



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών «Αστικές Αναπλάσεις, Αστική Ανάπτυξη και

Αγορά Ακινήτων»

Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία

**Ο χωροκοινωνικός μετασχηματισμός κεντρικών περιοχών κατοικίας από την
επίδραση του τουρισμού: η περίπτωση του Κουκακίου της Αθήνας**

Μαρούγκας Κωνσταντίνος

Επιβλέπουσες: Γοσποδίνη Αναστασία-Ασπασία, Μανίκα Στέλλα

Βόλος, 2022

Δήλωση

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

Ημερομηνία: 10/6/2022

Όνοματεπώνυμο: Κωνσταντίνος Μαρούγκας

Υπογραφή:

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα εργασία ερευνά τις χωροκοινωνικές μεταβολές στην περιοχή του Κουκακίου, στην Αθήνα, ως αποτέλεσμα του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων και δη της μεγαλύτερης εταιρείας που δραστηριοποιείται στο χώρο, της Airbnb. Το Κουκάκι αποτελεί μια κεντρική γειτονιά κατοικίας και βρίσκεται δίπλα στις κεντρικές περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος, όπως η Ακρόπολη, γεγονός που ευνόησε την ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων. Το σύνθετο αυτό φαινόμενο, έχει αναπτυχθεί με ραγδαίους ρυθμούς τα τελευταία χρόνια και αποτελεί έναν κρίσιμο παράγοντα μετασχηματισμού του αστικού χώρου και του κοινωνικοοικονομικού προφίλ της περιοχής. Λόγω της μεγάλης έκτασης που έχει λάβει το φαινόμενο αυτό στην περιοχή μελέτης μειώνονται όλο και περισσότερο τα ακίνητα που είναι διαθέσιμα στη συμβατική αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης, καθώς είναι χαρακτηριστικό ότι το μεγαλύτερο ποσοστό των ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι ολόκληρα διαμερίσματα ή σπίτια. Επομένως, είναι εύλογο να παρατηρούνται σημαντικές επιπτώσεις στο αστικό περιβάλλον και πιο συγκεκριμένα, στις χρήσεις γης και τις δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα στην περιοχή. Οι τουριστικές ροές έχουν πλέον έντονη παρουσία, γεγονός που επηρεάζει σημαντικά τον ντόπιο πληθυσμό, ο οποίος δέχεται ένα ευρύ φάσμα επιπτώσεων, από θετικές έως αρνητικές. Σε ένα γενικότερο πλαίσιο, αυτό το νέο (επικερδές) φαινόμενο παρουσιάζει συνεχή εξέλιξη στο Κουκάκι αφού συνδέεται άμεσα με την αύξηση του αστικού τουρισμού και με τη μεταβολή της τουριστικής ταυτότητας της Αθήνας που τα τελευταία χρόνια έχει μετατραπεί σε έναν “city break” προορισμό για ολόκληρο το χρόνο.

Λέξεις κλειδιά: Αθήνα, city break, Κουκάκι, βραχυχρόνια μίσθωση, Airbnb, χρήσεις γης.

ABSTRACT

This thesis aims to study the spatial and social changes in the area of Koukaki, in Athens, as a result of the phenomenon of short-term rentals of real estate, namely the largest company operating in the field, Airbnb. Koukaki is a central residential neighborhood and is located next to central areas of tourist interest, such as Acropolis, a fact that favored the development of short-term rental properties. This complex phenomenon has developed rapidly in recent years and is a critical factor in the transformation of the urban space and the socio-economic profile of this area. Due to the large extent that this phenomenon has taken place in the study area, the long-term rental properties that are available in the conventional real estate market are decreasing, as it is characteristic that the largest percentage of short-term properties are entire apartments or houses. It is therefore reasonable to observe significant impacts on the urban environment and more specifically, on land use and activities taking place in the area. Tourist flows are now strongly present, a fact significantly affects the local population, which receives a wide range of effects, from positive to negative. In general, this new (profitable) phenomenon presents a continuous evolution in Koukaki since it is directly related to the increase of urban tourism and to the transformation of the tourist identity of Athens which in recent years becomes a "city break" destination all year around.

Keywords: Athens, city break, Koukaki, short-term rentals, Airbnb, land uses.

Πίνακας Περιεχομένων

Περίληψη.....	3
Abstract.....	4
Κατάλογος Πινάκων.....	7
Κατάλογος Χαρτών.....	8
Κατάλογος Εικόνων.....	9
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	11
1.1 ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	13
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ ΚΑΙ Η ΣΤΡΟΦΗ ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ.....	15
2.1 ΤΟ AIRBNB ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ	15
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ: Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΚΟΥΚΑΚΙΟΥ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ.....	17
3.1 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΤΟΥ ΚΟΥΚΑΚΙΟΥ.....	21
3.1.1 ΧΡΗΣΕΙΣ ΙΣΟΓΕΙΩΝ.....	21
3.1.2 ΧΡΗΣΕΙΣ ΟΡΟΦΩΝ.....	28
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: Η ΕΞΑΠΛΩΣΗ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΤΟ ΚΟΥΚΑΚΙ.....	33
4.1 AIRBNB ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ.....	33
4.1.1 ΚΤΙΡΙΑΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ.....	43
4.2 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ.....	45
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ.....	51
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΟΙ ΠΟΛΛΑΠΛΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΤΟ ΧΩΡΟ ΤΟΥ ΚΟΥΚΑΚΙΟΥ.....	57
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΤΟΥ COVID- 19.....	63
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	65

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....68

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1: (Μέγιστο) Επιτρεπόμενο όριο επισκεπτών στα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης που είναι καταχωρημένα μέσω της πλατφόρμας Airbnb στο Κουκάκι το 2021.....	40
Πίνακας 2: Επιτρεπόμενο όριο επισκεπτών στα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης που είναι καταχωρημένα μέσω της πλατφόρμας Airbnb στο Κουκάκι το 2021 - (δημιουργία κατηγορίας: 5 επισκεπτών και άνω).....	41
Πίνακας 3: Αριθμός υπνοδωματίων που διαθέτουν τα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης που είναι καταχωρημένα μέσω της πλατφόρμας Airbnb στο Κουκάκι το 2021.....	42
Πίνακας 4: Αριθμός κρεβατιών που διαθέτουν τα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης που είναι καταχωρημένα μέσω της πλατφόρμας Airbnb στο Κουκάκι το 2021.....	42
Πίνακας 5: Αριθμός μπάνιων που διαθέτουν τα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης που είναι καταχωρημένα μέσω της πλατφόρμας Airbnb στο Κουκάκι το 2021.....	43
Πίνακας 6: Έτος κατασκευής των κτιρίων του Κουκακίου κατά την απογραφή του 2011.....	44
Πίνακας 7: Αριθμός δωματίων (πλην κουζίνας) των ακινήτων στο Κουκάκι με βάση την απογραφή του 2011.....	45
Πίνακας 8: Πληθυσμός στο Κουκάκι το 2011.....	52
Πίνακας 9: Ηλικιακές κατηγορίες πληθυσμού του Κουκακίου το 2011.....	52
Πίνακας 10: Επαγγελματικές κατηγορίες στην περιοχή του Κουκακίου με βάση την απογραφή του 2011.....	53
Πίνακας 11: Επίπεδο εκπαίδευσης του πληθυσμού του Κουκακίου το 2011.....	54
Πίνακας 12: Τιμές Ενοικίασης Κατοικιών (ευρώ/τ.μ.) 2020-2021.....	60

Κατάλογος Χαρτών

Χάρτης 1: Η θέση του Κουκακίου στην Αθήνα (2021-2022).....	18
Χάρτης 2: Οι δρόμοι του Κουκακίου (2021-2022).....	19
Χάρτης 3: Χρήσεις ισολογίων στο Κουκάκι το 2021-2022.....	27
Χάρτης 4: Χρήσεις ορόφων στο Κουκάκι το 2021-2022.....	32
Χάρτης 5: Airbnb ακίνητα στο Κουκάκι το 2021.....	36
Χάρτης 6: Πυκνότητες Airbnb ακινήτων στους δρόμους του Κουκακίου το 2021.....	39
Χάρτης 7: Τουριστικές χρήσεις στο Κουκάκι το 2021-2022.....	49

Κατάλογος Εικόνων

Εικόνα 1: Ισόγεια κτιρίων στην οδό Βεΐκου.....	22
Εικόνα 2: Ισόγεια κτιρίων στην οδό Δημητρακοπούλου.....	23
Εικόνα 3: Κτίρια γενικής κατοικίας στην οδό Βεΐκου.....	23
Εικόνα 4: Επιχειρήσεις εστίασης – αναψυχής στον πεζόδρομο Γ. Ολυμπίου.....	24
Εικόνα 5: Επιχειρήσεις εστίασης – αναψυχής στον πεζόδρομο Δράκου.....	25
Εικόνα 6: (Αριστερά) Ισόγειο χωρίς χρήση στην οδό Δημητρακοπούλου, το οποίο παλαιότερα ήταν ζαχαροπλασείο και (Δεξιά) ισόγειο χωρίς χρήση στην οδό Βεΐκου το οποίο ήταν εμπορικό κατάστημα με μικρά ξύλινα έπιπλα, τσάντες και διάφορα διακοσμητικά.....	26
Εικόνα 7: Η οδός Αμύνανδρου κατηφορίζοντας προς την οδό Βεΐκου, προς τη μεριά της Καλλιρρόης.....	28
Εικόνα 8: Μέρος της οδού Τσάμη Καρατάσου.....	29
Εικόνα 9: Πολυκατοικίες παλαιότερης χρονολογίας στην οδό Βεΐκου (αριστερά) και στην οδό Μπέλε (δεξιά).....	30
Εικόνα 10: Η οδός Πραμάντων στο δυτικό τμήμα της περιοχής μελέτης.....	30
Εικόνα 11: (Αριστερά) Χώροι γραφείων επιχειρήσεων σε ορόφους κτιρίων και (δεξιά) ισόγεια χωρίς χρήση επί της Λεωφόρου Συγγρού.....	31
Εικόνα 12: Η οδός Μεσσάπιου στο δυτικό τμήμα της περιοχής μελέτης.....	34
Εικόνα 13: Οι πολυκατοικίες που στα ισόγειά τους φιλοξενούν ένα ευρύ φάσμα χρήσεων είναι χαρακτηριστικό της οδού Δημητρακοπούλου.....	38
Εικόνα 14: Η οδός Δικαίου αποτελείται από κατοικίες οι οποίες βρίσκονται σε πολύ καλή κατάσταση και συγκεντρώνει πλήθος ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων Airbnb.....	38
Εικόνα 15: Υπηρεσίες ενοικίασης ηλεκτρικών πατινιών και ποδηλάτων και ακριβώς δίπλα καφετέρια στην οδό Χατζηχρήστου.....	47

Εικόνα 16: Ξενοδοχείο στην οδό Βεΐκου, λίγο πριν την οδό Χατζηγηρήστου, που στο ισόγειό του φιλοξενεί δύο επιχειρήσεις εστίασης – αναψυχής και υπηρεσία self service πλυντήρια και στεγνωτήρια.....	47
Εικόνα 17: Επιχειρήσεις εστίασης και αναψυχής κατά μήκος της οδού Βεΐκου.....	48
Εικόνα 18: (Αριστερά) Κλειστό ισόγειο στην γωνία των οδών Βεΐκου και Ματρόζου όπου (δεξιά) μετατράπηκε σε εστιατόριο – καφέ.....	58
Εικόνα 19: Συνθήματα σε τοίχους κατοικιών στις οδούς Ζαχαρίτσα και Φιλοπάππου (αριστερή και δεξιά φωτογραφία αντίστοιχα) σχετικά με τις πιέσεις που προκαλεί η αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων στους ντόπιους κατοίκους.....	61
Εικόνα 20: Πρακτικές υγείας και ασφάλειας που πρέπει να εφαρμόζονται από επισκέπτες και οικοδεσπότες σύμφωνα με την ιστοσελίδα της εταιρείας Airbnb.....	63
Εικόνα 21: Όλα τα ακίνητα που είναι διαθέσιμα προς βραχυχρόνια μίσθωση μέσω της πλατφόρμας Airbnb αναφέρουν ότι ισχύουν οι πρακτικές ασφάλειας για τον COVID-19.....	64
Εικόνα 22: Κατοικίες με έντονα χρώματα στην οδό Καρατζά.....	66

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Σήμερα, η πόλη θεωρείται ο κατεξοχήν χώρος ανάδυσης και υλοποίησης νέων ταυτοτήτων και κοινωνικοτήτων. Οι περιοχές στο εσωτερικό της πόλης, όπως κτίρια, δρόμοι, πλατείες, γειτονιές, αποτελούν «αμφισβητούμενους χώρους», πεδία κοινωνικών και πολιτισμικών συγκρούσεων με στόχο τον έλεγχο, τη χρήση, τη διαχείριση, την οικειοποίησή τους (Γιαννακόπουλος και Γιαννιτσιώτης, 2010: 11-12). Ο τουρισμός είναι ένα καθοριστικό στοιχείο στην παραγωγή και κατανάλωση αυτού του χώρου. Είναι μία από τις πολλές κοινωνικές και οικονομικές δυνάμεις που υπάρχουν εντός του αστικού περιβάλλοντος και περιλαμβάνει μια βιομηχανία που διαχειρίζεται και εμπορεύεται μια ποικιλία από προϊόντα και εμπειρίες σε άτομα που έχουν διαφορετικές προτιμήσεις, κίνητρα και οπτική και αλληλοεπιδρούν με την κοινότητα υποδοχής (Ashworth and Page, 2011).

Ο χώρος θεωρείται υποδοχέας των δραστηριοτήτων του ανθρώπου. Στα αστικά περιβάλλοντα η αφομοίωση και η εφαρμογή νέων ρευμάτων και τάσεων, οι μορφές του χώρου (π.χ. κτίρια, δημόσιος χώρος) και η προσέλκυση και εξέλιξη νέων αστικών οικονομιών, όπως τουρισμός, πολιτισμός, δραστηριότητες ελεύθερου χρόνου κ.ά., αναβαθμίζουν τη θέση της πόλης στις προτιμήσεις των πιθανών επισκεπτών (Γοσποδίνη, 2007).

Εάν επικεντρωθούμε στη βιομηχανία του τουρισμού φαίνεται ότι αναπτύσσεται μέσω του ανταγωνισμού. Η ανταγωνιστικότητα του τουρισμού των πόλεων αναφέρεται στην ικανότητα μιας πόλης να βελτιστοποιήσει την ελκυστικότητά της στους πιθανούς τουρίστες παρέχοντας ουσιώδη οφέλη. Οι παράγοντες που την επηρεάζουν είναι πολύπλοκοι και μπορούν να χωριστούν σε δύο μεγάλες ομάδες:

α) παράγοντες εξωτερικού περιβάλλοντος, όπως για παράδειγμα παράγοντες πολιτικοί, νομικοί, οικονομικοί, κοινωνικοί, πολιτιστικοί, περιβαλλοντικοί.

β) παράγοντες εσωτερικού περιβάλλοντος, όπως οι τουριστικές επιχειρήσεις, τουριστικοί πόροι, τουριστικές υποδομές και αναψυχή (Panas, 2017).

Ο τουρισμός, ως μορφή βιομηχανίας, διατηρεί την ιδέα του εμπορίου με στόχο το κέρδος. Στους τουρίστες παρέχονται προϊόντα από το τόπο επίσκεψής τους, τα οποία διαμορφώνουν τη τουριστική τους εμπειρία και ταυτόχρονα διαφημίζουν τις ικανότητες αυτού του τόπου (Asprogerakas, 2006). Βέβαια, όσο πιο επιτυχημένη είναι η στροφή

μιας πόλης προς τον τουρισμό, τόσο αυξάνει και η απαίτηση για αναβάθμισή της. Συνήθως αυτή η στρατηγική επένδυσης στον τουρισμό και την πολιτιστική βιομηχανία αφορά κεντρικές περιοχές της πόλης και περιλαμβάνει ένα συνδυασμό αναβάθμισης του τοπίου με διατήρηση στοιχείων της πολιτιστικής κληρονομιάς που έχουν ως αποτέλεσμα τη σύνθεση μιας νέας αισθητικής (Μαλούτας, 2013).

Ωστόσο, αυτού του είδους η επένδυση συχνά έχει ως αποτέλεσμα να χάνονται η αυθεντικότητα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά μιας αστικής περιοχής, αφού ως ένα σημαντικό βαθμό προσφέρει ένα προϊόν παρόμοιο με άλλες αστικές περιοχές (Μαλούτας, 2013).

Η Αθήνα, και κυρίως το κέντρο της, τα τελευταία χρόνια έχει στραφεί προς τις δραστηριότητες του πολιτισμού, της διασκέδασης και του τουρισμού (Σουλιώτης, 2013) και έχει μετατραπεί σε έναν προορισμό για διακοπές για ολόκληρο το χρόνο, με αποτέλεσμα την αλλαγή της φυσιογνωμίας της (Panas, 2017). Η γεωγραφική θέση έχει καθοριστικό ρόλο στο μέγεθος των μεταβολών που υφίστανται οι περιοχές, με τις πιο κεντρικές περιοχές της Αθήνας να έχουν υποστεί τις σημαντικότερες αλλαγές σε πολλαπλά επίπεδα (Bock, 2015; Αθανασίου και Κώτση, 2018).

Μια τέτοια κεντρική περιοχή είναι και το Κουκάκι, το οποίο αποτελεί το κεντρικό αντικείμενο έρευνας της παρούσας εργασίας. Η εν λόγω περιοχή επιλέχθηκε ως αντιπροσωπευτική περίπτωση μετασχηματισμού του αστικού περιβάλλοντος της Αθήνας. Το Κουκάκι είναι ένα από τα πιο χαρακτηριστικά παραδείγματα για το πως ο τουρισμός δρα ως μοχλός πίεσης για αλλαγή του χαρακτήρα μιας περιοχής, με την αυξημένη τουριστική κίνηση να οδηγεί σε κοινωνικοχωρικές μεταβολές.

Ένα χαρακτηριστικό της συνοικίας είναι ότι το μεγαλύτερο μέρος του οικιστικού αποθέματος είναι κατοικίες, όμως σε επίπεδο ιστορικών εμφανίζονται διαφοροποιήσεις των χρήσεων κατά τμήματα της περιοχής. Σε ορισμένους δρόμους διαμορφώνονται συγκεντρώσεις νέων χρήσεων με αποτέλεσμα η επίδραση του τουρισμού να φαίνεται ακόμα και σε επίπεδο δρόμου.

Τα βασικά ερωτήματα αυτής της εργασίας διερευνούν τους λόγους στους οποίους οφείλεται η έντονη αλλαγή της φυσιογνωμίας του Κουκακίου τα τελευταία χρόνια και τους παράγοντες που συμβάλλουν στη διαμόρφωση των νέων χαρακτηριστικών του, καθώς επίσης και το πως διαδραματίζεται η διαδικασία αυτή.

1.1 ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Η παρούσα εργασία αποτελείται από 8 κεφάλαια. Ουσιαστικά, το πρώτο κεφάλαιο αποτελεί το εισαγωγικό μέρος της εργασίας και περιλαμβάνει κάποιες βασικές σκέψεις και αναζητήσεις που εστιάζουν στο πως ο τουρισμός ενισχύει την ελκυστικότητα ενός αστικού περιβάλλοντος και το αντίστροφο. Οι πόλεις δεν είναι πλέον μεμονωμένες ενότητες αλλά αποτελούν πολυκεντρικά φαινόμενα διεκδικώντας τη θέση τους σε ένα ανταγωνιστικό περιβάλλον για την προσέλκυση κινητικών κεφαλαίων στην περιοχή τους (Knox and Pinch, 2009).

Το δεύτερο κεφάλαιο αναφέρεται στο πως οι νέες τάσεις του τουρισμού έχουν επηρεάσει την Αθήνα και ιδίως το κέντρο της. Η Αθήνα αποτελεί πλέον έναν «city break» προορισμό για ολόκληρο το χρόνο, γεγονός που έχει οδηγήσει στην αύξηση των ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η Airbnb, όντας η μεγαλύτερη εταιρεία που δραστηριοποιείται στο χώρο των βραχυχρόνιων μισθώσεων, έχει διεισδύσει σε σημαντικό βαθμό στις κεντρικές περιοχές της πόλης.

Το τρίτο κεφάλαιο αναφέρεται στην περιοχή μελέτης, το Κουκάκι της Αθήνας, και πιο συγκεκριμένα εξετάζεται ο τουρισμός ως συνιστώσα των διαδικασιών που διαμορφώνουν τη φυσιογνωμία της περιοχής. Παρουσιάζονται χάρτες χρήσεων γης του Κουκακίου, ξεχωριστά οι χρήσεις ισογείων και οι χρήσεις ορόφων, όπως προέκυψαν ύστερα από προσωπική επιτόπια καταγραφή. Για τη διαμόρφωση των χαρτών αυτών χρειάστηκαν συνεχείς επισκέψεις και αναζητήσεις αρκετών μηνών ώστε να υπάρξει μία ολοκληρωμένη εικόνα της κατάστασης της περιοχής.

Στη συνέχεια, το τέταρτο κεφάλαιο επικεντρώνεται στην εισροή και επίδραση του τουρισμού στην περιοχή. Αρχικά, πραγματοποιήθηκε καταγραφή όλων των διαθέσιμων στο Κουκάκι προς βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων μέσω της πλατφόρμας Airbnb και αποτύπωσή τους σε χάρτη. Έπειτα, ακολούθησε η δημιουργία ενός χάρτη σχετικά με τις πυκνότητες των Airbnb ακινήτων στους δρόμους της περιοχής. Σκοπός της παρουσίασης των χαρτών αυτών είναι να γίνει αντιληπτό το μέγεθος της διείσδυσης του Airbnb στην περιοχή μελέτης, αλλά και το πως έχει κατανεμηθεί χωρικά αυτό το φαινόμενο. Παράλληλα, παρουσιάζονται τα χαρακτηριστικά των Airbnb ακινήτων που ήταν διαθέσιμα προς ενοικίαση εκείνη την περίοδο (μέγιστο επιτρεπόμενο όριο επισκεπτών, αριθμός δωματίων κ.ά.), ενώ γίνεται και μια γενικότερη αναφορά σε βασικά χαρακτηριστικά του κτιριακού αποθέματος. Τέλος, στο κεφάλαιο αυτό, παρουσιάζεται ο

χάρτης χρήσεων γης που απευθύνονται στις τουριστικές ροές ώστε να φανεί ο βαθμός συσχέτισης των ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb με τις δραστηριότητες που αναπτύσσονται και απευθύνονται σε τουρίστες και διάφορους άλλους επισκέπτες της περιοχής.

Στο πέμπτο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στα χαρακτηριστικά του πληθυσμού του Κουκακίου. Πιο συγκεκριμένα, μέσα από ανάλυση και επεξεργασία των στοιχείων της Εθνικής Απογραφής του 2011 παρουσιάζονται ο αριθμός των μόνιμων κατοίκων, οι ηλικιακές κατηγορίες και το επίπεδο εκπαίδευσης. Επίσης, παρουσιάζονται στοιχεία σχετικά με τις κατηγορίες των επαγγελμάτων που αναπτύσσονται στην περιοχή μελέτης.

Το έκτο κεφάλαιο της εργασίας αναφέρεται στις αλλαγές σε πολλαπλά επίπεδα που γνωρίζει το Κουκάκι λόγω της υψηλής ταχύτητας και κλίμακας ανάπτυξης του αστικού τουρισμού. Αλλαγές οι οποίες αφορούν την κοινωνία, τον αστικό χώρο και την οικονομία και έχουν ως αποτέλεσμα τη συνολικότερη μεταμόρφωση της συνοικίας.

Το έβδομο κεφάλαιο αναφέρεται στις πρώτες εξελίξεις στο χώρο των βραχυχρόνιων μισθώσεων κατά την περίοδο της πανδημίας του COVID-19, καθώς επίσης και στο πως οι βραχυχρόνιες μισθώσεις Airbnb ακινήτων θα εξελιχθούν με την πάροδο του χρόνου στο Κουκάκι με βάση τα χαρακτηριστικά της περιοχής.

Το όγδοο κεφάλαιο αποτελεί τον επίλογο αυτής της εργασίας και ουσιαστικά συνοψίζει κάποια βασικά συμπεράσματα που προέκυψαν από τα προηγούμενα κεφάλαια. Τα συμπεράσματα αυτά εστιάζουν στο πως σχηματίζεται και ανασχηματίζεται η περιοχή του Κουκακίου μέσω μιας εξελικτικής πορείας επηρεασμένης από τις διαφορετικές οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες και το χωρικό πλαίσιο μέσα στο οποίο πραγματοποιούνται ανθρώπινες δραστηριότητες δίνοντας χώρο σε διαφορετικές χρήσεις και σε όσο το δυνατό περισσότερες κατηγορίες χρηστών (Καραθανάσης, 2010).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ ΚΑΙ Η ΣΤΡΟΦΗ ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ

Οι σύγχρονες τάσεις στην ανάπτυξη του τουρισμού δείχνουν αυξανόμενο ενδιαφέρον των τουριστών για μικρότερες αλλά συχνότερες διακοπές στις πόλεις κατά τη διάρκεια του έτους. Η τουριστική ζήτηση κατευθύνεται προς τους αστικούς προορισμούς με τα κύρια κίνητρα να είναι η «απόδραση», «κοινωνικοποίηση», «γνωριμία με την πολιτιστική κληρονομιά» και «ένα δώρο προς το εαυτό μας» (Dunne, 2007; Podovac, 2017).

Εδώ εμφανίζεται ο όρος του «city break», ο οποίος ουσιαστικά αναφέρεται σε αυτές τις σύγχρονες τάσεις των ολιγοήμερων διακοπών σε αστικό περιβάλλον. Ένα από τα βασικά χαρακτηριστικά του «city break» είναι η φύση του ταξιδιού, το οποίο είναι σύντομης διαμονής (2-5 μέρες), καθώς και το ότι συχνά είναι ξεχωριστό από τις κύριες διακοπές και μπορεί να πραγματοποιηθεί κατά τη διάρκεια όλου του έτους, όχι μόνο τους καλοκαιρινούς μήνες. Γενικά το προϊόν «city break» θεωρείται διαφορετικό από άλλα προϊόντα διακοπών, ιδίως σε χωρικό και χρονικό πλαίσιο (Dunne, 2007), ενώ έχει αυξητική τάση τα τελευταία χρόνια στον αριθμό των ταξιδιών που πραγματοποιούνται κατά τη διάρκεια του έτους (Podovac, 2017).

Η Αθήνα, και ιδίως το κέντρο της, τα τελευταία χρόνια γνωρίζει σημαντική αύξηση τουριστικών εισροών και από μια ενδιάμεση στάση από και προς παραδοσιακούς τουριστικούς προορισμούς κατά την καλοκαιρινή περίοδο, μετατράπηκε σε έναν «city break» προορισμό για ολόκληρο το χρόνο (Amore et al., 2020).

2.1 ΤΟ AIRBNB ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

Η εδραίωση του κέντρου της Αθήνας ως «city break» προορισμού για ολόκληρο το χρόνο (Panas et al., 2017) και γενικότερα οι νέες τάσεις στον τουρισμό με τη στροφή του τουριστικού προϊόντος σε «αυθεντικές εμπειρίες» και το σλόγκαν «ζήσε σαν ντόπιος», οδήγησε στην αύξηση της ζήτησης για τουριστικά καταλύματα (Paulauskaite, 2017; Gil and Sequera, 2020). Στις παραδοσιακά τουριστικές κεντρικές περιοχές που ήταν επιβαρυνμένες και τα τουριστικά καταλύματα περιορισμένα, ήρθαν οι βραχυχρόνιες μισθώσεις να δώσουν τη δυνατότητα τουριστικής διαμονής σε οποιαδήποτε περίοδο (Μπαλαμπανίδης κ.ά., 2021).

Σήμερα, το σημαντικότερο ρόλο στις εξελίξεις του χώρου των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει η εταιρεία Airbnb καθώς καταγράφεται μια θεαματική και διαρκής δραστηριότητα της συγκεκριμένης εταιρείας, ιδιαίτερα έντονη στα αστικά κέντρα και στους τουριστικούς προορισμούς, καθιστώντας την ιδιαίτερα δημοφιλή (Guttentag, 2019). Το επιχειρηματικό της μοντέλο είναι αρκετά απλό, με την κράτηση και πληρωμή να πραγματοποιούνται ηλεκτρονικά, χωρίς να απαιτείται κάποια σύναψη συμβολαίου (Μπαλαμπανίδης κ.ά., 2017). Η εταιρεία προσφέρει στους ιδιώτες την ευκαιρία να νοικιάσουν το χώρο τους ως κατάλυμα για τους ταξιδιώτες και μπορεί να περιλαμβάνει ένα ολόκληρο σπίτι ή διαμέρισμα, ένα ιδιωτικό δωμάτιο ή ακόμα σε κάποιες περιπτώσεις και συγκατοίκηση οικοδεσπότη – επισκέπτη. Η Airbnb είναι αυτή που διαμεσολαβεί τις πληρωμές από τους επισκέπτες προς τους οικοδεσπότες, προσφέρει ασφάλεια και εμπιστοσύνη μέσω μέτρων επαλήθευσης ταυτότητας, ενώ ακόμα παρέχει προστασία περιουσίας και ασφάλιση στον οικοδεσπότη (Petruzzi, 2021).

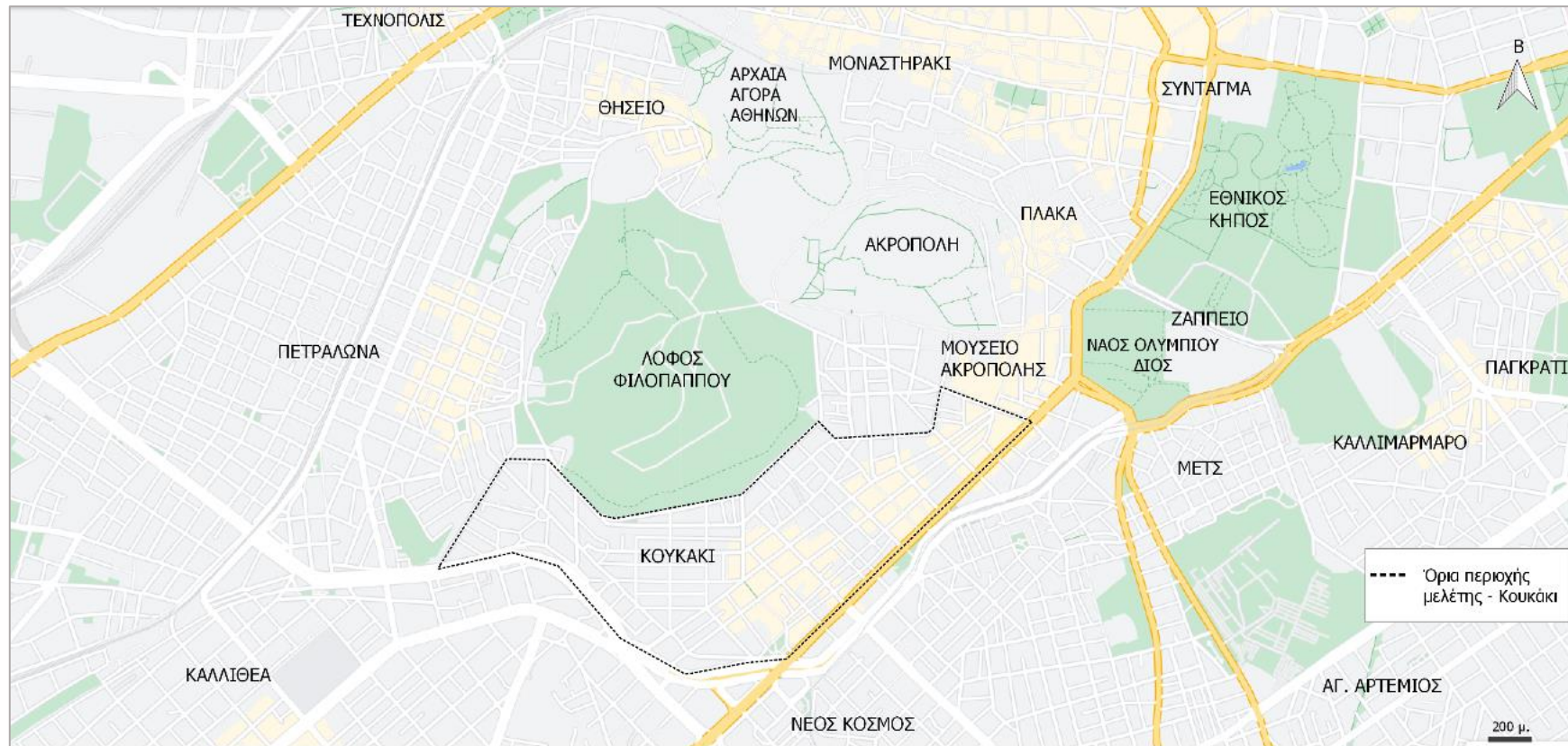
Σύμφωνα με τους Meleo et al. (2016) το μοντέλο της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, όπως συμβαίνει στην περίπτωση της Airbnb, εντάσσεται στο πλαίσιο μιας ευρύτερης αναδυόμενης οικονομίας, της «οικονομίας διαμοιρασμού». Γενικά αυτός ο όρος υποδηλώνει διαφορετικές μορφές ανταλλαγής που περιλαμβάνουν κερδοσκοπικές, αλλά και μη κερδοσκοπικές δραστηριότητες και κύριος στόχος είναι η μεγιστοποίηση της χρήσης των υποχρησιμοποιούμενων πόρων (Meleo et al., 2016: 561). Ο τρόπος με τον οποίο οι αλλαγές στον τουρισμό μετέβαλαν τις αντιλήψεις για τα τουριστικά καταλύματα, κάνει τα τουριστικά καταλύματα τύπου Airbnb περισσότερο ελκυστικά και το αντίστροφο, καθώς πλέον προσελκύουν μεγάλη ζήτηση (Paulauskaite, 2017; Guttentag, 2019).

Το κέντρο της Αθήνας συνδυάζοντας την ιστορία και το παρελθόν με τη σύγχρονη πραγματικότητα, συγκεντρώνει όλα εκείνα τα στοιχεία που το καθιστούν έναν από τους πιο δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς (Λαγός κ.ά., 2008). Τα περισσότερα από τα μισά ακίνητα της περιφέρειας Αττικής εντοπίζονται στον Κεντρικό Τομέα Αθηνών, πρωτίτως στο Δήμο Αθηναίων και πιο συγκεκριμένα, οι μεγαλύτερες συγκεντρώσεις εντοπίζονται στις πιο κεντρικές και αυξημένου τουριστικού ενδιαφέροντος περιοχές, δηλαδή στις περιοχές γύρω από την Ακρόπολη, όπως Κουκάκι, Πλάκα, Θησείο, Μοναστηράκι (Μπαλαμπανίδης κ.ά., 2021).

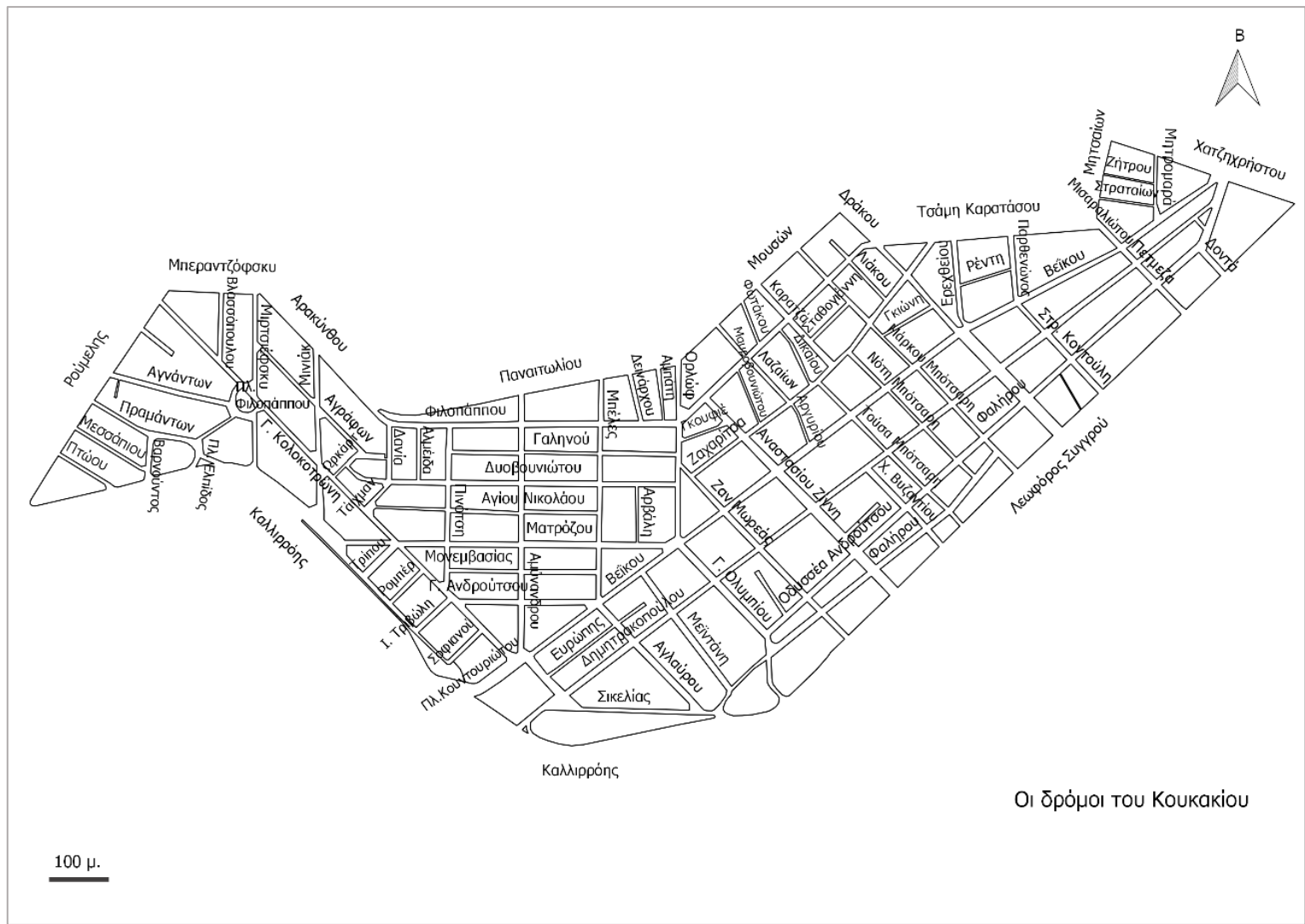
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ: Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΚΟΥΚΑΚΙΟΥ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ

Στα πλαίσια λοιπόν της αλλαγής της φυσιογνωμίας των κεντρικών περιοχών της Αθήνας και της στροφής τους προς τον τουρισμό με την πάροδο του χρόνου, ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η περιοχή του Κουκακίου. Το Κουκάκι είναι μια από τις παλαιότερες συνοικίες της Αθήνας (Βουγιούκα και Μεγαρίδης, 2006), η οποία τα τελευταία χρόνια αλλάζει σταδιακά όψη αντανακλώντας τυπικούς μετασχηματισμούς που υφίσταται το ευρύτερο κέντρο της Αθήνας. Σήμερα διαδραματίζεται ένα πολύ σημαντικό κεφάλαιο στην ιστορία της συνοικίας. Στο νέο αναπτυξιακό πρότυπο και σε μια περίοδο με πολλές ανακατατάξεις στην αξία χρήσης του χώρου όπου η μεγιστοποίηση της απόδοσης των κερδών των επιχειρήσεων αποτελεί το βασικό κριτήριο σχεδιασμού και χωροθέτησης δραστηριοτήτων, με αλλαγή χρήσης πολλών παλαιών αλλά και νεότερων κτιρίων και με ραγδαίες ανατιμήσεις των ακινήτων λόγω αυξημένης ζήτησης, από κοινωνική άποψη αλλάζει σταδιακά η δομή του χώρου, συγκρούονται νέοι τομείς εμπορευματοποίησης και οι εμφανείς τάσεις αλλαγής του σκηνικού της περιοχής οδηγούν βαθμιαία στην πλήρη αναμόρφωση, αλλά και παραμόρφωση της ιστορικής αυτής συνοικίας της Αθήνας (Καιροφύλας, 2000; Βαΐου και Χατζημιχάλης, 2012).

Σύμφωνα με τους Βουγιούκα και Μεγαρίδη (2006: 12) η περιοχή μελέτης βρίσκεται στο νότιο (ως προς το κέντρο) τμήμα του Δήμου Αθηναίων και ανήκει στο 1^ο διαμέρισμά του και περικλείεται κυκλικά, με κάποια δόση αυθαιρεσίας και συμβάσεως, από τις οδούς Ρούμελης (προς τα Άνω Πετράλωνα) – Μπεραντζόφσκυ – Αρακύνθου – Παναιτωλίου – Μουσών – Δράκου – Τσάμη Καρατάσου – Μισαραλιώτου (τμήμα) – Μητσαίων (τμήμα) – Χατζηχρήστου και τις Λεωφόρους Συγγρού και Καλλιρρόης (Χάρτης 1 και Χάρτης 2).



Χάρτης 1: Η θέση του Κουκακίου στην Αθήνα (2021-2022), (Πηγή: <https://maps.google.com/>, ίδια επεξεργασία).



Χάρτης 2: Οι δρόμοι του Κουκακίου (2021-2022), (Πηγή: Υπόβαθρο από ΕΛΣΤΑΤ, επιτόπια καταγραφή, ίδια επεξεργασία).

Στον αστικό χώρο λαμβάνουν χώρα διαδικασίες παραγωγής, κατανάλωσης, ανταλλαγής προϊόντων και υπηρεσιών και αποτελεί, επακόλουθα, πεδίο έκφρασης κοινωνικών συμφερόντων και απαιτήσεων των επιμέρους ατόμων και κοινωνικών ομάδων οι οποίες αλληλοσυγκρούονται. Επομένως, παρατηρείται και πολλαπλότητα στη χρήση του εδάφους (Νικολαΐδου, 1993).

Με αφετηρία λοιπόν την παραδοχή αυτή, αποπειράθηκε η χαρτογράφηση της περιοχής Κουκακίου στο κέντρο της πόλης. Η έρευνα ξεκίνησε με την οπτική παρατήρηση της περιοχής και την καταγραφή των χρήσεων των κτιρίων. Πιο συγκεκριμένα καταγράφηκαν περίπου 1500 κτίρια. Μέσω των χαρτών μπορεί να μεταδοθεί μια εκτεταμένη σειρά μηνυμάτων και να αποτυπωθούν οι χωρικές σχέσεις μεταξύ διαφορετικών φαινομένων για την ίδια περιοχή (Longley et al., 2010).

Οι χάρτες χρήσεων γης της περιοχής του 2021-2022 βασίζονται σε προσωπική επιτόπια καταγραφή που διήρκησε από το Φθινόπωρο του 2021 μέχρι την Άνοιξη του 2022. Κατά την επιτόπια καταγραφή, χαρτογραφήθηκαν οι χρήσεις των κτιρίων, ξεχωριστά οι χρήσεις των ισόγειων και οι χρήσεις των ορόφων, ώστε να προκύπτει μια πλήρης εικόνα των χρήσεων γης της περιοχής. Το χαρτογραφικό υπόβαθρο δόθηκε από την ΕΛΣΤΑΤ και στη συνέχεια έγινε επεξεργασία του με τη βοήθεια του λογισμικού QGIS όπου ανασχεδιάστηκαν τα περιγράμματα των κτιρίων και επισημάνθηκαν τα ισόγεια και οι όροφοί τους.

Παράλληλα, μέσω της πλατφόρμας Airbnb (<https://www.airbnb.gr/>) έγινε καταγραφή (Αύγουστος του 2021 έως Οκτώβριο του 2021 – περίοδος που συγκέντρωνε σημαντικές τουριστικές ροές ώστε να υπάρχει και ζήτηση των Airbnb ακινήτων) όλων των διαμερισμάτων ή των ολόκληρων κατοικιών που ήταν διαθέσιμα προς ενοικίαση στην περιοχή μελέτης και απεικονίστηκαν σε χάρτη που δείχνει την τοποθεσία τους, ώστε να προκύψει μια πλήρης εικόνα της επίδρασης που έχουν τα ακίνητα Airbnb στη συνοικία. Επιπλέον, σχεδιάστηκε ο χάρτης πυκνοτήτων των ακινήτων Airbnb στους δρόμους του Κουκακίου, που ουσιαστικά παρουσιάζει σε κάθε δρόμο της περιοχής μελέτης πόσα Airbnb ακίνητα συναντώνται ανά 100 μέτρα δρόμου. Σκοπός της δημιουργίας του εν λόγω χάρτη ήταν να γίνει ευκολότερα αντιληπτό το πως κατανέμεται χωρικά αυτό το φαινόμενο των Airbnb ακινήτων. Και σε αυτές τις περιπτώσεις χρησιμοποιήθηκε το χαρτογραφικό υπόβαθρο της ΕΛΣΤΑΤ και το λογισμικό QGIS για την επεξεργασία.

Στόχος της παρουσίασης των χαρτών είναι να γίνουν ευκολότερα κατανοητοί οι χωροκοινωνικοί μετασχηματισμοί που λαμβάνουν χώρα στη συνοικία, οι οποίοι παράλληλα μας προϋδεάζουν για τη μελλοντική εξέλιξή της. Από την πρώτη κιόλας επίσκεψη στη γειτονιά του Κουκακίου διαπιστώθηκε ότι η παρουσία τουριστών και άλλων διάφορων επισκεπτών είναι έντονη σε όλη την έκταση της περιοχής. Περιπατώντας στους δρόμους πολύ εύκολα συναντά κανείς τουρίστες με αποσκευές, ενώ το άκουσμα της αγγλικής γλώσσας είναι κάτι σύνηθες. Επίσης, έγινε σαφές ότι η περιοχή δέχεται καθημερινά μια επιθετική προτίμηση από πολλούς επιχειρηματίες του φαγητού, του ποτού και της διασκέδασης, κυρίως στους μεγάλους κεντρικούς δρόμους, γεγονός που συνδέεται και με τον υψηλό αριθμό ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων Airbnb, όπως θα φανεί αναλυτικά σε επόμενο κεφάλαιο.

3.1 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΤΟΥ ΚΟΥΚΑΚΙΟΥ

3.1.1 ΧΡΗΣΕΙΣ ΙΣΟΓΕΙΩΝ

Ως αξιοσημείωτο χαρακτηριστικό της συνοικίας εμφανίζεται η διαφοροποίηση χρήσεων κατά τμήματά της (Χάρτης 3) Το πιο χαρακτηριστικό παράδειγμα, που φάνηκε ήδη από την πρώτη οπτική παρατήρηση, είναι ότι όσο πλησιάζουμε προς την περιοχή του Φιλοπάππου συναντάμε όλο και περισσότερες (αμιγείς) κατοικίες, ενώ όσο πλησιάζουμε προς τις κεντρικές λεωφόρους, Συγγρού και Καλλιρόης, συναντάμε όλο και πιο ευρύ φάσμα χρήσεων στα ισόγεια. Η εικόνα με το μεγάλο πλήθος κατοικιών συναντάται και στο δυτικό τμήμα της συνοικίας, όσο πλησιάζουμε προς τα Πετράλωνα.

Από την οδό Βεΐκου και κάτω, προς τη Λεωφόρο Συγγρού, συναντάμε πλήθος εμπορικών χρήσεων, υπηρεσιών και χρήσεων εστίασης – αναψυχής. Γενικότερα, θα μπορούσε κανείς να ισχυριστεί ότι η οδός Βεΐκου, η οποία αποτελεί έναν από τους πιο κεντρικούς και μεγάλους δρόμους της περιοχής, αποτελεί έναν διαχωριστικό άξονα και συμβάλλει στην διαφοροποίηση της συνοικίας κατά τμήματα.

Οι κατοικίες αποτελούν μια σημαντική κατηγορία χρήσεων που συναντώνται σε όλη την έκταση της περιοχής, ενώ πολλές από αυτές έχουν στα ισόγεια τους χώρους στάθμευσης (Parking), όπως φαίνεται στο Χάρτη 3 με το σκούρο πορτοκαλί χρώμα. Κατά μήκος των δύο μεγαλύτερων και πιο κεντρικών δρόμων της περιοχής, τις οδούς Βεΐκου και Δημητρακοπούλου, κυριαρχεί η μικτή χρήση, όπου συνυπάρχει η κατοικία κυρίως με εμπορικές χρήσεις και υπηρεσίες στα ισόγεια. Μάλιστα, σε αυτούς τους δύο δρόμους είναι

χαρακτηριστικό το μεγάλο πλήθος των επιχειρήσεων που συναντώνται στα ισόγεια. Ένα μόνο κτίριο μπορεί στο ισόγειό του να φιλοξενεί αρκετές διαφορετικές επιχειρήσεις, με την κάθε επιχείρηση να στεγάζεται σε λίγα μόλις τετραγωνικά (Εικόνα 1, 2, 3). Το φάσμα των εμπορικών καταστημάτων είναι εξαιρετικά ευρύ, καλύπτοντας κάθε καταναλωτική ανάγκη. Το σκηνικό της μικτής χρήσης συναντάται και στους κοντινούς τους και εσωτερικούς δρόμους φτάνοντας μέχρι τη Λεωφόρο Συγγρού, αλλά και προς τα βορειοανατολικά της περιοχής (προς τις οδούς Χατζηρήστου και Μητσαίων) πηγαίνοντας προς Ακρόπολη.



Εικόνα 1: Ισόγεια κτιρίων στην οδό Βεΐκου, (Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2022).



Εικόνα 2: Ισόγεια κτιρίων στην οδό Δημητρακοπούλου, (Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2022).



Εικόνα 3: Κτίρια γενικής κατοικίας στην οδό Βεΐκου, (Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2022).

Το τμήμα Γενναίου Κολοκοτρώνη - Βεΐκου – Τσάμη Καρατάσου – Μητσαίων – Χατζηχρήστου – Λεωφ. Συγγρού και Καλλιρόης συγκεντρώνει καθημερινά πλήθος κόσμου με ποικίλους τύπους χρηστών, όπως πεζούς, περαστικούς, οχήματα, επαγγελματίες, κάτοικους της συνοικίας. Σε αυτό το τμήμα εμφανίζεται και η πλειοψηφία των χρήσεων εστίασης και αναψυχής.

Παρ' όλο που η περιοχή διατηρεί ακόμα τον εμπορικό της χαρακτήρα, τα κέντρα αναψυχής πληθαίνουν συνεχώς. Μάλιστα ορισμένοι δρόμοι έχουν υιοθετήσει πλήρως έναν νέο χαρακτήρα στραμμένο προς την εστίαση - αναψυχή, όπως η οδός Δράκου και συγκεκριμένα το τμήμα της (που είναι πεζόδρομος) από την οδό Βεΐκου μέχρι την κατάληξή της στη Λεωφόρο Συγγρού. Ο πεζόδρομος Δράκου είναι σήμερα καθαρά ένας δρόμος αναψυχής, γεμάτος εστιατόρια – μπαρ – καφέ, που είναι ζωντανός όλο το 24ωρο (Βουγιούκα και Μεγαρίδης, 2006). Το ίδιο σκηνικό επικρατεί και στον πεζόδρομο Γεωργίου Ολυμπίου, στον οποίο κυριαρχούν οι χρήσεις εστίασης - αναψυχής δίνοντας ένα ιδιαίτερο τόνο σε αυτό το κομμάτι της περιοχής (Εικόνα 4 και 5).



Εικόνα 4: Επιχειρήσεις εστίασης – αναψυχής στον πεζόδρομο Γ. Ολυμπίου, (Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2022).



Εικόνα 5: Επιχειρήσεις εστίασης – αναψυχής στον πεζόδρομο Δράκου, (Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2022).

Παρ' όλα αυτά συναντώνται μικρές επιχειρήσεις εστίασης-αναψυχής και σε άλλα τμήματα της περιοχής. Πέριξ της Πλατείας Φιλοπάππου και της Πλατείας Ελπίδος, στο δυτικό τμήμα της περιοχής μελέτης, συναντώνται παραδοσιακές ταβέρνες και κάποια μικρά καφέ που συγκεντρώνουν κυρίως ντόπιους κατοίκους.

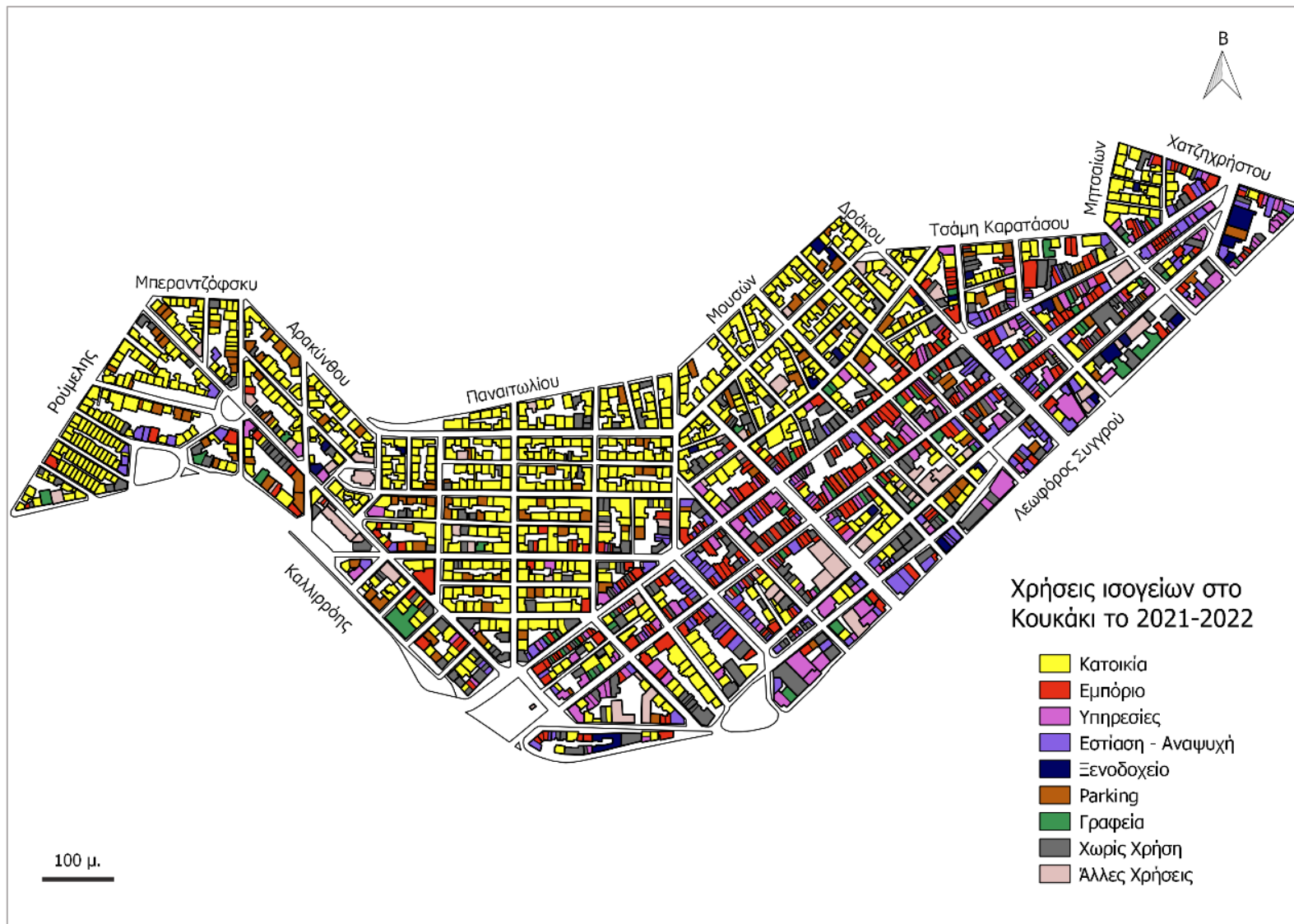
Τα άλλα τμήματα της περιοχής (βόρεια της Βεΐκου, πηγαίνοντας προς το Λόφο Φιλοπάππου δηλαδή, αλλά και δυτικά προς τα Πετράλωνα), φαίνεται να έχουν χαρακτηριστικά μιας πιο ήσυχης απλής γειτονιάς (εκ πρώτης όψεως τουλάχιστον). Αυτά τα τμήματα, που για να έχουμε μια καλύτερη εικόνα θα μπορούσαμε να ισχυριστούμε ότι περικλείονται από τις οδούς Ρούμελης - Μπερανζόφσκυ – Αρακύνθου – Παναιτωλίου – Μουσών – Δράκου – Τσάμη Καρατάσου – Μισαραλιώτου (τμήμα) – Βεΐκου (βόρειο τμήμα) – Γενναίου Κολοκοτρώνη, αποτελούνται κυρίως από κατοικίες και από χαμηλές ροές χρηστών του δρόμου.

Γενικότερα, το φάσμα των χρήσεων στα ισόγεια των κτιρίων μικτής χρήσης είναι ευρύ. Μπορεί κανείς να συναντήσει από καταστήματα με ηλεκτρονικά είδη, είδη δώρων, ρούχα και υποδήματα μέχρι καταστήματα που πουλάνε χαρτικά, επιδιορθωτήρια ρούχων, ΠΡΟΠΟ, μάρκετ, φούρνους, ενώ υπάρχουν αρκετά κουρεία – κομμωτήρια και φαρμακεία. Υπάρχουν ακόμα, κυρίως προς τα βορειοδυτικά της περιοχής, κάποιες υπηρεσίες ενοικίασης ποδηλάτων, πατινιών και αυτοκινήτων, οι οποίες κατά κύριο λόγο απευθύνονται σε τουρίστες και γι' αυτό είναι χωροθετημένες όσο πλησιάζουμε προς την Ακρόπολη, επί της Συγγρού και Χατζηχρήστου. Επίσης, επί της Συγγρού, στο βόρειο τμήμα της προς την οδό Χατζηχρήστου, συναντώνται κάποια υποκαταστήματα τραπεζών. Παράλληλα, σε αυτό το ύψος της περιοχής βρίσκονται και κάποια ελάχιστα τουριστικά-ταξιδιωτικά γραφεία. Τα υπόλοιπα γραφεία επί της Συγγρού και της Καλλιρόης είναι γραφεία εταιρειών, ενώ όσα βρίσκονται στις οδούς Βεΐκου, Δημητρακοπούλου και σε κοντινούς εσωτερικούς δρόμους είναι κυρίως λογιστικά γραφεία.

Τέλος, παρουσιάζει μεγάλο ενδιαφέρον το γεγονός ότι ένας σημαντικός αριθμός ισογείων παραμένει χωρίς χρήση. Πρόκειται για κλειστά και εγκαταλελειμμένα καταστήματα που βρίσκονται στα ισόγεια κτιρίων ή ολόκληρα ισόγεια κτιρίων που συναντώνται σε όλη τη γεωγραφική επιφάνεια της περιοχής. Στην πλειοψηφία τους αυτά τα χωρίς χρήση ισόγεια σήμερα, φαίνεται να φιλοξενούσαν στο παρελθόν εμπορικές δραστηριότητες ή υπηρεσίες (Εικόνα 6).



Εικόνα 6: (Αριστερά) Ισόγειο χωρίς χρήση στην οδό Δημητρακοπούλου, το οποίο παλαιότερα ήταν ζαχαροπλαστείο και (Δεξιά) ισόγειο χωρίς χρήση στην οδό Βεΐκου το οποίο ήταν εμπορικό κατάστημα με μικρά ξύλινα έπιπλα, τσάντες και διάφορα διακοσμητικά, (Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2022).



Χάρτης 3: Χρήσεις ισόγειων στο Κουκάκι το 2021-2022, (Πηγή: Υπόβαθρο από ΕΛΣΤΑΤ, επιτόπια καταγραφή, ίδια επεξεργασία).

3.1.2 ΧΡΗΣΕΙΣ ΟΡΟΦΩΝ

Όσον αφορά τις χρήσεις των ορόφων, η κατοικία αποτελεί με διαφορά την κυρίαρχη χρήση της περιοχής (Χάρτης 4). Κατοικίες συναντώνται σε όλη την έκταση του Κουκακίου (Εικόνα 7), με τα κτίρια γενικής κατοικίας να φιλοξενούν στα ισόγεια τους άλλες χρήσεις, κυρίως εμπορικά καταστήματα, διάφορες υπηρεσίες, επιχειρήσεις εστίασης – αναψυχής.



Εικόνα 7: Η οδός Αμύνανδρου κατηφορίζοντας προς την οδό Βεΐκου, προς τη μεριά της Καλλιρρόης, (Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2022).

Και στην περίπτωση των κατοικιών θα μπορούσε να γίνει μια διαφοροποίηση της συνοικίας κατά τμήματα. Οι κατοικίες που βρίσκονται βόρεια και βορειοανατολικά της περιοχής, όσο πλησιάζουμε δηλαδή προς τον Λόφο Φιλοπάππου και την Ακρόπολη (σε δρόμους προς τις οδούς Αρακύνθου – Παναιτωλίου – Μουσών – Τσάμη Καρατάσου – Μητσαίων), βρίσκονται οι περισσότερες σε καλή κατάσταση, ενώ πολλές δείχνουν προσφάτως ανακαινισμένες (Εικόνα 8). Τέτοια εικόνα παρουσιάζουν και οι κατοικίες στο δυτικό τμήμα της συνοικίας πλησιάζοντας προς τα Πετράλωνα, δηλαδή προς την οδό Ρούμελης και γύρω από την Πλατεία Φιλοπάππου. Βέβαια, οι ποιοτικές διαφορές που παρατηρήθηκαν ως προς την κατοικία σχετίζονται και με τις χρήσεις που συνδυάζονται κάθε φορά με αυτήν. Μεγάλο μέρος των κατοικιών σε αυτά τα τμήματα της περιοχής

μελέτης είναι αμιγείς κατοικίες λίγων ορόφων ή πολυκατοικίες που έχουν πυλωτές με Parking για τους χρήστες τους.



Εικόνα 8: Μέρος της οδού Τσάμη Καρατάσου, (Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2022).

Από την άλλη, οι κατοικίες που βρίσκονται στο κεντρικό τμήμα της περιοχής, στην οδό Βεΐκου και στην Δημητρακοπούλου και στους κοντινούς εσωτερικούς δρόμους μέχρι και την Λεωφόρο Συγγρού, στην πλειοψηφία τους είναι πολυκατοικίες παλαιότερης χρονολογίας και στα ισόγεια τους φιλοξενούν άλλες χρήσεις. Επίσης, κατοικίες με τέτοια χαρακτηριστικά συναντώνται και στους δρόμους κοντά στην Καλλιρόης ή αλλιώς, για να υπάρχει μια πιο καθαρή εικόνα, στο τμήμα μεταξύ Δυοβουνιώτου – Καλλιρόης (Εικόνα 9) και αλλάζει το τοπίο όσο πλησιάζει κανείς προς τα δυτικά, προς την Πλατεία Φιλοπάππου και την Πλατεία Ελπίδος.

Αξιοσημείωτο είναι ότι μεταξύ Πλατείας Ελπίδος και οδού Ρούμελης υπάρχουν κάποιοι δρόμοι που αποτελούνται εξ ολοκλήρου από αμιγείς κατοικίες 2-3 ορόφων χτισμένες στη σειρά, η μία ακριβώς δίπλα στην άλλη, που σχηματίζουν ένα πυκνό αστικό τοπίο, π.χ. οδός Μεσσάπιου, Πραμάντων (Εικόνα 10).



Εικόνα 9: Πολυκατοικίες παλαιότερης χρονολογίας στην οδό Βεΐκου (αριστερά) και στην οδό Μπέλε (δεξιά), (Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2022).



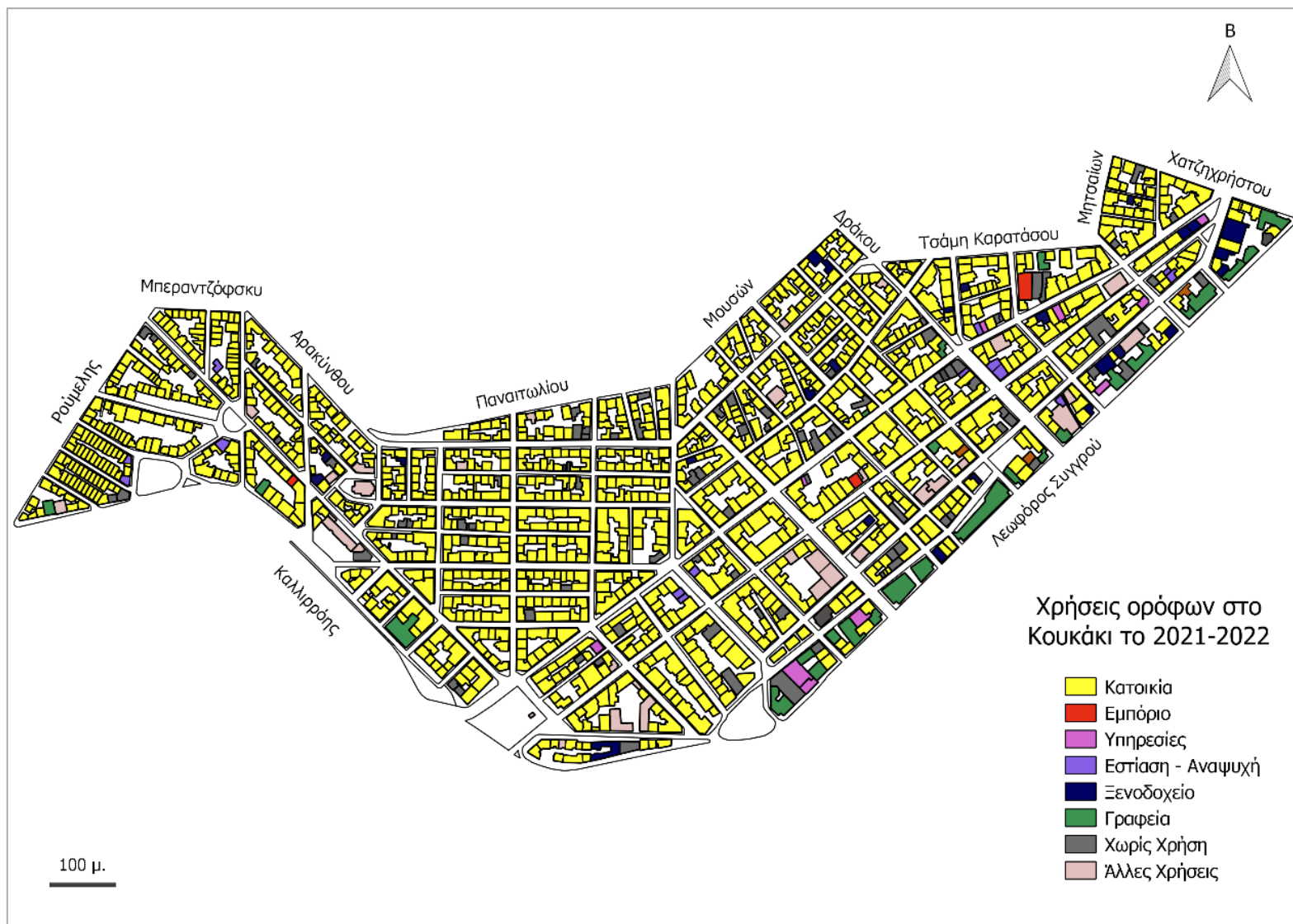
Εικόνα 10: Η οδός Πραμάντων στο δυτικό τμήμα της περιοχής μελέτης, (Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2022).

Τέλος, επί της Λεωφόρου Συγγρού παρατηρείται μερική συγκέντρωση γραφειακών χώρων σε ορόφους κτιρίων. Σε αυτό το τμήμα υπάρχουν μεγάλα κτίρια που στους ορόφους τους φιλοξενούν κυρίως χώρους γραφείων διάφορων επιχειρήσεων. Γενικότερα, η Συγγρού χαρακτηρίζεται από πολυώροφα κτίρια γραφείων και

επιχειρήσεων που, μάλιστα, πολλά από αυτά έχουν ολόκληρα ισόγεια ή κάποιους χώρους στα ισόγεια χωρίς κάποια χρήση (Μπελαβίλας και Πρέντου, 2015) (Εικόνα 11).



Εικόνα 11: (Αριστερά) Χώροι γραφείων επιχειρήσεων σε ορόφους κτιρίων και (δεξιά) ισόγεια χωρίς χρήση επί της Λεωφόρου Συγγρού, (Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2022).



Χάρτης 4: Χρήσεις ορόφων στο Κουκάκι το 2021-2022, (Πηγή: Υπόβαθρο από ΕΛΣΤΑΤ, επιτόπια καταγραφή, ίδια επεξεργασία).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: Η ΕΞΑΠΛΩΣΗ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΤΟ ΚΟΥΚΑΚΙ

4.1 AIRBNB ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ

Η θέση της συνοικίας στο χώρο της πόλης, η απόστασή της από το κέντρο, η γειτνίασή της με ελεύθερους χώρους, με χώρους πρασίνου και με χώρους φορτισμένους με ιδιαίτερη συμβολική αξία, όπως π.χ. αρχαιολογικούς, η απουσία κοντά στην περιοχή ασυμβίβαστων χρήσεων, όπως είναι οι οχλούσες βιομηχανίες και βιοτεχνίες και το καλό συγκοινωνιακό δίκτυο είναι παράγοντες που αυξάνουν την κοινωνική, συμβολική και εμπορευματική αξία της κατοικίας (Νικολαΐδου, 1993). Αυτοί οι παράγοντες σε συνδυασμό με τις νέες τάσεις τουρισμού και την μετατροπή της Αθήνας σε έναν «city break» προορισμό για ολόκληρο το χρόνο, αποτέλεσαν κινητήριο μοχλό για την (μεγάλη) ανάπτυξη του φαινομένου Airbnb στο Κουκάκι.

Ο Χάρτης 5 που ακολουθεί, απεικονίζει τις τοποθεσίες των ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων ή ακόμα και ολόκληρων κατοικιών που τίθενται προς ενοικίαση μέσω της πλατφόρμας Airbnb¹. Επιπλέον, ο Χάρτης 6 δείχνει την πυκνότητα Airbnb διαμερισμάτων σε κάθε δρόμο και πιο συγκεκριμένα, την πυκνότητα των Airbnb διαμερισμάτων ανά 100 μέτρα δρόμου. Σκοπός της δημιουργίας των δύο αυτών χαρτών είναι να γίνει εύκολα αντιληπτικό το μέγεθος που έχει λάβει το φαινόμενο αυτό στη συνοικία και σε ποια τμήματά της υπάρχει μεγαλύτερη επιρροή.

Με μια πρώτη ματιά φαίνεται το φαινόμενο των διαμερισμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb να έχει εξαπλωθεί σε όλη την έκταση του Κουκακίου, ιδίως προς τα βορειοανατολικά και ανατολικά της περιοχής, όσο πλησιάζει κανείς προς την Ακρόπολη δηλαδή (Χάρτης 5). Εκεί που παρατηρείται η χαμηλότερη συγκέντρωση τέτοιου τύπου διαμερισμάτων είναι κυρίως προς το δυτικό τμήμα της περιοχής, από τους δρόμους περίξ της εκκλησίας του Αγίου Νικολάου μέχρι και τους δρόμους περίξ της Πλατείας Φιλοπάππου. Ορισμένοι παράγοντες που μπορεί να οδηγούν στη χαμηλή αυτή συγκέντρωση είναι ότι το τμήμα αυτό της περιοχής απομακρύνεται από το κέντρο και τα σημεία τουριστικού ενδιαφέροντος και συνορεύει με τα Πετράλωνα. Τα Πετράλωνα βέβαια έχουν αναπτυσσόμενες συγκεντρώσεις Airbnb μίσθωσης ακινήτων τα τελευταία χρόνια, αλλά πολύ μικρότερες από τις κεντρικές περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος (Μπαλαμπανίδης κ.ά., 2017). Σε αυτό το τμήμα κυριαρχούν οι κατοικίες, και σε επίπεδο ορόφων και σε ισογείων, χωρίς να υπάρχουν έντονες εμπορικές χρήσεις ή υπηρεσίες. Τα κτίρια των κατοικιών σε αυτούς τους δρόμους είναι λίγων ορόφων (συνήθως

¹ Υπενθυμίζεται ότι η καταγραφή των ακινήτων Airbnb μέσω της πλατφόρμας της εταιρείας έγινε κατά την περίοδο: Αύγουστος 2021 έως Οκτώβριος 2021.

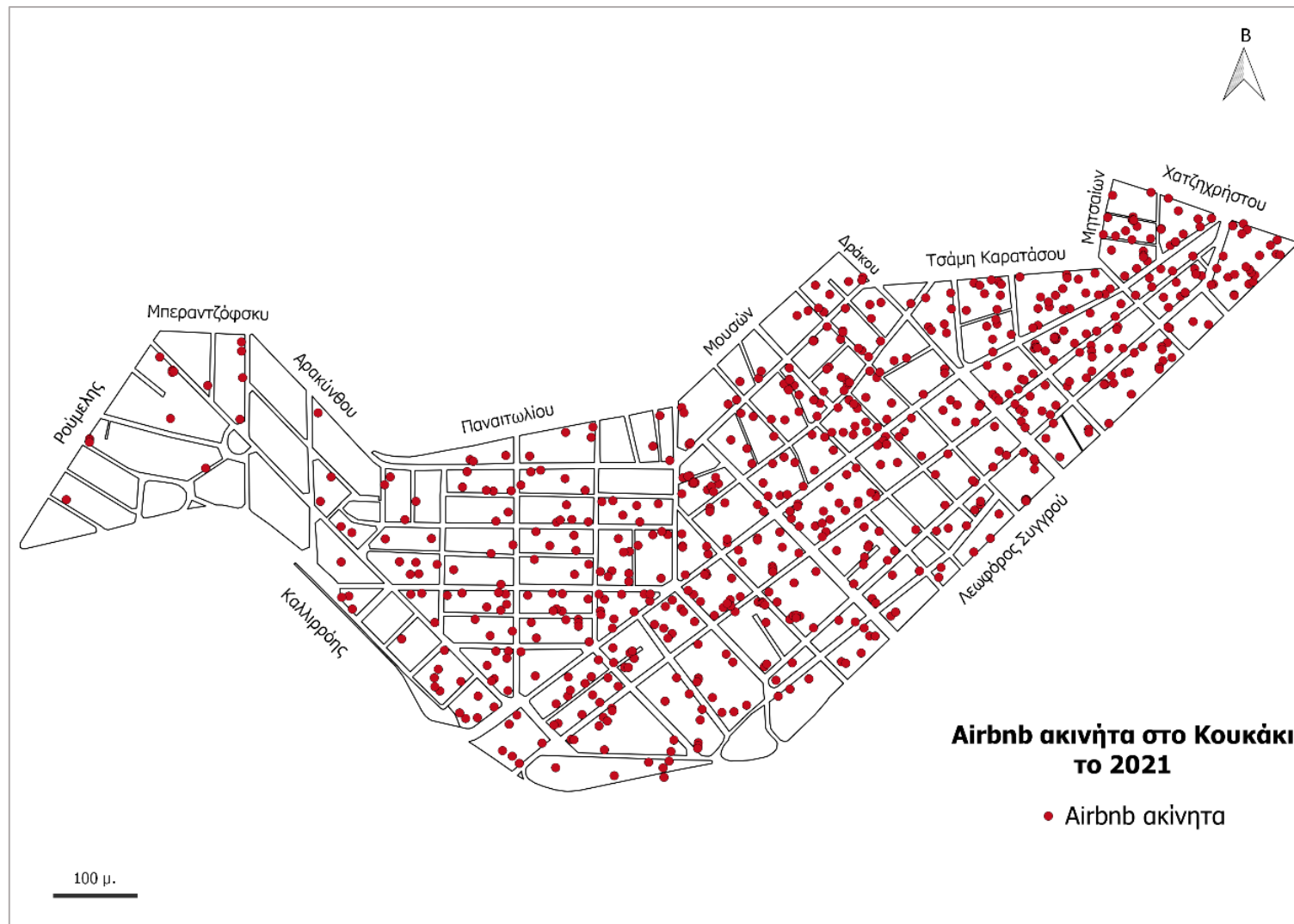
μέχρι 3 το μέγιστο) και, μέσα και από την παρατήρηση που πραγματοποιήθηκε κατά τη διάρκεια της γνωριμίας με την περιοχή και της επιτόπιας καταγραφής που ακολούθησε, φαίνεται να αποπνέουν προς το παρόν ένα αίσθημα παραδοσιακής γειτονιάς, κάτι το οποίο δεν έγινε αντιληπτό (τουλάχιστον όχι σε τέτοιο βαθμό) στα άλλα τμήματα του Κουκακίου. Αυτές οι γειτονιές, ιδιαίτερα κοντά στην οδό Ρούμελης, αποτελούνται από σπίτια κοντά το ένα στο άλλο, μικρής έκτασης, με παρόμοιο σχεδιασμό και αρχιτεκτονική που επιτρέπουν τη δημιουργία κάποιου επιπέδου προσωπικών σχέσεων, τουλάχιστον όπως η αναγνώριση προσώπου (Galster, 2001) (Εικόνα 12). Συχνό ήταν το φαινόμενο στις κοντινές πλατειές Φιλοπάππου και Ελπίδος να υπάρχουν οικογένειες με παιδιά, με τα παιδιά να παίζουν και τους γονείς να συζητάνε.



Εικόνα 12: Η οδός Μεσσάπιου στο δυτικό τμήμα της περιοχής μελέτης, (Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2022).

Τα υπόλοιπα τμήματα της συνοικίας, ιδιαίτερα αυτά στα βορειοανατολικά κοντά στην Ακρόπολη, έχουν πολυκατοικίες που πολλές από αυτές είναι μεγάλης έκτασης και βρίσκονται κοντά στους κεντρικούς δρόμους Βεΐκου και Δημητρακοπούλου όπου συγκεντρώνουν το πλήθος του εμπορικών δραστηριοτήτων και των υπηρεσιών. Μια διαφοροποίηση παρατηρείται προς το βόρειο τμήμα, κοντά στους δρόμους Παναιτωλίου, Μουσών και κάποιους κοντινούς εσωτερικούς, όπου εμφανίζονται κατοικίες λιγότερων ορόφων και νεότερης χρονολογίας ή προσφάτως ανακαινισμένες.

Συνολικά οι καταχωρήσεις άγγιζαν τις 774, εκ των οποίων η συντριπτική πλειοψηφία είναι ολόκληρα διαμερίσματα, ενώ υπήρχαν και κάποιες που αφορούσαν ολόκληρο ακίνητο 1 ή 2 ορόφων. Καταχωρήσεις που να αφορούσαν δωμάτια εντός διαμερισμάτων ή κατοικιών ή κοινόχρηστα δωμάτια δε βρέθηκαν τη συγκεκριμένη περίοδο που πραγματοποιήθηκε η έρευνα. Έπειτα από την καταγραφή όλων των καταχωρημένων προς βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων μέσω της πλατφόρμας Airbnb, υπολογίστηκε ότι η μέση τιμή ανά διανυκτέρευση ανέρχεται στα περίπου 75 ευρώ την ημέρα.



Χάρτης 5: Airbnb ακίνητα στο Κουκάκι το 2021, (Πηγή: Υπόβαθρο από ΕΛΣΤΑΤ, <https://www.airbnb.gr/>, ίδια επεξεργασία).

Για να υπάρξει μια ακόμα πιο ξεκάθαρη εικόνα, σχεδιάστηκε ο Χάρτης 6 που δείχνει την πυκνότητα Airbnb ακινήτων σε κάθε δρόμο της περιοχής μελέτης και πιο συγκεκριμένα ανά 100 μέτρα δρόμου. Για να δημιουργεί ο εν λόγω χάρτης ακολουθήθηκε η εξής διαδικασία για κάθε δρόμο: μετρήθηκε το μήκος του δρόμου, διαιρέθηκε διά 100 και το αποτέλεσμα που προέκυψε διαιρέθηκε με τον αριθμό των ακινήτων Airbnb που βρίσκονται στο δρόμο αυτό. Οι τιμές των αποτελεσμάτων που προέκυψαν κυμαίνονται από 0,01 μέχρι και πάνω από 0,91. Όσο μικρότερο είναι το αποτέλεσμα που προκύπτει, τόσα περισσότερα Airbnb ακίνητα συναντάμε στον εκάστοτε δρόμο, ανά 100 μέτρα.

Και σε αυτό τον χάρτη λοιπόν (Χάρτης 6), γίνεται αντιληπτό ότι όσο πλησιάζει κανείς προς το δυτικό τμήμα της συνοικίας και απομακρύνεται από τα σημεία τουριστικού ενδιαφέροντος, τόσα λιγότερα ακίνητα Airbnb συναντώνται. Μάλιστα η πλειοψηφία των δρόμων που δεν είχαν κανένα ακίνητο Airbnb συναντάται σε αυτό το τμήμα. Εκεί φαίνεται ότι προς το παρόν η διείδυση του τουρισμού δεν είναι τόσο έντονη, με τις χρήσεις γης να απευθύνονται κυρίως στους ντόπιους κατοίκους.

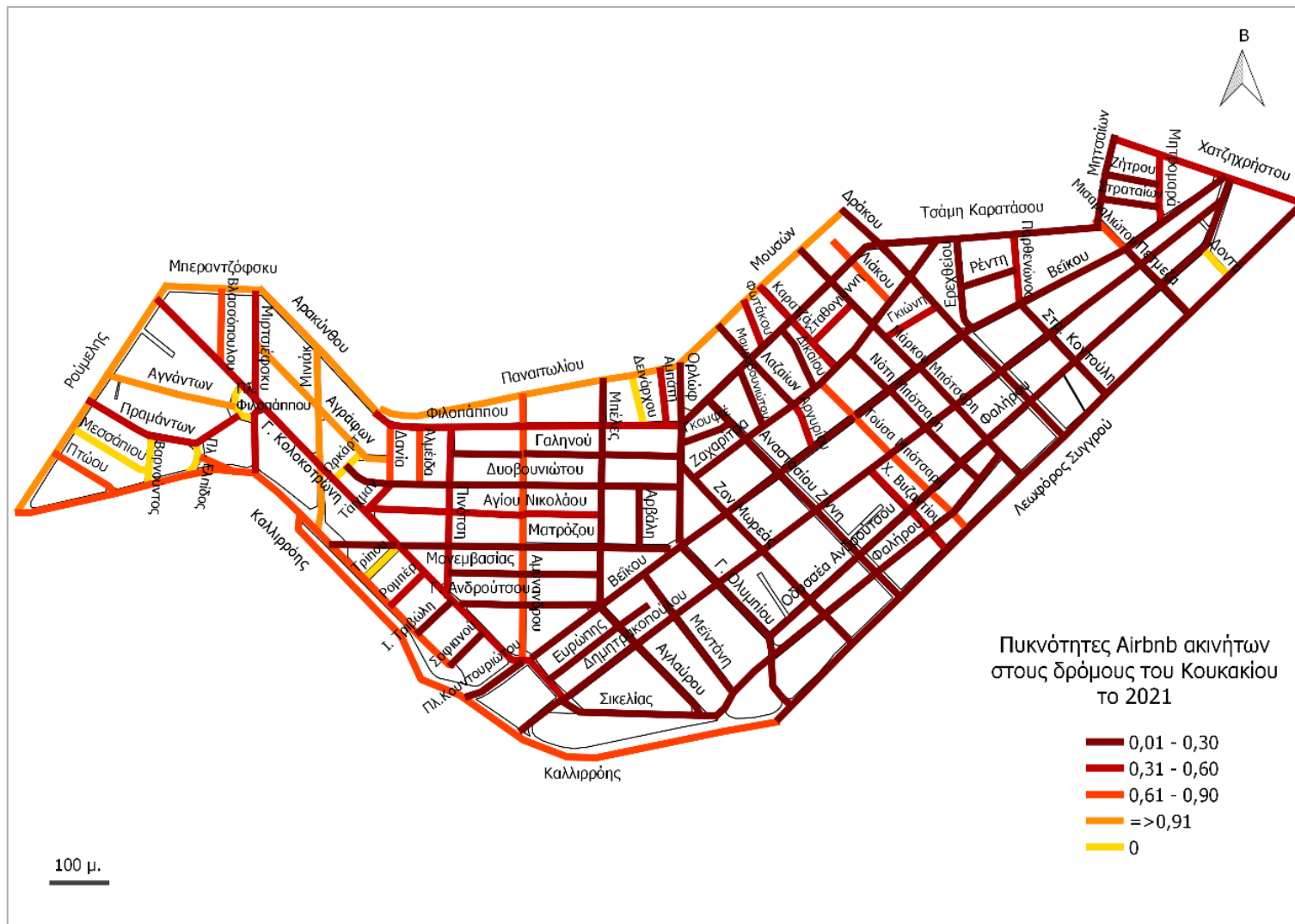
Αντίθετα, οι οδοί Βεΐκου και Δημητρακοπούλου, που διασχίζουν πολύ μεγάλο μέρος της περιοχής ξεκινώντας από τα νότια και καταλήγοντας στα βορειοανατολικά προς την οδό Χατζηχρήστου, αποτελούν το επίκεντρο των δραστηριοτήτων του Κουκακίου (Εικόνα 13) και αντανακλούν την αλλαγή της φυσιογνωμίας του. Σε αυτές τις δύο (κύριες) οδούς, αλλά και στους κοντινούς γύρω δρόμους εμφανίζονται πολύ μεγάλες συγκεντρώσεις Airbnb ακινήτων. Ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι σε πολλούς κοντινούς δρόμους μικρής έκτασης συναντάται σημαντικός αριθμός ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, όπως για παράδειγμα είναι η οδός Δικαίου που είναι δρόμος μήκους 85 μέτρων περίπου και υπάρχουν 8 ακίνητα που διατίθενται προς ενοικίαση μέσω της πλατφόρμας Airbnb (Εικόνα 14) ή η οδός Λαζαίων όπου σε περίπου 136 μέτρα υπάρχουν 5 Airbnb ακίνητα. Αυτοί οι δρόμοι μικρότερης έκτασης έχουν σημαντικές συγκεντρώσεις ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης εκμεταλλευόμενοι το γεγονός ότι α) βρίσκονται κοντά στις κεντρικές οδούς Βεΐκου και Δημητρακοπούλου που αποτελούν, όπως προαναφέραμε, το επίκεντρο των δραστηριοτήτων της περιοχής και β) βρίσκονται κοντά στην περιοχή της Ακρόπολης. Γενικότερα, το βορειοανατολικό τμήμα του Κουκακίου έχει υψηλές συγκεντρώσεις Airbnb ακινήτων αφού συνορεύει με το Μουσείο της Ακρόπολης, τον σταθμό μετρό της Ακρόπολης και τη Διονυσίου Αρεοπαγίτου κι εκεί συγκεντρώνεται και ένα υψηλό ποσοστό των τουριστικών χρήσεων, όπως θα φανεί στη συνέχεια (Χάρτης 7).



Εικόνα 13: Οι πολυκατοικίες που στα ισόγεία τους φιλοξενούν ένα ευρύ φάσμα χρήσεων είναι χαρακτηριστικό της οδού Δημητρακοπούλου, (Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2022).



Εικόνα 14: Η οδός Δικαίου αποτελείται από κατοικίες οι οποίες βρίσκονται σε πολύ καλή κατάσταση και συγκεντρώνει πλήθος ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων Airbnb, (Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2022).



Χάρτης 6: Πυκνότητες Airbnb ακινήτων στους δρόμους του Κουκακίου το 2021, (Πηγή: Υπόβαθρο από ΕΛΣΤΑΤ, <https://www.airbnb.gr/>, ιδία επεξεργασία).

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, οι συνολικές καταχωρήσεις προς βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στην πλατφόρμα Airbnb για το Κουκάκι ανέρχονταν στις 774. Ενδιαφέρον παρουσιάζουν τα χαρακτηριστικά αυτών των ακινήτων όσον αφορά το μέγρι πόσους επισκέπτες δέχονταν και τον αριθμό των υπνοδωματίων, κρεβατιών και μπάνιων που διέθεταν. Αυτά τα στοιχεία αναφέρονταν στην πλατφόρμα, στις πληροφορίες κάθε ακινήτου μαζί με φωτογραφίες από το ακίνητο, ώστε όποιος ενδιαφέρεται για τη βραχυχρόνια μίσθωσή του να έχει μια πλήρη εικόνα.

▪ (Μέγιστο) επιτρεπόμενο όριο επισκεπτών:

Όπως φαίνεται στον Πίνακα 1 και Πίνακα 2 από τα 774 συνολικά ακίνητα της πλατφόρμας για την περιοχή του Κουκακίου, το μεγαλύτερο ποσοστό (36%) ενοικιαζόμενων ακινήτων Airbnb δέχεται μέχρι και 4 επισκέπτες, ενώ ακολουθούν αυτά που δέχονται μέχρι και 2 επισκέπτες με ποσοστό 23%. Στη συνέχεια ακολουθούν όσο δέχονται μέχρι και 3 επισκέπτες με ποσοστό 13%.

Επιτρεπόμενο όριο επισκεπτών	Αριθμός ακινήτων
1 επισκέπτης	5
2 επισκέπτες	178
3 επισκέπτες	103
4 επισκέπτες	280
5 επισκέπτες	59
6 επισκέπτες	95
7 επισκέπτες και άνω	50

Πίνακας 1: (Μέγιστο) Επιτρεπόμενο όριο επισκεπτών στα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης που είναι καταχωρημένα μέσω της πλατφόρμας Airbnb στο Κουκάκι το 2021, (Πηγή: <https://www.airbnb.gr/>, ίδια επεξεργασία).

Επιτρεπόμενο όριο επισκεπτών	Αριθμός ακινήτων	%
1 επισκέπτης	5	1
2 επισκέπτες	178	23
3 επισκέπτες	103	13
4 επισκέπτες	280	36
5 επισκέπτες και άνω	204	27

Πίνακας 2: Επιτρεπόμενο όριο επισκεπτών στα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης που είναι καταχωρημένα μέσω της πλατφόρμας Airbnb στο Κουκάκι το 2021 - (δημιουργία κατηγορίας: 5 επισκεπτών και άνω), (Πηγή: <https://www.airbnb.gr/>, ίδια επεξεργασία).

Άξιο αναφοράς είναι το ότι εντοπίζεται σημαντικό ποσοστό (27%) που δέχεται από 5 επισκέπτες και άνω (Πίνακας 2). Αυτό σχετίζεται με το γεγονός ότι αυτά τα διαμερίσματα διαθέτουν τουλάχιστον 2 υπνοδωμάτια και τουλάχιστον 2 κρεβάτια. Όσο περισσότερους επισκέπτες έχουν τη δυνατότητα να δεχτούν, τόσα πιο πολλά υπνοδωμάτια και κρεβάτια διαθέτουν. Για παράδειγμα, ένα διαμέρισμα που δέχεται μέχρι και 6 επισκέπτες μπορεί να διαθέτει 2 υπνοδωμάτια και 4 κρεβάτια, ενώ συνήθως διαθέτει και περισσότερα από 1 μπάνια.

▪ Αριθμός υπνοδωματίων:

Σύμφωνα με τον Πίνακα 3 το μεγαλύτερο ποσοστό (57%) ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων Airbnb διαθέτει 1 υπνοδωμάτιο, ενώ ακολουθούν με ποσοστό 32% αυτά που διαθέτουν 2. Τέλος, το 7% διαθέτει από 3 υπνοδωμάτια και πάνω. Επίσης, όπως φαίνεται υπάρχουν προς βραχυχρόνια μίσθωση και κάποια διαμερίσματα στούντιο, δηλαδή ένας ενιαίος χώρος που στεγάζει τα πάντα εκτός από το μπάνιο που είναι σε ξεχωριστό δωμάτιο.

Αριθμός υπνοδωματίων	Αριθμός ακινήτων	%
1 υπνοδωμάτιο	434	57
2 υπνοδωμάτια	244	32
3 υπνοδωμάτια και άνω	52	7
Στούντιο	31	4

Πίνακας 3: Αριθμός υπνοδωματίων που διαθέτουν τα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης που είναι καταχωρημένα μέσω της πλατφόρμας Airbnb στο Κουκάκι το 2021, (Πηγή: <https://www.airbnb.gr/>, ίδια επεξεργασία).

▪ Αριθμός κρεβατιών:

Στον Πίνακα 4 φαίνεται ότι η πλειοψηφία των ακινήτων διαθέτει 1 κρεβάτι (36%) και 2 κρεβάτια (34%). Ακολουθούν αυτά που διαθέτουν 3 κρεβάτια και τέλος αυτά με 4 και άνω, με ποσοστό 18% και 12% αντίστοιχα. 4 κρεβάτια και άνω συνήθως διαθέτουν τα ακίνητα που δέχονται από 5 και πάνω επισκέπτες.

Παρατηρήθηκε ότι τα ακίνητα συχνά διαθέτουν αριθμό κρεβατιών που δεν είναι ανάλογος των διαθέσιμων υπνοδωματίων, π.χ. 2 υπνοδωμάτια και 3 κρεβάτια.

Αριθμός κρεβατιών	Αριθμός ακινήτων	%
1 κρεβάτι	273	36
2 κρεβάτια	258	34
3 κρεβάτια	139	18
4 κρεβάτια και άνω	89	12

Πίνακας 4: Αριθμός κρεβατιών που διαθέτουν τα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης που είναι καταχωρημένα μέσω της πλατφόρμας Airbnb στο Κουκάκι το 2021, (Πηγή: <https://www.airbnb.gr/>, ίδια επεξεργασία).

- Αριθμός μπάνιων:

Η πλειοψηφία των διαμερισμάτων διαθέτει ένα μπάνιο, σε ποσοστό 83%, ενώ το υπόλοιπο 17% διαθέτει περισσότερα από 1 μπάνια (Πίνακας 5). Πάνω από 1 μπάνια διαθέτουν κυρίως τα ακίνητα που μπορούν να δεχτούν αρκετούς επισκέπτες. Επίσης, η συντριπτική πλειοψηφία αφορά ιδιωτικά μπάνια, με τα κοινόχρηστα να είναι ελάχιστα.

Αριθμός μπάνιων	Αριθμός ακινήτων	%
1 μπάνιο	630	83
Πάνω από 1 μπάνιο	132	17

Πίνακας 5: Αριθμός μπάνιων που διαθέτουν τα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης που είναι καταχωρημένα μέσω της πλατφόρμας Airbnb στο Κουκάκι το 2021, (Πηγή: <https://www.airbnb.gr/>, ίδια επεξεργασία).

4.1.1 ΚΤΙΡΙΑΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Σε ένα γενικότερο πλαίσιο, ενδιαφέρον παρουσιάζει η περίοδος κατασκευής των κτιρίων στην περιοχή του Κουκακίου. Μέσα από ανάλυση και επεξεργασία των στοιχείων της ΕΛΣΤΑΤ-ΕΚΚΕ (2022), που αφορούσαν την απογραφή του 2011, προκύπτει ότι το μεγαλύτερο ποσοστό των κτιρίων (74%) κατασκευάστηκε μεταξύ 1961-1980 (Πίνακας 6). Η παλαιότητα των κτιρίων γίνεται αντιληπτή κυρίως στους κεντρικούς δρόμους Βεϊκού και Δημητρακοπούλου και σε κοντινούς εσωτερικούς δρόμους, ενώ από την άλλη, πολλά κτίρια σε δρόμους προς το Λόφο Φιλοπάππου, π.χ. σε οδούς όπως Παναιτωλίου, Φιλοπάππου, Τσάμη Καρατάσου κτλ., δείχνουν νεότερης χρονολογίας, σε καλύτερη κατάσταση, ενώ άλλα δείχνουν προσφάτως ανακαινισμένα.

Χρονολογία	Αριθμός κτιρίων	%
Προ του 1946	551	4
1946-1960	1011	8
1961-1980	9790	74
1981-1990	640	5
1991-2000	371	3
Μετά το 2000	623	5
Μη κανονική κατοικία	163	1
Γενικό Σύνολο	13149	

Πίνακας 6: Έτος κατασκευής των κτιρίων του Κουκακίου κατά την απογραφή του 2011, (Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ – ΕΚΚΕ, 2022, ίδια επεξεργασία).

Επίσης, ενδιαφέρον παρουσιάζει ο αριθμός των δωματίων (πλην κουζίνας) που διαθέτει εντός το κάθε ακίνητο, σύμφωνα με την απογραφής του 2011. Όπως φαίνεται στον Πίνακα 7 που ακολουθεί, με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ-ΕΚΚΕ (2022), τα περισσότερα ακίνητα διαθέτουν από 2 έως 4 δωμάτια, με την πλειοψηφία (41%) να διαθέτει 3 και να ακολουθούν όσα διαθέτουν 2 και 4 δωμάτια με ποσοστό 28% και 18% αντίστοιχα.

Η εικόνα αυτή, που προκύπτει από τον Πίνακα 7, θα μπορούσαμε να ισχυριστούμε ότι ταιριάζει με τα στοιχεία που προέκυψαν από την καταγραφή των πληροφοριών των Airbnb ακινήτων και ιδίως από τους Πίνακες 3 και 5, αφού φαίνεται ότι όντως η πλειοψηφία των ακινήτων διαθέτει από 2-4 δωμάτια. Εάν αναλογιστούμε ότι το 57% των Airbnb ακινήτων διαθέτει 1 υπνοδωμάτιο και το 32% διαθέτει 2 υπνοδωμάτια σε συνδυασμό με την ύπαρξη 1 μπάνιου σε ποσοστό 83% και άνω του 1 μπάνιου σε ποσοστό 17% και λαμβάνοντας υπόψη και το γεγονός ότι πολλά από τα Airbnb ακίνητα στην πλατφόρμα διαθέτουν κι άλλους χώρους που δεν αναγράφονται στις πληροφορίες, όπως π.χ., σαλόνι, τότε γίνεται αντιληπτό ότι ο αριθμός των δωματίων του μεγαλύτερου ποσοστού ακινήτων της περιοχής είναι από 2-4.

Αριθμός δωματίων (πλην κουζίνας)	Αριθμός ακινήτων	%
1	746	6
2	3808	28
3	5449	41
4	2428	18
5	569	4
6	106	1
7 και άνω	97	1
Συλλογικά καταλύματα & μη κατατασσόμενα με άλλο τρόπο	150	1
ΣΥΝΟΛΟ	13353	

Πίνακας 7: Αριθμός δωματίων (πλην κουζίνας) των ακινήτων στο Κουκάκι με βάση την απογραφή του 2011, (Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ – ΕΚΚΕ, 2022, ίδια επεξεργασία).

4.2 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ

Παράλληλα, ενδιαφέρον παρουσιάζει η χωρική κατανομή των τουριστικών χρήσεων της περιοχής μελέτης. Στις τουριστικές χρήσεις λήφθηκαν υπόψη καταστήματα εστίασης – αναψυχής (π.χ. καφέ – μπαρ, εστιατόρια κτλ.), καταστήματα παροχής υπηρεσιών που απευθύνονται σε τουρίστες (π.χ. υποκαταστήματα και ΑΤΜ τραπεζών, ενοικίαση ποδηλάτων, ενοικίαση αυτοκινήτων κτλ.), τουριστικά καταστήματα που πουλάνε μόνο τουριστικά είδη (π.χ. souvenir και παραδοσιακά προϊόντα όπως ελαιόλαδο, τσάι βουνού κτλ.) και ξενοδοχεία.

Όπως φαίνεται στο Χάρτη 7 σημαντική συγκέντρωση τουριστικών χρήσεων παρατηρείται βορειοανατολικά του Κουκακίου, όσο πλησιάζουμε προς την Ακρόπολη, σε τμήματα της Βεΐκου, Χατζηχρήστου, Λεωφ. Συγγρού και κοντινούς εσωτερικούς δρόμους. Βέβαια, τέτοιου είδους χρήσεις συναντώνται γενικότερα κατά μήκος της Λεωφ. Συγγρού, ενώ σημαντικές συγκεντρώσεις υπάρχουν και στους δύο πολυσύχναστους πεζοδρόμους της περιοχής, Δράκου και Γ. Ολυμπίου.

Στο μεγαλύτερο ποσοστό πρόκειται για καταστήματα εστίασης – αναψυχής. Οι δύο πεζόδρομοι που προαναφέρθηκαν αποτελούνται εξ ολοκλήρου από καφέ-μπαρ και εστιατόρια, ενώ παρόμοια εικόνα (δηλαδή μεγάλος πλήθος μπαρ-καφέ-εστιατορίων) παρατηρείται στους δρόμους προς την Χατζηχρήστου και τους κοντινούς εσωτερικούς. Κατά μήκος της Λεωφόρου Συγγρού, από το τμήμα της που ξεκινάει από την Καλλιρόης και ανεβαίνοντας προς τα πάνω στη Χατζηχρήστου, υπάρχουν κάποια μικρά καφέ, ενώ συναντάμε και κάποια υποκαταστήματα τραπεζών. Τέλος, στο τμήμα Συγγρού και Χατζηχρήστου χωροθετούνται υπηρεσίες ενοικίασης αυτοκινήτων, ποδηλάτων και ηλεκτρικών πατινιών (Εικόνα 15). Στο βορειοανατολικό τμήμα συναντώνται επίσης και κάποια ξενοδοχεία, ειδικά κοντά στη Συγγρού, ενώ υπάρχουν σε κοντινή απόσταση και κάποιες υπηρεσίες με self service πλυντήρια και στεγνωτήρια που διαθέτουν και ΑΤΜ (Εικόνα 16). Τα καταστήματα πώλησης τουριστικών ειδών είναι ελάχιστα και δυο-τρία βρίσκονται στο τέλος της Βεΐκου και επί της Χατζηχρήστου. Οι υπόλοιπες τουριστικές χρήσεις που βρίσκονται διάσπαρτες σε όλη την έκταση της περιοχής είναι στην συντριπτική τους πλειοψηφία καφέ-μπαρ (Εικόνα 17), ενώ κάποιες παραδοσιακές ταβέρνες βρίσκονται στο δυτικό τμήμα γύρω από την Πλατεία Ελπίδος. Ελάχιστα τουριστικά - ταξιδιωτικά γραφεία συναντώνται στο βορειοανατολικό τμήμα και στεγάζονται σε λίγα μόλις τετραγωνικά.



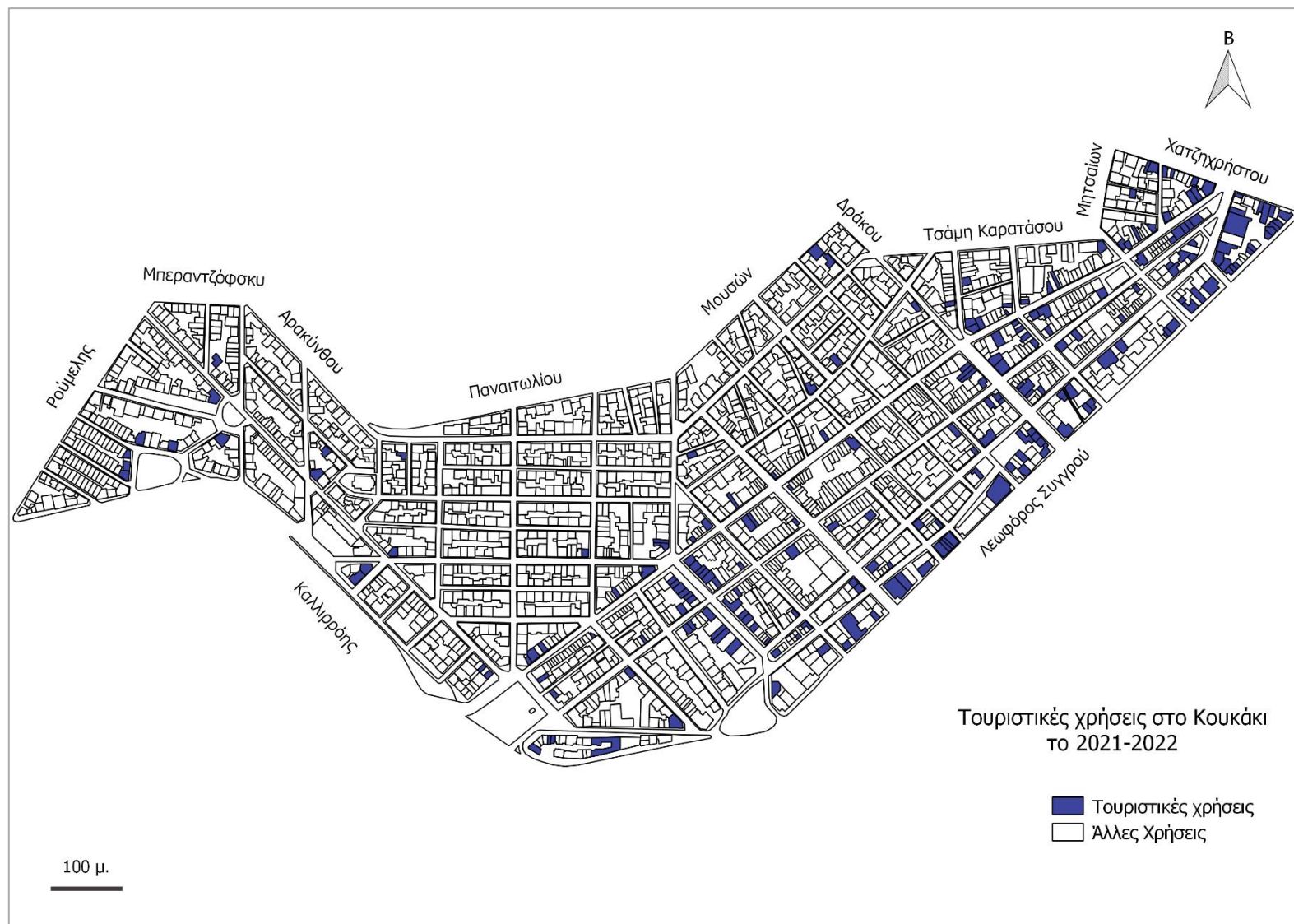
Εικόνα 15: Υπηρεσίες ενοικίασης ηλεκτρικών πατινιών και ποδηλάτων και ακριβός δίπλα καφετέρια στην οδό Χατζηχρήστου, (Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2022).



Εικόνα 16: Ξενοδοχείο στην οδό Βεΐκου, λίγο πριν την οδό Χατζηχρήστου, που στο ισόγειό του φιλοξενεί δύο επιχειρήσεις εστίασης – αναψυχής και υπηρεσία self service πλυντήρια και στεγνωτήρια, (Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2022).



Εικόνα 17: Επιχειρήσεις εστίασης και αναψυχής κατά μήκος της οδού Βεΐκου, (Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2022).



Χάρτης 7: Τουριστικές χρήσεις στο Κουκάκι το 2021-2022, (Πηγή: Υπόβαθρο από ΕΛΣΤΑΤ, επιτόπια καταγραφή, ίδια επεξεργασία).

Κατά τη διάρκεια της επιτόπιας έρευνας παρατηρήθηκε ότι αρκετά ισόγεια κτιρίων που ήταν κλειστά χωρίς κάποια χρήση, επαναλειτουργούσαν ως καφέ – μπαρ ή εστιατόρια. Είναι συχνό το φαινόμενο όταν αυξάνεται η δραστηριότητα του Airbnb σε μια περιοχή, τότε να αυξάνονται και οι δραστηριότητες εστίασης – αναψυχής, με ένα σημαντικό μέρος των εξόδων των τουριστών να διατίθεται στην εστίαση (Alyakoob and Rahman, 2018).

Μελέτες έχουν δείξει ότι επιχειρήσεις όπως εστιατόρια και καφέ ευνοούνται σε περιοχές με υψηλή παρουσία Airbnb (Alyakoob and Rahman, 2018). Οπότε, δεδομένης της σημασίας των επισκεπτών, η μεταμόρφωση κεντρικών περιοχών ανταποκρίνεται στις προτιμήσεις τους (Chamusca et al., 2019).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ

Ο αστικός χώρος έχει συναλλαγματική αξία, η οποία θεωρείται ως εμπόρευμα και δημιουργεί έσοδα, έχει όμως και αξία χρήσης για κατοίκηση που θεωρείται ανθρώπινη ανάγκη (He and Wu, 2007). Οι ομάδες των μόνιμων κατοίκων είναι αυτές που βιώνουν τους χώρους μιας αστικής περιοχής, τους αντιλαμβάνονται, τους διεκδικούν και τους χρησιμοποιούν με πολλούς και διαφορετικούς τρόπους. Αυτές επηρεάζουν και διαμορφώνουν τη φυσιογνωμία του χώρου που τους φιλοξενεί και αποτελούν βασικό συστατικό της «αυθεντικότητας» των γειτονιών, στοιχείο που αποτελεί και πόλο έλξης για τους τουρίστες (Καραθανάσης, 2010; Safaaa et al., 2017).

Οι γειτονιές του κέντρου της Αθήνας χαρακτηρίζονται από ανάμειξη πληθυσμού. Το πυκνοδομημένο αστικό περιβάλλον φιλοξενεί διαφορετικές κοινωνικές και οικονομικές ομάδες, οι οποίες συμβιώνουν στις ίδιες γειτονιές και πολυκατοικίες δημιουργώντας ένα ιδιαίτερο κοινωνικοχωρικό μοτίβο. Η κοινωνική διαφοροποίηση είναι εν μέρη απόρροια της επιλογής των μεσαίων στρωμάτων να συνεχίσουν να διαμένουν σε κεντρικές περιοχές της πόλης για διάφορους λόγους, όπως π.χ. εξοικείωση με την περιοχή, προχωρημένη ηλικία, εγγύτητα με μεγάλο πλήθος υπηρεσιών και άλλων δραστηριοτήτων κ.ά. (Maloutas and Karadimitriou, 2001; Μαλούτας, 2009). Το Κουκάκι αποτελούσε ανέκαθεν μια γειτονιά που φιλοξενούσε δραστηριότητες και υπηρεσίες που απευθύνονταν στην κάλυψη των αναγκών της καθημερινής ζωής των κατοίκων της περιοχής, οι οποίοι ανήκουν κυρίως στο μέσο-αστικό στρώμα της κοινωνίας (Βουγιούκα και Μεγαρίδης, 2006).

Μέσα από επεξεργασία και ανάλυση των στοιχείων της Εθνικής Απογραφής (ΕΛΣΑΤ – ΕΚΚΕ 2022) προκύπτει ότι το 2011 ο πληθυσμός του Κουκακίου ανερχόταν στους 13149 κατοίκους, εκ των οποίων το μεγαλύτερο ποσοστό (82%) είναι Έλληνες κάτοικοι (Πίνακας 8). Αναφορικά με την ηλικιακή σύνθεση της περιοχής, παρατηρούμε ότι υπάρχει αρκετά ευρύ φάσμα ηλικιών, με τους περισσότερους κατοίκους να ανήκουν στην ηλικιακή ομάδα 19-44 ετών (39%) (Πίνακας 9). Σημαντικό ποσοστό μπορεί να θεωρηθεί ότι συγκεντρώνουν οι ηλικιακές ομάδες 0-18 ετών και 65 ετών και άνω (12% και 22% αντίστοιχα) όπου συγκεντρώνουν πλήθος ατόμων που μπορούν να ανήκουν στον οικονομικά μη ενεργό πληθυσμό, δηλαδή, άτομα που δεν

εργάζονται, ούτε αναζητούν εργασία² (ΕΛΣΤΑΤ, 2020), γεγονός που μπορεί να συνδυαστεί με τα στοιχεία του Πίνακα 10.

Υψηκοότητα	2011	
	Αριθμός ατόμων	%
Ελλάδα	10802	82
Άλλη χώρα	2329	18
Σύνολο	13149	

Πίνακας 8: Πληθυσμός στο Κουκάκι το 2011, (Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ – ΕΚΚΕ, 2022; ίδια επεξεργασία).

Ηλικιακές κατηγορίες	2011	
	Αριθμός ατόμων	%
0-18	1542	12
19-44	5117	39
45-64	3521	27
65 και άνω	2969	22
ΣΥΝΟΛΟ	13149	

Πίνακας 9: Ηλικιακές κατηγορίες πληθυσμού του Κουκακίου το 2011, (Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ – ΕΚΚΕ, 2022; ίδια επεξεργασία).

Σύμφωνα με τον Πίνακα 10 φαίνεται ότι τα άτομα κάτω των 15 ετών και οι οικονομικά μη ενεργοί καταλαμβάνουν ποσοστό 50%, ενώ ακολουθούν οι επαγγελματίες (12%) και οι απασχολούμενοι στην παροχή υπηρεσιών και πωλητές (10%).

² Επισημαίνεται ότι εάν ένα άτομο που δεν εργάζεται, δεν αναζητά ενεργά εργασία και δεν είναι διαθέσιμο να αναλάβει άμεσα εργασία κατατάσσεται στον οικονομικά μη ενεργό πληθυσμό και όχι στους ανέργους (ΕΛΣΤΑΤ, 2020).

Επάγγελμα	2011	
	Αριθμός ατόμων	%
Διευθυντικά στελέχη	267	2
Επαγγελματίες	1666	12
Τεχνολόγοι και ασκούντες συναφή επαγγέλματα	683	5
Υπάλληλοι γραφείου	687	5
Απασχολούμενοι στην παροχή υπηρεσιών και πωλητές	1377	10
Τεχνίτες και ασκούντες συναφή επαγγέλματα	709	5
Χειριστές βιομηχανικών εγκαταστάσεων, μηχανημάτων και εξοπλισμού και συναρμολογητές (μονταδόροι)	210	2
Ανειδίκευτοι εργάτες, χειρώνακτες και μικροεπαγγελματίες	751	6
Ζητούσε εργασία για πρώτη φορά (Νέοι άνεργοι)	356	3
Άτομα κάτω των 15 ετών και οικονομικά μη ενεργοί	6610	50
ΣΥΝΟΛΟ	13353	

Πίνακας 10: Επαγγελματικές κατηγορίες στην περιοχή του Κουκακίου με βάση την απογραφή του 2011, (Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ – ΕΚΚΕ, 2022; ίδια επεξεργασία).

Όσον αφορά το επίπεδο εκπαίδευσης (Πίνακας 11) το 35% του πληθυσμού έχει κάποιο πτυχίο μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης και απολυτήριο λυκείου, ενώ ενδιαφέρον παρουσιάζει το σημαντικό ποσοστό της τάξεως του 31% του οποίου το επίπεδο εκπαίδευσης είναι έως την κατώτερη δευτεροβάθμια εκπαίδευση, δηλαδή περιλαμβάνει άτομα που δε γνωρίζουν ανάγνωση και γραφή μέχρι άτομα με απολυτήριο τριτάξιου γυμνασίου. Αυτό το ποσοστό είναι πιθανό να συνδέεται με το μεγάλο ποσοστό του οικονομικά μη ενεργού πληθυσμού όπως φάνηκε στον Πίνακα 10.

Επίπεδο εκπαίδευσης	2011	
	Αριθμός ατόμων	%
Διδακτορικό	175	1
Μεταπτυχιακό	587	4
Πτυχίο ΑΕΙ-ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, ισότιμων σχολών και ανώτερων επαγγελματικών σχολών	3357	26
Πτυχίο μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης και Απολυτήριο Λυκείου	4536	35
Απολυτήριο Επαγγελματικού Λυκείου ή Επαγγελματικών Σχολών	452	3
Έως Κατώτερη Δευτεροβάθμια εκπαίδευση	4042	31
ΣΥΝΟΛΟ	13149	

Πίνακας 11: Επίπεδο εκπαίδευσης του πληθυσμού του Κουκακίου το 2011, (Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ – ΕΚΚΕ, 2022; ίδια επεξεργασία).

Στον υψηλό αριθμό ατόμων που παρατηρείται στις ενδιάμεσες ηλικιακές κατηγορίες και στο υψηλό ποσοστό του οικονομικά μη ενεργού πληθυσμού ενδεχομένως συμβάλλουν και οι μεταναστευτικές ομάδες που βρίσκονται στην περιοχή (Βαρουξή και Σαρρής, 2012). Οι οικονομικοί μετανάστες που έχουν εγκατασταθεί στις κεντρικές περιοχές της Αθήνας ήδη από τη δεκαετία του '90 διαμένουν στην πλειοψηφία τους σε ενοικιαζόμενες κατοικίες, ενώ σημαντικό ποσοστό είναι ανειδίκευτοι (Βαρουξή και Σαρρής, 2012; Εμμανουήλ, 2015).

Ίσως στο μεγάλο ποσοστό του οικονομικά μη ενεργού πληθυσμού να συμβάλλει και το γεγονός ότι στην περιοχή υπάρχει σημαντικό πλήθος κτιρίων γενικής χρήσης που το κάθε ένα φιλοξενεί στο ισόγειό του διαφορετικές χρήσεις, με το φαινόμενο ένα κτίριο να έχει στο ισόγειό του διαφορετικές επιχειρήσεις που στεγάζονται σε μόλις λίγα τετραγωνικά να είναι έντονο, όπως είδαμε και σε προηγούμενο κεφάλαιο (Κεφάλαιο 3). Αυτό μπορεί να σημαίνει ότι θα υπάρχει μέρος του πληθυσμού που θα έχει τα ενοίκια των ισογείων ως κύρια πηγή εισοδήματος.

Επίσης, όσον αφορά την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, μπορεί να ληφθεί υπόψη ότι όσο αυξάνουν οι ηλικιακές κατηγορίες, τόσο υψηλότερα ποσοστά ιδιοκατοίκησης συναντώνται. Οι νεότερες ηλικίες συνηθίζουν να στεγάζονται με ενοίκιο (Εμμανουήλ, 2015). Επομένως, εάν λάβουμε υπόψη τα σημαντικά ποσοστά νεαρότερων ηλικιακών ομάδων που διαμένουν στο Κουκάκι, σύμφωνα με την απογραφή του 2011 (Πίνακας 9), μπορούμε να υποθέσουμε ότι μεγάλο μέρος του πληθυσμού της περιοχής μελέτης θα είναι ευάλωτο στο φαινόμενο των βραχυχρόνιων μισθώσεων και θα υπάρχουν σημαντικές εκτοπίσεις ντόπιων κατοίκων. Οι μετανάστες και οι νεαρότερες ηλικιακές ομάδες, που φαίνεται να ακολουθούν το μοντέλο της ενοικίασης κατοικίας και όχι της ιδιοκατοίκησης (Εμμανουήλ, 2015), αποτελούν ευάλωτες ομάδες που επηρεάζονται άμεσα από τη στροφή της συνοικίας προς τον τουρισμό.

Τον καιρό που εκπονείται η παρούσα εργασία, τα πιο πρόσφατα απογραφικά δεδομένα για την περιοχή μελέτης αλλά και το ευρύτερο κέντρο της Αθήνας, είναι αυτά του 2011. Η μεγάλη «έκρηξη» των βραχυχρόνιων μισθώσεων και πιο συγκεκριμένα του Airbnb στο Κουκάκι πραγματοποιήθηκε κοντά στο 2014 (Airbnb, 2016), όπως θα φανεί πιο αναλυτικά σε επόμενο κεφάλαιο (Κεφάλαιο 6), οπότε είναι δύσκολο να υπάρξει μια καθαρή εικόνα των χωροκοινωνικών μεταβολών που ακολούθησαν, μέχρι και σήμερα. Τα τελευταία χρόνια, το Κουκάκι έχει έρθει αντιμέτωπο με διάφορες μεταβολές και προκλήσεις που σχετίζονται με την ταχεία ανάπτυξη του φαινομένου των βραχυχρόνιων μισθώσεων και τη γενικότερη στροφή του

κέντρου της Αθήνας προς τον τουρισμό. Οι κοινωνικοχωρικές μεταβολές που υφίσταται είναι άμεσα συνδεδεμένες με αυτή την έντονη διείσδυση του τουρισμού στην περιοχή.

Οι πληθυσμιακές μεταβολές που παρατηρούνται σε μια συνοικία μετά από εκτεταμένες πολεοδομικές παρεμβάσεις, αλλαγή χρήσης και νέα διάρθρωση του χώρου, που είναι στην περίπτωσή μας απόρροια του τουρισμού, αφορούν συνήθως τη διαφοροποίηση των κοινωνικών χαρακτηριστικών του πληθυσμού και την εγκατάλειψη της περιοχής από τους παλαιούς κατοίκους (He and Wu, 2007). Όσον αφορά τις επαγγελματικές κατηγορίες θα μπορούσαμε να υποθέσουμε ότι μέχρι σήμερα είναι πολύ πιθανή η αύξηση των ελεύθερων επαγγελματιών, των πωλητών και των απασχολούμενων στην παροχή υπηρεσιών και ιδιαίτερα στην εστίαση και αναψυχή.

Σίγουρα τα κοινωνικο-οικονομικά χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης σε προηγούμενες περιόδους αποτελούν βασικά στοιχεία στην εξέλιξη της περιοχής, όμως η εισροή των βραχυπρόθεσμων κατοίκων έχει φέρει το Κουκάκι σε μια μεταβατική περίοδο και οι πρόσφατες δυναμικές που εξελίσσονται είναι το στοιχείο στο οποίο προσπαθεί να επικεντρωθεί η εργασία αυτή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΟΙ ΠΟΛΛΑΠΛΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΤΟ ΧΩΡΟ ΤΟΥ ΚΟΥΚΑΚΙΟΥ

Η ταχύτητα και η κλίμακα της ανάπτυξης του αστικού τουρισμού που ευνοείται από τις πλατφόρμες βραχυχρόνιας ενοικίασης, όπως είναι η Airbnb, αλλάζει τις πόλεις και ιδίως τις κεντρικές περιοχές τους δραματικά, οι οποίες τείνουν να αποκτούν ολοένα και περισσότερο συμβολική ταυτότητα και μια νέα φυσιογνωμία στραμμένη προς τον πολιτισμό, τη ψυχαγωγία και τον τουρισμό (Γοσποδίνη, 2007; Chamusca et al., 2019).

Είναι αποδεκτό ότι η ανάπτυξη του Airbnb και του τουρισμού γενικότερα προκαλούν την αναθέρμανση της τοπικής οικονομίας. Τα σημαντικότερα οφέλη από την τουριστική ανάπτυξη μιας περιοχής αφορούν την ανάδυση νέων επιχειρήσεων, τη δημιουργία νέων θέσεων απασχόλησης, την αύξηση των εσόδων πολλών επιχειρήσεων και πολιτών, την αναβάθμιση του αστικού τοπίου και της ποιότητας ζωής των κατοίκων (Λαγός κ.ά., 2008).

Παράλληλα με τα θετικά, από πρώτη άποψη οφέλη, της τουριστικής ανάπτυξης ο κίνδυνος των αρνητικών επιπτώσεων είναι ορατός εξαιτίας της αδιάκοπα συνεχιζόμενης ανάδυσης «νέων κουλτούρων» υλικής κατανάλωσης και διαφοροποιημένων τρόπων ζωής που τείνουν να κάνουν τις περιοχές αυτές δημοφιλείς χώρους συγκέντρωσης πρωτίστως τουριστών και επισκεπτών παραμερίζοντας τους μόνιμους κατοίκους (Knox and Pinch, 2009).

Χαρακτηριστικό είναι ότι το Κουκάκι το 2016, σύμφωνα με την επίσημη λίστα της Airbnb, βρέθηκε μέσα στους 16 κορυφαίους προορισμούς παγκοσμίως, καταλαμβάνοντας μάλιστα την 5^η θέση. Επίσης, τα στοιχεία είχαν δείξει ότι μεταξύ 2014-2015 είχε γνωρίσει αύξηση 800% όσον αφορά τους επισκέπτες που μέσω της πλατφόρμας έκαναν κράτηση και διέμεναν στη γειτονιά (Airbnb, 2016).

Η περιοχή χαρακτηριζόταν όχι μόνο ως ένα απλό μέρος διαμονής, αλλά ως ένα μέρος που σου έδινε τη δυνατότητα να μπορείς να ζήσεις σα ντόπιος. Ακόμη, ορισμένες κατηγορίες που λήφθηκαν υπόψη για τη δημιουργία της λίστας και τη τελική κατάταξη ήταν ο βαθμός συσχέτισης των γειτονιών με τη τέχνη, το φαγητό, τις υπαίθριες εμπειρίες-δραστηριότητες και τα ψώνια-εμπόριο (Airbnb, 2016).

Επομένως γίνεται αντιληπτό ότι νέες χρήσεις γης εμφανίζονται και η φυσιογνωμία της περιοχής προσανατολίζεται στη ψυχαγωγία και στο τουρισμό. Πολλές παραδοσιακές οικονομικές δραστηριότητες, όπως εμπόριο και υπηρεσίες, αντιμετωπίζουν συχνά προβλήματα επιβίωσης.

Κατά τη διάρκεια της επιτόπιας έρευνας παρατηρήθηκε ότι οι κενοί χώροι που δημιουργούνται από το κλείσιμο ή τη μετεγκατάσταση των παραδοσιακών επιχειρήσεων, ιδιαίτερα στους κεντρικούς δρόμους του Κουκακίου, καταλαμβάνονται από δραστηριότητες εστίασης – αναψυχής (Γοσποδίνη, 2007) (Εικόνα 18).



Εικόνα 18: (Αριστερά) Κλειστό ισόγειο στην γωνία των οδών Βεΐκου και Ματρόζου όπου (δεξιά) μετατράπηκε σε εστιατόριο – καφέ, (Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2022).

Είναι συχνό φαινόμενο όπου ανθίζει η αγορά του Airbnb να αυξάνονται οι θέσεις εργασίας σε επιχειρήσεις εστίασης και αναψυχής (Alyakoob and Rahman, 2018). Τέτοιου είδους επιχειρήσεις σε συνδυασμό με την έντονη νυχτερινή ζωή αποτελούν χαρακτηριστικά που προσελκύουν τους τουρίστες (Asprogerakas, 2006). Οι απασχολούμενοι σε τέτοιες περιπτώσεις θα έχουν συγκεκριμένα προσόντα, διαφορετικά από αυτούς των παραδοσιακών επιχειρήσεων, π.χ. πολύ καλή γνώση της αγγλικής γλώσσας, ευχέρεια στη χρήση υπολογιστών κ.ά. (Alyakoob and Rahman, 2018), ενώ πολύ συχνά ανήκουν σε νεαρότερες ηλικιακές ομάδες (Walmsley, 2015).

Η διάδοση του φαινομένου Airbnb προκαλεί αλλαγές στην αγορά ακινήτων, την τοπική οικονομία και τη φυσιογνωμία της περιοχής γενικότερα που συμβάλλουν στη μείωση των μόνιμων κατοίκων της. Αρχικά, υπάρχει ο εκτοπισμός των ενοικιαστών, οι οποίοι έρχονται αντιμέτωποι με τη μείωση του διαθέσιμου οικιστικού αποθέματος και τις αυξήσεις στις τιμές των ενοικίων και είναι αυτοί που πρωτίστως εκτοπίζονται από τις γειτονιές τους αναγκαστικά. Παράλληλα, υπάρχει η περίπτωση των ιδιοκτητών ακινήτων οι οποίοι ενώ προηγουμένως

ιδιοκατοικούσαν στην περιοχή, επέλεξαν να διαθέσουν το ακίνητό τους στην Airbnb αγορά μετακομίζοντας αλλού οικειοθελώς (Μπαλαμπανίδης κ.ά., 2021).

Καθοριστικός παράγοντας και στις δύο περιπτώσεις είναι το κέρδος καθώς χρησιμοποιείται η εμπορική προώθηση του τόπου και η επιχειρηματικότητα μέσω της βραχυχρόνιας μίσθωσης των ακινήτων αποφέρει σημαντικά κέρδη. Ανοίγει έτσι ένα πεδίο επικερδών επενδύσεων που προωθεί συγκεκριμένους τύπους κατοικίας, αισθητικά αναβαθμισμένους και με κέρδη συχνά μεγαλύτερα από τη μακροχρόνια μίσθωση (από μόνιμους κατοίκους ενοικιαστές) ή ακόμα και πλεονεκτήματα έναντι της ιδιοκατοίκησης (Βαΐου και Χατζημιχάλης, 2012; Gil and Sequera, 2020). Όταν στην περιοχή η μέση τιμή βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά βράδυ είναι περίπου 75 ευρώ³ τα έσοδα είναι πολύ σημαντικά, ενώ δίνεται κίνητρο στους ιδιοκτήτες να δαπανήσουν χρήματα για να ανακαινίσουν τις οικίες τους και να τις κάνουν πιο ποιοτικές με αποτέλεσμα το μεγαλύτερο μέρος του οικιστικού αποθέματος να βρίσκεται σε χρήση.

Σταθεροποίηση με ανοδικές τάσεις είναι το χαρακτηριστικό της ζήτησης διαμερισμάτων προς μακροχρόνια μίσθωση που συναντάει κανείς σε μια κεντρική αστική περιοχή όπως το Κουκάκι. Το lockdown και η τηλεργασία λόγω της πανδημίας του κορωνοϊού ενίσχυσαν τη γενικότερη ζήτηση, οπότε αυτή η τάση σε συνδυασμό με την περιορισμένη προσφορά ποιοτικών ακινήτων για μακροχρόνια μίσθωση, αφού το φαινόμενο της βραχυχρόνιας μίσθωσης δε φαίνεται να υποχωρεί, δημιούργησαν μια επιπλέον ώθηση στις τιμές (Πίνακας 12) (RE/MAX, 2020; RE/MAX, 2021).

³ Όπως προέκυψε από την καταγραφή των διαθέσιμων προς βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο Κουκάκι μέσω της πλατφόρμας Airbnb (Κεφάλαιο 4).

ΠΕΡΙΟΧΗ	2020 ευρώ/τ.μ.	2021 ευρώ/τ.μ.	2020-2021 Ποσοστιαία αύξηση
Κουκάκι	7,0	7,7	10%
Αθήνα - Κέντρο	6,3	7,0	11,1%
Μέση τιμή Αθήνας	6,4	6,6	3,1%

Πίνακας 12: Τιμές Ενοικίασης Κατοικιών (ευρώ/τ.μ.) 2020-2021, (Πηγή: RE/MAX, 2020; RE/MAX, 2021; ίδια επεξεργασία).

Βλέποντας λοιπόν τις υψηλές τιμές ενοικίων στο Κουκάκι, που ξεπερνάνε ακόμα και τη μέση τιμή ενοικίασης στο ευρύτερο κέντρο της Αθήνας, μπορεί να γίνει αντιληπτό ότι στο χώρο έχουν αναπτυχθεί κερδοσκοπικές σχέσεις, οι οποίες ενισχύονται με την σημαντική άφιξη των τουριστών. Κατά τη διάρκεια της καταγραφής των προσφερόμενων ακινήτων προς βραχυχρόνια μίσθωση μέσω της πλατφόρμας Airbnb παρατηρήθηκε ότι πολλοί ιδιοκτήτες προσέφεραν στην αγορά του Airbnb παραπάνω από 1 ακίνητο, ενώ υπήρχαν και ορισμένα ακίνητα που τα διαχειρίζονταν εταιρείες. Δεδομένης της μεγάλης ζήτησης για ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης, η προσφορά ακινήτων μέσω της Airbnb περνά σταδιακά στην επαγγελματοποίηση αυτής της δραστηριότητας καθώς μέσω των επαγγελματιών «διαχειριστών» της πλατφόρμας ενισχύονται κερδοσκοπικές πρακτικές που σχετίζονται με μεγαλύτερη συγκέντρωση κεφαλαίου προς όφελός τους και δεν αποτελούν μια απλή πηγή εισοδήματος (Knox and Pinch, 2009; Bosma, 2022).



Εικόνα 19: Συνθήματα σε τοίχους κατοικιών στις οδούς Ζαχαρίτσα και Φιλοπάππου (αριστερή και δεξιά φωτογραφία αντίστοιχα) σχετικά με τις πιέσεις που προκαλεί η αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων στους ντόπιους κατοίκους (Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2022).

Η γενικότερη εξάπλωση του φαινομένου βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στην Ελλάδα, έχει δημιουργήσει την ανάγκη διαμόρφωσης ενός σαφούς θεσμικού πλαισίου οριοθέτησης και λειτουργίας. Οι νομοθετικές διατάξεις που διαχώριζαν την «αστική μίσθωση ακινήτου» από την «τουριστική» καταργήθηκαν με το Ν. 4336/2015. Έτσι, ενώ τα προηγούμενα χρόνια σύμφωνα με το Ν. 4276/2014 και το Ν. 2160/1993 ως «τουριστικό κατάλυμα» θεωρείτο η μίσθωση ακινήτου για λιγότερες από 30 ημέρες ή 90 ημέρες αντίστοιχα, από το 2017 σύμφωνα με το Ν. 4472/2017 όποιο ακίνητο διατίθεται για βραχυχρόνια μίσθωση μικρότερη του έτους μέσω ψηφιακής πλατφόρμας, αποτελεί μία αστική μίσθωση νέου τύπου. Η τελευταία νομοθετική διάταξη προσπαθεί να ρυθμίσει την Airbnb αγορά προσδιορίζοντας τα χαρακτηριστικά των ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, καθώς τα ολόκληρα διαμερίσματα και οι μονοκατοικίες αποτελούν σήμερα τη συντριπτική πλειοψηφία των διαθέσιμων ακινήτων (Αθανασίου και Κώτση, 2018; Μπαλαμπανίδης κ.ά., 2021).

Ταυτόχρονα, μέσω της ισχυρής διείδυσης του τουρισμού στην περιοχή, επηρεάζεται η κοινωνική συνοχή της συνοικίας. Οι σχέσεις γειτονιάς αντικαθίστανται από απρόσωπες

σχέσεις και οι παραδοσιακές αντιλήψεις από νέες. Ο αστικός χώρος αποτελεί ένα πεδίο αντικρουόμενων συμφερόντων, καθώς μέσω των παρεμβάσεων ωφελούνται κοινωνικές ομάδες διαφορετικές από εκείνες που επιβαρύνονται με το κόστος αυτών των παρεμβάσεων (κοινωνικό, οικονομικό, περιβαλλοντικό κτλ.) (Νικολαΐδου, 1993). Το Κουκάκι σε μεγάλο τμήμα του μεταβάλλεται, καθώς επιβάλλονται οι αισθητικές προτιμήσεις των νέων εισροών (τουρίστες και διάφοροι άλλοι επισκέπτες) και επικρατούν οι επικερδείς χρήσεις γης που εξυπηρετούν την επιδεικτική κατανάλωση αυτών των νέων χρηστών της περιοχής (Αλεξανδρή, 2015).

Ο μετασχηματισμός της φυσιογνωμίας της περιοχής με προσανατολισμό προς τον τουρισμό αποτελεί ένα στοιχείο που επιδρά καθοριστικά στη ποικιλομορφία και τη πολυλειτουργικότητα της περιοχής και κρύβει τον κίνδυνο δημιουργίας μονολειτουργικών ζωνών με έμφαση στις τουριστικές χρήσεις και τη διασκέδαση. Οι αλλαγές αυτές στις χρήσεις γης και τις λειτουργικές ιεραρχίες μπορούν να επιφέρουν χωροκοινωνικούς διαχωρισμούς καθώς και εμπορευματική και οικονομική εκμετάλλευση του οικιστικού αποθέματος που οδηγεί στη διαφοροποίηση των κοινωνικών χαρακτηριστικών του πληθυσμού και την εγκατάλειψη της περιοχής από τους παλαιούς κατοίκους (Knox and Pinch, 2009; Βαΐου και Χατζημιχάλης, 2012).


ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΤΟΥ COVID-19

Η πανδημία του COVID-19 επηρέασε σχεδόν όλες τις βιομηχανίες, αλλά ο τουρισμός και τα καταλύματα επλήγησαν περισσότερο από κάθε άλλο κλάδο (Bang Nong and Ha, 2021). Η ταξιδιωτική ζήτηση μειώθηκε απότομα και επομένως και ο αριθμός των επισκεπτών μειώθηκε δραματικά. Ωστόσο, πρόσφατα ο τουρισμός έχει γνωρίσει και πάλι σημαντική άνοδο και κινείται προς θετική κατεύθυνση (Guttentag, 2019).


Οι παραδοσιακοί τύποι καταλυμάτων όπως είναι τα ξενοδοχεία, χαρακτηρίζονται από θεσμικές ρυθμίσεις που απαιτούν επαφή πρόσωπο με πρόσωπο και έμμεση επαφή με άλλους ταξιδιώτες. Αντίθετα, η αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης ολόκληρων διαμερισμάτων ή σπιτιών τύπου Airbnb, δεν απαιτεί την αλληλεπίδραση με άλλα άτομα (Bresciani, 2021). Τα θέματα που σχετίζονται με τα πρότυπα υγιεινής στα ξενοδοχεία, καθώς και η διασφάλιση ενός όσο περισσότερο είναι δυνατό απομονωμένου περιβάλλοντος φαίνεται να αποτελούν σημαντικά κριτήρια στη λήψη των αποφάσεων των ταξιδιωτών (Kourgiantakis et al., 2021). Ήδη η Airbnb και άλλες εταιρείες έχουν αναπροσαρμόσει τις στρατηγικές επικοινωνίας τους, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στους κανόνες υγιεινής (Bresciani, 2021) (Εικόνα 20 και 21).

Η ασφάλεια αποτελεί ευθύνη όλων μας

Ζητάμε από την κοινότητα της Airbnb να ακολουθεί τις ενημερωμένες πρακτικές υγείας και ασφάλειας για τη νόσο COVID-19.



Χρήση μάσκας
Οι επισκέπτες και οι οικοδεσπότες πρέπει να ακολουθούν την τοπική νομοθεσία και τις οδηγίες που σχετίζονται με τη χρήση μάσκας στις μεταξύ τους συναναστροφές.



Κανόνες τήρησης αποστάσεων
Όταν απαιτείται από την τοπική νομοθεσία ή τις οδηγίες, οι οικοδεσπότες και οι επισκέπτες πρέπει να διατηρούν απόσταση 2 μέτρων μεταξύ τους.



Αυστηρός καθαρισμός
Οι οικοδεσπότες πρέπει να ακολουθούν τη διαδικασία αυστηρού καθαρισμού πέντε βημάτων, την οποία δημιουργήσαμε με την υποστήριξη ειδικών.

Εικόνα 20: Πρακτικές υγείας και ασφάλειας που πρέπει να εφαρμόζονται από επισκέπτες και οικοδεσπότες σύμφωνα με την ιστοσελίδα της εταιρείας Airbnb, (Πηγή: https://www.airbnb.gr/d/covidsafety?set_bev_on_new_domain=1629190571_MzEzYTEwYTA5OT_Y0, 2022).

Φωτογραφίες
Παροχές
Κριτικές
Τοποθεσία

€ 74 / διανυκτέρευση
★ 4,93 · 71 κριτικές

Κράτηση

κατεύθυνση και εξηγήσεις σχετικά με τις εγκαταστάσεις του σπιτιού.

Ο/Η είναι Superhost

Οι Superhost είναι έμπειροι οικοδεσπότες με υψηλή αξιολόγηση, οι οποίοι δεσμεύονται να παρέχουν εξαιρετικές διαμονές στους επισκέπτες.

Για να προστατεύσετε την πληρωμή σας, μη μεταφέρετε ποτέ χρήματα και μην επικοινωνείτε εκτός του ιστότοπου ή της εφαρμογής της Airbnb.

Τι πρέπει να γνωρίζετε

<p>Κανόνες Σπιτιού</p> <ul style="list-style-type: none"> 🕒 Άφιξη: 3:00 μ.μ. - 1:00 π.μ. 🕒 Αναχώρηση: 11:00 π.μ. 🚫 Απαγορεύεται το κάπνισμα 🏠 Ακατάλληλο για κατοικίδια 🚫 Απαγορεύονται τα πάρτι και οι εκδηλώσεις <p>Περισσότερα ></p>	<p>Υγεία και ασφάλεια</p> <ul style="list-style-type: none"> ✦ Ισχύουν οι πρακτικές ασφαλείας της Airbnb για τη νόσο COVID-19 🚫 Συναγερμός μονοξείδιου του άνθρακα 🚫 Συναγερμός καπνού <p>Περισσότερα ></p>	<p>Πολιτική ακύρωσης</p> <p>Δωρεάν ακύρωση για 48 ώρες.</p> <p>Περισσότερα ></p>
--	--	--

Εικόνα 21: Όλα τα ακίνητα που είναι διαθέσιμα προς βραχυχρόνια μίσθωση μέσω της πλατφόρμας Airbnb αναφέρουν ότι ισχύουν οι πρακτικές ασφαλείας για τον COVID-19, (Πηγή: <https://www.airbnb.gr/>, 2022).

Επομένως, είναι λογικό να υποθέσει κανείς ότι όσο η πανδημία δε φτάνει στο οριστικό τέλος της, η αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, όπως είναι η Airbnb, θα χρησιμοποιείται ευρέως και θα προτιμάται από τους ταξιδιώτες γενικότερα, έναντι των ξενοδοχείων και των κοινόχρηστων διαμερισμάτων (Bresciani, 2021).

Το Κουκάκι συγκεντρώνοντας μεγάλο πλήθος διαμερισμάτων Airbnb φαίνεται πως θα συνεχίσει να αποτελεί έναν πόλο έλξης για τους τουρίστες και θα διατηρήσει τη δυναμική του σε αυτό τον τομέα. Εξάλλου γενικότερα το φαινόμενο της βραχυχρόνιας μίσθωσης στο ευρύτερο κέντρο της Αθήνας δε φαίνεται να υποχωρεί (RE/MAX, 2021).

Όπως αναφέρθηκε και στο Κεφάλαιο 4, η συντριπτική πλειοψηφία των ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης που προσφέρονται στην περιοχή μέσω της πλατφόρμας Airbnb είναι ολόκληρα διαμερίσματα. Επομένως, κατά τη διαμονή θα ικανοποιείται η επιθυμία των ταξιδιωτών για ασφάλεια και ιδιωτικότητα που σχετίζεται με το τομέα της υγιεινής (Kourgiantakis et al., 2021).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Το αστικό τοπίο δεν είναι ποτέ σταθερό και ομοιογενές, αλλά συνεχώς βρίσκεται υπό κατασκευή, σχηματίζεται και ανασχηματίζεται. Στην περίπτωση μας, ο τουρισμός αποτελεί τον κύριο παράγοντα για τις συνεχείς μεταβολές του τοπίου, καθώς είναι αυτός που φέρνει συνεχώς σε επαφή το τοπίο με νέες δράσεις και εμπειρίες νέων ατόμων (Καραθανάσης, 2010).

Η διείδυση του Airbnb και του τουρισμού γενικότερα, σε κεντρικές αστικές περιοχές έχει προκαλέσει την εμφάνιση σημαντικών προκλήσεων, με τις κοινωνικές, οικονομικές και χωρικές επιπτώσεις να έχουν διαφορετική φύση και επίπεδα έντασης ανάλογα το βαθμό της διείδυσης σε κάθε περιοχή (Serrano et al., 2020). Οι χρήστες των αστικών περιοχών και οι τουρίστες ειδικότερα, αποκτούν όλο και πιο σημαντικό ρόλο στην λειτουργία των περιοχών αυτών και την αλλαγή της καθημερινής ζωής (Alyakoob and Rahman, 2018), φαινόμενο που έγινε έντονα αντιληπτό κατά τη διάρκεια της μελέτης της περιοχής του Κουκακίου.

Η εισβολή του τουρισμού στο Κουκάκι προκαλεί αρνητικό αντίκτυπο στην οικονομική προσιτότητα των ενοικίων που συχνά οδηγεί στον εκτοπισμό μόνιμων κατοίκων και στην αποτροπή εγκατάστασης νέων, καθώς και στην αντικατάσταση των τοπικών επιχειρήσεων και υπηρεσιών από δραστηριότητες που απευθύνονται κυρίως στους βραχυπρόθεσμους κατοίκους (Pettas et al., 2021).

Οι παρεμβάσεις που γίνονται σήμερα και οι νέες χρήσεις γης συνδέονται κατά κύριο λόγο με την εστίαση, την αναψυχή και τον τουρισμό. Στη πλειοψηφία τους τα νέα καταστήματα είναι ουσιαστικά καταστήματα εστίασης και καφέ – μπαρ, με αυτές τις χρήσεις να κυριαρχούν σταδιακά εις βάρος άλλων χρήσεων γης. Τα Airbnb ακίνητα ωθούν την ανάπτυξη νέων χρήσεων εστίασης – αναψυχής και το αντίστροφο.

Απόρροια της ελκυστικότητας της περιοχής μελέτης και της κερδοφορίας που προκύπτει από τον τουρισμό είναι η δημιουργία ενός ευνοϊκού πλαισίου για ιδιωτικές επενδύσεις, προωθώντας τη φυσική αποκατάσταση και ανακαίνιση των ακινήτων. Σε πολλούς δρόμους υπάρχει πολλαπλασιασμός των σπιτιών με έντονα χρώματα και άλλες επεμβάσεις καλλωπισμού (Εικόνα 22), όπου οι περισσότερες αφορούν τη διατήρηση ή αναδημιουργία προσόψεων, ενώ οι όποιες κατεδαφίσεις αφορούν κυρίως εσωτερικούς χώρους (Chamusca et al., 2019). Ταυτόχρονα, ο δημόσιος χώρος αναβαθμίζεται μέσα από τα καινούργια μαγαζιά, τις

ανακαινισμένες κατοικίες και γενικότερα τις νέες χρήσεις γης, αφού σε αυτά τα τμήματα υπάρχει φωτισμός, καθαριότητα και ζωντάνια από τις ροές των διάφορων χρηστών.



Εικόνα 22: Κατοικίες με έντονα χρώματα στην οδό Καρατζά, (Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2022).

Με την έντονη παρουσία των Airbnb ακινήτων και τον ολοένα και πιο σημαντικό ρόλο που διαδραματίζουν οι τουριστικές ροές στην περιοχή, η σταδιακή αλλαγή της φυσιογνωμίας του Κουκακίου στοχεύει στην όσο το δυνατόν μεγαλύτερη ικανοποίηση των προτιμήσεών τους. Ωστόσο, αυτός ο νέος προσανατολισμός θέτει σε κίνδυνο την αυθεντικότητα των γειτονιών του. Η περιοχή χαρακτηρίζεται από ένα ευρύ φάσμα χρήσεων και δραστηριοτήτων, κάτι που κινδυνεύει να εκλείψει εάν οι ρυθμοί ανάπτυξης του τουρισμού, και ειδικότερα της αγοράς Airbnb, συνεχίσουν στην ίδια κατεύθυνση. Ουσιαστικά κινδυνεύει το ίδιο το προϊόν που προσφέρει η εταιρεία Airbnb, το οποίο στοχεύει στην γνωριμία του επισκέπτη με ένα νέο, μοναδικό περιβάλλον που διαθέτει η κάθε περιοχή και είναι ορατή η απειλή της μετατροπής της συνοικίας σε «θεματικό πάρκο» (Pettas et al., 2021).

Η επίδραση του τουρισμού στο Κουκάκι γίνεται εύκολα αντιληπτή κατά μήκος των δύο μεγάλων κεντρικών δρόμων, τις οδούς Βεΐκου και Δημητρακοπούλου, καθώς και σε κοντινούς τους δρόμους και ιδιαίτερα στο βορειοανατολικό τμήμα του προς την οδό Χατζηχρήστου, που συνορεύει με την περιοχή της Ακρόπολης. Αντίθετα, όσο απομακρυνόμαστε από τα σημεία τουριστικού ενδιαφέροντος, δηλαδή όσο πλησιάζουμε προς το δυτικό τμήμα της περιοχής που συνορεύει με τα Πετράλωνα, φαίνεται να μην έχει επηρεαστεί σε τόσο μεγάλο βαθμό. Αυτή η

δυναμική βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη και η στροφή της φυσιογνωμίας του Κουκακίου προς τον τουρισμό είναι σχετικά πρόσφατη, όμως μέσα από την εκτενή παρακολούθηση και μελέτη της περιοχής οι συνθήκες προΐδεάζουν ότι με την πάροδο του χρόνου οι ροές τουριστών και διάφορων άλλων επισκεπτών θα συνεχίσουν να βρίσκονται στο επίκεντρο και να αποτελούν σημαντικό κεφάλαιο για την εξέλιξη της περιοχής. Προς το παρόν, το Κουκάκι δεν έχει χάσει εντελώς τον παραδοσιακό χαρακτήρα του και διατηρεί κομμάτι της αυθεντικότητάς του, όμως ο μεγάλος ρυθμός ανάπτυξης των βραχυχρόνιων μισθώσεων και των χρήσεων εστίασης και αναψυχής ασκούν σημαντικές πιέσεις στις υπόλοιπες δραστηριότητες και υπηρεσίες της περιοχής, καθώς και στους μόνιμους κατοίκους. Ο τουρισμός είναι πλέον ένα αναπόσπαστο συστατικό του, μια δυναμική παρουσία που μετέχει στις χωροκοινωνικές διαδικασίες (Γιαλούρη, 2010).

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΛΛΗΝΟΓΛΩΣΣΗ

Αθανασίου, Ε. και Κώτση, Α. (2018) 'Εξελιξείς στη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στην Ελλάδα', *Οικονομικές Εξελιξείς*, 37 56-61.

Αλεξανδρή, Γ. (2015) '«Εξευγενισμός» (gentrification) στις γειτονίες του αθηναϊκού κέντρου', στο Θ. Μαλούτας και Σ. Ν. Σπυρέλλης (επ.) *Κοινωνικός άτλαντας της Αθήνας*, ηλεκτρονική συλλογή κειμένων και εποπτικού υλικού, <https://www.athenssocialatlas.gr/άρθρο/εξευγενισμός-gentrification/>.

Βαΐου, Ν. και Χατζημιχάλης, Κ. (2012) *Ο χώρος στην αριστερή σκέψη*, Αθήνα: Νήσος.

Βαρουξή, Χ. και Σαρρής, Ν. (2012) 'Μετανάστευση και ένταξη: προκλήσεις και διακρίσεις', στο Α. Αφουξενίδης, Ν. Σαρρής και Ο. Τσακηρίδη (επ.) *Ένταξη των μεταναστών: Αντιλήψεις, Πολιτικές, Πρακτικές*, Αθήνα: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, 17-36.

Βουγιούκα, Μ. και Μεγαρίδης, Β. (2006) *Κουκάκι – Φιλοπάππου – Γαργαρέτα*, Αθήνα: Φιλιππότη.

Γιαλούρη, Ε. (2010) 'Η δυναμική των μνημείων: Αναζητήσεις στο πεδίο της μνήμης και της λήθης', στο Κ. Γιαννακόπουλος και Γ. Γιαννιτσιώτης (επ.) *Αμφισβητούμενοι χώροι στην πόλη: Χωρικές προσεγγίσεις του πολιτισμού*, Αθήνα: Αλεξάνδρεια, 349-380.

Γιαννακόπουλος, Κ. και Γιαννιτσιώτης, Γ. (2010) 'Εξουσία, αντίσταση και χωρικές υλικότητες', στο Κ. Γιαννακόπουλος και Γ. Γιαννιτσιώτης (επ.) *Αμφισβητούμενοι χώροι στην πόλη: Χωρικές προσεγγίσεις του πολιτισμού*, Αθήνα: Αλεξάνδρεια, 11-58.

Γοσποδίνη, Α. (2007) 'Χωρικές πολιτικές για το σχεδιασμό, την ανταγωνιστικότητα και τη βιώσιμη ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων', *Αειχώρος: Κείμενα Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Ανάπτυξης*, 6 (1) 100-145.

Εμμανουήλ, Δ. (2015) 'Κοινωνικές όψεις της πρόσβασης στην ιδιόκτητη κατοικία', στο Θ. Μαλούτας και Σ. Ν. Σπυρέλλης (επ.) *Κοινωνικός άτλαντας της Αθήνας*, ηλεκτρονική συλλογή κειμένων και εποπτικού υλικού, <https://www.athenssocialatlas.gr/άρθρο/πρόσβαση-στην-ιδιόκτητη-κατοικία/>.

Καιροφύλας, Γ. (2000) *Η ιστορία της συνοικίας του Ψυρρή*, Αθήνα: Φιλιππότη.

Καραθανάσης, Π. (2010) 'Οι τοίχοι της πόλης ως «αμφισβητούμενοι χώροι»: Αισθητική και αστικό τοπίο στην Αθήνα', στο Κ. Γιαννακόπουλος και Γ. Γιαννιτσιώτης (επ.) *Αμφισβητούμενοι χώροι στην πόλη: Χωρικές προσεγγίσεις του πολιτισμού*, Αθήνα: Αλεξάνδρεια, 315-348.

Κnox, P. and Pinch, S. (2009) *Κοινωνική γεωγραφία των πόλεων*, Αθήνα: Σαββάλας.

Λαγός, Δ., Σταυρινούδης, Θ. Α. και Καμπάνη, Χ. (2008) 'Ο τουρισμός πόλεων ως μια δυναμικά αναπτυσσόμενη αγορά στην Ευρώπη: Η περίπτωση της Αθήνας', *Πρακτικά του 2ου Εθνικού Επιστημονικού Συνεδρίου Τουρισμού*, 21-22 Μαρτίου, Ακαδημία Τουριστικών Ερευνών και Μελετών (Α.Τ.Ε.Μ.), Αθήνα, Ελλάδα.

Longley, P.A., Goodchild, M.F., Maguire D.J. and Rhind D.W. (2010) *Συστήματα και Επιστήμη Γεωγραφικών Πληροφοριών (GIS)*, Αθήνα: Κλειδάριθμος.

Μαλούτας, Θ. (2009) 'Κοινωνική κινητικότητα και στεγαστικός διαχωρισμός στην Αθήνα: Μορφές διαχωρισμού σε συνθήκες περιορισμένης στεγαστικής κινητικότητας', στο Θ. Μαλούτας, Δ. Εμμανουήλ, Ε. Ζακοπούλου, Ρ. Κουταντζόγλου και Α. Χατζηγιάννη (επ.) *Κοινωνικοί και χωρικοί μετασχηματισμοί στην Αθήνα του 21ου αιώνα*, Αθήνα: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, 27-60.

Μαλούτας, Θ. (2013) 'Η υποβάθμιση του κέντρου της Αθήνας και οι επιλογές περιοχής κατοικίας από τα υψηλά και μεσαία στρώματα', στο Θ. Μαλούτας, Γ. Κανδύλης, Μ. Πέτρου και Ν. Σουλιώτης (επ.) *Το κέντρο της Αθήνας ως πολιτικό διακύβευμα*, Αθήνα: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών & Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, 29-51.

Μπαλαμπανίδης, Δ., Παπατζανή, Ε. και Πέττας, Δ. (2017) 'Η Airbnb βραχυπρόθεσμη μίσθωση ακινήτων στην πόλη της Αθήνας και οι πολλαπλές επιπτώσεις της. Προκαταρκτική παρουσίαση μιας έρευνας σε εξέλιξη', *Αττική σε κρίση, Συνέδριο Τμήματος Αττικής Συλλόγου Αρχιτεκτόνων (ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ)*, 20-21-22 Οκτωβρίου, Ε.Μ.Πολυτεχνείο, Αθήνα, Ελλάδα, https://www.researchgate.net/publication/327920325_Spatial_social_and_economic_effects_of_Airbnb_short_term_rentals_in_Athens_Preliminary_results_of_an_ongoing_research_in_Greek.

Μπαλαμπανίδης, Δ., Παπατζανή, Ε. και Πέττας, Δ. (2021) *Το Airbnb στην πόλη. Ευκαιρία ή απειλή;*, Αθήνα: Πόλις.

Μπελαβίλας, Ν. και Πρέντου, Π. (2015) 'Τα εγκαταλελειμμένα κτήρια και τα ξενοίκιαστα εμπορικά καταστήματα: Το χωρικό σχήμα της κρίσης', στο Θ. Μαλούτας και Σ. Ν. Σπυρέλλης (επ.) *Κοινωνικός άτλαντας της Αθήνας*, ηλεκτρονική συλλογή κειμένων και εποπτικού υλικού, <https://www.athenssocialatlas.gr/άρθρο/κλειστά-καταστήματα/>.

Νικολαΐδου, Σ. (1993) *Η κοινωνική οργάνωση του αστικού χώρου*, Αθήνα: Παπαζήση.

Σουλιώτης, Ν. (2013) 'Συμβολική οικονομία στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας: αποτίμηση και προοπτικές για μια νέα αστική πολιτική', στο Θ. Μαλούτας, Γ. Κανδύλης, Μ. Πέτρου και Ν. Σουλιώτης (επ.) *Το κέντρο της Αθήνας ως πολιτικό διακύβευμα*, Αθήνα: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών & Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, 91-117.

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

Alyakoob, M. and Rahman, M. (2018) 'The sharing economy as a local economic engine: The heterogeneous impact of Airbnb on restaurant employment growth', Working Paper, West Lafayette: Purdue University.

Amore, A., de Bernardi, C. and Arvanitis, P. (2020) 'The impacts of Airbnb in Athens, Lisbon and Milan: a rent gap theory perspective', *Current Issues in Tourism*, 1-14.

Ashworth, G. and Page, S.J. (2011) 'Urban tourism research: Recent progress and current paradoxes', *Tourism management*, **32** (1) 1-15.

Asprogerakas, E. (2006) 'City Competition and Urban Marketing: The Case of Tourism Industry in Athens', *Tourismos: An International Multidisciplinary Refereed Journal of Tourism*, **2** (1) 89-114.

Bang Nong, N. and Ha, V.H.T. (2021) 'Impact of Covid-19 on Airbnb: evidence from Vietnam', *Journal of Sustainable Finance & Investment*, 1-14.

Bock, K. (2015) 'The changing nature of city tourism and its possible implications for the future of cities', *European Journal of Futures Research*, **3** 20.

Bosma, J.R. (2022) 'Platformed professionalization: Labor, assets, and earning a livelihood through Airbnb', *Environment and Planning A: Economy and Space*, **54** (4) 595-610.

- Bresciani, S., Ferraris, A., Santoro, G., Premazzi, K., Quaglia, R., Yahiaoui, D. and Viglia, G. (2021) 'The seven lives of Airbnb. The role of accommodation types' *Annals of Tourism Research*, **88** 1-13.
- Chamusca, P., Rio Fernandes, J., Carvalho, L. and Mendes, T. (2019) 'The role of Airbnb creating a "new"-old city centre: facts, problems and controversies in Porto' *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, **83** (2820) 1–30.
- Dunne, G., Buckley, J. and Flanagan, S. (2007) 'City break motivation: The case of Dublin-A successful national capital', *Journal of Travel & Tourism Marketing*, **22** (3-4) 95-107.
- Galster, G. (2001) 'On the nature of neighbourhood', *Urban studies*, **38** (12) 2111-2124.
- Gil, J. and Sequera, J. (2020) 'The professionalization of Airbnb in Madrid: Far from a collaborative economy', *Current Issues in Tourism*, 1-20.
- Guttentag, D. (2019) 'Progress on Airbnb: a literature review' *Journal of Hospitality and Tourism Technology*, **10** (4) 814-844.
- He, S. and Wu, F. (2007) 'Socio-spatial impacts of property-led redevelopment on China's urban neighbourhoods', *Cities*, **24** (3) 194-208.
- Kourgiantakis, M., Apostolakis, A. and Dimou, I. (2021) 'COVID-19 and holiday intentions: the case of Crete, Greece', *Anatolia*, **32** (1) 148-151.
- Maloutas, T. and Karadimitriou, N. (2001) 'Vertical social differentiation in Athens: alternative or complement to community segregation?', *International Journal of Urban and Regional Research*, **25** (4) 699-716.
- Meleo, L., Romolini, A. and De Marco, D. (2016) 'The Sharing Economy Revolution and Peer-to-peer Online Platforms. The Case of Airbnb' in T. Borangiu, M. Dragoicea and H. Nóvoa (eds.) *Exploring Services Science*, Switzerland: Springer International Publishing, 561-570.
- Panas, G., Heliades, G., Halkiopoulos, C., Tsavalia, D. and Bougioura, A. (2017) 'Evaluation of Athens as a city break destination: Tourist perspective explored via data mining techniques', in V. Katsoni, A. Upadhyya and A. Stratigea (eds.) *Tourism, culture and heritage in a smart economy*, Springer, Cham: Springer International Publishing, 85-103.

Paulauskaite, D., Powell, R., Coca-Stefaniak, J.A. and Morrison, A.M. (2017) 'Living like a local: Authentic tourism experiences and the sharing economy', *International Journal of Tourism Research*, 19 (6) 619-628.

Petruzzi, M.A., Marques, C. and Sheppard, V., (2021) 'TO SHARE OR TO EXCHANGE: An analysis of the sharing economy characteristics of Airbnb and Fairbnb. coop' *International Journal of Hospitality Management*, **92** 102-724.

Pettas, D., Avdikos, V., Iliopoulou, E. and Karavasili, I. (2021) "'Insurrection is not a spectacle": experiencing and contesting touristification in Exarcheia, Athens' *Urban Geography*, **43** (1) 1-23.

Podovac, M. (2017) 'City break travel as a factor of tourism industry competitiveness', *The Second International Scientific Conference, Tourism in Function of Development of the Republic of Serbia - Tourism product as a factor of competitiveness of the Serbian economy and experiences of other countries. Thematic Proceedings I*, 1-3 June, University of Kragujevac, Faculty of Hotel Management and Tourism in Vrnjačka Banja, Vrnjačka Banja, Serbia.

Safaaa, L., Housni, K.E. and Bédard, F. (2017) 'Authenticity and tourism: what Tripadvisor reviews reveal about authentic travel to Marrakech', in R. Schegg and B. Stangl (eds.) *Information and communication technologies in tourism 2017*, Springer, Cham: Springer International Publishing, 595-606.

Serrano, L., Sianes, A. and Ariza-Montes, A. (2020) 'Understanding the implementation of Airbnb in urban contexts: Towards a categorization of European cities', *Land*, **9** (12) 522.

Walmsley, A. (2015), *Youth Employment in Tourism and Hospitality*, Oxford: Goodfellow Publishers Ltd.

ΠΗΓΕΣ (Η πρόσβαση ελέγχθηκε στις 26/5/2022)

Airbnb (2016) 'Be the First to Uncover the Next Local Gem: Visit the Top 16 Trending Neighborhoods on Airbnb in 2016', <https://news.airbnb.com/be-the-first-to-uncover-the-next-local-gem-visit-the-top-16-trending-neighborhoods-on-airbnb-in-2016/>.

Airbnb (2022) Ενοικιαζόμενα εξοχικά σπίτια και συγκροτήματα κατοικιών – Airbnb, <https://www.airbnb.gr/>.

ΕΛΣΤΑΤ (2020) 'Δελτίο Τύπου - Έρευνα εργατικού δυναμικού: Ιούνιος 2020' Πειραιάς: Ελληνική Στατιστική Αρχή, <https://www.statistics.gr/documents/20181/b5685471-b604-4d99-00dd-c60a5825aedc>.

ΕΛΣΤΑΤ – ΕΚΚΕ (2022) Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων 1991-2011, <https://panorama.statistics.gr/>.

RE/MAX (2020) 'Πανελλαδική έρευνα ενοικιάσεων κατοικιών της RE/MAX Ελλάς 2020', [https://www.remax.gr/media/files/%CE%B5%CF%81%CE%B5%CF%85%CE%BD%CE%B1%20%CE%B5%CE%BD%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%B9%CE%AC%CF%83%CF%89%CE%BD%202020%20REMAX%20\(002\)%20f.doc](https://www.remax.gr/media/files/%CE%B5%CF%81%CE%B5%CF%85%CE%BD%CE%B1%20%CE%B5%CE%BD%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%B9%CE%AC%CF%83%CF%89%CE%BD%202020%20REMAX%20(002)%20f.doc).

RE/MAX (2021) 'Πανελλαδική έρευνα της RE/MAX Ελλάς για τις ενοικιάσεων κατοικιών το 2021', <https://www.remax.gr/news/566>.