με τα μεγάλα ξενοδοχεία τα οποία τα συμπεριλαμβάνουν όλα μες την τιμή (Boswijk, 2016).
- Εκμεταλλεύονται αποδοτικά το χώρο, καθώς επιτρέπεται στους ιδιοκτήτες κενών διαμερισμάτων η εκμετάλλευσή και αξιοποίησή τους για τουριστικούς σκοπούς.
- Η αλληλεπίδραση μεταξύ τουριστών και οικοδεσποτών ευνοεί την ανταλλαγή διαφορετικών κοινωνικών και πολιτιστικών νοοτροπιών, ενώ προσφέρει στους φιλοξενούμενους μια πιο άμεση επαφή με την τοπική κοινωνία.

6.1.2. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ

Οι σχέσεις μεταξύ βραχυχρόνιων μισθώσεων και ξενοδοχειακών μονάδων είναι κυρίως ανταγωνιστικές καθώς προσφέρουν και οι δύο κατηγορίες διανυκτέρευση στους τουρίστες. Από την ανάλυση όμως προέκυψε ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού έχουν δημιουργήσει και μια νέα αγορά, που αποτελείται από τουρίστες εξοικειωμένους με τις νέες τεχνολογίες που θέλουν να ζήσουν μια πιο 'αληθινή' τουριστική εμπειρία και ταυτόχρονα να εξοικονομήσουν χρήματα.

Η απορρόφηση τουριστών από τον παραδοσιακό κλάδο διαμονής, έχει όμως και ορισμένες αρνητικές επιπτώσεις για τους τουριστικούς προορισμούς. Η αύξηση της ανεργίας και η μείωση των εισοδημάτων όσων εργάζονται σε ξενοδοχειακές μονάδες είναι τα συνηθέστερα προβλήματα, ενώ σημαντικά μειωμένα θα είναι και τα έσοδα του κράτους εξαιτίας της χαμηλής φορολόγησης των Airbnb, αλλά και για το γεγονός ότι είναι πιο εύκολη η φοροδιαφυγή. Στον αντίποδα, αναμένονται να ανοίξουν νέες θέσεις εργασίας στον κλάδο των βραχυχρόνιων μισθώσεων, όπως διαχειριστές των καταλυμάτων για την εύρεση πελατών και τη διαμεσολάβηση στις περιπτώσεις που ο ιδιοκτήτης δεν έχει διαθέσιμο χρόνο, αλλά και

ως υπεύθυνοι για την καθαριότητα των καταλυμάτων. Το κύριο πρόβλημα όμως, θα παραμένει καθώς οι οικοδεσπότες, θα λαμβάνουν ένα συμπληρωματικό εισόδημα και δεν θα υποστηρίζονται θέσεις εργασίας πλήρους απασχόλησης. Επομένως, εάν ο παραδοσιακός χώρος διαμονής τραυματιστεί από την Airbnb τότε η αγορά εργασίας στον τουριστικό κλάδο αναμένεται να συρρικνωθεί.

Σημαντικά είναι τα ευρήματα δύο ερευνών που ασχολήθηκαν με τις επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στον ξενοδοχειακό κλάδο. Αναλυτικότερα, το Σεπτέμβριο του 2015 διεξήχθη μελέτη της Grand Thornton για λογαριασμό του ΞΕΕ(Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας) η οποία αφορούσε το σύνολο της Ελλάδας. Η μελέτη αυτή κατέληξε στο συμπέρασμα ότι το μέγεθος της οικονομίας διαμοιρασμού στον τουριστικό κλάδο στη χώρα εκτιμάται από 1,38 δισ. € έως 1,46 δισ. € από τα οποία τα 840 εκ. € με 890 εκ. € αφορούν δαπάνη για διαμονή (Grand Thornton). Αν και ένα τμήμα των ποσών αυτών είναι συμπληρωματικά ως προς τον τυπικό ξενοδοχειακό κλάδο κυρίως κατά τους καλοκαιρινούς μήνες όπου η πληρότητα αγγίζει το 100%, το μεγαλύτερο ποσοστό υποκαθιστά τα ξενοδοχεία προκαλώντας μείωση στα έσοδά τους.

Ενδιαφέρον προκαλεί και η δεύτερη έκθεση, όπου σύμφωνα με το δελτίο της Ένωσης Ξενοδόχων Αθηνών - Αττικής και Αργοσαρωνικού (ΕΞΑΑ-Α) και της GBR Consulting για το πρώτο τετράμηνο του τρέχοντος έτους (Ιανουάριος-Απρίλιος 2018), έναντι του αντίστοιχου τετραμήνου του 2017, τα βασικά οικονομικά μεγέθη που αφορούν στην ξενοδοχειακή αγορά παρουσιάζουν σημαντική άνοδο. Η μέση πληρότητα των ξενοδοχείων στην Αθήνα άγγιξε το 71,6% το πρώτο τετράμηνο του 2018 έναντι 68% την αντίστοιχη περσινή περίοδο, καταγράφοντας αύξηση κατά 5,3%, ενώ παράλληλα αύξηση καταγράφει και η μέση τιμή δωματίου της τάξεως του 7,8% σε σχέση με το αντίστοιχο περσινό πρώτο τετράμηνο.

Συγκρίνοντας τις δύο μελέτες παρατηρούμε ότι εξαιτίας των αυξημένων τουριστικών αφίξεων στη χώρα μας, δεν έχει επιβαρυνθεί ιδιαίτερα ο παραδοσιακός κλάδος του τουρισμού από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Όπως διαπιστώνουμε, εκτός από ανταγωνιστικές σχέσεις, οι βραχυχρόνιες μονάδες μπορούν να λειτουργούν συμπληρωματικά, λόγω της ευελιξίας και της εποχικότητας που παρουσιάζουν. Για παράδειγμα, ένας προορισμός με σύντομη τουριστική περίοδο μπορεί να μην έχει τη δυνατότητα να διατηρήσει πολλά δωμάτια ξενοδοχείων, γεγονός που θα περιόριζε τα πιθανά οφέλη του τουρισμού κατά τη διάρκεια της υψηλής περιόδου, αλλά η διαμονή μέσω της πλατφόρμας Airbnb θα μπορούσε να απορροφήσει πιο εύκολα μια σύντομη αιχμή της ζήτησης. Το ίδιο μπορεί να συμβεί και κατά τη διάρκεια φιλοξενίας

μεγάλων εκδηλώσεων, όπου ακόμα και οι μεγάλες πόλεις είναι δύσκολο να διαχειριστούν το μεγάλο όγκο τουριστών τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή.

Βάση μελέτης που έγινε στο Σαν Φρανσίσκο μεταξύ Απριλίου 2011 και Μαΐου 2012, εξετάστηκαν οι οικονομικές δραστηριότητες των τουριστών. Η μελέτη εκτίμησε ότι οι επισκέπτες της Airbnb δαπάνησαν 56 εκατομμύρια δολάρια στην πόλη, με την πλειοψηφία των εξόδων να μην σπαταλούνται για διαμονή. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της μελέτης, υπήρξαν δαπάνες για τρόφιμα και ποτά (11,8 εκατομμύρια δολάρια), για το λιανικό εμπόριο (10,8 εκατομμύρια δολάρια) και για ψυχαγωγία (5,7 εκατομμύρια δολάρια). Η μελέτη διαπίστωσε επίσης ότι οι επισκέπτες της Airbnb έμειναν κατά μέσο όρο δύο ημέρες περισσότερο από τον μέσο τουρίστα (5,5 έναντι 3,5 ημέρες), και έκαναν κατά μέσο όρο μεγαλύτερες συνολικά δαπάνες ταξιδιού από τους επισκέπτες του ξενοδοχείου (1100 δολάρια έναντι 840 δολάρια). Επιπλέον, οι επισκέπτες της Airbnb ήταν ιδιαίτερα πιθανό να επισκεφθούν και να ξοδέψουν χρήματα σε περιοχές εκτός του τουριστικού πυρήνα, εν μέρει επειδή πολλοί επισκέπτες Airbnb έμειναν σε αυτές τις περιοχές (72% των καταχωρίσεων Airbnb της πόλης βρίσκονταν έξω από τους έξι κεντρικούς ταχυδρομικούς κώδικες, σε σύγκριση με το 26% των ξενοδοχείων) (Airbnb, 2012, Lawler, 2012). Τα παραπάνω αποτελέσματα, αν και δεν αντιπροσωπεύουν όλες τις περιπτώσεις, δείχνουν ότι με τις κατάλληλες ρυθμίσεις οι βραχυχρόνιες μισθώσεις δύναται να έχουν μεγαλύτερο θετικό αντίκτυπο στην τοπική οικονομία σε σχέση με τις ξενοδοχειακές μονάδες.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι στην Αθήνα τα τελευταία χρόνια αυξάνεται σημαντικά ο τουρισμός, δεν μπορούμε να αγνοήσουμε τη συνεισφορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων σ αυτή την εξέλιξη. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις, σε συνδυασμό με άλλους παράγοντες όπως η αύξηση των αεροπορικών συνδέσεων low cost εταιριών με το αεροδρόμιο Ελ. Βενιζέλος, οι αναταραχές στην ευρύτερη περιοχή της ανατολικής μεσογείου και η μείωση των τιμών εξαιτίας της οικονομικής κρίσης, έχει οδηγήσει στο να ξεπεραστεί κατά το έτος 2017 το φράγμα των 5 εκατομμυρίων ξένων τουριστών, στην Αθήνα.

6.2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ

Ένα από τα πιο κρίσιμα αλλά και δύσκολα ζητήματα προς εξέταση είναι και οι πολεοδομικές επιπτώσεις.

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις δεν συνεπάγονται και μια σταθερή χρήση, καθώς μπορούν να χρησιμοποιούνται είτε ως τουριστικά καταλύματα, είτε ως κατοικία. Η μεταβλητότητα αυτού του φαινομένου δεν αντικατοπτρίζεται στην ισχύουσα Ελληνική νομοθεσία, καθώς μέχρι σήμερα δεν έχει διασαφηνισθεί η ακριβής χρήση, δηλαδή αν οι βραχυχρόνιες μισθώσεις αντιμετωπίζονται ως αστική μίσθωση ακινήτου.

Παρατηρώντας το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Αθήνας, διαπιστώθηκε ότι αν και τα περισσότερα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης εντοπίζονται σε περιοχές γενικής κατοικίας ότι σημαντικός αριθμός καταλυμάτων εντοπίζεται και σε περιοχές αμιγούς κατοικίας και σε τοπικά και υπερτοπικά κέντρα του δήμου.

Σύμφωνα με το ΣΟΑΠ (Σχέδιο Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης) για το κέντρο της Αθήνας (ΚΥΑ 1397/2015, ΦΕΚ 64/Β/16.1.2015) αρκετοί στόχοι φαίνεται να υποστηρίζουν και να προωθούν έμμεσα τη βραχυχρόνια μίσθωση. Αναλυτικότερα, ορισμένοι από τους στόχους που εναρμονίζονται με την αύξηση των καταλυμάτων μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι η ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και των δραστηριοτήτων του κέντρου (τουρισμός, εμπόριο, βιοτεχνία, υπηρεσίες), η αναθέρμανση της αγοράς ακινήτων, η ασφαλής διαβίωση, κ.λπ.

Μια σημαντική διαφορά της Αθήνας σε σχέση με άλλες πόλεις του εξωτερικού, είναι ότι οι αλλοδαποί μόνιμοι κάτοικοι ξεπερνούν το 20% του πληθυσμού, γεγονός που καταδεικνύει την πολυπολιτισμικότητα της περιοχής. Επίσης, τα ήδη υψηλά ποσοστά εγκληματικότητας και θορύβου συνθέτουν ένα άναρχο σκηνικό, εντείνοντας την υποβάθμιση του κέντρου. Εξαίρεση αποτελούν οι ανατολικές συνοικίες του Δήμου Αθηναίων όπως το Γουδί, το Παγκράτι και το Κολωνάκι, οι οποίες παρουσιάζουν μεγαλύτερη ομοιογένεια στους μόνιμους κατοίκους. Έτσι σε σχέση με άλλες πόλεις, οι εγχώριοι κάτοικοι είναι συνηθισμένοι στην παρουσία τουριστών και μεταναστών, προτιμώντας τους πρώτους διότι αλλοιώνουν σε μικρότερο βαθμό το χαρακτήρα των γειτονιών και ενισχύουν οικονομικά την περιοχή, ξοδεύοντας αρκετά χρήματα για το χρονικό διάστημα των τεσσάρων ημερών που κατά μέσο όρο διαμένουν.

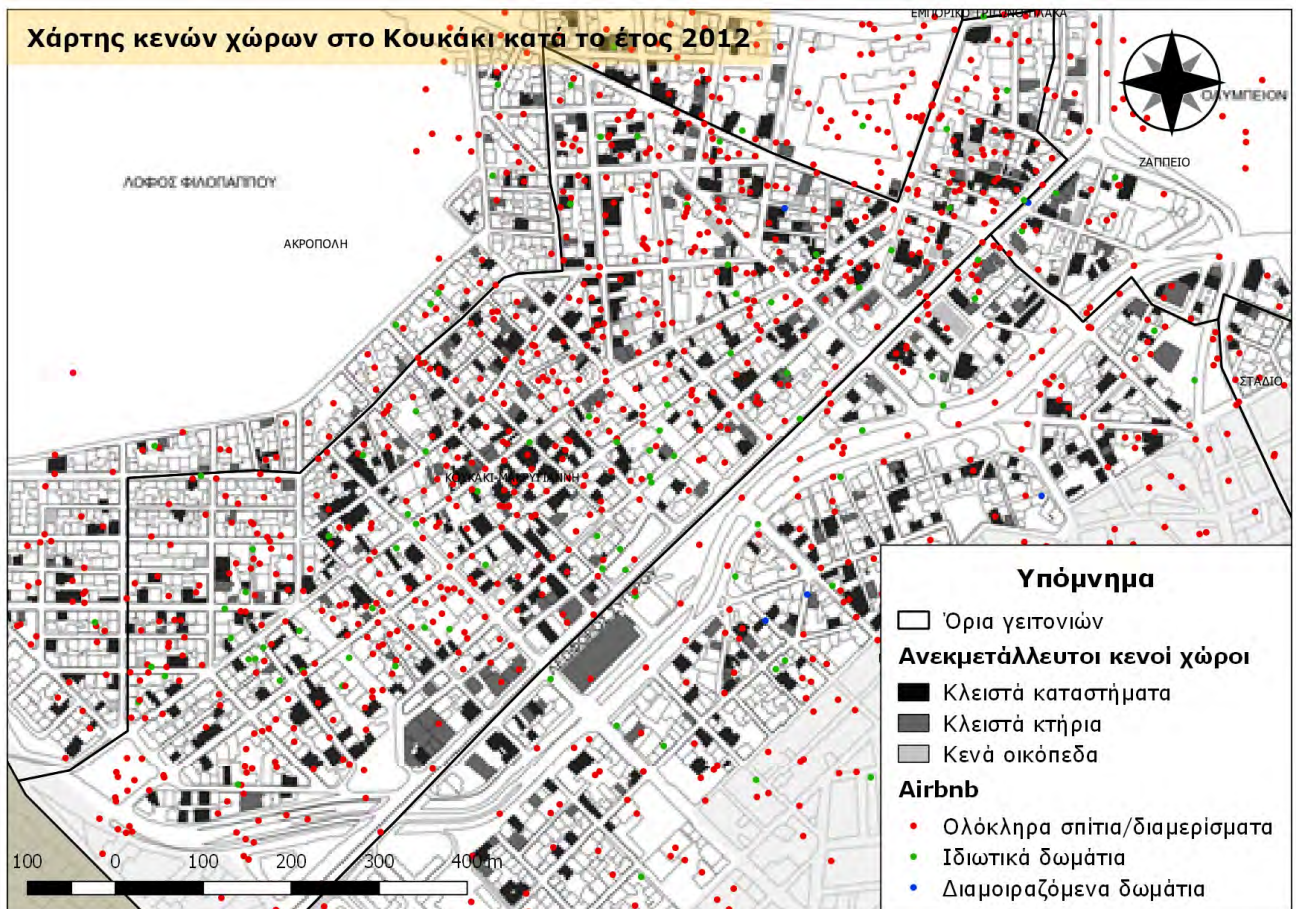
Σύμφωνα με μαρτυρίες κατοίκων οι βραχυχρόνιες μισθώσεις προκαλούν αναστάτωση στις οικιστικές γειτονιές, αυξάνοντας την ηχορύπανση αλλά και την εγκληματικότητα σε

ορισμένες περιπτώσεις. Με την προϋπόθεση όμως ότι τα καταλύματα Airbnb εναρμονίζονται με τους κατάλληλους κανονισμούς, δύναται να έχουν θετικό αντίκτυπο στην τοπική κοινωνία, ενισχύοντας οικονομικά τους ντόπιους και αναζωογονώντας τη γειτονιά με την άφιξη τουριστών, τη συμμετοχή τους σε διάφορες τοπικές εκδηλώσεις και τη σύνδεσή τους με τους μόνιμους κατοίκους.

Σε ορισμένες πόλεις του εξωτερικού η αύξηση των τουριστών και η διασπορά τους σε οικιστικές περιοχές, εξαιτίας της εξάπλωσης του Airbnb, οδηγεί σε αύξηση της εγκληματικότητας, μείωση των τιμών των ακινήτων που προορίζονται για κατοικία, αύξηση του αισθήματος ανασφάλειας στην τοπική κοινωνία και γενικότερη υποβάθμιση της περιοχής. Αντίθετα, στις περισσότερες περιοχές της Αθήνας η αύξηση των τουριστών έχει επιδράσει με τον αντίστροφο τρόπο στην τοπική κοινωνία. Αναφορικά με την ασφάλεια, σε περιοχές που έχει αυξηθεί η τουριστική κίνηση, όπως στο Μεταξουργείο, οι κάτοικοι νιώθουν περισσότερη ασφάλεια κατά τη διάρκεια της ημέρας και της νύχτας, καθώς έχουν ανοίξει περισσότερα καταστήματα και μπαρ. Έτσι η πόλη αποκτά νέα ζωντάνια και ταυτόχρονα η αύξηση των περαστικών από μια περιοχή λειτουργεί ως αποτρεπτικός παράγοντας για τους επίδοξους εγκληματίες. Η πιο έντονη όμως επίδραση από την αύξηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, σχετίζεται με την αναθέρμανση της αγοράς κατοικίας και την κατακόρυφη αύξηση των τιμών στις περιοχές που καταγράφονται αναλυτικά στο κεφάλαιο των επιπτώσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης στη μακροχρόνια μίσθωση.

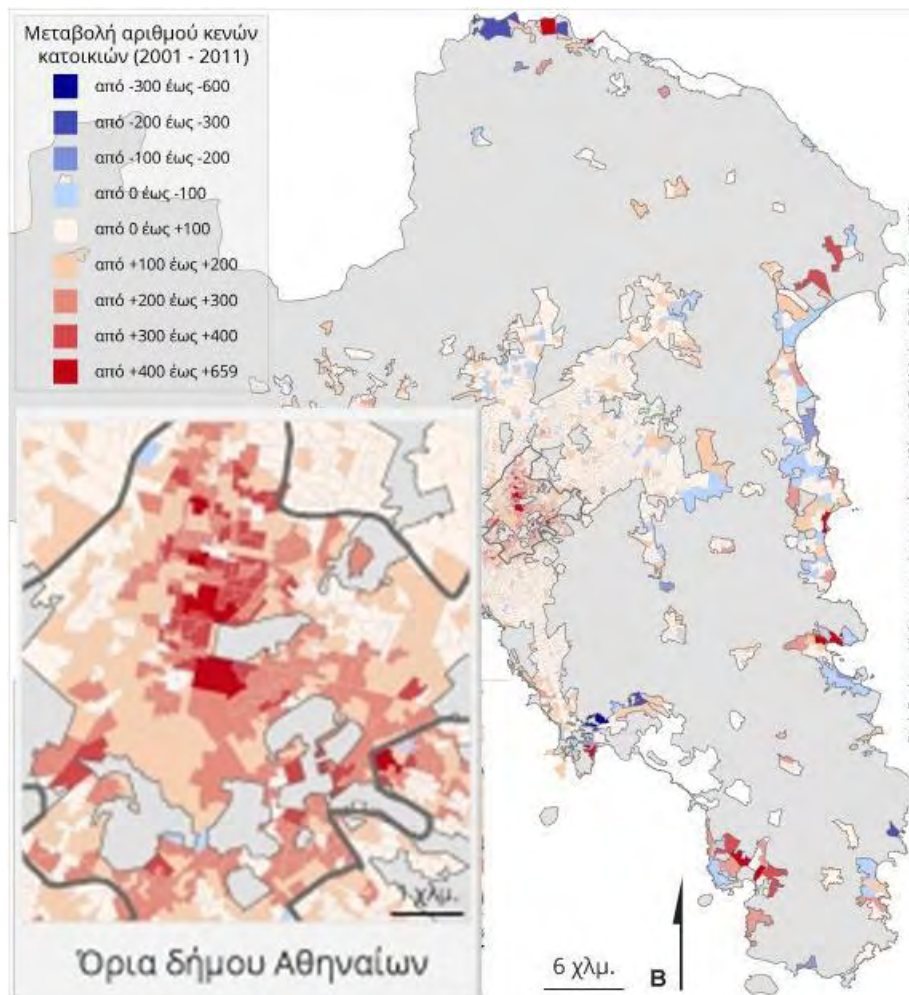
Ένα χαρακτηριστικό της Ελλάδας, είναι ότι η ανάπτυξη και η αναγέννηση των περιοχών έχει γίνει από ιδιωτικές πρωτοβουλίες, ενώ εκλείπουν οι ολοκληρωμένες κρατικές παρεμβάσεις. Πάνω σ' αυτό το γεγονός στηρίζεται και η άποψη ότι σε υποβαθμισμένες περιοχές τα καταλύματα τύπου Airbnb μπορούν να αποτελέσουν την κινητήρια δύναμη για την ανάπτυξη και αναγέννηση αυτών των συνοικιών.

Ένα εξίσου σημαντικό φαινόμενο που επηρεάζει τις χρήσεις γης είναι και ο αστικός εξευγενισμός. Συνήθως, οι βιοτεχνίες και το εμπόριο χονδρικής που παραδοσιακά χωροθετούνταν στις υποβαθμισμένες κεντρικές γειτονιές, εκτοπίζονται και στη θέση τους ανοίγουν νέα σύγχρονα εμπορικά καταστήματα και χώροι εστίασης και αναψυχής. Ιδιαίτερα στην περίπτωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων οι οικιστικές χρήσεις σταδιακά μεταλλάσσονται σε τουριστικές, ενώ ως απόρροια της τουριστικής αύξησης σε μέχρι πρότινος γειτονιές αμιγούς κατοικίας, έχουν ανοίξει πολλές επιχειρήσεις αναψυχής και κατανάλωσης. Ταυτόχρονα έχουν αυξηθεί σημαντικά οι επενδύσεις στην περιοχή, όπως και τα κρατικά έσοδα από την αύξηση των αντικειμενικών αξιών.



Θεματικός χάρτης 6.1: Κενοί χώροι κατά το έτος 2012 στην περιοχή Κουκάκι. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.

Εξετάζοντας το Κουκάκι, την περιοχή με την μεγαλύτερη πυκνότητα Airbnb για το Δήμο Αθηναίων, παρατηρούμε ότι κατά το 2012 ο αριθμός των κενών χώρων ήταν ιδιαίτερα αυξημένος, ως απόρροια της οικονομικής κρίσης, αλλά και της γενικότερης εγκατάλειψης και απαξίωσης του κέντρου της Αθήνας. Όπως ήταν αναμενόμενο ο υψηλός αριθμός κενών κτηρίων είχε επιπτώσεις σε όλους τους κλάδους της οικονομίας, ενώ σε συνδυασμό με την φορολόγηση των ακινήτων προκλήθηκαν ασφυκτικές συνθήκες, σε όσους είχαν πολλά ακίνητα αλλά μικρά εισοδήματα.



Θεματικός χάρτης 6.2: Διαχρονική μεταβολή των κενών διαμερισμάτων τη δεκαετία 2001-2011. Πηγή: www.athenssocialatlas.org/arthro/kenes-katokiies

Η ραγδαία αύξηση των κενών κατοικιών τα τελευταία χρόνια στο κέντρο της Αθήνας, είχε δημιουργήσει πολλά κοινωνικά και οικονομικά προβλήματα όπως προαναφέρθηκε. Κρίνεται λοιπόν, θετική η συνεισφορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης στον τομέα των ακινήτων, διότι αξιοποίησε με αποτελεσματικό τρόπο πολλά ακίνητα τα οποία σε διαφορετική περίπτωση θα έμεναν κενά κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης.

6.3. ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ

Η τάση των Airbnb στα ιστορικά κέντρα μπορεί να αυξήσει τα προβλήματα crowding και αστικού εξευγενισμού (gentrification), κυρίως, λόγω της αύξησης των τιμών των ενοικίων.

Η βασική επίπτωση του εξευγενισμού στον αστικό χώρο είναι ο εκτοπισμός των ασθενέστερων οικονομικά τάξεων από τις περιοχές του κέντρου στις οποίες κατοικούν και η αντικατάστασή τους από μεσαία και ανώτερα κοινωνικά στρώματα.

Μία από τις επιπτώσεις στις γειτονιές, που σχετίζεται με την πλατφόρμα Airbnb, είναι και ο τρόπος με τον οποίο επηρεάζεται η διαθεσιμότητα της κατοικίας. Η έλλειψη οικονομικά προσιτής στέγης έχει γίνει ένα πρόβλημα που εντοπίζεται σε πολλά αστικά κέντρα της Ευρώπης και της Αμερικής.

Λόγω της αυξημένης δραστηριότητας της πλατφόρμας Airbnb οι τιμές ενοικίασης και οι τιμές των κατοικιών αυξάνονται. Για τους ενοίκους αυτό σημαίνει ότι τα ενοίκια μπορεί να αυξηθούν υπερβολικά και να μην μπορούν να ανταπεξέλθουν οι κάτοικοι στις υψηλές τιμές, με αποτέλεσμα να εξωθούνται από την γειτονιά (άμεσος εκτοπισμός). Για τους ντόπιους κατοίκους που σχεδιάζουν να αγοράσουν ένα σπίτι ή να νοικιάσουν ένα διαμέρισμα στην γειτονιά μπορεί να υπάρξει εκτοπισμός του αποκλεισμού, επειδή οι τιμές στέγασης και ενοικίασης μπορεί να αυξηθούν σε τέτοιο βαθμό ώστε να μην είναι προσιτές για νέους κατοίκους.

Ταυτόχρονα, η πλατφόρμα Airbnb για μερικούς ανθρώπους είναι ένας τρόπος για να τα βγάλουν πέρα, μέσω του διαμοιρασμού της κατοικίας τους, δημιουργώντας επιπλέον εισόδημα για να πληρώσουν για το ενοίκιο (Holm, 2016). Με αυτόν τον τρόπο, όμως, συμβάλλουν στην αύξηση του πλήθους των μισθωμάτων, ενισχύοντας περαιτέρω τη διαδικασία εξυγίανσης. Για τους ιδιοκτήτες κατοικιών, οι αυξημένες αξίες των ακινήτων θεωρείται επίσης θετική επίδραση. Επομένως, είναι δύσκολο να γίνει μια σαφής δήλωση σχετικά με την επιρροή της Airbnb στην οικονομική προσιτότητα των κατοικιών. Αυτό εξαρτάται, για παράδειγμα, από το ποσοστό της ιδιοκατοίκησης και το επίπεδο εμπορευματοποίησης των ιδιοκτησιών Airbnb στην πόλη ή τη γειτονιά. Η διαθεσιμότητα στέγης γίνεται κυρίως πρόβλημα, όταν οι επενδυτές αγοράζουν ακίνητα που προορίζονται για τους κατοίκους της περιοχής, μετατρέποντάς τα σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου, για να αυξήσουν τα κέρδη τους και απομακρύνοντας τους κατοίκους από την αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης.

Ένας άλλος παράγοντας που σχετίζεται συχνά με την άφιξη της πλατφόρμας Airbnb στις γειτονιές, είναι οι αλλαγές της σύνθεσης του πληθυσμού της γειτονιάς και τα θέματα ασφάλειας, καθώς οι ξένοι πηγαίνουν σε κατοικημένες γειτονιές και κτήρια προκαλώντας αναστάτωση στον τοπικό πληθυσμό. Ωστόσο, πρέπει να σημειωθεί ότι δεν δημιουργούνται όλες αυτές οι ενοχλήσεις πάντα από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Ο αντίκτυπος εξαρτάται επίσης, για παράδειγμα, από το πλήθος και την πυκνότητα των βραχυπρόθεσμων μισθωμάτων σε μια γειτονιά.

Οι συνδυασμένες επιδράσεις, τόσο των θεμάτων που αφορούν την οικονομική προσιτότητα και την διαθεσιμότητα των κατοικιών, όσο και τις αλλαγές της γειτονιάς σχετίζονται με τις αστικές ανισότητες και με την αντικατάσταση της οικιστικής ζωής από τον τουρισμό, που διεγείρεται από την πλατφόρμα Airbnb. Πρέπει να σημειωθεί ωστόσο, ότι η τουριστική εξυγίανση δεν στέκεται ποτέ από μόνη της, συχνά υπάρχουν πολλαπλές διεργασίες που επηρεάζουν ταυτόχρονα τη διαδικασία εξυγίανσης. Ομοίως, δεν μπορούμε να θεωρήσουμε την πλατφόρμα Airbnb μοναδική αιτία του ‘τουριστικού’ εξευγενισμού σε ορισμένες γειτονιές. Οι διαδικασίες συχνά αλληλοσυνδέονται με ήδη υπάρχοντα προβλήματα που σχετίζονται με τον αστικό εξευγενισμό.

7. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Τα καταλύματα τύπου Airbnb θα αποτελούν ως το 2020 το 50% των τουριστικών καταλυμάτων παγκοσμίως, σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού. Το 2018 οι ενδείξεις οδηγούν στην εκτίμηση πως διατηρείται η ανοδική δυναμική του ελληνικού τουρισμού και για τη χρονιά που έρχεται. Σημειώνεται ταυτόχρονα ως ενισχυτικός παράγοντας το γεγονός, πως ενισχύεται το καταναλωτικό κλίμα στις ευρωπαϊκές αγορές, γεγονός που ευνοεί τα ταξίδια.

Η οικονομία διαμοιρασμού φαίνεται πως αποτελεί για πολλούς ιδιοκτήτες ακινήτων μια λύση που τους παρέχει ένα συμπληρωματικό εισόδημα εν μέσω της οικονομικής κρίσης. Η τάση που επικρατεί για εμπορευματοποίηση αυτού του νέου είδους οικονομίας θα πρέπει να περιοριστεί με οικονομικά μέτρα, όπως η κλιμακούμενη φορολόγηση των εισοδημάτων από βραχυχρόνιες μισθώσεις και με ποιοτικά μέτρα, όπως η απαγόρευση δημιουργίας νέων καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης σε περιοχές που έχουν ήδη κορεστεί.

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις καταλυμάτων συμβάλλουν στην τουριστική και οικονομική ανάπτυξη υπό την προϋπόθεση ότι υπάγονται σε ένα κατάλληλο θεσμικό πλαίσιο για την αποφυγή αρνητικών επιπτώσεων. Για το λόγο αυτό, αποτελεί νευραλγικής σημασίας η ενσωμάτωση των ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης σε ένα δίκαιο φορολογικό καθεστώς, ώστε να αποφεύγεται ο σκιώδης χαρακτήρας της οικονομίας διαμοιρασμού. Επιπλέον, ενώ αξιοποιούνται τα κενά κελύφη στον πολεοδομικό ιστό και ενισχύονται ταυτόχρονα τα εισοδήματα, εντούτοις παρατηρείται σύγκρουση χρήσεων γης με τη μόνιμη κατοικία, λόγω της αύξησης των ενοικίων με κίνδυνο τον εκτοπισμό των μόνιμων κατοίκων και μια γενικότερη αλλοίωση της φυσιογνωμίας της πόλης.

Συμπεραίνοντας, κρίνεται απαραίτητη η ένταξη των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στον κλάδο του τουρισμού και η ενσωμάτωσή τους στον πολεοδομικό και οικονομικό σχεδιασμό. Επίσης, είναι επιτακτική η ανάγκη για αυστηροποίηση των ρυθμίσεων σε εταιρίες όπως η Airbnb, ώστε η επέκτασή τους στην τουριστική αγορά να γίνεται ελεγχόμενα και ταυτόχρονα να υπάρχει έλεγχος, ώστε να διασφαλίζεται τόσο η ασφαλής και ευχάριστη διαμονή των τουριστών στην Αθήνα, όσο και η ποιότητα ζωής των ανθρώπων που κατοικούν σε περιοχές με μεγάλη πυκνότητα διαμερισμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης.

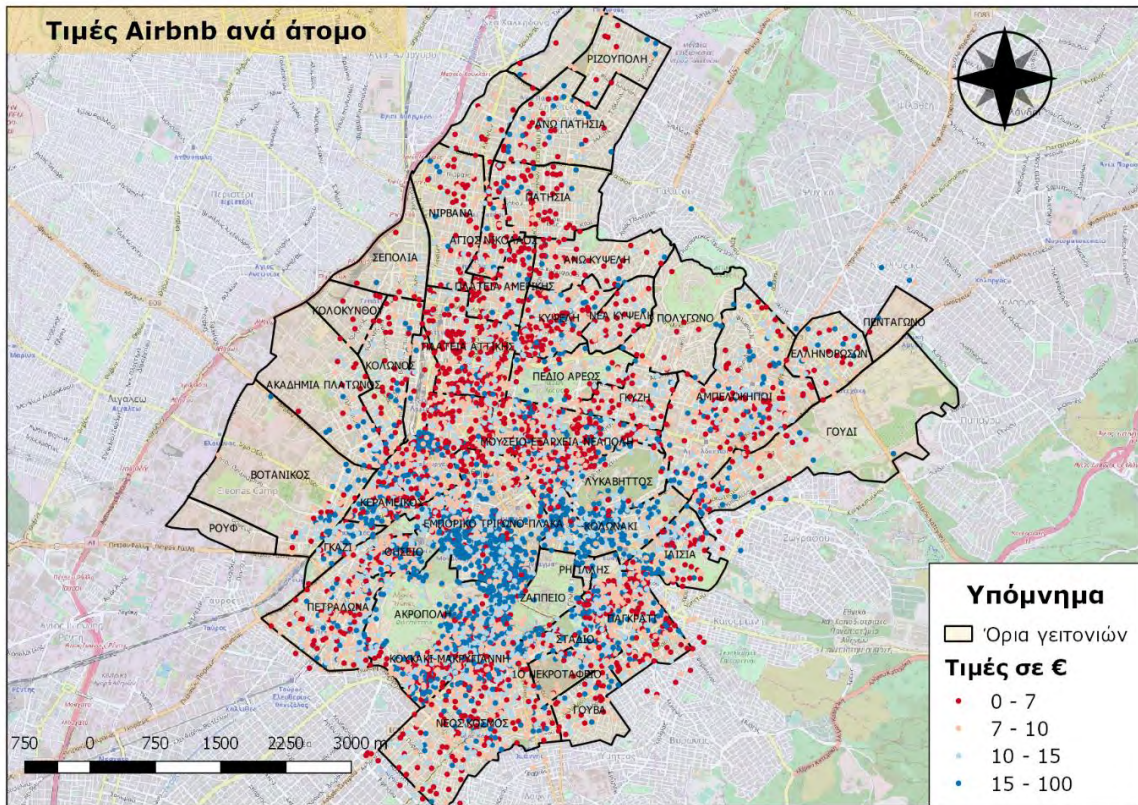
Τομείς για περαιτέρω ερεύνα

Η διπλωματική εργασία που εκπονήθηκε, συνέβαλε, μέσω της ανάλυσης των δεδομένων της εταιρείας Airbnb, στην καλύτερη κατανόηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης και των επιπτώσεών της στην οικονομία και τους κατοίκους. Επίσης διασαφηνίστηκε το χωρικό πρότυπο των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στο Δήμο Αθηναίων και αναλύθηκαν λεπτομερώς μεταβλητές όπως οι τιμές, το μέγεθος και ο ρυθμός αύξησης των Airbnb στο ιστορικό κέντρο.

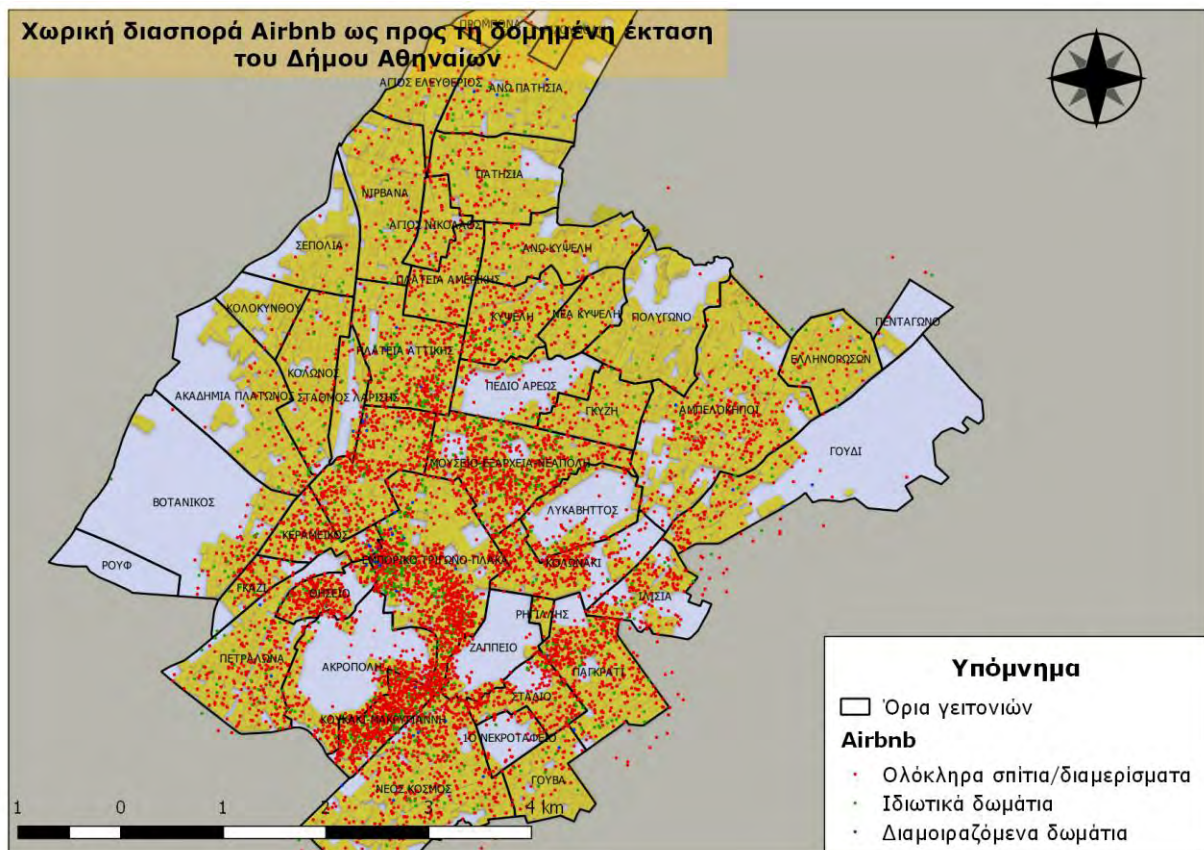
Οι μελλοντικές μελέτες για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις μπορούν να επικεντρωθούν κυρίως στα εξής ζητήματα:

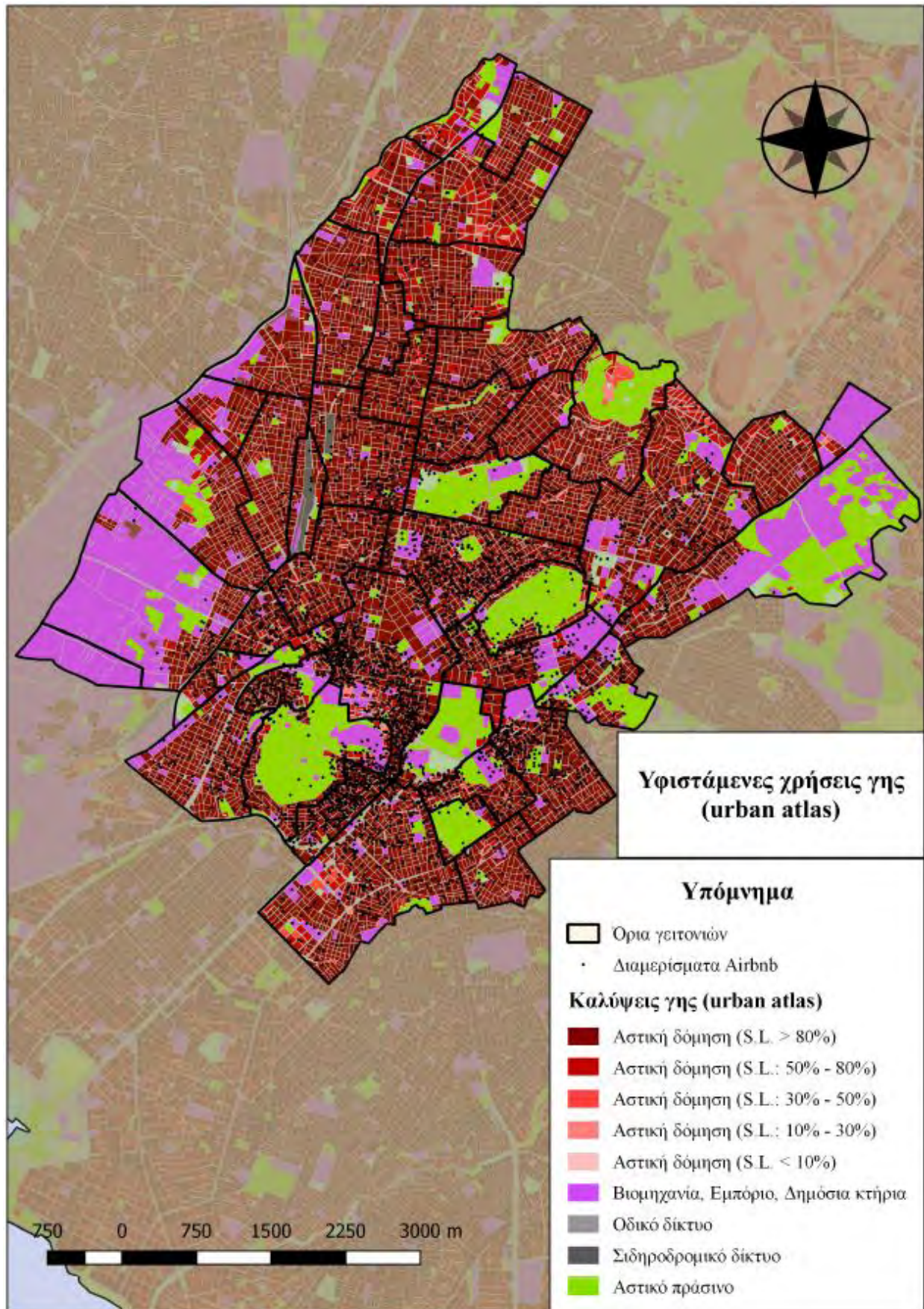
1. Στο Δήμο Αθηναίων θα μπορούσε να γίνει μια συσχέτιση μεταξύ Airbnb και ποσοστών εγκληματικότητας ανά περιοχή.
2. Με τα κατάλληλα στοιχεία μπορεί να υλοποιηθεί μια πιο αναλυτική έρευνα για την επίδραση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στα ενοίκια, μιας και το συγκεκριμένο φαινόμενο βρίσκεται σε έξαρση και επομένως οι διαχρονικές μεταβολές είναι ιδιαίτερα σημαντικές.
3. Να δημιουργηθεί ένα μοντέλο πρόβλεψης για την μελλοντική εξέλιξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων, βάση των στοιχείων που αναλύθηκαν στην παρούσα εργασία και σε συνδυασμό με στοιχεία για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις από άλλες πόλεις του εξωτερικού.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α



Πηγή: Ιδία επεξεργασία





Πηγή: Urban Atlas

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β

Correlations

		Airbnb_H	reviews_M	price_man	Airbnb_S	income_M	distance_C
Airbnb_H	Pearson Correlation	1	,598**	,320	,688**	,168	-,688**
	Sig. (2-tailed)		,000	,034	,000	,274	,000
	N	44	44	44	44	44	44
reviews_M	Pearson Correlation	,598**	1	,230	,421**	-,026	-,678**
	Sig. (2-tailed)	,000		,133	,004	,865	,000
	N	44	44	44	44	44	44
price_man	Pearson Correlation	,320	,230	1	,297	,774**	-,433**
	Sig. (2-tailed)	,034	,133		,050	,000	,003
	N	44	44	44	44	44	44
Airbnb_S	Pearson Correlation	,688**	,421**	,297	1	,085	-,520**
	Sig. (2-tailed)	,000	,004	,050		,584	,000
	N	44	44	44	44	44	44
income_M	Pearson Correlation	,168	-,026	,774**	,085	1	-,291
	Sig. (2-tailed)	,274	,865	,000	,584		,055
	N	44	44	44	44	44	44
distance_C	Pearson Correlation	-,688**	-,678**	-,433**	-,520**	-,291	1
	Sig. (2-tailed)	,000	,000	,003	,000	,055	
	N	44	44	44	44	44	44

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**Ελληνόγλωσση βιβλιογραφία**

Κοκκώσης, Χ. & Τσάρτας, Π.(2001): *Βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη και περιβάλλον*, Αθήνα: Κριτική.

Κουτσόπουλος, Κ. (2009): *Πραγματεία ανάλυσης χώρου* (Τόμος Α΄: Θεωρία, Τόμος Β΄: Μέθοδοι), Αθήνα: Παπασωτηρίου.

Χατζόπουλος, Ι. (2012): *Γεωχωροπληροφορική τοπογραφία*, Θεσσαλονίκη: Εκδόσεις Τζιόλα.

Αθανασόπουλος, Ο. & Καραβά, Μ. (2007-2008): “Το φαινόμενο του Εξευγενισμού (gentrification) κεντρικών περιοχών των πόλεων”, *Ιστορία και Θεωρία* 8, Κατεύθυνση: Θεωρίες για την σύγχρονη πόλη, Διδάσκοντες: Μαυρίδου, Μ. & Μαντουβάλου, Μ.

Βύζη, Μ. & Τσιτουρίδου, Μ. (2018): “Συμμετοχική οικονομία και τουρισμός στην Ελλάδα του 21^{ου} αιώνα. Μελέτη περίπτωσης: Εταιρεία Airbnb”, Διπλωματική εργασία, Επιβλέπων Καθηγητής Ψαρομήλιγκος, Ι., Πειραιάς: Ανώτατο Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Πειραιά Τεχνολογικού Τομέα.

Γκουρή, Ν. (2017): “Οικονομία του διαμοιρασμού στον τουρισμό”, Αθήνα: Ευρωπαϊκό Κέντρο Αριστείας Jean Monnet - Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών <http://www.jmce.gr/>.

Κάρκα, Λ. Αρχιτέκτων Μηχανικός, Δρ. Χωροταξίας, Βραχυχρόνια τουριστική μίσθωση, βιοτεχνική χρήση και πολεοδομικό νομοθετικό πλαίσιο, Αθήνα, 2018.

Κορδή, Γ. (2016): “Χωρική ανάλυση της εγκληματικότητας σε περιβάλλον GIS: υπολογισμός ενός γεωγραφικά σταθμισμένου υποδείγματος στην Ευρώπη”, Διπλωματική εργασία, Επιβλέπων Καθηγητής Φώτης, Γ., Αθήνα: Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο-Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών-Τομέας Γεωγραφίας και Περιφερειακού Σχεδιασμού.

Μαρμαρά, Α. (2017):): “Ο ρόλος του διαδικτύου στην παροχή τουριστικών υπηρεσιών. Εκτίμηση των επιπτώσεων της ηλεκτρονικής πλατφόρμας Airbnb στον τομέα της φιλοξενίας”, Πτυχιακή εργασία, Επιβλέπουσα Καθηγήτρια Κυριακάκη, Α., Χίος: Πανεπιστήμιο Αιγαίου.

Πανούση, Σ., Σώκλης, Γ. & Χριστίδου, Α. (2017): “Διάρθρωση και Χαρακτηριστικά του Ξενοδοχειακού Κλάδου στην Ελλάδα, 2016”, Αθήνα: Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων.

Πέγιου, Β. (2013): “Χωρική στατιστική ανάλυση του πληθυσμού και των εγκατασταθέντων στους Καλλικρατικούς Δήμους της χώρας”, Μεταπτυχιακή Διπλωματική εργασία, Επιβλέπων Καθηγητής Τσίμπος, Κ., Πειραιάς: Πανεπιστήμιο Πειραιά.

Σάρρος, Ι. (2018): “Οικονομία Διαμοιρασμού”, Διπλωματική εργασία, Επιβλέπων Καθηγητής Ατσαλάκης, Γ., Κρήτη: Πολυτεχνείο Κρήτης- Σχολή Μηχανικών Παραγωγής και Διοίκησης.

Τζήμα, Κ. (2016): “Προσδιορισμός κέντρων λιανικού εμπορίου και ανάδειξη της ταυτότητάς τους με τη χρήση γεωπληροφοριακών συστημάτων”, Μεταπτυχιακή Διπλωματική εργασία, Επιβλέπων Καθηγητής Σαγιάς, Ι., Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο-Σχολή Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών.

Μελέτες

Grant Thornton AE (2015): “Λειτουργία και επίδραση της Οικονομίας Διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα”, Αθήνα (Μελέτη επιπτώσεων από την Grant Thornton AE που απευθύνεται στο Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας).

ΕΛΣΤΑΤ (2018): “Συνθήκες διαβίωσης στην Ελλάδα”, Αθήνα: Ελληνική Στατιστική Αρχή.

Οικονόμου, Δ., Σκάγιαννης, Π. & Δέφνερ, Α. (2014): “Σχέδιο Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης (ΣΟΑΠ) Κέντρου Αθήνας”, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας – Πολυτεχνική Σχολή – Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

ΟΟΣΑ (2016): “Εκθεση αξιολόγησης συνθηκών ανταγωνισμού του ΟΟΣΑ: Ελλάδα 2017”.

ΟΡΣΑ (Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και προστασίας περιβάλλοντος Αθήνας) (2011): “Στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας – Αττικής 2021”, Αθήνα (Σύμβουλοι: Παπαγιάννης, Θ. και συνεργάτες ΑΕΜ).

ΥΠΕΚΑ & ΟΡΣΑ (Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Περιβάλλοντος Αθήνας), “Σχέδιο Νόμου, Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας / Αττικής (ΡΣΑ) 2021”.

ΞΕΕ (2017), ‘Μελέτη για την οικονομία διαμοιρασμού στον τομέα του τουρισμού και της φιλοξενίας στην Ελλάδα’, Αθήνα.

Μεταφρασμένη, στην ελληνική γλώσσα, βιβλιογραφία

Giddens, A. (2009): *Κοινωνιολογία*, (Δημήτρης Τσαούσης Μετάφραση-Επιμέλεια), Αθήνα: Εκδόσεις Gutenberg. (Τίτλος Πρωτοτύπου : *Sociology*, Polity Press 1997).

Ξενόγλωσση βιβλιογραφία

BankWest Curtin Economics Centre (2017): “The Impact of Airbnb on WA's Tourism Industry”, BCEC Research Report No. 6/17, Western Australia: Curtin University – Curtin Business School.

Coylel, D. & Yu-Cheong Yeung, T. (2016): “ Understanding AirBnB in Fourteen European cities”, Toulouse School of Economics The Jean-Jacques Laffont Digital Chair.

Dolnicar, S. (2018): “Peer-to-Peer Accommodation Networks: Pushing the boundaries”, Published by Goodfellow Publishers Limited, 26 Home Close, Wolvercote, Oxford OX2 8PS.

Dudás, G., Boros, L., Kovalcsik, T. & Kovalcsik, B. (2017): “The visualization of the spatiality of Airbnb in Budapest using 3-band raster representation”, *Geographia Technica*, Vol. 12, Issue 1, 2017, pp 23 to 30.

Dudás, G., Vida, G., Kovalcsik, T. & Boros, L. (2017): “A socio-economic analysis of Airbnb in New York City”, Article in *Regional Statistics*, Vol. 7. No. 1. 2017: 135-151; DOI: 10.15196/RS07108.

Eskandari-Qajar, Y. & Orsi, J. (2016): “Regulating Short-Term Rentals: A Guidebook for Equitable Policy”, Sustainable Economies Law Center (SELC).

Fidalgo, A. [Editorial team Andreia Fidalgo, IFHP Project Manager] (2016): “The AirBnB impact on Housing and Tourism”, IFHP Frederiksholms Kanal 30 1220 Copenhagen K Denmark www.ifhp.org.

Garza, N. & Hooton, C. (2016): “A Comprehensive Look At Short-Term Rentals”, Internet Assosiation Report, www.internetassosiation.org.

Gurran, N. & Phibbs, P. (2017): “When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb?”, *Journal of the American Planning Association* Vol. 83 , No. 1 , 2017.

Gutiérrez, J., Romanillos, G., García-Palomares, J. C. & Salas-Olmedo, M. H. (2016): “Airbnb in tourist cities: comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation”, Journal: arXiv preprint | Submitted on 22 Jun 2016.

Gutiérrez, J., Romanillos, G., García-Palomares, J. C. & Salas-Olmedo, M. H. (2017): “The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona”, Article in *Tourism Management* - May 2017, DOI: 10.1016/j.tourman.2017.05.003.

Guttentag, D. (2013): “Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector”, *Current Issues in Tourism*, 2013, Department of Recreation & Leisure Studies, University of Waterloo, 200 University Ave. West, Waterloo, ON, Canada N2L 3G1.

Gyódi, K. (2017): “Airbnb and Booking.com: Sharing Economy Competing Against Traditional Firms?”, Working Paper DELab UW | NO. 3(2017) | September 2017, Uniwersytet Warszawski.

Hsi, H. (2017?): “Impacts of Airbnb Regulation in Berlin, Barcelona, San Francisco, and Santa Monica”.

Nieuwland, S. (2017): “Help, Airbnb is taking over the City!”, Master thesis Human Geography | Urban & Cultural Geography Shirley Nieuwland | 4789652 Supervisor: Dr. Rianne van Melik 2017.

Quattrone, G., Proserpio, D., Quercia, D., Capra, L. & Musolesi, M. (2016): “Who Benefits from the “Sharing” Economy of Airbnb?”, Copyright is held by the International World Wide Web Conference Committee (IW3C2). IW3C2 reserves the right to provide a hyperlink to the author’s site if the Material is used in electronic media, 2016.

Rimer, R. S. (2017): “Why do people choose to stay with Airbnb?”, Modul University Vienna, June 6th, 2017.

Sawatzky, K. (2016): “Short-term Consequences: Investigating the Extent, Nature and Rental Housing Implications of Airbnb Listings in Vancouver”, Simon Fraser University Library Burnaby, British Columbia, Canada.

Shaw, K. (2008): “Gentrification: What It Is, Why It Is, and What Can Be Done about It”, Faculty of Architecture, Building and Planning, University of Melbourne, *Geography Compass* 2 (2008): 10.1111/j.1749-8198.2008.00156.x, Journal Compilation © 2008 Blackwell Publishing Ltd.

Sheppard, S. & Udell, A. (2016): “Do Airbnb properties affect house prices?”, *E Liberalitate* E. Williams Armigeri.

Taylor, Y. S. (2018): “Taking stock of the district’s housing stock”, D.C. Policy Centers (www.dcpolicycenter.org/about).

Toomey, D. (2014): “R for Data Science-Learn and explore the fundamentals of data science with R”, Packt Publishing (open source) Birmingham, UK.

Wachsmuth, D., Kerrigan, D., Chaney, D. & Shillolo, A. (2017): “Short-term cities-Airbnb’s impact on Canadian housing markets”, A report from the Urban Politics and Governance research group School of Urban Planning McGill University.

Wachsmuth, D., Chaney, D., Kerrigan, D., Shillolo, A. & Basalaev-Binder, R. (2018): “The High Cost of Short-Term Rentals in New York City”, A report from the Urban Politics and Governance research group School of Urban Planning McGill University.

Wachsmuth, D. & Weisler, A. (2018): “Airbnb and the Rent Gap: Gentrification Through the Sharing Economy”, Article in *Environment and Planning A* · February 2018, School of Urban Planning McGill University.

Wu, S., Lee, F. & Reynard, J. (2012): “Airbnb”, UCLA - The University of California | Economics 106T | Fall 2012 (TA: Siwei Kwok | Professor Board).

Xu, Y. (Yu-Hua), Kim, J. (Jin-won) & Pennington-Gray, L. (2017): “Explore the Spatial Relationship between Airbnb Rental and Crime”, University of Massachusetts Amherst.

Zahratu, S.(Shabrina), Zhang, Y.(Yongping), Arcaute, E. & Batty, M. (2017): “Beyond informality: The rise of peer-to-peer (P2P) renting”, UCL Working Papers Series (Paper 209 – Mar 17), London: University College London.

Διαδικτυακοί Ιστότοποι

Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας, Μελέτη για την ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΔΙΑΜΟΡΑΣΜΟΥ στον τομέα του τουρισμού και της φιλοξενίας στην Ελλάδα, <http://www.grhotels.gr>

AIRBNB vs. BERLIN, What data tells us, <http://www.airbnbvsberlin.com/>

Inside Airbnb, <http://insideairbnb.com/>

Τριανταφυλλόπουλος, Ν. (2015): «Το κτηριακό απόθεμα του κέντρου της Αθήνας» *Athens social atlas*, Δεκέμβριος 2015, Διαδικτυακός τόπος:

<http://www.athenssocialatlas.gr/%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF/%CE%BA%CF%84%CE%B7%CF%81%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CF%8C-%CE%B1%CF%80%CF%8C%CE%B8%CE%B5%CE%BC%CE%B1/>

Νομοθεσία

ΑΑΔΕ, ΠΟΛ:1187 (2017): “Βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού”, Αθήνα: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων.

Ν. 4472/2017

Ν. 4446/2016