

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ



Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφερειακής
Ανάπτυξης

Διπλωματική Εργασία

«ΟΙ ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ
ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ»

« Land Use Changes in Relation to Short-Term Rentals »



Φοιτήτρια: Αθανασιάδου Μαλαματένια

Επιβλέπων: Καθ. Σταθάκης Δημήτριος

Βόλος, Ιούλιος 2025

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: 22/09/2025

Όνοματεπώνυμο: Αθανασιάδου Μαλαματένια

Υπογραφή: Αθανασιάδου Μαλαματένια

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία εξετάζει τον ρόλο της βραχυχρόνιας μίσθωσης, με έμφαση στο Airbnb, ως παράγοντα μεταβολής των χρήσεων γης στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας και ειδικότερα στη συνοικία Μουσείο–Εξάρχεια–Νεάπολη. Η έρευνα επικεντρώνεται στις επιπτώσεις της εξάπλωσης του φαινομένου στη διάθρωση των αστικών λειτουργιών, τη διαθεσιμότητα κατοικίας και τη σύνθεση της επιχειρηματικής δραστηριότητας, με ιδιαίτερη έμφαση στη χωρική αλληλεπίδραση με τις δραστηριότητες αναψυχής. Μέσα από την ανάλυση αυτή, διερευνάται το κατά πόσο η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης συνδέεται με την ύπαρξη πυκνών πυρήνων αναψυχής (καφέ, μπαρ, εστιατόρια), εντείνοντας το φαινόμενο της τουριστικοποίησης σε γειτονιές με κυρίαρχο χαρακτήρα κατοικίας.

Η μεθοδολογική προσέγγιση βασίστηκε σε ανάλυση γεωχωρικών δεδομένων μέσω μεθόδων, με εφαρμογή τεχνικών όπως η γεωκωδικοποίηση, η χωρική παρεμβολή (IDW), η μέθοδος Nearest Neighbor για την εκτίμηση της χωρικής συγκέντρωσης, καθώς και ανάλυση εγγύτητας μεταξύ καταχωρήσεων Airbnb και δραστηριοτήτων αναψυχής. Τα αποτελέσματα καταδεικνύουν ότι οι καταχωρήσεις Airbnb τείνουν να συγκεντρώνονται κοντά σε ζώνες έντονης παρουσίας αναψυχής, δημιουργώντας πολυεστιακούς πυρήνες, γεγονός που οδηγεί σε περαιτέρω επιβάρυνση των ζωνών κατοικίας και αναδιαμόρφωση του πολεοδομικού χαρακτήρα της περιοχής.

Λέξεις-κλειδιά: Βραχυχρόνια μίσθωση, Airbnb, χρήσεις γης, δραστηριότητες αναψυχής

ABSTRACT

This thesis investigates the role of short-term rentals, with a focus on Airbnb, as a driving factor of land use change in the historic center of Athens, specifically in the neighborhood of Museum–Exarchia–Neapoli. The study examines the impact of the proliferation of Airbnb listings on the distribution of urban activities, housing availability, and the composition of local businesses, with a particular emphasis on their spatial relationship with recreational activities. The analysis explores how the growth of short-term rentals correlates with the presence of dense recreational clusters (cafes, bars, restaurants), highlighting the intensification of tourism-driven urban transformation in areas traditionally designated for residential use.

The methodological approach was based on the analysis of geospatial data using methods such as geocoding, Inverse Distance Weighting (IDW) interpolation, the Nearest Neighbor Index for spatial concentration estimation, and proximity analysis between Airbnb listings and recreational activities. Findings reveal that Airbnb listings tend to cluster around zones with high concentrations of recreational activities, forming polycentric activity hubs. This spatial pattern contributes to increased pressures on residential zones and a significant reshaping of the urban fabric, raising critical questions about land use compatibility and the sustainability of short-term rental expansion in dense urban environments.

Key words: Short-term rental, Airbnb, land use, recreational activities

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Η παρούσα διπλωματική εργασία δεν θα μπορούσε να ολοκληρωθεί χωρίς την πολύτιμη καθοδήγηση και υποστήριξη του επιβλέποντα καθηγητή μου, κ. Δημήτρη Σταθάκη, τον οποίο ευχαριστώ θερμά για την αμέριστη βοήθεια, τις επιστημονικές του υποδείξεις και την εμπιστοσύνη που μου έδειξε καθ' όλη τη διάρκεια της εκπόνησης της διπλωματικής μου εργασίας.

Ιδιαίτερες ευχαριστίες οφείλω επίσης στις υπηρεσίες και τους ανθρώπους που συνέβαλαν με τη συνεργασία τους στην ολοκλήρωση της έρευνας στην κα Γκιώκα από το Επαγγελματικό Επιμελητήριο, όπου με τη βοήθεια της κατάφερα να συλλέξω άμεσα την βάση δεδομένων των επιχειρήσεων, καθώς και στην κα Πασχαλίδου από την ΕΛΣΤΑΤ για την πολύτιμη συνδρομή της στην παροχή στατιστικών δεδομένων. Τέλος, να ευχαριστήσω την οικογένειά μου και τις φίλες μου για την αδιάκοπη στήριξη, την κατανόηση και την ενθάρρυνση σε κάθε στάδιο της εργασίας. Η συμβολή όλων υπήρξε καθοριστική για την ολοκλήρωση αυτής της προσπάθειας.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
1.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	1
1.2 ΣΤΑΔΙΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ.....	2
1.3 ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ	3
1.4 ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ	4
<i>1.4.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ</i>	4
<i>1.4.2 ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ</i>	5
<i>1.4.3 ΈΝΤΑΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ</i>	6
1.5 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ	7
<i>1.5.1 Η ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΗΣ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΥ ΣΤΗΝ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ</i>	7
<i>1.5.2 ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ</i>	8
1.6 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	9
1.7 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΕΝΟΙΚΙΩΝ	11
1.8 Η ΑΝΑΔΥΣΗ ΚΑΙ Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΟΝ ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ.....	12
<i>1.8.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ</i>	12
<i>1.8.2 Η ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΟΙ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΙΣΤΟ</i>	13
<i>1.8.3 Η ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΩΣ ΜΕΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ</i>	15
<i>1.8.4 ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΩΣ ΠΑΡΑΓΟΝΤΑΣ ΥΠΕΡΤΟΥΡΙΣΜΟΥ</i>	17

1.8.5 ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	18
1.8.6 ΠΑΓΚΟΣΜΙΟΣ ΑΝΤΙΚΤΥΠΟΣ ΤΗΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	20
2. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΚΑΙ ΔΕΔΟΜΕΝΑ	26
2.1 ΤΟ ΠΡΟΦΙΛ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	26
2.2 ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	33
2.3 ΣΥΛΛΟΓΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ.....	35
3. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	37
3.1 ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΩΝ	37
3.3 ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ (Γ.Σ.Π)	40
3.4 ΓΕΩΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ	42
3.5 ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΡΟΤΥΠΟΥ ΧΩΡΙΚΗΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ	43
4. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ	48
4.1. ΑΧΩΡΙΚΗ - ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ	48
4.2 ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	52
4.3 ΧΩΡΙΚΗ ΔΥΝΑΜΙΚΗ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΕΩΝ AIRBNB.....	63
5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	76
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	77
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	83

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΑΚΡΩΝΥΜΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ

ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
GIS	Geographic Information System (Γεωγραφικά Πληροφοριακά Συστήματα)
Δ.Δ.	Δημοτικό Διαμέρισμα
Δ.Ε.	Δημοτική Ενότητα
ΕΓΣΑ	Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς
ΕΛΣΤΑΤ	Ελληνική Στατιστική Αρχή
ΚΑΔ	Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας
Π.Δ.	Προεδρικό Διάταγμα
Π.Ε.	Πολεοδομική Ενότητα
ΣΤΑΚΟΔ	Στατιστική Ταξινόμηση Κωδικών Οικονομικών Δραστηριοτήτων
ΣΤΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως
Φ.Π.Α.	Φόρος Προστιθέμενης Αξίας
NACE	Nomenclature des Activites Economiques dans la Communaute Europeenne (Ονοματολογία Οικονομικών Δραστηριοτήτων στην Ε.Ε.)
STR	Short-Term Rental (Βραχυχρόνια Μίσθωση)
QGIS	Quantum Geographic Information System
IDW	Inverse Distance Weighting
NNI	Nearest Neighbor Index

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1: Στάδια Εργασίας.....	2
Εικόνα 2: Επιπτώσεις υπερτουρισμού στην Βαρκελώνη	22
Εικόνα 3: Σύνθημα σε τοίχο κατά του υπερτουρισμού, Βαρκελώνη	22
Εικόνα 4: Υπερτουρισμός στην Βενετία	25
Εικόνα 5: Διαμαρτυρία κατά των μεγάλων πλοίων στη Βενετία	25

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1: Θετικές και Αρνητικές Επιδράσεις της Βραχυχρόνιας Μίσθωσης.....	14
Πίνακας 2: Επιπτώσεις υπερτουρισμού στην Βαρκελώνη	21
Πίνακας 3: Επιπτώσεις υπερτουρισμού στην Βενετία	23
Πίνακας 4: Κατανομή έκτασης Δήμου Αθηναίων	26
Πίνακας 5: Γειτονιές της 1 ^{ης} Δημοτικής Κοινότητας του Δήμου Αθηναίων	28
Πίνακας 6: Χρήσεις γης και ειδικές προβλέψεις Εξάρχεια – Μουσείο – Λόφος Στρέφη	31
Πίνακας 7: Πληθυσμιακή μεταβολή Δ. Αθηναίων 2011-2021	34
Πίνακας 8: Ομαδοποίηση κατηγοριών των επιχειρήσεων	39
Πίνακας 9: Σύγκριση ποσοστιαίας συμμετοχής επιχειρηματικών δραστηριοτήτων	49
Πίνακας 10: Εξέλιξη της Χωρικής Συγκέντρωσης των Καταχωρήσεων Airbnb με βάση τον Δείκτη Εγγύτερου Γείτονα (2008–2023).....	66

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

Χάρτης 1: Δημοτικές κοινότητες του Δήμου Αθηναίων	27
Χάρτης 2: Περιοχή μελέτης και οι γειτονιές της	29
Χάρτης 3: Ζώνες Αμιγούς και Γενικής Κατοικίας στην Περιοχή Μελέτης βάσει Π.Δ. 3.9.1993	33
Χάρτης 4: Συνολικές επιχειρήσεις περιοχής μελέτης για το έτος 2008	53
Χάρτης 5: Συνολικές επιχειρήσεις περιοχής μελέτης για το έτος 2023	54
Χάρτης 6: Χωρική κατανομή καταλυμάτων το 2008	56
Χάρτης 7: Χωρική κατανομή καταλυμάτων το 2023	56
Χάρτης 8: Χωρική κατανομή λιανικού εμπορίου το 2008.....	56
Χάρτης 9: Χωρική κατανομή λιανικού εμπορίου το 2023.....	56
Χάρτης 10: Χωρική κατανομή δραστηριοτήτων αναψυχής το 2008	57
Χάρτης 11: Χωρική κατανομή δραστηριοτήτων αναψυχής το 2023	57
Χάρτης 12: Χωρική κατανομή δραστηριοτήτων τηλεπικοινωνίας και πληροφορικής το 2008	57
Χάρτης 13: Χωρική κατανομή δραστηριοτήτων τηλεπικοινωνίας και πληροφορικής το 2023	57
Χάρτης 14: Χωρική κατανομή δραστηριοτήτων διαχείρισης ακίνητης περιουσίας το 2008	58
Χάρτης 15: Χωρική κατανομή δραστηριοτήτων διαχείρισης ακίνητης περιουσίας το 2023	58
Χάρτης 16: Χωρική κατανομή Επαγγελματικές Επιστημονικές & Τεχνικές Δραστηριότητες το 2008	58

Χάρτης 17: Χωρική κατανομή Επαγγελματικές Επιστημονικές & Τεχνικές Δραστηριότητες το 2023	58
Χάρτης 18: Χωρική κατανομή διοικητικές & υποστηρικτικών δραστηριοτήτων το 2008	59
Χάρτης 19: Χωρική κατανομή διοικητικές & υποστηρικτικών δραστηριοτήτων το 2023	59
Χάρτης 20: Διαχρονική εξέλιξη των συγκεντρώσεων Airbnb στην περιοχή μελέτης (2008–2023)	63
Χάρτης 21: Διαχρονική μεταβολή του γεωμετρικού κέντρου Airbnb (2008–2023)	68
Χάρτης 22: Χωρική Κατανομή Καταχωρήσεων Airbnb σε Σχέση με τις Θεσμοθετημένες Ζώνες Αμιγούς και Γενικής Κατοικίας (Π.Δ. 1075/1993)	70
Χάρτης 23: Χωρική Κατανομή Καταχωρήσεων Δραστηριοτήτων Αναψυχής σε Σχέση με τις Θεσμοθετημένες Ζώνες Αμιγούς και Γενικής Κατοικίας (Π.Δ. 1075/1993)	72
Χάρτης 24: Ανάλυση εγγύτητας Airbnb προς Δραστηριότητες Αναψυχής (2023)	74

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Διάγραμμα 1: Εξέλιξη Επιχειρηματικής Δραστηριότητας ανά Κατηγορία από το 2008 στο 2022	52
Διάγραμμα 2: Διαχρονική εξέλιξη της μέσης παρατηρούμενης απόστασης μεταξύ καταχωρήσεων Airbnb (2013–2023)	66

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

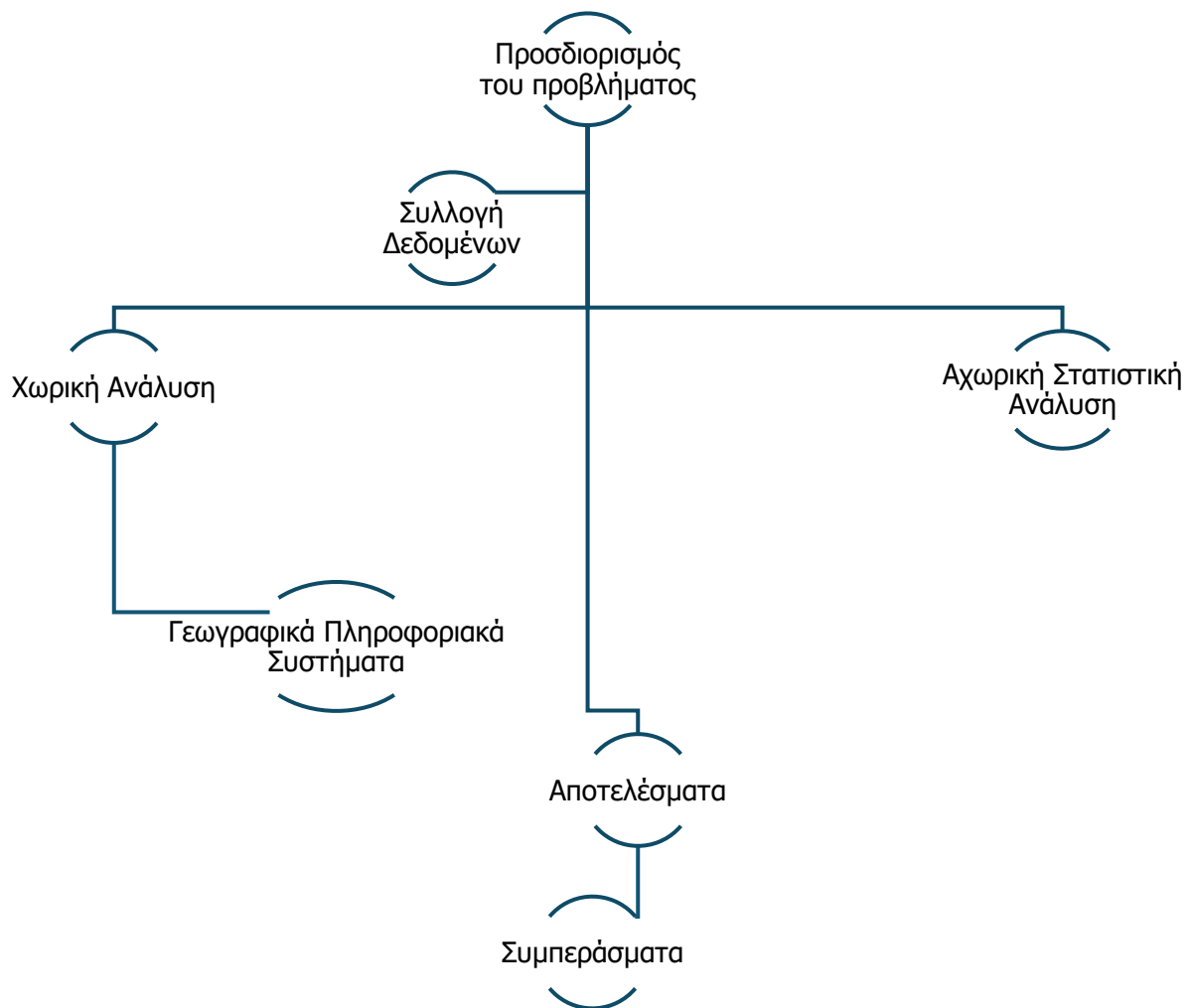
Η παρούσα διπλωματική εργασία εξετάζει την επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, τύπου πλατφόρμας Airbnb στις χρήσεις γης στο κέντρο της Αθήνας. Στόχος είναι να διερευνηθεί, πώς η εξάπλωση του φαινομένου επηρεάζει τη λειτουργία του αστικού χώρου, μεταβάλλοντας ή επαναπροσδιορίζοντας περιοχές: κατοικίας, εμπορίου αναψυχής.

Η μεθοδολογία περιλαμβάνει τη χρήση εργαλείων Γεωγραφικών Πληροφοριακών Συστημάτων (Γ.Π.Σ.), για την αποτύπωση της χωρικής κατανομής και μετατόπισης των Airbnb. Αυτό επιτυγχάνεται μέσω του δείκτη mean center, του δείκτη Nearest Neighbor, καθώς και τη μέτρηση εγγύτητας με σημεία αναψυχής με χρήση την μέθοδο Distance Matrix και τέλος τη συσχέτιση των Airbnb με τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης.

Η μελέτη επικεντρώνεται σε συγκεκριμένη περιοχή του κέντρου, όπου παρατηρείται αυξημένη παρουσία Airbnb. Η εργασία επιχειρεί να αναδείξει αν και πώς το Airbnb λειτουργεί ως παράγοντας χωρικού μετασχηματισμού, με επιπτώσεις στις χρήσεις γης.

1.2 ΣΤΑΔΙΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Εικόνα 1: Στάδια Εργασίας



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

1.3 ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

Η παρούσα εργασία στοχεύει στη διερεύνηση των μεταβολών στις χρήσεις γης, με αφετηρία την ανάδυση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, ως παράγοντας μεταβολής του αστικού χώρου. Εστιάζοντας στην συνοικία Μουσείο-Εξάρχεια-Νεάπολη, επιχειρείται η ανάλυση της επίδρασης του φαινομένου στην κατανομή δραστηριοτήτων και στην αντιστοιχία μεταξύ θεσμοθετημένων και υφιστάμενων χρήσεων.

Συγκεκριμένα, επιδιώκεται:

1. Η τεκμηρίωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης ως λειτουργικά μεταβαλλόμενης χρήσης γης, μέσα από ανάλυση βιβλιογραφίας, θεσμικού πλαισίου.
2. Η αποτύπωση των θεσμοθετημένων χρήσεων γης στην περιοχή μελέτης (βάσει του Π.Δ. 3.9.1993)
3. Η αποτύπωση της κατανομής των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων το 2008 και 2023, μέσω χαρτογραφικής απεικόνισης (IDW), με στόχο την συγκριτική τους ανάλυση.
4. Η καταγραφή και γεωχωρική αποτύπωση καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, καθώς και η συσχέτισή τους με δραστηριότητες αναψυχής.
5. Η αξιολόγηση της συμβατότητας της παρουσίας Airbnb με τις υφιστάμενες χρήσεις γης.

Βασικά Ερευνητικά Ερωτήματα:

1. Πώς μεταβάλλεται η επιχειρηματική δραστηριότητα με βάση την βραχυχρόνια μίσθωση;
2. Ποια είναι η γεωγραφική κατανομή των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στην περιοχή μελέτης και ποια η σχέση τους με κέντρα αναψυχής;
3. Σε ποιο βαθμό η λειτουργία των Airbnb μπορεί να θεωρηθεί συμβατή ή οχλούσα χρήση σε σχέση με τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης, και πώς αυτό επηρεάζει την πολεοδομική υποβάθμιση της περιοχής;

1.4 ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Οι χρήσεις γης αποτελούν έναν από τους βασικότερους άξονες ανάλυσης του αστικού και περιαστικού χώρου, καθώς αντανακλούν τις λειτουργίες και τις δραστηριότητες που αναπτύσσονται σε συγκεκριμένες γεωγραφικές περιοχές. Η μελέτη των χρήσεων γης επιτρέπει την κατανόηση των διαδικασιών παραγωγής του χώρου, των κοινωνικοοικονομικών αλληλεπιδράσεων και των μορφών ανάπτυξης που διαμορφώνουν το δομημένο περιβάλλον. Στην παρούσα ενότητα, επιχειρείται η αποσαφήνιση της έννοιας των χρήσεων γης, η ταξινόμηση των βασικών κατηγοριών τους, καθώς και η εξέταση της έντασης με την οποία αυτές πραγματοποιούνται στον αστικό ιστό.

1.4.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Σύμφωνα με τον Μέλισσα (2021), χρήσεις γης νοούνται το σύνολο των δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται στο χώρο ως αποτέλεσμα της ανθρώπινης δραστηριότητας. Η εννοιολογική αποσαφήνιση των χρήσεων γης καταγράφεται από την πολεοδομική νομοθεσία καταρχάς ως «ο τρόπος λειτουργικής χρησιμοποίησης εδάφους ή κτισμάτων ή έργων υποδομής» (άρθρο 2 εδάφ. 5 του Ν.Δ. 1262/1972, Α' 194). Στη συνέχεια, με το άρθρο 1 εδάφ. 5 του ν. 360/1976 (Α' 151), η χρήση σε ένα χώρο εκλαμβάνεται ως «ο τρόπος της ενδεδειγμένης λειτουργικής χρησιμοποίησεως ζώνης περιοχής ή τμήματος του χερσαίου και θαλασσίου χώρου,

μετά των εν αυταίς φυσικών πόρων υδάτων, κτισμάτων και έργων υποδομής». Κάθε χρήση καταλαμβάνει κατά κύριο λόγο μια μοναδική θέση στο χώρο που είναι σαφώς οριοθετημένη, που μπορεί να δραστηριοποιείται μέσα σε ένα κτίριο ή να αναπτύσσεται σε μια ανοιχτή κατασκευή.

1.4.2 ΤΑΞΙΝΟΜΗΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Στο πλαίσιο του καθορισμού των χρήσεων γης, πολλές χώρες εφαρμόζουν συστήματα ταξινόμησης που διακρίνουν γενικές και ειδικές κατηγορίες χρήσεων (land-use classes). Η ταξινόμηση αυτή βασίζεται στη φύση των δραστηριοτήτων που λαμβάνουν χώρα και στο πολεοδομικό και αναπτυξιακό πλαίσιο κάθε περιοχής (Γιαννακούρου, 2022).

Παρά τη διαφοροποίηση στα κριτήρια και τις μεθοδολογίες ταξινόμησης από χώρα σε χώρα, διεθνώς διακρίνονται ορισμένες βασικές κατηγορίες χρήσεων γης. Αυτές περιλαμβάνουν: Κατοικία, Μεταποίηση (βιομηχανία, βιοτεχνία), Εξόρυξη, Πρωτογενή παραγωγή (γεωργία, αλιεία, κτηνοτροφία), Εμπόριο (χονδρικό και λιανικό), Υπηρεσίες και πολιτιστικές δραστηριότητες (τουρισμός, μουσεία, θέατρα, κινηματογράφοι), Κοινωνικές υποδομές (εκπαίδευση, υγεία), Πράσινοι και ελεύθεροι χώροι (πάρκα, άλση, βοτανικοί και ζωολογικοί κήποι) (Γιαννακούρου, 2022).

Η ταξινόμηση των χρήσεων γης είναι ένα από τα βασικά ζητήματα στον πολεοδομικό σχεδιασμό. Βοηθά στη μείωση της πολυπλοκότητας και στη σωστή κατανόηση του αστικού χώρου. Ανάλογα με το πώς γίνεται αυτή η ταξινόμηση, προκύπτουν διαφορετικές αναλύσεις και παρεμβάσεις στον χώρο (Γιαννακούρου, 2022).

Η ομαδοποίηση των χρήσεων γης σε κατηγορίες επιδιώκει αφενός την αποφυγή συγκρούσεων μεταξύ λειτουργιών ασύμβατης ή ανταγωνιστικής φύσης (όπως η συμβίωση κατοικίας και βαριάς βιομηχανίας) και αφετέρου την ενίσχυση της συνεργασίας μεταξύ λειτουργικά συμπληρωματικών δραστηριοτήτων (Γιαννακούρου, 2022).

1.4.3 ΈΝΤΑΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Η ένταση των χρήσεων γης δεν παραμένει σταθερή, αλλά διαμορφώνεται δυναμικά ανάλογα με διάφορους παράγοντες. Η υφιστάμενη νομοθεσία δεν προβλέπει ολοκληρωμένο μηχανισμό ελέγχου της έντασης, ούτε ανώτατα όρια για επιβαρυντικές χρήσεις, με χαρακτηριστικό παράδειγμα την ΚΥΑ 1397/2015 για το κέντρο της Αθήνας (Μέλισσας, 2021).

Τρεις βασικές παράμετροι καθορίζουν την ένταση:

I. Συχνότητα και ακτίνα εξυπηρέτησης

Η συχνότητα σχετίζεται με τον αριθμό επισκεπτών και την εμβέλεια της χρήσης. Χρήσεις καθημερινής ανάγκης, όπως τα παντοπωλεία, έχουν μικρότερη ακτίνα εξυπηρέτησης σε σχέση με τα σχολεία μέσης εκπαίδευσης (Μέλισσας, 2021).

II. Κορεσμός και επανάληψη χρήσεων

Η υπερσυγκέντρωση ομοειδών δραστηριοτήτων (π.χ. καταστήματα εστίασης, βραχυχρόνιες μισθώσεις) επιβαρύνει περιοχές και αλλοιώνει τον χαρακτήρα τους (Μέλισσας, 2021).

III. Μέγεθος δραστηριότητας και πολεοδομικοί συντελεστές

Το μέγεθος μιας χρήσης και οι πολεοδομικοί δείκτες, όπως ο συντελεστής δόμησης και η κάλυψη, επηρεάζουν σημαντικά την ένταση (Μέλισσας, 2021).

1.5 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

1.5.1 Η ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΗΣ ΓΑΙΟΠΡΟΣΟΔΟΥ ΣΤΗΝ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Η κατανομή και διάρθρωση των χρήσεων γης στις αστικές περιοχές καθορίζεται σε μεγάλο βαθμό από τη λειτουργία της αστικής γαιοπροσόδου, η οποία εκφράζει τη βασική μορφή οικονομικής αξιοποίησης του εδάφους μέσω της ατομικής ιδιοκτησίας. Τα διάφορα οικόπεδα σε μια πόλη διαθέτουν διαφορετικά χωρικά πλεονεκτήματα, τα οποία επηρεάζουν την αξία τους και, κατά συνέπεια, το ύψος της γαιοπροσόδου που αποκομίζει ο ιδιοκτήτης. Η επιδίωξη της μέγιστης απόδοσης επενδυμένου κεφαλαίου οδηγεί σε ανταγωνισμό για την εκμετάλλευση αυτών των πλεονεκτημάτων (Γετίμης, 1994).

Ο ανταγωνισμός αυτός, σε συνδυασμό με την τάση εξίσωσης των ποσοστών κέρδους μεταξύ διαφορετικών χρήσεων γης, συμβάλλει στη δημιουργία χωρικών συγκεντρώσεων ομοειδών δραστηριοτήτων. Έτσι, διαμορφώνονται περιοχές, όπως τα κέντρα των πόλεων με έντονη συγκέντρωση δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα (γραφεία, καταστήματα), ή περιοχές όπου κυριαρχεί η βιομηχανία ή η κατοικία (Γετίμης, 1994).

Η υπερίσχυση μιας αστικής χρήσης έναντι άλλης δεν εξαρτάται τόσο από το είδος της γαιοπροσόδου, αλλά κυρίως από το ύψος της προσόδου που μπορεί να αποδώσει η εκάστοτε χρήση γης. Το ύψος αυτό επηρεάζεται άμεσα από την ένταση της δόμησης, τους ευνοϊκούς όρους τοποθεσίας και τη συνολική δυναμική της αστικής αγοράς. Αν και η κρατική πολιτική, μέσω του πολεοδομικού σχεδιασμού, επιχειρεί να ρυθμίσει τις χρήσεις, εντούτοις το πεδίο του ανταγωνισμού παραμένει προσανατολισμένο στις ανάγκες του κεφαλαίου και της ατομικής ιδιοκτησίας (Γετίμης, 1994).

Στην Ελλάδα, η ανάγκη άσκησης πολιτικής χρήσεων γης αναγνωρίζεται ουσιαστικά μόνο μετά το 1974. Έως τότε, οι κρατικές παρεμβάσεις ήταν αποσπασματικές, αν και ήδη από τη δεκαετία του '20 είχαν θεσμικά κατοχυρωθεί ορισμένες δυνατότητες ρύθμισης μέσω του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και της διαχείρισης των χωρικών πλεονεκτημάτων (Γετίμης, 1994).

Η λειτουργία της γαιοπροσόδου, επομένως, ασκεί καθοριστική επίδραση στη διαμόρφωση και την εξέλιξη των χρήσεων γης, καθώς οι πιέσεις για ανώτερη

οικονομική αξιοποίηση του χώρου οδηγούν σε συνεχή μεταβολή των αστικών λειτουργιών. Αυτή η δυναμική καθιστά επιτακτική την ανάγκη για την άσκηση οργανωμένης και συνεκτικής πολιτικής χρήσεων γης, προκειμένου να διασφαλιστεί η ορθολογική οργάνωση του χώρου.

1.5.2 ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Η πολιτική χρήσεων γης αποσκοπεί στη ρύθμιση και οργάνωση της χωρικής κατανομής των δραστηριοτήτων στον αστικό και περιαστικό χώρο. Μέσω αυτής επιδιώκεται η ορθολογική ανάπτυξη των πόλεων, η προστασία του περιβάλλοντος και η διασφάλιση της ποιότητας ζωής. Η εφαρμογή της πολιτικής πραγματοποιείται με δύο βασικούς τρόπους:

α) μέσω των χρήσεων γης, τα οποία καθορίζουν ποιες δραστηριότητες επιτρέπονται ή απαγορεύονται σε κάθε περιοχή και θέτουν βασικούς όρους δόμησης, όπως οι μέγιστοι επιτρεπόμενοι όγκοι κτηρίων.

β) μέσω γενικών κανονιστικών ρυθμίσεων, που δεν εξειδικεύουν χρήσεις αλλά θέτουν βασικούς κανόνες αξιοποίησης του χώρου, όπως για παράδειγμα η δυνατότητα χωροθέτησης κατοικιών σε εκτός σχεδίου περιοχές, υπό την προϋπόθεση ύπαρξης οικοπέδου ελάχιστης έκτασης τεσσάρων στρεμμάτων (Οικονόμου, 2011).

Στις περιοχές με εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια, η πολιτική χρήσεων γης εφαρμόζεται διαφορετικά σε σύγκριση με τις περιαστικές ή αγροτικές περιοχές. Η ύπαρξη σχεδίου συνεπάγεται με οργανωμένο αστικό χώρο, όπου κυριαρχούν οι λειτουργίες της κατοικίας και του τριτογενούς τομέα, ενώ έχουν ήδη προβλεφθεί κοινόχρηστοι χώροι και δίκτυα υποδομών. Ωστόσο, σε αυτές τις περιοχές, οι δυνατότητες άμεσης παρέμβασης περιορίζονται λόγω των ισχυρών ατομικών δικαιωμάτων ιδιοκτησίας και των πιέσεων από επενδυτικά συμφέροντα (Γετίμης, 1994).

Στο συγκεκριμένο πλαίσιο, η πολιτική χρήσεων γης επικεντρώνεται κυρίως στον καθορισμό όρων δόμησης όπως οι συντελεστές δόμησης και οι επιτρεπόμενες χρήσεις οι οποίοι διαμορφώνουν το τελικό δομημένο περιβάλλον. Ειδικότερα στις κεντρικές αστικές περιοχές, η αυξημένη ζήτηση για εμπορικές και γραφειακές χρήσεις έχει οδηγήσει σε αναθεώρηση των χρήσεων και σε αυξημένους συντελεστές δόμησης,

γεγονός που δημιουργεί έντονες πιέσεις στην κατοικία και εντείνει τις διαδικασίες αύξησης της γαιοπροσόδου (Γετίμης, 1994).

Το πολεοδομικό σύστημα στην Ελλάδα, ιστορικά, χαρακτηρίζεται από μια γενική και ασαφή προσέγγιση στη ρύθμιση των χρήσεων γης. Αν και τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και τα Ρυθμιστικά Σχέδια εισήγαγαν ένα βασικό πλαίσιο κανόνων, εντούτοις δεν κατόρθωσαν να επιβάλλουν σαφείς και δεσμευτικές ρυθμίσεις για την εξειδίκευση των χρήσεων. Η έλλειψη συγκεκριμένων ορίων και η αδυναμία αποτελεσματικής επιβολής τους οδήγησαν σε φαινόμενα άναρχης ανάπτυξης, υπερσυγκέντρωσης δραστηριοτήτων και σταδιακής υποβάθμισης των κατοικημένων περιοχών (Γετίμης, 1994).

Η απουσία μιας συνεκτικής και προληπτικής πολιτικής χρήσεων γης δυσχέρανε την αντιμετώπιση συγκρούσεων μεταξύ διαφορετικών δραστηριοτήτων, όπως η συνύπαρξη κατοικίας με ρυπογόνες βιομηχανίες ή η αδόμητη εγκατάσταση εμπορικών χρήσεων σε καθαρά οικιστικές περιοχές. Οι παρεμβάσεις που πραγματοποιήθηκαν ήταν κυρίως αποσπασματικές και συχνά υπαγορεύτηκαν από κοινωνικές πιέσεις, με το κόστος μετεγκατάστασης να λειτουργεί αποτρεπτικά (Γετίμης, 1994).

Στο πλαίσιο αυτό, οι πρόσφατες μεταρρυθμίσεις κινήθηκαν περισσότερο προς την προσαρμογή στο υφιστάμενο καθεστώς και στις απαιτήσεις της αγοράς, παρά προς τη χάραξη μιας στρατηγικής πολιτικής αναδιάρθρωσης του χώρου. Έτσι, η πολιτική χρήσεων γης παραμένει εγκλωβισμένη σε αποσπασματικές και αμυντικές παρεμβάσεις, γεγονός που δυσχεραίνει σημαντικά την επίτευξη ολοκληρωμένου και βιώσιμου πολεοδομικού σχεδιασμού και την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής (Γετίμης, 1994).

1.6 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Η εξέλιξη του θεσμικού πλαισίου που αφορά τις χρήσεις γης στην Ελλάδα αντανakλά τη σταδιακή μετάβαση από αποσπασματικές ρυθμίσεις προς έναν πιο οργανωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό. Πριν από το 1975, οι παρεμβάσεις στη ρύθμιση των χρήσεων γης χαρακτηρίζονταν από έλλειψη συνοχής και ενιαίας στρατηγικής. Οι ρυθμίσεις επικεντρώνονταν κυρίως σε τοπικά προβλήματα συγκεκριμένων πόλεων, χωρίς ευρύτερο πλαίσιο για τη χωροταξική οργάνωση (Μέλισσας, 2021).

Μία πρώτη σημαντική προσπάθεια γενίκευσης της ρύθμισης αποτέλεσε το Π.Δ. 81/1980, το οποίο καθόρισε έξι βασικές γενικές κατηγορίες χρήσεων γης και επιμέρους ειδικές χρήσεις. Παράλληλα, έθεσε βασικούς όρους δόμησης, όπως το ανώτατο ποσοστό κάλυψης και τους επιτρεπόμενους συντελεστές δόμησης ανά κατηγορία (Αραβαντινός, 2007).

Η ανάγκη για περαιτέρω εξειδίκευση οδήγησε στην θεσμοθέτηση του Π.Δ. 23.2/1987, το οποίο εισήγαγε τους βασικούς όρους "Αμιγής Κατοικία" και "Γενική Κατοικία". Το διάταγμα αυτό όρισε εννέα γενικές πολεοδομικές λειτουργίες και 27 ειδικές κατηγορίες. Με αυτόν τον τρόπο, επιχειρήθηκε να διασφαλιστεί η λειτουργικότητα των αστικών περιοχών και να ελαχιστοποιηθούν οι συγκρούσεις χρήσεων γης (Π.Δ. 23.2/1987).

Η κατηγοριοποίηση της κατοικίας σε «Αμιγή» και «Γενική» αποτελεί βασικό εργαλείο του πολεοδομικού σχεδιασμού, συμβάλλοντας στον αποτελεσματικότερο διαχωρισμό των χρήσεων γης και στη διατήρηση της ποιότητας ζωής στις αστικές περιοχές (Π.Δ. 59/2018). Η **Αμιγής Κατοικία** χαρακτηρίζεται από αυστηρούς περιορισμούς που στοχεύουν στη διατήρηση ενός ήσυχου οικιστικού περιβάλλοντος. Επιτρέπονται αποκλειστικά δραστηριότητες που συνδέονται άμεσα με τη διαβίωση, όπως η πρωτοβάθμια εκπαίδευση, πολιτιστικές χρήσεις μικρής κλίμακας και καταστήματα καθημερινής ανάγκης. Η χρήση χώρων για γραφεία ή άλλες επαγγελματικές δραστηριότητες γενικά απαγορεύεται (Ναυτεμπορική, 2020).

Αντίθετα, η **Γενική Κατοικία** προσφέρει μεγαλύτερη ευελιξία στη χρήση της γης, ενσωματώνοντας πέραν της κατοικίας και εμπορικές δραστηριότητες, γραφεία, ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις μικρής κλίμακας, πολιτιστικούς χώρους, εκπαιδευτικές δομές και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης (Π.Δ. 59/2018). Η διαφοροποίηση αυτή επιτρέπει τη διαμόρφωση μικτών, πολυλειτουργικών περιοχών ικανών να εξυπηρετήσουν ευρύτερες ανάγκες (Χριστοφιλοπούλου, 2002).

Ωστόσο, οι ραγδαίες κοινωνικές, οικονομικές και τεχνολογικές εξελίξεις των επόμενων δεκαετιών κατέστησαν το πλαίσιο του 1987 ανεπαρκές για να καλύψει τις νέες ανάγκες. Η ανάπτυξη νέων μορφών επιχειρηματικότητας, όπως η βραχυχρόνια μίσθωση μέσω ψηφιακών πλατφορμών και οι πιέσεις για ταχύτερη αξιοποίηση του αστικού χώρου ανέδειξαν αδυναμίες στην εφαρμογή των υφιστάμενων ρυθμίσεων.

Στην κατεύθυνση του εκσυγχρονισμού, ο ν.4269/2014 εισήγαγε σημαντικές καινοτομίες:

- Καθιέρωσε νέες βασικές κατηγορίες χρήσεων γης (π.χ. Κατοικία, Πολεοδομικά Κέντρα).
- Συνέδεσε τις χρήσεις γης με τους Κωδικούς Αριθμούς Δραστηριοτήτων (ΚΑΔ), διευκολύνοντας έτσι την αντιστοίχιση οικονομικών δραστηριοτήτων με τις πολεοδομικές ζώνες (Γιαννακούρου, 2022).

Το Π.Δ. 59/2018, που ισχύει σήμερα, εμβάθυνε τη λογική αυτή, αυξάνοντας τον αριθμό των γενικών πολεοδομικών λειτουργιών σε 17 και των ειδικών σε 55, με συνολικά 138 κατηγορίες χρήσεων. Το νέο διάταγμα επιδιώκει να καλύψει ένα ευρύτερο φάσμα δραστηριοτήτων, να διευκολύνει την ανάπτυξη, αλλά και να διασφαλίσει την ισορροπία στον αστικό χώρο (Αραβαντινός, 2007).

1.7 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΕΝΟΙΚΙΩΝ

Η διαμόρφωση των ενοικίων αποτελεί αποτέλεσμα της αλληλεπίδρασης πολλών οικονομικών, κοινωνικών και θεσμικών παραγόντων, με κεντρικό ρόλο να διαδραματίζει η προσφορά και η ζήτηση. Όταν η ζήτηση για κατοικία αυξάνεται χωρίς αντίστοιχη αύξηση της προσφοράς, τα ενοίκια τείνουν να αυξάνονται (Glaser & Gyourko, 2005). Αντίθετα, σε περιόδους υπερπροσφοράς ή μείωσης της ζήτησης, παρατηρείται πτώση των τιμών.

Η συνολική οικονομική συγκυρία, το διαθέσιμο εισόδημα, η ανεργία και οι κοινωνικές μεταβολές, όπως η αστικοποίηση και οι μεταναστευτικές ροές, επηρεάζουν επίσης σημαντικά τη ζήτηση για στέγαση (Rosen, 1979 Malpezzi, 1996). Επιπλέον, οι πολεοδομικές ρυθμίσεις και οι όροι δόμησης επηρεάζουν την προσφορά, αφού περιορισμοί στη χρήση γης ή αυστηροί όροι δόμησης μειώνουν το διαθέσιμο απόθεμα κατοικιών, εντείνοντας την άνοδο των ενοικίων (Quigley & Raphael, 2005).

Η τοποθεσία διαδραματίζει κρίσιμο ρόλο, καθώς περιοχές με καλή προσβασιμότητα, υποδομές και δημόσιες υπηρεσίες συγκεντρώνουν υψηλότερη ζήτηση (Alonso, 1964). Τέλος, οι κρατικές παρεμβάσεις μέσω πολιτικών στέγασης ή ελέγχου των ενοικίων

μπορούν να επηρεάσουν άμεσα το ύψος τους, συχνά με ακούσια μείωση της προσφοράς (Gyourko & Linneman, 1989).

Συνοψίζοντας, τα ενοίκια αντανakλούν τη δυναμική ισορροπία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης, επηρεαζόμενα από οικονομικούς, κοινωνικούς, χωρικούς και θεσμικούς παράγοντες.

Στο πλαίσιο αυτό, η εξάπλωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει εντείνει τις πιέσεις στη ζήτηση κατοικίας, συμβάλλοντας σε περαιτέρω αυξήσεις των ενοικίων, ιδιαίτερα σε αστικές περιοχές υψηλής τουριστικής αξίας.

1.8 Η ΑΝΑΔΥΣΗ ΚΑΙ Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΟΝ ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ

1.8.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ

Ως οικονομία διαμοιρασμού "sharing economy" ορίζεται ένα νέο επιχειρηματικό μοντέλο, του οποίου οι δραστηριότητες παρέχονται από συνεργαζόμενες ηλεκτρονικές πλατφόρμες. Έχουν ως στόχο να δημιουργήσουν μια νέα αγορά, όπου οι υπηρεσίες θα παρέχονται για ιδιωτική προσωπική χρήση. Ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά της είναι η έλλειψη μεσαζόντων, καθώς ο διαχειριστής του ακινήτου μπορεί να έρθει σε επαφή απευθείας με τον ενδιαφερόμενο πελάτη (Ευαγγέλου 2018).

Η βραχυχρόνια μίσθωση ορίζεται από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, ως τη μίσθωση ακινήτου που γίνεται μέσω των ψηφιακών πλατφορμών για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια (Ευαγγέλου 2018).

Στο πλαίσιο αυτό, η βραχυχρόνια μίσθωση κατοικιών μέσω ψηφιακών πλατφορμών, όπως η Airbnb και η Booking.com, συνιστά μία από τις πιο χαρακτηριστικές εφαρμογές της οικονομίας διαμοιρασμού στον τομέα της στέγασης. Μέσω της βραχυχρόνιας μίσθωσης, οι ιδιοκτήτες ακινήτων διαθέτουν προσωρινά τα ακίνητά τους σε επισκέπτες, παρέχοντας εναλλακτικές μορφές διαμονής και δημιουργώντας νέα δυναμική στην αγορά κατοικίας.

Η Airbnb (αρχικά AirBedandBreakfast) ξεκίνησε το 2007 στο Σαν Φρανσίσκο από τους Brian Chesky και Joe Gebbia, οι οποίοι, για να καλύψουν τα έξοδα ενοικίου τους, άρχισαν να ενοικιάζουν χώρους στο διαμέρισμά τους σε αγνώστους, προσφέροντας φιλοξενία σε φουσκωτά στρώματα έναντι 10 δολαρίων τη βραδιά. Η ιδέα απογειώθηκε

όταν ένα συνέδριο Αρχιτεκτονικής Επίπλων δημιούργησε αυξημένη ζήτηση για διαμονή, οδηγώντας τους να μετατρέψουν κάθε γωνιά του σπιτιού τους σε χώρο φιλοξενίας με πρόσθετες υπηρεσίες ξενάγησης (Σαρχόση, 2021).

Το 2008, μαζί με τον Nathan Blecharczyk, δημιούργησαν την Airbnb ως πλατφόρμα που συνδέει οικοδεσπότες και επισκέπτες. Μέσα από την ιστοσελίδα, οι οικοδεσπότες αναρτούν πληροφορίες για τα ακίνητα που προσφέρουν, ενώ η πλατφόρμα λειτουργεί ως μεσάζων, διευκολύνοντας τις κρατήσεις (Σαρχόση, 2021).

1.8.2 Η ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΟΙ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΙΣΤΟ

Η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει προκαλέσει σημαντικές μεταβολές στον αστικό χώρο, την κοινωνία και την οικονομία. Οι επιδράσεις αυτές είναι σημαντικές, αλλά συνδυάζουν τόσο θετικά αποτελέσματα όσο και προκλήσεις που απαιτούν προσεκτική διαχείριση. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται μερικές θετικές και αρνητικές συνέπειες ανά τομέα:

Πίνακας 1: Θετικές και Αρνητικές Επιδράσεις της Βραχυχρόνιας Μίσθωσης

Τομέας	Θετικές Επιδράσεις	Αρνητικές Επιδράσεις
Οικονομία	<ul style="list-style-type: none"> → Ενίσχυση του ΑΕΠ: Το 2022, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις κάλυψαν το 21,5% των διανυκτερεύσεων στην Ελλάδα, συμβάλλοντας άμεσα κατά 1,65% και έμμεσα κατά 3,64%-3,90% στο ΑΕΠ (7,58 έως 8,12 δισ. ευρώ), υποστηρίζοντας περίπου 54.000 θέσεις εργασίας → Ανάπτυξη νέων επαγγελματικών δραστηριοτήτων στον τουριστικό και ακίνητο κλάδο. → Γεωγραφική διασπορά του τουριστικού εισοδήματος, ενισχύοντας την περιφέρεια. 	<ul style="list-style-type: none"> → Εμφάνιση φαινομένων φοροδιαφυγής. → Δημιουργία ανισοτήτων μεταξύ παραδοσιακών και νέων μορφών επιχειρηματικότητας.
Αγορά Κατοικίας	<ul style="list-style-type: none"> → Ενεργοποίηση ανενεργού κτηριακού αποθέματος. → Δημιουργία συμπληρωματικού εισοδήματος για μικρούς ιδιοκτήτες. 	<ul style="list-style-type: none"> → Μείωση της διαθεσιμότητας για μακροχρόνια κατοίκηση. → Αύξηση των ενοικίων και επιδείνωση της στεγαστικής κρίσης.
Κοινωνία	<ul style="list-style-type: none"> → Οικονομική ενδυνάμωση ευάλωτων κοινωνικών ομάδων. → Ενίσχυση μικρών κοινοτήτων και περιοχών εκτός τουριστικού πυρήνα. 	<ul style="list-style-type: none"> → Εξευγενισμός (gentrification) και κοινωνικός αποκλεισμός σε παραδοσιακές γειτονιές. → Εντάσεις μεταξύ τουριστών και μόνιμων κατοίκων.
Πολεοδομία / Χρήσεις Γης	<ul style="list-style-type: none"> → Αναβάθμιση περιοχών με περιορισμένη τουριστική ανάπτυξη. → Αύξηση της επενδυτικής δραστηριότητας σε υποβαθμισμένα τμήματα πόλεων. 	<ul style="list-style-type: none"> → Άναρχη ανατροπή χρήσεων γης χωρίς προσαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού. → Επιβάρυνση δημόσιων υποδομών και χώρων λόγω υπερσυγκέντρωσης χρήσεων.
Τουρισμός	<ul style="list-style-type: none"> → Διεύρυνση τουριστικής προσφοράς και κάλυψη αυξημένης ζήτησης σε περιόδους αιχμής. → Παροχή ευέλικτων λύσεων διαμονής για νέες κατηγορίες ταξιδιωτών. 	<ul style="list-style-type: none"> → Υποβάθμιση της τουριστικής εμπειρίας λόγω υπερφόρτωσης και κορεσμού. → Ποιοτική αλλοίωση του αστικού περιβάλλοντος σε τουριστικά hotspots.

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ (2023), Δουκίδης & Κιοσές (2023), ΤΕΕ (2023), INSETE (2020), UN-Habitat (2020), OECD (2018), Grant Thornton (2019)

Ήδη από το 2015, μελέτη της Grant Thornton εκτιμούσε την αξία της οικονομίας διαμοιρασμού στον τουρισμό στα 1,38–1,46 δισ. ευρώ, με δυνητικά φορολογικά έσοδα 322–353 εκατ. ευρώ. Σύμφωνα με πρόσφατη μελέτη (Δουκίδης & Κιοσές, 2023), οι βραχυχρόνιες μισθώσεις κάλυψαν το 21,5% των διανυκτερεύσεων στην Ελλάδα το 2022, συμβάλλοντας άμεσα κατά 1,65%, και έμμεσα κατά 3,64%–3,90% στο ΑΕΠ, δηλαδή 7,58 και 8,12 δισ. ευρώ και υποστηρίζοντας περίπου 54.000 θέσεις εργασίας (Παπατζανή, 2019).

1.8.3 Η ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΩΣ ΜΕΤΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ

Η εξάπλωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, κυρίως μέσω της πλατφόρμας Airbnb, έχει προκαλέσει σημαντικές μεταβολές στη λειτουργική χρήση του αστικού χώρου, ιδιαίτερα σε περιοχές με θεσμοθετημένες χρήσεις κατοικίας. Αν και οι μισθώσεις αυτές πραγματοποιούνται εντός κατοικιών, η φύση τους διαφοροποιείται ουσιαστικά από τη μόνιμη κατοίκηση, καθώς εξυπηρετούν βραχυχρόνιες διαμονές επισκεπτών, συχνά με χαρακτηριστικά παρόμοια με αυτά των τουριστικών καταλυμάτων.

Η λειτουργική αυτή μεταβολή δεν συνοδεύεται από αντίστοιχη θεσμική αλλαγή χρήσης γης, δημιουργώντας μια «γκρίζα ζώνη» μεταξύ της κατοικίας και της τουριστικής χρήσης. Όπως επισημαίνει ο Δημήτρης Μέλισσας (2020), η βραχυχρόνια μίσθωση, παρότι δραστηριοποιείται εντός των κατοικιών, παρουσιάζει ουσιαστικές διαφορές από την έννοια της κατοικίας όπως αυτή ορίζεται στη νομοθεσία. Η κύρια διαφοροποίηση αφορά τη συχνότητα αλλαγής χρήστη, τη σκοπιμότητα της διαμονής (παροχή προσωρινής φιλοξενίας σε επισκέπτες) και τη δυνητική παροχή υπηρεσιών (π.χ. καθαριότητα, διαχείριση, παραλαβή), που προσιδιάζουν περισσότερο σε τουριστική εγκατάσταση παρά σε ιδιωτική κατοικία.

Η κατάσταση αυτή είναι ιδιαίτερος προβληματική σε περιοχές αμιγούς κατοικίας, όπου επιτρέπεται μόνο η χρήση μόνιμης κατοικίας και όχι τουριστικές ή επαγγελματικές δραστηριότητες. Ωστόσο, ακόμη και στις ζώνες γενικής κατοικίας, όπου επιτρέπονται κάποιες ήπιες εμπορικές και παροχικές χρήσεις, η χρήση Airbnb δεν περιλαμβάνεται ρητά στον κατάλογο επιτρεπόμενων χρήσεων. Η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣΤΕ 1349/2023) έκρινε ότι όταν μια μίσθωση πραγματοποιείται συστηματικά, με επανειλημμένη εκμίσθωση σε διαφορετικά πρόσωπα και συνοδεύεται από παροχή υπηρεσιών ή διαχείριση μέσω εταιρείας, τότε παύει να θεωρείται "κατοικία" και μεταπίπτει σε τουριστική χρήση. Η τελευταία δεν επιτρέπεται ούτε σε

γενικής κατοικίας περιοχές, εκτός εάν υπάρχει ρητή πρόβλεψη. Συνεπώς, ούτε η γενική κατοικία προσφέρει σαφή και ασφαλή νομική κάλυψη για τη βραχυχρόνια μίσθωση.

Επιπρόσθετα, σύμφωνα με την τελευταία απόφαση ΣτΕ 662/2024, η βραχυχρόνια μίσθωση αποτελεί στην ουσία τουριστική και οχλούσα χρήση, η οποία εγκαθίσταται χωρίς πολεοδομικά κριτήρια, παρακούντας τις υφιστάμενες χρήσεις γης και προκαλώντας αύξηση στις τιμές ακινήτων και ενοικίων, με δυσμενείς κοινωνικές συνέπειες. Η ίδια απόφαση σημειώνει ότι επιτρέπεται ακόμη και η ενοικίαση μεμονωμένων δωματίων, γεγονός που δυσχεραίνει τη ρύθμιση σε πολεοδομικό επίπεδο.

Τα πολιτικά δικαστήρια, επίσης, αντιμετωπίζουν τη βραχυχρόνια μίσθωση ως ιδιαίτερα επιβαρυντική χρήση, λόγω της συνεχούς εναλλαγής διαμενόντων, της όχλησης στην πολυκατοικία (π.χ. απορρίμματα, θόρυβος, στάθμευση) και της αλλοίωσης του χαρακτήρα της κατοικίας.

Έρευνες όπως εκείνη των Μπαλαμπανίδη, Παπατζάνη και Πέττα (2019) αποτυπώνουν τις χωρικές και κοινωνικές συνέπειες αυτής της άτυπης λειτουργίας. Η βραχυχρόνια μίσθωση παρουσιάζεται ως εργαλείο «άτυπης αναγέννησης» των πόλεων, οδηγώντας σε τουριστικοποίηση, εκτόπιση μόνιμων κατοίκων, αύξηση των αξιών γης και επενδυτικοποίηση της κατοικίας.

Έτσι, περιοχές που στο πολεοδομικό σχέδιο χαρακτηρίζονται ως «αμιγούς» ή «γενικής» κατοικίας καταλήγουν να λειτουργούν ως άτυποι τουριστικοί προορισμοί, χωρίς την ενεργοποίηση θεσμικών εργαλείων ελέγχου ή προσαρμογής του σχεδιασμού. Το φαινόμενο αυτό καταδεικνύει τη σταδιακή ρήξη της σχέσης μεταξύ των θεσμοθετημένων πλαισίων και πραγματικής λειτουργίας του χώρου. (Μπαλαμπανίδη, Παπατζάνη, Πέττα 2019)

Κατά γενική ομολογία, η βραχυχρόνια μίσθωση μέσω πλατφορμών όπως το Airbnb αποτελεί μια νέα, μη θεσμοθετημένη χρήση γης, η οποία μετασχηματίζει τη λειτουργία των πόλεων χωρίς να αλλάζει τυπικά τις χρήσεις γης. Αυτή η απόκλιση δημιουργεί δυσκολία ελέγχου, ανισορροπίες στη ζήτηση κατοικίας και συρρίκνωση του παραδοσιακού αστικού ιστού.

1.8.4 ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΩΣ ΠΑΡΑΓΟΝΤΑΣ ΥΠΕΡΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Ορισμός του Υπερτουρισμού

Ο όρος υπερτουρισμός (overtourism) περιγράφει την κατάσταση κατά την οποία ο αριθμός των επισκεπτών σε έναν προορισμό υπερβαίνει τη φέρουσα ικανότητά του, προκαλώντας αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον, την τοπική κοινωνία και την εμπειρία των επισκεπτών. Σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού (UNWTO, 2018), υπερτουρισμός είναι «η επίδραση του τουρισμού σε έναν προορισμό ή σε μέρη αυτού, που επηρεάζει υπερβολικά την αντιλαμβανόμενη ποιότητα ζωής των πολιτών και/ή την ποιότητα της εμπειρίας των επισκεπτών με αρνητικό τρόπο».

Φέρουσα Ικανότητα και Υπερτουρισμός

Σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού, τουριστική φέρουσα ικανότητα «είναι ο μέγιστος αριθμός ατόμων που μπορούν να επισκεφθούν ταυτόχρονα έναν τουριστικό προορισμό, χωρίς να προκληθεί μόνιμη καταστροφή του φυσικού, οικονομικού και κοινωνικοπολιτιστικού περιβάλλοντος και μείωση της ποιότητας ικανοποίησης των επισκεπτών». Πόσους επισκέπτες, δηλαδή, μπορεί να «αντέξει» ένας τουριστικός προορισμός χωρίς να επηρεαστούν αρνητικά οι φυσικοί του πόροι. Υπάρχουν διάφορες μορφές φέρουσας ικανότητας: φυσική, κοινωνική και οικονομική. Όταν η τουριστική δραστηριότητα υπερβαίνει αυτά τα όρια, εμφανίζονται φαινόμενα υπερτουρισμού, όπως συμφόρηση, περιβαλλοντική υποβάθμιση και κοινωνικές εντάσεις (Κουρτεσοπούλου 2023).

Η Σχέση της Βραχυχρόνιας Μίσθωσης με τον Υπερτουρισμό

Τα φαινόμενα υπερτουρισμού συνδέονται άμεσα με την κάθετη αύξηση του φαινομένου των βραχυχρόνιων μισθώσεων σε οποιοδήποτε είδος ακινήτου (Σάγιας, 2024).

Σύμφωνα με τον Σάγια Σ. (2024) «*Το φαινόμενο της βραχυχρόνιας μίσθωσης στα αστικά κέντρα δημιουργεί δύο εστίες δυσλειτουργίας. Αφενός σε πολεοδομικό επίπεδο, αφού σύμφωνα με την 662/2024 απόφαση του ΣΤΕ τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης ελέγχονται από το ΣΤΕ ως άτυπη τουριστική συγκέντρωση αλλά δεν υπόκεινται στους περιορισμούς των διαταγμάτων και εν γένει*

της θεσμικής χωροθέτησης τουριστικών εγκαταστάσεων. Αφετέρου σε επίπεδο συγκατοίκων της ίδιας πολυκατοικίας, αφού καταργείται ουσιαστικά ο κανονισμός λειτουργίας που αποτελούσε τη συμφωνία των ιδιοκτητών για την συγκατοίκηση στο ίδιο κτίριο. Ο υπερτουρισμός σε μεγάλο αριθμό περιοχών επιβαρύνει όλες τις παραμέτρους ποιότητα ζωής των κατοίκων, αντίθετα από όσα ορίζονται από το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού. Επίσης, δεν έχει θετική επίδραση στα δημοσιονομικά έσοδα, με τη συνεχή αύξηση του ελλείμματος εμπορικών συναλλαγών και με την μείωση εσόδου ανά επισκέπτη κάθε χρόνο».

1.8.5 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Η πρώτη νομοθετική ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα θεσπίστηκε με τον ν.4446/2016 (άρθρο 111), εισάγοντας επίσημα τον όρο «βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου» στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού. Ο νόμος καθόρισε τη βραχυχρόνια μίσθωση ως μίσθωση ακινήτου μέσω ψηφιακών πλατφορμών για διάστημα μικρότερο του έτους, ενώ παράλληλα όρισε τις έννοιες του διαχειριστή ακινήτου, των ψηφιακών πλατφορμών και της οικονομίας διαμοιρασμού (ΦΕΚ 240/22.12.2016).

Το ρυθμιστικό πλαίσιο ενισχύθηκε με το άρθρο 84 του Νόμου 4472/2017, το οποίο επέτρεψε την επιβολή περιορισμών στη βραχυχρόνια μίσθωση σε επιλεγμένες γεωγραφικές περιοχές για την προστασία της κατοικίας. Μεταγενέστερα, ο Νόμος 5073/2023 προχώρησε σε περαιτέρω τροποποιήσεις, ενσωματώνοντας την υπεκμίσθωση στο πεδίο εφαρμογής της βραχυχρόνιας μίσθωσης και περιορίζοντας τη διάρκεια αυτής σε 60 ημέρες. Παράλληλα, ενίσχυσε τους μηχανισμούς ελέγχου και επέβαλε την ένταξη της δραστηριότητας σε καθεστώς Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (ΦΕΚ Α' 74/19.05.2017).

Το ρυθμιστικό πλαίσιο εξειδικεύτηκε με τον ν.5073/2023, ο οποίος τροποποίησε διατάξεις των ν.4446/2016, ν.4472/2017 και ν.4172/2013 (Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος), εισάγοντας νέες ρυθμίσεις για την υπεκμίσθωση ακινήτων ακόμα και εκτός πλατφορμών, το ανώτατο όριο διάρκειας μίσθωσης στις 60 ημέρες και την υπαγωγή της δραστηριότητας στον Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (ΦΕΚ Α 204/12.12.2023).

Επιπλέον, ο ν.5170/2025 καθιέρωσε προδιαγραφές ασφάλειας και ποιότητας για τα ακίνητα που μισθώνονται βραχυχρόνια, όπως την υποχρέωση ασφάλισης, την ύπαρξη πυρασφάλειας, την εξασφάλιση φυσικού φωτισμού και αερισμού, καθώς και την υποχρεωτική τήρηση κανόνων υγιεινής και πρόνοιας. Η τήρηση των προδιαγραφών ελέγχεται μέσω επιτόπιων ελέγχων από το Υπουργείο Τουρισμού και μικτά κλιμάκια με συμμετοχή της ΑΑΔΕ, ενώ σε περιπτώσεις μη συμμόρφωσης επιβάλλονται αυστηρές κυρώσεις (ΦΕΚ Α 6/20.01.2025).

Το σύγχρονο θεσμικό πλαίσιο επιδιώκει να εξισορροπήσει την ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης με την ανάγκη για προσιτή κατοικία και βιώσιμη αστική ανάπτυξη, προσαρμόζοντας τη νομοθεσία στις νέες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες.

Αποφάσεις Σ.Τ.Ε. για την βραχυχρόνια μίσθωση (STR)

Η πρόσφατη νομολογία έχει διαμορφώσει ένα σαφέστερο ερμηνευτικό πλαίσιο για τη βραχυχρόνια μίσθωση (STR), αναγνωρίζοντας τη λειτουργία της ως τουριστική και ενίοτε οχλούσα χρήση. Στην απόφαση ΣΤΕ 662/2024, γίνεται ρητή αναφορά στη βραχυχρόνια μίσθωση ως επιβαρυντική χρήση για την πολεοδομική οργάνωση. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να εγκαθίσταται οπουδήποτε, χωρίς πολεοδομικά κριτήρια και χωρίς αξιολόγηση των επιπτώσεων, αλλοιώνοντας τις υφιστάμενες χρήσεις γης και συμβάλλοντας στην άνοδο των τιμών ακινήτων και ενοικίων. Παρά το γεγονός ότι δεν εμπίπτει στο θεσμικό πλαίσιο των τουριστικών καταλυμάτων, αντιμετωπίζεται από το ΣΤΕ ως μορφή άτυπης τουριστικής συγκέντρωσης.

Επιπλέον, τα πολιτικά δικαστήρια έχουν κρίνει ότι η συνεχής εναλλαγή διαμενόντων και η εντατική χρήση των ακινήτων μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης συνιστούν οχλούσα χρήση γης, ιδιαίτερα σε πολυκατοικίες, λόγω της όχλησης (ηχορύπανση, αύξηση απορριμμάτων, πίεση σε υποδομές στάθμευσης).

Ιδιαίτερη σημασία έχει η απόφαση ΣΤΕ 2460/2022, όπου επισημαίνεται ότι ακόμη και σε περιοχές όπου επιτρέπεται πολεοδομικά η τουριστική χρήση, απαιτείται επιπλέον θεσμικός έλεγχος όταν πρόκειται για ευαίσθητες περιοχές πολιτιστικής προστασίας, όπως η Ακρόπολη, αναδεικνύοντας ότι η τουριστική χρήση δεν είναι ουδέτερη από την άποψη των επιπτώσεων στον χώρο.

Η σύγκλιση αυτών των αποφάσεων καταδεικνύει ότι η βραχυχρόνια μίσθωση, ιδιαίτερα όταν λειτουργεί μαζικά και άναρχα, καθίσταται οχλούσα χρήση, καθώς αλλοιώνει τον χαρακτήρα των περιοχών κατοικίας και θέτει υπό αμφισβήτηση τη λειτουργικότητα του πολεοδομικού σχεδιασμού.

1.8.6 ΠΑΓΚΟΣΜΙΟΣ ΑΝΤΙΚΤΥΠΟΣ ΤΗΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η Βαρκελώνη, πρωτεύουσα της Καταλονίας, αποτελεί μία από τις σημαντικότερες πόλεις της Ισπανίας και κύριο κόμβο τουριστικής ανάπτυξης στη Μεσόγειο. Με πληθυσμό 1,6 εκατομμυρίων κατοίκων και πλούσια πολιτιστική κληρονομιά, έχει αναδειχθεί σε κορυφαίο προορισμό, ιδίως μετά τη διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων του 1992. Οι Αγώνες αυτοί επέφεραν ουσιαστικές αλλαγές στην πόλη, μέσω της ανάπτυξης υποδομών, της διεθνούς προβολής και της μακροπρόθεσμης ενίσχυσης της τουριστικής της βιομηχανίας (Britannica, 2025).

Η Βαρκελώνη δέχεται περίπου 27 εκατομμύρια τουρίστες ετησίως, ενώ οι βραχυχρόνιες μισθώσεις μέσω πλατφορμών τύπου Airbnb έχουν καταλάβει εξέχουσα θέση στην τουριστική προσφορά, με περίπου 19.482 ακίνητα καταχωρημένα. Ωστόσο, το 31,8% αυτών στερείται άδειας λειτουργίας, ενώ η πλειονότητα αφορά ιδιοκτήτες με περισσότερα από ένα ακίνητα, εντείνοντας τις πιέσεις στην αγορά κατοικίας και προκαλώντας κοινωνικές εντάσεις. Η αύξηση των ενοικίων κατά 68% και των τιμών αγοράς κατοικιών κατά 38% την τελευταία δεκαετία κατέστησε την πρόσβαση σε στέγαση ιδιαίτερα δυσχερή για τους κατοίκους.

Οι τοπικές αρχές, ανταποκρινόμενες στις κοινωνικές πιέσεις και στις μαζικές διαδηλώσεις του 2024, ανακοίνωσαν την οριστική κατάργηση των αδειών για βραχυχρόνιες μισθώσεις μέχρι το 2028. Με το μέτρο αυτό, 10.101 διαμερίσματα αναμένεται να επιστρέψουν στη μακροχρόνια αγορά, συμβάλλοντας στη σταθεροποίηση των ενοικίων και στη διασφάλιση της κοινωνικής συνοχής της πόλης (bnbnews.gr, 2024).

Πίνακας 2: Επιπτώσεις υπερτουρισμού στην Βαρκελώνη

Κατηγορία	Θετικές Επιπτώσεις	Αρνητικές Επιπτώσεις
Οικονομία	-Ενίσχυση της τοπικής οικονομίας μέσω των εσόδων από τη φιλοξενία, την εστίαση, τις μεταφορές και άλλες τουριστικές υπηρεσίες. Ο τουριστικός κλάδος αντιπροσωπεύει το 12,5% της οικονομίας της πόλης και συμβάλλει στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας.	-Οικονομική εξάρτηση από τον τουρισμό, με ιδιαίτερη έμφαση στη θερινή περίοδο, γεγονός που προκαλεί ανισορροπίες και εποχική ανεργία.
Υποδομές & Αστικός Σχεδιασμός	-Βελτίωση και εκσυγχρονισμός των υποδομών -Αναβάθμιση δημόσιων χώρων και ενίσχυση της προσβασιμότητας, συμβάλλοντας θετικά τόσο στους κατοίκους όσο και στους επισκέπτες.	-Υπερφόρτωση των υποδομών και των δημόσιων υπηρεσιών (μεταφορές, καθαριότητα, δημόσια τάξη), επιδεινώνοντας την ποιότητα ζωής των μόνιμων κατοίκων.
Πολιτιστική Κληρονομιά	-Τα έσοδα από τον τουρισμό διατίθενται για τη συντήρηση και ανάδειξη ιστορικών και πολιτιστικών μνημείων, ενισχύοντας την πολιτιστική ταυτότητα της πόλης.	-Υποβάθμιση των ιστορικών και πολιτιστικών τοποθεσιών λόγω υπερβολικού αριθμού επισκεπτών, γεγονός που επηρεάζει τη διατήρησή τους.
Περιβάλλον	-Ενίσχυση της περιβαλλοντικής ευαισθητοποίησης και επενδύσεις στη βιώσιμη ανάπτυξη της πόλης μέσω πρωτοβουλιών για πράσινες μεταφορές και βιώσιμη τουριστική διαχείριση.	-Αυξημένη ρύπανση, μεγαλύτερη παραγωγή αποβλήτων και υπερκατανάλωση φυσικών πόρων, με αρνητικές συνέπειες στο περιβάλλον και την ποιότητα ζωής.
Στέγαση & Κόστος Ζωής	-Ο τουρισμός ενισχύει τη ζήτηση για καταλύματα και ευνοεί την ανάπτυξη νέων τουριστικών υποδομών.	-Ραγδαία αύξηση του κόστους στέγασης, λόγω της προτίμησης βραχυχρόνιων μισθώσεων (π.χ. Airbnb), γεγονός που δυσχεραίνει τη μακροχρόνια κατοίκηση για τους ντόπιους.

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Εικόνα 2: Επιπτώσεις υπερτουρισμού στην Βαρκελώνη



Πηγή: kerkyra.net

Εικόνα 3: Σύνθημα σε τοίχο κατά του υπερτουρισμού, Βαρκελώνη



Πηγή: LifO Newsroom, 2025

Παρόμοιες προκλήσεις αντιμετωπίζει και η Βενετία, πόλη με τεράστια τουριστική δυναμική ήδη από τον 18ο αιώνα. Η τουριστική κίνηση κορυφώθηκε μετά τη δεκαετία του 1980, με την επανεισαγωγή πολιτιστικών εκδηλώσεων όπως το Καρναβάλι και τη Μπιενάλε, και το 2024 σημειώθηκαν 7,7 εκατομμύρια επισκέψεις κατά το πρώτο επτάμηνο του έτους. Παράλληλα, η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης με 30.000 καταχωρήσεις τύπου Airbnb επηρέασε την αγορά κατοικίας, συμβάλλοντας στην έξοδο των ντόπιων κατοίκων από το ιστορικό κέντρο και στην αλλοίωση του αστικού ιστού.

Η τοπική αυτοδιοίκηση της Βενετίας, επιχειρώντας να περιορίσει τον υπερτουρισμό και να προστατεύσει την πολιτιστική κληρονομιά της πόλης, προχώρησε στην εφαρμογή μέτρων όπως η επιβολή εισιτηρίου εισόδου για ημερήσιους επισκέπτες το 2024 με αποτέλεσμα τον περιορισμό του μεγέθους των τουριστικών ομάδων. Το κόστος εισόδου ανέρχεται στα 5 ευρώ, με πρόβλεψη διπλασιασμού το 2025, ενώ η είσοδος μετά τις 16:00 παραμένει δωρεάν.

Πίνακας 3: Επιπτώσεις υπερτουρισμού στην Βενετία

Κατηγορία	Θετικές Επιπτώσεις	Αρνητικές Επιπτώσεις
Οικονομία	<ul style="list-style-type: none"> -Αύξηση εσόδων από τουρισμό και φιλοξενία. -Δημιουργία θέσεων εργασίας στον τουριστικό τομέα. 	<ul style="list-style-type: none"> -Εκτόξευση τιμών ενοικίων και ακινήτων. -Κλείσιμο τοπικών επιχειρήσεων λόγω υψηλών λειτουργικών εξόδων. -Αντικατάσταση παραδοσιακών καταστημάτων από τουριστικά μαγαζιά χαμηλής ποιότητας.
Στέγαση & Πληθυσμός		<ul style="list-style-type: none"> -Έξοδος κατοίκων από το ιστορικό κέντρο λόγω υψηλού κόστους διαβίωσης. -Έλλειψη διαθέσιμης στέγασης λόγω βραχυχρόνιων μισθώσεων (Airbnb). -Μείωση του μόνιμου πληθυσμού (κάτω από 55.000 το 2017).

Κατηγορία	Θετικές Επιπτώσεις	Αρνητικές Επιπτώσεις
Πολιτιστική Κληρονομιά	-Διεθνής αναγνωρισιμότητα της Βενετίας ως τουριστικός προορισμός.	-«Μουσειοποίηση» της πόλης / απώλεια αυθεντικού χαρακτήρα. -Πώληση ιστορικών κτιρίων σε ξενοδοχειακές αλυσίδες. -Παράβλεψη των συστάσεων της UNESCO για προστασία του ιστορικού τοπίου.
Υποδομές & Δημόσιος Χώρος	-Ανάπτυξη τουριστικών εγκαταστάσεων και μεταφορών.	-Υπερφόρτωση υποδομών και συνωστισμός. -Κυκλοφοριακά προβλήματα από τον αυξημένο αριθμό τουριστών. -Επιβάρυνση δημόσιων χώρων, δρόμων και εστιατορίων από μαζικό τουρισμό.
Περιβάλλον		-Ρύπανση και φθορά του φυσικού και αστικού περιβάλλοντος. -Καταστροφή της λιμνοθάλασσας από μεγάλα κρουαζιερόπλοια.
Διαχείριση Τουρισμού	-Πιλοτική εφαρμογή εισιτηρίου εισόδου για ημερήσιους επισκέπτες. -Ανάπτυξη στρατηγικών βιώσιμου τουρισμού.	-Έντονες αντιδράσεις ντόπιων και τουριστών για το εισιτήριο εισόδου.

Πηγή: *Ιδία επεξεργασία*

Εικόνα 4: Υπερτουρισμός στην Βενετία



Πηγή: in

Εικόνα 5: Διαμαρτυρία κατά των μεγάλων πλοίων στη Βενετία



Πηγή: Lifo, Newsroom

2. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΚΑΙ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

2.1 ΤΟ ΠΡΟΦΙΛ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η συνοικία Μουσείο – Εξάρχεια – Νεάπολη κατέστη η ιδανική περιοχή μελέτης λόγω της έντονης παρουσίας και της ραγδαίας αύξησης καταχωρήσεων βραχυχρόνιας μίσθωσης, η οποία έχει προκαλέσει σημαντικές μεταβολές στις χρήσεις γης, στη στεγαστική αγορά και στην κοινωνική σύνθεση της περιοχής (Καλογερέσης & Λαλένης, 2020). Η θέση της στο κέντρο της Αθήνας, με άμεση εγγύτητα σε σημεία σημαντικής πολιτισμικής και τουριστικής σημασίας, όπως είναι το Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο, το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, η πλατεία Ομονοίας και πλατεία Εξαρχείων σε συνδυασμό με τις σχετικά χαμηλότερες τιμές ενοικίου μετά την οικονομική κρίση, κατέστησε τη συνοικία ιδιαίτερα ελκυστική για επενδύσεις στον τομέα της βραχυχρόνιας μίσθωσης (Ανδριώτης & Αγιομυργιαννάκης, 2014).

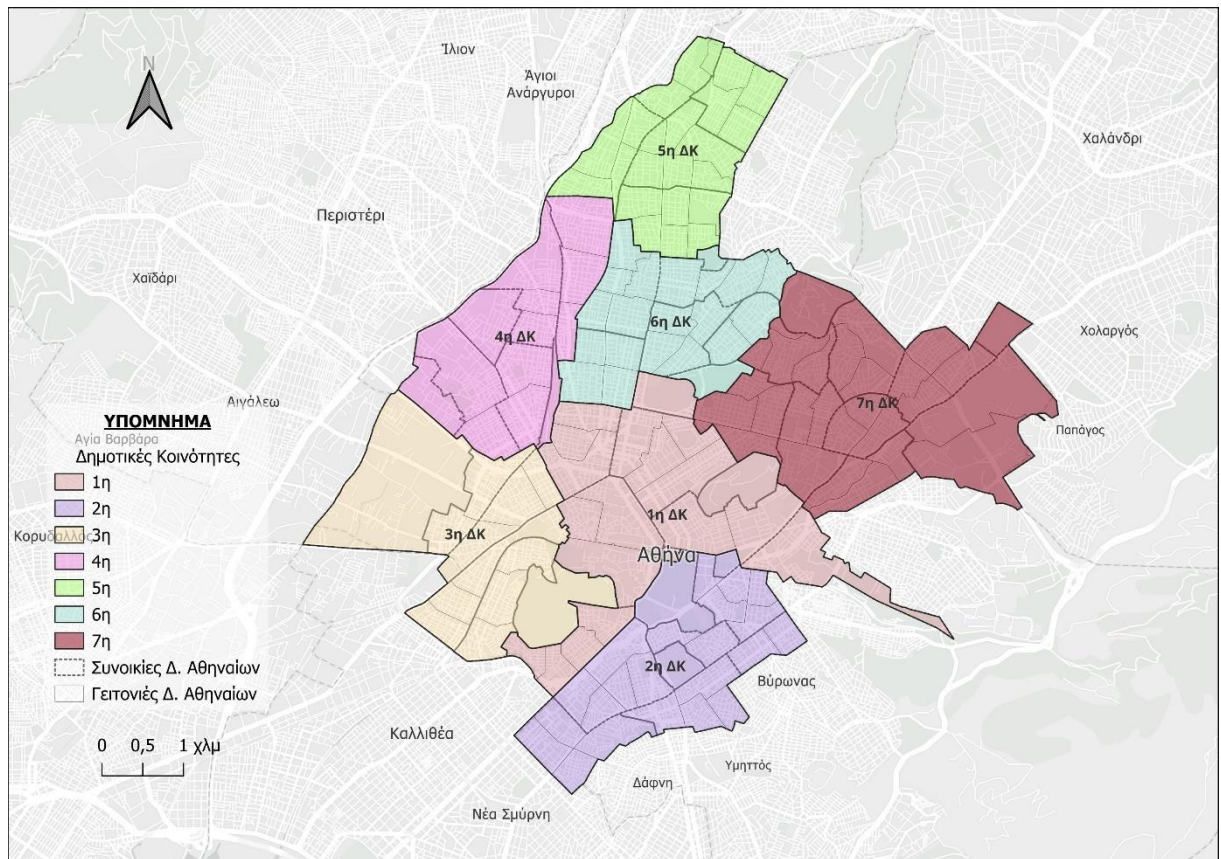
Η περιοχή μελέτης ανήκει στην 1η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων. Ο Δ. Αθηναίων περιλαμβάνει επτά Δημοτικές Κοινότητες (1^η Δ.Κ. – 7^η Δ.Κ.) και είναι οργανωμένος σε 38 συνοικίες (πίνακας 4) και 129 Πολεοδομικές Ενότητες (γειτονίες), σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Αθηνών (ΥΑ Δ' 80/1988). Η συνοικία Μουσείο – Εξάρχεια – Νεάπολη περιλαμβάνει τις γειτονίες Μουσείο, Εξάρχεια, Νεάπολη και τον Λόφο Στρέφη (πίνακας 5).

Πίνακας 4: Κατανομή έκτασης Δήμου Αθηναίων

ΔΗΜΟΤΙΚΕΣ ΚΟΙΝΟΤΗΤΕΣ	ΣΥΝΟΙΚΙΕΣ	ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)
1η	Ιλίσια, Κολωνάκι, Λυκαβηττός, Μουσείο-Εξάρχεια, Αγ. Κων/νος-Πλ. Βάθης, Εμπορικό Τρίγωνο-Πλάκα, Κουκάκι-Μακρυγιάννη, Πλ. Άρεως-Ευελπίδων	6.786
2η	Ζάππειο, Ωδείο, Παγκράτι, Προφ. Ηλίας, Γούβα, Δουργούτι, Ν. Κόσμος, Α' Νεκροταφείο, Στάδιο	4.861
3η	Ακρόπολη, Άνω-Κάτω Πετράλωνα, Ρουφ, Βοτανικός	6.053
4η	Κολωνός, ΟΣΕ, Ακαδημία Πλάτωνος, Κολωνού, Σεπόλια, Νιρβάνα	4.489
5η	Αγ. Ελευθέριος, Προμπονά, Ριζούπολη, Άνω Πατήσια, Πατήσια	4.018
6η	Πλ. Αμερικής, Πλ. Αττικής, Άνω Κυψέλη, Κυψέλη, Νέα Κυψέλη	4.012
7η	Γκύζη, Πολύγωνο, Γηροκομείο, Ελληνορώσων-Ερυθρός, Αμπελόκηποι, Γουδή, Κουντουριώτικα	7.733
Σύνολο		37.954

Πηγή: Δήμος Αθηναίων, Ιδία επεξεργασία

Χάρτης 1: Δημοτικές κοινότητες του Δήμου Αθηναίων



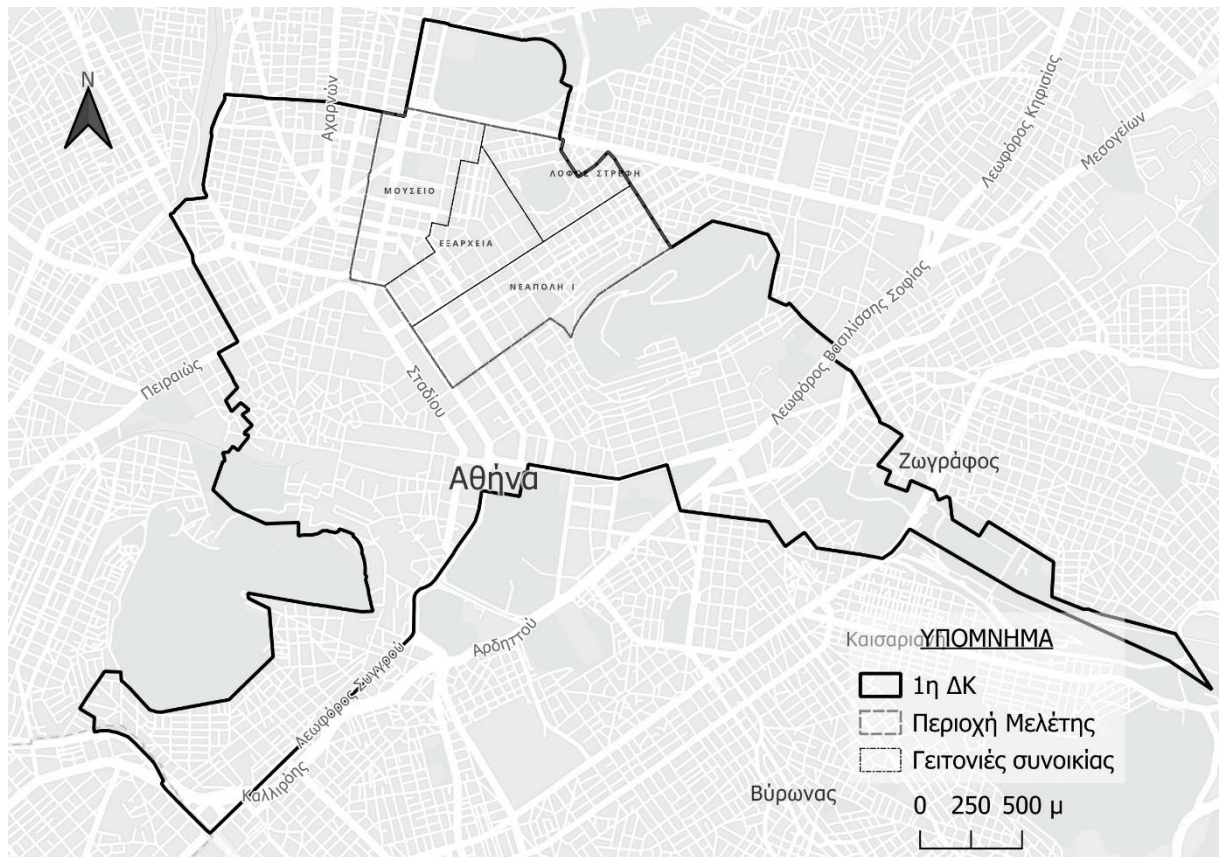
Πηγή: Γεωπούλη Δήμου Αθηναίων, Ίδια επεξεργασία

Πίνακας 5: Γειτονιές της 1^{ης} Δημοτικής Κοινότητας του Δήμου Αθηναίων

1η Δημοτική Κοινότητα	
Συνοικία	Γειτονιά
Άγιος Κωνσταντίνος - Πλατεία Βάθης - Άγιος Παύλος	Πλατεία Βάθης - Άγιος Κωνσταντίνος
	Ιουλιανού - Φιλαδέλφειας
	Άγιος Παύλος
Τριγώνι Πειραιώς - Πανεπιστημίου - Ερμού - Μοναστηράκι - Πλάκα	Κέντρο
	Ψυρρή - Κουμουνδούρου
	Παλ. Εμπορικό Κέντρο
	Μοναστηράκι - Πλάκα
Μακρυγιάννη - Βείκου - Κουκάκι - Φιλοπάππου	Μακρυγιάννη
	Βείκου
	Κουκάκι
	Φιλοπάππου
Κολωνάκι	Κολωνάκι
	Κολωνάκι - Λυκαβηττός
Μουσείου - Εξάρχεια - Νεάπολη	Μουσείο
	Εξάρχεια
	Νεάπολη
	Λόφος Στρέφη
Πιέρα	Πιέρα
	Πάρκο

Πηγή: Δήμος Αθηναίων, Ιδία επεξεργασία

Χάρτης 2: Περιοχή μελέτης και οι γειτονιές της



Πηγή: Γεωπύλη Δήμου Αθηναίων, Ίδια επεξεργασία

Καθορισμός χρήσεων γης Περιοχής Μελέτης

Οι χρήσεις γης στην περιοχή μελέτης καθορίζονται, από το Π.Δ 1987 (ΦΕΚ Δ' 80/1987), το οποίο ενσωματώνει τις προβλέψεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) της Αθήνας. Σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του Π.Δ. 1987, η περιοχή χωρίζεται σε ζώνες Αμιγούς Κατοικίας (άρθρο 2), Γενικής Κατοικίας (άρθρο 3), καθώς και σε περιοχές Τοπικού και Υπερτοπικού Κέντρου (άρθρο 4), ανάλογα με τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά κάθε τμήματος.

Το Π.Δ. 1987 στοχεύει στη διατήρηση της κατοικίας ως βασικής χρήσης, ενώ επιτρέπει επιλεγμένες εμπορικές και κοινωφελείς λειτουργίες χαμηλής όχλησης σε συγκεκριμένα σημεία, σύμφωνα με τα ειδικά οριζόμενα στο νομικό πλαίσιο.

Πίνακας 6: Κατηγορίες Χρήσεων Γης κατά Π.Δ. 6.3.1987 (ΦΕΚ Δ' 80/1987)

Κατηγορία Χρήσης Γης	Άρθρο Π.Δ. 1987	Περιγραφή
Αμιγής Κατοικία	Άρθρο 2	Επιτρέπει κυρίως κατοικία, με περιορισμένες χρήσεις εξυπηρέτησης κατοικίας (εκπαίδευση, υγεία).
Γενική Κατοικία	Άρθρο 3	Επιτρέπει κατοικία και ήπιες εμπορικές και κοινωφελείς χρήσεις (γραφεία, καταστήματα, εστίαση).
Τοπικό/Υπερτοπικό Κέντρο	Άρθρο 4	Περιοχές ενισχυμένων δραστηριοτήτων, εμπορίου, υπηρεσιών, πολιτιστικών και κοινωνικών χρήσεων.

Πηγή: Δ' 80/06.03.1987, Ιδία επεξεργασία

Ωστόσο, για τις περιοχές των Εξαρχείων, του Μουσείου και του Λόφου Στρέφη, οι χρήσεις γης εξειδικεύτηκαν περαιτέρω με το Π.Δ.1993 (απόφαση υπ' αριθ. 76745/16.08.1993 – ΦΕΚ Δ' 1075/03.09.1993). Το εν λόγω διάταγμα καθόρισε ειδικές επιτρεπόμενες χρήσεις γης για τις συγκεκριμένες περιοχές του Δήμου Αθηναίων. Έλαβε υπόψη τις ιδιαίτερες κοινωνικές και πολεοδομικές ανάγκες τους. Συγκεκριμένα, το άρθρο 1 του Π.Δ. 1993 προσδιορίζει τις δραστηριότητες και λειτουργίες που επιτρέπονται εντός των ορίων αυτών των γειτονιών, ενώ το άρθρο 2 προβλέπει τη δυνατότητα συνέχισης λειτουργίας υφιστάμενων νόμιμων χρήσεων που είχαν αδειοδοτηθεί πριν από την έκδοση του διατάγματος.

Στον ακόλουθο πίνακα (βλ. Πίνακα 6) παρουσιάζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, καθώς και οι ειδικές ρυθμίσεις που ισχύουν για τις περιοχές των Εξαρχείων, του Μουσείου και του Λόφου Στρέφη στον Δήμο Αθηναίων.

Πίνακας 7: Χρήσεις γης και ειδικές προβλέψεις Εξάρχεια – Μουσείο – Λόφος Στρέφη

Ζώνες	
Ζώνη (I) Αμιγούς Κατοικίας	Ζώνη (II) Γενικής Κατοικίας (Συμπεριλαμβάνονται τα ακίνητα περιμετρικά της πλ. Εξαρχείων & τα ακίνητα της περιοχής Α)
Επιτρεπόμενες χρήσεις γης:	
Κατοικία	Κατοικία
Ξενώνες μικρού δυναμικού	Ξενώνες μικρού δυναμικού
Εμπορικά Καταστήματα καθημερινών αναγκών	Εμπορικά Καταστήματα καθημερινών αναγκών
Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας	Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
Κτίρια Πρωτοβάθμιας/Δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης	Κτίρια Πρωτοβάθμιας/Δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης
Αθλητικές εγκαταστάσεις	Αθλητικές εγκαταστάσεις
Παιδικές χαρές	Παιδικές χαρές
Θρησκευτικοί χώροι	Θρησκευτικοί χώροι
Πολιτιστικά κτίρια	Πολιτιστικά κτίρια
Κτίρια στάθμευσης αυτοκινήτων	Κτίρια στάθμευσης αυτοκινήτων
	Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
	Εστιατόρια και αναψυκτήρια χωρίς μουσική
	Κτίρια και γήπεδα στάθμευσης
	Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
Μέσος Συντελεστής Δόμησης	
Οι περιοχές των Εξαρχείων, Μουσείου και Λόφου Στρέφη ανήκουν στο 1ο Διαμέρισμα, και πιο συγκεκριμένα στην Συνοικία: Μουσείου – Εξάρχεια – Νεάπολη. Μουσείο = 3,7 Νεάπολη = 2,9 Εξάρχεια = 3,4 Λόφος Στρέφη = 2,9	
Ειδικές διατάξεις	
Για τα οικόπεδα και τα κτίρια που βρίσκονται σε συγκεκριμένες οδούς, το άρθρο 1 του προαναφερθέντος προεδρικού διατάγματος περιλαμβάνει ειδικές ρυθμίσεις σχετικά με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, καθορίζοντας συγκεκριμένους όρους και περιορισμούς για την ανάπτυξη και αξιοποίησή τους.	
Επιπλέον, στην στην παρ. α του άρθ. 2 του εν λόγω π.δ./τος, ορίζεται ότι οι χρήσεις που υπήρχαν πριν από τη δημοσίευσή αυτού του π.δ./τος μπορούν να συνεχίσουν να λειτουργούν, υπό την προϋπόθεση ότι διαθέτουν νόμιμη άδεια και στεγάζονται σε κατάλληλο χώρο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.	

Πηγή: Δ' 1075/03.09.1993, Δ' 80/1988, Ίδια Επεξεργασία

Ο καθορισμός των χρήσεων γης μέσω του Π.Δ. 1993 για τις περιοχές Εξαρχείων, Μουσείου και Λόφου Στρέφη αποτέλεσε μια κρίσιμη θεσμική παρέμβαση στον πολεοδομικό σχεδιασμό του ιστορικού κέντρου της Αθήνας. Το Π.Δ. εντάσσεται στη λογική διατήρησης της κατοικίας ως κυρίαρχης χρήσης, επιδιώκοντας τον έλεγχο της διάχυσης μη οικιστικών λειτουργιών που ενδέχεται να αλλοιώσουν τον χαρακτήρα των συγκεκριμένων γειτονιών.

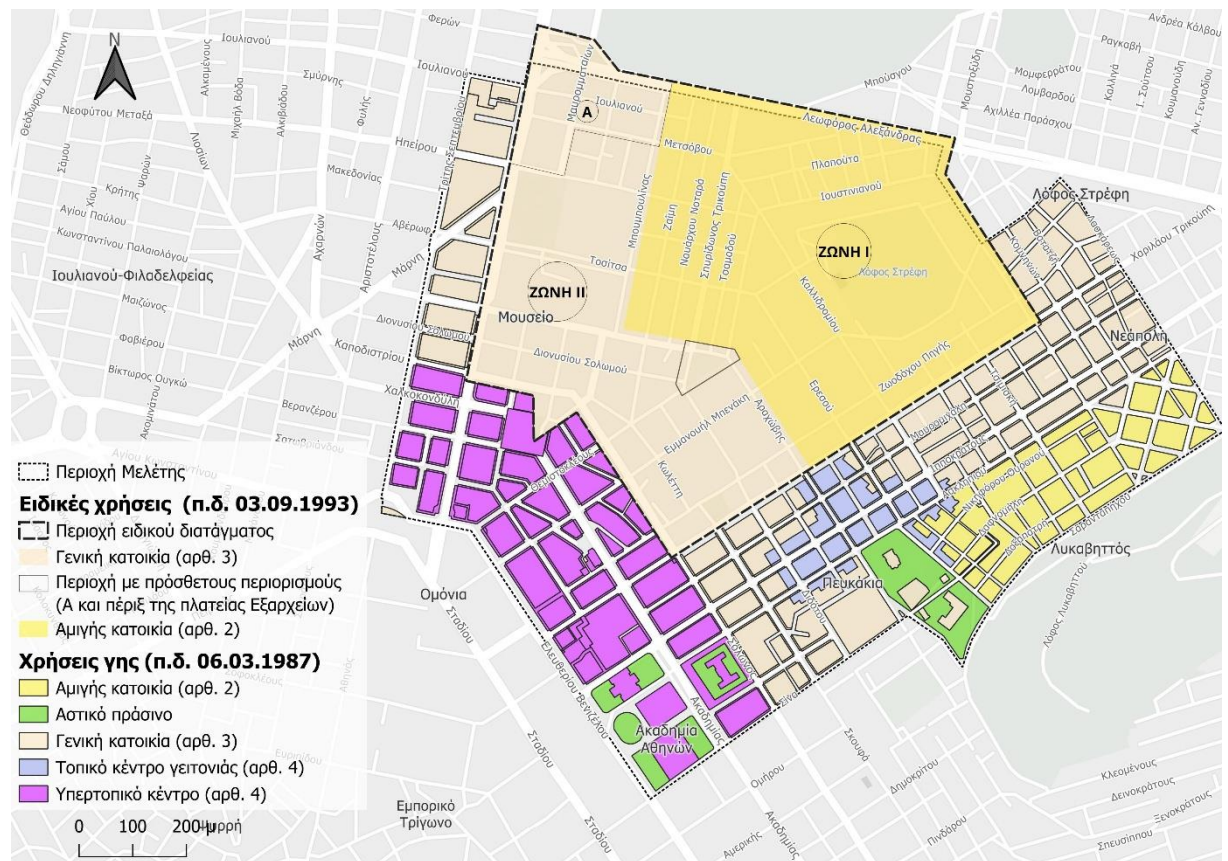
Η βασική διάκριση σε **Ζώνη I: Αμιγούς Κατοικίας** και **Ζώνη II: Γενικής Κατοικίας** στοχεύει στη ρύθμιση της έντασης και του τύπου των επιτρεπόμενων δραστηριοτήτων. Η Ζώνη I, η οποία καλύπτει τον εσωτερικό πυρήνα πέριξ του Λόφου Στρέφη, επιτρέπει κυρίως τη μόνιμη κατοικία και χρήσεις κοινής ωφέλειας χαμηλής όχλησης. Αντιθέτως, στη Ζώνη II, η οποία περιλαμβάνει περιμετρικά την Πλατεία Εξαρχείων και την περιοχή του Μουσείου έως τη Σχολή Ευελπίδων, προβλέπονται επιπλέον χρήσεις όπως γραφεία, τράπεζες, εστίαση χωρίς μουσική και επαγγελματικά εργαστήρια.

Η γεωγραφική διαφοροποίηση μεταξύ των δύο ζωνών, καθώς και οι επιμέρους εξαιρέσεις ή περιορισμοί σε ειδικά οικοδομικά τετράγωνα (π.χ. πέριξ πλατείας Εξαρχείων), αποτυπώνουν μια πολεοδομική στρατηγική ευελιξίας, με βάση την υφιστάμενη λειτουργική πίεση και τις κοινωνικές ευαισθησίες. Επιπλέον, η ύπαρξη ειδικών διατάξεων για προϋπάρχουσες νόμιμες χρήσεις επιβεβαιώνει την πρόθεση του νομοθέτη να διατηρήσει τον υφιστάμενο κοινωνικό και χρήσιμο ιστό της περιοχής.

Ο μέσος συντελεστής δόμησης (3,4 για τα Εξάρχεια, 3,7 για το Μουσείο, 2,9 για τον Λόφο Στρέφη και τη Νεάπολη) καταδεικνύει τις υψηλές πιέσεις δόμησης στην περιοχή, καθιστώντας αναγκαία την αυστηρή ρύθμιση για τη διασφάλιση της ποιότητας ζωής και της βιώσιμης ανάπτυξης.

Στον Χάρτη 3 παρουσιάζεται η χωρική διάκριση των ζωνών που προκύπτουν από την εφαρμογή του θεσμικού πλαισίου, όπως αυτό διαμορφώνεται από το Π.Δ. 1987, καθώς και από το Π.Δ. 1993.

Χάρτης 3: Ζώνες Αμιγούς και Γενικής Κατοικίας στην Περιοχή Μελέτης βάσει Π.Δ. 3.9.1993



Πηγή: ΦΕΚ Δ' 1075/03.09.1993, Ίδια Επεξεργασία

2.2 ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα δημογραφικά δεδομένα που χρησιμοποιούνται στην παρούσα ενότητα λήφθηκαν από την ΕΛΣΤΑΤ, με σκοπό την παροχή στοιχείων ειδικά για την περιοχή μελέτης για τις χρονιές 2011 και 2021. Ωστόσο, σύμφωνα με την επίσημη απάντηση της υπηρεσίας, δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα σε επίπεδο πολεοδομικής ενότητας ή μικρότερης χωρικής κλίμακας. Τα μόνα διαθέσιμα στοιχεία αφορούν τον συνολικό πληθυσμό του Δήμου Αθηναίων και των Δημοτικών Κοινοτήτων του. Επομένως, η ανάλυση βασίζεται σε στοιχεία της 1ης Δημοτικής Κοινότητας, στην οποία εντάσσεται η περιοχή μελέτης. Ως εκ τούτου, τα στοιχεία που παρουσιάζονται ενδέχεται να μην είναι πλήρως αντιπροσωπευτικά, καθώς υπάρχει ανομοιογένεια μεταξύ των συνοικιών που συμπεριλαμβάνονται στην ίδια Δημοτική Κοινότητα.

Πίνακας 8: Πληθυσμιακή μεταβολή Δ. Αθηναίων 2011-2021

Γεωγραφικό επίπεδο	2011	2021	Μεταβολή (%) 2011 - 2021
Χώρα	10.816.286	10.482.487	-3,09
Περιφέρεια	3.828.434	3.814.064	-0,38
Π.Ε. Κεντρικού Τομέα Αθηνών	1.029.520	1.002.212	-2,65
Δήμος Αθηναίων	664.046	643.452	-3,1
Δ.Ε. Αθηνών	664.046	643.452	-3,1
Δ.Κ. 1η	75.810	74.556	-1,65
Δ.Κ. 2η	103.004	100.745	-2,19
Δ.Κ. 3η	46.508	46.167	-0,73
Δ.Κ. 4η	85.629	87.069	+1,68
Δ.Κ. 5η	98.665	91.719	-7,04
Δ.Κ. 6η	130.582	126.151	-3,39
Δ.Κ. 7η	123.848	117.045	-5,49

Πηγή: (ΕΛ.ΣΤΑΤ, 2011 - 2021), *Ιδία επεξεργασία*

Ο Δήμος Αθηναίων την τελευταία δεκαετία έχει υποστεί πληθυσμιακή συρρίκνωση, η οποία ωστόσο παρουσιάζει διαφοροποιήσεις μεταξύ των επιμέρους Δημοτικών Κοινοτήτων. Αν και το σύνολο του Δήμου ακολουθεί τη γενική τάση δημογραφικής υποχώρησης που καταγράφεται και σε εθνικό επίπεδο, παρατηρούνται περιοχές με εντονότερες πιέσεις, αλλά και περιοχές πληθυσμιακά σταθερές ή και μικρής ανάπτυξης.

Η 1η Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων, στην οποία ανήκει η περιοχή μελέτης, αποτελεί τον ιστορικό και λειτουργικό πυρήνα του Δήμου Αθηναίων. Παρά τις γενικότερες τάσεις πληθυσμιακής μείωσης στον κεντρικό αστικό ιστό, η συγκεκριμένη Δημοτική Κοινότητα παρουσιάζει μια σταθερότητα. Το στοιχείο αυτό υποδηλώνει ότι το ιστορικό κέντρο της πόλης εξακολουθεί να αποτελεί πόλο έλξης, τόσο για επενδυτές όσο και για νέους κατοίκους.

Σε σύγκριση με άλλες δημοτικές κοινότητες του Δήμου, η 1η Δ.Κ. διαφοροποιείται ως προς την ανθεκτικότητά της, η οποία συνδέεται άμεσα με τον τουριστικό της χαρακτήρα και την παρουσία ιστορικών και πολιτισμικών πόλων. Αντίθετα, άλλες περιοχές του Δήμου Αθηναίων παρουσιάζουν εντονότερα φαινόμενα πληθυσμιακής μείωσης.

Στον Δήμο Αθηναίων, ο πληθυσμός μειώνεται πλέον με βραδύτερο ρυθμό σε σχέση με την προηγούμενη δεκαετία υποδηλώνει μια σχετική σταθεροποίηση του

φαινομένου, αν και η καθοδική τάση συνεχίζεται. Η μοναδική δημοτική κοινότητα που παρουσιάζει πληθυσμιακή αύξηση είναι η 4η, γεγονός που μαρτυρά προοπτικές αστικής αναζωογόνησης. Αντίθετα, οι 5η και 7η κοινότητες σημειώνουν τις μεγαλύτερες μειώσεις. Ο Δήμος Αθηναίων, συνολικά, συμβαδίζει με τις εθνικές δημογραφικές τάσεις, όμως η διαφοροποίηση από την υπόλοιπη Περιφέρεια Αττικής, η οποία δεν καταγράφει αντίστοιχη πτώση, υποδηλώνει την ύπαρξη φαινομένων αστικής διάχυσης και μετακίνησης πληθυσμού προς τα προάστια. Η περιορισμένη μείωση στην 1η Δ.Κ. ενισχύει την υπόθεση ότι το ιστορικό κέντρο εξακολουθεί να αποτελεί ελκυστικό προορισμό κατοίκησης και επένδυσης, αν και η εντεινόμενη τουριστικοποίηση και οι αλλαγές στις χρήσεις ακινήτων συνεχίζουν να μετασχηματίζουν τη λειτουργία και τη σύνθεση της περιοχής.

2.3 ΣΥΛΛΟΓΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

Πρωταρχικό βήμα για την διεξαγωγή της έρευνας και την εκπόνηση της εργασίας ήταν η συγκέντρωση των απαιτούμενων δεδομένων, τα οποία στη συνέχεια επεξεργάστηκαν. Για τον σκοπό αυτό, οι πληροφορίες αντλήθηκαν από το Εμπορικό & Βιομηχανικό και το Επαγγελματικό Επιμελητήριο Αθηνών, δύο αξιόπιστες και επίσημες πηγές, καθώς κάθε επιχείρηση υποχρεούται να εγγράφεται στο αντίστοιχο Επιμελητήριο ανάλογα με τον κλάδο δραστηριότητάς της.

Η παρούσα μελέτη εστιάζει στις επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται εντός της περιοχής μελέτης. Η ανάλυση πραγματοποιείται σε δύο διακριτές χρονικές περιόδους: το έτος 2008, κατά το οποίο άρχισε να αναπτύσσεται το φαινόμενο της βραχυχρόνιας μίσθωσης, και το έτος 2023, όταν καταγράφηκε η μεγαλύτερη συγκέντρωση ακινήτων που διατίθενται μέσω της πλατφόρμας Airbnb. Η σύγκριση αυτών των δύο περιόδων επιτρέπει την αξιολόγηση των επιπτώσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και τη χαρτογράφηση των διαρθρωτικών μεταβολών που προέκυψαν στο τοπικό οικονομικό και κοινωνικό περιβάλλον.

Και οι δύο βάσεις δεδομένων περιλάμβαναν κοινά πεδία, τα οποία είναι: α) Επωνυμία, β) Διεύθυνση, γ) Πόλη, δ) Ταχυδρομικός Κωδικός, ε) Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας (ΚΑΔ), ζ) Περιγραφή.

Στη συνέχεια, οι δύο βάσεις συνδυάστηκαν, δημιουργώντας ένα ενιαίο σύνολο δεδομένων που περιλάμβανε όλες τις επιχειρήσεις της περιοχής μελέτης.

Επιπλέον, για τις ανάγκες της παρούσας ανάλυσης χωρικής συγκέντρωσης των καταχωρήσεων Airbnb σε βάθος χρόνου, χρησιμοποιήθηκαν δεδομένα που αντλήθηκαν από τον ιστότοπο Inside Airbnb. Ο συγκεκριμένος ιστότοπος παρέχει δημόσια διαθέσιμα δεδομένα που σχετίζονται με τις καταχωρήσεις ακινήτων στην πλατφόρμα Airbnb. Ωστόσο, κατά το χρόνο συλλογής των στοιχείων, στον ιστότοπο ήταν διαθέσιμο μόνο το πλήρες σύνολο δεδομένων για το έτος 2024.

Δεδομένου ότι στον ιστότοπο Inside Airbnb ήταν διαθέσιμα μόνο τα δεδομένα του 2024, για τις ανάγκες της παρούσας εργασίας υιοθετήθηκε μια βασική μεθοδολογική παραδοχή ως προς τη χρονική διάσταση της καταγραφής. Συγκεκριμένα, με βάση το πεδίο *host_since*, το οποίο περιέχει την ημερομηνία έναρξης δραστηριοποίησης κάθε οικοδεσπότη. Λαμβάνοντας ως δεδομένο αυτό το πεδίο, έγινε η παραδοχή ότι από τη χρονική στιγμή εισόδου κάθε καταχώρησης και έπειτα, αυτή παραμένει ενεργή. Δηλαδή, δεν λαμβάνονται υπόψη πιθανές αποσύρσεις καταχωρήσεων, αλλά θεωρείται πως πρόκειται για αθροιστική εξέλιξη, όπου κάθε νέο έτος περιλαμβάνει το σύνολο των προηγούμενων καταχωρήσεων και επιπλέον νέες.

Και τέλος το σύνολο των καταλυμάτων του 2023 προσεγγίστηκε με χρήση των δεδομένων του 2024, θεωρώντας ότι δεν υπάρχουν σημαντικές αποκλίσεις στην κατανομή και τη λειτουργία τους.

3. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

3.1 ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΩΝ

Η κωδικοποίηση των οικονομικών δραστηριοτήτων που χρησιμοποιεί το Εμπορικό-Βιομηχανικό Επιμελητήριο Αθηνών ακολουθεί τη μέθοδο Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ. 2008 (Στατιστική Ταξινόμηση Κωδικών Οικονομικών Δραστηριοτήτων) της ΕΛ.ΣΤΑΤ, η οποία είναι ταυτόσημη με το σύστημα NACE (Nomenclature des Activités Économiques dans la Communauté Européenne) της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Το NACE αποτελεί ένα πανευρωπαϊκό πρότυπο ταξινόμησης που επιτρέπει τη διάρθρωση των επιχειρηματικών κλάδων, με σκοπό τη συγκέντρωση και ανάλυση στατιστικών δεδομένων που αφορούν την επιχειρηματική οικονομία (Κουρέτας, 2015).

Με βάση την τελευταία αναθεώρηση του Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ. που ορίστηκε με την Α.Υ.Ο.Ο. 1061748/987/ΔΜΒ7ΠΟΑ. 1086/22.6.2009, η κατηγοριοποίηση των δραστηριοτήτων διαμορφώνεται ως εξής:

- Μεταποίηση → Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ. **10, 14, 18, 25, 31, 32, 33**
- Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος → Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ. **35**
- Κατασκευές → Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ. **41, 42, 43**
- Χονδρικό εμπόριο → Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ. **46**
- Λιανικό εμπόριο → Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ. **47**
- Μεταφορά & Αποθήκευση → Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ. **49, 50, 52, 53**
- Καταλύματα & Δραστηριότητες υπηρεσιών εστίασης → Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ. **55, 56**
- Δραστηριότητες Έκδοσης Βιβλίων & Παραγωγής Κινηματογραφικών Ταινιών → Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ. **58, 59, 60**
- Δραστηριότητες Τηλεπικοινωνιών & Πληροφορικής → Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ. **61, 62, 63**
- Χρηματοπιστωτικές και Ασφαλιστικές Δραστηριότητες → Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ. **64, 65, 66**
- Δραστηριότητες Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας → Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ. **68**
- Επαγγελματικές Επιστημονικές & Τεχνικές Δραστηριότητες → Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ. **69, 70, 71, 72, 73, 74**
- Διοικητικές & Υποστηρικτικές Δραστηριότητες → Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ. **77, 78, 79, 80, 81, 82**
- Δημόσια Διοίκηση και Άμυνα Υποχρεωτική Κοινωνική Ασφάλιση → Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ. **84**
- Εκπαίδευση → Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ. **85**

- Δραστηριότητες Σχετικές με την Ανθρώπινη Υγεία και Μέριμνα → **Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ. 86, 87, 88**
- Τέχνες, Διασκέδαση & Ψυχαγωγία → **Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ. 90, 91, 92, 93**
- Άλλες Δραστηριότητες Παροχής Υπηρεσιών → **Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ. 94, 95, 96**

Στη συνολική βάση δεδομένων που συγκεντρώθηκε, η κωδικοποίηση των οικονομικών δραστηριοτήτων εφαρμόστηκε σε διαφορετικά επίπεδα ανάλυσης, συγκεκριμένα σε **οκταψήφιο κωδικό**, σύμφωνα με το **Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ. 2008**.

Λαμβάνοντας υπόψη τις βασικές κατηγορίες του Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ., τις υποκατηγορίες τους, καθώς και τις περιγραφές των επιχειρήσεων όπως καταγράφηκαν προκύπτει από ίδια επεξεργασία η εξής ομαδοποίηση των κατηγοριών:

Πίνακας 9: Ομαδοποίηση κατηγοριών των επιχειρήσεων

Κωδικός	Περιγραφή Δραστηριότητας
K1	Μεταποίηση
K2	Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος
K3	Κατασκευές - Επισκευές
K4	Εμπορικοί αντιπρόσωποι που μεσολαβούν στην χονδρική πώληση
K5	Χονδρικό Εμπόριο Τροφίμων - Ποτών & Καπνού
K6	Χονδρικό Εμπόριο Ειδών οικιακής χρήσης
K7	Χονδρικό Εμπόριο άλλων μηχανιμάτων, εξοπλισμού & προμηθειών
K8	Λιανικό εμπόριο μεγάλων καταστημάτων γενικού εμπορίου(παντοπωλεία, super market)
K9	Λιανικό Εμπόριο Τροφίμων - Ποτών & Καπνού
K10	Λιανικό εμπόριο καυσίμων
K11	Λιανικό εμπόριο άλλου οικιακού εξοπλισμού
K12	Λιανικό εμπόριο επιμορφωτικών ειδών και ειδών ψυχαγωγίας (βιβλία)
K13	Λιανικό εμπόριο ειδών προσωπικής φροντίδας - κοσμημάτων - φαρμακευτικών ειδών
K14	Μεταφορά & Αποθήκευση (delivery)
K15	Καταλύματα
K16	Αναψυχή (δραστηριότητες υπηρεσιών εστίασης - εστιατόρια, αναψυκτήρια, bar)
K17	Δραστηριότητες Έκδοσης Βιβλίων & Παραγωγής Κινηματογραφικών Ταινιών
K18	Δραστηριότητες Τηλεπικοινωνιών & Πληροφορικής
K19	Χρηματοπιστωτικές και Ασφαλιστικές Δραστηριότητες
K20	Δραστηριότητες Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας
K21	Επαγγελματικές Επιστημονικές & Τεχνικές Δραστηριότητες
K22	Διοικητικές & Υποστηρικτικές Δραστηριότητες
K23	Εκπαίδευση
K24	Δραστηριότητες Σχετικές με την Ανθρώπινη Υγεία και Μέριμνα
K25	Τέχνες, Διασκέδαση & Ψυχαγωγία
K26	Άλλες Δραστηριότητες Παροχής Υπηρεσιών (κομμωτήρια)

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, *Ιδία επεξεργασία*

3.3 ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ (Γ.Σ.Π)

Ήδη από τον 17ο αιώνα, οι έμπειροι χαρτογράφοι απέδειξαν ότι η χρήση ενός συστήματος μαθηματικής προβολής και ακριβών συντεταγμένων βελτίωσε σημαντικά την ακρίβεια στον εντοπισμό και τη μέτρηση των περιοχών της γης. Επιπλέον, η καταγραφή χωρικών δεδομένων μέσω ενός πρότυπου μοντέλου παρείχε πολύτιμες πληροφορίες για τη διανομή φυσικών φαινομένων και ανθρωπινων οικισμών, συμβάλλοντας στην εξερεύνηση, τον εντοπισμό διαδρομών και τη στρατιωτική στρατηγική (Κουρέτας, 2015).

Οι επιστήμες της χαρτογράφησης, όπως η γεωδαισία, η τοπογραφία, η φωτογραμμετρία και η χαρτογραφία, ανέπτυξαν ένα ισχυρό σύνολο εργαλείων για την ακριβή καταγραφή και αναπαράσταση της θέσης και των χαρακτηριστικών φυσικών και ανθρωπογενών φαινομένων (Κουρέτας, 2015).

Τη δεκαετία του 1990, οι τεχνολογικές και οργανωτικές εξελίξεις συνέβαλαν σημαντικά στην ευρεία υιοθέτηση των Γεωγραφικών Πληροφοριακών Συστημάτων (Γ.Π.Σ.). Μέσω αυτών, η ψηφιακή χαρτογράφηση και η δημιουργία οργανωμένων σχεδίων πραγματοποιούνταν αποτελεσματικά (Huxhold & Levinsohn, 1995). Στα τέλη του 20ού αιώνα, η ανάγκη για δεδομένα τοπογραφίας και εξειδικευμένες πληροφορίες σχετικά με τη γήινη επιφάνεια, όπως οι φυσικοί πόροι, έγινε ιδιαίτερα επιτακτική. Η χρήση των υπολογιστών έδωσε τη δυνατότητα σε επιστήμονες, όπως γεωλόγους, εδαφολόγους, οικολόγους και πολεοδόμους, να πραγματοποιούν semi-detailed χαρτογραφήσεις με μεγάλη ακρίβεια (Κουρέτας, 2015).

Οι θεματικοί χάρτες που δημιουργούνταν παρείχαν χρήσιμες πληροφορίες για τη διαχείριση και την εκμετάλλευση των πόρων. Τα Γεωγραφικά Πληροφοριακά Συστήματα προσέφεραν τέτοιου είδους πλεονεκτήματα και εξελίχθηκαν σε παγκόσμιο φαινόμενο. Μετά το 1995, περισσότερα από 93.000 σημεία ανά τον κόσμο αξιοποίησαν τις τεχνολογικές λύσεις που παρείχαν τα Γ.Π.Σ., οδηγώντας σε βελτιωμένη διαχείριση χωρικών δεδομένων και πόρων (Κουρέτας, 2015).

Τα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών (GIS) είναι προηγμένα πληροφοριακά εργαλεία που επιτρέπουν τη συλλογή, αποθήκευση, διαχείριση, ανάλυση και οπτική αναπαράσταση δεδομένων που σχετίζονται με γεωγραφικές τοποθεσίες. Τα δεδομένα αυτά περιγράφουν φυσικά ή ανθρωπογενή φαινόμενα, λαμβάνοντας υπόψη τη θέση

τους στον χώρο, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους και τις μεταξύ τους σχέσεις (Ευαγγέλου, 2018).

Όταν αναφερόμαστε στο GIS, εννοούμε ένα συνδυασμό τεχνολογικών και ανθρώπινων πόρων, που περιλαμβάνει εξοπλισμό (hardware), λογισμικό (software), εξειδικευμένο προσωπικό και γεωγραφικά δεδομένα. Ο βασικός τους ρόλος είναι να συμβάλλουν στη μελέτη και επίλυση χωρικών ζητημάτων, αξιοποιώντας τις δυνατότητες που παρέχουν για συλλογή, εισαγωγή, διαχείριση, ανάλυση και παρουσίαση δεδομένων σε ψηφιακή μορφή (Ευαγγέλου, 2018).

Ένα από τα πρώτα συστήματα GIS ήταν το SYMAP, το οποίο προσέφερε στοιχειώδεις λειτουργίες για την κατασκευή και προβολή χαρτών. Με την πρόοδο της τεχνολογίας, τα GIS έχουν εξελιχθεί σημαντικά και χρησιμοποιούνται πλέον σε διάφορους τομείς που απαιτούν χωρική επεξεργασία και ανάλυση δεδομένων (Ευαγγέλου, 2018).

Η ανάλυση χωρικών δεδομένων στα GIS γίνεται με τη βοήθεια στατιστικών μεθόδων. Ωστόσο, πολλές από τις διαθέσιμες εφαρμογές δεν υποστηρίζουν σε βάθος στατιστική χωρική ανάλυση, με αποτέλεσμα να εφαρμόζονται συχνά απλές περιγραφικές τεχνικές που παραβλέπουν σύνθετες γεωγραφικές σχέσεις. Τα τελευταία χρόνια, οι εταιρείες ανάπτυξης GIS εργάζονται προς την κατεύθυνση της ενσωμάτωσης πιο προηγμένων στατιστικών εργαλείων στα συστήματά τους (Ευαγγέλου, 2018).

Ένα σύγχρονο και ιδιαίτερα διαδεδομένο λογισμικό GIS είναι το QGIS, το οποίο παρέχει ισχυρές δυνατότητες ανάλυσης και απεικόνισης γεωγραφικών δεδομένων. Ως πρόγραμμα ανοιχτού κώδικα (open source), επιτρέπει στους χρήστες να το προσαρμόζουν στις ανάγκες τους, να βελτιώνουν τις λειτουργίες του και να προσθέτουν νέες δυνατότητες. Η ανοιχτή του φύση και η ευρεία χρήση του στην επιστημονική κοινότητα το καθιστούν ένα από τα πιο αξιόπιστα εργαλεία για την επεξεργασία και οπτικοποίηση χωρικών δεδομένων (Ευαγγέλου, 2018).

3.4 ΓΕΩΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ

Η γεωκωδικοποίηση αποτελεί μια κρίσιμη διαδικασία στη χωρική ανάλυση, καθώς μετατρέπει περιγραφικές πληροφορίες τοποθεσίας, όπως διευθύνσεις και ταχυδρομικούς κωδικούς, σε γεωγραφικές συντεταγμένες. Στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης, η γεωκωδικοποίηση των επιχειρήσεων πραγματοποιήθηκε μέσω του λογισμικού ArcGIS Pro.

Αρχικά, δημιουργήθηκε νέο έργο στο περιβάλλον του ArcGIS Pro και εισήχθησαν τα δεδομένα των επιχειρήσεων σε μορφή πίνακα excel. Για την υλοποίηση της γεωκωδικοποίησης, χρησιμοποιήθηκε ο World Geocoding Service του ArcGIS Online. Προκειμένου να διασφαλιστεί η επιτυχία της διαδικασίας, δόθηκε ιδιαίτερη έμφαση στην καθαρότητα των στοιχείων διεύθυνσης. Συγκεκριμένα, διορθώθηκαν συντομογραφίες (Χαρίλαου Τρικούπη αντί Χρ. Τρικούπη), τυποποιήθηκε η αναγραφή των αριθμών και συμπληρώθηκαν ελλιπή πεδία όπου ήταν δυνατόν.

Η διαδικασία γεωκωδικοποίησης εκτελέστηκε μέσω του εργαλείου Geocode Table, το οποίο επέτρεψε τη μετατροπή των διευθύνσεων σε χωρικά σημεία. Σε περιπτώσεις ασαφών ή ελλιπών διευθύνσεων, εφαρμόστηκε η λειτουργία Rematch Addresses. Οι ολοκληρωμένες εγγραφές μετασχηματίστηκαν στο ελληνικό σύστημα αναφοράς ΕΓΣΑ '87 μέσω του εργαλείου Project, διασφαλίζοντας έτσι την ομοιογένεια και τη συμβατότητα με τα λοιπά χωρικά δεδομένα της μελέτης.

Με την γεωκωδικοποίηση 1114/1114 εγγραφές για το 2008 αντιστοιχήθηκαν, όπως αντίστοιχα και για το 2023 2185/2185.

Η εφαρμογή της γεωκωδικοποίησης με χρήση του ArcGIS Pro εξασφάλισε την αποτελεσματική μετατροπή της περιγραφικής πληροφορίας σε χωρική, διευκολύνοντας σημαντικά τη χαρτογραφική απεικόνιση και τις χωρικές αναλύσεις που ακολούθησαν.

3.5 ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΡΟΤΥΠΟΥ ΧΩΡΙΚΗΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ

1. Χωρική Παρεμβολή (IDW) για την Οπτικοποίηση Πυκνότητας Επιχειρηματικής Δραστηριότητας

Η μέθοδος *Inverse Distance Weighting (IDW)* είναι ένα από τα βασικότερα εργαλεία χωρικής παρεμβολής, η οποία χρησιμοποιείται για την εκτίμηση άγνωστων τιμών σε συγκεκριμένα σημεία του χώρου, με βάση γνωστές τιμές σε γειτονικά σημεία. Η βασική της παραδοχή είναι ότι όσο μικρότερη είναι η απόσταση μεταξύ δύο σημείων, τόσο μεγαλύτερη η επιρροή που ασκεί το ένα στο άλλο. Έτσι, κάθε εκτιμώμενη τιμή προκύπτει ως σταθμισμένος μέσος όρος των τιμών των γειτονικών σημείων, με το βάρος να μειώνεται όσο αυξάνεται η απόσταση.

Η IDW είναι ιδιαίτερα χρήσιμη για την οπτικοποίηση συνεχών φαινομένων στον χώρο, όπως η ένταση βροχόπτωσης, η θερμοκρασία ή, στην περίπτωση της παρούσας έρευνας, η πυκνότητα επιχειρηματικής δραστηριότητας. Η μέθοδος εφαρμόζεται ευρέως σε αναλύσεις γεωγραφικών συστημάτων πληροφοριών (GIS), λόγω της ευκολίας εφαρμογής και της διαφάνειας ως προς τον τρόπο υπολογισμού.

Στην παρούσα εργασία, η IDW χρησιμοποιήθηκε για να δημιουργηθεί συνεχής επιφάνεια τιμών, βασισμένη στο πλήθος των επιχειρήσεων ανά μονάδα χώρου, προκειμένου να εντοπιστούν γεωγραφικά πρότυπα χωρικής συγκέντρωσης εντός της περιοχής μελέτης. Η απεικόνιση αυτή επιτρέπει την καλύτερη κατανόηση των μεταβολών στον αστικό ιστό και διευκολύνει τη συγκριτική ανάλυση της επιχειρηματικής δραστηριότητας μεταξύ των ετών 2008 και 2023.

Για την ακριβέστερη χωρική αποτύπωση της κατανομής των επιχειρήσεων στον χώρο και την αναγνώριση προτύπων συγκέντρωσης ανά κατηγορία δραστηριότητας, δημιουργήθηκε πολυγωνικός κάνναβος διαστάσεων 50x50 κελιών. Ο κάνναβος κάλυψε το σύνολο της περιοχής μελέτης και αποτέλεσε τη βασική χωρική μονάδα μέτρησης για την ανάλυση. Κάθε κελί του καννάβου αντιστοιχεί σε έκταση 2.500 m² (0,25 εκτάρια), που σε αστικό περιβάλλον ισοδυναμεί περίπου με ένα οικοδομικό τετράγωνο.

Η χρήση τόσο μικρής χωρικής μονάδας επιτρέπει την λεπτομερή καταγραφή των συγκεντρώσεων, ενώ επιτρέπει την σύγκριση μεταξύ των δεδομένων. Για παράδειγμα

1 επιχείρηση ανά κελί σημαίνει πρακτικά μία επιχείρηση ανά 2.500 m², δηλαδή πολύ μικρή πυκνότητα, ενώ 6 ή 10 επιχειρήσεις ανά κελί αντανakλούν υψηλή πυκνότητα, με συνεχόμενες χρήσεις ή εμπορικά "συμπλέγματα" σε επίπεδο γειτονιάς.

Στη συνέχεια, παράχθηκε ένα νέο σημειακό επίπεδο (centroids) που αντιπροσώπευε τα γεωμετρικά κέντρα των κελιών, με κάθε σημείο να φέρει ως τιμή τον αριθμό των επιχειρήσεων στο αντίστοιχο κελί. Βάσει αυτών των δεδομένων, εφαρμόστηκε η μέθοδος χωρικής παρεμβολής *Inverse Distance Weighting (IDW)*, η οποία λαμβάνει υπόψη τη γεωγραφική εγγύτητα για την εκτίμηση της πυκνότητας δραστηριότητας σε ολόκληρη την περιοχή. Κατά την εφαρμογή της μεθόδου, καθορίστηκε συντελεστής απόστασης 2 και αριθμός γειτονικών σημείων 12, παράγοντας τελικά μια συνεχόμενη επιφάνεια (raster) που αποτυπώνει την ένταση της επιχειρηματικότητας.

Η τελική απεικόνιση πραγματοποιήθηκε με τη χρήση χρωματικής διαβάθμισης, προκειμένου να καταστούν εμφανείς οι περιοχές υψηλής και χαμηλής συγκέντρωσης, επιτρέποντας την αναγνώριση χωρικών προτύπων και εντοπισμένων πυρήνων δραστηριότητας.

Η μέθοδος IDW επιλέχθηκε καθώς παρέχει άμεση, συνεχόμενη και κατανοητή οπτικοποίηση της χωρικής έντασης των δραστηριοτήτων. Σε αντίθεση με στατιστικές τεχνικές που απαιτούν παραμετρικές υποθέσεις, η IDW εφαρμόζεται απευθείας σε πραγματικά δεδομένα και αναδεικνύει με ακρίβεια τοπικά πρότυπα συσσώρευσης. Το τελικό αποτέλεσμα ενισχύει τη χωρική ερμηνεία και συμβάλλει στην κατανόηση των λειτουργικών μετατοπίσεων μεταξύ των ετών 2008 και 2023.

2. Οπτικοποίηση χωρικής συγκέντρωσης μέσω θεματικών χαρτών πυκνότητας (Heat Maps)

Για την αποτύπωση της χωρικής έντασης των καταχωρήσεων βραχυχρόνιας μίσθωσης και την ανάλυση της εξέλιξης του φαινομένου, αξιοποιήθηκε η τεχνική παραγωγής θεματικών χαρτών πυκνότητας (heat maps). Η μέθοδος αυτή επιτρέπει τη δημιουργία συνεχούς χωρικής επιφάνειας, βάσει της εγγύτητας και της πυκνότητας των σημειακών δεδομένων, αποδίδοντας με χρωματική διαβάθμιση την ένταση της παρουσίας των δραστηριοτήτων στον χώρο.

Η εφαρμογή της συγκεκριμένης τεχνικής πραγματοποιήθηκε για τα έτη 2008, 2013, 2018 και 2023, επιδιώκοντας την αναγνώριση χωρικών συσσωρεύσεων (clusters) και τη χαρτογράφηση της μεταβολής των προτύπων συγκέντρωσης μέσα στον χρόνο. Η χρωματική απόδοση, από ανοιχτόχρωμους προς σκουρόχρωμους τόνους, καταγράφει τις περιοχές χαμηλής έως υψηλής συγκέντρωσης, καθιστώντας ευδιάκριτους τους πυρήνες δραστηριότητας.

Λόγω της απουσίας ιστορικών δεδομένων για προηγούμενα έτη, υιοθετήθηκε μια βασική μεθοδολογική παραδοχή. Με βάση τα διαθέσιμα δεδομένα του 2024 από την ιστοσελίδα Inside Airbnb, αξιοποιήθηκε η στήλη `host_since`, η οποία περιέχει την ημερομηνία έναρξης δραστηριοποίησης κάθε οικοδεσπότη. Λαμβάνοντας ως δεδομένο αυτό το πεδίο, έγινε η παραδοχή ότι από τη χρονική στιγμή εισόδου κάθε καταχώρησης και έπειτα, αυτή παραμένει ενεργή. Δηλαδή, δεν λαμβάνονται υπόψη πιθανές αποσύρσεις καταχωρήσεων, αλλά θεωρείται πως πρόκειται για αθροιστική εξέλιξη, όπου κάθε νέο έτος περιλαμβάνει το σύνολο των προηγούμενων καταχωρήσεων και επιπλέον νέες. Επιπροσθέτως, όσον αφορά το έτος 2023, θεωρείται ότι το σύνολο των ενεργών καταχωρήσεων παραμένει σχεδόν αμετάβλητο έως το 2024, δεδομένου του μικρού χρονικού διαστήματος μεταξύ των δύο ετών. Κατά συνέπεια, τα δεδομένα του 2024 χρησιμοποιούνται ως αντιπροσωπευτικά του 2023, χωρίς να αναμένεται σημαντική απόκλιση στα χωρικά τους χαρακτηριστικά.

Η χρήση των heat maps δεν αποσκοπεί στην εκτίμηση επιμέρους τιμών ή μεταβλητών, αλλά στην αναλυτική οπτικοποίηση της τοπικής έντασης του φαινομένου και στην αποκάλυψη γεωγραφικών προτύπων συγκέντρωσης. Η σύγκριση των χαρτών μεταξύ των ετών προσφέρει σημαντικές ενδείξεις για την επέκταση, μετατόπιση ή σταθεροποίηση των χωρικών κέντρων βραχυχρόνιας μίσθωσης.

3. Δείκτης Nearest Neighbor

Στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης, για τη διερεύνηση της χωρικής κατανομής των Airbnb που καταγράφηκαν και την εκτίμηση των μεταβολών που έχουν επέλθει διαχρονικά, αξιοποιήθηκε η μέθοδος του δείκτη Πλησιέστερου Γείτονα (Nearest Neighbor). Η εν λόγω μέθοδος εφαρμόστηκε, με στόχο την αποτύπωση των προτύπων χωρικής οργάνωσης των σημειακών δεδομένων Airbnb σε διαφορετικές χρονικές περιόδους.

Η μέθοδος του Nearest Neighbor αποτελεί ένα στατιστικό εργαλείο της χωρικής ανάλυσης, το οποίο επιτρέπει τη σύγκριση της παρατηρούμενης μέσης απόστασης μεταξύ γειτονικών σημείων με την αναμενόμενη απόσταση σε περίπτωση τυχαίας κατανομής των ίδιων σημείων στον χώρο. Η σύγκριση αυτή οδηγεί στην εξαγωγή ενός δείκτη, ο οποίος ερμηνεύεται ως εξής: τιμή μικρότερη της μονάδας υποδηλώνει χωρική συγκέντρωση (clustered pattern), τιμή κοντά στη μονάδα υποδηλώνει τυχαία κατανομή (random pattern), ενώ τιμή μεγαλύτερη της μονάδας παραπέμπει σε τάση χωρικής διασποράς (dispersed pattern).

Η επιλογή της συγκεκριμένης μεθόδου έγινε με σκοπό να διερευνηθεί πώς μεταβάλλεται η χωρική εγγύτητα μεταξύ των καταχωρήσεων Airbnb με την πάροδο του χρόνου. Μέσα από τη σύγκριση των αποτελεσμάτων σε ορίζοντα δεκαπενταετίας, καθίσταται δυνατή η αποτίμηση των χωρικών δυναμικών, δηλαδή εάν τα Airbnb τείνουν να συγκεντρώνονται σε περιορισμένες γεωγραφικές ζώνες ή αντίθετα να διαχέονται στον χώρο, υποδεικνύοντας μεταβαλλόμενα πρότυπα εγκατάστασης.

Για τις ανάγκες της παρούσας μελέτης, η έμφαση δίνεται στη μέση παρατηρούμενη απόσταση μεταξύ των σημείων (Observed Mean Distance), προκειμένου να αξιολογηθεί η σχετική εγγύτητα ή απομάκρυνσή τους σε σχέση με το παρελθόν.

4. Εντοπισμός γεωμετρικού κέντρου βάρους (Mean Center)

Σε συνδυασμό με τη χαρτογράφηση πυκνότητας των Airbnb, υπολογίστηκε και το γεωμετρικό κέντρο βάρους (mean center) των καταχωρήσεων για κάθε έτος ανάλυσης, με στόχο την ακριβή αποτύπωση της μέσης χωρικής θέσης των σημείων Airbnb. Το mean center προσδιορίζεται βάσει του μέσου όρου των συντεταγμένων x, y όλων των σημειακών δεδομένων και επιτρέπει τη συστηματική παρακολούθηση της διαχρονικής χωρικής μετατόπισης των καταχωρήσεων βραχυχρόνιας μίσθωσης στον χώρο.

Η μεταβολή της θέσης του μέσου κέντρου συνιστά ενδεικτικό μέτρο της αλλαγής στον "άξονα βαρύτητας" του φαινομένου, παρέχοντας σημαντικά στοιχεία για τις χωρικές δυναμικές και κατευθύνσεις επέκτασης των δραστηριοτήτων Airbnb. Η ενδεχόμενη μετατόπισή του προς συγκεκριμένες γεωγραφικές ζώνες ενδέχεται να συσχετίζεται με την ύπαρξη ή την ενίσχυση συγκεκριμένων χρήσεων γης που λειτουργούν ως πόλοι έλξης. Ενδεικτικά, τέτοιες χρήσεις μπορεί να περιλαμβάνουν, χρήσεις αναψυχής, όπως

μπαρ, μουσικές σκηνές, κινηματογράφοι και χώροι διασκέδασης, χώρους εστίασης, που συγκεντρώνουν επισκέπτες και τουρίστες, πολιτιστικές υποδομές, όπως μουσεία, θέατρα ή αρχαιολογικά μνημεία.

5. Ανάλυση Εγγύτητας με τη Μέθοδο Distance Matrix

Στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης, εφαρμόστηκε μια μεθοδολογική προσέγγιση χωρικής εγγύτητας, προκειμένου να διερευνηθεί ο βαθμός συσχέτισης μεταξύ των καταχωρήσεων βραχυχρόνιας μίσθωσης (AirBnB) και των δραστηριοτήτων αναψυχής στον αστικό ιστό.

Με την μέθοδο αυτή δημιουργήθηκαν γραμμικά γεωμετρικά αντικείμενα που συνδέουν κάθε AirBnB με την πλησιέστερη χρήση αναψυχής, επιτρέποντας τη χαρτογραφική αναπαράσταση της κατεύθυνσης και του μήκους της απόστασης μεταξύ των δύο ομάδων σημείων.

Μέσα από αυτή τη μεθοδολογία, κατέστη δυνατή η αξιολόγηση του βαθμού επιρροής των χρήσεων αναψυχής στη χωρική κατανομή των AirBnB, καθώς και η αναγνώριση περιοχών αυξημένης συσχέτισης μεταξύ τουριστικών καταλυμάτων και σημείων ψυχαγωγικής δραστηριότητας. Η μέση απόσταση των AirBnB από την πλησιέστερη μονάδα αναψυχής αποτελεί χωρικό δείκτη, ικανό να αποτυπώσει το εύρος της "ακτίνας εξυπηρέτησης" αυτών των λειτουργιών.

4. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

4.1. ΑΧΩΡΙΚΗ - ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

Στο πλαίσιο της παρούσας διπλωματικής εργασίας, καταγράφηκαν συνολικά 1.114 επιχειρήσεις για το έτος 2008 και 2.185 επιχειρήσεις για το έτος 2023, αποτυπώνοντας σημαντική αύξηση στην επιχειρηματική δραστηριότητα στην περιοχή μελέτης. Η κατανομή των επιχειρήσεων ακολουθεί την κωδικοποίηση κατά ΣΤΑΚΟΔ και παρουσιάζει αξιοσημείωτες διαφοροποιήσεις ανά κλάδο, αποκαλύπτοντας μεταβολές τόσο ως προς την ένταση της παρουσίας όσο και ως προς τη λειτουργική κατεύθυνση της επιχειρηματικότητας στην περιοχή.

Πίνακας 10: Σύγκριση ποσοστιαίας συμμετοχής επιχειρηματικών δραστηριοτήτων

Κωδικός	Περιγραφή Δραστηριότητας	2008	2023
K1	Μεταποίηση	1,0%	1,6%
K2	Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος	0,1%	0,4%
K3	Κατασκευές - Επισκευές	1,3%	2,7%
K4	Εμπορικοί αντιπρόσωποι που μεσολαβούν στην χονδρική πώληση	0,1%	0,4%
K5	Χονδρικό Εμπόριο Τροφίμων - Ποτών & Καπνού	0,3%	0,5%
K6	Χονδρικό Εμπόριο Ειδών οικιακής χρήσης	1,3%	1,1%
K7	Χονδρικό Εμπόριο άλλων μηχανημάτων, εξοπλισμού & προμηθειών	0,8%	1,0%
K8	Λιανικό εμπόριο μεγάλων καταστημάτων γενικού εμπορίου(παντοπωλεία, super market)	4,5%	2,7%
K9	Λιανικό Εμπόριο Τροφίμων - Ποτών & Καπνού	3,2%	1,9%
K10	Λιανικό εμπόριο καυσίμων	0,6%	0,8%
K11	Λιανικό εμπόριο άλλου οικιακού εξοπλισμού	4,0%	1,0%
K12	Λιανικό εμπόριο επιμορφωτικών ειδών και ειδών ψυχαγωγίας (βιβλία)	3,5%	2,2%
K13	Λιανικό εμπόριο ειδών προσωπικής φροντίδας - κοσμημάτων - φαρμακευτικών ειδών	6,4%	5,8%
K14	Μεταφορά & Αποθήκευση (delivery)	2,5%	3,6%
K15	Καταλύματα	0,5%	1,1%
K16	Αναψυχή (δραστηριότητες υπηρεσιών εστίασης - εστιατόρια, αναψυκτήρια, bar)	18,9%	17,1%
K17	Δραστηριότητες Έκδοσης Βιβλίων & Παραγωγής Κινηματογραφικών Ταινιών	5,4%	4,8%
K18	Δραστηριότητες Τηλεπικοινωνιών & Πληροφορικής	2,8%	5,4%
K19	Χρηματοπιστωτικές και Ασφαλιστικές Δραστηριότητες	5,9%	3,7%
K20	Δραστηριότητες Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας	3,5%	7,1%
K21	Επαγγελματικές Επιστημονικές & Τεχνικές Δραστηριότητες	12,7%	15,2%
K22	Διοικητικές & Υποστηρικτικές Δραστηριότητες	6,6%	5,9%
K23	Εκπαίδευση	3,7%	3,1%
K24	Δραστηριότητες Σχετικές με την Ανθρώπινη Υγεία και Μέριμνα	1,3%	1,8%
K25	Τέχνες, Διασκέδαση & Ψυχαγωγία	3,5%	3,7%
K26	Άλλες Δραστηριότητες Παροχής Υπηρεσιών (κομμωτήρια)	4,6%	5,1%
	Εγγραφές που δεν κατηγοριοποιήθηκαν	1,0%	0,4%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ίδια επεξεργασία

Η σύγκριση της επιχειρηματικής δραστηριότητας μεταξύ των ετών 2008 και 2023 στην περιοχή μελέτης αποκαλύπτει μετατοπίσεις στον οικονομικό χαρακτήρα της γειτονιάς. Το συνολικό πλήθος των επιχειρήσεων αυξάνεται σημαντικά, κάτι που υποδηλώνει ότι η περιοχή καθίσταται πλέον ένας πιο ενεργός και πολύπλευρος οικονομικός κόμβος στο κέντρο της Αθήνας.

Πιο ενδιαφέρουσα, ωστόσο, είναι η ποιοτική στροφή στους τύπους των δραστηριοτήτων. Παραδοσιακοί τομείς, όπως τα παντοπωλεία, τα καταστήματα οικιακού εξοπλισμού και οι μικρές εμπορικές επιχειρήσεις, συρρικνώνονται σημαντικά. Αυτή η πτώση δεν μπορεί να ερμηνευτεί μόνο ως οικονομική κάμψη, αλλά ως απόρροια του μετασχηματισμού της γειτονιάς από μια περιοχή σταθερής κατοικίας σε μια περιοχή με έντονο στοιχείο προσωρινότητας και εναλλασσόμενων πληθυσμών.

Η ενίσχυση τομέων όπως οι κατασκευές και οι επισκευές, η διαχείριση ακινήτων, αλλά και τα καταλύματα, φανερώνει την επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb). Πολλά διαμερίσματα ανακαινίζονται και μετατρέπονται σε τουριστικές μονάδες ή πολυτελείς βραχυχρόνιες κατοικίες, επηρεάζοντας άμεσα τη σύνθεση των οικονομικών δραστηριοτήτων. Το γεγονός ότι οι υπηρεσίες φιλοξενίας διπλασιάζονται, και η διαχείριση ακινήτων αυξάνεται, αποδεικνύει πως η περιοχή λειτουργεί πλέον εν μέρει ως υποδοχέας τουρισμού όχι μόνο μέσα από τις ίδιες τις καταχωρήσεις, αλλά και μέσα από ένα πλήθος συνοδευτικών δραστηριοτήτων που εξυπηρετούν αυτή τη νέα ζήτηση.

Ταυτόχρονα, παρατηρείται ενίσχυση δραστηριοτήτων που συνδέονται με τον ψηφιακό και δημιουργικό τομέα, όπως οι τεχνολογικές υπηρεσίες, οι επαγγελματικές και τεχνικές ειδικότητες, και οι τηλεπικοινωνίες. Αυτή η εξέλιξη υποδηλώνει ότι η περιοχή προσελκύει πια διαφορετικά κοινωνικά στρώματα, ενδεχομένως πιο νεανικά, μορφωμένα και επαγγελματικά κινητικά, που είτε εργάζονται απομακρυσμένα είτε δραστηριοποιούνται σε δημιουργικούς και τεχνολογικούς τομείς. Το ψηφιακό αυτό υπόβαθρο ενισχύει τη βιωσιμότητα της βραχυχρόνιας μίσθωσης, αφού καθιστά την περιοχή ελκυστική για ψηφιακούς νομάδες ή προσωρινούς επισκέπτες με υψηλότερες απαιτήσεις και εισοδήματα.

Αντίθετα, το σταδιακό ξεθώριασμα δραστηριοτήτων όπως η εκπαίδευση, τα βιβλιοπωλεία και το λιανικό εμπόριο ειδών καθημερινής χρήσης φανερώνει την αντικατάστασή τους από χρήσεις πιο προσανατολισμένες στον τουρισμό και την

παροδική διαμονή. Η καθημερινή λειτουργία της περιοχής φαίνεται πλέον να εξυπηρετεί περισσότερο τον «επισκέπτη» παρά τον «κάτοικο».

Παρότι η πολιτιστική ταυτότητα της περιοχής παραμένει εν μέρη ζωντανή ιδίως στις τέχνες και τη διασκέδαση η μείωση της εκδοτικής δραστηριότητας και της ψυχαγωγίας μαρτυρά μια μετατόπιση στις μορφές κατανάλωσης πολιτισμού, περισσότερο ψηφιακές και λιγότερο βασισμένες σε φυσικές υποδομές.

Η περιοχή μετατρέπεται σταδιακά σε ένα πολυλειτουργικό αστικό πεδίο με κυρίαρχα στοιχεία τον τουρισμό, τις ψηφιακές υπηρεσίες και τις βραχυχρόνιες χρήσεις. Το παραδοσιακό προφίλ κατοίκησης και καθημερινότητας αποδυναμώνεται, ενώ στη θέση του αναδύεται ένα νέο υβριδικό μοντέλο πόλης, όπου ο επισκέπτης, ο freelancer, ο διαχειριστής ακινήτων και ο ιδιοκτήτης μικρού καταλύματος γίνονται οι βασικοί χρήστες και διαμορφωτές του χώρου. Το Airbnb δεν αποτελεί απλώς ένα νέο είδος ενοικίασης λειτουργεί ως καταλύτης αναδιάταξης του τοπικού παραγωγικού ιστού.

Οι 5 σημαντικότερες αυξήσεις (σε ποσοστιαία μεταβολή):

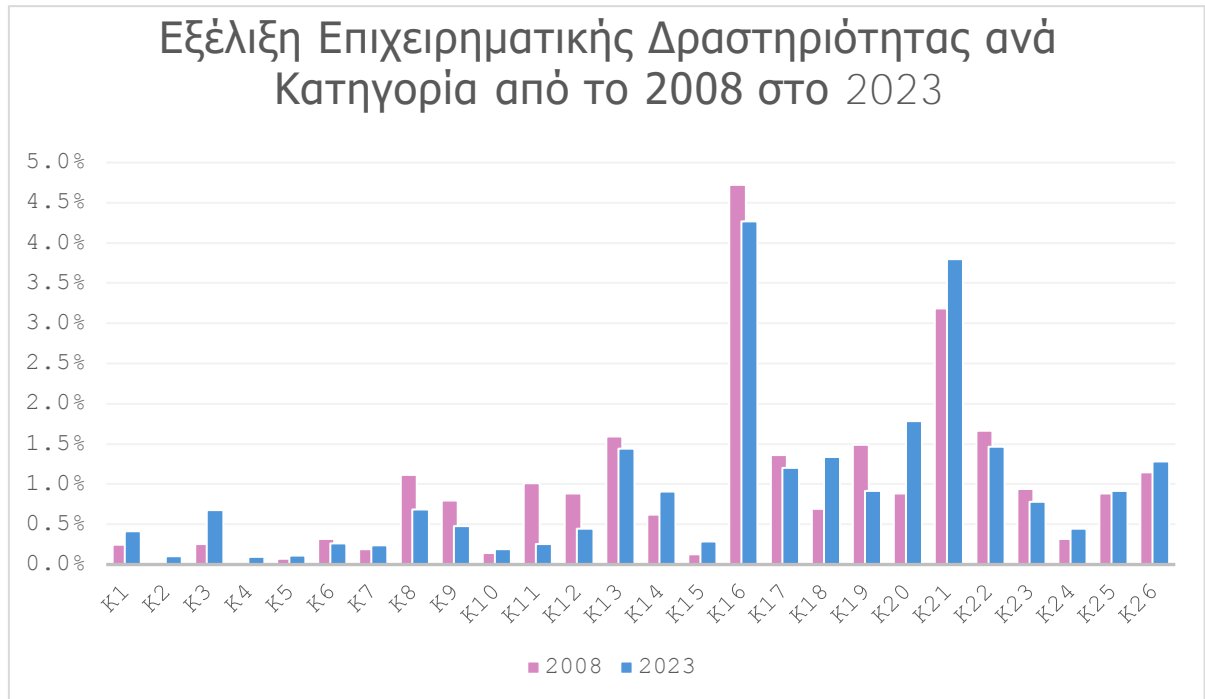
1. Καταλύματα (Κ15): 0,5% → 1,1%
2. Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας (Κ20): 3,5% → 7,1%
3. Κατασκευές και Επισκευές: 1,3% → 2,7%
4. Τεχνολογικές Δραστηριότητες (Κ18): 2,8% → 5,4%
5. Υγεία και Μέριμνα: 1,3% → 1,8%

Οι 5 σημαντικότερες μειώσεις:

1. Λιανικό Εμπόριο Οικιακού Εξοπλισμού (Κ11): 4,0% → 1,0%
2. Καταστήματα Τροφίμων (Κ9): 3,2% → 1,9%
3. Super Market – Παντοπωλεία: 4,5% → 2,7%
4. Έκδοση Βιβλίων & Ψυχαγωγικά Είδη: 5,4% → 4,8%

5. Εκπαίδευση: 3,7% → 3,1%

Διάγραμμα 1: Εξέλιξη Επιχειρηματικής Δραστηριότητας ανά Κατηγορία από το 2008 στο 2022



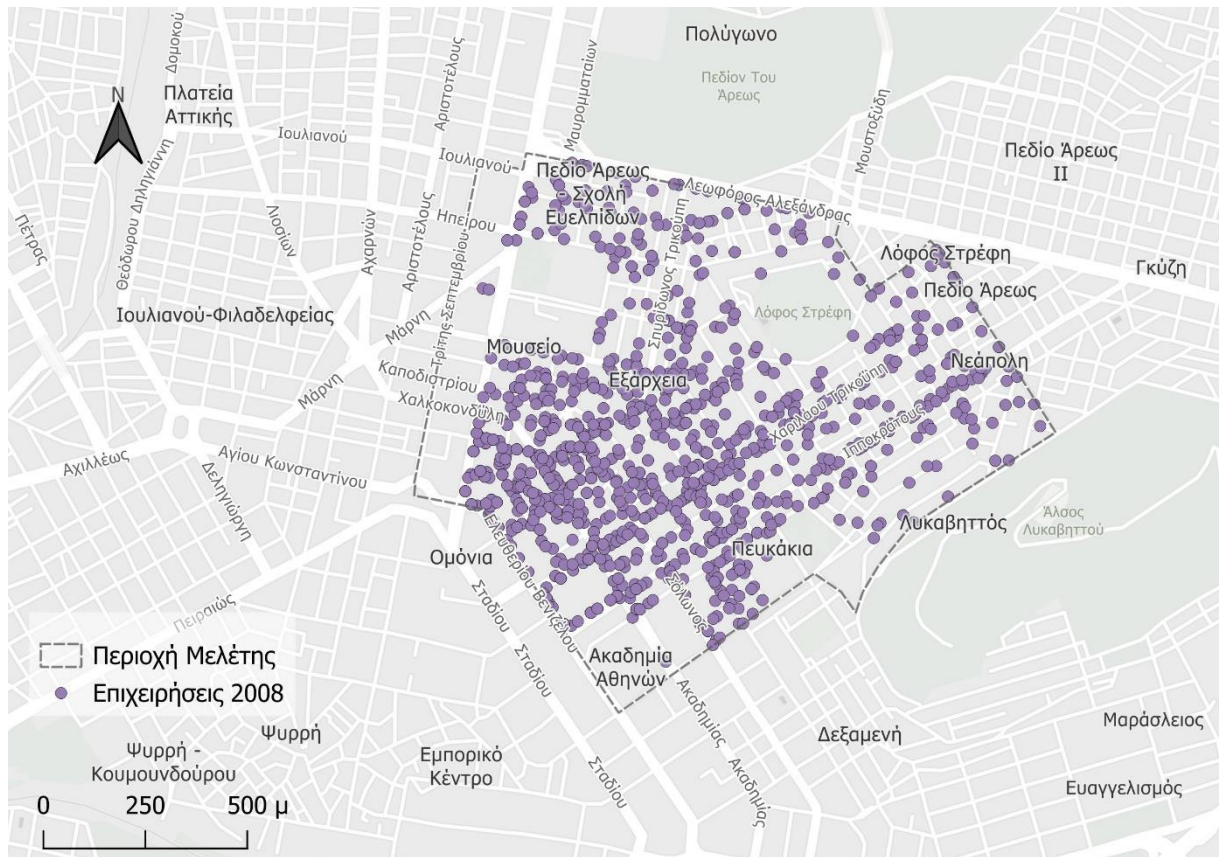
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

4.2 ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

Στην ενότητα αυτή παρουσιάζονται οι θεματικοί χάρτες που προέκυψαν από τη διαδικασία γεωκωδικοποίησης των καταγεγραμμένων επιχειρήσεων, όπως αυτή περιγράφηκε αναλυτικά στο υποκεφάλαιο 3.4. Η χαρτογραφική απόδοση των δεδομένων επιτρέπει την οπτική κατανόηση της χωρικής διάταξης των δραστηριοτήτων, προσφέροντας πολύτιμες ενδείξεις για την πυκνότητα, τη διασπορά και τη γεωγραφική συγκέντρωση των επιχειρήσεων στο εσωτερικό της περιοχής μελέτης.

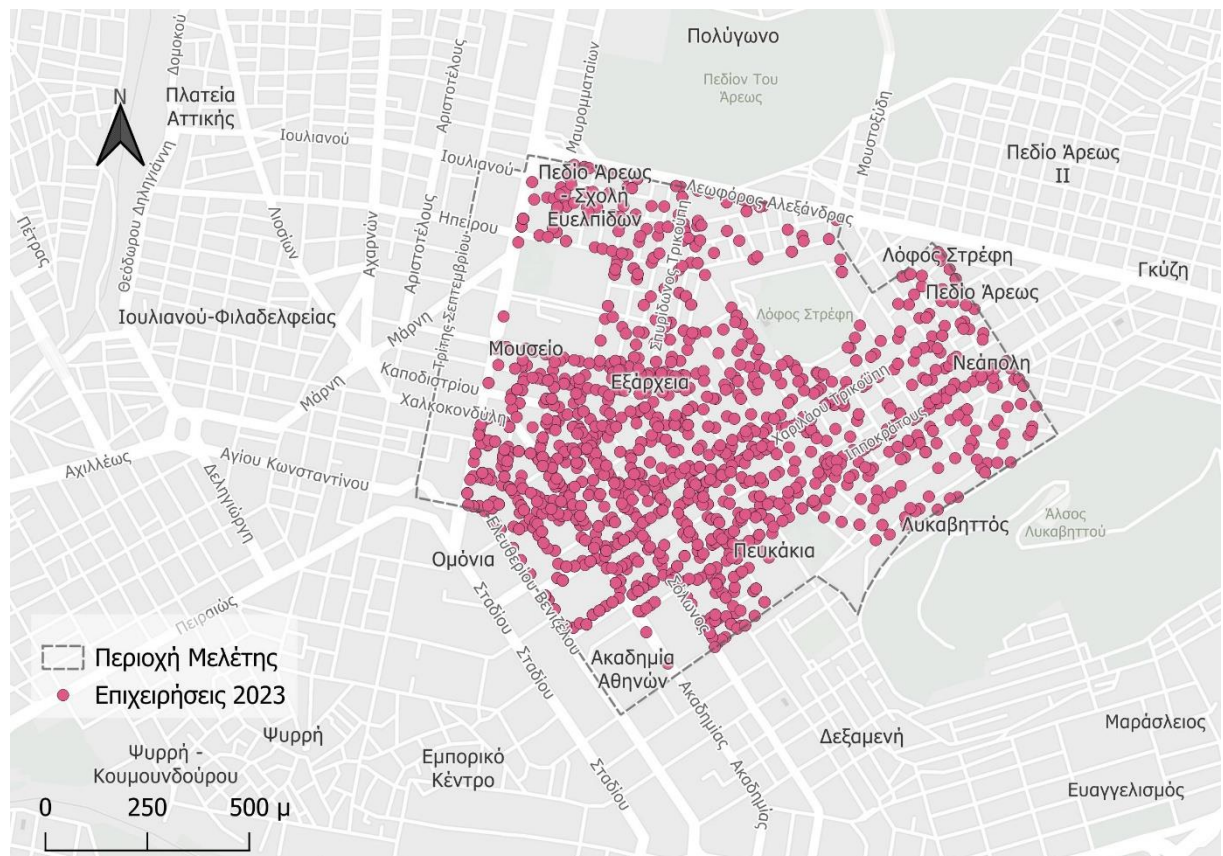
Οι χάρτες 4 και 5 απεικονίζουν τις συνολικές επιχειρήσεις για τα έτη 2008 και 2023 αντίστοιχα.

Χάρτης 4: Συνολικές επιχειρήσεις περιοχής μελέτης για το έτος 2008



Πηγή: *Ιδία επεξεργασία*

Χάρτης 5: Συνολικές επιχειρήσεις περιοχής μελέτης για το έτος 2023



Πηγή: *Ιδία επεξεργασία*

Το 2008, η επιχειρηματική δραστηριότητα εμφανίζεται σχετικά διασπαρμένη, με μικρούς πυρήνες έντασης κατά μήκος των οδών Στουρνάρη και πέριξ της Πλατείας Εξαρχείων. Η κατανομή υποδηλώνει μια περιοχή με ήπια εμπορική λειτουργία, που εξυπηρετεί τις ανάγκες μόνιμων κατοίκων.

Αντίθετα, στον χάρτη του 2023 διαπιστώνεται ενίσχυση της πυκνότητας των επιχειρήσεων σε επιλεγμένα σημεία, με έμφαση στις οδούς Μπουμπουλίνας, Τοσίτσα, Χαριλάου Τρικούπη και εντονότερη παρουσία γύρω από τη Βαλτετσίου, τη Σολωμού και την πλατεία Εξαρχείων. Παρατηρείται σαφής συγκέντρωση λειτουργιών σε τμήματα με αυξημένη ελκυστικότητα για τουριστικές ή παροχικές χρήσεις, γεγονός που επιβεβαιώνει τη στατιστική αύξηση του πλήθους επιχειρήσεων.

Η σύγκριση των δύο χρονικών στιγμών αναδεικνύει ένα νέο πρότυπο λειτουργικής διάταξης, από τη διασπορά του 2008 στην εντονότερη γεωγραφική συγκέντρωση του 2023. Το πρότυπο αυτό ενισχύει την ερμηνεία ότι η περιοχή μετασχηματίζεται από

χώρο μόνιμης κατοικίας και μικρού εμπορίου σε πυκνό αστικό πεδίο παροχής υπηρεσιών, κατανάλωσης και προσωρινής φιλοξενίας.

Χωρική Παρεμβολή (IDW)

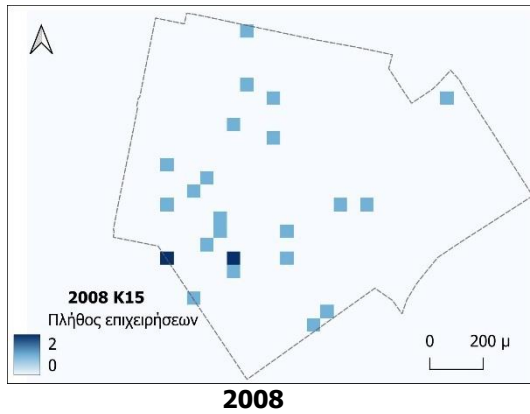
Η μέθοδος της χωρικής παρεμβολής μέσω IDW εφαρμόστηκε στοχευμένα για επιλεγμένες κατηγορίες δραστηριοτήτων, με βάση τους λειτουργικούς κωδικούς Κ8 έως Κ13, Κ15, Κ16, Κ18, Κ20, Κ21 και Κ22. Η επιλογή των συγκεκριμένων κλάδων δεν έγινε αυθαίρετα, αλλά τεκμηριώνεται από τις ποσοστιαίες μεταβολές που καταγράφηκαν κατά την περίοδο 2008–2023, οι οποίες ανέδειξαν σημαντικές διαφοροποιήσεις στη συμμετοχή των εν λόγω δραστηριοτήτων στο συνολικό επιχειρηματικό σύνολο.

Πίνακας 11: Κατηγορίες δραστηριοτήτων με σημαντικές μεταβολές (2008–2023)

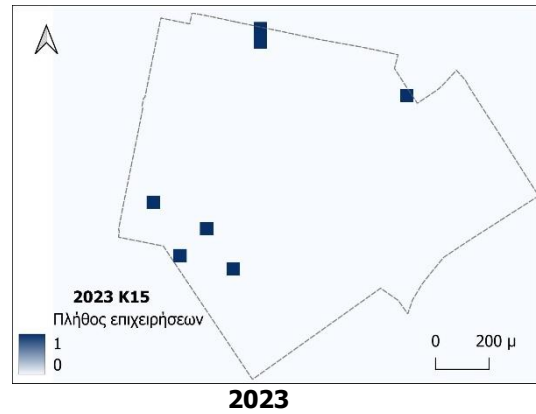
Κωδικός Κατηγορίας (Κ)	Περιγραφή
K8–K13	Λιανικό Εμπόριο
K15	Καταλύματα
K16	Δραστηριότητες Αναψυχής (εστιατόρια, μπαρ, καφετέριες)
K18	Τεχνολογικές Δραστηριότητες
K20	Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας
K21	Επαγγελματικές & Επιστημονικές Δραστηριότητες
K22	Διοικητικές & Υποστηρικτικές Δραστηριότητες

Η απόφαση να εφαρμοστεί η παρεμβολή IDW αποκλειστικά σε αυτές τις κατηγορίες αποσκοπεί στην ακριβή αποτύπωση της χωρικής τους δυναμικής, καθώς αυτές αποτέλεσαν τους σημαντικότερους μεταβλητούς συντελεστές του συνολικού επιχειρηματικού τοπίου. Μέσω της χαρτογραφικής απεικόνισης καθίσταται δυνατή η εντόπιση των περιοχών στις οποίες καταγράφεται ενίσχυση ή υποχώρηση αυτών των δραστηριοτήτων.

Χάρτης 6: Χωρική κατανομή καταλυμάτων το 2008

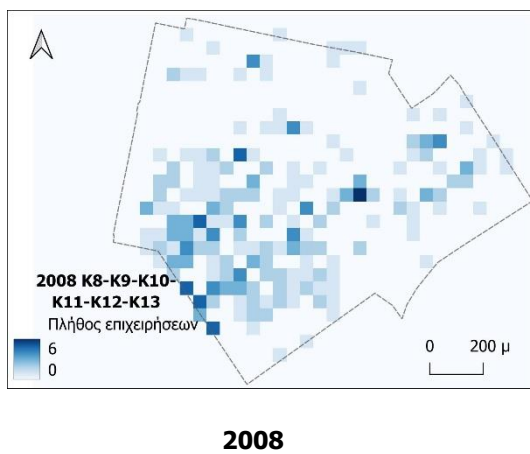


Χάρτης 7: Χωρική κατανομή καταλυμάτων το 2023

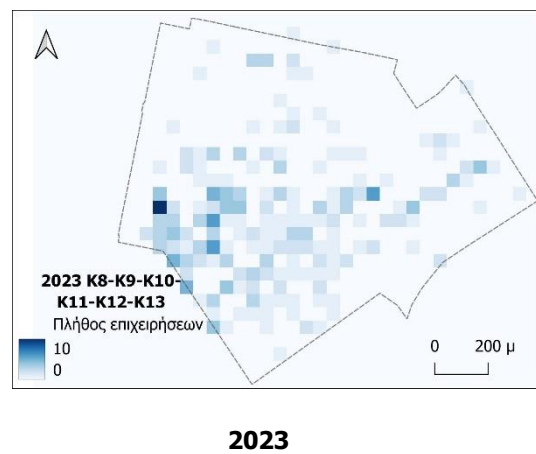


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Χάρτης 8: Χωρική κατανομή λιανικού εμπορίου το 2008

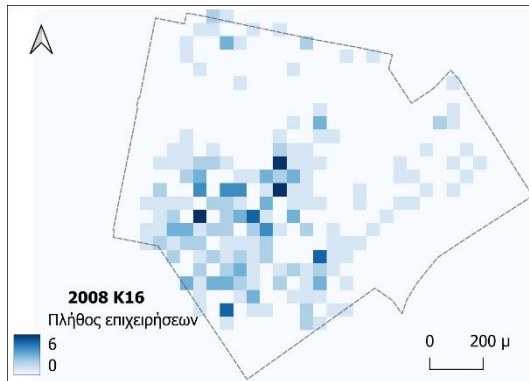


Χάρτης 9: Χωρική κατανομή λιανικού εμπορίου το 2023



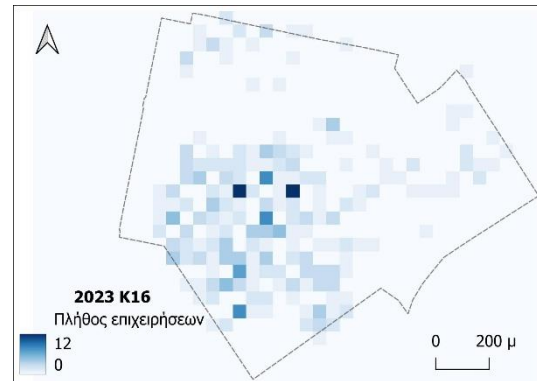
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Χάρτης 10: Χωρική κατανομή δραστηριοτήτων αναψυχής το 2008



2008

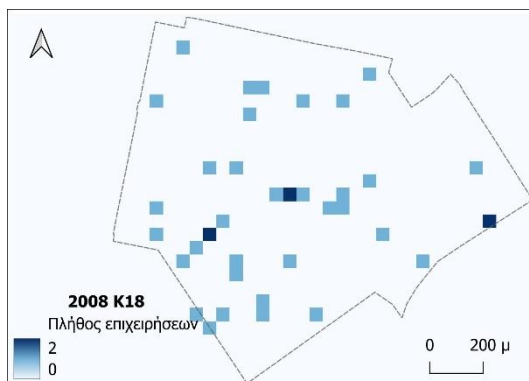
Χάρτης 11: Χωρική κατανομή δραστηριοτήτων αναψυχής το 2023



2023

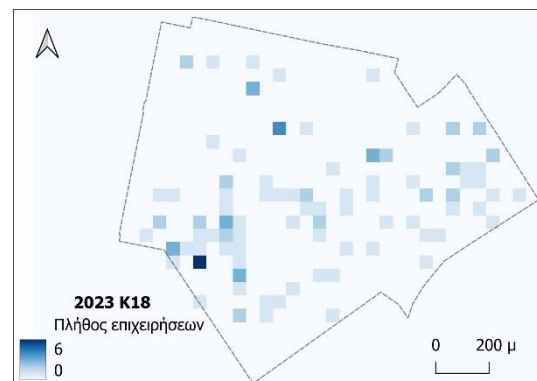
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Χάρτης 12: Χωρική κατανομή δραστηριοτήτων τηλεπικοινωνίας και πληροφορικής το 2008



2008

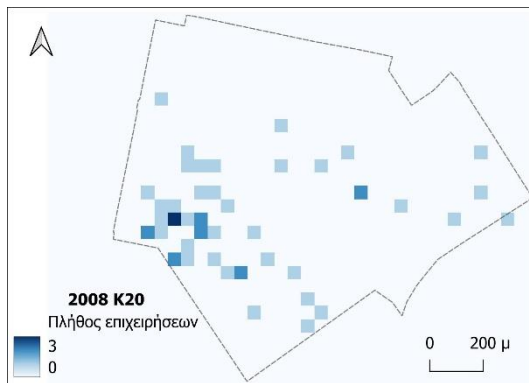
Χάρτης 13: Χωρική κατανομή δραστηριοτήτων τηλεπικοινωνίας και πληροφορικής το 2023



2023

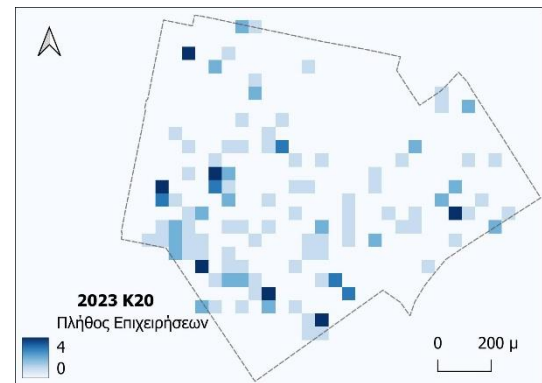
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Χάρτης 14: Χωρική κατανομή δραστηριοτήτων διαχείρισης ακίνητης περιουσίας το 2008



2008

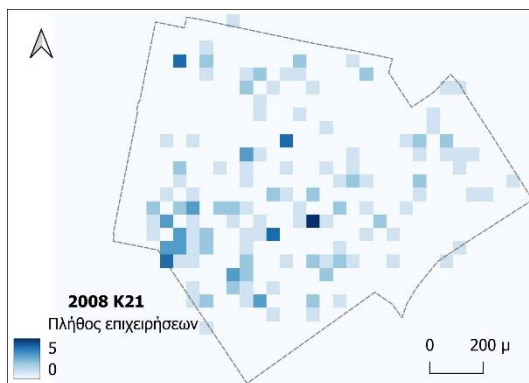
Χάρτης 15: Χωρική κατανομή δραστηριοτήτων διαχείρισης ακίνητης περιουσίας το 2023



2023

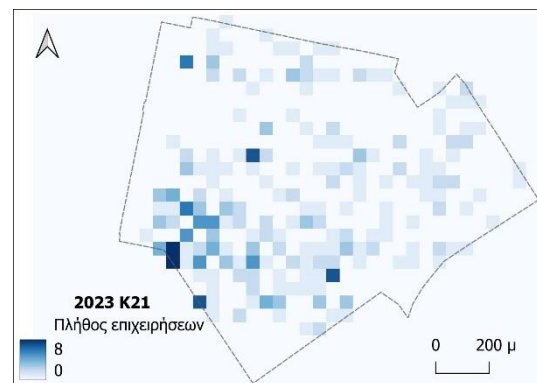
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Χάρτης 16: Χωρική κατανομή Επαγγελματικές Επιστημονικές & Τεχνικές Δραστηριότητες το 2008



2008

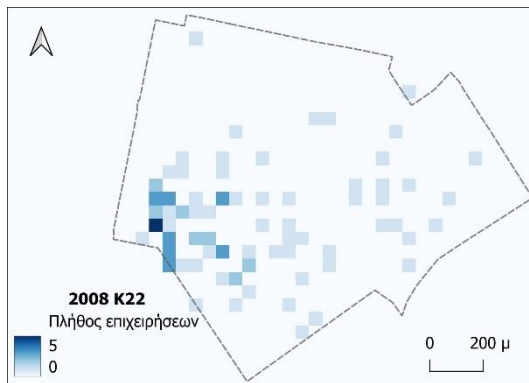
Χάρτης 17: Χωρική κατανομή Επαγγελματικές Επιστημονικές & Τεχνικές Δραστηριότητες το 2023



2023

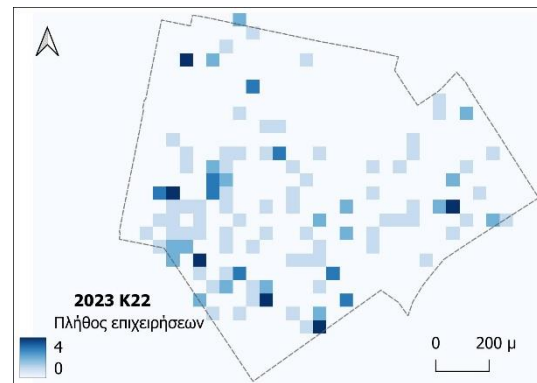
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Χάρτης 18: Χωρική κατανομή διοικητικές & υποστηρικτικών δραστηριοτήτων το 2008



2008

Χάρτης 19: Χωρική κατανομή διοικητικές & υποστηρικτικών δραστηριοτήτων το 2023



2023

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

K8–K13 – Λιανικό Εμπόριο

2008

Το λιανικό εμπόριο καταγράφει ευρεία και ισχυρή διασπορά, με έως 6 επιχειρήσεις/κελί σε αρκετά σημεία. Η εικόνα αποτυπώνει τη λειτουργία των περιοχών ως αστικά κέντρα καθημερινής ζωής, με υπηρεσίες για τους κατοίκους.

2023

Παρά τη μεμονωμένη εμφάνιση έως 10 επιχειρήσεων σε μερικά κελιά, η γενική εικόνα είναι αποδυνάμωση. Σε πολλά σημεία η τιμή πέφτει στο 0–2 επιχειρήσεις, υποδηλώνοντας εκτόπιση του τοπικού εμπορίου από πιο "τουριστικές" ή διαχειριστικές χρήσεις, γεγονός που επηρεάζει τη φυσιογνωμία των γειτονιών.

K15 – Καταλύματα

2008

Η παρουσία καταλυμάτων είναι σχεδόν ανύπαρκτη. Οι λίγες εμφανίσεις καταγράφονται σε μεμονωμένα κελιά με έως 2 επιχειρήσεις, κυρίως κοντά στα όρια της περιοχής μελέτης. Δεν υπάρχει ευδιάκριτο πρότυπο συγκέντρωσης, γεγονός που αντικατοπτρίζει την απουσία τουριστικής πίεσης στην προ-Airbnb εποχή.

2023

Εμφανίζονται νέοι θύλακες καταλυμάτων, σε σημεία διάσπαρτα στην περιφέρεια της περιοχής. Οι τιμές παραμένουν χαμηλές (1 επιχείρηση/κελί), όμως η χωρική εξάπλωση είναι σαφώς αυξημένη, υποδεικνύοντας την επέκταση της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακόμη και σε περιοχές όπου πολεοδομικά επιτρέπεται μόνο η κατοικία.

K16 – Αναψυχή

2008

Η εστίαση καταγράφει ήδη έντονη παρουσία, με έως 6 επιχειρήσεις ανά κελί στον νοτιοδυτικό τομέα. Η διασπορά αφορά επίσης τον άξονα γύρω από την Πλατεία Εξαρχείων. Η λειτουργία της εστίασης φαίνεται να καλύπτει τις καθημερινές ανάγκες κατοίκων και διερχομένων, εντός του θεσμοθετημένου πλαισίου.

2023

Η εστίαση διατηρεί και ενισχύει τη σημασία της, με τιμές που φτάνουν τις 12 επιχειρήσεις ανά κελί. Η αύξηση τόσο της έντασης όσο και της διασποράς αντανakλά την τουριστικοποίηση, καθώς τα καταστήματα εστίασης αποτελούν βασικό στοιχείο υποδοχής και εξυπηρέτησης του Airbnb μοντέλου.

K18 – Τεχνολογικές δραστηριότητες

2008

Η παρουσία είναι περιορισμένη, με σποραδικά σημεία και μέγιστο 2 επιχειρήσεις ανά κελί. Δεν εντοπίζονται συγκεντρώσεις. Ο κλάδος τεχνολογίας δεν έχει ακόμη εγκατασταθεί ως αυτόνομη συνιστώσα της τοπικής οικονομίας.

2023

Ο κλάδος εμφανίζεται ενισχυμένος, με περισσότερες εμφανίσεις και τιμές έως 6 επιχειρήσεων ανά κελί. Παρότι παραμένει χαμηλής έντασης σε σχέση με άλλους κλάδους, η χωρική του εξάπλωση υποδεικνύει την ανάδυση ενός νέου παραγωγικού τομέα.

K20 – Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας

2008

Περιορισμένη παρουσία, κυρίως σε νότια και ανατολικά σημεία, με έως 3 επιχειρήσεις ανά κελί. Η δραστηριότητα φαίνεται να συνδέεται περισσότερο με τη μεσιτεία, χωρίς επένδυση στην ευρύτερη αξιοποίηση ακινήτων.

2023

Η κατηγορία καταγράφει σαφή ενίσχυση, με τιμές έως 4 επιχειρήσεων/κελί και έντονη συγκέντρωση στον δυτικό τομέα. Το γεγονός αυτό συνδέεται με την άνοδο των αγοραπωλησιών, ανακαινίσεων και διαχειρίσεων Airbnb, υποδηλώνοντας τον ρόλο της αγοράς κατοικίας ως επενδυτικό εργαλείο.

K21 – Επαγγελματικές και επιστημονικές υπηρεσίες

2008

Ο τριτογενής τομέας είναι ήδη παρών, με τιμές έως 5 επιχειρήσεις/κελί, ειδικά στον νοτιοκεντρικό τομέα. Η σταθερή παρουσία πιθανώς συνδέεται με ελεύθερους επαγγελματίες (μηχανικούς, δικηγόρους, κ.ά.) και μικρά γραφεία.

2023

Η χωρική εμβέλεια και η πυκνότητα αυξάνονται, με έως 8 επιχειρήσεις/κελί. Οι επαγγελματικές δραστηριότητες παρουσιάζουν συνολική άνθηση, εδραιώνοντας το προφίλ του κέντρου ως κόμβου υπηρεσιών γνώσης και υποστήριξης του real estate.

K22 – Διοικητικές και Υποστηρικτικές Δραστηριότητες

2008

Η ένταση εμφάνισης ανά κελί είναι συνολικά χαμηλή, με μέγιστη τιμή 5 επιχειρήσεις ανά κελί, εντοπισμένες κυρίως στη νοτιοδυτική πλευρά της περιοχής. Η εικόνα υποδηλώνει ότι αυτού του τύπου οι δραστηριότητες δεν αποτελούσαν βασική συνιστώσα του λειτουργικού προφίλ της συνοικίας, και παρέμεναν συγκεντρωμένες σε λίγα σημεία με πιο επαγγελματικό χαρακτήρα.

2023

Παρά την ελαφρώς μικρότερη μέγιστη τιμή (4 επιχειρήσεις ανά κελί), παρατηρείται σημαντική γεωγραφική επέκταση των δραστηριοτήτων στο σύνολο της περιοχής. Η διάχυση αυτή υποδηλώνει ότι οι διοικητικές και υποστηρικτικές επιχειρήσεις ενσωματώθηκαν στη μικροκλίμακα της γειτονιάς, εξυπηρετώντας ανάγκες σχετικές με τον αυξανόμενο αριθμό παροδικών κατοίκων και τουριστών (π.χ. διαχείριση ακινήτων, καθαριότητα, εξυπηρέτηση μικρών μονάδων φιλοξενίας). Η εικόνα αποτυπώνει τη μετάβαση από περιορισμένη παρουσία σε λειτουργική ενσωμάτωση, με τις δραστηριότητες να κατανέμονται πια οριζόντια στον χώρο και όχι μόνο σε επιλεγμένα σημεία συγκέντρωσης.

Η συγκριτική αποτύπωση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων μεταξύ 2008 και 2023 ανέδειξε σαφείς τάσεις αναδιάρθρωσης του αστικού λειτουργικού ιστού στην περιοχή μελέτης. Οι κυριότερες μεταβολές συνοψίζονται στα εξής:

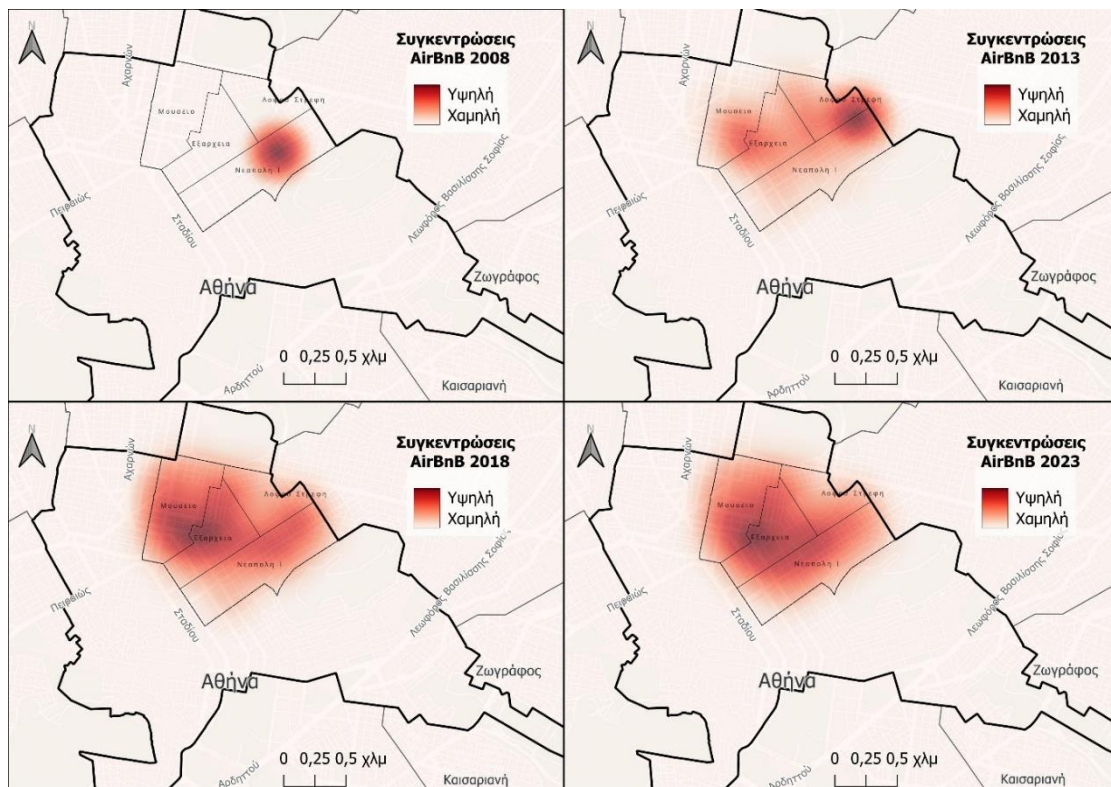
- Οι κατηγορίες με αυξητική τάση (καταλύματα, διαχείριση ακινήτων, επαγγελματικές–επιστημονικές υπηρεσίες, τεχνολογία, αναψυχή) εμφανίζουν διεύρυνση της γεωγραφικής τους κάλυψης και σε αρκετές περιπτώσεις αύξηση της έντασης ανά κελί.
- Αντιθέτως, το παραδοσιακό λιανικό εμπόριο παρουσιάζει γενικευμένη υποχώρηση, γεγονός που υποδηλώνει λειτουργικό μετασχηματισμό της περιοχής από τόπο τοπικής εξυπηρέτησης κατοίκων σε χώρο υπηρεσιών και εξειδικευμένων χρήσεων.
- Σε πολλές περιπτώσεις, οι νέες επιχειρηματικές συγκεντρώσεις εμφανίζονται σε σημεία όπου παλαιότερα επικρατούσε η κατοικία ή η μικρής κλίμακας εμπορική χρήση, στοιχείο που υποδεικνύει μετατόπιση της χρήσης γης, έστω και χωρίς επίσημη πολεοδομική τροποποίηση.

4.3 ΧΩΡΙΚΗ ΔΥΝΑΜΙΚΗ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΕΩΝ AIRBNB

Εξέλιξη Συγκεντρώσεων Airbnb

Η οπτικοποίηση της χρονικής εξέλιξης των χωρικών συγκεντρώσεων βραχυχρόνιων μισθώσεων τύπου Airbnb αποκαλύπτει σημαντικές μεταβολές στην ένταση και την έκτασή τους στην περιοχή μελέτης.

Χάρτης 20: Διαχρονική εξέλιξη των συγκεντρώσεων Airbnb στην περιοχή μελέτης (2008–2023)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Από την αρχική, περιορισμένη συγκέντρωση το 2008 σε συγκεκριμένα σημεία του κέντρου, παρατηρείται σταδιακή εξάπλωση και ενίσχυση της πυκνότητας, με αποκορύφωμα την περίοδο 2018–2023. Οι θεματικοί χάρτες αναδεικνύουν με σαφήνεια τη δημιουργία και σταθεροποίηση ισχυρών πυρήνων δραστηριότητας.

Η ανάλυση αποκαλύπτει μία διαχρονικά αυξανόμενη τάση χωρικής συγκέντρωσης των καταχωρήσεων Airbnb, από μια κατάσταση απουσίας χωρικής δομής το 2008, σε έντονη συσπείρωση το 2023. Τα στατιστικά ευρήματα αποδεικνύουν ότι η εγκατάσταση των Airbnb δεν είναι τυχαία, αλλά προσανατολίζεται σε συγκεκριμένες τοποθεσίες, υποδεικνύοντας πιθανά χωρικά μοτίβα προτίμησης ή στρατηγικής τοποθέτησης. Από την αρχική, μοναδική καταχώρηση που εντοπίζεται το 2008,

παρατηρείται ταχεία αύξηση του αριθμού καταχωρήσεων, με 71 καταχωρήσεις το 2013, 499 το 2018, και 1.064 το 2023.

Η χωρική ανάλυση θερμικών αποτυπώσεων συγκεντρώσεων Airbnb για τα έτη 2008 –2023 αποκαλύπτει μια συστηματική και ραγδαία ενίσχυση της παρουσίας βραχυχρόνιας μίσθωσης στην περιοχή μελέτης. Ενώ το 2008 δεν υπήρχε καμία δραστηριότητα στην περιοχή, έως το 2013 παρατηρείται διάχυση προς το Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο, για να ακολουθήσει, από το 2018 και μετά, η διαμόρφωση ενός πυρήνα υψηλής συγκέντρωσης. Το 2023, η περιοχή μελέτης βρίσκεται στο επίκεντρο του θερμού πυρήνα του κέντρου της περιοχής μελέτης, επιβεβαιώνοντας τη στρατηγική της θέσης ανάμεσα σε τουριστικούς πόλους και τη συνεχή ζήτηση για βραχυχρόνια μίσθωση.

Με βάση τους θερμικούς χάρτες πυκνότητας, παρατηρείται σαφής εξέλιξη των πυρήνων συγκέντρωσης καταχωρήσεων Airbnb εντός της περιοχής μελέτης. Ειδικότερα:

- Το 2008 δεν καταγράφεται καμία παρουσία Airbnb εντός της περιοχής μελέτης, γεγονός που αντανάκλα την απουσία σχετικής δραστηριότητας στην εποχή πριν την ευρεία διάδοση της πλατφόρμας.
- Το 2013, εμφανίζονται τα πρώτα σημεία δραστηριότητας γύρω από την περιοχή του Εθνικού Αρχαιολογικού Μουσείου, εντός της συνοικίας Μουσείο. Η παρουσία παραμένει περιορισμένη, μεμονωμένη και χωρίς έντονους πυρήνες εντός Εξαρχείων ή Νεάπολης.
- Το 2018, εντοπίζεται η πρώτη συστηματική συγκέντρωση καταχωρήσεων στην καρδιά της περιοχής μελέτης. Ο πυρήνας αναπτύσσεται από την οδό Τοσίτσα και την πλατεία Εξαρχείων, εκτείνεται δυτικά προς τη συνοικία Μουσείο, ενώ καταγράφεται ισχυρή παρουσία και στη Νεάπολη, ιδιαίτερα γύρω από τις οδούς Ιπποκράτους και Ακαδημίας. Ο πυρήνας πλέον παρουσιάζει συνεκτικότητα και γεωγραφική συνοχή.
- Το 2023, η περιοχή βρίσκεται ολόκληρη εντός του βασικού θερμού πυρήνα Airbnb του αθηναϊκού κέντρου. Ιδιαίτερα υψηλή πυκνότητα παρατηρείται:

- ο στην περιοχή Εξαρχείων–Λόφος Στρέφη
- ο πέριξ του Εθνικού Αρχαιολογικού Μουσείου
- ο στην Νεάπολη, κυρίως κοντά στον Λυκαβηττό
- ο στην Πευκάκια, με αυξανόμενη διείσδυση σε κατοικημένες ζώνες

Η έντονη συγκέντρωση Airbnb εντός της περιοχής μελέτης συνδέεται χωρικά με σημαντικούς τουριστικούς και πολιτιστικούς πόλους, όπως το Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο και τον λόφο του Στρέφη, και αναδεικνύει μια σταδιακή ενσωμάτωση των περιοχών αυτών στον χάρτη βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Χωρική Συγκέντρωση μέσω Δείκτη Εγγύτερου Γείτονα (Nearest Neighbor Index)

Για την αξιολόγηση του χωρικού προτύπου κατανομής των καταχωρήσεων Airbnb στην περιοχή μελέτης, εφαρμόστηκε η μέθοδος του Nearest Neighbor Index (NNI). Μέσω του δείκτη αυτού είναι δυνατή η ανάλυση της διάταξης των σημειακών δεδομένων στο χώρο (στην προκειμένη περίπτωση των Airbnb) και προσδιορίζει αν η κατανομή τους είναι τυχαία, ομοιόμορφη (κανονική) ή συσπειρωμένη (clustered).

Η ανάλυση εφαρμόστηκε διαχρονικά για τα έτη 2008, 2013, 2018 και 2023. Για κάθε χρονική στιγμή υπολογίστηκαν:

- η παρατηρούμενη μέση απόσταση από το πλησιέστερο γείτονα,
- η αναμενόμενη απόσταση σε περίπτωση τυχαίας κατανομής,
- ο δείκτης NNI, που προκύπτει ως λόγος των δύο,
- και το Z-score, που εκφράζει τη στατιστική σημαντικότητα της απόκλισης από το τυχαίο πρότυπο.

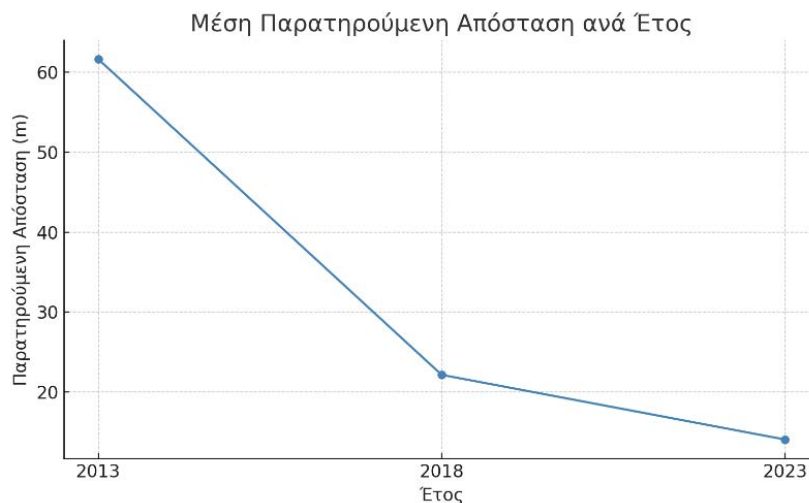
Πίνακας 12: Εξέλιξη της Χωρικής Συγκέντρωσης των Καταχωρήσεων Airbnb με βάση τον Δείκτη Εγγύτερου Γείτονα (2008–2023)

Έτος	Παρατηρούμενη Απόσταση (m)	Αναμενόμενη Απόσταση (m)	Δείκτης Εγγύτερου Γείτονα (NNI)	Πλήθος Καταχωρήσεων
2008	*	0.00	*	1
2013	61	70	0.88	71
2018	22	30	0.74	499
2023	14	20	0.68	1064

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η μέση παρατηρούμενη απόσταση αποτυπώνει πόσο μακριά ή κοντά βρίσκονται τα Airbnb μεταξύ τους. Όσο μικρότερη είναι η τιμή, τόσο πιο πυκνά συγκεντρωμένα είναι τα σημεία. Ενώ όσο μεγαλύτερη, τόσο πιο αραιά και διάσπαρτα είναι. Η διαχρονική πτωτική τάση της παρατηρούμενης απόστασης είναι χαρακτηριστική της εντεινόμενης χωρικής συγκέντρωσης. Ενώ το 2013 η μέση παρατηρούμενη απόσταση ήταν 61 μέτρα, το 2018 μειώνεται στα 22 μέτρα και το 2023 μειώνεται σε μόλις 14 μέτρα. Αυτή η τάση απεικονίζεται και στο παρακάτω διάγραμμα.

Διάγραμμα 2: Διαχρονική εξέλιξη της μέσης παρατηρούμενης απόστασης μεταξύ καταχωρήσεων Airbnb (2013–2023)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η αναμενόμενη απόσταση είναι η απόσταση που θα υπήρχε αν τα Airbnb ήταν τυχαία κατανομημένα στον χώρο. Χρησιμοποιείται για να συγκρίνουμε με την παρατηρούμενη απόσταση και να υπολογίσουμε τον δείκτη.

Ο δείκτης NNI είναι ο λόγος της παρατηρούμενης προς την αναμενόμενη απόσταση. Αυτό που αποκαλύπτει αυτός ο δείκτης είναι όταν

- **NNI = 1** → τυχαία κατανομή
- **NNI < 1** → χωρική συσπείρωση
- **NNI > 1** → χωρική διασπορά

Η ενίσχυση της συσπείρωσης είναι εμφανής και στον ίδιο τον δείκτη NNI: το 2013 η τιμή ήταν 0,88 (σχεδόν τυχαία κατανομή), το 2018 μειώθηκε στο 0,74, και το 2023 κατέγραψε τιμή 0,68 ένδειξη ισχυρής χωρικής συγκέντρωσης.

Η εξέλιξη των τιμών δείχνει ξεκάθαρα ότι όσο αυξάνεται το πλήθος των Airbnb, τόσο ισχυρότερη γίνεται η χωρική συγκέντρωσή τους σε επιλεγμένα σημεία εντός της περιοχής μελέτης. Το γεγονός αυτό ενισχύει τη θέση ότι πρόκειται για στρατηγικά τοποθετημένες καταχωρήσεις, και όχι για αποτέλεσμα ελεύθερης, τυχαίας τοποθέτησης.

Διαχρονική Μεταβολή του Γεωμετρικού Κέντρου Βάρους (2008–2023)

Για την κατανόηση της χωρικής δυναμικής του φαινομένου Airbnb και της σχέσης του με τα σημεία αναψυχής στην περιοχή μελέτης, υπολογίστηκε το γεωμετρικό κέντρο βάρους (mean center) των καταχωρήσεων ανά πενταετία: 2008, 2013, 2018 και 2023 για τα Airbnb και το 2008 και 2023 για τα σημεία αναψυχής. Ο δείκτης αυτός αντιπροσωπεύει τη μέση χωρική θέση όλων των καταχωρήσεων για κάθε χρονική στιγμή και επιτρέπει την παρακολούθηση των κατευθύνσεων μετατόπισης στο χώρο.

Παράλληλα, υπολογίστηκε το γεωμετρικό κέντρο βάρους των σημείων αναψυχής για να συγκριθεί η δυναμική τους με αυτή των καταχωρήσεων Airbnb.

Η ανάλυση βασίστηκε στον υπολογισμό του μέσου όρου των γεωγραφικών συντεταγμένων (X, Y) όλων των σημείων Airbnb για κάθε περίοδο και των σημείων αναψυχής. Οι θέσεις του mean center συνδέθηκαν με γραμμικά βέλη, ώστε να αποτυπωθεί η φορά και ένταση της μετακίνησης.

Χάρτης 21: Διαχρονική μεταβολή του γεωμετρικού κέντρου Airbnb (2008–2023)



Πηγή: *Ίδια επεξεργασία*

Η διαχρονική παρακολούθηση της μεταβολής του γεωμετρικού κέντρου βάρους αποκαλύπτει μια συνεχή και στοχευμένη μετατόπιση προς τις περιοχές όπου συγκλίνουν τουριστικές, εμπορικές και επενδυτικές λειτουργίες. Το 2008, η μοναδική καταχώρηση τοποθετεί το mean center στην ανατολική Νεάπολη, κοντά στον Λυκαβηττό, χωρίς ιδιαίτερη σημασία λόγω του περιορισμένου πλήθους. Το 2013, με 71 καταχωρήσεις, η μέση θέση μετατοπίζεται προς το βορειοδυτικό άκρο της συνοικίας Εξάρχεια, εντείνοντας τη γειτνίαση με το Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο και υποδεικνύοντας τις πρώτες τάσεις χωρικής συγκέντρωσης πλησίον πολιτιστικών πόλων. Το 2018, το γεωμετρικό κέντρο κινείται πιο νοτιοδυτικά, πλησιάζοντας την Πλατεία Εξαρχείων και την οδό Αραχώβης. Η φορά αυτής της μετακίνησης αντανακλά την αυξανόμενη ελκυστικότητα ζωνών με έντονη παρουσία εστίασης, εμπορικής δραστηριότητας και πολιτιστικής ζωής. Τέλος, το 2023, το μέσο κέντρο σταθεροποιείται κοντά στη Βαλτετσίου, επιβεβαιώνοντας την ολοκλήρωση της μετατόπισης προς περιοχές με ισχυρή Airbnb παρουσία, αυξημένες αξίες γης και έντονη τουριστικοποίηση, στοιχείο που αποτυπώνει την πλήρη ενσωμάτωση των Εξαρχείων στο δυναμικό τουριστικό τοπίο του αθηναϊκού κέντρου.

Μεταξύ 2013 και 2023, η απόσταση μετατόπισης του γεωμετρικού κέντρου υπολογίζεται σε περίπου 360 μέτρα, ακολουθώντας σαφή νοτιοδυτική κατεύθυνση. Η κίνηση αυτή δεν είναι ουδέτερη, αλλά αντανακλά μια λειτουργική αναδιάταξη, με έμφαση στις περιοχές όπου συνυπάρχουν ζώνες γενικής κατοικίας, υψηλή Airbnb πυκνότητα και μορφές αναψυχής. Το γεωμετρικό κέντρο λειτουργεί, έτσι, ως δείκτης χωρικής «βαρύτητας» της Airbnb, αποκαλύπτοντας το σταδιακό πέρασμα από περιθωριακές παρυφές (Νεάπολη) σε κομβικά σημεία με έντονη αστική κατανάλωση (Εξάρχεια).

Η σύγκριση με τα σημεία αναψυχής (εστιατόρια, καφέ, μπαρ) δείχνει ότι το γεωμετρικό τους κέντρο παραμένει σχεδόν σταθερό στο χρόνο, διαχρονικά συγκεντρωμένο γύρω από την Πλατεία Εξαρχείων. Αυτό το εύρημα υπογραμμίζει τον σταθερό ρόλο της πλατείας ως πυρήνα κοινωνικής και πολιτιστικής ζωής στην περιοχή. Το γεγονός ότι το γεωμετρικό κέντρο της Airbnb πλησιάζει διαχρονικά αυτό το σταθερό κέντρο αναψυχής υποδεικνύει μια στρατηγική χωρική τοποθέτηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, ώστε να εξασφαλίζεται η εύκολη πρόσβαση των επισκεπτών σε χώρους διασκέδασης.

Παράλληλα, η παρατηρούμενη κίνηση προς το Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο υποδηλώνει ότι οι Airbnb καταχωρήσεις τείνουν να ευθυγραμμίζονται με καθιερωμένα σημεία τουριστικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος, ενισχύοντας την ελκυστικότητα της περιοχής για επισκέπτες που αναζητούν εμπειρίες πολιτισμού και ψυχαγωγίας.

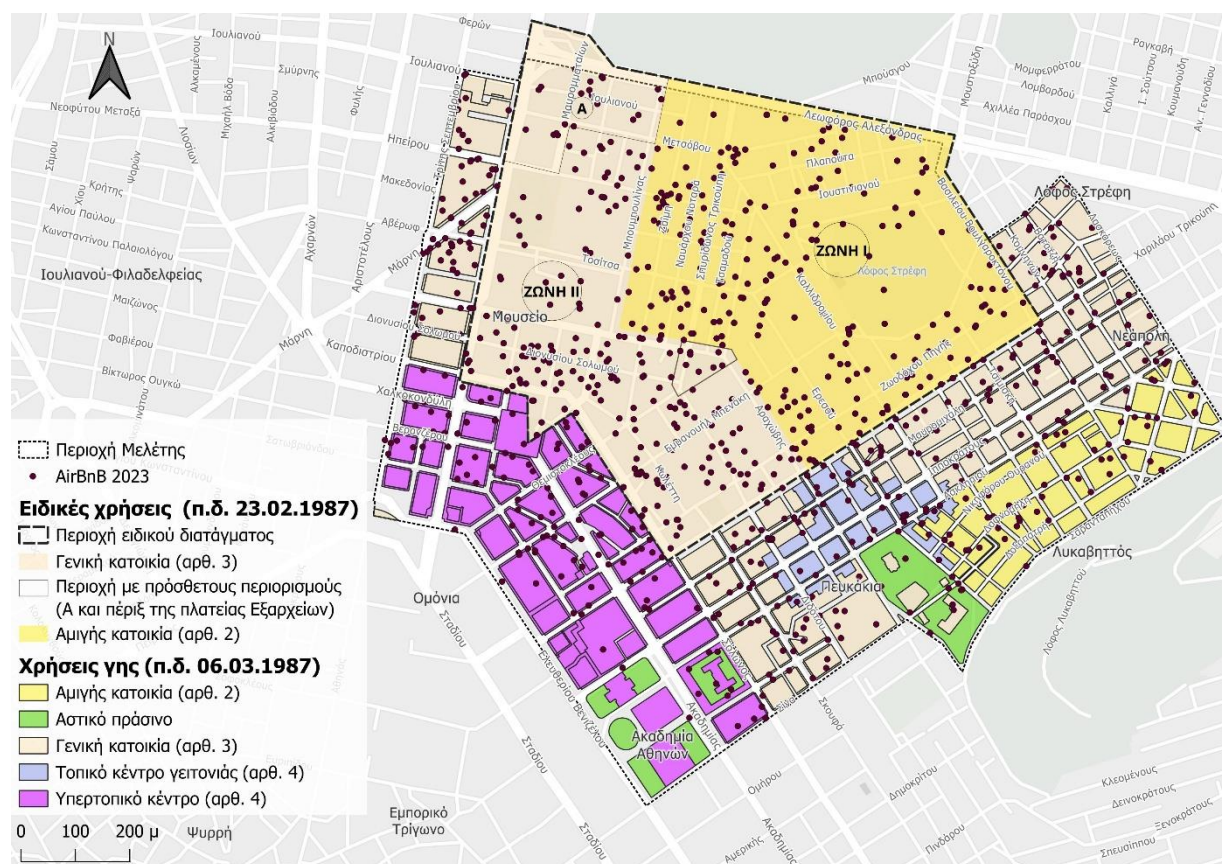
Η μετατόπιση αυτή, σε συνδυασμό με τα προηγούμενα ευρήματα (IDW, εγγύτητα, NNI), υποστηρίζει την υπόθεση ότι η Airbnb όχι μόνο αυξάνεται ποσοτικά, αλλά επανατοποθετείται στρατηγικά στον χώρο.

Χωρική Κατανομή των Airbnb σε σχέση με τις Ζώνες Αμιγούς και Γενικής Κατοικίας

Η παρούσα ενότητα επιχειρεί τη διερεύνηση της χωρικής συμβατότητας της βραχυχρόνιας μίσθωσης με τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης στην περιοχή μελέτης, εστιάζοντας στην αντιπαραβολή των σημείων Airbnb με τις πολεοδομικές ζώνες Αμιγούς και Γενικής Κατοικίας, όπως αυτές ορίζονται στο Π.Δ. 1075/1993.

Σύμφωνα με το θεσμικό πλαίσιο, η Ζώνη I – Αμιγούς Κατοικίας προορίζεται αποκλειστικά για τη μόνιμη κατοικία και για ήπιες κοινωφελείς χρήσεις (εκπαίδευση, πρόνοια), αποκλείοντας ρητά κάθε μορφή τουριστικής ή εμπορικής εκμετάλλευσης. Αντιθέτως, η Ζώνη II – Γενικής Κατοικίας περιλαμβάνει και εμπορικές χρήσεις περιορισμένης κλίμακας, μεταξύ των οποίων ενδέχεται να ενταχθεί και η βραχυχρόνια μίσθωση, ανάλογα με την ερμηνεία της νομολογίας.

Χάρτης 22: Χωρική Κατανομή Καταχωρήσεων Airbnb σε Σχέση με τις Θεσμοθετημένες Ζώνες Αμιγούς και Γενικής Κατοικίας (Π.Δ. 80/1987, Π.Δ. 1075/1993)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η χαρτογραφική αποτύπωση των καταχωρήσεων Airbnb στην περιοχή μελέτης, όπως αποτυπώνεται στον Χάρτη 22, αποκαλύπτει την εκτεταμένη διάχυση του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε ολόκληρο το εύρος της περιοχής, ανεξαρτήτως της θεσμοθετημένης ζώνης χρήσεων γης. Καταγράφονται συνολικά 1064 ενεργές καταχωρήσεις Airbnb, γεγονός που υπογραμμίζει την ένταση και τη δυναμική του φαινομένου.

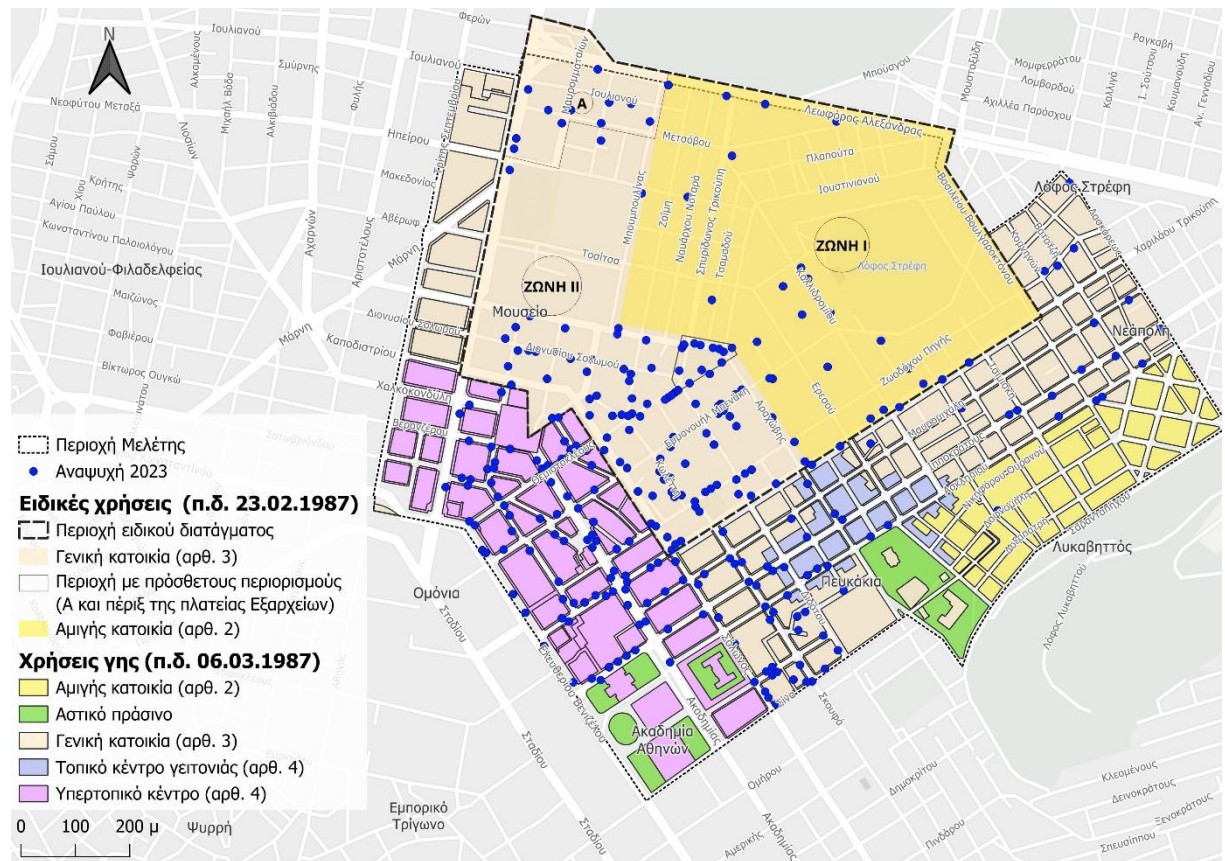
Συγκεκριμένα στη Ζώνη I (Αμιγής Κατοικία), όπου η τουριστική χρήση δεν προβλέπεται, εντοπίζονται 263 καταχωρήσεις, αριθμός που καταδεικνύει την έντονη παρουσία βραχυχρόνιας μίσθωσης σε περιοχές κατοικίας χαμηλής όχλησης. Στη Ζώνη II (Γενική Κατοικία), καταγράφονται 256 καταχωρήσεις, επιβεβαιώνοντας τη συγκέντρωση του φαινομένου και σε ζώνες που επιτρέπουν περιορισμένες εμπορικές χρήσεις. Στις λοιπές περιοχές, που καλύπτονται από το Π.Δ. 1987 και περιλαμβάνουν ζώνες Γενικής Κατοικίας, Αμιγούς Κατοικίας, Τοπικών και Υπερτοπικών Κέντρων, οι καταχωρήσεις καταγράφονται διάσπαρτες, χωρίς σαφή διαφοροποίηση ως προς τις θεσμοθετημένες κατηγορίες χρήσεων.

Η σχεδόν ισοδύναμη ή και αυξημένη παρουσία καταχωρήσεων σε περιοχές όπου η τουριστική χρήση απαγορεύεται (όπως η Ζώνη I), αποτελεί σαφές δείγμα απορρύθμισης και έμμεσης αλλαγής χρήσης γης, με σημαντικές επιπτώσεις στη φυσιογνωμία και τη λειτουργία της περιοχής.

Ως εκ τούτου, σε ζώνες κατοικίας όπως η Ζώνη I, η λειτουργία Airbnb αποτελεί επί της ουσίας οχλούσα χρήση, αλλοιώνοντας τον χαρακτήρα της συνοικίας και υπονομεύοντας την αρχή της πολεοδομικής συμβατότητας. Το φαινόμενο αυτό εγείρει σοβαρά ερωτήματα ως προς την αποτελεσματικότητα του ισχύοντος πλαισίου ελέγχου των χρήσεων γης, καθώς αποδεικνύεται ότι η διάδοση της βραχυχρόνιας μίσθωσης υπερβαίνει τα όρια της πολεοδομικής κανονιστικότητας, διαμορφώνοντας νέες άτυπες χρήσεις χωρίς θεσμική αναγνώριση.

Χωρική Κατανομή Σημείων Αναψυχής σε Σχέση με τις Ζώνες Χρήσεων Γης

Χάρτης 23: Χωρική Κατανομή Καταχωρήσεων Δραστηριοτήτων Αναψυχής σε Σχέση με τις Θεσμοθετημένες Ζώνες Αμιγούς και Γενικής Κατοικίας (Π.Δ. 80/1987, Π.Δ. 1075/1993)



Πηγή: *Ιδία επεξεργασία*

Η καταγραφή και χωρική απεικόνιση των σημείων αναψυχής (καταστήματα εστίασης, καφέ, μπαρ και συναφείς χρήσεις) αποκαλύπτει τη γεωγραφική σχέση μεταξύ αυτών των δραστηριοτήτων και των καθορισμένων ζωνών χρήσεων γης. Συνολικά εντοπίστηκαν 373 σημεία αναψυχής στην περιοχή μελέτης.

Από αυτά, τα 154 βρίσκονται εντός της Ζώνης Γενικής Κατοικίας (Ζώνη II), όπου τέτοιες χρήσεις είναι προβλέψιμες και πολεοδομικά αποδεκτές. Στη Ζώνη Αμιγούς Κατοικίας (Ζώνη I), εντοπίζονται 27 σημεία αναψυχής, ποσοστό σχετικά περιορισμένο, το οποίο μπορεί να αποδοθεί σε προϋπάρχουσες χρήσεις, εξυπηρετικές δραστηριότητες τοπικού χαρακτήρα.

Η παρουσία αυτών των δραστηριοτήτων στην Αμιγή Κατοικία δεν είναι αναγκαστικά προβληματική. Επιπλέον, στην υπόλοιπη περιοχή μελέτης, η οποία δεν καλύπτεται από το Π.Δ. 1993, η κατανομή των σημείων αναψυχής εμφανίζει επίσης διάχυτη παρουσία, με συγκεντρώσεις μόνο σε περιοχές Γενικής Κατοικίας και σε περιοχές Τοπικού και Υπερτοπικού Κέντρου και καθόλου στην Αμιγή Κατοικία. Σε αυτές τις περιοχές, οι χρήσεις αναψυχής θεωρούνται, καταρχήν, συμβατές με το πολεοδομικό πλαίσιο, καθώς επιτρέπονται σε περιορισμένη έκταση και υπό συγκεκριμένους όρους.

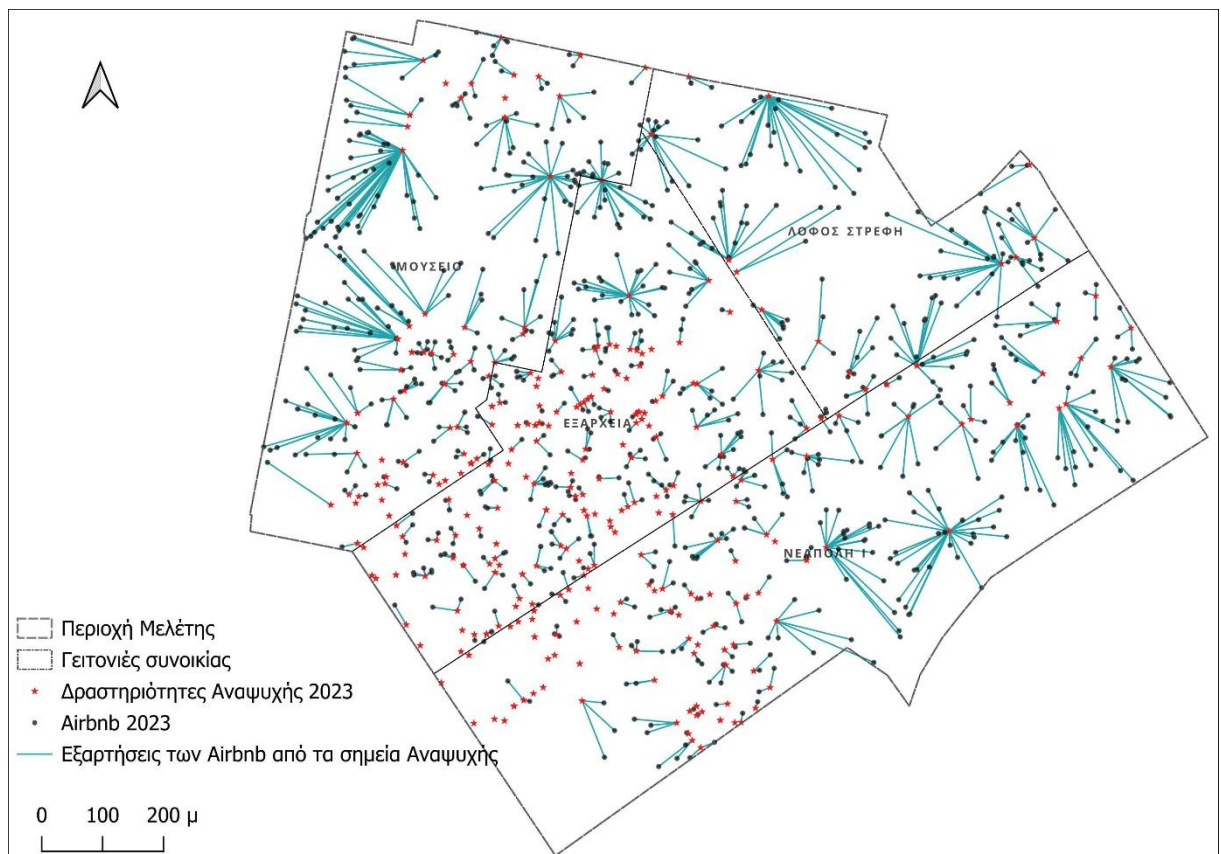
Ανάλυση Εγγύτητας Airbnb προς Σημεία Αναψυχής

Η εφαρμογή της μεθόδου Distance Matrix ανέδειξε σημαντικά ευρήματα για τη σχέση μεταξύ των καταχωρήσεων βραχυχρόνιας μίσθωσης και των χρήσεων αναψυχής στον Δήμο Αθηναίων, με επίκεντρο την περιοχή των Εξαρχείων και των όμορων συνοικιών. Από τη στατιστική ανάλυση των αποστάσεων προέκυψε ότι η μέση ευκλείδεια απόσταση των Airbnb από την πλησιέστερη μονάδα αναψυχής είναι ιδιαίτερα μικρή, γεγονός που υποδηλώνει υψηλό βαθμό εγγύτητας και λειτουργική εξάρτηση των καταχωρήσεων από την παρουσία τέτοιων σημείων.

Η ανάλυση βασίστηκε σε 1347 καταχωρήσεις Airbnb, για τις οποίες υπολογίστηκε η ελάχιστη απόσταση από το πλησιέστερο σημείο αναψυχής. Το σύνολο των αποστάσεων παρουσίασε: Μέση τιμή: 45,7 μέτρα, Διάμεσος: 41,3 μέτρα, Μέγιστη απόσταση: 214,5 μέτρα, Ελάχιστη απόσταση: 0,14 μέτρα, Τυπική απόκλιση: 31,45 μέτρα

Οι τιμές αυτές υποδηλώνουν ότι η πλειονότητα των καταχωρήσεων βρίσκονται εντός ακτίνας 50 μέτρων από μονάδες αναψυχής, ενώ το σύνολο του δείγματος δεν ξεπερνά τα 215 μέτρα, γεγονός που υποδηλώνει την πεζή προσβασιμότητα σε σχεδόν κάθε περίπτωση.

Χάρτης 24: Ανάλυση εγγύτητας Airbnb προς Δραστηριότητες Αναψυχής (2023)



Πηγή: *Ιδία επεξεργασία*

Οι κόκκινες γραμμές αποτυπώνουν την ευκλείδεια σύνδεση κάθε καταχώρησης Airbnb (ροζ σημείο) με το πλησιέστερο σημείο αναψυχής (γκρι σημείο).

Ο Χάρτης 24 απεικονίζει με σαφήνεια τη χωρική αυτή σχέση. Παρατηρείται έντονη συσσώρευση Airbnb σε όλη την περιοχή, όπου οι καταχωρήσεις συνδέονται με πολύ πυκνό και εγγύς δίκτυο χρήσεων αναψυχής. Οι περισσότερες αποστάσεις κυμαίνονται κάτω από τα 150 μέτρα, και σε πολλές περιπτώσεις είναι εντός του ίδιου οικοδομικού τετραγώνου.

Το πυκνότερο πλέγμα συνδέσεων μεταξύ Airbnb και σημείων αναψυχής εντοπίζεται στην περιοχή του Μουσείου (οδός Τοσίτσα, Μπουμπουλινάς), όπου πολυάριθμες καταχωρήσεις συνδέονται με συγκεντρωμένα σημεία αναψυχής. Παρόμοια εικόνα παρατηρείται στην άνοδο της Θεμιστοκλέους και της Βαλτετσίου, με σαφή κατεύθυνση των γραμμών σύνδεσης προς πυκνά clusters σημείων αναψυχής. Η

πλατεία Εξαρχείων, η Μπενάκη και η Καλλιδρομίου αποτελούν επίσης εστίες έντονης συσχέτισης.

Αντιθέτως, στις νοτιοανατολικές παρυφές του Λυκαβηττού, η εγγύτητα υποχωρεί, καθώς οι αποστάσεις αυξάνονται σημαντικά και οι γραμμές σύνδεσης αραιώνουν ή απουσιάζουν. Το ίδιο ισχύει και για την περιοχή δυτικά της Πατησίων, η οποία, παρότι έχει πυκνό οικιστικό ιστό, παρουσιάζει χαμηλή πυκνότητα χρήσεων αναψυχής και αντίστοιχα μικρότερη παρουσία Airbnb.

Τα ποσοτικά και χαρτογραφικά ευρήματα τεκμηριώνουν τη θέση ότι η γεωγραφική διασπορά των Airbnb δεν είναι χωρικά τυχαία, αλλά επηρεάζεται άμεσα από τη λειτουργική διάταξη του αστικού χώρου. Οι χρήσεις αναψυχής, όπως καφέ, μπαρ, πολιτιστικοί χώροι, λειτουργούν ως τοπικοί ελκυστές, διαμορφώνοντας τις τουριστικές προτιμήσεις και καθορίζοντας τον άξονα βαρύτητας του φαινομένου. Η μικρή μέση απόσταση αποτελεί ισχυρό δείκτη λειτουργικής συνάφειας και ενσωμάτωσης των Airbnb στις πιο ενεργές και κοινωνικά ζωντανές περιοχές του κέντρου της Αθήνας.

Η σύνδεση του χωρικού φαινομένου των Airbnb με τις χρήσεις αναψυχής ενισχύει τη σημασία της πολεοδομικής δομής και των κοινωνικών υποδομών στη διαμόρφωση του αστικού τουριστικού προϊόντος.

5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η παρούσα εργασία ανέδειξε τη βραχυχρόνια μίσθωση τύπου Airbnb ως μη θεσμοθετημένη, αλλά λειτουργικά ενεργή χρήση γης που επιδρά καταλυτικά στη διαμόρφωση του αστικού χώρου. Μέσα από τη χωρική ανάλυση στη συνοικία Μουσείο–Εξάρχεια–Νεάπολη τεκμηριώθηκε η τοποθέτηση των Airbnb σε πυκνές ζώνες υψηλής προσβασιμότητας, σε άμεση εγγύτητα με σημεία αναψυχής, γεγονός που επιβεβαιώνει τη λειτουργική ενσωμάτωσή τους στο τουριστικό δίκτυο της πόλης. Η μετατόπιση των χρήσεων γης από τοπικό λιανικό εμπόριο προς καταλύματα, τεχνολογικές και επενδυτικές δραστηριότητες, υποδεικνύει μια διαδικασία εμπορευματοποίησης του χώρου και αναδιάρθρωσης του κοινωνικού του χαρακτήρα. Ιδιαίτερη σημασία έχει η γεωγραφική τους εγκατάσταση σε περιοχές γενικής αλλά και αμιγούς κατοικίας, όπου είτε δεν προβλέπονται είτε είναι ασύμβατες με το θεσμικό πλαίσιο. Η απόκλιση αυτή μεταξύ υφιστάμενης και θεσμοθετημένης χρήσης ενισχύεται και από τη νομολογία, η οποία αναγνωρίζει τη βραχυχρόνια μίσθωση ως τουριστική και οχλούσα χρήση, με κοινωνικές και πολεοδομικές επιπτώσεις.

Σε τεχνικό επίπεδο, τα εργαλεία χωρικής ανάλυσης αποδείχθηκαν αποτελεσματικά για την αποτύπωση των πυκνοτήτων και των σχέσεων εγγύτητας, ωστόσο, η έλλειψη πλήρους, διαχρονικά συγκρίσιμων δεδομένων ανέδειξε σημαντικούς περιορισμούς. Η ανάγκη για ακριβέστερα, επίσημα και χωρικά εκτενέστερα δεδομένα είναι κρίσιμη για τη συνέχιση αντίστοιχης έρευνας.

Το βασικό συμπέρασμα είναι ότι η βραχυχρόνια μίσθωση δεν αποτελεί απλώς έναν νέο τρόπο διαμονής, αλλά συνιστά ένα φαινόμενο με έντονη χωρική και κοινωνική βαρύτητα, το οποίο απαιτεί σαφή θεσμική κατηγοριοποίηση, οριοθέτηση επιτρεπόμενης ανάπτυξης και σύνδεση με στοχευμένες πολιτικές χρήσεων γης. Στο πλαίσιο μιας μελλοντικής ερευνητικής κατεύθυνσης, η ανάπτυξη χωρικών μοντέλων πρόβλεψης θα μπορούσε να εμπλουτίσει σημαντικά τη μελέτη, επιτρέποντας την αποτύπωση σεναρίων για τη μελλοντική εξάπλωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης και την αξιολόγηση της ανθεκτικότητας διαφορετικών γειτονιών.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑΞενόγλωσση

Albuquerque, H., Quintela, J. A., & Marques, J. (2024). The impact of short-term rental accommodation in urban tourism: A comparative analysis of tourists' and residents' perspectives. *Urban Science*, 8(3), 83. <https://doi.org/10.3390/urbansci8030083>

Alexandri, G., & Janoschka, M. (2018). Who loses and who wins in a housing crisis? Lessons from Spain and Greece for a nuanced understanding of displacement and gentrification. *European Urban and Regional Studies*, 25(4), 388–402.

Andriotis, K., & Agiomirgianakis, G. (2014). Market escape through Airbnb: Motivations of alternative tourist accommodation seekers. *Current Issues in Tourism*, 17(6), 505–519. <https://doi.org/10.1080/13683500.2013.827159>

Arias Sans, A., & Quaglieri Domínguez, A. (2016). Unravelling Airbnb: Urban perspectives from Barcelona. *Urban Studies*, 54(4), 123–135.

BNB News. (2024, March 15). Barcelona: An end to Airbnb from the end of 2028, the mayor announced. <https://bnbnews.gr/en/industry-news/22253/barcelona-an-end-to-airbnb-from-the-end-of-2028-the-mayor-announced/>

Brown, S. (1993). Retail location theory: Evolution and evaluation. *The International Review of Retail, Distribution and Consumer Research*, 3(2), 185–229. <https://doi.org/10.1080/09593969300000012>

Celata, F., & Romano, A. (2020). Overtourism and online short-term rental platforms

Craig, C., Ghosh, A., & McLafferty, S. (1984). Models of retail location process: A review. *Journal of Retailing*, 60(1), 5–36.

Gutiérrez, J., García-Palomares, J. C., Romanillos, G., & Salas-Olmedo, M. H. (2017). Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodations. *Tourism Management*, 62, 278–291. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2017.05.003>

Keycafe. (2024, January 10). Understanding Barcelona's short-term rental regulations. <https://blog.keycafe.com/understanding-barcelonas-short-term-rental-regulations/>

Mairie de Paris. (2023). Location de courte durée: Règles et démarches. <https://www.paris.fr>

New York City Hall. (2022). Short-term rentals and the law. <https://www.nyc.gov>

OECD. (2018). *The impact of the sharing economy on the housing market*. OECD Publishing.

Shabrina, Z., Arcaute, E., & Batty, M. (2019). Airbnb's disruption of the housing structure in London. *arXiv Preprint*, arXiv:1903.11205. <https://arxiv.org/abs/1903.11205>

Superhog. (2024, February 8). Navigating the Barcelona short-term rental ban: What you need to know. <https://superhog.com/blog/is-airbnb-legal-in-barcelona/>

Traverso, V. (2023, September 28). Venice's new €5 entry fee explained. *BBC*. <https://www.bbc.com/travel/article/20230928-venices-new-5-entry-fee-explained/>

UN-Habitat. (2020). *Cities and pandemics: Towards a more just, green and healthy future*. United Nations Human Settlements Programme.

UNWTO. (2018). *Overtourism? Understanding and managing urban tourism growth beyond perceptions*. World Tourism Organization.

Ελληνόγλωσσα

Αραβαντινός, Α. (2007). *Πολοδομικός σχεδιασμός: Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου* (β' έκδ.). Εκδόσεις Συμμετρία.

Γετίμης, Π. (1994). *Οικιστική πολιτική στην Ελλάδα: Τα όρια της μεταρρύθμισης* (β' έκδ.). Εκδόσεις Οδυσσέας.

Γιαννακούρου, Γ. (2022). *Δίκαιο χωροταξίας & πολεοδομίας* (β' έκδ. αναθ.). Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη.

Γιώργου, Ν. (2024). *Ο τουρισμός σε μεσογειακές παράκτιες πόλεις: Ζητήματα βιωσιμότητας, εποχικότητας και υπερτουρισμού* (Διπλωματική εργασία). Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Τμήμα Πολιτικών Επιστημών.

Δουκίδης, Γ., & Κιοσές, Λ. (2023). *Έρευνα για τη συμβολή των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην ελληνική οικονομία*. ELTRUN – Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών.

Έγγελη, Ε. (2018). *Οι χωρικές επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στο Δήμο Αθηναίων* (Διπλωματική εργασία). Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Κουρέτας, Α. (2015). *Μελέτη χωροθέτησης των επιχειρήσεων στο Δήμο Πειραιά* (Διπλωματική εργασία). Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Κουρέτας, Α. και Σταθάκης, Δ. (2015). *Μελέτη χωροθέτησης των επιχειρήσεων στο Δήμο Πειραιά*. 1^ο Συνέδριο Γεωγραφικών Πληροφοριών Συστημάτων και Χωρικής Ανάλυσης στη Γεωργία και στο Περιβάλλον, 28-29 Μαΐου, Συνεδριακό Αμφιθέατρο Γεωπονικού Πανεπιστημίου Αθηνών.

Κουρτεσοπούλου, Α. (2023). *Μορφές τουρισμού, τύποι τουριστών και περιβάλλον. Η έννοια της φέρουσας ικανότητας*. Πανεπιστήμιο Πατρών, Τμήμα Διοίκησης Τουρισμού

Μακρίδου, Μ. (2019). *Ο αστικός τουρισμός και οι επιπτώσεις του στον αστικό χώρο: Η περίπτωση της πόλης της Θεσσαλονίκης* (Διπλωματική εργασία). Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο.

Μέλισσας, Δ. (2020). Airbnb ως χρήση γης: Κατοικία ή τουρισμός. *Νόμος και Φύση*. <https://nomosphysis.org.gr/21836/airbnb-os-xrisi-gis-katoikia-i-toyrismos/>

Μέλισσας, Δ. (2021). *Οι χρήσεις γης*. Εκδόσεις Σακκούλα.

Μπαλαμπανίδης, Δ., Παπατζάνη, Ε., & Πέττας, Δ. (2019). Informal urban regeneration as a way out of the crisis? Airbnb in Athens and its effects on space and society. *Urban Science*, 3(1), 14. <https://doi.org/10.3390/urbansci3010014>

Οικονόμου, Δ. (1993). *Αστική και περιφερειακή ανάπτυξη: Θεωρία, ανάλυση και πολιτική*. Εκδόσεις Θεμέλιο.

Οικονόμου, Δ. (2011). *Πολεοδομική πολιτική (1ο Μέρος)*. Διδακτικές Σημειώσεις. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Παπατζανή, Ε. (2019). *Airbnb βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων: Επιπτώσεις και πολιτικές*. Δεξαμενές Σκέψης και Πολιτικής, 13, Φθινόπωρο 2019. Ανακτήθηκε από <https://dea.org.gr/airbnb/>

Παπατζάνη, Ε., & Μπαλαμπανίδης, Δ. (2020). Airbnb και μετασχηματισμοί στην πόλη: Χωρικές επιπτώσεις και πολιτικές ρυθμίσεις. Στο Δ. Οικονόμου & Ε. Πορτάλιου (Επιμ.), *Η πόλη και το Airbnb: Τουριστικοποίηση, κατοικία, αντιστάσεις* (σσ. 95–118). Εκδόσεις των Συναδέλφων.

Σαγιάς, Σ. (2024). *Υπερτουρισμός και βραχυχρόνια μίσθωση*. KReport.

Χαλβαντζής, Κ. (2019). *Βραχυχρόνια μίσθωση κατοικιών στην πόλη της Αθήνας: Χώρο – κοινωνικές επιπτώσεις* (Διπλωματική εργασία). Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

Χαλκίδου, Σ. (2019). *Δημιουργία μοντέλου πρόβλεψης μεταβολών χρήσεων γης σε αστικές και περιαστικές περιοχές με χρήση των δεδομένων του κτηματολογίου* (Διδακτορική διατριβή). Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης.

Χριστοφιλοπούλου, Δ. (2002). *Πολιτιστικό περιβάλλον – Χωρικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη*. Εκδόσεις ΔΠΘ.

Διαδικτυακοί Ιστότοποι

Britannica. (2025). *Geography & travel Barcelona, Spain*.
<https://www.britannica.com/place/Barcelona>

City of Athens. (2025). *Επιχειρησιακό πρόγραμμα – Ετήσιο πρόγραμμα δράσης*.
<https://www.cityofathens.gr/epicheirisiako-programma-etisio-prog/>

ΕΛΣΤΑΤ. (2023). *Δελτία Τύπου Τουρισμού & Οικονομικών Δεικτών*.

Grant Thornton. (2015). *Μελέτες για την οικονομία διαμοιρασμού και το Airbnb στην Ελλάδα*.

Grant Thornton. (2019). *Μελέτες για την οικονομία διαμοιρασμού και το Airbnb στην Ελλάδα*.

LifO Newsroom. (2025). Η Βενετία διπλασίασε το «τέλος εισόδου» και τις ημέρες εφαρμογής του. <https://www.lifo.gr/now/world/i-benetia-diplasiase-telos-eisodoy-kai-tis-imeres-efarmogis-toy/>

Liberal. (2025). Βραχυχρόνια μίσθωση: Τι αλλάζει από το 2025, ποιους αφορά και πώς επηρεάζεται η αγορά. <https://www.liberal.gr/oikonomia/brahychronia-misthosi-ti-allazei-apo-2025-poiouy-afora-kai-pos-epireazetai-i-agora>

Ναυτεμπορική. (2020). Με το νέο ΠΔ Χρήσεων Γης, γραφείο μόνο στο σπίτι. <https://www.naftemporiki.gr/society/599370/>

Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣΤΕ). (2023). Απόφαση 1349/2023: Χαρακτηρισμός της βραχυχρόνιας μίσθωσης ως τουριστική χρήση σε περιοχές κατοικίας. <https://www.adjjustice.gr>

ΤΕΕ. (2023). Ενημερωτικό Δελτίο Οκτωβρίου 2023. https://portal.tee.gr/portal/page/portal/INFO_TEE/INFO_2023/10_23/NEWSLETTER_20231027.pdf

Νομοθετικά Κείμενα

Νόμος υπ' αριθ. 4269. (2014). Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη. *ΦΕΚ Α' 142/28.6.2014*.

Νόμος υπ' αριθμ. 4446. (2016). Πτωχευτικός Κώδικας, Διοικητική Δικαιοσύνη, Τέλη-Παράβολα, Οικειοθελής αποκάλυψη φορολογητέας ύλης παρελθόντων ετών, Ηλεκτρονικές συναλλαγές, Τροποποιήσεις του ν. 4270/2014 και λοιπές διατάξεις. *ΦΕΚ 240/22.12.2016*.

Νόμος υπ' αριθμ. 4472. (2017). Συνταξιοδοτικές διατάξεις Δημοσίου και τροποποίηση διατάξεων του ν. 4387/2016, μέτρα εφαρμογής των δημοσιονομικών στόχων και μεταρρυθμίσεων, μέτρα κοινωνικής στήριξης και εργασιακές ρυθμίσεις, Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2018-2021 και λοιπές διατάξεις. *ΦΕΚ Α' 74/19.05.2017*.

Νόμος υπ' αριθμ. 5073. (2023). Μέτρα για τον περιορισμό της φοροδιαφυγής και άλλες επείγουσες διατάξεις. *ΦΕΚ Α 204/12.12.2023*.

Νόμος υπ' αριθμ. 5170. (2025). Θέσπιση προδιαγραφών ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, περιβαλλοντική κατάταξη καταλυμάτων, απλούστευση διαδικασίας ίδρυσης τουριστικών επιχειρήσεων, ειδικότερες διατάξεις ελέγχου και ενίσχυσης πλαισίου τουριστικών υποδομών και λοιπές επείγουσες διατάξεις. *ΦΕΚ Α 6/20.01.2025*.

Π.Δ. 16.08.1993. Καθορισμός ειδικών χρήσεων γης στις περιοχές Εξαρχείων, Μουσείου και Λόφου Στρέφη του Δήμου Αθηναίων. *ΦΕΚ 1075/Δ/1993*.

Π.Δ. 23.2.1987. Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης. *ΦΕΚ Δ 166/6.3.1987*.

Π.Δ. 59/2018. Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης. *ΦΕΚ 114 Α/108*.

Π.Δ. 81/1980. Περί ειδικών χρήσεων γης και ανωτάτων μεγεθών επιτρεπόμενης εκμεταλλεύσεως οικοδομησίων χώρων. *ΦΕΚ 27/Α/1980*.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Βήματα Ανάλυσης Εγγύτητας Καταχωρήσεων Airbnb σε Χρήσεις Αναψυχής στο Qgis

Βήμα 1: Υπολογισμός Distance Matrix

Αρχικά, μέσω του εργαλείου Vector → Analysis Tools → Distance Matrix, δημιουργήθηκε ένας πίνακας αποστάσεων στον οποίο:

- Input point layer : ορίστηκε το επίπεδο των καταχωρήσεων AirBnB
- Target point layer : ορίστηκε το επίπεδο των σημείων χρήσεων αναψυχής
- Καθορίστηκε το μοναδικό αναγνωριστικό πεδίο (ID) και επιλέχθηκε η εξαγωγή μόνο της πλησιέστερης απόστασης (nearest target point = 1)

Το παραγόμενο αρχείο περιλάμβανε τις ευκλείδειες αποστάσεις από κάθε σημείο AirBnB προς την πλησιέστερη χρήση αναψυχής. Η ανάλυση αυτή παρείχε τη βάση για τη στατιστική αποτίμηση του βαθμού εγγύτητας των AirBnB σε λειτουργίες σχετικές με αναψυχή, ψυχαγωγία και τουριστική δραστηριότητα.

Βήμα 2: Στατιστική επεξεργασία

Στη συνέχεια, μέσω του εργαλείου Vector → Analysis → Basic Statistics for Fields, πραγματοποιήθηκε υπολογισμός της μέσης απόστασης όλων των καταχωρήσεων από την πλησιέστερη χρήση αναψυχής, με πεδίο αναφοράς τη στήλη Distance του πίνακα. Η πληροφορία αυτή αποτέλεσε ποσοτική ένδειξη της γενικής τάσης εγγύτητας των AirBnB στις ζώνες αστικής αναψυχής.

Βήμα 3: Οπτικοποίηση της εγγύτητας (Hub Lines)

Για την οπτικοποίηση της χωρικής σχέσης, χρησιμοποιήθηκε το εργαλείο Processing → Toolbox → Hub Lines, με τα εξής χαρακτηριστικά:

ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΟΥ ΜΑΛΑΜΑΤΕΝΙΑ

- Hub layer: AirBnB 2022
- Spoke layer: Χρήσεις αναψυχής
- Hub ID field / Spoke ID field: id