



**ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ, ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ**

**«Η επίδραση της απαγόρευσης έκδοσης νέων αριθμών
μητρώου ακινήτων (ΑΜΑ) στην τουριστική ανάπτυξη του
Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας»**

**Ελευθερία Γκουνέζου
Επιβλέπουσα: Ντουμή Π. Μαρία, Αναπληρώτρια Καθηγήτρια**

Μάιος 2026

**ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ, ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ**

Distance Master in Business Administration in Tourism

**«Η επίδραση της απαγόρευσης έκδοσης νέων αριθμών
μητρώου ακινήτων (ΑΜΑ) στην τουριστική ανάπτυξη του
Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας»**

**Διπλωματική Εργασία η οποία υποβλήθηκε προς απόκτηση εξ
αποστάσεως μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών στο Πανεπιστήμιο
Νεάπολις Πάφος**

**Ελευθερία Γκουνέζου
Επιβλέπουσα Καθηγήτρια: Ντουμή Π. Μαρία**

Μάιος 2026

Πνευματικά δικαιώματα

Copyright © Ελευθερία Γκουνέζου, 2026

Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved.

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

ΕΓΚΡΙΣΗ ΕΡΕΥΝΑΣ ΑΠΟ ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΔΕΟΝΤΟΛΟΓΙΑΣ-ΒΙΟΗΘΙΚΗΣ



Προς: Όποιον Ενδιαφέρει

Ημερ. 06/05/2026

Αρ. Πρωτοκόλλου: 29/2026

Θέμα: Γνωμοδότηση Διεξαγωγής Έρευνας

Επιτροπή Δεοντολογίας-
Βιοηθικής του Πανεπιστημίου
Νεάπολις Πάφος
Πανεπιστήμιο Νεάπολις Πάφος,
Λεωφόρος Δανάης 2,

Πάφος
8042 Κύπρος
Τ +357 26843608
Web: www.nup.ac.cy
Email: m.argyrides.1@nup.ac.cy

Κυρία Γκουνέζου,

Σας ενημερώνω ότι το ερευνητικό πρωτόκολλο με τίτλο «Η επίδραση της απαγόρευσης έκδοσης νέων AMA στην τουριστική ανάπτυξη του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας» έχει ελεγχθεί από την Επιτροπή Δεοντολογίας-Βιοηθικής του Πανεπιστημίου Νεάπολις Πάφος η οποία γνωμοδοτεί υπέρ της διεξαγωγής της έρευνας. Σας παρακαλώ λάβετε υπόψη ότι η συγκεκριμένη έρευνα έχει εγκριθεί για ένα έτος και ισχύει για συλλογή δεδομένων που **δεν** θα γίνουν στην Κυπριακή Δημοκρατία. Παρακαλώ όπως βεβαιωθείτε ότι η κυκλοφορία του ηλεκτρονικού συνδέσμου δεν θα συμπεριλάβει κάτοικους της Κυπριακής Δημοκρατίας. Αρμόδιο όργανο το οποίο είναι υπεύθυνο για έγκριση για συλλογή δεδομένων στην Κυπριακή Δημοκρατία είναι η Εθνική Επιτροπή Βιοηθικής Κύπρου. Σας παρακαλώ όπως ελέγξετε επίσης τους κανονισμούς και τις οποιεσδήποτε δεοντολογικές επιτροπές χρειάζεστε από τη χώρα που θα συλλέξετε τα δεδομένα σας.

Με εκτίμηση,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marios Argyrides', with a long horizontal flourish extending to the right.

Δρ Μάριος Αργυρίδης
Καθηγητής Συμβουλευτικής Ψυχολογίας
Πρόεδρος Επιτροπής

Πανεπιστήμιο Νεάπολις Πάφου, Λεωφόρος Δανάης 2, 8042 Πάφος, Κύπρος

Τηλ. +357 26 843300, Φαξ. +357 26 931944, Email: info@nup.ac.cy Website: www.nup.ac.cy

ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ

Η Ελευθερία Γκουνέζου, γνωρίζοντας τις συνέπειες της λογοκλοπής, δηλώνω υπεύθυνα ότι η παρούσα εργασία με τίτλο «Η επίδραση της απαγόρευσης έκδοσης νέων αριθμών μητρώου ακινήτων (ΑΜΑ) στην τουριστική ανάπτυξη του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας», 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

Ελευθερία Γκουνέζου

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Σκοπός της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι η διερεύνηση των αντιλήψεων σχετικά με την απαγόρευση έκδοσης νέων Αριθμών Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ) και τη σύνδεσή της με την τουριστική ανάπτυξη του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας. Η εργασία εστιάζει στις περιοχές εφαρμογής του μέτρου, όπου η τουριστική ζήτηση, η μόνιμη κατοικία, η εμπορική δραστηριότητα και η πολιτιστική ταυτότητα συνυπάρχουν στον ίδιο αστικό χώρο, δημιουργώντας σύνθετες ανάγκες διαχείρισης.

Η μεθοδολογία στηρίζεται σε βιβλιογραφική ανασκόπηση και σε πρωτογενή ποσοτική έρευνα με δομημένο ερωτηματολόγιο. Το δείγμα περιλαμβάνει κατοίκους, ιδιοκτήτες ή διαχειριστές ακινήτων και επαγγελματίες που συνδέονται με την περιοχή μελέτης. Τα δεδομένα αναλύονται με περιγραφική στατιστική, θεματικούς δείκτες, ελέγχους αξιοπιστίας, συσχετίσεις Spearman και συγκρίσεις ομάδων, ώστε τα ερευνητικά ερωτήματα να απαντηθούν με συστηματικό τρόπο και να συνδεθούν με τους άξονες του ερευνητικού εργαλείου.

Τα βασικά αποτελέσματα υποδηλώνουν ότι οι συμμετέχοντες αντιλαμβάνονται την απαγόρευση έκδοσης νέων αριθμών μητρώου ακινήτων (ΑΜΑ) ως αναγκαία ρυθμιστική παρέμβαση, αλλά όχι ως επαρκές μέτρο από μόνη της. Αναγνωρίζουν πιθανές επιδράσεις στην τουριστική εκμετάλλευση των ακινήτων, στην κατοικία, στην οικονομική δραστηριότητα και στη λειτουργία των γειτονιών, ενώ τονίζουν την ανάγκη για ελέγχους, παρακολούθηση και συμπληρωματικές πολιτικές στέγασης και διαχείρισης προορισμού. Τα ευρήματα παρουσιάζονται ως αντιλήψεις των συμμετεχόντων και όχι ως αιτιώδεις αποδείξεις.

Κύριο συμπέρασμα της εργασίας είναι ότι η απαγόρευση έκδοσης νέων αριθμών μητρώου ακινήτων (ΑΜΑ) μπορεί να συμβάλει στη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη μόνο όταν εντάσσεται σε ένα ευρύτερο πλαίσιο δημόσιας πολιτικής. Το πλαίσιο αυτό χρειάζεται θεσμική εποπτεία, προστασία της μόνιμης κατοικίας, συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας και συνεχή αξιολόγηση των επιπτώσεων. Με τον τρόπο αυτό, η ρύθμιση συνδέεται όχι μόνο με την αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης, αλλά και με τη συνολική ποιότητα του αστικού τουριστικού προϊόντος.

Λέξεις-κλειδιά: βραχυχρόνια μίσθωση, ΑΜΑ, Ιστορικό Κέντρο Αθήνας, βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη, κατοικία, Airbnb.

ABSTRACT

The purpose of this dissertation is to examine perceptions of the prohibition on issuing new Property Registration Numbers (AMA) and its connection with tourism development in the Historic Centre of Athens. The study focuses on the areas where the measure applies, where tourism demand, permanent housing, commercial activity and cultural identity coexist within the same urban space, creating complex destination-management needs.

The methodology is based on a literature review and primary quantitative research using a structured questionnaire. The sample includes residents, property owners or managers and professionals connected with the study area. The data are analysed through descriptive statistics, thematic indicators, reliability testing, Spearman correlations and group comparisons, so that the research questions are addressed systematically and linked to the main axes of the research instrument.

The main findings indicate that participants perceive the prohibition on issuing new AMA registrations as a necessary regulatory intervention, but not as a sufficient measure on its own. They recognise possible effects on the tourist use of housing, the housing market, economic activity and neighbourhood functioning, while highlighting the need for stronger controls, continuous monitoring and complementary housing and destination-management policies. The findings are presented as participants' perceptions rather than causal evidence.

The main conclusion is that the prohibition on issuing new AMA registrations can support sustainable tourism development only when it is incorporated into a broader public-policy framework. Such a framework should combine institutional supervision, protection of permanent housing, participation of the local community and continuous assessment of impacts. In this way, the regulation is connected not only with the short-term rental market, but also with the overall quality of the urban tourism product.

Keywords: short-term rentals, AMA, Historic Centre of Athens, sustainable tourism development, housing, Airbnb.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά την επιβλέπουσα καθηγήτριά μου, Ντουμή Π. Μαρία, για την επιστημονική καθοδήγηση, την υποστήριξη και τις χρήσιμες παρατηρήσεις της κατά την εκπόνηση της παρούσας διπλωματικής εργασίας. Ευχαριστώ, επίσης, όλους όσοι συνέβαλαν με τη συμμετοχή, τον χρόνο και την ενθάρρυνσή τους στην ολοκλήρωση της έρευνας.