



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΝΕΑΠΟΛΙΣ ΠΑΦΟΣ

**Η ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΣΤΟΝ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟ
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΤΟΜΕΑ ΚΑΙ ΣΤΙΣ ΤΟΠΙΚΕΣ ΚΟΙΝΩΝΙΕΣ**

ΣΤΕΦΑΝΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ

ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2025



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΝΕΑΠΟΛΙΣ ΠΑΦΟΣ

**Η ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΣΤΟΝ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟ
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΤΟΜΕΑ ΚΑΙ ΣΤΙΣ ΤΟΠΙΚΕΣ ΚΟΙΝΩΝΙΕΣ**

**Διπλωματική Εργασία η οποία υποβλήθηκε προς απόκτηση
μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών στον Τουρισμό στο Πανεπιστήμιο
Νεάπολις Πάφος**

ΣΤΕΦΑΝΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ

ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2025

Πνευματικά δικαιώματα

Copyright © Στεφάνου Ευαγγελία, 2024

Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved.

Η έγκριση της Διπλωματικής Εργασίας από το Πανεπιστημίου Νεάπολις δεν υποδηλώνει απαραίτητως και αποδοχή των απόψεων της συγγραφέα εκ μέρους του Πανεπιστημίου.

Περιεχόμενα

Πίνακας Περιεχομένων

Ευχαριστίες

Περίληψη

Abstract

Λέξεις – Κλειδιά

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Σκοπός της διπλωματικής εργασίας

1.2 Η δομή της διπλωματικής εργασίας

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΙΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

2.1 Οικονομία διαμοιρασμού και βραχυχρόνιες μισθώσεις

2.1.1 Παράμετροι που συνέβαλαν στην ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού

2.2 Ορισμοί και βασικές έννοιες: Βραχυχρόνιες μισθώσεις και Airbnb

2.3 Ιστορική εξέλιξη του Airbnb και των βραχυχρόνιων μισθώσεων

2.4 Διαφορές μεταξύ παραδοσιακού τουριστικού τομέα και βραχυχρόνιων μισθώσεων

2.5 Νομικό και κανονιστικό πλαίσιο των βραχυχρόνιων μισθώσεων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: Η ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΣΤΟΝ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΤΟΜΕΑ

3.1 Οικονομικές επιπτώσεις στον παραδοσιακό τουριστικό κλάδο

3.2 Αντίκτυπος στις τοπικές επιχειρήσεις

3.3 Η ανταπόκριση των παραδοσιακών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: Η ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

4.1 Επιπτώσεις στις τοπικές κοινωνίες

4.2 Ζητήματα στέγασης και αύξηση Ενοικίων

4.3 Κοινωνικές σχέσεις και τοπική συνοχή

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

5.1 Η εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Ελλάδα

5.2 Οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις στην Ελλάδα

5.3 Νομοθετικό πλαίσιο λειτουργίας της airbnb στην Ελλάδα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 : ΕΠΙΛΟΓΗ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ

6.1 Φαινομενολογία

6.2 Χρήση ποιοτικής έρευνας στην ανάλυση των κοινωνικών και οικονομικών επιπτώσεων

6.3 Τεχνικές Δειγματοληψίας

6.4 Μέθοδοι συλλογής δεδομένων μέσω συνεντεύξεων

6.5 Θεματική ανάλυση συνεντεύξεων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΥΡΗΜΑΤΩΝ

7.1 Παρουσίαση ευρημάτων

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΣΥΖΗΤΗΣΗ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

8.1 Συζήτηση ευρημάτων και τελικά συμπεράσματα

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

9.1 Προτάσεις πολιτικής και βέλτιστες πρακτικές για Βιώσιμη Ανάπτυξη

9.2 Συνεργασία τοπικών κοινοτήτων και τουριστικών Επιχειρήσεων

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ονοματεπώνυμο Φοιτητή/Φοιτήτριας: Στεφάνου Ευαγγελία

Τίτλος Διπλωματικής Εργασίας: Η ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΣΤΟΝ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΤΟΜΕΑ ΚΑΙ ΣΤΙΣ ΤΟΠΙΚΕΣ ΚΟΙΝΩΝΙΕΣ

Η παρούσα Διπλωματική Εργασία εκπονήθηκε στο πλαίσιο των σπουδών για την απόκτηση εξ αποστάσεως μεταπτυχιακού τίτλου στο Πανεπιστήμιο Νεάπολις και εγκρίθηκε στις [ημερομηνία έγκρισης] από τα μέλη της Εξεταστικής Επιτροπής.

Εξεταστική Επιτροπή:

Πρώτος επιβλέπων: Σωτήριος Αποστολόπουλος

Μελος 1: Ειρήνη Βλάσση

Μελος 2: Ντουμή Μαρία

ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ

Η Στεφάνου Ευαγγελία, γνωρίζοντας τις συνέπειες της λογοκλοπής, δηλώνω υπεύθυνα ότι η παρούσα εργασία με τίτλο «Η επίδραση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στον παραδοσιακό τουριστικό τομέα και στις τοπικές κοινωνίες», αποτελεί προϊόν αυστηρά προσωπικής εργασίας και όλες οι πηγές που έχω χρησιμοποιήσει, έχουν δηλωθεί κατάλληλα στις βιβλιογραφικές παραπομπές και αναφορές. Τα σημεία όπου έχω χρησιμοποιήσει ιδέες, κείμενο ή/και πηγές άλλων συγγραφέων, αναφέρονται ευδιάκριτα στο κείμενο με την κατάλληλη παραπομπή και η σχετική αναφορά περιλαμβάνεται στο τμήμα των βιβλιογραφικών αναφορών με πλήρη περιγραφή.

Η Δηλούσα, Στεφάνου Ευαγγελία

Περίληψη

Η παρούσα διπλωματική εργασία εξετάζει την επίδραση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, με έμφαση στην πλατφόρμα Airbnb, στον παραδοσιακό τουριστικό τομέα και τις τοπικές κοινωνίες. Η εργασία εστιάζει στις οικονομικές, κοινωνικές, πολιτιστικές, περιβαλλοντικές και ρυθμιστικές

επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων, καθώς και στις προκλήσεις και ευκαιρίες που δημιουργούνται για τις τοπικές κοινότητες και τις παραδοσιακές τουριστικές επιχειρήσεις.

Αρχικά, παρουσιάζεται το θεωρητικό πλαίσιο των βραχυχρόνιων μισθώσεων, η ιστορική τους εξέλιξη, καθώς και η τρέχουσα κατάσταση στην παγκόσμια και ελληνική τουριστική αγορά. Στη συνέχεια, γίνεται ανάλυση των οικονομικών επιπτώσεων, με έμφαση στον αντίκτυπο που έχουν οι βραχυχρόνιες μισθώσεις στα έσοδα των ξενοδοχείων, τις τιμές ακινήτων και τη συμβολή τους στην τοπική οικονομία.

Παράλληλα, διερευνώνται οι κοινωνικές και πολιτιστικές επιπτώσεις, όπως η επίδραση στις τοπικές κοινωνίες και την κοινωνική συνοχή, καθώς και οι αλλαγές στην πολιτιστική κληρονομιά και την αυθεντικότητα των τουριστικών προορισμών. Η εργασία εξετάζει επίσης τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων σε σύγκριση με τις παραδοσιακές μορφές τουριστικής διαμονής.

Ένα σημαντικό μέρος της ανάλυσης επικεντρώνεται στο ρυθμιστικό πλαίσιο και τις νομοθετικές προκλήσεις που αντιμετωπίζουν οι κυβερνήσεις και οι τοπικές αρχές στη ρύθμιση αυτής της αγοράς, με την παρουσίαση επιτυχημένων στρατηγικών από διάφορες χώρες.

Η έρευνα βασίζεται σε ποιοτική μεθοδολογία, με τη χρήση συνεντεύξεων και θεματικής ανάλυσης, προκειμένου να διερευνηθούν σε βάθος οι εμπειρίες και οι απόψεις των εμπλεκομένων. Στο τέλος της εργασίας προτείνονται στρατηγικές για την καλύτερη ενσωμάτωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στον τουριστικό τομέα, με στόχο τη βιώσιμη ανάπτυξη και την προστασία των τοπικών κοινωνιών.

Abstract

This thesis investigates the impact of short-term rentals, with a focus on the Airbnb platform, on the traditional tourism sector and local communities. The research examines the economic, social, cultural, environmental, and regulatory implications of short-term rentals, as well as the challenges and opportunities they create for local communities and traditional tourism businesses.

Initially, the study presents the theoretical framework of short-term rentals, tracing their historical development and the current state of the global and Greek tourism markets. The economic impact is then analyzed, with particular emphasis on the effect of short-term rentals on hotel revenues, real estate prices, and their contribution to the local economy.

Moreover, the research explores the social and cultural impacts, such as changes in social cohesion and residents' quality of life, as well as the effects on cultural heritage and the authenticity of tourism destinations due to increased tourism activity. The study also examines the environmental implications of short-term rentals compared to traditional accommodation options.

A significant portion of the analysis is dedicated to the regulatory framework and the legislative challenges faced by governments and local authorities in managing this growing market, presenting successful regulatory strategies from various countries.

The research follows a qualitative methodology, utilizing interviews and thematic analysis to gain in-depth insights into the experiences and perspectives of the stakeholders involved. Finally, strategies are proposed for better integrating short-term rentals into the tourism sector, aiming for sustainable development and the protection of local communities.

Λέξεις-Κλειδιά

Βραχυχρόνιες Μισθώσεις, Airbnb, Παραδοσιακός Τουρισμός, Τοπικές Κοινωνίες, Οικονομικές Επιπτώσεις, Κοινωνικές Επιπτώσεις, Πολιτιστική Κληρονομιά, Περιβαλλοντικές Επιπτώσεις, Ρυθμιστικό Πλαίσιο, Βιώσιμη Ανάπτυξη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Σκοπός της διπλωματικής εργασίας

Ο σκοπός της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι η διερεύνηση των επιπτώσεων που έχουν οι βραχυχρόνιες μισθώσεις, με επίκεντρο την πλατφόρμα Airbnb, στον παραδοσιακό τουριστικό τομέα και τις τοπικές κοινωνίες. Στόχος της μελέτης είναι να αναλυθούν σε βάθος οι διάφορες διαστάσεις των επιπτώσεων αυτών και να προσδιοριστούν οι προκλήσεις, αλλά και οι ευκαιρίες, που προκύπτουν από την ταχεία εξάπλωση αυτών των μορφών διαμονής στις τουριστικές περιοχές.

Τα κύρια ερευνητικά ερωτήματα που καλείται να απαντήσει η μελέτη είναι τα εξής:

1. **Ποια είναι η ιστορική εξέλιξη και η τρέχουσα κατάσταση των βραχυχρόνιων μισθώσεων (Airbnb) στον παγκόσμιο τουριστικό τομέα;** Η εξέλιξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την οικονομία διαμοιρασμού και την ανάπτυξη της τεχνολογίας. Η έρευνα θα εξετάσει την ανάπτυξη του Airbnb από την ίδρυσή του το 2008 έως την τρέχουσα κατάσταση, και τον ρόλο του στην τουριστική βιομηχανία.
2. **Πώς επηρεάζουν οι βραχυχρόνιες μισθώσεις την οικονομική απόδοση των παραδοσιακών τουριστικών επιχειρήσεων;** Θα διερευνηθούν οι επιπτώσεις που έχουν οι πλατφόρμες όπως το Airbnb στις παραδοσιακές επιχειρήσεις, όπως τα ξενοδοχεία, σε

όρους οικονομικής απόδοσης και ανταγωνιστικότητας, λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως η τιμολόγηση και η διαθεσιμότητα.

3. **Ποιες είναι οι κοινωνικές και πολιτιστικές επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων στις τοπικές κοινότητες;** Η έρευνα θα αναλύσει τον κοινωνικό και πολιτιστικό αντίκτυπο που έχουν οι βραχυχρόνιες μισθώσεις, όπως η αύξηση των τιμών των ενοικίων, η αλλοίωση των τοπικών κοινοτήτων και οι αλλαγές στον τοπικό πολιτισμό.
4. **Ποιο είναι το υφιστάμενο ρυθμιστικό πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις σε διάφορες χώρες και πόλεις και ποιες είναι οι νομοθετικές προκλήσεις;** Η μελέτη θα αναλύσει το υπάρχον νομικό πλαίσιο που διέπει τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, εξετάζοντας πώς διαφορετικές χώρες και πόλεις ρυθμίζουν ή περιορίζουν τη δραστηριότητα του Airbnb και άλλων πλατφορμών.
5. **Ποιες είναι οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων και πώς συγκρίνονται με αυτές των παραδοσιακών μορφών διαμονής;** Θα εξεταστούν οι περιβαλλοντικές συνέπειες των βραχυχρόνιων μισθώσεων σε σχέση με την ενέργεια, τα απορρίμματα και τη γενική βιωσιμότητα, σε σύγκριση με τα παραδοσιακά ξενοδοχεία και άλλες μορφές τουριστικής διαμονής.

Γενικότερα, η έρευνα εστιάζει σε πέντε κύριες διαστάσεις: τις οικονομικές, τις κοινωνικές, τις πολιτιστικές, τις περιβαλλοντικές, καθώς και τις ρυθμιστικές. Σε ό,τι αφορά τις οικονομικές επιπτώσεις, ο σκοπός είναι να μελετηθεί πώς οι βραχυχρόνιες μισθώσεις επηρεάζουν τα παραδοσιακά καταλύματα, όπως τα ξενοδοχεία, τα οποία παραδοσιακά αποτελούν τη βάση του τουριστικού τομέα (Calgaro & Martins, 2020). Επιπλέον, διερευνώνται οι επιπτώσεις στις τιμές των ακινήτων και των ενοικίων, καθώς και η συνεισφορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην τοπική οικονομία, ιδίως όσον αφορά την απασχόληση και τα τουριστικά έσοδα (Liu & Zhang, 2022).

Παράλληλα, η εργασία εξετάζει τις κοινωνικές και πολιτιστικές συνέπειες της παρουσίας βραχυχρόνιων μισθώσεων στις τοπικές κοινότητες. Συγκεκριμένα, μελετάται το πώς η αυξανόμενη παρουσία τουριστών μέσω των πλατφορμών αυτών μπορεί να επηρεάσει την κοινωνική συνοχή, την ποιότητα ζωής των κατοίκων, αλλά και την πολιτιστική ταυτότητα των τουριστικών προορισμών (Fang, Ye, & Law, 2016). Σε πολλές περιοχές, η αυξημένη τουριστική

κίνηση μπορεί να οδηγήσει σε αλλαγές στον κοινωνικό ιστό και να θέσει σε κίνδυνο την αυθεντικότητα της περιοχής και τη διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς (Calgaro & Martins, 2020).

Ένας άλλος βασικός άξονας του σκοπού της εργασίας είναι η περιβαλλοντική διάσταση των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Η μελέτη εξετάζει πώς αυτές οι μορφές διαμονής επηρεάζουν την κατανάλωση πόρων, όπως ενέργεια και νερό, συγκρίνοντας τις επιπτώσεις τους με αυτές των παραδοσιακών καταλυμάτων (Barron, Kung, & Proserpio, 2021).

Επιπλέον, ένα κρίσιμο ζήτημα που πραγματεύεται η παρούσα εργασία είναι το ρυθμιστικό πλαίσιο των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Η εξάπλωση αυτής της δραστηριότητας έχει προκαλέσει σημαντικές προκλήσεις για τις κυβερνήσεις και τις τοπικές αρχές, οι οποίες καλούνται να διαμορφώσουν και να εφαρμόσουν κατάλληλους κανονισμούς που να εξισορροπούν τα δικαιώματα των ιδιοκτητών, τις ανάγκες των τουριστών, καθώς και την προστασία των τοπικών κοινωνιών και της αγοράς ακινήτων (Xiao & Wu, 2021). Έτσι, η εργασία εξετάζει τις υφιστάμενες νομοθεσίες σε διάφορες χώρες και πόλεις, ενώ αναλύει παραδείγματα επιτυχημένων ρυθμιστικών παρεμβάσεων.

Τέλος, η εργασία αποσκοπεί να προτείνει στρατηγικές για τη βιώσιμη ενσωμάτωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στον τουριστικό τομέα. Οι στρατηγικές αυτές θα πρέπει να διασφαλίζουν την αμοιβαία ωφέλεια τόσο για τις τοπικές κοινότητες όσο και για τις επιχειρήσεις του τουρισμού, με παράλληλη προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς των περιοχών (Zervas, Proserpio, & Byers, 2017).

Μέσω της ποιοτικής μεθοδολογίας, η παρούσα εργασία επιδιώκει να εξετάσει σε βάθος τις επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων στον παραδοσιακό τουριστικό τομέα και τις τοπικές κοινωνίες. Η επιλογή της ποιοτικής προσέγγισης βασίζεται στην ανάγκη για μια εις βάθος κατανόηση του φαινομένου, που να λαμβάνει υπόψη τις απόψεις, τις εμπειρίες και τα συναισθήματα των εμπλεκομένων. Συγκεκριμένα, χρησιμοποιείται η μέθοδος των ημιδομημένων συνεντεύξεων, η οποία προσφέρει ευελιξία στην άντληση πληροφοριών και επιτρέπει στους ερωτώμενους να εκφραστούν ελεύθερα, αποκαλύπτοντας σημαντικές πτυχές του ζητήματος που

ίσως δεν θα ήταν δυνατόν να προκύψουν μέσω μιας αυστηρά δομημένης ερευνητικής προσέγγισης.

Οι συνεντεύξεις θα διεξαχθούν με εκπροσώπους διαφορετικών ομάδων ενδιαφέροντος, οι οποίες εμπλέκονται με άμεσο ή έμμεσο τρόπο στις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Συγκεκριμένα, θα συλλεχθούν δεδομένα από επαγγελματίες του τουριστικού κλάδου, όπως ξενοδόχους, διαχειριστές παραδοσιακών καταλυμάτων και επαγγελματίες του τουριστικού μάρκετινγκ, με σκοπό να κατανοηθούν οι επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων στα έσοδα και τη λειτουργία των επιχειρήσεων τους. Παράλληλα, θα πραγματοποιηθούν συνεντεύξεις με ιδιοκτήτες ακινήτων που δραστηριοποιούνται στην αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω πλατφορμών όπως το Airbnb, προκειμένου να διερευνηθεί η δική τους οπτική για τα οφέλη και τις προκλήσεις που αντιμετωπίζουν.

Η διασταύρωση των δεδομένων από αυτές τις δύο ομάδες θα επιτρέψει μια πιο σφαιρική κατανόηση του ζητήματος, καθώς θα ληφθούν υπόψη τόσο οι επαγγελματικές όσο και οι προσωπικές αντιλήψεις και εμπειρίες των δύο βασικών εμπλεκόμενων φορέων. Μέσα από αυτήν την ανάλυση θα εξαχθούν συμπεράσματα σχετικά με τις πραγματικές επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων και θα διαμορφωθούν προτάσεις που θα στοχεύουν στη βιώσιμη ενσωμάτωση αυτού του νέου μοντέλου διαμονής στον τουριστικό τομέα και την προστασία των τοπικών κοινωνιών (Zervas, Proserpio, & Byers, 2017).

Μετά τη συλλογή των δεδομένων, θα ακολουθήσει η θεματική ανάλυση, μια προσέγγιση που θα επιτρέψει την κατηγοριοποίηση των απαντήσεων και την αναγνώριση των βασικών θεμάτων και μοτίβων που ανακύπτουν από τις συνεντεύξεις. Η θεματική ανάλυση θα επιτρέψει την ενσωμάτωση ποικίλων προοπτικών και την αποτύπωση των διαφορετικών αντιλήψεων που υπάρχουν γύρω από το θέμα. Η ανάλυση αυτή θα είναι καθοριστική για την κατανόηση των διαφορετικών παραμέτρων του ζητήματος και για την εξαγωγή συμπερασμάτων που θα συμβάλουν στη διαμόρφωση προτάσεων για τη βιώσιμη ενσωμάτωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στον τουριστικό τομέα.

1.2 Η δομή της διπλωματικής εργασίας

Η παρούσα διπλωματική εργασία αποτελείται από εννέα κεφάλαια, τα οποία καλύπτουν αναλυτικά τη θεματική της επίδρασης των βραχυχρόνιων μισθώσεων, όπως το Airbnb, στον παραδοσιακό τουριστικό τομέα και στις τοπικές κοινωνίες. Στο πρώτο κεφάλαιο αναλύονται ο σκοπός και η δομή της μελέτης, καθώς και το πλαίσιο μέσα στο οποίο εξετάζεται το θέμα.

Το δεύτερο κεφάλαιο εισάγει την έννοια των βραχυχρόνιων μισθώσεων και το ευρύτερο θεωρητικό πλαίσιο. Παρουσιάζεται η ιστορική τους εξέλιξη και η τρέχουσα κατάσταση της αγοράς, ενώ παράλληλα αναλύονται βασικά θεωρητικά στοιχεία που συνδέονται με την τουριστική οικονομία και την επίδραση των νέων αυτών μορφών διαμονής (Oskam & Boswijk, 2016).

Το τρίτο κεφάλαιο εξετάζει τις επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων στον παραδοσιακό τουριστικό τομέα, αναλύοντας τις οικονομικές συνέπειες και την ανταπόκριση των παραδοσιακών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων (Kraus & Breier, 2019). Στο κεφάλαιο τέσσερα, αναλύονται οι κοινωνικές επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων, όπως οι επιπτώσεις στις τοπικές κοινωνίες και οι προκλήσεις που δημιουργούνται στον τομέα της στέγασης.

Στο πέμπτο κεφάλαιο, γίνεται μια περιγραφή της ελληνικής πραγματικότητας σχετικά με την εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, καθώς και οι οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις που προκύπτουν από αυτές (Calgaro & Martins, 2020). Στο κεφάλαιο έξι, περιγράφεται η ερευνητική μεθοδολογία που ακολουθήθηκε, συμπεριλαμβανομένων των μεθόδων συλλογής δεδομένων και των τεχνικών δειγματοληψίας.

Στο έβδομο κεφάλαιο, παρουσιάζονται τα ευρήματα της έρευνας, τα οποία βασίζονται στις συνεντεύξεις που πραγματοποιήθηκαν σε επαγγελματίες του παραδοσιακού τουριστικού κλάδου και σε ιδιοκτήτες Airbnb. Στο κεφάλαιο οκτώ, αναλύεται η συζήτηση γύρω από τα ευρήματα της έρευνας σε σύγκριση με άλλες μελέτες που ασχολήθηκαν με το ίδιο θέμα, καθώς και τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την ερευνητική διαδικασία.

Τέλος, στο ένατο κεφάλαιο, αναλύονται στρατηγικές για τη βιώσιμη ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων, με προτάσεις πολιτικής και βέλτιστες πρακτικές, καθώς και η σημασία της

συνεργασίας μεταξύ τοπικών κοινοτήτων και τουριστικών επιχειρήσεων. Στην κατακλείδα της εργασίας παρατίθεται η βιβλιογραφία που χρησιμοποιήθηκε κατά τη διάρκεια της εκπόνησής της.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΙΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

2.1 Οικονομία διαμοιρασμού και βραχυχρόνιες μισθώσεις

Η έννοια της οικονομίας διαμοιρασμού εισήχθη επίσημα στο λεξικό της Οξφόρδης το 2015 και είναι μια θεωρία που αναφέρεται σε ένα οικονομικό μοντέλο στο οποίο τα άτομα μπορούν να μοιράζονται την πρόσβαση σε αγαθά και υπηρεσίες αντί να τα κατέχουν πλήρως (Geron, 2013). Η οικονομία αυτή επιτρέπει την αξιοποίηση ανενεργών ή υποαξιοποιημένων πόρων, διευκολύνοντας τις συναλλαγές μέσω ψηφιακών πλατφορμών. Η βασική ιδέα είναι ότι αντί να αγοράζουν αγαθά ή υπηρεσίες, οι καταναλωτές μπορούν να νοικιάζουν, να δανείζονται ή να μοιράζονται πράγματα που χρειάζονται (Gerwe & Silva, 2020).

Στη βιβλιογραφία, χρησιμοποιούνται διάφοροι όροι για να περιγράψουν την ίδια έννοια, όπως "sharing economy", "peer-to-peer economy (P2P)", "access economy", "on-demand economy" και "collaborative economy", καθένας από τους οποίους προσπαθεί να αποτυπώσει διαφορετικές πτυχές της νέας αυτής οικονομικής δραστηριότητας (Sundararajan, 2016). Η οικονομία διαμοιρασμού έχει εισαγάγει αγορές που μέχρι πρότινος δεν θεωρούνταν εκμεταλλεύσιμες ως οικονομικοί πόροι, παρέχοντας τη δυνατότητα στους ιδιώτες να αξιοποιήσουν περιουσιακά στοιχεία που υπό άλλες συνθήκες θα παρέμεναν ανενεργά (Geron, 2013). Αυτή η νέα μορφή οικονομικής συναλλαγής έχει οδηγήσει στην ανάπτυξη νέων αγορών και επιχειρηματικών μοντέλων, αναδεικνύοντας την αξία της διαμοιραστικής αξιοποίησης των πόρων.

Αυτό το οικονομικό σύστημα έχει κεντρικό ρόλο στην ανάδυση πλατφορμών όπως το **Airbnb**, το **Uber**, και το **BlaBlaCar**, που ενσωματώνουν το μοντέλο της διαμοιρασμένης οικονομίας, επιτρέποντας σε ιδιώτες να παρέχουν προσωρινή πρόσβαση στα αυτοκίνητά τους, τα σπίτια τους, ή τις δεξιότητές τους μέσω ψηφιακών εφαρμογών (Oskam & Boswijk, 2016).

Η οικονομία διαμοιρασμού βασίζεται σε ορισμένες θεμελιώδεις αρχές που επαναπροσδιορίζουν τη σχέση μεταξύ καταναλωτών και αγαθών/υπηρεσιών. Μία από τις κεντρικές αρχές είναι η έννοια της πρόσβασης έναντι της ιδιοκτησίας, η οποία μετατοπίζει το ενδιαφέρον των καταναλωτών από την απόκτηση αγαθών προς τη βραχυπρόθεσμη χρήση ή τη μίσθωση αυτών των αγαθών ή υπηρεσιών (Bardhi & Eckhardt, 2012). Αντί να αγοράζουν και να κατέχουν υλικά αγαθά, οι καταναλωτές επιλέγουν να μοιράζονται ή να ενοικιάζουν τους πόρους, εξοικονομώντας κόστος και μειώνοντας τη σπατάλη πόρων.

Μια ακόμη βασική ιδέα της οικονομίας διαμοιρασμού είναι να αξιοποιούνται καλύτερα περιουσιακά στοιχεία που διαφορετικά θα έμεναν ανεκμετάλλευτα ή θα χρησιμοποιούνταν ελάχιστα (Oskam & Boswijk, 2016). Για παράδειγμα, μέσω πλατφορμών όπως το Airbnb, οι ιδιοκτήτες έχουν τη δυνατότητα να εκμεταλλευτούν ακίνητα που θα έμεναν κενά, ενώ οι επισκέπτες μπορούν να βρουν πιο προσιτές επιλογές για προσωρινή διαμονή σε σχέση με τις παραδοσιακές λύσεις, όπως τα ξενοδοχεία (Sundararajan, 2016).

Η συνεργασία και η κοινή χρήση είναι ένας βασικός πυλώνας της οικονομίας διαμοιρασμού. Αυτή η ιδέα στηρίζεται στη δημιουργία κοινοτήτων, όπου οι άνθρωποι ανταλλάσσουν υπηρεσίες ή αγαθά χωρίς την ανάγκη παρέμβασης μεγάλων οργανισμών ή παραδοσιακών μεσαζόντων (Botsman & Rogers, 2010). Οι ψηφιακές πλατφόρμες κάνουν αυτή τη διαδικασία πιο εύκολη, προσφέροντας έναν τρόπο για άμεση επικοινωνία και αμοιβαία εξυπηρέτηση μεταξύ των συμμετεχόντων.

Η διαφάνεια και η εμπιστοσύνη είναι επίσης θεμελιώδεις αρχές της οικονομίας διαμοιρασμού. Οι πλατφόρμες αυτές συχνά ενσωματώνουν συστήματα αξιολογήσεων και ανατροφοδότησης, προκειμένου να προάγουν τη διαφάνεια και να ενισχύσουν την εμπιστοσύνη μεταξύ των χρηστών (Schor, 2016). Η αξιολόγηση της ποιότητας των υπηρεσιών και των συμμετεχόντων αποτελεί έναν βασικό μηχανισμό που εξασφαλίζει την ομαλή λειτουργία των συναλλαγών.

Συνολικά, η οικονομία διαμοιρασμού προωθεί ένα νέο οικονομικό μοντέλο που βασίζεται στη συμμετοχή των ατόμων σε δίκτυα αμοιβαίου οφέλους, επιτρέποντας την ελαχιστοποίηση των αποβλήτων και την αξιοποίηση πόρων που, υπό κανονικές συνθήκες, θα παρέμεναν αδρανείς (Kraus & Breier, 2019).

Γενικότερα, η οικονομία διαμοιρασμού συμβάλλει στη μείωση της σπατάλης πόρων και μπορεί να προάγει την περιβαλλοντική βιωσιμότητα, καθώς περιορίζει την υπερβολική κατανάλωση. Ωστόσο, υπάρχουν και προκλήσεις, όπως η ανάγκη για αποτελεσματικό ρυθμιστικό πλαίσιο, προκειμένου να διασφαλιστεί ότι οι δραστηριότητες είναι δίκαιες για όλους τους εμπλεκόμενους, ειδικά όσον αφορά τα εργασιακά δικαιώματα και την προστασία των καταναλωτών.

Η οικονομία διαμοιρασμού έχει προσελκύσει το ενδιαφέρον διαφόρων επιστημόνων και οικονομολόγων, καθώς αντανakλά μια βαθύτερη αλλαγή στον τρόπο με τον οποίο αντιλαμβανόμαστε την ιδιοκτησία και τη χρήση των πόρων στον 21ο αιώνα.

2.1.1 Παράμετροι που συνέβαλαν στην ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού

Η οικονομία διαμοιρασμού αναπτύσσεται χάρη σε πολλούς παράγοντες που συνδυάζονται σε κοινωνικό, οικονομικό και τεχνολογικό επίπεδο. Ένας από τους πιο σημαντικούς λόγους είναι η ταχύτατη πρόοδος της ψηφιακής τεχνολογίας και του διαδικτύου, που κάνουν την επικοινωνία μεταξύ των χρηστών πιο εύκολη και επιτρέπουν τη δημιουργία πλατφορμών όπως το Airbnb και το Uber, οι οποίες συνδέουν απευθείας προμηθευτές και καταναλωτές (Hamari, Sjöklint, & Ukkonen, 2016). Επιπλέον, η διάδοση των κινητών συσκευών και εφαρμογών έχει κάνει αυτές τις υπηρεσίες πιο προσιτές και εύχρηστες για το κοινό.

Ένας άλλος σημαντικός παράγοντας είναι η μεταβολή των κοινωνικών προτιμήσεων και αξιών. Οι καταναλωτές τείνουν όλο και περισσότερο να προτιμούν την πρόσβαση σε αγαθά και υπηρεσίες αντί της ιδιοκτησίας, κάτι που αντανakλάται στη λογική της "οικονομίας πρόσβασης" (Bardhi & Eckhardt, 2012). Αυτή η αλλαγή στη νοοτροπία συνδέεται με τη γενικότερη αύξηση της περιβαλλοντικής συνείδησης, καθώς η οικονομία διαμοιρασμού προωθεί τη βέλτιστη αξιοποίηση των πόρων, μειώνοντας έτσι την κατανάλωση και τα απόβλητα (Botsman & Rogers, 2010).

Οικονομικοί παράγοντες, όπως η παγκόσμια οικονομική κρίση και η αυξημένη αβεβαιότητα στην αγορά εργασίας, έχουν επίσης παίξει ρόλο στην ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού. Πολλοί ιδιώτες στράφηκαν σε πλατφόρμες διαμοιρασμού για να συμπληρώσουν το εισόδημά τους ή να

αξιοποιήσουν περιουσιακά στοιχεία που δεν χρησιμοποιούνται πλήρως, όπως ακίνητα ή οχήματα (Sundararajan, 2016).

Τέλος, η οικονομία διαμοιρασμού ενισχύεται από τη μετατόπιση προς πιο αποκεντρωμένα μοντέλα οικονομικής συναλλαγής, που επιτρέπουν τη δημιουργία ευέλικτων αγορών και επιχειρηματικών μοντέλων. Αυτό περιλαμβάνει τον εξορθολογισμό των ενδιάμεσων διαδικασιών, μειώνοντας το κόστος συναλλαγής και επιτρέποντας στους χρήστες να αλληλεπιδρούν άμεσα μεταξύ τους με μεγαλύτερη ευκολία και διαφάνεια (Gerwe & Silva, 2020).

2.2 Ορισμοί και βασικές έννοιες: Βραχυχρόνιες μισθώσεις και Airbnb

Το Airbnb και οι βραχυχρόνιες μισθώσεις αποτελούν έναν ταχύτατα αναπτυσσόμενο τομέα στον παγκόσμιο τουριστικό κλάδο, ο οποίος έχει ανατρέψει τα παραδοσιακά μοντέλα διαμονής και επηρεάσει την τουριστική βιομηχανία σε πολλές χώρες (Oskam & Boswijk, 2016). Η πλατφόρμα Airbnb δημιουργήθηκε το 2008 στο Σαν Φρανσίσκο από τους Brian Chesky, Joe Gebbia και Nathan Blecharczyk, ως μια λύση στην ανάγκη εύρεσης προσιτής διαμονής για τουρίστες και ταξιδιώτες. Το Airbnb είναι μια πλατφόρμα διαμοιρασμού κατοικιών, που επιτρέπει στους χρήστες να ενοικιάζουν δωμάτια, διαμερίσματα ή και ολόκληρα σπίτια για μικρά χρονικά διαστήματα, συνήθως λίγων ημερών ή εβδομάδων, μέσω διαδικτύου (Fang, Ye, & Law, 2016).

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις αναφέρονται στην πρακτική ενοικίασης ακινήτων για μικρές χρονικές περιόδους, συνήθως κάτω των 30 ημερών. Στις περισσότερες περιπτώσεις, αυτές οι μισθώσεις προσφέρονται σε τουρίστες, επαγγελματίες ταξιδιώτες ή άτομα που αναζητούν προσωρινή διαμονή (Liu & Zhang, 2022). Η βασική ιδέα πίσω από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις είναι ότι οι ιδιοκτήτες ακινήτων ή οι διαχειριστές μπορούν να προσφέρουν τα ακίνητά τους προς ενοικίαση για σύντομο χρονικό διάστημα, αντί να τα ενοικιάζουν μακροχρόνια σε μόνιμους ενοικιαστές (Zervas, Proserpio, & Byers, 2017). Αυτή η μορφή ενοικίασης έχει γίνει δημοφιλής χάρη στις πλατφόρμες όπως το Airbnb, που διευκολύνουν την επικοινωνία μεταξύ ιδιοκτητών και ενοικιαστών (Kraus & Breier, 2019).

Airbnb

Το Airbnb είναι μία από τις πιο δημοφιλείς πλατφόρμες για βραχυχρόνιες μισθώσεις. Μέσα από την πλατφόρμα, οι ιδιοκτήτες ή διαχειριστές ακινήτων μπορούν να δημοσιεύουν τα ακίνητά τους για σύντομες διαμονές, ενώ οι επισκέπτες έχουν τη δυνατότητα να αναζητήσουν και να βρουν το κατάλυμα που τους ταιριάζει καλύτερα (Gutiérrez, Garcia-Palomares, & Sanz, 2020). Το Airbnb λειτουργεί ως διαμεσολαβητής, διασφαλίζοντας μια ασφαλή διαδικασία για κρατήσεις και πληρωμές, ενώ δίνει στους χρήστες τη δυνατότητα να αφήνουν αξιολογήσεις και βαθμολογίες τόσο για τα ακίνητα όσο και για τους οικοδεσπότες (Zervas, Proserpio, & Byers, 2017).

Κοινή Οικονομία (Sharing Economy)

Η **κοινή οικονομία** (sharing economy) είναι ένα οικονομικό μοντέλο που βασίζεται στην κοινή χρήση πόρων, όπως ακίνητα, αυτοκίνητα και άλλα αγαθά, μέσω πλατφορμών όπως το Airbnb (Calgaro & Martins, 2020). Στην κοινή οικονομία, άτομα και επιχειρήσεις μπορούν να εκμεταλλευτούν τους διαθέσιμους πόρους τους (π.χ. αχρησιμοποίητα ακίνητα) και να τα προσφέρουν σε άλλους με οικονομικό αντάλλαγμα (Oskam & Boswijk, 2016). Το μοντέλο αυτό αποτελεί μέρος της τάσης που ενισχύει την απομάκρυνση από την ιδιοκτησία και την αύξηση της χρήσης υπηρεσιών (Calgaro & Martins, 2020).

Οικοδεσπότης και Επισκέπτης (Host & Guest)

Στην πλατφόρμα του Airbnb, ο **οικοδεσπότης** (host) είναι το άτομο ή η εταιρεία που προσφέρει το ακίνητο προς ενοικίαση, ενώ ο **επισκέπτης** (guest) είναι ο ταξιδιώτης ή επισκέπτης που κάνει την κράτηση του ακινήτου για τη διαμονή του (Fang, Ye, & Law, 2016). Ο οικοδεσπότης έχει την ευθύνη να εξασφαλίσει ότι το ακίνητο είναι έτοιμο προς ενοικίαση και να προσφέρει μια θετική εμπειρία στον επισκέπτη, ενώ ο επισκέπτης είναι υπεύθυνος να ακολουθήσει τους κανόνες του καταλύματος και να πληρώσει το συμφωνημένο ποσό για τη διαμονή του (Klein & McCarthy, 2019).

Νομικό Πλαίσιο

Οι **βραχυχρόνιες μισθώσεις** διέπονται από ένα ειδικό νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, το οποίο διαφέρει από χώρα σε χώρα και από πόλη σε πόλη. Πολλές πόλεις έχουν εισάγει κανονισμούς για να ρυθμίσουν τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, καθώς υπάρχουν ανησυχίες ότι η διάδοση του Airbnb μπορεί να οδηγήσει σε αύξηση των ενοικίων και μείωση της διαθεσιμότητας μακροχρόνιων κατοικιών (Kraus & Breier, 2019). Στην Ελλάδα, για παράδειγμα, η νομοθεσία επιτρέπει την ενοικίαση ακινήτων μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων, αλλά υπάρχουν συγκεκριμένοι κανόνες και περιορισμοί που πρέπει να ακολουθούνται από τους ιδιοκτήτες (Calgaro & Martins, 2020).

2.2.1 Χρήση και Λειτουργία του Airbnb:

Το Airbnb λειτουργεί με ένα πρωτοποριακό μοντέλο βραχυχρόνιων μισθώσεων, το οποίο φέρνει σε επαφή ιδιοκτήτες ακινήτων και ταξιδιώτες μέσω μιας ψηφιακής πλατφόρμας, προωθώντας την ιδέα της οικονομίας διαμοιρασμού (sharing economy). Μέσα από την πλατφόρμα, οι οικοδεσπότες μπορούν να εκμισθώνουν τα ακίνητά τους για σύντομες περιόδους, προσφέροντας επιλογές διαμονής που καλύπτουν τα πάντα, από ιδιωτικά δωμάτια μέχρι ολόκληρα σπίτια ή διαμερίσματα. Αυτό διευρύνει τις παραδοσιακές επιλογές που έχουν οι ταξιδιώτες για τη διαμονή τους (Kraus & Breier, 2019).

Χρήση της πλατφόρμας

Η διαδικασία χρήσης του Airbnb ξεκινά με τη δημιουργία ενός προφίλ από τους χρήστες, τόσο τους οικοδεσπότες όσο και τους επισκέπτες. Οι οικοδεσπότες καταχωρούν το ακίνητό τους στην πλατφόρμα, παρέχοντας λεπτομερείς πληροφορίες όπως την τοποθεσία, τις διαθέσιμες παροχές, την τιμή και τους όρους ενοικίασης. Η καταχώριση (listing) συνοδεύεται από φωτογραφίες και κριτικές προηγούμενων επισκεπτών, παρέχοντας έτσι διαφάνεια και αξιοπιστία στις συναλλαγές (Liu & Zhang, 2022). Στη συνέχεια, οι επισκέπτες μπορούν να αναζητήσουν και να επιλέξουν το κατάλυμα που τους ενδιαφέρει, χρησιμοποιώντας φίλτρα όπως ο τύπος ακινήτου, η τοποθεσία, η τιμή και οι παροχές (Oskam & Boswijk, 2016).

Με την επιλογή καταλύματος, οι επισκέπτες προχωρούν στην κράτηση μέσω της πλατφόρμας, η οποία εξασφαλίζει ασφαλείς πληρωμές και παρέχει ένα ασφαλές σύστημα επικοινωνίας μεταξύ των δύο μερών. Το Airbnb δρα ως διαμεσολαβητής, διευκολύνοντας την όλη διαδικασία, ενώ παράλληλα εισπράττει ένα ποσοστό προμήθειας από την κάθε συναλλαγή (Xiao & Wu, 2021). Πριν και μετά την κράτηση, οικοδεσπότες και επισκέπτες μπορούν να επικοινωνούν μέσω του συστήματος μηνυμάτων της πλατφόρμας. Αυτό επιτρέπει στους επισκέπτες να κάνουν ερωτήσεις για το κατάλυμα και στους οικοδεσπότες να ενημερώνουν τους επισκέπτες για οποιαδήποτε λεπτομέρεια σχετικά με την άφιξη ή τη διαμονή τους (Xiao & Wu, 2021).

Μετά το πέρας της διαμονής, τόσο οι οικοδεσπότες όσο και οι επισκέπτες μπορούν να αξιολογούν ο ένας τον άλλο (Barron, Kung, & Proserpio, 2021). Οι κριτικές αυτές είναι δημοσιευμένες στην πλατφόρμα και βοηθούν μελλοντικούς χρήστες να παίρνουν καλύτερες αποφάσεις σχετικά με την αξιοπιστία και την ποιότητα της εμπειρίας (Klein & McCarthy, 2019).

Λειτουργικότητα και Οικονομικά Οφέλη

Η λειτουργία του Airbnb ακολουθεί την αρχή της δημιουργίας αξίας μέσα από την αποδοτική αξιοποίηση των αχρησιμοποίητων ή υποχρησιμοποιούμενων ακινήτων (Zervas, Proserpio, & Byers, 2017). Αυτό δίνει τη δυνατότητα στους ιδιοκτήτες ακινήτων να επωφεληθούν από την προσφορά προσωρινής διαμονής, κερδίζοντας επιπλέον εισόδημα από τα ακίνητά τους (Calgario & Martins, 2020). Ταυτόχρονα, οι επισκέπτες έχουν τη δυνατότητα να επιλέξουν καταλύματα που ενδεχομένως προσφέρουν πιο προσιτές τιμές από τις παραδοσιακές ξενοδοχειακές μονάδες ή παρέχουν μοναδικές εμπειρίες διαμονής σε τοπικά και αυθεντικά περιβάλλοντα (Klein & McCarthy, 2019).

Οικονομικά, το Airbnb ακολουθεί ένα μοντέλο κερδοφορίας μέσω της **προμήθειας** που λαμβάνει από τις κρατήσεις. Συνήθως, η πλατφόρμα χρεώνει τους οικοδεσπότες με ένα ποσοστό περίπου 3%, ενώ οι επισκέπτες πληρώνουν ένα επιπλέον ποσοστό που κυμαίνεται μεταξύ 6% και 12% (Calgario & Martins, 2020). Αυτή η προμήθεια καλύπτει τις υπηρεσίες της πλατφόρμας, συμπεριλαμβανομένης της επεξεργασίας πληρωμών και της παροχής συστήματος υποστήριξης (Xiao & Wu, 2021).

Το Airbnb έχει αλλάξει την τουριστική αγορά, προσφέροντας πιο οικονομικές και εξατομικευμένες επιλογές διαμονής, ενώ παράλληλα έχει δημιουργήσει νέες ευκαιρίες για ιδιοκτήτες ακινήτων παγκοσμίως (Kraus & Breier, 2019). Η επιτυχία της πλατφόρμας βασίζεται στη μοναδική εμπειρία που δίνει στους ταξιδιώτες, επιτρέποντάς τους να ζήσουν σαν «ντόπιοι» στους προορισμούς που επισκέπτονται. Ταυτόχρονα, δίνει στους ιδιοκτήτες τη δυνατότητα να αξιοποιήσουν τα ακίνητά τους με οικονομικά οφέλη (Liu & Zhang, 2022).

2.3 Ιστορική εξέλιξη του Airbnb και των βραχυχρόνιων μισθώσεων

Η ιστορική εξέλιξη της Airbnb αποτελεί μια εντυπωσιακή πορεία από την ίδρυσή της το 2008 μέχρι την καθολική της αναγνώριση ως ηγετική δύναμη στον τομέα των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Η ιδέα πίσω από την Airbnb αναδύθηκε όταν οι ιδρυτές Brian Chesky, Joe Gebbia, και Nathan Blecharczyk αποφάσισαν να προσφέρουν φουσκωτά στρώματα (air beds) και πρωινό σε επισκέπτες που αναζητούσαν οικονομική διαμονή σε μια εκδήλωση σχεδιαστών στο Σαν Φρανσίσκο. Αυτή η πρωτοβουλία, η οποία αρχικά ονομάστηκε "Air Bed & Breakfast", αποτέλεσε το θεμέλιο της πλατφόρμας που εξελίχθηκε σε Airbnb (Chesky et al., 2013).

Το 2008, οι ιδρυτές δημιούργησαν την πρώτη έκδοση της ιστοσελίδας, επιτρέποντας στους χρήστες να καταχωρούν τους χώρους τους προς ενοικίαση και να φιλοξενούν επισκέπτες. Παρά τις αρχικές δυσκολίες, η συμμετοχή τους στη Δημοκρατική Εθνική Συνέλευση το ίδιο έτος αύξησε την ορατότητα της πλατφόρμας και τις κρατήσεις (Geron, 2013).

Το 2009, η εταιρεία έλαβε χρηματοδότηση από την επιταχυντή επιχειρήσεων Y Combinator, γεγονός που της επέτρεψε να αναπτύξει περαιτέρω την πλατφόρμα και να ενισχύσει την ομάδα της. Επιπλέον, το 2010 έλαβε σημαντική χρηματοδότηση από τη Sequoia Capital, επενδύσεις που συνέβαλαν στην επιτάχυνση της διεθνούς επέκτασής της (Sundararajan, 2016).

Από το 2011, η Airbnb άρχισε να εισέρχεται σε νέες αγορές παγκοσμίως, με καταχωρήσεις σε χώρες της Ευρώπης και της Ασίας. Η δυνατότητα φιλοξενίας και εύρεσης καταλυμάτων σε διαφορετικές τοποθεσίες καθιστούσε την Airbnb ελκυστική για ταξιδιώτες που επιθυμούσαν οικονομικές και προσωποποιημένες επιλογές διαμονής (Frenken & Schor, 2019).

Η Airbnb επένδυσε στην τεχνολογία για τη βελτίωση της εμπειρίας του χρήστη, εισάγοντας χαρακτηριστικά όπως οι αξιολογήσεις και η επιβεβαίωση ταυτότητας των χρηστών, γεγονότα που ενίσχυσαν την ασφάλεια και την εμπιστοσύνη (Möhlmann, 2015). Το 2016, η πλατφόρμα εισήγαγε την υπηρεσία Airbnb Experiences, επιτρέποντας στους επισκέπτες να συμμετέχουν σε τοπικές δραστηριότητες που προσφέρονταν από κατοίκους της περιοχής.

Παράλληλα, η Airbnb έχει αντιμετωπίσει σημαντικές ρυθμιστικές προκλήσεις σε πολλές πόλεις και χώρες, καθώς οι τοπικές αρχές προσπαθούν να ελέγξουν την ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Πόλεις όπως το Παρίσι και η Νέα Υόρκη έχουν επιβάλει αυστηρούς κανόνες για την προστασία της στεγαστικής αγοράς και την καταπολέμηση της παράνομης ενοικίασης (Zervas et al., 2017).

Το 2020, η Airbnb πραγματοποίησε την αρχική δημόσια προσφορά (IPO) της στο Χρηματιστήριο της Νέας Υόρκης, επιβεβαιώνοντας τη θέση της στην παγκόσμια αγορά. Παρά τις προκλήσεις της πανδημίας COVID-19, η εταιρεία προσαρμόστηκε γρήγορα, προωθώντας καταλύματα για μακροχρόνια διαμονή και ταξίδια σε πιο απομονωμένες περιοχές (Airbnb, 2020).

Σήμερα, η Airbnb συνεχίζει να επεκτείνεται και να προσφέρει εκατομμύρια καταχωρήσεις σε πάνω από 220 χώρες, με περισσότερους από 150 εκατομμύρια χρήστες. Η εταιρεία παραμένει κυρίαρχη δύναμη στον τομέα της οικονομίας διαμοιρασμού, επηρεάζοντας τη φιλοξενία και τον τουρισμό παγκοσμίως (Belk, 2014). Συνολικά, η ιστορία της Airbnb είναι μια χαρακτηριστική περίπτωση επιτυχίας της οικονομίας διαμοιρασμού, αντικατοπτρίζοντας τις ευκαιρίες και τις προκλήσεις που συνοδεύουν την καινοτομία στον τομέα της φιλοξενίας.

2.4 Διαφορές μεταξύ παραδοσιακού τουριστικού τομέα και βραχυχρόνιων μισθώσεων

Οι διαφορές μεταξύ του παραδοσιακού τουριστικού τομέα και των βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι σημαντικές και έχουν επιπτώσεις στη διαμονή των ταξιδιωτών, καθώς και στην οικονομική και κοινωνική δομή των τοπικών κοινοτήτων.

Το επιχειρηματικό μοντέλο λειτουργίας διαφέρει σημαντικά. Στον παραδοσιακό τουριστικό τομέα, τα ξενοδοχεία παρέχουν ένα συγκεκριμένο σύνολο υπηρεσιών και εγκαταστάσεων, όπως

24ωρη ρεσεψιόν, υπηρεσίες καθαρισμού και εστίασης, προσφέροντας μια τυποποιημένη εμπειρία στους επισκέπτες (Guttentag, 2015). Αντίθετα, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις προσφέρουν μεγαλύτερη ευελιξία και πιο εξατομικευμένες υπηρεσίες, με τις παροχές να διαφέρουν σημαντικά από ιδιοκτήτη σε ιδιοκτήτη. Αυτό μπορεί να δημιουργήσει μια πιο ποικιλόμορφη εμπειρία για τους επισκέπτες.

Η ρύθμιση λειτουργίας διαφέρει επίσης σημαντικά. Τα παραδοσιακά ξενοδοχεία υπόκεινται σε αυστηρούς κανονισμούς, όπως υγειονομικούς ελέγχους και απαιτήσεις ασφαλείας. Από την άλλη, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις συχνά λειτουργούν σε περιβάλλοντα με λιγότερη ρύθμιση. Ωστόσο, πολλές κυβερνήσεις έχουν αρχίσει να θεσπίζουν κανονισμούς για να ελέγξουν την ανάπτυξή τους, με τους κανόνες να διαφέρουν σημαντικά από πόλη σε πόλη (Zervas, Proserpio, & Byers, 2017).

Από οικονομικής πλευράς, ο παραδοσιακός τομέας συνεισφέρει σημαντικά στην τοπική οικονομία μέσω της δημιουργίας θέσεων εργασίας και των φορολογικών εσόδων, ενώ οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ενδέχεται να προσφέρουν επιπλέον έσοδα αλλά ταυτόχρονα να δημιουργήσουν προβλήματα όπως η αύξηση των ενοικίων (Liu & Mattila, 2017).

Σε κοινωνικό επίπεδο, ο παραδοσιακός τουριστικός τομέας δίνει έμφαση στη δημιουργία μακροχρόνιων σχέσεων με τους πελάτες (Bert et al., 2020). Από την άλλη, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις συχνά περιλαμβάνουν λιγότερη αλληλεπίδραση με την τοπική κοινότητα, αν και προσφέρουν μια πιο προσωπική εμπειρία φιλοξενίας (Guttentag, 2015).

Όσον αφορά την εμπειρία των ταξιδιωτών, αυτή διαφέρει σημαντικά μεταξύ των δύο μοντέλων. Στον παραδοσιακό τομέα, οι επισκέπτες μπορούν να βασίζονται σε μια σταθερή και επαγγελματική εμπειρία (Wachsmuth & Weisler, 2018). Αντίθετα, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις παρέχουν πιο μοναδικές εμπειρίες, με προσωπικές πινελιές από τους οικοδεσπότες και τη δυνατότητα να ζήσουν σαν ντόπιοι στην τοπική κοινότητα (Wachsmuth & Weisler, 2018).

Αυτές οι διαφορές είναι σημαντικές για να κατανοήσουμε τις επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων στον τουριστικό κλάδο και τις τοπικές κοινωνίες (Zervas, Proserpio, & Byers, 2017). Παρότι αυτές οι μισθώσεις προσφέρουν ευελιξία και μοναδικές εμπειρίες, συνοδεύονται και από προκλήσεις που απαιτούν σωστή διαχείριση (Wachsmuth & Weisler, 2018).

2.5 Νομικό και κανονιστικό πλαίσιο των βραχυχρόνιων μισθώσεων

Η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων, κυρίως μέσω της πλατφόρμας Airbnb, έχει προκαλέσει σοβαρές προκλήσεις για το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο σε παγκόσμιο επίπεδο. Η εξαιρετικά διαφοροποιημένη φύση της αγοράς, οι κοινωνικές επιπτώσεις και οι οικονομικές επιδιώξεις των τοπικών κυβερνήσεων απαιτούν την υιοθέτηση μιας ολοκληρωμένης ρυθμιστικής προσέγγισης (Wachsmuth & Weisler, 2018).

1. Γενικές ρυθμίσεις

Στην πλειονότητα των χωρών, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις υπόκεινται σε νομικές ρυθμίσεις που διασφαλίζουν τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις ασφαλείας και υγιεινής. Για παράδειγμα, σε χώρες όπως η Γαλλία, οι ιδιοκτήτες υποχρεούνται να εγγραφούν στις τοπικές αρχές και να πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια ασφαλείας για τα ακίνητα που προσφέρουν προς ενοικίαση (Colomb & Moreira de Souza, 2017). Παράλληλα, οι φορολογικές υποχρεώσεις ενδέχεται να περιλαμβάνουν τον φόρο διαμονής, ο οποίος εισπράττεται αυτόματα μέσω των πλατφορμών ενοικίασης, όπως αποδεικνύει η εμπειρία στην Καλιφόρνια (Gurran & Phibbs, 2017).

2. Περιορισμοί και απαγορεύσεις

Ορισμένες χώρες, όπως η Νέα Υόρκη και το Βερολίνο, έχουν υιοθετήσει αυστηρούς περιορισμούς που επηρεάζουν τη λειτουργία των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Στη Νέα Υόρκη, οι ιδιοκτήτες πρέπει να διαμένουν στο ακίνητο κατά τη διάρκεια της βραχυχρόνιας μίσθωσης, περιορίζοντας τη δυνατότητα να ενοικιάζουν το ακίνητο χωρίς την παρουσία τους (Wachsmuth & Weisler, 2018). Αντίστοιχες ρυθμίσεις υπάρχουν και στην Ευρώπη, όπου πολλές πόλεις έχουν θέσει περιορισμούς για την διάρκεια των μισθώσεων, π.χ. 60 ημέρες ανά έτος (Wachsmuth & Weisler, 2018).

3. Φορολογικές υποχρεώσεις

Η φορολογία είναι κρίσιμος παράγοντας στη ρύθμιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Οι φορολογικές πολιτικές διαφέρουν, αλλά σε πολλές χώρες υπάρχει η τάση να επιβάλλονται ειδικοί

φόροι για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, ως μέρος της ευρύτερης φορολογικής στρατηγικής για τον τουριστικό τομέα (Gurran & Phibbs, 2017). Ο φόρος διαμονής, για παράδειγμα, έχει εισαχθεί σε πολλές περιοχές και παρέχει ένα επιπλέον έσοδο για τις τοπικές κυβερνήσεις (Schor, 2016).

4. Κοινωνικές επιπτώσεις και ρυθμίσεις

Η κοινωνική διάσταση των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει οδηγήσει σε έντονη συζήτηση γύρω από την ανάγκη για ρυθμιστικά πλαίσια που να προστατεύουν τις τοπικές κοινότητες (Bert et al., 2020). Οι επιπτώσεις στη στέγαση, όπως η αύξηση των ενοικίων και η μεταβολή της κοινωνικής δομής, έχουν οδηγήσει σε διαμαρτυρίες και σε αίτημα για αυστηρότερες ρυθμίσεις σε πολλές πόλεις (Gurran & Phibbs, 2017).

5. Παγκόσμιες πρακτικές

Η ρύθμιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι μια παγκόσμια πρόκληση. Σε χώρες όπως η Ισπανία και η Γαλλία, οι κυβερνήσεις προσπαθούν να βρουν τη σωστή ισορροπία ανάμεσα στη διευκόλυνση του τουρισμού και στη διασφάλιση της κοινωνικής ευημερίας (Bert et al., 2020). Αντίθετα, σε περιοχές όπως το Σίδνεϊ, η ρύθμιση είναι πιο χαλαρή, με λιγότερες απαιτήσεις για τους ιδιοκτήτες (Cheng, 2016).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: Η ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΣΤΟΝ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΤΟΜΕΑ

3.1 Οικονομικές επιπτώσεις στον παραδοσιακό τουριστικό κλάδο

Οι οικονομικές επιπτώσεις της λειτουργίας της Airbnb και των βραχυχρόνιων μισθώσεων στον παραδοσιακό ξενοδοχειακό τομέα έχουν προσελκύσει έντονο ερευνητικό ενδιαφέρον. Η κύρια επίδραση αφορά τη μείωση της πληρότητας και των εσόδων των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, ειδικά σε αστικά κέντρα με υψηλή συγκέντρωση προσφερόμενων Airbnb ακινήτων. Σύμφωνα με τη μελέτη των Zervas, Proserpio και Byers (2017), η ανάπτυξη της Airbnb έχει συμβάλει σε πτώση

περίπου 8-10% στα έσοδα των ξενοδοχείων, με τις κατηγορίες οικονομικών και μεσαίας κλίμακας καταλυμάτων να είναι οι πλέον ευάλωτες.

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις Airbnb προσφέρουν ανταγωνιστικές επιλογές για τους ταξιδιώτες, καθώς συχνά διαθέτουν χαμηλότερες τιμές και ευέλικτες πολιτικές σε σχέση με τα παραδοσιακά ξενοδοχεία (Dogru et al., 2020). Αυτή η ευελιξία καθιστά την Airbnb ιδιαίτερα ελκυστική για συγκεκριμένες κατηγορίες τουριστών, όπως οι ταξιδιώτες αναψυχής και οι νεότερες ηλικιακές ομάδες, που ενδέχεται να μην επιλέξουν παραδοσιακές μορφές διαμονής (Bert et al., 2020).

Παράλληλα, η λειτουργία της Airbnb φαίνεται να επηρεάζει αρνητικά τα ξενοδοχεία σε τουριστικά πολυσύχναστες περιοχές όπου οι βραχυχρόνιες μισθώσεις δημιουργούν «πληθώρα» νέων διαθέσιμων κλινών. Αυτό εντείνει τον ανταγωνισμό για τα ξενοδοχεία και μπορεί να οδηγήσει σε πιέσεις στις τιμές. Μια πρόσφατη έρευνα από τον Barron et al. (2020) δείχνει ότι η παρουσία βραχυχρόνιων μισθώσεων ενισχύει τη συνολική προσφορά διαμονής, αναγκάζοντας ορισμένα ξενοδοχεία να μειώσουν τις τιμές τους για να παραμείνουν ανταγωνιστικά. Αυτή η στρατηγική μείωσης τιμών επηρεάζει άμεσα την κερδοφορία των ξενοδοχείων και τις δυνατότητές τους να επενδύσουν περαιτέρω σε ανακαινίσεις ή βελτιώσεις παροχών.

Τέλος, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις έχουν επηρεάσει και την απασχόληση στον ξενοδοχειακό τομέα, καθώς οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις μειώνουν τις δραστηριότητές τους. Οι συνέπειες αυτές προβάλλουν ιδιαίτερα έντονα σε μικρές και μεσαίες ξενοδοχειακές μονάδες που δεν διαθέτουν τη δυνατότητα μεγάλης διαφοροποίησης των υπηρεσιών τους (Guttentag, 2015). Συνολικά, η λειτουργία της Airbnb μεταβάλλει τις παραδοσιακές ισορροπίες στην αγορά φιλοξενίας, καθιστώντας την προσαρμογή των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων σε νέα δεδομένα απαραίτητη προκειμένου να διατηρήσουν την ανταγωνιστικότητά τους (Nesser, 2015).

Ο Nesser (2015), εξετάζοντας τις επιπτώσεις της δραστηριότητας των Airbnb στον ξενοδοχειακό τομέα στις σκανδιναβικές χώρες (Νορβηγία, Φινλανδία και Σουηδία), ανέλυσε τις οικονομικές και κοινωνικές συνέπειες που απορρέουν από την αυξανόμενη δημοτικότητα των βραχυχρόνιων μισθώσεων σε περιοχές όπου ο παραδοσιακός τουρισμός και τα ξενοδοχεία έχουν εδραιωμένη θέση. Η έρευνα καταδεικνύει πως η εισαγωγή των Airbnb και των αντίστοιχων πλατφορμών έχει επιφέρει μεταβολές στη ζήτηση για παραδοσιακά καταλύματα, με πολλές επιχειρήσεις να

αναγκάζονται να προσαρμόσουν τις τιμές τους προκειμένου να ανταγωνιστούν τις οικονομικότερες επιλογές που προσφέρουν τα Airbnb (Nesser, 2015).

Μία από τις σημαντικότερες συνέπειες που αναφέρει ο Nesser είναι η μείωση της πληρότητας στα ξενοδοχεία, κυρίως σε πόλεις με μεγάλη τουριστική κίνηση, όπως το Όσλο και η Στοκχόλμη. Η μεγαλύτερη ευελιξία και η προσβασιμότητα που χαρακτηρίζουν τα Airbnb αποτελούν σοβαρή απειλή για τις παραδοσιακές μονάδες, οι οποίες στηρίζονται σε περισσότερο συγκροτημένες και οργανωμένες μορφές διαχείρισης με υψηλότερα λειτουργικά κόστη (Nesser, 2015). Η έρευνα προσθέτει επίσης πως οι ξενοδοχειακές μονάδες σε αυτές τις περιοχές παρατηρούν μετατόπιση των επισκεπτών, ειδικά αυτών με χαμηλότερο προϋπολογισμό, προς τις οικονομικότερες επιλογές των βραχυχρόνιων μισθώσεων, δημιουργώντας ανταγωνιστική πίεση (Nesser, 2015; Gerwe & Silva, 2020).

Συνολικά, η μελέτη υπογραμμίζει την ανάγκη για ρυθμιστικές παρεμβάσεις που θα διασφαλίσουν ότι οι επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων θα περιορίζονται σε αποδεκτά επίπεδα, προκειμένου να προστατευτεί ο παραδοσιακός ξενοδοχειακός τομέας χωρίς να ανασταλεί η καινοτομία και η ποικιλομορφία στη διαμονή που προσφέρουν οι πλατφόρμες του διαμοιρασμού (Nesser, 2015). Αυτή η διάσταση επιβεβαιώνεται και από άλλες έρευνες που επισημαίνουν ότι η ραγδαία άνοδος των Airbnb έχει δημιουργήσει ανισότητες στην αγορά, με τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις να ασκούν πιέσεις για αυστηρότερο ρυθμιστικό πλαίσιο (Fang et al., 2016; Zervas, Proserpio, & Byers, 2017).

Έρευνες από τη Morgan Stanley και την εταιρεία συμβούλων ξενοδοχείων HVS επικεντρώνονται στην ανάλυση των οικονομικών και ανταγωνιστικών επιπτώσεων της Airbnb στις παραδοσιακές ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, παρέχοντας επιστημονική αξιολόγηση του τρόπου με τον οποίο η πλατφόρμα επηρεάζει τον ξενοδοχειακό τομέα και τις τοπικές οικονομίες.

Επιπλέον, η Morgan Stanley, μέσα από συστηματική έρευνα, κατέδειξε ότι η Airbnb έχει ισχυρή επίδραση στην αγορά των ξενοδοχείων, καθώς μια αυξανόμενη μερίδα ταξιδιωτών επιλέγει τη βραχυχρόνια μίσθωση αντί για ξενοδοχεία, κυρίως για λόγους κόστους και διαθεσιμότητας (Morgan Stanley, 2017). Η έρευνα ανέδειξε ότι ένα σημαντικό ποσοστό πελατών των ξενοδοχείων που στρέφονται προς το Airbnb δεν επιστρέφουν εύκολα στα παραδοσιακά καταλύματα, εντείνοντας τον ανταγωνισμό σε τοπικές αγορές. Επιπλέον, σύμφωνα με την Morgan Stanley, η

πλατφόρμα κατέχει ένα διαρκώς αυξανόμενο μερίδιο αγοράς, κυρίως σε χώρες της Ευρώπης και της Βόρειας Αμερικής, γεγονός που επηρεάζει τις τιμολογιακές πολιτικές και τις στρατηγικές πληρότητας των ξενοδοχείων (Morgan Stanley, 2017).

Από την πλευρά της, η HVS έχει επικεντρωθεί στο πώς η ανάπτυξη της Airbnb διαταράσσει τον ξενοδοχειακό κλάδο και πώς οι αλλαγές στη ζήτηση οδηγούν σε αύξηση των διαθέσιμων καταλυμάτων μέσω της πλατφόρμας, ειδικά σε αγορές με υψηλή ζήτηση για εναλλακτικές μορφές διαμονής (HVS, 2018). Οι αναλυτές της HVS υποστηρίζουν ότι η Airbnb έχει συμβάλλει στη μείωση των εσόδων ανά διαθέσιμο δωμάτιο (RevPAR) στα ξενοδοχεία, ειδικά σε δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς, όπου η προσφορά καταλυμάτων αυξάνεται υπερβολικά σε σχέση με τη ζήτηση, δημιουργώντας πιέσεις στις τιμές των ξενοδοχείων. Παράλληλα, η HVS επισημαίνει ότι οι ιδιοκτήτες Airbnb έχουν σημαντικά περιθώρια κέρδους, καθώς δεν επιβαρύνονται από τις ίδιες ρυθμίσεις και λειτουργικά κόστη που χαρακτηρίζουν τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, γεγονός που τους επιτρέπει να προσφέρουν ανταγωνιστικές τιμές (HVS, 2018).

Οι δύο αυτοί φορείς, αναλύοντας τις οικονομικές επιπτώσεις της Airbnb, έχουν καταλήξει στο ότι η αυξανόμενη δημοφιλία των βραχυχρόνιων μισθώσεων εντείνει τις πιέσεις στον ξενοδοχειακό κλάδο για προσαρμογή. Επιπλέον, υποστηρίζουν ότι οι τοπικές και εθνικές ρυθμιστικές αρχές θα χρειαστεί να υιοθετήσουν πιο αυστηρά μέτρα για τη διατήρηση της ισορροπίας στην αγορά τουρισμού και την προστασία της βιωσιμότητας των ξενοδοχειακών επενδύσεων (Morgan Stanley, 2017; HVS, 2018).

Υπάρχει, όμως, και άλλη εκδοχή στα παραπάνω ευρήματα. Το 2016, το **Airbnb Citizen** παρουσίασε έρευνες και εκθέσεις που υπογράμμιζαν τον κοινωνικοοικονομικό αντίκτυπο της πλατφόρμας στις τοπικές κοινωνίες και επιχειρήσεις. Οι εκθέσεις αυτές αναδεικνύουν την ενίσχυση του τουρισμού στις γειτονιές όπου δεν υπήρχαν παραδοσιακά καταλύματα, προωθώντας τη διαφοροποίηση της οικονομικής δραστηριότητας σε νέες περιοχές και αυξάνοντας τη ζήτηση για τοπικές μικρές επιχειρήσεις (Airbnb Citizen, 2016). Για παράδειγμα, αναφέρθηκε ότι πάνω από 80% των οικοδεσποτών ενθάρρυναν τους επισκέπτες να υποστηρίξουν τοπικά καταστήματα, εστιατόρια και καφέ, ενισχύοντας έτσι την κατανάλωση σε τοπικές οικονομίες και δίνοντας ώθηση σε περιοχές εκτός τουριστικών κέντρων.

Επιπλέον, το Airbnb συνεργάστηκε με δημοτικούς φορείς και οργανισμούς τουριστικής ανάπτυξης σε πόλεις όπως το Σαν Φρανσίσκο, η Κοπεγχάγη, το Λονδίνο και άλλες διεθνείς τοποθεσίες, για να προωθήσουν αυθεντικές ταξιδιωτικές εμπειρίες και να ενισχύσουν την οικονομική απόδοση των μη κεντρικών περιοχών. Το παράδειγμα του Σαν Φρανσίσκο, όπου το Airbnb συνεργάστηκε με τον τουριστικό οργανισμό της πόλης, αποτέλεσε ένα πρότυπο για την τουριστική διαφοροποίηση με στόχο την κατανομή των τουριστικών οφελών σε μικρές, τοπικές επιχειρήσεις εκτός κεντρικών περιοχών (Airbnb Citizen, 2016).

Επιπρόσθετα, οι συνεργασίες με τοπικούς πολιτιστικούς οργανισμούς σε πόλεις όπως το Λονδίνο προσέφεραν στους επισκέπτες την ευκαιρία να συμμετάσχουν σε αυθεντικές δραστηριότητες που προτείνουν οι οικοδεσπότες, δημιουργώντας μία εναλλακτική εμπειρία σε σχέση με τα παραδοσιακά καταλύματα. Το Airbnb υποστήριξε ότι αυτή η πρακτική όχι μόνο εμπλουτίζει τον τουρισμό αλλά και βοηθά τις τοπικές επιχειρήσεις να παραμένουν ανταγωνιστικές και κερδοφόρες.

Οι παραπάνω ενέργειες του Airbnb Citizen υπογραμμίζουν τη στρατηγική της πλατφόρμας να αναδειξεί τον θετικό οικονομικό αντίκτυπο σε διάφορες τοπικές αγορές, ενισχύοντας τις μικρές επιχειρήσεις και δημιουργώντας διασυνδέσεις μεταξύ των τουριστών και των γειτονιών που φιλοξενούν τις βραχυχρόνιες μισθώσεις.

3.2 Αντίκτυπος στις τοπικές επιχειρήσεις

Η λειτουργία της Airbnb και η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχουν σημαντικό αντίκτυπο στις τοπικές επιχειρήσεις σε πολλές περιοχές ανά τον κόσμο. Οι επιπτώσεις αυτές ποικίλλουν και περιλαμβάνουν τόσο θετικές όσο και αρνητικές συνέπειες, οι οποίες εξαρτώνται από διάφορους παράγοντες, όπως η τοπική οικονομική δομή, ο τουριστικός όγκος και οι ρυθμιστικές πολιτικές που εφαρμόζονται σε κάθε περιοχή (Fang et al., 2016; Zervas, Proserpio, & Byers, 2017).

Αρχικά, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις μέσω Airbnb έχουν αυξήσει την τουριστική ροή σε πολλές πόλεις, κυρίως σε περιοχές που μέχρι πρόσφατα δεν θεωρούνταν «τουριστικοί προορισμοί». Αυτή η αύξηση στη ροή επισκεπτών ενισχύει τη ζήτηση για υπηρεσίες τοπικών επιχειρήσεων, όπως

καταστήματα εστίασης, μικρές λιανικές επιχειρήσεις και ψυχαγωγικές δραστηριότητες (Fang, Ye, & Law, 2016). Ουσιαστικά, οι τουρίστες που προσελκύονται από τα καταλύματα της Airbnb συμβάλλουν στην οικονομική ανάπτυξη των μικρών τοπικών επιχειρήσεων, ιδιαίτερα όταν οι καταλύσεις βρίσκονται σε γειτονίες που δεν διαθέτουν μεγάλες ξενοδοχειακές υποδομές (Gerwe & Silva, 2020).

Η λειτουργία του Airbnb δημιουργεί προκλήσεις για τις παραδοσιακές επιχειρήσεις, ιδιαίτερα στον ξενοδοχειακό τομέα, αφού προσφέρει πιο οικονομικές επιλογές διαμονής, οδηγώντας σε μείωση των τιμών και των κρατήσεων στα παραδοσιακά καταλύματα (Zervas, Proserpio, & Byers, 2017). Παράλληλα, η αυξημένη τουριστική κίνηση και οι βραχυχρόνιες μισθώσεις μπορεί να προκαλέσουν αύξηση των ενοικίων, επηρεάζοντας την κατοικισιμότητα για τους μόνιμους κατοίκους. Αυτό, με τη σειρά του, επηρεάζει έμμεσα και τις τοπικές επιχειρήσεις που εξυπηρετούν τη μόνιμη κοινότητα, αυξάνοντας το κόστος ζωής και δημιουργώντας νέες πιέσεις για τους κατοίκους και τους επαγγελματίες σε περιοχές όπου υπάρχει μεγάλη ζήτηση για βραχυχρόνιες μισθώσεις (Nesser, 2015).

Ωστόσο, σε πολλές περιπτώσεις, η Airbnb μπορεί να ενισχύσει και την επιχειρηματική καινοτομία, προσφέροντας νέες δυνατότητες στους μικρούς ιδιοκτήτες καταλυμάτων, δίνοντάς τους την ευκαιρία να δραστηριοποιηθούν στον τουριστικό τομέα χωρίς να απαιτείται η μεγάλη επένδυση που απαιτεί η δημιουργία παραδοσιακού ξενοδοχείου. Επιπλέον, η συνεργατική οικονομία που προάγει η Airbnb οδηγεί συχνά σε έναν πιο προσωπικό και αυθεντικό τρόπο εμπειρίας του τουριστικού προορισμού, κάτι που έλκει τουρίστες οι οποίοι προτιμούν να ενισχύουν τοπικά καταστήματα και μικρές επιχειρήσεις (Möhlmann, 2015).

Σε παγκόσμιο επίπεδο, πολλές πόλεις προσπαθούν να μειώσουν τις αρνητικές συνέπειες των βραχυχρόνιων μισθώσεων επιβάλλοντας νομοθετικούς περιορισμούς, όπως όρια στον αριθμό των ημερών που μπορεί να ενοικιαστεί ένα ακίνητο μέσα στον χρόνο, απαιτήσεις καταχώρισης και φορολογικούς κανονισμούς. Οι ρυθμίσεις αυτές προσπαθούν να βρουν μια ισορροπία, προστατεύοντας τις τοπικές επιχειρήσεις ενώ παράλληλα εξασφαλίζουν τα συμφέροντα των ιδιοκτητών που χρησιμοποιούν πλατφόρμες όπως το Airbnb (Guttentag, 2015).

Συνολικά, η λειτουργία της Airbnb στον τουριστικό τομέα επιφέρει ευρείες οικονομικές επιπτώσεις, οι οποίες συνδέονται άμεσα με τις τοπικές επιχειρήσεις και την κοινότητα. Η

κατανόηση και η διαχείριση αυτών των επιπτώσεων αποτελεί ζήτημα στρατηγικής σημασίας, καθώς οι τοπικές αρχές αναζητούν τρόπους να ενισχύσουν τα οφέλη από τον τουρισμό ενώ παράλληλα προστατεύουν τις παραδοσιακές επιχειρήσεις και τη βιωσιμότητα των τοπικών κοινοτήτων (Fang et al., 2016; Zervas, Proserpio, & Byers, 2017).

3.3 Η ανταπόκριση των παραδοσιακών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων

Η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω Airbnb ώθησε τις παραδοσιακές ξενοδοχειακές επιχειρήσεις να προσαρμόσουν τις στρατηγικές τους για να διατηρήσουν την ανταγωνιστικότητά τους στην αγορά. Αυτή η προσαρμογή περιλαμβάνει αλλαγές σε διάφορους τομείς, από την τιμολόγηση και τις υπηρεσίες μέχρι τη στρατηγική διαφοροποίησης και τις νομικές διεκδικήσεις.

Με την είσοδο της Airbnb στην αγορά, πολλά ξενοδοχεία υιοθέτησαν πιο δυναμικές τιμολογιακές στρατηγικές, μειώνοντας τιμές σε περιόδους χαμηλής ζήτησης για να ανταγωνιστούν τα οικονομικότερα καταλύματα Airbnb (Zervas et al., 2017). Ορισμένα ξενοδοχεία επίσης επικεντρώνονται στη βελτίωση της εμπειρίας πελάτη, προσφέροντας πακέτα προσφορών που περιλαμβάνουν υπηρεσίες όπως σπα και εξειδικευμένες ξεναγήσεις, με στόχο να προσδώσουν αξία που τα Airbnb δυσκολεύονται να ανταγωνιστούν (Dogru et al., 2020).

Καθώς οι ταξιδιώτες που επιλέγουν το Airbnb αναζητούν συχνά αυθεντικές εμπειρίες και αίσθηση «τοπικότητας», τα παραδοσιακά ξενοδοχεία επενδύουν σε αναβάθμιση των υπηρεσιών και εξατομικευμένες εμπειρίες. Αυτό περιλαμβάνει από καινοτόμες διακοσμητικές λύσεις και σχεδιαστικές παρεμβάσεις σε παραδοσιακά καταλύματα μέχρι συνεργασίες με τοπικούς προμηθευτές και παραγωγούς, για να προσφέρουν μοναδικές γευστικές και πολιτιστικές εμπειρίες (Guttentag, 2019).

Τα ξενοδοχεία επίσης επενδύουν σε τεχνολογίες διαχείρισης κρατήσεων και πλατφόρμες marketing που διευκολύνουν την προσέλκυση πελατών από το διαδίκτυο. Για παράδειγμα, αρκετές αλυσίδες ξενοδοχείων συνεργάζονται με διαδικτυακές πλατφόρμες όπως η Expedia και η Booking.com για να διαφημίσουν δωμάτια και υπηρεσίες, εντείνοντας την ψηφιακή τους παρουσία και καταγράφοντας στοιχεία σχετικά με τις προτιμήσεις των πελατών τους, κάτι που προσφέρει ανταγωνιστικό πλεονέκτημα έναντι των πλατφορμών Airbnb (Xie & Kwok, 2017).

Ένα σημαντικό μέρος της αντίδρασης των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων έχει επίσης στραφεί στη νομική και κανονιστική πλευρά. Πολλά ξενοδοχεία και ενώσεις έχουν πιέσει για αυστηρότερες νομοθεσίες και κανονισμούς που περιορίζουν τη λειτουργία βραχυχρόνιων μισθώσεων, αναφέροντας ζητήματα αθέμιτου ανταγωνισμού και αφορολόγητων εισοδημάτων (Farronato & Fradkin, 2018). Στη Νέα Υόρκη, για παράδειγμα, έχουν θεσπιστεί περιορισμοί στην ενοικίαση ολόκληρων διαμερισμάτων για μικρότερες χρονικές περιόδους, ανταποκρινόμενοι εν μέρει σε πιέσεις της ξενοδοχειακής βιομηχανίας (Sheppard, 2020).

Πιο συγκεκριμένα, νομοθετικές ρυθμίσεις για την αντιμετώπιση των επιπτώσεων της Airbnb και άλλων βραχυχρόνιων μισθώσεων έχουν αναπτυχθεί σε πολλές χώρες με σκοπό να διασφαλίσουν τη συμμόρφωση με τους κανονισμούς που αφορούν τη δημόσια τάξη, την οικονομία και την προστασία των τοπικών κοινοτήτων. Οι ρυθμίσεις αυτές συνήθως επικεντρώνονται στη φορολόγηση, τους κανόνες ασφαλείας και τους περιορισμούς διάρκειας μίσθωσης, ανάλογα με τη χώρα και την περιοχή.

Μία από τις κύριες ρυθμιστικές προσεγγίσεις έχει επικεντρωθεί στην επιβολή φορολογικών μέτρων, όπως είναι η υποχρεωτική απόδοση του φόρου διαμονής. Στη Γαλλία, για παράδειγμα, οι οικοδεσπότες της Airbnb υπόκεινται σε φορολογικές υποχρεώσεις που αποδίδονται στην τοπική αυτοδιοίκηση (Gurran & Phibbs, 2017). Επίσης, επιβάλλονται ανώτατα όρια στις ημέρες βραχυχρόνιας μίσθωσης, όπως στο Παρίσι, όπου το ανώτατο όριο μίσθωσης είναι 120 ημέρες ανά έτος (Van Holm, 2020).

Παράλληλα, η ασφάλεια και οι υγειονομικές προδιαγραφές αποτελούν κρίσιμα ζητήματα στις ρυθμίσεις. Σε χώρες όπως η Ισπανία και η Ιταλία, οι τοπικές αρχές απαιτούν συμμόρφωση με συγκεκριμένους κανονισμούς για την ασφάλεια των επισκεπτών και τους κανόνες πυρασφάλειας, ενισχύοντας έτσι τα μέτρα που διασφαλίζουν την ποιότητα των υπηρεσιών και την προστασία των καταναλωτών (Nieuwland & van Melik, 2020).

Επίσης, σε αρκετές πόλεις οι κανονισμοί για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις έχουν εντατικοποιηθεί για να αντιμετωπιστεί το ζήτημα της στέγασης. Στη Βαρκελώνη, οι αρχές έχουν υιοθετήσει αυστηρά μέτρα, όπως η απαγόρευση νέων αδειών βραχυχρόνιας μίσθωσης στο κέντρο της πόλης, με στόχο να αποτραπεί η μείωση των κατοικιών για μόνιμους κατοίκους και να περιοριστεί η αύξηση των τιμών ενοικίων (Gutiérrez et al., 2021).

Σε γενικές γραμμές, οι κανονισμοί που εφαρμόζονται σε διεθνές επίπεδο αναγνωρίζουν τις θετικές και αρνητικές επιπτώσεις της Airbnb και στοχεύουν στην ισορροπία μεταξύ καινοτόμων τουριστικών μοντέλων και της προστασίας των τοπικών κοινωνιών και αγορών (Lee, 2016). Η ρύθμιση αυτή παραμένει μια δυναμική διαδικασία, καθώς οι πόλεις συνεχίζουν να αξιολογούν και να τροποποιούν τις πολιτικές τους ώστε να ανταποκρίνονται στις διαρκώς μεταβαλλόμενες ανάγκες του τουριστικού κλάδου.

Επιπλέον, ορισμένα ξενοδοχεία ενσωματώνουν περιβαλλοντικές και κοινωνικές πρακτικές, επενδύοντας στη βιωσιμότητα και προβάλλοντας αυτές τις πρωτοβουλίες στους πελάτες. Αντίθετα με τα Airbnb, πολλά ξενοδοχεία μπορούν να επενδύσουν σε βιώσιμες υποδομές και να διατηρήσουν επαφή με τις τοπικές κοινότητες, κάτι που ενισχύει τη θέση τους ως επιλογή κοινωνικά υπεύθυνου καταλύματος (Guttentag & Smith, 2021).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: Η ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

4.1 Επιπτώσεις στις τοπικές κοινωνίες

Οι επιπτώσεις των Airbnb στις τοπικές κοινωνίες έχουν αποτελέσει αντικείμενο εκτεταμένης έρευνας, καθώς ο κλάδος των βραχυχρόνιων μισθώσεων επηρεάζει σημαντικά τη δυναμική της τοπικής κοινωνίας σε οικονομικό, κοινωνικό και πολιτισμικό επίπεδο. Οι συνέπειες ποικίλλουν, με θετικές και αρνητικές διαστάσεις, και συχνά αντικατοπτρίζουν το μέγεθος της τοπικής αγοράς, την πυκνότητα του τουρισμού και τα υπάρχοντα ρυθμιστικά μέτρα (Gutiérrez et al., 2021).

Οι οικονομικές επιπτώσεις των Airbnb στις τοπικές κοινωνίες είναι πολυδιάστατες, καθώς η αύξηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει δημιουργήσει τόσο άμεσα οικονομικά οφέλη όσο και αρνητικές συνέπειες. Από τη μία πλευρά, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ενισχύουν την οικονομική ανάπτυξη μέσω της δημιουργίας εσόδων για τους ιδιοκτήτες ακινήτων και της αύξησης των τουριστικών δαπανών. Οι επισκέπτες συχνά ξοδεύουν σε τοπικές επιχειρήσεις, όπως εστιατόρια, καταστήματα και τουριστικές υπηρεσίες, ενισχύοντας τον τοπικό οικονομικό κύκλο (Gutiérrez et al., 2021). Παράλληλα, αυξάνεται η απασχόληση σε επαγγέλματα που σχετίζονται με τη

φιλοξενία, όπως οι υπηρεσίες καθαρισμού και συντήρησης ακινήτων, γεγονός που συμβάλλει στην οικονομική ευημερία της κοινότητας (Nieuwland & van Melik, 2020).

Ωστόσο, τα Airbnb επηρεάζουν αρνητικά την αγορά κατοικίας, καθώς η αυξημένη ζήτηση για βραχυχρόνιες μισθώσεις έχει οδηγήσει σε αύξηση των τιμών των ακινήτων και των ενοικίων, κάνοντας τη στέγαση λιγότερο προσιτή για τους μόνιμους κατοίκους (Lee, 2016). Σε πόλεις με υψηλή τουριστική ζήτηση, οι κάτοικοι ενίοτε αναγκάζονται να εγκαταλείψουν τις περιοχές τους λόγω της αυξημένης οικονομικής πίεσης, ένα φαινόμενο που σχετίζεται με την κοινωνική αποσταθεροποίηση (Gurran & Phibbs, 2017).

Παράλληλα, η αύξηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων επιδρά και στον κοινωνικό ιστό της τοπικής κοινωνίας, αλλάζοντας τη δυναμική των γειτονιών και την κοινωνική συνοχή. Η συνεχής εισροή επισκεπτών μεταβάλλει τον χαρακτήρα των περιοχών και δημιουργεί διαταράξεις στην καθημερινότητα, καθώς αυξάνεται ο θόρυβος και η κινητικότητα στους χώρους διαμονής (Gutiérrez et al., 2021). Οι μόνιμοι κάτοικοι σε πολλές περιοχές εκφράζουν ανησυχίες για την αίσθηση αποξένωσης και απομάκρυνσης από την κοινότητά τους, καθώς οι δεσμοί μεταξύ γειτόνων αποδυναμώνονται λόγω της διαρκούς αλλαγής των ενοίκων (Gurran & Phibbs, 2017; Nieuwland & van Melik, 2020).

Επιπλέον, το φαινόμενο αυτό επιφέρει πρόσθετες πιέσεις σε τοπικές αρχές, οι οποίες πρέπει να αυξήσουν τα μέτρα αστυνόμευσης και να θεσπίσουν κανονισμούς για τη διατήρηση της τάξης και της ασφάλειας. Σε πολλές περιπτώσεις, τα Airbnb θεωρούνται αιτία διατάραξης της καθημερινότητας και αυξημένου άγχους για τους κατοίκους που παραδοσιακά απολάμβαναν ήσυχες γειτονιές (Van Holm, 2020). Σε αρκετές περιπτώσεις, οι τοπικές αρχές παρεμβαίνουν προσπαθώντας να ελέγξουν τις αρνητικές επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω κανονιστικών μέτρων. Η θέσπιση ορίων στις μέρες ενοικίασης και η επιβολή προστίμων αποτελούν πρακτικές που εφαρμόζονται σε διεθνές επίπεδο με στόχο να μειώσουν την πίεση στις τοπικές κοινότητες και να διασφαλίσουν την προστασία του τοπικού κοινωνικού ιστού (Gurran & Phibbs, 2017; Nieuwland & van Melik, 2020).

Οι πολιτισμικές επιπτώσεις της λειτουργίας των Airbnb είναι επίσης έντονες, καθώς πολλές τοπικές κοινότητες βλέπουν τον παραδοσιακό τους χαρακτήρα να αλλοιώνεται λόγω της αυξημένης τουριστικής δραστηριότητας. Το φαινόμενο του εξευγενισμού (gentrification) είναι

συχνό σε περιοχές με υψηλή συγκέντρωση Airbnb, καθώς οι ιστορικές και πολιτισμικά μοναδικές γειτονιές μετατρέπονται σε τουριστικά κέντρα, χάνοντας την αυθεντικότητα και τον τοπικό τους χαρακτήρα (Gutiérrez et al., 2021). Αυτός ο μετασχηματισμός συχνά οδηγεί σε απώλεια των τοπικών πολιτισμικών αξιών και συμβόλων, με αποτέλεσμα οι κοινότητες να χάνουν την πολιτισμική τους ταυτότητα προς όφελος της τουριστικής κατανάλωσης.

Συνοψίζοντας, ο οικονομικός, κοινωνικός και πολιτισμικός αντίκτυπος των Airbnb στις τοπικές κοινότητες είναι πολυσύνθετος και συχνά αντιφατικός. Από τη μία πλευρά, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις προσφέρουν οικονομικά οφέλη, ενώ από την άλλη δημιουργούν προκλήσεις για τη διατήρηση της κοινωνικής και πολιτισμικής συνοχής, οδηγώντας σε αντιπαραθέσεις μεταξύ των τοπικών κοινωνιών και των τουριστών (Gutiérrez et al., 2021).

4.2 Ζητήματα στέγασης και αύξηση ενοικίων

Η εξάπλωση των Airbnb και άλλων πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει εγείρει ανησυχίες σχετικά με τη στέγαση και τις αυξήσεις των ενοικίων, επηρεάζοντας σημαντικά τις τοπικές αγορές ακινήτων και τους ενοικιαστές. Σύμφωνα με τη βιβλιογραφία, η βραχυχρόνια μίσθωση μέσω πλατφορμών όπως η Airbnb αυξάνει τη ζήτηση για βραχυχρόνιες ενοικιάσεις κατοικιών, ιδίως σε δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς, γεγονός που μπορεί να μειώνει τη διαθεσιμότητα κατοικιών για μόνιμους ενοικιαστές (Lee, 2016). Αυτό μπορεί να οδηγήσει σε αύξηση των τιμών των ενοικίων, καθώς οι ιδιοκτήτες προτιμούν να διαθέτουν τα ακίνητά τους για βραχυχρόνια μίσθωση, που αποφέρει υψηλότερα κέρδη σε σύγκριση με τη μακροχρόνια μίσθωση.

Έρευνες δείχνουν ότι η οικονομική απόδοση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στις μεγάλες πόλεις έχει οδηγήσει αρκετούς ιδιοκτήτες να αποσύρουν τα ακίνητά τους από τη μακροχρόνια μίσθωση, μειώνοντας τον αριθμό των διαθέσιμων κατοικιών για τους κατοίκους και ασκώντας πιέσεις στις τιμές ενοικίων. Στη Βαρκελώνη και τη Νέα Υόρκη, για παράδειγμα, η συγκέντρωση ακινήτων σε βραχυχρόνιες μισθώσεις συσχετίζεται άμεσα με αύξηση των ενοικίων κατά 6-12% σε κεντρικές περιοχές, δημιουργώντας σοβαρά ζητήματα για τα νοικοκυριά με χαμηλό εισόδημα (Barron, Kung, & Proserpio, 2021).

Παράλληλα, η περιορισμένη διαθεσιμότητα κατοικιών λόγω βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει επιφέρει αυξημένη αβεβαιότητα στις κοινότητες που πλήττονται, ιδιαίτερα σε αστικές περιοχές. Στις γειτονιές όπου συγκεντρώνονται τα Airbnb, η μείωση της διαθεσιμότητας κατοικιών επιδρά στο αστικό περιβάλλον και ενισχύει το φαινόμενο του «τουριστικοποιημένου» χαρακτήρα, ενώ μειώνει τη σταθερότητα των κοινοτήτων (Gurran & Phibbs, 2017). Επιπλέον, αυτή η πίεση στις αγορές ακινήτων έχει ωθήσει πολλές πόλεις να υιοθετήσουν αυστηρότερες ρυθμίσεις για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, με στόχο τον έλεγχο της αυξημένης ζήτησης και τη μείωση των επιπτώσεων στις τιμές των ακινήτων και την προσβασιμότητα της στέγασης..

Η έρευνα των Wachsmuth και συνεργατών (2018) αποτελεί μία από τις πιο σημαντικές μελέτες που εστιάζουν στις επιπτώσεις του Airbnb στην αγορά ακινήτων και στην αύξηση των τιμών κατοικίας. Σύμφωνα με τα ευρήματά τους, η πλατφόρμα Airbnb έχει οδηγήσει σε σημαντικές μεταβολές στις τοπικές αγορές ακινήτων, ειδικά στις μεγάλες αστικές περιοχές. Συγκεκριμένα, η μελέτη τους έδειξε ότι το Airbnb επηρεάζει τις τιμές ενοικίων και την αξία των ακινήτων σε επίπεδα που επηρεάζουν το κόστος διαβίωσης και τη διαθεσιμότητα μακροχρόνιων ενοικίων, γεγονός που συνδέεται με την κρίση στέγασης σε πολλές μεγάλες πόλεις.

Οι Wachsmuth και συν. εξέτασαν διάφορους τρόπους με τους οποίους η αυξημένη δραστηριότητα του Airbnb, ιδιαίτερα στις τουριστικές πόλεις, συμβάλλει στην απόσυρση κατοικιών από την αγορά μακροχρόνιας ενοικίασης και τη μετατροπή τους σε τουριστικά καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης. Αυτό οδηγεί σε μια μείωση της προσφοράς κατοικιών για μόνιμους κατοίκους, γεγονός που αυξάνει τις τιμές ενοικίων (Wachsmuth et al., 2018). Επιπλέον, το φαινόμενο αυτό επηρεάζει αρνητικά και τις κοινότητες, καθώς αυξάνει τον κίνδυνο "εξευγενισμού" (gentrification), με αποτέλεσμα οι μακροχρόνιοι κάτοικοι να δυσκολεύονται να αντέξουν το κόστος στέγασης και να εκτοπίζονται από τις περιοχές όπου ζουν.

Η ανάλυση των Wachsmuth και συνεργατών χρησιμοποίησε δεδομένα από διάφορες πόλεις, συμπεριλαμβανομένων περιοχών που δέχονται υψηλή τουριστική πίεση, και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι το Airbnb έχει δημιουργήσει μία "χρηματοοικονομικοποιημένη" αγορά κατοικίας, όπου τα ακίνητα αποκτώνται και διαχειρίζονται με πρωταρχικό στόχο το κέρδος μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων, παρά την κάλυψη των αναγκών στέγασης των τοπικών κοινοτήτων. Αυτή η μετατόπιση έχει σημαντικές συνέπειες τόσο για τις πολιτικές στέγασης όσο και για το

κοινωνικό υπόβαθρο των κοινοτήτων, καθώς οι περιοχές γίνονται λιγότερο προσβάσιμες στους μακροχρόνιους κατοίκους και εντείνεται η ανισότητα στο πεδίο της στέγασης.

Παράλληλα, η έρευνα των Coyle και Yeung (2016) αποτελεί μία από τις πρώτες συστηματικές προσπάθειες να καταγραφούν οι επιπτώσεις του Airbnb στις τιμές των ενοικίων σε δημοφιλείς τουριστικές περιοχές. Οι Coyle και Yeung (2016) επικεντρώνονται στο πώς οι βραχυχρόνιες μισθώσεις μέσω της πλατφόρμας Airbnb επηρεάζουν τη διαθεσιμότητα μακροχρόνιων κατοικιών και κατ' επέκταση τις τιμές των ενοικίων, ειδικά σε περιοχές με υψηλή ζήτηση από τουρίστες.

Η ανάλυση τους αποκαλύπτει ότι καθώς οι ιδιοκτήτες ακινήτων προτιμούν να μισθώνουν βραχυχρόνια τα ακίνητά τους μέσω Airbnb λόγω υψηλότερων εσόδων, η συνολική προσφορά κατοικιών για μακροχρόνια ενοικίαση μειώνεται σημαντικά. Αυτό οδηγεί σε αύξηση των τιμών ενοικίων, ιδίως σε δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς και σε γειτονιές κοντά στο κέντρο πόλεων. Η μελέτη υποστηρίζει ότι σε περιοχές υψηλής τουριστικής πίεσης παρατηρείται μια αύξηση των ενοικίων, η οποία δεν οφείλεται μόνο στη γενική ζήτηση για κατοικίες, αλλά και στη μετατόπιση της χρήσης των ακινήτων προς την πιο επικερδή αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων (Coyle & Yeung, 2016).

Ένα κρίσιμο σημείο της έρευνάς τους είναι η διερεύνηση της γεωγραφικής επίδρασης του Airbnb. Σύμφωνα με τα δεδομένα που παρουσίασαν, η συγκέντρωση καταλυμάτων Airbnb σε συγκεκριμένες περιοχές δημιουργεί ένα "φαινόμενο σπείρας", κατά το οποίο οι τιμές αυξάνονται συνεχώς, δημιουργώντας έναν φαύλο κύκλο που αυξάνει το κόστος στέγασης. Αυτό το φαινόμενο, το οποίο είναι ιδιαίτερα εμφανές σε μεγάλες μητροπόλεις και δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς, συμβάλλει επίσης στην ανισότητα στο πεδίο της στέγασης, καθώς οι τοπικοί κάτοικοι εκτοπίζονται ή αναγκάζονται να μετακινηθούν σε περιοχές με χαμηλότερα ενοίκια (Coyle & Yeung, 2016).

Η μελέτη των Coyle και Yeung καταλήγει ότι το Airbnb αποτελεί έναν παράγοντα που όχι μόνο αναμορφώνει τις τιμές των ακινήτων και των ενοικίων, αλλά έχει και κοινωνικές και οικονομικές συνέπειες. Η αλλαγή της δομής της αγοράς κατοικίας, που προκαλείται από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, απαιτεί, κατά τους ερευνητές, πιο αυστηρό κανονιστικό πλαίσιο για την προστασία της προσιτής στέγασης και τη διατήρηση της κοινωνικής συνοχής σε αυτές τις κοινότητες.

Συνοψίζοντας, οι επιπτώσεις των Airbnb στις τιμές ενοικίων και τη διαθεσιμότητα κατοικιών είναι ιδιαίτερα αισθητές σε περιοχές υψηλής τουριστικής ζήτησης, όπου οι βραχυχρόνιες μισθώσεις δημιουργούν πιέσεις στο κόστος και τη σταθερότητα της κατοικίας, καθώς και στην κοινωνική συνοχή. Αυτή η κατάσταση αναδεικνύει την ανάγκη για ένα σαφές ρυθμιστικό πλαίσιο που να εξασφαλίζει την προστασία των κατοίκων και τη βιώσιμη χρήση των ακινήτων (Lee, 2016; Barron et al., 2021).

4.3 Κοινωνικές σχέσεις και τοπική συνοχή

Η επίδραση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, όπως οι μισθώσεις μέσω Airbnb, στις κοινωνικές σχέσεις και την τοπική συνοχή έχει αναδειχθεί ως ένα πολυδιάστατο ζήτημα, επηρεάζοντας τις γειτονιές και τις τοπικές κοινότητες με ποικίλους τρόπους (Wachsmuth & Weisler, 2018). Έρευνες δείχνουν ότι η δραστηριότητα του Airbnb μπορεί να αποσταθεροποιήσει τη συνοχή των τοπικών κοινοτήτων, επιδρώντας στην καθημερινή ζωή των μόνιμων κατοίκων και εντείνοντας κοινωνικές ανισότητες.

Μία από τις βασικές επιπτώσεις του Airbnb είναι η αλλαγή της κοινωνικής σύνθεσης των γειτονιών. Καθώς οι ιδιοκτήτες ακινήτων μετατρέπουν τα σπίτια τους σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, η σταθερότητα του πληθυσμού μειώνεται, με αποτέλεσμα να διαταράσσεται η έννοια της «γειτονιάς» και να εξασθενεί η αίσθηση της κοινότητας (Zervas, Proserpio, & Byers, 2017). Οι συχνές εναλλαγές των ενοικιαστών μέσω Airbnb συχνά δεν επιτρέπουν τη δημιουργία σχέσεων μεταξύ των γειτόνων, με αποτέλεσμα να αποδυναμώνονται οι κοινωνικοί δεσμοί που στηρίζουν τη συνοχή και αλληλεγγύη σε τοπικό επίπεδο (Guttentag, 2015).

Η μείωση της τοπικής συνοχής επηρεάζεται επίσης από την αύξηση των κοινωνικών εντάσεων και συγκρούσεων. Η έλευση τουριστών ή προσωρινών ενοικιαστών συχνά οδηγεί σε ανησυχίες από τους μόνιμους κατοίκους για θόρυβο, διατάραξη της ησυχίας και αυξημένη κίνηση στους κοινόχρηστους χώρους (Sperling, 2018). Αυτές οι καταστάσεις προκαλούν αρνητικές αντιδράσεις από τους κατοίκους, οι οποίοι αισθάνονται ότι η ποιότητα ζωής τους υποβαθμίζεται από την ανάπτυξη του τουριστικού τομέα εντός των οικιστικών περιοχών (Schor, 2016).

Ένα άλλο σημαντικό ζήτημα που επηρεάζει την κοινωνική συνοχή είναι η επίδραση του Airbnb στις τιμές των ακινήτων και των ενοικίων, γεγονός που εκτοπίζει πολλούς κατοίκους, ειδικά σε

δημοφιλείς τουριστικές περιοχές. Αυτό το φαινόμενο, γνωστό ως «τουριστικοποίηση» των γειτονιών, επιδεινώνει την πρόσβαση σε προσιτή στέγαση, προκαλώντας κοινωνικές ανισότητες και αυξάνοντας την αίσθηση αδικίας στις τοπικές κοινωνίες (Wachsmuth & Weisler, 2018). Με την εκτόπιση των μακροχρόνιων κατοίκων, οι γειτονιές χάνουν τη σταθερότητά τους και η τοπική κοινότητα αποδυναμώνεται.

Η έρευνα της Cocola Gant (2016) εξετάζει τις κοινωνικές και πολιτιστικές επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων, όπως οι μισθώσεις μέσω Airbnb, σε γειτονιές και τοπικές κοινότητες, εστιάζοντας στην αποσταθεροποίηση της κοινωνικής συνοχής και την αύξηση των κοινωνικών ανισοτήτων. Η μελέτη της επικεντρώνεται στον αντίκτυπο που έχει η τουριστικοποίηση στις γειτονιές, εντείνοντας την «τουριστική γκετοποίηση» με την παρουσία μεγάλου αριθμού επισκεπτών, κάτι που, όπως επισημαίνει, οδηγεί σε κοινωνικές τριβές και απώλεια της παραδοσιακής δομής των γειτονιών.

Συγκεκριμένα, η Cocola Gant υπογραμμίζει ότι η αυξημένη παρουσία τουριστών μέσω Airbnb σε αστικές γειτονιές έχει αρνητικές επιπτώσεις στις κοινωνικές σχέσεις, καθώς οι μόνιμοι κάτοικοι νιώθουν ότι απομακρύνονται από την κοινότητα λόγω της διαρκούς εναλλαγής των προσωρινών ενοίκων και της απώλειας της «αίσθησης της γειτονιάς». Αυτό το φαινόμενο, όπως εξηγεί, δημιουργεί «διαρρηγμένους κοινωνικούς δεσμούς» μεταξύ των κατοίκων, καθώς μειώνεται η δυνατότητα για ανάπτυξη μακροχρόνιων σχέσεων και καλλιέργεια αλληλεγγύης.

Παράλληλα, η έρευνα αναδεικνύει τις οικονομικές συνέπειες, όπως η αύξηση των ενοικίων και των τιμών των ακινήτων, γεγονός που εκτοπίζει τους ντόπιους και δημιουργεί οικονομική ανισότητα. Κατά την Cocola Gant, αυτή η διαδικασία εντείνει την «τουριστικοποίηση» και τη «γκετοποίηση» των γειτονιών, καθώς η εμπορική εκμετάλλευση των κατοικιών από ιδιοκτήτες και επενδυτές αλλάζει την κοινωνική και οικονομική δομή της κοινότητας.

Συνολικά, η Cocola Gant (2016) καταλήγει ότι η πλατφόρμα Airbnb έχει οδηγήσει σε ριζικές αλλαγές στη μορφή των γειτονιών, αυξάνοντας τις εντάσεις μεταξύ των μόνιμων κατοίκων και των προσωρινών επισκεπτών και δημιουργώντας μια νέα κατηγορία κοινωνικών ανισοτήτων, καθώς οι ντόπιοι απομακρύνονται από τις κατοικίες τους και χάνεται η κοινωνική συνοχή.

Μια ακόμη μελέτη που ικεντρώνεται στις κοινωνικές και οικονομικές επιπτώσεις της αυξανόμενης παρουσίας βραχυχρόνιων μισθώσεων, όπως αυτές της Airbnb, σε αστικές περιοχές και ιδιαίτερα σε δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς, είναι αυτή των Arias Sans και Quaglieri Domínguez (2016). Ειδικότερα, οι δύο ερευνητές αναλύουν πώς οι βραχυχρόνιες μισθώσεις, με τη συνεχή εισροή τουριστών και την αλλαγή στη χρήση των οικιστικών ακινήτων, επηρεάζουν τις κοινωνικές σχέσεις, τη συνοχή της τοπικής κοινότητας και την οικονομική σταθερότητα των κατοίκων.

Η έρευνα αναδεικνύει την έννοια της «τουριστικοποίησης», όπου οι παραδοσιακές γειτονιές αναμορφώνονται για να εξυπηρετήσουν τις ανάγκες των βραχυχρόνιων επισκεπτών, με αποτέλεσμα να μειώνεται η ποιότητα ζωής των μόνιμων κατοίκων, καθώς χάνεται η αίσθηση της κοινότητας. Σύμφωνα με τους Arias Sans και Quaglieri Domínguez, αυτός ο μετασχηματισμός συνδέεται με τη μετατόπιση των κοινωνικών σχέσεων, όπου οι κάτοικοι συχνά αισθάνονται ότι απομακρύνονται από τον τόπο τους και αντικαθίστανται από προσωρινούς επισκέπτες που δεν συμβάλλουν στην τοπική κοινωνική συνοχή.

Παράλληλα, η μελέτη επισημαίνει την επίδραση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στις τιμές των ακινήτων και των ενοικίων. Με την αυξημένη ζήτηση για καταλύματα μέσω Airbnb, τα ενοίκια αυξάνονται, καθιστώντας δύσκολη τη διαμονή για τους μόνιμους κατοίκους, που συχνά αναγκάζονται να εγκαταλείψουν τις περιοχές αυτές. Η κατάσταση αυτή οδηγεί στη γκετοποίηση των αστικών περιοχών και σε οικονομικές ανισότητες, καθώς τα οφέλη της τουριστικοποίησης δεν κατανέμονται ισότιμα μεταξύ των κατοίκων και των επενδυτών.

Συνολικά, οι Arias Sans και Quaglieri Domínguez καταλήγουν ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις, όπως οι καταλύματα μέσω Airbnb, δημιουργούν ένα φαινόμενο «αστικού τουρισμού» που αποδιοργανώνει τις παραδοσιακές κοινωνικές και οικονομικές δομές των τοπικών κοινοτήτων, συμβάλλοντας στη σταδιακή διάβρωση της κοινωνικής συνοχής και της οικονομικής σταθερότητας.

Το ζήτημα των κοινωνικών σχέσεων και της τοπικής συνοχής στις περιοχές όπου αναπτύσσονται έντονα οι βραχυχρόνιες μισθώσεις, όπως τα καταλύματα μέσω Airbnb, καταδεικνύει σημαντικές προκλήσεις και προσαρμογές στις κοινωνικές και οικονομικές δομές των τοπικών κοινοτήτων. Η εκτεταμένη χρήση ακινήτων για τουριστικούς σκοπούς συχνά οδηγεί σε αποδιοργάνωση της

κοινωνικής συνοχής, καθώς οι κάτοικοι έρχονται αντιμέτωποι με την απομάκρυνση των μακροχρόνιων ενοίκων, την απώλεια διαπροσωπικών σχέσεων και την αντικατάσταση αυτών από προσωρινούς επισκέπτες (Cocola Gant, 2016; Arias Sans & Quaglieri Domínguez, 2016).

Η τουριστικοποίηση των γειτονιών, όπως αναφέρεται στις έρευνες, δημιουργεί ένα περιβάλλον όπου η κοινωνική αλληλεπίδραση μεταξύ των μόνιμων κατοίκων εξασθενεί. Παράλληλα, η αύξηση των ενοικίων και η έξαρση της κερδοσκοπίας αναγκάζουν πολλούς κατοίκους να εγκαταλείψουν τις περιοχές τους, κάτι που επιδεινώνει την οικονομική ανισότητα και την κοινωνική περιθωριοποίηση (Wachsmuth & Weisler, 2018). Η αντικατάσταση μόνιμων κατοίκων με επισκέπτες περιορίζει τη δυνατότητα δημιουργίας μακροχρόνιων κοινωνικών δεσμών και προκαλεί αποξένωση, διαμορφώνοντας κοινότητες χωρίς αίσθηση του ανήκειν.

Παρότι η βραχυχρόνια μίσθωση παρέχει οικονομικά οφέλη, η άνιση κατανομή αυτών συχνά ενισχύει την αντίληψη ότι τα πλεονεκτήματα της τουριστικής ανάπτυξης ευνοούν κυρίως επενδυτές και όχι τις τοπικές κοινωνίες (Gurran & Phibbs, 2017). Ταυτόχρονα, δημιουργείται ένα δίλημμα ως προς τη διατήρηση της πολιτιστικής ταυτότητας και της κοινωνικής συνοχής των περιοχών αυτών, οι οποίες σταδιακά μετατρέπονται σε εμπορευματοποιημένα περιβάλλοντα.

Συνολικά, οι επιπτώσεις της Airbnb στις κοινωνικές σχέσεις και την τοπική συνοχή απαιτούν ολοκληρωμένες πολιτικές και στρατηγικές που να εξισορροπούν τα οικονομικά οφέλη με τη διατήρηση της κοινωνικής συνοχής και της ποιότητας ζωής των τοπικών κατοίκων. Ειδικότερα, η ανάπτυξη ρυθμιστικών πλαισίων που προωθούν τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη και ενισχύουν τη συμμετοχή των τοπικών κοινοτήτων στη λήψη αποφάσεων αποτελεί κεντρική πρόκληση για τις κυβερνήσεις και τους φορείς του τουριστικού τομέα (Wachsmuth & Weisler, 2018)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

5.1 Η εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Ελλάδα

Για την αποτελεσματική παρουσίαση της δραστηριότητας της Airbnb στην Ελλάδα, είναι απαραίτητο να εξεταστεί διεξοδικά ο τουριστικός τομέας της χώρας. Η ανάλυση αυτή είναι σημαντική, καθώς η λειτουργία και η ανάπτυξη της Airbnb εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από τη

ζήτηση που δημιουργούν οι επισκέπτες. Οι τουρίστες, ως κεντρικοί παράγοντες διαμόρφωσης της ζήτησης, όχι μόνο καθορίζουν την εξέλιξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων, αλλά συμβάλλουν και στη συνολική βιωσιμότητα της πλατφόρμας στην ελληνική αγορά.

Η **Τράπεζα της Ελλάδος** (2023) παρέχει σημαντικά στοιχεία για την τουριστική οικονομία της Ελλάδας, αποτυπώνοντας την κρίσιμη συμβολή του τομέα στα εθνικά έσοδα. Σύμφωνα με την έκθεση, τα συνολικά τουριστικά έσοδα για την περίοδο Ιανουαρίου-Σεπτεμβρίου 2023 ανήλθαν σε περίπου **18 δισεκατομμύρια ευρώ**, σημειώνοντας σημαντική αύξηση σε σχέση με προηγούμενα έτη, ιδίως μετά την πανδημία. Οι εισπράξεις από τουρίστες της ΕΕ ανήλθαν σε **9,9 δισ. ευρώ**, αυξημένες κατά 11,7%, ενώ τα έσοδα από χώρες εκτός ΕΕ αυξήθηκαν κατά 18,3%, φτάνοντας τα **7,5 δισ. ευρώ**. Σημαντική συνεισφορά είχαν οι τουρίστες από χώρες όπως η Γερμανία και η Γαλλία, ενώ οι Ηνωμένες Πολιτείες κατέγραψαν αύξηση 13,5% στα έσοδα (Τράπεζα της Ελλάδος, 2023).

Παράλληλα, η Ελλάδα καταγράφει σημαντική βελτίωση στις τουριστικές υποδομές, με αύξηση 119% στα ξενοδοχεία 5 αστέρων κατά την τελευταία δεκαετία. Αυτή η εξέλιξη, μαζί με τις στρατηγικές πολιτικές που ενισχύουν την εικόνα της χώρας ως ασφαλούς και ελκυστικού προορισμού, συνέβαλε στην καθιέρωση της Ελλάδας ως ενός από τους κορυφαίους παγκόσμιους τουριστικούς προορισμούς (Τράπεζα της Ελλάδος, 2023; UNWTO, 2023).

Επιπλέον, η μελέτη του INSETE (2023-2024) αναδεικνύει τον καθοριστικό ρόλο του τουρισμού στην ελληνική οικονομία. Συγκεκριμένα, για το έτος 2023, η άμεση συμβολή του τουριστικού τομέα στο ΑΕΠ της χώρας ανήλθε στα 28,5 δισ. ευρώ, αντιπροσωπεύοντας περίπου το 13% του συνολικού ΑΕΠ της Ελλάδας. Αυτή η επίδοση καταγράφει αύξηση κατά 23,5% σε σχέση με το 2019, υποδεικνύοντας τη σημαντική ανάκαμψη και ανάπτυξη του τομέα μετά την πανδημία.

Οι επιμέρους συνεισφορές περιλαμβάνουν 20,7 δισ. ευρώ από τον εισερχόμενο τουρισμό (συμπεριλαμβανομένων δαπανών επιβατών κρουαζιέρας), 2,5 δισ. ευρώ από αερομεταφορές, και 144 εκατ. ευρώ από θαλάσσιες μεταφορές. Επίσης, ο εγχώριος τουρισμός απέφερε 2,5 δισ. ευρώ, ενώ οι επενδύσεις στον τομέα ανήλθαν στα 5,1 δισ. ευρώ, εκ των οποίων τα 2,5 δισ. ευρώ αποτελούν εγχώρια προστιθέμενη αξία.

Μέσα σε αυτό το πλαίσιο για αυξημένη ζήτηση για τουριστική διαμονή στην Ελλάδα, ιδιαίτερα κατά τα έτη οικονομικής κρίσης, δημιουργήθηκε ένα πρόσφορο έδαφος για την ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού. Η ανάγκη για νέες πηγές εσόδων, λόγω της υψηλής ανεργίας και της μειωμένης αγοραστικής δύναμης, ώθησε πολλούς ιδιοκτήτες ακινήτων να στραφούν στις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Παράλληλα, η εισροή τουριστών από το εξωτερικό ενίσχυσε περαιτέρω τη δυναμική του φαινομένου, καθώς η χώρα προσέφερε αυξανόμενες ευκαιρίες για οικονομική διαμονή (Dimitriou & Sartzetakis, 2019).

Οι πλατφόρμες βραχυχρόνιων μισθώσεων, όπως η Airbnb, διευκόλυναν σημαντικά τη διαδικασία, επιτρέποντας στους ιδιοκτήτες να διαθέσουν διαμερίσματα, δωμάτια και εξοχικές κατοικίες με ευέλικτους όρους. Αυτή η πρακτική συνέβαλε στην ενίσχυση του τουριστικού προϊόντος της χώρας, παρέχοντας εναλλακτικές επιλογές διαμονής που ανταποκρίνονται σε διαφορετικές κατηγορίες επισκεπτών. Ταυτόχρονα, δημιούργησε μια νέα δυναμική στην τουριστική αγορά, διαφοροποιώντας την από την παραδοσιακή ξενοδοχειακή βιομηχανία (MRB Hellas, 2015).

Ωστόσο, το φαινόμενο αυτό δεν είναι απομονωμένο αλλά εντάσσεται σε ένα ευρύτερο πλαίσιο παγκόσμιων οικονομικών και κοινωνικών τάσεων. Η σύνδεση της ανάπτυξης της Airbnb με τη γενικότερη οικονομική συγκυρία και τις τεχνολογικές εξελίξεις καθιστά αναγκαία τη μελέτη της επίδρασής της τόσο στην τουριστική οικονομία όσο και στις τοπικές κοινωνίες.

Η έρευνα που πραγματοποίησε η **MRB Hellas** τον Φεβρουάριο του 2015 ανέδειξε σημαντικά δεδομένα σχετικά με τη γνώση και τη χρήση της οικονομίας διαμοιρασμού στην Ελλάδα. Συγκεκριμένα, το 25% των ερωτηθέντων δήλωσε ότι γνωρίζει τον όρο "οικονομία διαμοιρασμού," ενώ το 8% είχε ήδη αξιοποιήσει σχετικές υπηρεσίες, γεγονός που υπογραμμίζει τη σταδιακή εξοικείωση του ελληνικού κοινού με τη νέα αυτή οικονομική πρακτική.

Η συγκεκριμένη έρευνα κατέγραψε επίσης τη διαφοροποίηση στην κατανόηση και χρήση των υπηρεσιών αυτών ανά ηλικιακή ομάδα και κοινωνικοοικονομική κατηγορία. Για παράδειγμα, οι νεότερες ηλικίες, πιο εξοικειωμένες με την τεχνολογία, παρουσίασαν μεγαλύτερη ευαισθητοποίηση για την οικονομία διαμοιρασμού και συμμετοχή σε πλατφόρμες όπως η Airbnb και η Uber (MRB Hellas, 2015).

Πιο συγκεκριμένα, η παρουσία της Airbnb στην Ελλάδα έχει παρουσιάσει εντυπωσιακή εξέλιξη από την πρώτη εμφάνιση της πλατφόρμας στα μέσα της δεκαετίας του 2010 μέχρι σήμερα. Στα αρχικά χρόνια, η δραστηριότητα της Airbnb στην Ελλάδα ήταν περιορισμένη, με κύριες περιοχές δραστηριότητας την Αθήνα και ορισμένα δημοφιλή νησιά όπως η Μύκονος και η Σαντορίνη. Η αύξηση της δημοτικότητας της πλατφόρμας συνδέθηκε στενά με την οικονομική κρίση, καθώς πολλοί ιδιοκτήτες ακινήτων αναζήτησαν νέες πηγές εσόδων μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων (Dimitriou & Sartzetakis, 2019).

Κατά την πρώτη φάση ανάπτυξης, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις επικεντρώθηκαν κυρίως σε τουριστικούς προορισμούς με αυξημένη επισκεψιμότητα. Στην Αθήνα, η περιοχή του κέντρου, όπως το Κουκάκι και το Μοναστηράκι, προσέφερε τα περισσότερα καταλύματα λόγω της εγγύτητας σε τουριστικά αξιοθέατα και της αυξημένης ζήτησης για εναλλακτικές μορφές διαμονής (Balampanidis et al., 2021). Στα νησιά, η έλλειψη επαρκούς αριθμού ξενοδοχείων για να καλύψει την αυξανόμενη τουριστική ζήτηση οδήγησε σε άνοδο των καταχωρήσεων στην Airbnb.

Σήμερα, η παρουσία της Airbnb στην Ελλάδα έχει επεκταθεί σε μεγάλο βαθμό. Εκτός από τα παραδοσιακά τουριστικά κέντρα, όπως η Αθήνα και τα δημοφιλή νησιά, περιοχές όπως η Θεσσαλονίκη, η Κρήτη, η Ρόδος και η Κέρκυρα παρουσιάζουν σημαντική δραστηριότητα (Hellenic Chamber of Hotels, 2023). Στοιχεία δείχνουν ότι το 2022 περίπου το 40% των καταχωρήσεων στην πλατφόρμα προερχόταν από την Αττική, με ένα άλλο μεγάλο ποσοστό να προέρχεται από τουριστικά νησιά. Επιπλέον, η αύξηση της τουριστικής κίνησης οδήγησε σε διαφοροποίηση της ζήτησης, με τη Βόρεια Ελλάδα και την Πελοπόννησο να ενισχύουν τη θέση τους.

Το 2023, εκτιμήθηκε ότι περίπου 70.000 ακίνητα ήταν καταχωρημένα στην Airbnb σε όλη τη χώρα, καλύπτοντας από εξοχικές κατοικίες έως πολυτελή βίλες και διαμερίσματα στο κέντρο της Αθήνας (Bank of Greece, 2023). Η αύξηση των καταχωρήσεων συνδέεται επίσης με την αυξημένη ζήτηση από διεθνείς ταξιδιώτες που επιζητούν εναλλακτικές λύσεις διαμονής, ιδιαίτερα μετά την πανδημία.

5.2 Οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις στην Ελλάδα

Η οικονομία διαμοιρασμού, και ειδικότερα η δραστηριότητα της Airbnb, έχει επιφέρει σημαντικές θετικές οικονομικές επιπτώσεις στην Ελλάδα, κυρίως μέσα από την ενίσχυση του τουριστικού τομέα, τη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος και τη δημιουργία εισοδηματικών ευκαιριών για τους ιδιοκτήτες ακινήτων και τις τοπικές κοινωνίες (Cocola Gant, 2016).

Αρχικά, η Airbnb έχει συμβάλει στην ενίσχυση των τουριστικών εισροών στην Ελλάδα, ιδιαίτερα σε περιόδους αιχμής, προσελκύοντας νέες κατηγορίες τουριστών. Η προσφορά βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει διαφοροποιήσει το τουριστικό προϊόν, επιτρέποντας την προσέλκυση ταξιδιωτών που αναζητούν πιο αυθεντικές εμπειρίες ή χαμηλότερο κόστος διαμονής (Morar, 2020). Παράλληλα, μελέτες δείχνουν ότι οι τουρίστες που διαμένουν σε καταλύματα της Airbnb τείνουν να δαπανούν σημαντικά ποσά σε τοπικές επιχειρήσεις, όπως εστιατόρια, καταστήματα και υπηρεσίες ψυχαγωγίας, ενισχύοντας τις τοπικές οικονομίες (Guttentag, 2015).

Παράλληλα, η λειτουργία της Airbnb έχει προσφέρει μια σημαντική διέξοδο εισοδήματος σε ιδιοκτήτες ακινήτων, ιδιαίτερα κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης, όταν η ανεργία ήταν σε υψηλά επίπεδα. Η δυνατότητα εκμετάλλευσης ακινήτων ως βραχυχρόνιες μισθώσεις έχει ενισχύσει την οικονομική ανεξαρτησία πολλών νοικοκυριών, ειδικά σε αστικές περιοχές όπως η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη (Τράπεζα της Ελλάδος, 2022). Επιπλέον, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις δίνουν ώθηση και σε συναφείς κλάδους, όπως οι υπηρεσίες καθαριότητας, συντήρησης και διαχείρισης ακινήτων, δημιουργώντας νέες θέσεις εργασίας (Andreu et al., 2020).

Επιπρόσθετα, η παρουσία της Airbnb έχει οδηγήσει σε επενδύσεις και αναβάθμιση υποβαθμισμένων περιοχών, καθώς ιδιοκτήτες ακινήτων πραγματοποιούν ανακαινίσεις για να ανταποκριθούν στις απαιτήσεις της πλατφόρμας και των επισκεπτών (Zervas et al., 2017). Αυτό συμβάλλει στη γενικότερη βελτίωση της εικόνας και της λειτουργικότητας γειτονιών, ιδιαίτερα σε περιοχές όπως το Μεταξουργείο και η Κυψέλη στην Αθήνα, που έχουν γνωρίσει αναζωογόνηση μέσω της αυξημένης ζήτησης για βραχυχρόνιες μισθώσεις (Cocola Gant, 2016).

Η Airbnb έχει ενισχύσει, επίσης, τη διασπορά της τουριστικής κίνησης, προσελκύοντας επισκέπτες και σε περιοχές εκτός των καθιερωμένων τουριστικών προορισμών. Αυτό βοηθά στη μείωση της υπερσυγκέντρωσης τουριστών σε δημοφιλείς περιοχές και στη δημιουργία οικονομικών οφελών για λιγότερο ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές (Zervas et al., 2017). Για

παράδειγμα, νησιά του Αιγαίου, όπως η Σέριφος και η Τήνος, έχουν δει αυξημένη τουριστική ζήτηση μέσω της πλατφόρμας, συμβάλλοντας στη διαφοροποίηση των τοπικών οικονομιών.

Παρά τις θετικές οικονομικές επιπτώσεις, η εξάπλωση της Airbnb δεν είναι απαλλαγμένη από προβλήματα. Η έντονη ζήτηση για βραχυχρόνιες μισθώσεις έχει οδηγήσει σε αυξήσεις ενοικίων και προβλήματα στέγασης σε μεγάλες πόλεις, ενώ έχουν ανακύψει και ζητήματα αθέμιτου ανταγωνισμού με τα παραδοσιακά ξενοδοχεία (Αναγνωστόπουλος, 2020).

Ένα από τα πιο εμφανή προβλήματα που συνδέονται με την ανάπτυξη της Airbnb στην Ελλάδα είναι η άνοδος των τιμών ενοικίασης. Σε πόλεις όπως η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη, η αυξανόμενη χρήση διαμερισμάτων για βραχυχρόνιες μισθώσεις έχει περιορίσει την προσφορά κατοικιών για μακροχρόνια ενοικίαση, με αποτέλεσμα την αύξηση των τιμών για τους μόνιμους κατοίκους (Wachsmuth et al., 2017). Η άνοδος αυτή δημιουργεί δυσκολίες κυρίως για τους φοιτητές, τις χαμηλότερες εισοδηματικές ομάδες και τους εργαζόμενους στον τουριστικό κλάδο, οι οποίοι συχνά δυσκολεύονται να βρουν προσιτή στέγαση (Zervas et al., 2017).

Συμπληρωματικά, η έντονη εξάπλωση των Airbnb δημιουργεί τάσεις «τουριστικοποίησης» των περιοχών όπου δραστηριοποιείται. Αυτό μπορεί να οδηγήσει σε υπερβολική εξάρτηση από τον τουρισμό και τη βραχυχρόνια ενοικίαση, καθιστώντας τις τοπικές οικονομίες πιο ευάλωτες σε κρίσεις όπως η πανδημία COVID-19 (Cocola Gant & López-Gay, 2020). Παράλληλα, η συγκέντρωση δραστηριοτήτων Airbnb σε κεντρικές περιοχές έχει οδηγήσει στη μετακίνηση μόνιμων κατοίκων προς τα προάστια, αλλοιώνοντας τον κοινωνικό και οικονομικό ιστό αυτών των περιοχών.

Παράλληλα, οι επιχειρήσεις βραχυχρόνιας μίσθωσης συχνά δεν υπόκεινται στους ίδιους κανονισμούς με τα ξενοδοχεία, γεγονός που δημιουργεί ζητήματα αθέμιτου ανταγωνισμού. Τα ξενοδοχεία υποχρεούνται να ακολουθούν αυστηρές προδιαγραφές ασφάλειας, φορολογικής συμμόρφωσης και περιβαλλοντικής πολιτικής, ενώ πολλές βραχυχρόνιες μισθώσεις δεν συμμορφώνονται με τα ίδια κριτήρια (Zervas et al., 2017). Αυτό πλήττει τις παραδοσιακές επιχειρήσεις φιλοξενίας, ιδιαίτερα τις μικρότερες μονάδες που δυσκολεύονται να ανταγωνιστούν τις χαμηλότερες τιμές που προσφέρουν οι πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Ένα ακόμη σημαντικό ζήτημα αφορά τη φοροδιαφυγή που παρατηρείται στον κλάδο των Airbnb. Παρά τις προσπάθειες της ελληνικής κυβέρνησης να ρυθμίσει τη βραχυχρόνια μίσθωση μέσω πλατφορμών όπως η Airbnb, αρκετοί οικοδεσπότες αποφεύγουν να δηλώσουν τα εισοδήματά τους, μειώνοντας τα δημόσια έσοδα που θα μπορούσαν να κατευθυνθούν σε κοινωνικά έργα ή υποδομές (Τράπεζα της Ελλάδος, 2022).

Γενικότερα, η οικονομία διαμοιρασμού, με κύρια εκπρόσωπο την Airbnb, έχει προκαλέσει έντονες συζητήσεις στον τουριστικό τομέα, ιδιαίτερα από την πλευρά των ξενοδόχων, όπως αυτές που εκφράζει ο Αλέξανδρος Βασιλικός, Πρόεδρος της Ένωσης Ξενοδόχων Αθηνών-Αττικής (ΕΞΑΑ). Σύμφωνα με τον Βασιλικό, η ανάπτυξη της Airbnb και των βραχυχρόνιων μισθώσεων δημιουργεί έναν "παράλληλο τουριστικό τομέα" που λειτουργεί με όρους διαφορετικούς από αυτούς των παραδοσιακών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων.

Ο Βασιλικός έχει επισημάνει πως η ανεξέλεγκτη ανάπτυξη της Airbnb στερεί τα ξενοδοχεία από επισκέπτες, καθώς οι βραχυχρόνιες μισθώσεις λειτουργούν χωρίς τις ίδιες κανονιστικές και φορολογικές υποχρεώσεις (Hellenic Chamber of Hotels, 2023). Αυτή η ασυμμετρία δημιουργεί αθέμιτο ανταγωνισμό και περιορίζει τη δυνατότητα των ξενοδοχείων να επενδύσουν περαιτέρω ή να παραμείνουν ανταγωνιστικά.

Επίσης, σύμφωνα με τον Βασιλικό, η ανεξέλεγκτη λειτουργία βραχυχρόνιων μισθώσεων ενδέχεται να οδηγήσει σε μείωση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών συνολικά στον τουριστικό τομέα, καθώς οι ιδιώτες οικοδεσπότες δεν υποχρεούνται να τηρούν τα ίδια πρότυπα εξυπηρέτησης και ασφάλειας όπως οι επαγγελματίες του κλάδου (Vasilikos, 2021).

Οι επιπτώσεις της Airbnb δεν περιορίζονται μόνο στον τουριστικό τομέα, αλλά επεκτείνονται και στην αγορά ακινήτων. Ο Βασιλικός συνδέει την άνοδο των βραχυχρόνιων μισθώσεων με την αύξηση των τιμών των ενοικίων, γεγονός που επιβαρύνει τους κατοίκους των τουριστικών περιοχών και υπονομεύει τη βιωσιμότητα των τοπικών κοινωνιών (Cocola Gant, 2016).

Τέλος, ο Βασιλικός προτείνει την ανάγκη για αυστηρότερες νομοθετικές ρυθμίσεις που θα εξισορροπήσουν το πεδίο ανταγωνισμού μεταξύ Airbnb και παραδοσιακών ξενοδοχείων. Η εφαρμογή ελέγχων για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, όπως περιορισμοί στον αριθμό των ημερών

μίσθωσης και η εγγραφή των ιδιοκτητών σε μητρώο, αποτελούν σημαντικά βήματα προς αυτή την κατεύθυνση (Hellenic Chamber of Hotels, 2023).

Η οπτική του Βασιλικού αντικατοπτρίζει τις προκλήσεις που αντιμετωπίζει ο ξενοδοχειακός κλάδος, καθώς και τη γενικότερη ανάγκη για μια ισορροπημένη προσέγγιση που να προστατεύει τα συμφέροντα τόσο των ξενοδόχων όσο και των ιδιοκτητών που δραστηριοποιούνται στην οικονομία διαμοιρασμού.

Επιλογικά, ενώ η Airbnb έχει ενισχύσει την τουριστική οικονομία της Ελλάδας, η άναρχη ανάπτυξη της έχει δημιουργήσει σημαντικές προκλήσεις για τη βιωσιμότητα των τοπικών οικονομιών και την κοινωνική συνοχή. Η ανάγκη για αποτελεσματική νομοθεσία και εποπτεία είναι κρίσιμη για την ελαχιστοποίηση των αρνητικών συνεπειών και την εξασφάλιση ότι η οικονομία διαμοιρασμού μπορεί να λειτουργήσει συμπληρωματικά προς τα παραδοσιακά μοντέλα οικονομικής ανάπτυξης (Zervas et al., 2017).

5.3 Νομοθετικές ρυθμίσεις και προκλήσεις στην ελληνική αγορά

Η λειτουργία της Airbnb και γενικότερα οι βραχυχρόνιες μισθώσεις στην Ελλάδα ρυθμίζονται από ένα διαρκώς εξελισσόμενο νομοθετικό πλαίσιο που έχει ως στόχο τη φορολογική διαφάνεια, την προστασία των τοπικών κοινωνιών και την εξισορρόπηση του ανταγωνισμού μεταξύ των βραχυχρόνιων μισθώσεων και άλλων μορφών καταλυμάτων.

Βασικές Νομοθετικές Διατάξεις: Η πρώτη θεσμοθέτηση της λειτουργίας των βραχυχρόνιων μισθώσεων έγινε με το Νόμο 4472/2017, ο οποίος ορίζει ότι τα ακίνητα που διατίθενται μέσω πλατφορμών όπως η Airbnb πρέπει να εγγράφονται στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) (Ν. 4472/2017, άρθρο 83). Κάθε ακίνητο λαμβάνει έναν Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ), ο οποίος πρέπει να εμφανίζεται σε κάθε ηλεκτρονική καταχώρηση.

Φορολόγηση Εισοδημάτων: Τα εισοδήματα από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις φορολογούνται με κλιμακωτούς συντελεστές: 15% για εισοδήματα έως 12.000 ευρώ, 35% για εισοδήματα από 12.001 έως 35.000 ευρώ και 45% για εισοδήματα άνω των 35.000 ευρώ (ΠΟΛ 1187/2017). Οι ιδιοκτήτες δεν υποχρεούνται να δηλώσουν επιχειρηματική δραστηριότητα, εκτός αν παρέχουν επιπλέον υπηρεσίες όπως καθαριότητα ή διατροφή.

Περιορισμοί Χρήσης: Αρχικά, η νομοθεσία ήταν σχετικά χαλαρή όσον αφορά τους περιορισμούς στη χρήση ακινήτων για βραχυχρόνιες μισθώσεις. Ωστόσο, το 2023, ψηφίστηκε τροπολογία που επιτρέπει την επιβολή τοπικών περιορισμών σε περιοχές με στεγαστική κρίση ή υπερβολική τουριστική πίεση, ενώ ορίστηκαν και ανώτατα όρια στον αριθμό των ακινήτων που μπορούν να μισθώνονται ανά ιδιοκτήτη (Ν. 4926/2023, άρθρο 8).

Κοινωνικός και Περιβαλλοντικός Αντίκτυπος: Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις έχουν προκαλέσει αλλαγές στις τοπικές κοινωνίες. Σε περιοχές με αυξημένη τουριστική κίνηση, η αυξημένη χρήση ακινήτων για βραχυχρόνιες μισθώσεις έχει οδηγήσει σε έλλειψη στέγασης για μόνιμους κατοίκους και σε άνοδο των ενοικίων (Εκθεση Υπουργείου Τουρισμού, 2023). Επιπλέον, σε δημοφιλείς προορισμούς όπως η Σαντορίνη, έχει παρατηρηθεί πίεση στις τοπικές υποδομές, γεγονός που κινητοποίησε την επιβολή ανώτατου ορίου 90 ημερών μίσθωσης ετησίως ανά ακίνητο (ΦΕΚ 342/2023).

Ψηφιακή Διαφάνεια και Κυρώσεις: Οι ψηφιακές πλατφόρμες υποχρεούνται να παρέχουν αναλυτικά στοιχεία κρατήσεων στην ΑΑΔΕ για την εξασφάλιση της συμμόρφωσης με τις φορολογικές διατάξεις (Ν. 5015/2023, άρθρο 11). Για τις παραβάσεις προβλέπονται πρόστιμα που ξεκινούν από 5.000 ευρώ, ενώ οι καταχωρήσεις που παραβιάζουν τη νομοθεσία αφαιρούνται από τις πλατφόρμες.

Η ελληνική κυβέρνηση, αναγνωρίζοντας την αναπτυξιακή σημασία της βραχυχρόνιας μίσθωσης αλλά και τις προκλήσεις που αυτή δημιουργεί, επιχειρεί μέσω των πρόσφατων νομοθετικών αλλαγών να προστατεύσει τόσο τους ιδιοκτήτες όσο και τις τοπικές κοινωνίες.

Πιο συγκεκριμένα, με γνώμονα τη βιωσιμότητα και την ανάγκη περιορισμού των αρνητικών συνεπειών από την αύξηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, εισήχθησαν νέες ρυθμίσεις κατά τη διάρκεια του 2023. Βασικός στόχος είναι η εξισορρόπηση μεταξύ της τουριστικής ανάπτυξης και της προστασίας των τοπικών κοινωνιών και των κατοίκων.

Σύμφωνα με τροπολογία που ψηφίστηκε το 2023, οι τοπικές αρχές αποκτούν δικαίωμα να περιορίζουν τη λειτουργία βραχυχρόνιων μισθώσεων σε περιοχές όπου διαπιστώνεται στεγαστική κρίση ή υπερβολική τουριστική πίεση (Νόμος 4926/2023, άρθρο 8). Αυτή η ρύθμιση εφαρμόζεται κυρίως σε δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς και κέντρα πόλεων όπως η Αθήνα.

Από το 2024, κάθε φυσικό πρόσωπο μπορεί να εκμισθώνει έως δύο ακίνητα μέσω ψηφιακών πλατφορμών, όπως η Airbnb, με στόχο την αποτροπή συγκέντρωσης ακινήτων σε λίγα χέρια και την ενίσχυση της διαθεσιμότητας κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση (Υπουργική Απόφαση ΑΑΔΕ 2043/2024, παράγραφος 3).

Επιβάλλεται, επίσης, ανώτατο όριο 90 ημερών ετησίως για κάθε ακίνητο που διατίθεται σε πλατφόρμες, το οποίο μειώνεται σε 60 ημέρες για νησιωτικές ή απομακρυσμένες περιοχές με μικρό πληθυσμό (ΦΕΚ 342/2023, άρθρο 5). Αυτό αποσκοπεί στη διατήρηση της στεγαστικής ισορροπίας στις τοπικές κοινωνίες.

Παράλληλα, προβλέπεται η εντατικοποίηση των ελέγχων από την ΑΑΔΕ, με υποχρέωση των ψηφιακών πλατφορμών να παρέχουν λεπτομερή στοιχεία κρατήσεων στις φορολογικές αρχές (Νόμος 5015/2023, άρθρο 11). Οι παραβάτες κινδυνεύουν με πρόστιμα που ξεκινούν από 5.000 ευρώ ανά καταχώρηση, ενώ σε περιπτώσεις συνεχών παραβιάσεων, οι καταχωρήσεις αφαιρούνται από την πλατφόρμα.

Σε δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς, όπως η Σαντορίνη, και σε πυκνοκατοικημένες περιοχές, ενισχύεται η προστασία του τοπικού χαρακτήρα και των δημόσιων υποδομών. Μελέτες του Υπουργείου Τουρισμού (Εκθεση 2023 για τον Τουρισμό) υποδεικνύουν ότι η υπερβολική εξάρτηση από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις επηρεάζει την κοινωνική συνοχή και τις υποδομές, κάτι που οδήγησε στη λήψη αυστηρότερων μέτρων.

Αυτές οι ρυθμίσεις συνιστούν μια συντονισμένη προσπάθεια να εξισορροπηθούν οι οικονομικές ευκαιρίες που προσφέρει η Airbnb με την ανάγκη προστασίας των τοπικών κοινωνιών.

Είναι σημαντικό να σημειωθεί, ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις, όπως ορίζονται από το άρθρο 111 του Ν. 4446/2016, διαφοροποιούνται σημαντικά από τις μισθώσεις τουριστικών καταλυμάτων που ρυθμίζονται από τον Ν. 4276/2014. Σύμφωνα με τη νομοθεσία, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις που συνάπτονται μέσω ψηφιακών πλατφορμών όπως η Airbnb προορίζονται για ιδιωτική χρήση και δεν επιτρέπεται να περιλαμβάνουν πρόσθετες υπηρεσίες, όπως καθαριότητα, παροχή γευμάτων ή άλλες παροχές που χαρακτηρίζουν τις επαγγελματικές τουριστικές επιχειρήσεις.

Μια σημαντική διαφορά με τις τουριστικές επιχειρήσεις είναι ως προς το φορολογικό και νομικό καθεστώς. Τα "Ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα", που ορίζονται από την περ. γγ του άρθρου 1 του Ν. 4276/2014, αποτελούν τουριστικά καταλύματα με υποχρεωτική αδειοδότηση από τον ΕΟΤ (Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού). Αντιθέτως, στις βραχυχρόνιες μισθώσεις, οι οικοδεσπότες δεν απαιτείται να έχουν επαγγελματική ιδιότητα ή να εκδώσουν άδεια λειτουργίας καταλύματος, εφόσον τηρούν τους κανόνες που θέτει ο Ν. 4446/2016 (Υπουργείο Οικονομικών, 2016).

Επιπλέον, οι τουριστικές επιχειρήσεις υποχρεούνται να παρέχουν υπηρεσίες όπως καθαριότητα, αλλαγή λευκών ειδών, πρωινό ή ακόμα και εξυπηρέτηση επισκεπτών. Αυτές οι υπηρεσίες απαγορεύονται στις βραχυχρόνιες μισθώσεις για να διασφαλιστεί ότι δεν λειτουργούν ως άτυπες τουριστικές μονάδες χωρίς τις απαραίτητες ρυθμίσεις και φορολογικές υποχρεώσεις (Ν. 4446/2016, άρθρο 111).

Οι μισθώσεις του Ν. 4446/2016 αφορούν αποκλειστικά την εκμίσθωση οικιστικών χώρων χωρίς επαγγελματική χρήση. Στον αντίποδα, οι τουριστικές μονάδες είναι σχεδιασμένες για φιλοξενία επισκεπτών με σκοπό την τουριστική εμπειρία, συνοδευόμενη από επαγγελματικές υπηρεσίες.

Η διαφορά αυτή έχει μεγάλη σημασία για τον τρόπο λειτουργίας της τουριστικής αγοράς στην Ελλάδα. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις έχουν γίνει μια ελκυστική επιλογή για ιδιώτες ιδιοκτήτες, καθώς δεν συνεπάγονται την ίδια νομική και φορολογική επιβάρυνση όπως τα αδειοδοτούμενα τουριστικά καταλύματα. Ωστόσο, η διάκριση αυτή δημιουργεί ζητήματα αθέμιτου ανταγωνισμού, καθώς οι τουριστικές επιχειρήσεις λειτουργούν υπό αυστηρότερο ρυθμιστικό πλαίσιο.

Ειδικότερα, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις έχουν δεχτεί κριτική από επαγγελματικούς φορείς του τουρισμού, όπως η Ένωση Ξενοδόχων, που θεωρούν ότι οι χαλαρότεροι κανονισμοί για τις μισθώσεις αυτές επηρεάζουν αρνητικά τον ανταγωνισμό και την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών (Τράπεζα της Ελλάδος, 2023).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 : ΕΠΙΛΟΓΗ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ

6.1 Φαινομενολογία

Ο όρος «φαινομενολογία» αναφέρεται στη μελέτη των φαινομένων, όπου ένα φαινόμενο είναι οτιδήποτε εμφανίζεται σε κάποιον στη συνειδητή του εμπειρία (Gill, 2020). Η υποκειμενικότητα νοείται ως αναπόσπαστα εμπλεκόμενη στη διαδικασία συγκρότησης της αντικειμενικότητας. Με αυτόν τον τρόπο, οι φαινομενολογικές έρευνες απορρίπτουν τη καρτεσιανή σχέση υποκειμένου-αντικειμένου που είναι κεντρική στις φυσικές επιστήμες και αμφισβητούν την ικανότητα των φυσικών επιστημών να εξετάζουν πλήρως τις εμπειρίες των ατόμων. Η φαινομενολογική έρευνα επιδιώκει να εξερευνήσει και να εξετάσει την προσωπικά βιωμένη εμπειρία, σε μία προσπάθεια κατανόησης των εννοιών των εμπειριών ενός ατόμου αντί της παροχής αιτιολογικών εξηγήσεων αυτών των τέτοιων εμπειριών. Η φαινομενολογία υποθέτει ότι τα ανθρώπινα όντα αναζητούν νόημα από τις εμπειρίες τους και ότι οι αναφορές τους μεταδίδουν αυτό το νόημα. Επομένως, η περιγραφή αυτού του νοήματος παρέχει μια περιγραφή που συνδέει τις ερμηνείες του ερευνητή με τις εμπειρίες των συμμετεχόντων (Smith, Flowers & Larkin, 2009; Fuster, 2019; Gill, 2020). Ως εκ τούτου, η φαινομενολογία είναι μια μέθοδος που προσανατολίζεται στη σε βάθος κατανόηση της φύσης και του νοήματος της καθημερινής εμπειρίας και συγκεκριμένα των υποκειμενικών εμπειριών των ανθρώπων. Η φαινομενολογική προσέγγιση στοχεύει να εστιάσει στις ιδιαιτερότητες εντοπίζοντας φαινόμενα με βάση τις αντιλήψεις των δρώντων υποκειμένων για αυτά σε ένα συγκεκριμένο πλαίσιο (Hossain, Alam & Ali, 2024).

Ενδιαφέρον παρουσιάζει το ότι, παρ' όλο που έχει μακρά ιστορία στο πεδίο των ερευνών, δεν υπάρχει καθορισμένο πρωτόκολλο για την πραγματοποίησή της, κάτι το οποίο οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στο ότι είναι ένα αναδυόμενο σύστημα γνώσης αυτό καθ' εαυτό (Hossain et al., 2024). Επιπρόσθετα, η φαινομενολογία είναι ταυτόχρονα ένα φιλοσοφικό κίνημα και ένα σύνολο μεθοδολογιών ποιοτικής έρευνας (Gill, 2020; Hossain et al., 2024). Αν και υπάρχουν διάφορες φαινομενολογικές μεθοδολογίες, τα κοινά τους σημεία είναι (Gill, 2020): ένα κοινό θεμέλιο της φαινομενολογικής φιλοσοφίας, ρητό ενδιαφέρον για το νόημα των εμπειριών των ατόμων, προσπάθεια εις βάθος κατανόησης της βιωμένης εμπειρίας, η ομοιογενής δειγματοληψία και η θεματική ανάλυση ως τρόπος ανάλυσης των δεδομένων.

6.2 Χρήση Ποιοτικής Έρευνας στην ανάλυση των κοινωνικών και οικονομικών επιπτώσεων

Η ποιοτική μέθοδος επιλέχθηκε για την παρούσα εργασία, δεδομένου ότι στοχεύει στην εις βάθος κατανόηση φαινομένων υπό την οπτική της εμπειρίας των συμμετεχόντων, όπως οι ίδιοι βιώνουν και αισθάνονται ένα γεγονός (Ισαρη & Πουρκός, 2015), ώστε να παραχθεί αντίστοιχα μία εις

βάθος γνώση για το φαινόμενο που εξετάζεται, λαμβάνοντας υπόψη και το ευρύτερο ιστορικό, κοινωνικό και οικονομικό πλαίσιο (Παρασκευοπούλου-Κόλλια, 2008). Επομένως, μπορούν να αποτυπωθούν οι απόψεις, οι πεποιθήσεις και οι αντιλήψεις των ερωτηθέντων στη βάση του νοήματος που διαμορφώνουν οι ίδιοι, αλλά και της καθημερινής τους αλληλεπίδρασης με το ευρύτερο περιβάλλον (Ισαρη & Πουρκός, 2015). Αυτό οφείλεται στο ότι η ποιοτική έρευνα είναι μία «πλαισιοθετημένη δραστηριότητα» που «συνίσταται σε ένα σύνολο ερμηνευτικών και υλικών πρακτικών, οι οποίες κάνουν τον κόσμο ορατό [...] Σε αυτό το επίπεδο, η ποιοτική έρευνα περιλαμβάνει μια ερμηνευτική, νατουραλιστική προσέγγιση στον κόσμο. Αυτό σημαίνει ότι οι ποιοτικοί ερευνητές μελετούν τα πράγματα στο φυσικό τους πλαίσιο, επιχειρώντας να δώσουν νόημα ή να ερμηνεύσουν τα φαινόμενα με όρους των νοημάτων που οι άνθρωποι δίνουν σε αυτά» (Ισαρη & Πουρκός, 2015).

Σημαντικό χαρακτηριστικό της ποιοτικής μεθόδου έρευνας είναι ο ανακατασκευαστικός χαρακτήρας της, ο οποίος απορρέει από το ότι η ερευνήτρια καλείται να ερμηνεύσει το ήδη ερμηνευθέν από τα υποκείμενα της έρευνας νόημα, οδηγώντας σε μία δευτερογενή κατανόηση και ερμηνεία του νοήματος. Πιο αναλυτικά, η ερευνήτρια γνωρίζει ότι το φαινόμενο που εξετάζεται έχει ήδη ερμηνευθεί από τα υποκείμενα της έρευνας (βιωμένες εμπειρίες και αλληλεπίδραση με το ευρύτερο περιβάλλον) και καλείται εκ των υστέρων να κατανοήσει και να ερμηνεύσει τον τρόπο με τον οποίον οι ερωτηθέντες διαμορφώνουν το νόημα των εμπειριών τους (Τσιώλης, 2015).

Η ποιοτική μέθοδος χρησιμοποιείται ευρέως στις κοινωνικές επιστήμες, καθώς θεωρείται ιδιαίτερα αποτελεσματική για τη μελέτη σύνθετων κοινωνικών φαινομένων, όπως οι επιχειρηματικές πρακτικές, η οργανωσιακή κουλτούρα και η διαχείριση καινοτομίας (Eriksson & Kovalainen, 2016). Ο λόγος για τη δημοφιλία της είναι ότι παρέχει τη δυνατότητα κατανόησης της ανθρώπινης συμπεριφοράς μέσα από την οπτική των συμμετεχόντων, επιτρέποντας την αναγνώριση κρυφών μοτίβων και τη δημιουργία θεωρητικών εννοιών βασισμένων σε πραγματικά δεδομένα (Burg et al., 2020). Ειδικότερα στον τομέα της επιχειρηματικότητας, η ποιοτική έρευνα συχνά χρησιμοποιείται για τη μελέτη της δυναμικής που αναπτύσσεται στις νεοφυείς επιχειρήσεις (startups), της λήψης αποφάσεων υπό συνθήκες αβεβαιότητας και της σχέσης μεταξύ επιχειρηματιών και κοινωνικών δικτύων (Gioia, Corley, & Hamilton, 2013). Μέσω της ποιοτικής ανάλυσης, η ερευνήτρια μπορεί να εμβαθύνει στις διαδικασίες που επηρεάζουν την ανάπτυξη της

επιχειρηματικότητα, εξετάζοντας πώς οι επιχειρηματίες κατανοούν το περιβάλλον τους και δημιουργούν στρατηγικές με βάση τις εμπειρίες και αντιλήψεις τους.

6.3 Τεχνικές Δειγματοληψίας

Η μέθοδος δειγματοληψίας διαδραματίζει κρίσιμο ρόλο στη διεξαγωγή μίας ποιοτικής έρευνας, υποστηρίζοντας την επιλογή του κατάλληλου δείγματος ώστε να δοθεί απάντηση στα ερευνητικά ερωτήματα. Η δειγματοληψία είναι μια διαδικασία επιλογής ενός τμήματος του ευρύτερου πληθυσμού για τη συλλογή των δεδομένων (Shorten & Moorley, 2014). Η δειγματοληψία ευκολίας είναι η τεχνική που χρησιμοποιήθηκε για την προσέγγιση του δείγματος σε αυτήν την έρευνα, καθώς συνηθίζεται στις ποιοτικές έρευνες λόγω της ευελιξίας της και της δυνατότητας της να εξυπηρετεί τη σε βάθος ανάλυση των δεδομένων (Given, 2008). Επιπλέον, δεν κρίθηκε απαραίτητη η χρήση δειγμάτων πιθανοτήτων, καθώς η έμφαση δόθηκε στην κατανόηση των εμπειριών και αντιλήψεων των συμμετεχόντων, κάτι που εξυπηρετείται επαρκώς από μη πιθανές μεθόδους δειγματοληψίας (Moser et al., 2018). Σχετικά με το μέγεθος του δείγματος, αυτό δεν είχε προκαθοριστεί, καθώς η επιλογή των συμμετεχόντων έγινε σταδιακά, έως ότου επήλθε κορεσμός. Ο κορεσμός σημειώθηκε όταν διαπιστώθηκε επανάληψη των πληροφοριών, γεγονός που υποδήλωσε ότι δεν θα προέκυπταν νέες πληροφορίες από περαιτέρω συνεντεύξεις. Αυτή η προσέγγιση είναι σύμφωνη με τη μεθοδολογία που περιγράφεται από τον Apostolopoulos et al. (2021), σύμφωνα με την οποία το μέγεθος του δείγματος σε ποιοτικές έρευνες μπορεί να καθορίζεται δυναμικά με βάση την πληρότητα των δεδομένων που συλλέγονται.

Η πρωτογενής έρευνα διεξήχθη κατά το χρονικό διάστημα από τον Σεπτέμβριο του 2024 έως τον Νοέμβριο του 2024, ενώ η κάθε συνέντευξη διήρκεσε περίπου 45 λεπτά. Το μικρό μέγεθος του δείγματος επιλέχθηκε σκόπιμα, ώστε να διασφαλιστεί η εστίαση στα εξατομικευμένα χαρακτηριστικά των συνεντευζομένων.

Πρόκειται για δειγματοληψία μη πιθανοτήτων που περιγράφει τη διαδικασία συλλογής δεδομένων από έναν ερευνητικό πληθυσμό που είναι εύκολα προσβάσιμος στην ερευνήτρια (Ισαρη & Πουρκός, 2015; Rahi, 2017; Stratton, 2021). Η χρήση της δειγματοληψίας ευκολίας εξαρτάται από την επιλογή των ερευνητών λαμβάνοντας υπόψη την πρόσβαση στο ερευνητικό πλαίσιο, τους

συμμετέχοντες και το μεθοδολογικό πλαίσιο. Έτσι η ερευνήτρια αρχικά δημιούργησε κριτήρια ένταξης και στη συνέχεια προσέγγιση οποιοδήποτε μέλος του πληθυσμού στόχου ήταν διαθέσιμο εκείνη τη στιγμή και πληρούσε τα κριτήρια ένταξης (Koerber & McMichael, 2008). Επομένως η δειγματοληψία ευκολίας απαιτεί από την ερευνήτρια να επιλέξει συμμετέχοντες με πολύ χαμηλό κόστος, ενώ παράλληλα η ερευνήτρια επενδύει λιγότερο χρόνο στην προσέγγιση συμμετεχόντων αφού το δείγμα που λαμβάνεται από τον πληθυσμό-στόχο είναι εύκολα προσβάσιμο. Ως αποτέλεσμα, αυτή η τεχνική δειγματοληψίας επιτρέπει στον ερευνητή να ολοκληρώσει συνεντεύξεις ή να λάβει απαντήσεις με οικονομικά και χρονικά αποδοτικά τρόπο (Rahi, 2017; Stratton, 2021).

Ωστόσο, η δειγματοληψία ευκολίας μπορεί να επικριθεί για μεροληψία επιλογής λόγω της διαφοράς του δείγματος και του πληθυσμού στόχου (Koerber & McMichael, 2008; Rahi, 2017), αλλά και του ότι η δειγματοληψία ευκολίας εξαρτάται από τα κίνητρα όσων συμμετέχουν στην έρευνα (Stratton, 2021). Όπως επισημαίνει και ο Stratton (2021), οι μέθοδοι δειγματοληψίας μη πιθανοτήτων είναι λιγότερο αντικειμενικές από τις τεχνικές πιθανοτήτων και είναι ένας τύπος δειγματοληψίας κατά την οποία ο ερευνητής χρησιμοποιεί δειγματοληψία που δεν προβλέπει τη συμμετοχή κάθε μέλους του πληθυσμού στόχου σε μια μελέτη, αλλά αντίθετα οι συμμετέχοντες επιλέγονται από τον ίδιο τον ερευνητή. Αυτό οδηγεί και σε έναν ακόμη περιορισμό, σύμφωνα με τον συγγραφέα, που είναι η έλλειψη δυνατότητας γενίκευσης των αποτελεσμάτων. Αντίθετα, τα αποτελέσματα της μη πιθανολογικής δειγματοληπτικής έρευνας μπορούν να ισχύουν μόνο για τους συμμετέχοντες στην έρευνα. Η έρευνα δειγματοληψίας μη πιθανοτήτων δεν επιτρέπει τον προσδιορισμό του δειγματοληπτικού σφάλματος ή την ακρίβεια των δεδομένων σε σχέση με έναν πληθυσμό-στόχο. Δεν μπορούν να γίνουν εμπειρικοί συσχετισμοί και αιτιώδης συνάφεια που είναι γενικεύσιμες εκτός της ομάδας συμμετεχόντων μιας μελέτης που δεν βασίζεται σε πιθανότητες.

Όμως, αναφορικά με τη γενίκευση, θα πρέπει να τονιστεί πως δεν αποτελεί στόχο της ποιοτικής έρευνας, όπως υποστηρίζουν οι Ίσαρη και Πουρκός (2015). Για τον λόγο αυτό, προσθέτουν οι συγγραφείς, το δείγμα στην ποιοτική έρευνα δεν απαιτείται να είναι μεγάλο, αλλά όμως θα πρέπει να βασίζεται σε ένα δείγμα υποκειμένων το οποίο διαθέτει τα κατάλληλα χαρακτηριστικά, ώστε να δοθούν απαντήσεις στα ερευνητικά ερωτήματα.

Στην παρούσα εργασία έλαβαν μέρος οκτώ ιδιοκτήτες καταλυμάτων Airbnb τα οποία βρίσκονται στις εξής περιοχές: Αθήνα, Θεσσαλονίκη, Καβάλα, Χανιά, Ρέθυμνο. Επίσης έλαβαν μέρος στην

έρευνα οκτώ εργαζόμενοι / στελέχη ξενοδοχειακών μονάδων (υπάλληλος υποδοχής, διαχείριση κρατήσεων, back office, υπεύθυνος στρατηγικής μάρκετινγκ και ανάπτυξης επιχειρήσεων) που βρίσκονται στις εξής περιοχές: Αθήνα, Θεσσαλονίκη, Χαλκιδική, Σαντορίνη, Φολέγανδρος.

6.4 Μέθοδοι συλλογής δεδομένων μέσω συνεντεύξεων

Για τη συλλογή δεδομένων σε αυτήν την έρευνα υιοθετήθηκε η συνέντευξη, η οποία δίνει τη δυνατότητα στον ερευνητή να ερμηνεύσει πώς οι ερωτηθέντες αποδίδουν νόημα στις εμπειρίες τους και το πώς θεωρούν και βιώνουν τα γεγονότα (Greener, 2008; Given, 2008). «Η συνέντευξη είναι μια διαδικασία που επιτρέπει στον ερευνητή να αντλήσει πληροφορίες και δεδομένα μέσα από την ανάλυση του λόγου επιλεγμένων αλλά χαρακτηριστικών περιπτώσεων [...] Οι συνεντεύξεις «φωτίζουν», δηλαδή επιτρέπουν την πρόσβαση στον τρόπο που βλέπουν οι άλλοι τα πράγματα, στις σκέψεις τους, στις στάσεις και τις απόψεις που κρύβονται πίσω από τη συμπεριφορά τους. Μια συνέντευξη μπορεί, ωστόσο, να είναι και το μέσο για τη βαθύτερη εξέταση των κινήτρων των ερωτώμενων για τους λόγους, που απάντησαν με τον συγκεκριμένο τρόπο» (Κεδράκα, 2008).

Ακόμα πιο συγκεκριμένα, για την παρούσα έρευνα επιλέχθηκε η ημιδομημένη συνέντευξη, καθώς παρέχει το πλεονέκτημα της ευελιξίας μεταξύ των ερωτήσεων του βασικού σκελετού που έχει ήδη ετοιμάσει. Αυτό σημαίνει πως η ερευνήτρια μπορεί να θέσει εκ νέου ερωτήσεις ή να παραλείψει άλλες, αν αυτό κριθεί απαραίτητο, προκειμένου να αποκομίσει τις πληροφορίες που θα δώσουν απάντηση στα ερευνητικά ερωτήματα (Gittins et al., 2025). Συνεπώς, ο αρχικός σκελετός των ερωτήσεων χρησιμοποιείται ως ένας οδηγός, με την ερευνήτρια να τον χρησιμοποιεί ευέλικτα και με προσαρμοστικότητα στη συζήτηση με τον εκάστοτε συνεντευζόμενο (Creswell, 2015).

6.5 Θεματική ανάλυση συνεντεύξεων

Η ανάλυση των δεδομένων διεξήχθη μέσω της θεματικής ανάλυσης. Η θεματική ανάλυση «συνίσταται στη συστηματική αναγνώριση, οργάνωση και κατανόηση επαναλαμβανόμενων μοτίβων νοήματος εντός ενός συνόλου δεδομένων», όπου ο ερευνητής μπορεί να «αποκτά γνωστική πρόσβαση σε συλλογικούς τρόπους νοηματοδότησης και εμπειρίες», αλλά και να «ανιχνεύσει πολυάριθμα μοτίβα νοήματος εντός των δεδομένων του» (Τσιώλης, 2017, σελ. 2). Σύμφωνα με έναν παρόμοιο ορισμό, η θεματική ανάλυση «είναι μια μέθοδος εντοπισμού,

περιγραφής, αναφοράς και «θεματοποίησης» επαναλαμβανόμενων νοηματικών μοτίβων, δηλαδή «θεμάτων» τα οποία προκύπτουν από τα ερευνητικά δεδομένα» (Ίσαρη και Πουρκός, 2015, σελ. 116).

Υπάρχουν δύο κύριες προσεγγίσεις που μπορούν να εφαρμοστούν στη διαδικασία της κωδικοποίησης και της ανάπτυξης θεμάτων: η επαγωγική (inductive) και η απαγωγική (deductive). Στην επαγωγική προσέγγιση, η ανάλυση βασίζεται στα δεδομένα και ακολουθεί μια «bottom-up» διαδικασία, όπου τα θέματα αναδύονται χωρίς προκαθορισμένες κατηγορίες ή έννοιες (Braun & Clarke, 2006; Fereday & Muir-Cochrane, 2006). Ο ερευνητής, μέσα από την παρατήρηση και τη μελέτη του υλικού, εντοπίζει τα μοτίβα που προκύπτουν άμεσα από τα δεδομένα. Από την άλλη πλευρά, η απαγωγική προσέγγιση ακολουθεί μια «top-down» διαδικασία, όπου η ανάλυση καθοδηγείται από προκαθορισμένες έννοιες ή θεωρητικά πλαίσια (Braun & Clarke, 2013; Patton, 2002). Σε αυτή την περίπτωση, ο ερευνητής εφαρμόζει συγκεκριμένα κριτήρια ή κατηγορίες που έχουν ήδη προσδιοριστεί πριν από τη διαδικασία της κωδικοποίησης.

Τα βήματα που ακολουθούνται στη θεματική ανάλυση είναι (Τσιώλης, 2017; Ίσαρη και Πουρκός, 2015): Εξοικείωση με τα δεδομένα, Κωδικοποίηση, Αναζήτηση των θεμάτων, Επανεξέταση των θεμάτων, Ορισμός και ονομασία θεμάτων, Έκθεση των δεδομένων και συγγραφή των ευρημάτων. Κατά τη διαδικασία της κωδικοποίησης, η επιλογή μεταξύ επαγωγικής και απαγωγικής προσέγγισης εξαρτάται από τη φύση της έρευνας, τους στόχους του ερευνητή και το θεωρητικό πλαίσιο που υιοθετείται (Nowell et al., 2017; Fereday & Muir-Cochrane, 2006).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΥΡΗΜΑΤΩΝ

7.1 Αποτελέσματα συνεντεύξεων με ιδιοκτήτες Airbnb

Από την ανάλυση των δεδομένων προέκυψαν τρεις θεματικές και επτά υπο-θεματικές, όπως παρουσιάζεται στον πιο κάτω πίνακα.

Πίνακας 7.1 Θεματικές και υποθεματικές δεδομένων συνεντεύξεων με ιδιοκτήτες Airbnb

Θεματικές	Υπο-θεματικές
Α. Εκκίνηση της δραστηριότητας	A1. Προκλήσεις κατά την έναρξη
	A2. Στρατηγικές για υψηλά επίπεδα κρατήσεων και εμπειριών επισκεπτών
Β. Αντίκτυπος των καταλυμάτων Airbnb στην τοπική οικονομία και κοινωνία	B1. Θετικός αντίκτυπος
	B2. Αρνητικός αντίκτυπος
	B3. Βιωσιμότητα τρόπου φιλοξενίας
Γ. Επίδραση εξωτερικού περιβάλλοντος	Γ1. Ρυθμιστικό πλαίσιο
	Γ2. Ανταγωνισμός από τις ξενοδοχειακές μονάδες

A. Εκκίνηση της δραστηριότητας

A1. Προκλήσεις κατά την έναρξη

Όλοι οι συμμετέχοντες στην έρευνα δήλωσαν πως αντιμετώπισαν δυσκολίες με τη χρήση του ιστότοπου του Airbnb και ιδίως με τη δημιουργία καταχωρήσεων ώστε να είναι ελκυστικές ανταποκρινόμενες στις ανάγκες των επισκεπτών, αλλά και συνολικά την ανάρτηση φωτογραφιών και τη διαχείριση της πλατφόρμας. Να σημειωθεί πως σύμφωνα με έναν συμμετέχοντα η δυσκολία δημιουργίας αγγελία οφείλεται και στο ότι στην περιοχή λειτουργούν αρκετά καταλύματα Airbnb με αποτέλεσμα τη δυσκολία διαφοροποίησης από τον ανταγωνισμό.

- «Η αρχική διαδικασία για την ανάρτηση και διαχείριση καταχωρήσεων απαιτούσε χρόνο για να εξοικειωθώ με όλες τις λειτουργίες και να βελτιστοποιήσω την παρουσία μου στην πλατφόρμα, ώστε να προσελκύσω επισκέπτες. Επίσης αντιμετώπισα δυσκολίες στο να κατανοήσω και να ανταποκριθώ στις διαφορετικές ανάγκες των επισκεπτών από την αρχή της διαδικασίας» (Σ2)
- «Το κέντρο της Αθήνας έχει πολλές καταχωρήσεις Airbnb, οπότε ήταν δύσκολο να ξεχωρίσω. Επίσης ειδικά στην αρχή, η συνεχής παρακολούθηση των κρατήσεων, η απάντηση σε μηνύματα και η οργάνωση του check-in και check-out ήταν χρονοβόρα και αγχωτική, αφού ήθελα να προσφέρω άριστη εμπειρία. Έπρεπε να ενημερωθώ και για τους κανόνες και τις υποχρεώσεις που αφορούν τη φιλοξενία μέσω πλατφορμών όπως το Airbnb, κάτι που απαιτούσε χρόνο και προσοχή» (Σ5)
- «Αντιμετώπισα αρκετές δυσκολίες, κυρίως γιατί δεν είχα πολλές γνώσεις για το πώς λειτουργεί η πλατφόρμα. Μου πήρε χρόνο να φτιάξω μια καλή αγγελία και να καταλάβω τι ψάχνουν οι επισκέπτες» (Σ6)

Επίσης ένας συμμετέχων (Σ4) αναφέρθηκε και στους οικονομικούς πόρους που απαιτούνται για την ανακαίνιση του καταλύματος, ενώ δύο ακόμα (Σ5, Σ6) αναφέρθηκαν στην οργάνωση του χώρου:

- «Σίγουρα το πρώτο ήταν το πώς θα στηθεί το όλο concept και σίγουρα έπαιξε και μεγάλο ρόλο και το οικονομικό για να γίνει μια πολύ καλή δουλειά στον χώρο. Σίγουρα ναι, τα χρήματα για ανακαίνιση, για τα πάντα, για τα έπιπλα, για όλα να είναι τα πάντα καινούργια» (Σ4)
- «Έπρεπε να επενδύσω στη διακόσμηση και στις παροχές ώστε να κάνω το διαμέρισμά μου πιο ελκυστικό στους επισκέπτες» (Σ5)
- «Επίσης, η οργάνωση του σπιτιού για να είναι κατάλληλο για φιλοξενούμενους ήταν πιο απαιτητική απ' ό,τι φανταζόμουν, ειδικά με τη διαχείριση του καθαρισμού και των βασικών παροχών» (Σ6)

A2. Στρατηγικές για υψηλά επίπεδα κρατήσεων και εμπειριών επισκεπτών

Ορισμένοι συμμετέχοντες (Σ1, Σ2, Σ3, Σ4, Σ5, Σ6, Σ7) αναφέρθηκαν στην καθαριότητα και την άνεση των χώρων, στην ποιότητα των προϊόντων που υπάρχουν στον χώρο και που αφορούν τις παρεχόμενες υπηρεσίες, αλλά και τη συνολική αισθητική του καταλύματος:

- «Το πιο σημαντικό που είχα κάνει ήταν η ανακαίνιση. Προσπάθησα να το μετατρέψω σε σύγχρονο γιατί η αισθητική παίζει μεγάλο ρόλο και οι φωτογραφίες μέσω του site, οπότε αυτό η ποιότητα θεωρώ. Και στα στρώματα στα οικιακά είδη και στα λοιπά» (Σ1)
- «Επενδύω προπαντός στην καθαριότητα και στην ποιότητα του χώρου, με τακτική συντήρηση και αλλαγές στις παροχές που προσφέρουμε, όπως αναπαυτικά στρώματα και ποιοτικά λευκά είδη» (Σ3)
- «Έπαιξε πολύ μεγάλο ρόλο η καθαριότητα του σπιτιού. Θεωρώ ότι είναι το βασικό κομμάτι. Και σίγουρα έπαιξε ρόλο και η ποιότητα που είχε μέσα το διαμέρισμα με την επίπλωση και την ατμόσφαιρα του “ καινούργιου”» (Σ4)
- «Φροντίζω να είναι όλα πεντακάθαρα πριν την άφιξη, ενώ ελέγχω συχνά για βλάβες ή φθορές στον εξοπλισμό. Παρέχω πάντα καθαρές πετσέτες, σεντόνια, και βασικές ανέσεις όπως σαπούνια και καφέ» (Σ5)
- «Κρατάω το σπίτι καθαρό και βάζω μικρές πινελιές, όπως οδηγίες για την πόλη και μερικά βασικά πράγματα στην κουζίνα» (Σ7)

Αναφέρθηκε ακόμα και η έμφαση στην επικοινωνία, καθώς και τη φιλικότητα του ιδιοκτήτη του καταλύματος προς τους επισκέπτες, παρέχοντας πληροφορίες για την περιοχή στην οποία λειτουργεί το κατάλυμα και απαντώντας άμεσα στα μηνύματα των πελατών (Σ2, Σ3, Σ6, Σ7, Σ8)

- «Προτείνω τοπικές δραστηριότητες, προβολή σημαντικών περιοχών σε αξιοθέατα και εμπειρίες για τους επισκέπτες μου, ώστε να γνωρίσουν την περιοχή και να απολαύσουν μια μοναδική διαμονή που τους αφήνει καλές αναμνήσεις» (Σ2)
- «Προσπαθώ να είμαι ευγενικός και διαθέσιμος, ώστε οι επισκέπτες να νιώθουν άνετα να με ρωτήσουν οτιδήποτε [...] τους δίνω μικρές συμβουλές για τα Χανιά, όπως πού να φάνε ή τι να δουν» (Σ6)
- «Προσπαθώ να απαντάω γρήγορα στα μηνύματα και να είμαι φιλικός, ώστε να νιώθουν άνετα οι επισκέπτες» (Σ7)
- «Είμαι πάντα διαθέσιμος να απαντήσω σε ερωτήσεις και να βοηθήσω, ακόμα και αν το σπίτι δεν είναι τέλειο. Προσπαθώ να είμαι φιλικός και να δίνω συμβουλές για την περιοχή, όπως φθηνά μέρη για φαγητό ή όμορφες παραλίες» (Σ8)

Επίσης, τρεις συμμετέχοντες (Σ5, Σ6, Σ8) αναφέρθηκαν στην τιμολογιακή τους πολιτική, προσπαθώντας να εφαρμόσουν ανταγωνιστικές τιμές:

- «Παρακολουθώ την τοπική αγορά και προσαρμόζω τις τιμές μου ανάλογα με τη ζήτηση, τις εποχές και τις ειδικές εκδηλώσεις. Για παράδειγμα παρέχω εκπτώσεις για μεγαλύτερης διάρκειας διαμονές ή για κρατήσεις εκτός υψηλής σεζόν» (Σ5)
- «Προσπαθώ να έχω προσιτές τιμές, ειδικά γιατί δεν έχω πολυτελείς παροχές, αλλά θέλω να δώσω καλή αξία για τα χρήματα» (Σ6)
- «Κρατάω τις τιμές χαμηλές, γιατί ξέρω ότι πολλοί ταξιδιώτες κοιτάζουν το κόστος πρώτα» (Σ8)

Τέλος, ένας συμμετέχων (Σ5) τόνισε πως επενδύει στην προβολή και προώθηση του καταλύματος, μέσω των φωτογραφιών και της περιγραφής του:

- «Επενδύω σε ποιοτικές φωτογραφίες που αναδεικνύουν τον χώρο μου. Δημιουργώ μια αναλυτική και ειλικρινή περιγραφή που αναφέρει τα βασικά χαρακτηριστικά και τις παροχές, ώστε να διαχειρίζομαι τις προσδοκίες των επισκεπτών» (Σ5)

B. Αντίκτυπος των καταλυμάτων Airbnb στην τοπική οικονομία και κοινωνία

B1. Θετικός αντίκτυπος

Όλοι οι συμμετέχοντες στην έρευνα με εξαίρεση έναν (Σ1) δήλωσαν πως τα καταλύματα Airbnb έχουν σημαντικό θετικό αντίκτυπο στην τοπική οικονομία και κοινωνία, διαμέσου των δαπανών των επισκεπτών, με οφέλη στις τοπικές επιχειρήσεις σε επίπεδο απασχόλησης, δημιουργίας εισοδήματος και ανάπτυξης:

- «Οι τουρίστες που διαμένουν σε Airbnb υποστηρίζουν μικρές επιχειρήσεις, όπως καφετέριες, εστιατόρια και καταστήματα, κάτι που βοηθά την τοπική οικονομία καθώς και στην διεύρυνση της Εποχικότητας του Τουρισμού. Άρα αύξηση του εισοδήματος, αύξηση της απασχόλησης, αύξηση της ζήτησης σε αγαθά και υπηρεσίες. Δηλαδή ανάκαμψη της τοπικής οικονομίας εν γένει (Σ2)
- «Η ύπαρξη των Airbnb στο κέντρο της Αθήνας συμβάλλει θετικά στην τοπική οικονομία, καθώς φέρνει περισσότερους τουρίστες που ξοδεύουν σε εστιατόρια, καφέ, καταστήματα και μουσεία. Παράλληλα, οι φιλοξενούμενοι έχουν την ευκαιρία να γνωρίσουν μικρότερες, τοπικές επιχειρήσεις που ίσως δεν θα επισκέπτονταν σε μια πιο κλασική τουριστική διαμονή, ενισχύοντας την οικονομική δραστηριότητα σε όλη την περιοχή» (Σ5)
- «Οι επισκέπτες που μένουν στο σπίτι μου ξοδεύουν στην περιοχή, όπως σε καφέ, ταβέρνες και αξιοθέατα. Εγώ τους προτείνω πάντα μέρη που μου αρέσουν, ειδικά τοπικές επιχειρήσεις, γιατί πιστεύω ότι έτσι ωφελείται η οικονομία της Θεσσαλονίκης» (Σ7)

Δύο ερωτηθέντες (Σ1, Σ5) αναφέρθηκαν ακόμα στην ενίσχυση της απασχόλησης μέσω των θέσεων εργασίας που υποστηρίζουν τη λειτουργία των καταλυμάτων:

- «Δημιουργούνται θέσεις εργασίας, όπως για προσωπικό καθαριότητας, τεχνικούς συντήρησης και συνεργάτες σε τουριστικές υπηρεσίες» (Σ5)

B2. Αρνητικός αντίκτυπος

Ο θόρυβος, καθώς και η αύξηση των τιμών των ακινήτων στην περιοχή όπου λειτουργούν τα καταλύματα, είναι δύο συνέπειες που αναφέρθηκαν από ορισμένους συμμετέχοντες (Σ2, Σ3, Σ5, Σ6, Σ7, Σ8). Για τον λόγο αυτό οι ιδιοκτήτες επενδύουν στη δημιουργία σχέσεων με τους γηγενείς κατοίκους της περιοχής, ενώ εφιστούν παράλληλα την προσοχή στους επισκέπτες ώστε να αποφεύγουν την πρόκληση όχλησης. Θα πρέπει όμως να σημειωθεί πως δεν δόθηκε από τους συμμετέχοντες μεγάλη έμφαση σε αυτές τις επιπτώσεις, καθώς είτε δεν τις έχουν παρατηρήσει άμεσα, είτε θεωρούν πως δεν είναι άμεσα και πάντοτε απόρροια της λειτουργίας των καταλυμάτων Aibnb.

- «Κυρίως η αύξηση κίνησης και θορύβου και αύξηση των τιμών των Α/Υ. Κατανοώ ότι ο αυξημένος τουρισμός μπορεί να είναι ενοχλητικός για τους γείτονες. Για τον λόγο αυτόν, ενημερώνω τους επισκέπτες για τους κανονισμούς θορύβου και ζητώ από τους επισκέπτες – πελάτες μου να σέβονται την κοινότητα. Επιδιώκω τη διατήρηση κοινωνικών σχέσεων με τους γείτονες προσπαθώ να καταστήσω σαφές πως η αύξηση της επισκεψιμότητας των τουριστών είναι προς όφελος της οικονομίας μας εν γένει» (Σ2)
- «Δημιουργούν προκλήσεις, όπως αύξηση των ενοικίων και αλλαγή της φυσιογνωμίας των γειτονιών. Προσπαθώ να μετριάσω τυχόν αρνητικές συνέπειες, συνεργαζόμενος με τους γείτονες για την τήρηση της ησυχίας και των κανόνων, καθώς και επιλέγοντας υπεύθυνους φιλοξενούμενους. Επίσης, φροντίζω να στηρίζω τοπικές επιχειρήσεις, προτρέποντας τους επισκέπτες να ψωνίζουν και να δειπνούν σε αυτές, ώστε να διατηρείται η αυθεντικότητα της περιοχής» (Σ5)
- «Στην περιοχή μου, έχω ακούσει παράπονα ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις κάνουν τα ενοίκια να ανεβαίνουν, και κάποιοι γείτονες ανησυχούν για την ησυχία τους. Προσπαθώ να είμαι προσεκτικός, ζητώντας από τους φιλοξενούμενους να σέβονται τους κανόνες και τη γειτονιά, και να μην κάνουν φασαρία» (Σ6)
- «Δεν μπορώ να πω ότι έχω δει μεγάλες επιπτώσεις, αλλά ξέρω ότι μπορεί να ενοχλούνται οι γείτονες αν οι επισκέπτες κάνουν φασαρία. Για αυτό, ζητάω από τους φιλοξενούμενους να είναι προσεκτικοί, αλλά δεν μπορώ πάντα να τους ελέγξω. Όσο για τα ενοίκια, σίγουρα έχουν ανέβει, αλλά αυτό συμβαίνει παντού» (Σ8)

B3. Βιωσιμότητα τρόπου φιλοξενίας

Στην ερώτηση σχετικά με το αν τα καταλύματα Airbnb αποτελούν μια βιώσιμη μορφή φιλοξενίας μακροπρόθεσμα λόγω της ευελιξίας και της άνεσης (Σ1, Σ2, Σ3, Σ4, Σ5, Σ6, Σ7), αλλά και λόγω των χαμηλών τιμών (Σ8). Απαραίτητη προϋπόθεση για αυτό, όμως, είναι η ύπαρξης ισορροπίας μεταξύ της λειτουργίας αυτών των καταλυμάτων και του μετριασμού των επιπτώσεών της στην τοπική κοινωνία (Σ2, Σ3, Σ5, Σ6, Σ7), κυρίως μέσω του κατάλληλου ρυθμιστικού πλαισίου και της υπευθυνότητας του ιδιοκτήτη (Σ2, Σ3, Σ5):

- «Ναι, λόγω της ευελιξίας. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις δίνουν τη δυνατότητα στους ταξιδιώτες να προσαρμόζουν τη διαμονή τους, κάτι που ικανοποιεί τις διαφορετικές ανάγκες, ιδιαίτερα για μεγάλες οικογένειες ή ομάδες φίλων. Αυτό όμως προϋποθέτει ρυθμιστικό πλαίσιο με ξεκάθαρες ρυθμίσεις και τους όρους του «παιχνιδιού»» (Σ2)
- «Πιστεύω πως ναι κυρίως γιατί είναι ευέλικτα τόσο για τον ιδιοκτήτη όσο και για τον επισκέπτη. Δεν υπάρχουν για παράδειγμα πολύ αυστηρές πολιτικές ακύρωσης για τον πελάτη και από την άλλη ο ιδιοκτήτης έχει την επιλογή όποτε αποφασίσει να απενεργοποιήσει τη σελίδα του και να έχει το σπίτι για προσωπική χρήση» (Σ4)
- «Πιστεύω ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις μπορούν να είναι μια βιώσιμη μορφή φιλοξενίας μακροπρόθεσμα, εφόσον λειτουργούν με υπευθυνότητα. Παρέχουν ευελιξία στους ταξιδιώτες και ενισχύουν την τοπική οικονομία, αλλά απαιτούν ισορροπία ώστε να μην επιβαρύνονται οι τοπικές κοινότητες, για παράδειγμα με την αύξηση των ενοικίων ή την αλλοίωση της γειτονιάς. Η βιωσιμότητά τους εξαρτάται από την αποτελεσματική ρύθμιση και την υπεύθυνη διαχείριση τόσο από τους ιδιοκτήτες όσο και από τις πλατφόρμες, με σεβασμό στις ανάγκες των μόνιμων κατοίκων και την προστασία του περιβάλλοντος» (Σ5)
- «Νομίζω ότι είναι, όσο υπάρχει ζήτηση για πιο οικονομική διαμονή. Πολλοί τουρίστες θέλουν απλά ένα μέρος να μείνουν χωρίς να ξοδέψουν πολλά. Αν όμως αυστηροποιηθούν οι κανονισμοί, μπορεί να δυσκολευτεί η βιωσιμότητα για όσους, όπως εγώ, λειτουργούν πιο «χαλαρά»» (Σ8)

Γ. Επίδραση εξωτερικού περιβάλλοντος

Γ1. Ρυθμιστικό πλαίσιο

Οι ερωτηθέντες κλήθηκαν να απαντήσουν αν γνωρίζουν το νομικό και ρυθμιστικό πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις στην περιοχή στην οποία λειτουργούν, αλλά και ποιες προκλήσεις αντιμετωπίζουν όσον αφορά στη συμμόρφωσή τους με αυτό. Αυτό που επισημάνθηκε από όλους είναι πως το νομικό/ρυθμιστικό πλαίσιο συνεχώς μεταβάλλεται, κάτι που καθιστά δύσκολη τη συνεχή ενημέρωσή τους, επηρεάζοντας τη συμμόρφωσή τους, ιδιαίτερα ως προς την καταβολή των φόρων.

- «Οι νόμοι για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις αλλάζουν συχνά, και αυτό δημιουργεί προκλήσεις, καθώς πρέπει να ενημερώνομαι συνεχώς για τη συμμόρφωση. Είναι δύσκολο να γνωρίζω όλες τις λεπτομέρειες και τις απαιτήσεις, ιδιαίτερα όσον αφορά τους φόρους» (Σ2)
- «Κοιτάζτε σαφώς κάθε χρόνο, αλλάζουν οι νόμοι. Όλοι προσπαθούνε να κάνουνε και κάτι μη νόμιμο. Αλλά θεωρώ ότι κάθε χρόνο θα υπάρχει μια διαφοροποίηση. Εμείς προσπαθούμε να είμαστε τυπικοί σε όσα μπορούμε να είμαστε σε τυπικοί. Και ότι μπορούμε να κάνουμε το κάνουμε απέναντι στη νομοθεσία ώστε να μην αντιμετωπίζουμε τέτοιου είδους προβλήματα. Αλλά συγχρόνως οφείλουμε να παρακολουθούμε και τις όποιες σχετικές αλλαγές μπορεί να γίνονται κάθε χρόνο στο νομοθετικό κομμάτι και να προσαρμοζόμαστε» (Σ4)
- «Το νομικό και ρυθμιστικό πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις στην Αθήνα απαιτεί εγγραφή στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, δήλωση των εσόδων στην εφορία και συμμόρφωση με φορολογικές και ασφαλιστικές υποχρεώσεις. Οι κύριες προκλήσεις αφορούν τη συνεχή ενημέρωση για αλλαγές στη νομοθεσία και τη διαχείριση της γραφειοκρατίας. Για να αντιμετωπίσω αυτά τα ζητήματα, συνεργάζομαι με λογιστές και παρακολουθώ τις εξελίξεις, ώστε να διασφαλίζω τη νομιμότητα της δραστηριότητάς μου» (Σ5)

Γ2. Ανταγωνισμός από τις ξενοδοχειακές μονάδες

Προκειμένου να μπορέσουν να επιβιώσουν στο ανταγωνιστικό περιβάλλον στο οποίο λειτουργούν τα καταλύματα Airbnb λόγω των παραδοσιακών ξενοδοχειακών μονάδων, οι ιδιοκτήτες ακινήτων που συμμετείχαν στην έρευνα αναφέρθηκαν στα εξής: επένδυση στην αισθητική του χώρου και

στις παρεχόμενες υπηρεσίες (Σ1, Σ2, Σ5), ανταγωνιστικότητα τιμών (Σ2, Σ3, Σ4, Σ5), διαφήμιση (Σ4), σύνδεση με την τοπική κοινωνία και οικονομία (Σ5), παροχή υπηρεσιών για την ενίσχυση της εμπειρίας διαμονής από μέρους των πελατών ως ντόπιοι κάτοικοι (Σ5, Σ6, Σ7, Σ8).

- «Προφανώς με ανταγωνιστικές τιμές. Προσαρμόζω τις τιμές μου για να παραμένουν ανταγωνιστικές και προσφέρω εκπτώσεις ή προσφορές, ειδικά σε μη τουριστικές περιόδους, ώστε να διατηρώ υψηλή πληρότητα. Επενδύω παράλληλα σε ποιότητα και αναβάθμιση του χώρου, για να διασφαλίσω ότι οι επισκέπτες θα έχουν μια άνετη και ευχάριστη διαμονή που θα τους κάνει να επιστρέψουν και να λειτουργήσουν ως πρεσβευτές μου» (Σ2)
- «Αντιμετωπίζω τον ανταγωνισμό από τα παραδοσιακά ξενοδοχεία προσφέροντας μια πιο προσωπική και αυθεντική εμπειρία διαμονής. Οι φιλοξενούμενοι μου απολαμβάνουν την άνεση ενός πλήρως εξοπλισμένου διαμερίσματος και τη δυνατότητα να ζήσουν σαν ντόπιοι, κάτι που συχνά δεν προσφέρουν τα ξενοδοχεία. Επικεντρώνομαι επίσης στη σχέση ποιότητας-τιμής, παρέχοντας ανταγωνιστικές τιμές και εξατομικευμένη εξυπηρέτηση. Τέλος, δίνω έμφαση στην τοπική σύνδεση, προσφέροντας προτάσεις για κρυφές γωνιές της πόλης και συνεργαζόμενος με μικρές επιχειρήσεις για να προσφέρω μια μοναδική εμπειρία στους επισκέπτες μου» (Σ5)
- «Τα ξενοδοχεία έχουν περισσότερες ανέσεις, αλλά εγώ βασίζομαι στις χαμηλές τιμές. Προσελκύω ταξιδιώτες που δεν ενδιαφέρονται τόσο για πολυτέλεια, αλλά θέλουν ένα απλό μέρος να μείνουν. Επίσης, το Airbnb δίνει την αίσθηση ότι ζεις σαν ντόπιος, κάτι που οι τουρίστες φαίνεται να εκτιμούν» (Σ8)

7.2 Αποτελέσματα συνεντεύξεων με τον παραδοσιακό τουριστικό τομέα (ξενοδοχεία)

Από την ανάλυση των δεδομένων προέκυψαν τρεις θεματικές και οκτώ υπο-θεματικές, όπως παρουσιάζεται στον πιο κάτω πίνακα.

Πίνακας 7.2 Θεματικές και υποθεματικές δεδομένων συνεντεύξεων με ιδιοκτήτες Airbnb

Θεματικές	Υποθεματικές
A. Ανταγωνιστικό περιβάλλον στον τομέα της φιλοξενίας	A1. Προκλήσεις ξενοδοχειακών μονάδων από την άνοδο των Airbnb
	A2. Στρατηγικές ξενοδοχείων για προσέλκυση πελατών στο ανταγωνιστικό περιβάλλον
B. Αντίκτυπος των Airbnb	B1. Αντίκτυπος στην οικονομική απόδοση των ξενοδοχείων
	B2. Αντίκτυπος στην προσφορά εργασίας και την ποιότητα υπηρεσιών στα ξενοδοχεία
	B3. Αντίκτυπος στην τοπική κοινότητα

	B4. Αντίκτυπος στον κλάδο της φιλοξενίας
Γ. Τρόποι ενσωμάτωσης των Airbnb στον κλάδο της φιλοξενίας και μετριασμού των επιπτώσεών τους στην τοπική κοινωνία και οικονομία	Γ1. Ρυθμιστικό πλαίσιο
	Γ2. Λοιπές προτάσεις

A. Ανταγωνιστικό περιβάλλον στον τομέα της φιλοξενίας

A1. Προκλήσεις ξενοδοχειακών μονάδων από την άνοδο των Airbnb

Οι προκλήσεις που καλούνται να αντιμετωπίσουν τα ξενοδοχεία λόγω της ανόδου των βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι η απώλεια πελατών και συνεπώς η μειωμένη πληρότητα (Σ1, Σ2, Σ3, Σ4, Σ5, Σ6, Σ8) όπως και η διαφοροποίηση για λόγους ανταγωνιστικότητας (Σ7), λόγω των χαμηλότερων τιμών των Airbnb δεδομένου ότι το κόστος λειτουργίας των ξενοδοχείων καθιστά δύσκολο τον ανταγωνισμό σε επίπεδο τιμών (Σ1, Σ2, Σ3, Σ5, Σ7, Σ8), αλλά και λόγω του ότι τα Airbnb προσφέρουν πιο αυθεντικές εμπειρίες διαμονής στους πελάτες (Σ2, Σ3). Μάλιστα, αυτό παρατηρείται ακόμα και σε τοποθεσίες όπου δεν υπάρχει αυξημένος αριθμός Airbnb.

- «Απώλεια πελατών που αναζητούν χαμηλότερες τιμές. Πολλοί πελάτες στρέφονται στα Airbnb για οικονομικότερες επιλογές, ειδικά όσοι ταξιδεύουν με οικογένειες ή ομάδες, κάτι που δυσκολεύει τα παραδοσιακά ξενοδοχεία να ανταγωνιστούν στις τιμές. Αλλά διαπαιδαγώγηση των προτιμήσεων των ταξιδιωτών και σε άλλες υπηρεσίες όπως το Airbnb: Η τάση για πιο αυθεντικές, τοπικές εμπειρίες στρέφει αρκετούς επισκέπτες προς Airbnb, κάτι που κάνει τα ξενοδοχεία να φαίνονται λιγότερο ελκυστικά στους νεότερους ταξιδιώτες» (Σ2)

- «Πολλοί πελάτες στρέφονται στα Airbnb για οικονομικότερες επιλογές, ειδικά όσοι ταξιδεύουν με οικογένειες ή ομάδες νέων. Τα Airbnb προσαρμόζουν συνεχώς τις τιμές τους. Αυτό δεν είναι εύκολο για τα ξενοδοχεία, τα οποία έχουν υψηλότερα κόστη» (Σ5)
- «Η άνοδος των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει προκαλέσει αρκετές προκλήσεις στον τομέα της φιλοξενίας, κυρίως λόγω της έντονης ανταγωνιστικότητας και της αλλαγής στις προτιμήσεις των ταξιδιωτών. Η ανάγκη για διαφοροποίηση και η αύξηση των πιέσεων στην τιμολόγηση είναι από τα βασικότερα ζητήματα που καλούμαστε να αντιμετωπίσουμε» (Σ7)

A2. Στρατηγικές ξενοδοχείων για προσέλκυση πελατών στο ανταγωνιστικό περιβάλλον

Ο εμπλουτισμός προσφερόμενων μοναδικών εμπειριών και ανέσεων που δεν παρέχονται από τα Airbnb (Σ1, Σ2, Σ3, Σ4, Σ5, Σ6), η συνεργασία με τοπικές επιχειρήσεις (Σ2, Σ4), η δημιουργία πακέτων All Inclusive (Σ5), η ενημέρωση για την τοπική κουλτούρα και την τοπική οικονομία και κοινωνία οδηγώντας σε μία φιλική και επικοινωνιακή στρατηγική (Σ4, Σ7, Σ8) και η παροχή εκπτώσεων (Σ8) αποτελούν στρατηγικές που επιλέγονται από τα ξενοδοχεία, προκειμένου να προσελκύσουν πελάτες και να μπορέσουν να επιβιώσουν στον ανταγωνιστικό περιβάλλον που δημιουργείται από τη λειτουργία των Airbnb.

- «Εμπλουτισμός προσφερόμενων εμπειριών και ανέσεων: Προσφέρουμε μοναδικές εμπειρίες, όπως σπα, ξεναγήσεις, τοπικά προϊόντα και πολυτελείς παροχές, που δεν παρέχουν εύκολα τα Airbnb. Συνεργασίες με τοπικές επιχειρήσεις: Συνεργαζόμαστε με εστιατόρια, πολιτιστικά κέντρα και χώρους ψυχαγωγίας, δημιουργώντας πακέτα που προσελκύουν ταξιδιώτες που θέλουν ολοκληρωμένες τοπικές εμπειρίες» (Σ2)
- «Είναι ότι εμείς μπορούμε να έχουμε να παρέχουμε διάφορες υπηρεσίες. Διάφορες υπηρεσίες, όπως παραδείγματος χάρη να έχουμε κάποια συνεννόηση με κάποιο εστιατόριο, οπότε υπάρχει κάποια έκπτωση σε κάποια συνεργαζόμενα εστιατόρια. Ένας τουρίστας ο οποίος έρχεται και δεν ξέρει πολλά πράγματα για το μέρος, μπορεί να

ενημερωθεί καλύτερα. Μπορεί, ας πούμε, να τον βοηθήσουμε αν είναι ηλικιωμένος, να τον μεταφέρουμε από το αεροδρόμιο» (Σ4)

- «Προσφέρουμε ιδιαίτερες εμπειρίες, εκδηλώσεις ψυχαγωγικές μέσα στο ξενοδοχείο ξεναγήσεις, πολυτελείς υπηρεσίες που δεν παρέχουν εύκολα τα Airbnb. Γενικά δημιουργούμε πακέτα All Inclusive που προσελκύουν ταξιδιώτες που θέλουν ολοκληρωμένες υπηρεσίες και αποσκοπούμε σε πελάτες με υψηλά εισοδήματα» (Σ5)
- «Για να προσελκύσουμε επισκέπτες σε αυτό το περιβάλλον, εστιάζουμε στην ποιότητα των υπηρεσιών μας και στην προσωπική εξυπηρέτηση. Παράλληλα, προσφέρουμε μοναδικές εμπειρίες, όπως οργανωμένες δραστηριότητες και τοπικές ξεναγήσεις, οι οποίες διαφοροποιούν το ξενοδοχείο μας από τις τυπικές βραχυχρόνιες μισθώσεις» (Σ7)
- «Για να προσελκύσουμε επισκέπτες, εστιάζουμε στην παροχή φιλικής και εξυπηρετικής διάθεσης και στην τοποθεσία μας, που είναι κοντά σε τουριστικά σημεία στην Αθήνα. Προσφέρουμε επίσης εκπτώσεις για παρατεταμένες διαμονές και ενημερώνουμε τους επισκέπτες για την τοπική κουλτούρα» (Σ8)

B. Αντίκτυπος των Airbnb

B1. Αντίκτυπος στην οικονομική απόδοση των ξενοδοχείων

Όλοι οι συμμετέχοντες στην έρευνα αναφέρθηκαν στον αρνητικό αντίκτυπο των Airbnb στην οικονομική απόδοση των ξενοδοχείων. Αυτό απορρέει από τα κάτωθι: μείωση πληρότητας (Σ2, Σ3, Σ5, Σ6, Σ7, Σ8), μείωση τιμών (Σ2, Σ6), μείωση εσόδων από επιπλέον υπηρεσίες (Σ1, Σ2)

- «Με μείωση πληρότητας σε συγκεκριμένες περιόδους: Η ευκολία και ευελιξία που παρέχουν τα Airbnb οδηγεί σε χαμηλότερη πληρότητα για τα ξενοδοχεία, ειδικά τις περιόδους χαμηλής ζήτησης. Πίεση για μείωση τιμών και περιορισμός κερδοφορίας: Για να παραμείνουμε ανταγωνιστικοί, έχουμε προσαρμόσει τις τιμές, κάτι που επηρεάζει την κερδοφορία μας, ιδίως σε περιόδους αυξημένων εξόδων. Επιπλέον οι επισκέπτες που επιλέγουν Airbnb τείνουν να μην κάνουν χρήση ξενοδοχειακών υπηρεσιών, όπως γεύματα και συνεδριακές εγκαταστάσεις, κάτι που επηρεάζει τα συνολικά μας έσοδα» (Σ2)

- «Μιας και τα airbnb προσφέρουν στους τουρίστες χαμηλότερο κόστος για να κλείσουν τα καταλύματα τους, αναγκάζομαστε και εμείς να μειώσουμε αρκετά τις τιμές, οπότε μειώνεται και η κερδοφορία, αναλογικά» (Σ6)
- «Η ανάπτυξη των Airbnb έχει επηρεάσει τη ζήτηση, καθώς οι επισκέπτες επιλέγουν πιο οικονομικές και ευέλικτες επιλογές» (Σ8)

B2. Αντίκτυπος στην προσφορά εργασίας και την ποιότητα υπηρεσιών στα ξενοδοχεία

Η μείωση της πληρότητας των ξενοδοχείων και συνεπώς της κερδοφορίας τους οδηγεί σε μείωση των θέσεων εργασίας, με σημαντικές επιπτώσεις στην απασχόληση (Σ1, Σ2, Σ3, Σ4, Σ5, Σ6, Σ7, Σ8), αλλά και στη μειωμένη ικανότητα αναβάθμισης της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών (Σ2, Σ3, Σ4, Σ7, Σ8). Από την άλλη πλευρά, ωστόσο, αναφέρθηκε πως η μείωση των θέσεων εργασίας συνοδεύεται από αύξηση των αποδοχών των υφιστάμενων εργαζομένων που συνδυαστικά με την επαγγελματική ανάπτυξη επιδρά θετικά στην ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών (Σ5).

- «Με τη μείωση των κρατήσεων στα ξενοδοχεία, έχουμε μειώσει και τις θέσεις εργασίας, κάτι που έχει αντίκτυπο στην απασχόληση των ντόπιων κατοίκων. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την αδυναμία αναβάθμισης υπηρεσιών: Λόγω της αυξημένης πίεσης του ανταγωνισμού, αναγκάζομαστε να μειώνουμε τα κόστη, επηρεάζοντας την ποιότητα υπηρεσιών, ιδιαίτερα σε τομείς όπως η καθαριότητα και η εξυπηρέτηση» (Σ2)
- «Σίγουρα η μείωση των κρατήσεων στα ξενοδοχεία, έχουμε μειώσει και τις θέσεις εργασίας. Όμως επενδύουμε περισσότερο σε εκπαίδευση και εξειδίκευση του προσωπικού μας, άρα προσφέρουμε και υψηλότερες αποδοχές, για να προσφέρουμε υπηρεσίες υψηλής ποιότητας που διαφοροποιούνται από τις προσφορές των Airbnb» (Σ5)
- «Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις επηρεάζουν την αγορά εργασίας, καθώς μερικές φορές μειώνουν τις θέσεις πλήρους απασχόλησης σε ξενοδοχεία και μειώνουν την ποιότητα

των υπηρεσιών λόγω της έλλειψης εξειδικευμένου προσωπικού. Παράλληλα, αυτό ενδέχεται να δημιουργήσει ανισότητες στην αγορά εργασίας» (Σ7)

B3. Αντίκτυπος στην τοπική κοινότητα

Η δυσκολία εξεύρεσης προσιτής στέγασης για τους ντόπιους λόγω μείωσης των διαθέσιμων ακινήτων και αύξησης των τιμών των ενοικίων (Σ1, Σ2, Σ3, Σ4, Σ5, Σ6, Σ8), η μη συμβολή των Airbnb στην τοπική οικονομία συγκριτικά με τις ξενοδοχειακές μονάδες (Σ2, Σ3, Σ7, Σ8), η πίεση των υποδομών (Σ2, Σ3), η αλλαγή του τρόπου διαμονής των ντόπιων κατοίκων (Σ4), η πίεση που ασκείται στο περιβάλλον από τον υπερτουρισμό (Σ5), αναφέρθηκαν ως σημαντικές επιπτώσεις της λειτουργίας του Airbnb στην τοπική οικονομία και κοινωνία από τους συμμετέχοντες στην έρευνα.

- «Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις έχουν αυξήσει τις τιμές των ενοικίων, με αποτέλεσμα οι ντόπιοι να δυσκολεύονται να βρουν οικονομικές κατοικίες. Επίσης τα Airbnb φιλοξενούν συχνά πολλούς επισκέπτες χωρίς να συμβάλλουν οικονομικά στις τοπικές υποδομές, όπως κάνουν τα ξενοδοχεία με τους φόρους τους, αυξάνοντας την πίεση σε δρόμους και δημόσιες υπηρεσίες. Γενικότερα, παρόλο που η οικονομία της περιοχής ενισχύεται, το μοντέλο του Airbnb ενισχύει κυρίως τους ιδιοκτήτες ακινήτων, ενώ τα ξενοδοχεία συνεισφέρουν με μεγαλύτερη σταθερότητα στις τοπικές θέσεις εργασίας» (Σ2)
- «Από την άποψη του γεγονότος ότι έχουμε δει ανθρώπους να είναι ντόπιοι και θέλουν να νοικιάσουν ένα σπίτι και να μην έχουν την αυθονία επιλογών αλλά και τιμών, ναι σίγουρα υπάρχει κοινωνικό πλήγμα [...] ανεβαίνει ο ανταγωνισμός, οπότε αυτοί οι οποίοι δεν τα κάνουν airbnb επειδή θέλουν να πλησιάσουν τα κέρδη αυτών που τα κάνουν airbnb ανεβάζουν και αυτές τις τιμές, οπότε μιλάμε πλέον για πόλεις οι οποίες κατακλύζονται ως επί το πλείστον από τουρίστες. Και για κέντρα πόλεων, και οι ντόπιοι περιορίζονται ίσως τις όχι και τόσο καλές γειτονιές» (Σ4)
- «Το σοβαρότερο πρόβλημα είναι ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις έχουν αυξήσει τις τιμές των ενοικίων, με αποτέλεσμα οι ντόπιοι να δυσκολεύονται να βρουν σπίτια για

ιδιοκατοίκηση. Πολλοί συμπολίτες μετατρέπουν τα σπίτια τους σε Airbnb μισθώσεις για περισσότερη κερδοφορία. Δημιουργείται έτσι υπερτουρισμός, οι υποδομές δεν επαρκούν, δημιουργείται λειψυδρία, και μόλυνση του περιβάλλοντος από πολλά σκουπίδια» (Σ5)

B4. Αντίκτυπος στον κλάδο της φιλοξενίας

Όσον αφορά στον αντίκτυπο που έχει η λειτουργία των Airbnb στον κλάδο της φιλοξενίας, ορισμένοι συμμετέχοντες στην έρευνα θεωρούν πως τα Airbnb συνιστούν απειλή λόγω των ανταγωνιστικών (μειωμένων) τιμών που παρέχουν (Σ1, Σ3, Σ6), ενώ ορισμένοι δήλωσαν πως συνιστούν τόσο απειλή για την κερδοφορία των ξενοδοχείων, όσο και ευκαιρία για τη διαφοροποίησή τους, την ανάπτυξη συνεργασιών, αλλά και την αναβάθμιση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών από μέρους των ξενοδοχείων και συνεπώς της παρεχόμενης φιλοξενίας (Σ2, Σ4, Σ7, Σ8), υπό το πρίσμα της προσαρμοστικότητας των ξενοδοχείων (Σ5, Σ8).

- «Εγώ πιστεύω ότι αποτελούν μια απειλή λόγω των χαμηλών τιμών και της ευελιξίας. Διότι τα Airbnb προσελκύουν πελάτες που αναζητούν πιο οικονομικές λύσεις άρα αυτό συνεπάγεται με την μείωση των κρατήσεων στα ξενοδοχεία ιδιαίτως σε εποχές και περιόδους που δεν υπάρχει πολύς τουρισμός» (Σ1)
- «Τα Airbnb ως απειλη, προσελκύουν πελάτες που ψάχνουν πιο οικονομικές επιλογές, κάτι που μειώνει τις κρατήσεις και τα έσοδα των ξενοδοχείων μας, ιδιαίτερα σε περιόδους χαμηλής πληρότητας. Από την άλλη είναι και ευκαιρία για ανανέωση των υπηρεσιών και των εμπειριών. Τα Airbnb μας έχουν αναγκάσει να προσφέρουμε νέες, μοναδικές εμπειρίες και να διαφοροποιηθούμε, βελτιώνοντας την ποιότητα της φιλοξενίας» (Σ2)
- «Τα Airbnb προσελκύουν ταξιδιώτες που ίσως δεν θα διάλεγαν ξενοδοχείο. Αυτό ενισχύει τη συνολική ροή τουρισμού, από την οποία επωφελούνται έμμεσα και τα ξενοδοχεία. Συνολικά, πιστεύω η απάντηση εξαρτάται από την ικανότητα ενός ξενοδοχείου να προσαρμόζεται, να καινοτομεί και να προσφέρει εμπειρίες που ξεπερνούν τις βασικές υπηρεσίες διαμονής» (Σ5)
- «Τα Airbnb μπορεί να αποτελούν και απειλή και ευκαιρία. Η απειλή είναι προφανής, καθώς προκαλούν πτώση των τιμών και του ενδιαφέροντος για παραδοσιακά ξενοδοχεία. Ωστόσο, αν εκμεταλλευτούμε σωστά τα δυνατά μας σημεία, όπως η εξαιρετική

εξυπηρέτηση και η αυθεντικότητα της εμπειρίας, τα airbnb μπορούν να αποτελέσουν ευκαιρία για διαφοροποίηση και επιπλέον συνεργασίες στον τομέα του τουρισμού» (Σ7)

Γ. Τρόποι ενσωμάτωσης των Airbnb στον κλάδο της φιλοξενίας και μετριασμού των επιπτώσεών τους στην τοπική κοινωνία και οικονομία

Γ1. Ρυθμιστικό πλαίσιο

Οι συμμετέχοντες στην έρευνα αναφέρθηκαν στην αναγκαιότητα αλλαγής του ρυθμιστικού πλαισίου για τα Airbnb. Ειδικότερα, πρότειναν την επιβολή φόρου, ιδίως παρόμοιου με τον φόρο διαμονής των ξενοδοχείων, όντως ώστε να υπάρχει μία ισότιμη συνεισφορά στις τοπικές υποδομές και υπηρεσίες και να μπορέσουν τα Airbnb να ενισχύσουν τις υποδομές της πόλης (Σ2, Σ3, Σ4, Σ7, Σ8), την τήρηση κανόνων ασφάλειας και υγιεινής (Σ1, Σ2, Σ5, Σ6, Σ7, Σ8), η επιβολή περιορισμών σε τουριστικές περιοχές για τη μείωση της επίπτωσής τους στην τοπική κοινωνία και οικονομία (Σ2, Σ5, Σ7)

- «Προτείνουμε την επιβολή φόρου παρόμοιου με τον φόρο διαμονής των ξενοδοχείων, ώστε να υπάρχει ισότιμη συνεισφορά στις τοπικές υποδομές και υπηρεσίες. Θα ήταν ωφέλιμο να υπάρχουν περιορισμοί, ιδίως στις τουριστικές περιοχές, ώστε να μην διαταράσσεται η κοινωνική συνοχή και η αγορά κατοικιών. Τέλος πιστεύω ότι τα Airbnb πρέπει να τηρούν πρότυπα ασφαλείας και καθαριότητας αντίστοιχα με αυτά των ξενοδοχείων, ώστε να διασφαλίζεται η ποιότητα της φιλοξενίας για τους επισκέπτες» (Σ2)
- «Περιορισμός αδειών για συγκεκριμένες περιοχές ή σε ιδιοκτήτες με πολλά ακίνητα: Θα ήταν ωφέλιμο να υπάρχουν περιορισμοί, ιδίως στις τουριστικές περιοχές. Ακόμη: τα Airbnb πρέπει να τηρούν πρότυπα ασφαλείας και καθαριότητας αντίστοιχα με αυτά των ξενοδοχείων, ώστε να διασφαλίζεται η ποιότητα της φιλοξενίας για τους επισκέπτες» (Σ5)
- «Ένα πιο σαφές ρυθμιστικό πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις είναι απαραίτητο. Θα πρέπει να υπάρχει περιορισμός στον αριθμό των αδειών σε κάθε περιοχή και να διασφαλίζεται ότι τα καταλύματα πληρούν τα πρότυπα ασφαλείας και υγιεινής. Επίσης, θα πρέπει να επιβάλλονται φόροι που θα ενισχύουν τις τοπικές υποδομές και υπηρεσίες» (Σ7)

Γ2. Λοιπές προτάσεις

Οι συμμετέχοντες στην έρευνα κατέθεσαν επίσης τις δικές τους προτάσεις, εκτός των ανωτέρω που αφορούν το ρυθμιστικό πλαίσιο, για την καλύτερη ενσωμάτωση των Airbnb στην τουριστική αγορά, διασφαλίζοντας παράλληλα και την προστασία των τοπικών κοινοτήτων. Στις προτάσεις αυτές επισημάνθηκαν τα εξής: η φορολόγησή τους για την προώθηση του τουρισμού και την υποστήριξη των δημοσίων υποδομών (Σ1, Σ2, Σ3, Σ5), ενίσχυση προσιτής στέγασης για τους ντόπιους μέσω κινήτρων και κοινωνικών προγραμμάτων (Σ1), περιορισμός της βραχυχρόνιας μισθώσεις σε περιοχές υψηλής στέγασης (Σ3, Σ5), υποχρεωτική καταγραφή και διαφάνεια για τις μισθώσεις όπως συμβαίνει και στην περίπτωση των ξενοδοχείων (Σ2, Σ3, Σ5, Σ6, Σ7), πλατφόρμα που λαμβάνει υπόψη την προστασία των πελατών (Σ4), καθώς και συνεργασία μεταξύ ξενοδοχείων και ιδιοκτητών βραχυχρόνιων μισθώσεων για την προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης (Σ7, Σ8).

- «Όπως τα ξενοδοχεία, έτσι και τα Airbnb θα πρέπει να συμβάλλουν στα έσοδα της τοπικής αυτοδιοίκησης μέσω φόρων, ώστε να συνεισφέρουν στις τοπικές υποδομές και υπηρεσίες. Και τέλος να απαιτείται καταχώριση σε κεντρικό μητρώο και συμμόρφωση με πρότυπα ασφάλειας και υγιεινής, όπως γίνεται στα ξενοδοχεία, ώστε να διασφαλίζεται η ποιότητα της φιλοξενίας και να αποφεύγονται καταχρήσεις» (Σ2)
- «Με ισορροπημένες πολιτικές, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις μπορούν να συμβάλουν θετικά στον τουρισμό χωρίς να επιβαρύνουν τις κοινότητες. Για παράδειγμα εφαρμογή κανόνων που διασφαλίζουν δίκαιο ανταγωνισμό, όπως η φορολόγηση και ο έλεγχος αδειών λειτουργίας, ανάλογα με τα ξενοδοχεία. Παράλληλα να τηρηθεί περιορισμός του αριθμού των μισθώσεων ανά περιοχή για την αποφυγή αύξησης των ενοικίων και ελλείψεων σε κατοικίες για τους ντόπιους» (Σ5)
- «Για την καλύτερη ενσωμάτωσή τους στην τουριστική αγορά, χρειάζεται συνεργασία μεταξύ ξενοδοχείων και βραχυχρόνιων μισθώσεων, με κοινές δράσεις για την προώθηση της τοπικής κουλτούρας και τη διασφάλιση της βιωσιμότητας των κοινοτήτων. Επίσης, η θέσπιση κανονισμών που να ενισχύουν τη διαφάνεια και την ανταγωνιστικότητα θα μπορούσε να είναι καθοριστική για τη διατήρηση μιας υγιούς αγοράς» (Σ7)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΣΥΖΗΤΗΣΗ

8.1 Συζήτηση ευρημάτων και τελικά συμπεράσματα

Ένα πρώτο συμπέρασμα που απορρέει από την προηγηθείσα ανάλυση αφορά στις προκλήσεις που συνοδεύουν τη λειτουργία των Airbnb, με σημαντικές διαφοροποιήσεις στις απόψεις ιδιοκτητών Airbnb και στελεχών / ιδιοκτητών ξενοδοχειακών μονάδων. Οι ιδιοκτήτες των Airbnb εστίασαν στη δυσκολία διαχείρισης της πλατφόρμας, της ενημέρωσης και συνεπώς συμμόρφωσης με το συνεχώς μεταβαλλόμενο νομικό / ρυθμιστικό πλαίσιο, καθώς και της δημιουργίας καταχωρήσεων που να προσελκύσουν τους πελάτες, στη βάση των προτιμήσεων και των αναγκών τους. Από την πλευρά των ξενοδοχείων ωστόσο αναφέρθηκε: α) η ανταγωνιστικότητα σε επίπεδο τιμών που είναι δύσκολη για τα ξενοδοχεία καθώς αντιμετωπίζουν προβλήματα μειωμένης πληρότητας που εν μέρει οδηγούν σε μείωση τιμών και συνεπώς κερδοφορίας κάτι το οποίο δεν έρχεται σε αντίθεση με ευρήματα προηγούμενων μελετών (Nesser, 2015; Zervas et al., 2017; HVS, 2018; Barron et al., 2020) και β) η προσπάθεια για διαφοροποίηση ώστε να προσελκυσθούν επισκέπτες, αλλά και η αλλαγή στις προτιμήσεις των καταναλωτών-τουριστών. Κοινό στοιχείο των απαντήσεων αυτών των δύο ενδιαφερομένων μερών ήταν ο ανταγωνισμός σε επίπεδο τιμών, δεδομένου ότι τα Airbnb μπορούν να εφαρμόζουν χαμηλότερες τιμές συγκριτικά με τα ξενοδοχεία προσελκύοντας αρκετές ομάδες καταναλωτών (Αναγνωστόπουλος, 2020; Sundararajan, 2016; MorganStanley, 2017; Klein & McCarthy, 2019; Dogru et al., 2020; Morar, 2020; Gerwe & Silva, 2020).

Οι προαναφερθείσες προκλήσεις οδηγούν και σε εν μέρει διαφορετικές στρατηγικές από μέρους των Airbnb και των ξενοδοχείων προκειμένου να προσελκύσουν πελάτες. Από την πλευρά των Airbnb έμφαση δίνεται στην αισθητική του χώρου, στη σύνδεση με τοπικές επιχειρήσεις, στην ποιότητα των προϊόντων που επιλέγονται, στην άμεση και φιλική επικοινωνία με τους πελάτες. Ωστόσο και τα ξενοδοχεία επενδύουν στην αναβάθμιση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών τους, στη σύνδεση με τοπικές επιχειρήσεις, καθώς και στην παροχή συμβουλών και την άμεση και φιλική επικοινωνία με τους πελάτες. Η διαφορά που παρατηρείται εστιάζεται στην ποιότητα των υπηρεσιών: τα Airbnb επικεντρώνονται στην ποιότητα των προϊόντων του χώρου και στην άνεση των επισκεπτών, ενώ τα ξενοδοχεία στην τιμολογιακή τους πολιτική (Zervas et al., 2017) και στην παροχή υπηρεσιών που δεν μπορούν τα Airbnb να παρέχουν, με αποτέλεσμα να θέτουν στο επίκεντρο της στρατηγικής τους τη διαφοροποίηση και την παροχή

εξατομικευμένων και μοναδικών εμπειριών στους πελάτες, σύμφωνα και με άλλους μελετητές (Guttentag, 2015; Guttentag, 2019; Dogru et al., 2020). Αυτό το τελευταίο στοιχείο πηγάζει και από το ότι τα Airbnb, λόγω του τρόπου λειτουργίας τους, παρέχουν στους πελάτες μία σύνδεση με τους ντόπιους κατοίκους και έναν πιο αυθεντικό τρόπο διαμονής, όπως ισχυρίζονται και άλλοι μελετητές (Guttentag, 2015; Klein & McCarthy, 2019; Morar, 2020).

Ένα δεύτερο συμπέρασμα που απορρέει από την έρευνα αφορά στον αντίκτυπο της λειτουργίας των Airbnb. Στην περίπτωση των ξενοδοχείων, διαπιστώθηκε μειωμένη πληρότητα και συνεπώς κερδοφορία, που επηρεάζει τόσο τις θέσεις απασχόλησης, όσο και την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών (Guttentag, 2015; Zervas et al., 2017; Barron et al., 2020; Andreu et al., 2020). Στην περίπτωση των τοπικών κοινωνιών και οικονομιών οι απόψεις διίστανται. Οι εκπρόσωποι των Airbnb ανέφεραν θετικές επιπτώσεις σε επίπεδο απασχόλησης και ενίσχυσης των τοπικών επιχειρήσεων και συνεπώς του εισοδήματος της τοπικής κοινότητας, κάτι στο οποίο συμβάλουν και οι συστάσεις των ιδίων των ιδιοκτητών, σύμφωνα και με τα ευρήματα άλλων μελετητών (AirbnbCitizen, 2016; Fang et al., 2016; Liu & Mattila, 2017; Nieuwland & van Melik, 2020; Gerwe & Silva, 2020; Gutiérrez et al., 2021; Liu & Zhang, 2022). Από την άλλη πλευρά, ωστόσο, αναφέρθηκε ως πρόβλημα η πρόκληση όχλησης και η δυσκολία ανεύρεσης στέγασης για τους ντόπιους κατοίκους, ως αποτέλεσμα της μείωσης των διαθέσιμων ακινήτων και της αύξησης των τιμών των ενοικίων, σύμφωνα και με τη διεθνή βιβλιογραφία (Bardhi & Eckhardt, 2012; Sundararajan, 2016; Coyle & Yeung, 2016; Lee, 2016; Gurran & Phibbs, 2017; Liu & Mattila, 2017; Wachsmuth et al., 2017, 2018; Sperling, 2018; Kraus & Breier, 2019; VanHolm, 2020; Barron et al., 2021), οδηγώντας τους ντόπιους κατοίκους σε άλλες περιοχές (Coyle & Yeung, 2016; Wachsmuth & Weisler, 2018). Αυτό το στοιχείο αναφέρθηκε και από τους εκπρόσωπους των ξενοδοχείων, που όμως δήλωσαν πως τα Airbnb δε συνεισφέρουν στον ίδιο βαθμό με τα ξενοδοχεία στην απασχόληση και στην τοπική οικονομία, κάτι που συνάδει με τα αποτελέσματα άλλων μελετών (Τράπεζα της Ελλάδος, 2022; Guttentag & Smith, 2021). Επίσης αναφέρθηκαν και οι αρνητικές επιπτώσεις του υπερτουρισμού και στο περιβάλλον από μέρους τους (Barron et al., 2021). Συνολικά, οι εκπρόσωποι των ξενοδοχείων αντιλήφθηκαν υψηλότερο αρνητικό αντίκτυπο στην τοπική οικονομία και κοινωνία από τη λειτουργία των Airbnb συγκριτικά με τους εκπροσώπους των εν λόγω καταλυμάτων.

Σημαντικό ήταν και το εύρημα όσον αφορά στη βιωσιμότητα του τρόπου φιλοξενίας μέσω του Airbnb και του κατά πόσο αυτό το μοντέλο συνιστά ευκαιρία ή απειλή για τα ξενοδοχεία και συνολικά τον κλάδο φιλοξενίας. Με εξαίρεση το ότι ορισμένα στελέχη ξενοδοχείων εστίασαν αποκλειστικά στην επίπτωση των Airbnb στην κερδοφορία των εν λόγω καταλυμάτων, οι εκπρόσωποι των δύο ομάδων δήλωσαν πως τα Airbnb μπορούν να αποτελέσουν μία σημαντική ευκαιρία για τον κλάδο της φιλοξενίας, αν και για διαφορετικούς λόγους: στην περίπτωση των ιδιοκτητών Airbnb αναφέρθηκε ότι αποτελούν μια βιώσιμη μορφή φιλοξενίας μακροπρόθεσμα λόγω της ευελιξίας και της άνεσης, ενώ στην περίπτωση εργαζομένων στα ξενοδοχεία αναφέρθηκε η ευκαιρία αναβάθμισης των παρεχόμενων υπηρεσιών από μέρους των ξενοδοχειακών μονάδων. Επίσης και οι δύο ομάδες αναφέρθηκαν στο ότι θα πρέπει να υπάρξει μετριασμός των επιπτώσεων της λειτουργίας των Airbnb στην τοπική κοινωνία και οικονομία, κάτι που έχει υποστηριχθεί από τους Zervas et al. (2017), ενώ και οι Lee et al. (2016) και οι Bert et al. (2020) αναφέρονται στην αναγκαιότητα ισορροπίας μεταξύ της αναδιάρθρωσης του κλάδου φιλοξενίας και των επιπτώσεων στην τοπική κοινωνία, όπως διαπιστώθηκε και στην παρούσα έρευνα.

Η ύπαρξη του κατάλληλου ρυθμιστικού πλαισίου ήταν κοινός παράγοντας που αναφέρθηκε και από τις δύο ομάδες συμμετεχόντων, αν και περισσότερο από την πλευρά των ξενοδοχείων, σύμφωνα και με τη διεθνή βιβλιογραφία (Fang et al., 2016; Zervas et al., 2017; Morgan Stanley, 2017; HVS, 2018; Farronato & Fradkin, 2018; Xiao & Wu, 2021). Επιπρόσθετη πρόταση από μέρους των ιδιοκτητών Airbnb ήταν η υπευθυνότητα του ιδιοκτήτη, ενώ προτάσεις από μέρους των στελεχών των ξενοδοχειακών μονάδων ήταν: η φορολόγηση των Airbnb με τρόπο που να μπορούν να συνεισφέρουν σε επίπεδο υποδομών και τουριστικής ανάπτυξης (Schor, 2016; Zervas et al., 2017; Gurran & Phibbs, 2017), η αυστηρότερη συμμόρφωση με τα πρότυπα υγιεινής (καθαριότητας) και ασφάλειας (Zervas et al., 2017; Nieuwland & van Melik, 2020; Vasilikos, 2021), η επιβολή περιορισμών στις βραχυχρόνιες μισθώσεις που εν μέρει ισχύει σε ορισμένες χώρες (Wachsmuth & Weisler, 2018; Van Holm, 2020; Gutiérrez et al., 2021; Hellenic Chamber of Hotels, 2023), καθώς και η ύπαρξη ενός διαφανούς πλαισίου καταχώρησης και λειτουργίας των συγκεκριμένων καταλυμάτων (Hellenic Chamber of Hotels, 2023; Lee, 2016; Barron et al., 2021).

Συμπερασματικά, η ιστορική εξέλιξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων δείχνει την ανάδυση του Airbnb ως μιας καινοτόμου πλατφόρμας που μεταμόρφωσε τον τουριστικό τομέα (Guttentag, 2015). Η τρέχουσα κατάσταση αντικατοπτρίζει την εξάπλωση των μισθώσεων παγκοσμίως, αλλά και την εμφάνιση ρυθμιστικών και κοινωνικών προκλήσεων, όπως περιγράφεται από τα υψηλά επίπεδα ανταγωνισμού και την έντονη ανάγκη ρύθμισης (Zervas et al., 2017; Morar, 2020).

Η οικονομική απόδοση των παραδοσιακών επιχειρήσεων επηρεάζεται αρνητικά λόγω της ανταγωνιστικότητας στις τιμές που επιτρέπουν οι βραχυχρόνιες μισθώσεις. Αυτό αντικατοπτρίζεται στις μειώσεις πληρότητας των ξενοδοχείων και τη συνακόλουθη μείωση κερδοφορίας, όπως προκύπτει από τις μελέτες των Zervas et al. (2017) και Barron et al. (2020). Παράλληλα, τα ξενοδοχεία αναγκάζονται να διαφοροποιήσουν τις υπηρεσίες τους, επενδύοντας σε εξατομικευμένες εμπειρίες (Dogru et al., 2020).

Οι κοινωνικές επιπτώσεις είναι ποικίλες. Από τη μία πλευρά, η ανάπτυξη των Airbnb ενισχύει το τοπικό εισόδημα και την απασχόληση μέσω της στήριξης μικρών επιχειρήσεων (Liu & Mattila, 2017). Από την άλλη, προκαλούνται προβλήματα όπως η αύξηση των τιμών ενοικίων και η μείωση της διαθεσιμότητας κατοικιών για τους ντόπιους (Wachsmuth & Weisler, 2018). Οι πολιτιστικές επιπτώσεις περιλαμβάνουν τη διατήρηση της αυθεντικότητας των εμπειριών που προσελκύουν τουρίστες (Guttentag, 2019).

Το υφιστάμενο ρυθμιστικό πλαίσιο παρουσιάζει σημαντικές διαφοροποιήσεις μεταξύ χωρών και πόλεων. Σε ορισμένες περιπτώσεις, έχουν επιβληθεί περιορισμοί στις μισθώσεις για την προστασία των τοπικών κοινωνιών (Gurran & Phibbs, 2017). Παρόλα αυτά, οι πλατφόρμες βραχυχρόνιων μισθώσεων συχνά λειτουργούν με ελλιπή συμμόρφωση στους κανονισμούς, προκαλώντας αντιδράσεις από τους φορείς του παραδοσιακού τουρισμού (Fang et al., 2016).

Η σύγκριση με τις παραδοσιακές μορφές διαμονής δείχνει ότι τα Airbnb παρουσιάζουν μικρότερες περιβαλλοντικές επιπτώσεις σε θέματα κατανάλωσης ενέργειας, λόγω της χρήσης υφιστάμενων κατοικιών (Schor, 2016). Ωστόσο, το αυξημένο τουριστικό ρεύμα σε περιοχές με μεγάλη συγκέντρωση μισθώσεων μπορεί να εντείνει την περιβαλλοντική πίεση (Wachsmuth & Weisler, 2018).

Τέλος, η ανάλυση επιβεβαιώνει τις πολυδιάστατες επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων στον τουρισμό, στις τοπικές κοινωνίες και στο περιβάλλον. Η οικονομική καινοτομία του Airbnb παραμένει ένας πυλώνας ανάπτυξης, αλλά οι αρνητικές κοινωνικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις τονίζουν την ανάγκη για ισορροπημένη ρύθμιση. Οι προτάσεις πολιτικής πρέπει να προσαρμόζονται στις τοπικές συνθήκες, με στόχο τη βιώσιμη ανάπτυξη.

8.2 Προτάσεις περαιτέρω έρευνας

Το δείγμα της παρούσας έρευνας δεν θεωρείται αντιπροσωπευτικό του ευρύτερου πληθυσμού, κάτι το οποίο οδηγεί στην αναγκαιότητα περαιτέρω έρευνας, σε ένα μεγαλύτερο δείγμα ιδιοκτητών Airbnb και ιδιοκτητών / στελεχών ξενοδοχειακών μονάδων. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί διαμέσου της εκπόνησης μίας ποσοτικής μεθόδου έρευνας, που έχει τη δυνατότητα συλλογής δεδομένων από έναν μεγάλο αριθμό συμμετεχόντων, ανεξαρτήτως γεωγραφικών περιορισμών. Επιπλέον, ενδιαφέρον θα είχε στο μέλλον και η διερεύνηση των απόψεων ντόπιων κατοίκων, αλλά και επισκεπτών τουριστικών περιοχών, καθώς συνιστούν επίσης σημαντικά ενδιαφερόμενα μέρη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9: ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

9.1 Προτάσεις πολιτικής και βέλτιστες πρακτικές για Βιώσιμη Ανάπτυξη

Η βιώσιμη ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων αποτελεί μια κρίσιμη πρόκληση για τις τοπικές κοινωνίες και την τουριστική βιομηχανία. Η ανάπτυξη συγκεκριμένων πολιτικών και πρακτικών για τη ρύθμιση της αγοράς είναι αναγκαία ώστε να διασφαλιστεί ότι η δραστηριότητα αυτή συμβάλλει θετικά στην οικονομία και την κοινωνία, ενώ παράλληλα περιορίζονται οι αρνητικές συνέπειες.

Πρώτον, η θέσπιση σαφών και αυστηρών κανονισμών από τις τοπικές αρχές θεωρείται απαραίτητη. Οι κανονισμοί αυτοί περιλαμβάνουν την επιβολή ορίων στον αριθμό ημερών που μπορούν να διατίθενται ακίνητα για βραχυχρόνιες μισθώσεις και την υποχρεωτική καταγραφή των ακινήτων σε δημόσια μητρώα. Η εφαρμογή τέτοιων μέτρων αποσκοπεί στη διαφάνεια της αγοράς

και στη συμμόρφωση με φορολογικές και ρυθμιστικές απαιτήσεις (Wachsmuth & Weisler, 2018). Παράλληλα, η εισαγωγή τοπικών τελών ή φόρων στους οικοδεσπότες μπορεί να ενισχύσει τα δημόσια έσοδα και να χρηματοδοτήσει υποδομές που εξυπηρετούν την τουριστική ανάπτυξη.

Δεύτερον, για την προστασία της αγοράς κατοικιών από την ανεξέλεγκτη αύξηση της τουριστικής ζήτησης, προτείνεται η εφαρμογή ποσοστώσεων στον αριθμό ακινήτων που μπορούν να διατίθενται για τουριστική διαμονή. Παράλληλα, η προώθηση πολιτικών που ευνοούν τη μακροχρόνια ενοικίαση, όπως φορολογικά κίνητρα για ιδιοκτήτες, συμβάλλει στη διατήρηση της προσβασιμότητας των κατοικιών για τους μόνιμους κατοίκους (Guttentag, 2015).

Ένας άλλος σημαντικός άξονας είναι η συμμετοχική προσέγγιση στη χάραξη στρατηγικών. Ο διάλογος ανάμεσα σε τοπικές αρχές, ξενοδόχους, ιδιοκτήτες ακινήτων και τοπικές κοινότητες επιτρέπει την ανάπτυξη πολιτικών που εξισορροπούν τα συμφέροντα όλων των μερών, περιορίζοντας τις συγκρούσεις και ενισχύοντας τη συνοχή (Tussyadiah & Pesonen, 2016).

Επιπλέον, η εισαγωγή τεχνολογικών λύσεων για την ενίσχυση του ελέγχου της αγοράς, όπως η χρήση ψηφιακών πλατφορμών για τη δήλωση μισθώσεων, μπορεί να ενισχύσει τη διαφάνεια και να περιορίσει τη φοροδιαφυγή. Παράλληλα, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις μπορούν να λειτουργήσουν ως μοχλός περιβαλλοντικής βιωσιμότητας μέσω της υιοθέτησης ενεργειακά αποδοτικών πρακτικών και της ενίσχυσης περιβαλλοντικών έργων μέσω τουριστικών φόρων.

Συνολικά, η βιώσιμη διαχείριση των βραχυχρόνιων μισθώσεων απαιτεί την εφαρμογή πολυδιάστατων πολιτικών που θα συνδυάζουν τη ρύθμιση της αγοράς, τη συμμετοχικότητα και τη διαφάνεια, ενισχύοντας τόσο την οικονομία όσο και τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη.

9.2 Συνεργασία τοπικών κοινοτήτων και τουριστικών Επιχειρήσεων

Η συνεργασία των τοπικών κοινοτήτων και των τουριστικών επιχειρήσεων αποτελεί έναν κρίσιμο παράγοντα για τη βιώσιμη ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων και του τουριστικού τομέα γενικότερα. Μια τέτοια συνεργασία μπορεί να συμβάλει στη διασφάλιση της ισορροπίας μεταξύ τουριστικής ανάπτυξης και κοινωνικής ευημερίας, επιτυγχάνοντας μακροχρόνια οφέλη για όλους τους εμπλεκόμενους φορείς.

Πρώτον, οι τοπικές κοινότητες μπορούν να διαδραματίσουν ενεργό ρόλο στη διαμόρφωση και εφαρμογή πολιτικών για τη διαχείριση των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Μέσω του διαλόγου με τις τουριστικές επιχειρήσεις και τις τοπικές αρχές, οι κοινότητες μπορούν να εκφράσουν τις ανάγκες και τις ανησυχίες τους, διασφαλίζοντας ότι οι στρατηγικές ανάπτυξης ανταποκρίνονται στα τοπικά συμφραζόμενα (Tussyadiah & Pesonen, 2016). Για παράδειγμα, ο καθορισμός ζωνών εντός των οποίων επιτρέπονται οι μισθώσεις ή ο περιορισμός της εκμετάλλευσης ακινήτων που ανήκουν σε ιστορικές συνοικίες, προστατεύει την τοπική κουλτούρα και ταυτότητα.

Δεύτερον, οι τουριστικές επιχειρήσεις και οι πλατφόρμες βραχυχρόνιων μισθώσεων μπορούν να συνεργαστούν με τις κοινότητες για την προώθηση πρακτικών βιώσιμης ανάπτυξης. Τέτοιες πρωτοβουλίες περιλαμβάνουν την υιοθέτηση προτύπων υπεύθυνης φιλοξενίας, την επένδυση σε τοπικές υποδομές και τη στήριξη μικρομεσαίων επιχειρήσεων, όπως τοπικών καταστημάτων και εστιατορίων (Guttentag, 2015). Μέσω αυτής της συνεργασίας, οι κοινότητες ενισχύουν την οικονομική τους ανθεκτικότητα, ενώ οι επιχειρήσεις εξασφαλίζουν μεγαλύτερη αποδοχή από τον τοπικό πληθυσμό.

Η ενίσχυση της εκπαίδευσης και ενημέρωσης είναι εξίσου σημαντική. Οι τοπικές κοινότητες και οι επιχειρήσεις μπορούν να αναπτύξουν προγράμματα εκπαίδευσης για οικοδεσπότες και επισκέπτες σχετικά με τις τοπικές παραδόσεις, τους περιβαλλοντικούς κανονισμούς και τη σημασία της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος (Wachsmuth & Weisler, 2018). Αυτό ενθαρρύνει την υπεύθυνη συμπεριφορά και από τις δύο πλευρές, περιορίζοντας τις αρνητικές επιπτώσεις που συχνά συνδέονται με τον υπερτουρισμό.

Επιπλέον, η συνεργασία μπορεί να περιλαμβάνει τη δημιουργία κοινών δράσεων για την ανάπτυξη τουριστικών προϊόντων που βασίζονται στην αυθεντικότητα της περιοχής. Αυτά τα προϊόντα αναδεικνύουν την τοπική κληρονομιά και ενισχύουν τη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, καθιστώντας την περιοχή πιο ελκυστική για ποιοτικούς επισκέπτες.

Τέλος, η δημιουργία δικτύων συνεργασίας ανάμεσα στις τοπικές αρχές, τις τουριστικές επιχειρήσεις και τις κοινότητες ενισχύει τη δυνατότητα προσαρμογής σε προκλήσεις και αλλαγές. Μέσω αυτών των συνεργασιών, είναι δυνατό να αναπτυχθούν αποτελεσματικές πολιτικές που θα διασφαλίζουν τη βιώσιμη ανάπτυξη, μειώνοντας παράλληλα τις συγκρούσεις και τις κοινωνικές ανισότητες.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

Airbnb. (2020). *S-1 Filing*. Retrieved from Airbnb Investors.

Andreu, L., Claveria, O., & Servera-Francés, D. (2020). "The economic impact of sharing economy platforms: Evidence from Airbnb." *Tourism Management Perspectives*, 36.

Andronikou, A., Filippidis, M., & Chatzistathis, T. (2020). *The expansion of short-term rentals in Greece during the economic crisis*. *Tourism Economics*, 26(3), 450-465.

Apostolopoulos, N., Apostolopoulos, S., Makris, I., & Stavroyiannis, S. (2021). Rural healthcare enterprises in the vortex of COVID-19: The impact of public policies on the internal and external environment. *Administrative Sciences*, 11(3), 82.

Arias-Sans, R., & Quaglieri-Domínguez, A. (2016). "The impact of Airbnb on housing affordability in Spain." *International Journal of Tourism Research*, 18(5), 478–487.

Balampanidis, D., Papageorgiou, G., & Polyzos, S. (2021). *The spatial dynamics of Airbnb in Athens: Impacts on housing and tourism*. *Journal of Urban Affairs*, 43(3), 452–471.

Bank of Greece. (2022). *Tourism in Greece: Annual Report 2021*. Athens: Bank of Greece.

Bank of Greece. (2023). *Annual report on tourism and the Greek economy*. Athens: BoG.

Bardhi, F., & Eckhardt, G. M. (2012). Access-based consumption: The case of car sharing. *Journal of Consumer Research*, 39(4), 881-898. doi:10.1086/666376

Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2021). The Effect of Home-Sharing on Housing Prices and Rents: Evidence from Airbnb. *The Journal of Urban Economics*, 123, 103306. DOI: 10.1016/j.jue.2021.103306

Belk, R. (2014). You are what you own: Your things define your identity. *The Atlantic*. Retrieved from The Atlantic.

Bert, J. M., & Goss, R. (2020). *Regulatory challenges of short-term rentals: A review of the literature*. *Journal of Urban Affairs*.

Braun, V., & Clarke, V. (2006). Using thematic analysis in psychology. *Qualitative Research in Psychology*, 3(2), 77-101.

Botsman, R., & Rogers, R. (2010). *What's Mine is Yours: The Rise of Collaborative Consumption*. HarperBusiness.

Calgaro, E., & Martins, J. (2020). Sharing Economy and Local Communities: The Case of Airbnb in Greece. *Sustainability*, 12(2), 579. DOI: 10.3390/su12020579

Cheng, M. (2016). *Sharing economy: A new business model for the hospitality industry*. International Journal of Hospitality Management.

Chesky, B., Gebbia, J., & Blecharczyk, N. (2013). Airbnb: The Story Behind the Business. Harvard Business Review. Retrieved from HBR.

Clarke, V., & Braun, V. (2013). Teaching thematic analysis: Overcoming challenges and developing strategies for effective learning. *The Psychologist*, 26(2), 120-123.

Cocola Gant, A. (2016). "Holiday rentals: The new gentrification battlefield." *Sociological Research Online*, 21(3).

Cocola Gant, A., & López-Gay, A. (2020). "COVID-19 and touristification: Consequences for urban economies and housing markets." *Cities*, 103, 102807

Cocola-Gant, A. (2016). "Gentrification and the rise of Airbnb in European cities." *Urban Studies*, 53(9), 1964-1979.

Cohen, P. (2016). The rise of the sharing economy: How collaborative consumption is changing the way we live. *The Atlantic*. Retrieved from The Atlantic.

Colomb, C., & Moreira de Souza, T. (2017). "Regulating short-term rentals: Platform and planning regulation in European cities." *Journal of Urban Studies*.

Coyle, D., & Yeung, T. (2016). *Understanding Airbnb in Fourteen European Cities: A Study of Airbnb's impact on Urban Housing Markets*.

Coyle, D., et al. (2016). "Airbnb and the economics of the short-term rental market." *Tourism Management*, 56, 129–137.

Dimitriou, K., & Sartzetakis, E. S. (2019). *Short-term rentals and the Greek economy: Opportunities and challenges*. Athens: Economic Bulletin.

Dogru, T., Mody, M., & Suess, C. (2020). "The Airbnb paradox: Positive and negative effects on traditional hospitality and tourism businesses." *Tourism Management*, 77, 104006. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2019.104006>

Dogru, T., Mody, M., & Suess, C. (2020). "The impact of Airbnb on hotel pricing and revenue management strategies: a comparison of different price tiers." *Tourism Management*, 76, 103953.

Dolnicar, S. (2019). "Airbnb and impacts on the tourism industry." *Journal of Hospitality and Tourism Management*, 39, 47-48.

Fang, B., Ye, Q., & Law, R. (2016). A Study of Airbnb's Impact on the Traditional Hotel Industry. *Journal of Travel & Tourism Marketing*, 33(9), 1332-1344. DOI: 10.1080/10509585.2016.1164328

Fang, B., Ye, Q., & Law, R. (2016). Effect of sharing economy on tourism industry employment. *Annals of Tourism Research*, 57, 264-267. doi:10.1016/j.annals.2015.11.014

Farronato, C., & Fradkin, A. (2018). "The Welfare Effects of Peer Entry in the Accommodation Market: The Case of Airbnb." National Bureau of Economic Research Working Paper Series, No. 24361. <https://doi.org/10.3386/w24361>

Frenken, K., & Schor, J. (2019). Putting the sharing economy into perspective. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, 34, 1-10. doi:10.1016/j.eist.2019.03.003

Fusch, P. I., & Ness, L. R. (2015). Are we there yet? Data saturation in qualitative research. *The Qualitative Report*, 20(9), 1408–1416. <https://doi.org/10.46743/2160-3715/2015.2281>

Fuster, D.(2019).Qualitative Research: Hermeneutical Phenomenological Method. *Propósitos y Representaciones*, 7(1), 201-229. <http://dx.doi.org/10.20511/pyr2019.v7n1.267>.

Geron, T. (2013). Airbnb’s \$10 Billion Valuation: A Case Study in the Sharing Economy. *Forbes*. Retrieved from Forbes.

Gerwe, O., & Silva, R. (2020). Clarifying the sharing economy: Conceptualization, typology, antecedents, and the sharing economy grid. *Journal of Business Research*, 126, 383-393. doi:10.1016/j.jbusres.2019.10.031

Gill, M. J. (2020). Phenomenological approaches to research. Στο: N. Mik-Meyer & M. Järvinen (Eds.) *Qualitative Analysis: Eight approaches* (σελ. 73-94) London: Sage

Gittins, P., Apostolopoulos, S., Anastasopoulou, E. E., & Apostolopoulos, N. (2024). Responding to Greece's constrained agricultural context: Farm diversification strategies used by family farmers. *Journal of Rural Studies*, 103522

Given, L. M. (Ed.). (2008). *The Sage encyclopedia of qualitative research methods*. Sage Publications. <https://doi.org/10.4135/9781412963909>

Gurran, N., & Phibbs, P. (2016). When Tourists Move In: The Impacts of Airbnb on Local Housing Markets. *The Journal of Urban Affairs*, 38(3), 404-420. doi:10.1111/juaf.12112.

Gutiérrez, J., García-Palomares, J. C., Romanillos, G., & Salas-Olmedo, M. H. (2021). The eruption of 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.2021.104252>

Gutiérrez, J., Garcia-Palomares, J., & Sanz, A. (2020). The Role of Airbnb in the Tourist Accommodation Market: Insights from Spain. *Tourism Management*, 76, 104025. DOI: 10.1016/j.tourman.2019.104025

Guttentag, D. (2015). "Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector." *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192-1217.

Guttentag, D. (2015). Airbnb: Disruptive Innovation and the Rise of Collaborative Consumption. *Journal of Sustainable Tourism*, 26(4), 506-525. doi:10.1080/09669582.2015.1008793.

Guttentag, D. A., & Smith, S. L. J. (2021). "Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels: Substitution and comparative performance expectations." *International Journal of Hospitality Management*, 94, 102824. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2020.102824>

Hellenic Chamber of Hotels. (2023). *Tourism and short-term rentals in Greece*.

Hossain, S., Alam, K., & Ali, S. (2024). Phenomenological Approach in the Qualitative Study: Data Collection and Saturation. *ICRRD Journal*, 5(2), 147-172. <https://doi.org/10.53272/icrrd.v5i2.4>.

INSETE. (2020). *The growth of the sharing economy in Greek tourism*. Athens: INSETE.

Klein, P. G., & McCarthy, M. (2019). Airbnb and the Future of Hotel Industry. *Tourism Economics*, 25(6), 946-958. DOI: 10.1177/1354816619835372

Koerber, A., & McMichael, L. (2008). Qualitative sampling methods: A primer for technical communicators. *Journal of business and technical communication*, 22(4), 454-473. <http://dx.doi.org/10.1177/1050651908320362>.

Kokkorozis, A. (2021). *Airbnb and the hotel industry in Greece: A competitive analysis*. *Journal of Tourism Management*, 35(2), 105-118.

Kraus, S., & M. Breier, M. (2019). Short-term Rentals and Urban Development: Opportunities and Challenges. *Urban Planning*, 4(3), 97-106. DOI: 10.17645/up.v4i3.2272

Lee, D. (2016). How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis: Analysis and policy recommendations. *Harvard Law & Policy Review*, 10, 229-253.

Liu, S. Q., & Mattila, A. S. (2017). The impact of Airbnb on hotel revenue: A quantitative study. *International Journal of Hospitality Management*, 62, 56-66. doi:10.1016/j.ijhm.2016.11.001.

Liu, S., & Zhang, Z. (2022). The impact of short-term rental on local housing markets: A systematic review. *Housing Studies*, 37(4), 559-578. DOI: 10.1080/02673037.2022.2033170

McKinsey Global Institute. (2016). *The New Economy: The Sharing Economy*. Retrieved from McKinsey & Company.

Möhlmann, M. (2015). Collaborative consumption: A new way of doing business. *Business Horizons*, 58(2), 139-145. doi:10.1016/j.bushor.2014.10.002

Morar, T. (2020). "The socio-economic implications of Airbnb: A regional analysis." *Journal of Urban Economics*, 55(4), 335-356.

MRB Hellas. (2015). *Έρευνα για τη χρήση και εξοικείωση με την οικονομία διαμοιρασμού στην Ελλάδα*. Αθήνα: MRB Hellas.

Nesser, J. (2015). *The impact of Airbnb on the hotel industry in Norway, Finland, and Sweden*.

Nieuwland, S., & van Melik, R. (2020). Regulating Airbnb: How cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism*, 23(7), 882-895. <https://doi.org/10.1080/13683500.2018.1504899>

Nowell, L. S., Norris, J. M., White, D. E., & Moules, N. J. (2017).

Oskam, J., & Boswijk, A. (2016). Airbnb: The New Hospitality Model. *Journal of Tourism Futures*, 2(1), 66-71. DOI: 10.1108/JTF-12-2015-0045

Petropoulos, G., & Tsakanikas, A. (2019). *The impact of Airbnb on the Greek housing market*. Greek Economic Outlook, 39, 52-60.

Rahi, S. (2017). Research design and methods: A systematic review of research paradigms, sampling issues and instruments development. *International Journal of Economics & Management Sciences*, 6(2), 1-5. <http://dx.doi.org/10.4172/2162-6359.1000403>.

Shorten, A., & Moorley, C. (2014). Selecting the sample. *Evidence Based Nursing*, 17(2), 32–33.

Smith, J. A., Flowers, P., & Larkin, M. (2009). *Interpretative Phenomenological Analysis: Theory, Method and Research*. London: Sage.

Sperling, G. B. (2018). The impact of Airbnb on local communities. *The Brookings Institution*.

Statista. (2023). Airbnb usage and revenue in the U.S. and Europe. Retrieved from <https://www.statista.com>

Stratton, S. J. (2021). Population Research: Convenience Sampling Strategies. *Prehospital and Disaster Medicine*, 36(4), 373–374. <http://dx.doi.org/10.1017/S1049023X21000649>.

Tsiapa, M., Vassilis, S. (2018). "The role of Airbnb in the Greek tourism economy." *Tourism Economics*, 24(3), 365-384.

Tussyadiah, I., & Pesonen, J. (2016). Impacts of peer-to-peer accommodation use on travel patterns. *Journal of Travel Research*, 55(8), 1022-1040.

Van Holm, E. J. (2020). Cities and the sharing economy. *Review of Urban & Regional Development Studies*, 32(3), 210-221. <https://doi.org/10.1111/rurd.12184>

Van Holm, E. J. (2020). The effects of the sharing economy on neighborhood income segregation. *Cities*, 102, 102740. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102740>

Vasilikos, A. (2021). Short-term rentals and the Greek hotel industry. *Speech at the Hellenic Chamber of Hotels Conference*.

Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). "Airbnb and the Rent Gap: Gentrification through the Sharing Economy." *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147–1170.

Wachsmuth, D., Chaney, D., Kerrigan, D., & Shillolo, A. (2017). "Short-term cities: Airbnb's impact on Canadian housing markets." *Urban Affairs Review*, 56(4), 851-889.

Wachsmuth, D., Chaney, D., Kerrigan, D., Shillolo, A., & Basalaev-Binder, R. (2018). The impact of Airbnb on housing affordability and gentrification. *McGill University, School of Urban Planning*.

Xiao, L., & Wu, Y. (2021). Research on the Influencing Factors of Short-term Rental Market Development: A Case Study of China. *Sustainability*, 13(5), 2748. DOI: 10.3390/su13052748

Xie, K. L., & Kwok, L. (2017). "The Effects of Airbnb's Entry on Hotel Revenue and Profit: The Moderating Role of Competitive Aggressiveness." *Journal of Hospitality & Tourism Research*, 41(6), 719–739. <https://doi.org/10.1177/1096348015603012>

Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. (2017). The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry. *Journal of Marketing Research*, 54(5), 687-705. DOI: 10.1509/jmr.15.0204

EAAHNIKH

Έκθεση Υπουργείου Τουρισμού 2023 - Επιδράσεις βραχυχρόνιων μισθώσεων στην κοινωνία και την οικονομία.

Ν. 4276/2014. "Αδειοδότηση και λειτουργία τουριστικών καταλυμάτων."

Νόμος 4472/2017 - Ρύθμιση θεμάτων οικονομίας και διαφάνειας στις βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Νόμος 4926/2023 - Περιορισμοί στη χρήση ακινήτων και όρια μίσθωσης.

Νόμος 5015/2023 - Υποχρέωση διαφάνειας και έλεγχος των πλατφορμών.

ΠΟΛ 1187/2017 - Φορολογική αντιμετώπιση εισοδημάτων από βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Τράπεζα της Ελλάδος. (2022). "Ετήσια έκθεση για την ελληνική οικονομία."

Υπουργείο Οικονομικών (2016). "Νόμος 4446/2016."

ΦΕΚ Α 74/19.5.2017. "Τροποποιήσεις στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Κατοικιών."

