



ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΑΝΟΙΚΤΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ

ΣΧΟΛΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΠΟΥΔΩΝ

«ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

«ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»

«ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΟΥ AIRBNB ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ: ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ»

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ:

ΕΛΕΝΗ ΔΗΜΟΥ

A.M. 111093

Επιβλέπουσα Καθηγήτρια:

Σταυριανέα Αικατερίνη

Αναπληρώτρια Καθηγήτρια στο Καποδιστριακό

Πανεπιστήμιο Αθηνών

Συν- Επιβλέπουσα Καθηγήτρια:

Άννα Κυριακάκη

Αναπληρώτρια Καθηγήτρια

Πανεπιστημίου Αιγαίου

ΧΑΝΙΑ

30/5/2026

«Ευχαριστίες»

Θα ήθελα να εκφράσω τις **θερμότερες και ειλικρινέστερες ευχαριστίες μου στην επιβλέπουσα καθηγήτριά μου, κ. Σταυριανέα Αικατερίνη**, για την πολύτιμη και ουσιαστική συμβολή της στην εκπόνηση της παρούσας διπλωματικής εργασίας.

Ιδιαίτερα, θα ήθελα να την ευχαριστήσω για την **άριστη καθοδήγηση, την επιστημονική της υποστήριξη, την υπομονή και το αδιάλειπτο ενδιαφέρον που επέδειξε καθ' όλη τη διάρκεια της προσπάθειάς μου**. Η συμβολή της υπήρξε καθοριστική, καθώς με τις εύστοχες παρατηρήσεις, τις διορθώσεις, τις υποδείξεις και τις πολύτιμες συμβουλές της με βοήθησε να οργανώσω καλύτερα τη σκέψη και την έρευνά μου και να αντιμετωπίσω τις δυσκολίες που προέκυψαν κατά την πορεία της εργασίας.

Πέρα από την ακαδημαϊκή της καθοδήγηση, εκτιμώ ιδιαίτερα την **προσωπική της διάθεση να στηρίζει την προσπάθειά μου**, την προθυμία της να αφιερώσει χρόνο και να με κατευθύνει σε κάθε στάδιο της εργασίας. Η ουσιαστική παρουσία και η ενθάρρυνσή της αποτέλεσαν σημαντική πηγή *motivation* και συνέβαλαν αποφασιστικά στην ολοκλήρωση της διπλωματικής μου εργασίας. **Χωρίς την πολύτιμη βοήθεια, την επιμονή και την καθοδήγησή της, η προσπάθεια αυτή θα ήταν σαφώς πιο δύσκολη**. Για όλα τα παραπάνω, της εκφράζω την ειλικρινή μου ευγνωμοσύνη και την ιδιαίτερη εκτίμησή μου.

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά την **οικογένειά μου** για την αμέριστη ηθική και συναισθηματική συμπαράστασή της, καθώς και για τη δύναμη, την ενθάρρυνση και την έμπνευση που μου προσέφερε καθ' όλη τη διάρκεια αυτής της προσπάθειας. Η στήριξή τους αποτέλεσε πολύτιμο εφόδιο και σημαντική δύναμη για την ολοκλήρωση της παρούσας εργασίας.

Η παρούσα εργασία αποτελεί πνευματική ιδιοκτησία της φοιτήτριας Ελένης Δήμου που την εκπόνησε. Στο πλαίσιο της πολιτικής ανοικτής πρόσβασης ο συγγραφέας/δημιουργός εκχωρεί στο ΕΑΠ, μη αποκλειστική άδεια χρήσης του δικαιώματος αναπαραγωγής, προσαρμογής, δημόσιου δανεισμού, παρουσίας στο κοινό και ψηφιακής διάχυσής τους διεθνώς, σε ηλεκτρονική μορφή και σε οποιοδήποτε μέσο, για διδακτικούς και ερευνητικούς σκοπούς, άνευ ανταλλάγματος και για όλο το χρόνο διάρκειας των δικαιωμάτων πνευματικής ιδιοκτησίας. Η ανοικτή πρόσβαση στο πλήρες κείμενο για μελέτη και ανάγνωση δεν σημαίνει καθ' οιονδήποτε τρόπο παραχώρηση δικαιωμάτων διανοητικής ιδιοκτησίας του συγγραφέα/δημιουργού ούτε επιτρέπει την αναπαραγωγή, αναδημοσίευση, αντιγραφή, αποθήκευση, πώληση, εμπορική χρήση, μετάδοση, διανομή, έκδοση, εκτέλεση, «μεταφόρτωση» (downloading), «ανάρτηση» (uploading), μετάφραση, τροποποίηση με οποιονδήποτε τρόπο, τμηματικά ή περιληπτικά της εργασίας, χωρίς τη ρητή προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του συγγραφέα/δημιουργού. Ο συγγραφέας/δημιουργός διατηρεί το σύνολο των ηθικών και περιουσιακών του δικαιωμάτων.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Πρόλογος	3
Abstract	4
Εισαγωγή	5
Κεφάλαιο Ι– Ο Τουρισμός στην Ελλάδα και η ανάπτυξη του φαινομένου Airbnb	7
1.1 Η σημασία του τουρισμού στην Ελλάδα και η παγκόσμια τουριστική κίνηση.....	7
1.2 Η εμφάνιση και η εξέλιξη του Airbnb	8
1.3 Η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Ελλάδα.....	9
1.4 Η Airbnb και ο μετασχηματισμός της τουριστικής αγοράς.....	10
1.5 Airbnb, αγορά ακινήτων και κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις.....	11
1.6 Συμπεράσματα και σύνδεση με τη σύγχρονη εξέλιξη του Airbnb	13
Κεφάλαιο ΙΙ – Σύγχρονες τάσεις και ψηφιακός μετασχηματισμός του τουρισμού	14
2.1 Σύγχρονες τάσεις στον τουρισμό και τα ταξίδια	14
2.2 Η ψηφιακή εποχή και ο μετασχηματισμός του τουρισμού.....	15
Κεφάλαιο ΙΙΙ – Η νέα εποχή μετά την COVID-19 και οι σύγχρονες προκλήσεις του Airbnb	17
3.1 Η πανδημία COVID-19 και η μεταπανδημική ανάκαμψη του τουρισμού	17
3.2 Μεταβολές στην τουριστική συμπεριφορά και ψηφιοποίηση	18
3.3 Η εξέλιξη του Airbnb και οι επιπτώσεις στον ξενοδοχειακό κλάδο.....	19
3.4 Airbnb και αγορά ακινήτων: τιμές, ενοίκια και στεγαστική προσιτότητα	21
3.5 Επαγγελματοποίηση, εξευγενισμός και κοινωνικές επιπτώσεις.....	21
3.6 Ρυθμιστικό πλαίσιο και σύγχρονες προκλήσεις – Συμπεράσματα	22
Κεφάλαιο ΙV – Μεθοδολογία έρευνας.....	25
4.1 Μέθοδος έρευνας.....	25
4.2 Εργαλείο έρευνας.....	26
4.3 Δείγμα, Είδος Δειγματοληψίας και Διαδικασία Συλλογής Δεδομένων.....	27
4.4 Ανάλυση δεδομένων έρευνας	29
4.5 Ερευνητικά ερωτήματα και ερευνητικές υποθέσεις	29
Κεφάλαιο V – Αποτελέσματα της Έρευνας.....	31
5.1 Αποτελέσματα ερωτηματολογίου χρηστών Airbnb.....	31
5.1.1 Εμπειρία χρήσης Airbnb	31
5.1.2 Παράγοντες επιλογής καταλύματος.....	35
5.2 Κοινωνικές και οικονομικές επιπτώσεις.....	40
5.3 Μελλοντικές τάσεις και προοπτικές	45
5.4 Αποτελέσματα ερωτηματολογίου ιδιοκτητών ακινήτων	50
5.4.1 Οικονομικές και επαγγελματικές επιπτώσεις	50
5.4.2 Διαχείριση και λειτουργία καταλύματος	55
5.4.3 Επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων και στον τουρισμό.....	61
5.4.4 Νομοθεσία και ρυθμιστικό πλαίσιο	66
5.5 Συνολική αποτίμηση των αποτελεσμάτων	70
Συμπεράσματα και προτάσεις.....	72
Βιβλιογραφία	74
Παράρτημα – Ερωτηματολόγια	78

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα διπλωματική εργασία εξετάζει την επίδραση της πλατφόρμας Airbnb στον ξενοδοχειακό κλάδο και στην αγορά ακινήτων στην Ελλάδα, αναλύοντας παράλληλα τον ρόλο των βραχυχρόνιων μισθώσεων στη διαμόρφωση του σύγχρονου τουριστικού περιβάλλοντος. Η έρευνα επικεντρώνεται στην ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού, στις μεταβολές που επέφερε η ψηφιακή τεχνολογία στον τουρισμό, στις επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19, καθώς και στις κοινωνικές, οικονομικές και επιχειρηματικές συνέπειες της συνεχούς εξάπλωσης των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Για την επίτευξη των στόχων της εργασίας πραγματοποιήθηκε βιβλιογραφική ανασκόπηση και ποσοτική έρευνα με τη χρήση δύο δομημένων ερωτηματολογίων. Τα αποτελέσματα της έρευνας έδειξαν ότι η Airbnb αποτελεί πλέον σημαντικό παράγοντα του ελληνικού τουρισμού, προσφέροντας στους επισκέπτες μεγαλύτερη ευελιξία, καλύτερη σχέση ποιότητας-τιμής και περισσότερο αυθεντικές εμπειρίες διαμονής. Τα ευρήματα αυτά συνάδουν με τη διεθνή βιβλιογραφία, σύμφωνα με την οποία η τιμή, η αξία της διαμονής και τα χαρακτηριστικά που συνδέονται με την εμπειρία μιας «κατοικίας» αποτελούν σημαντικούς παράγοντες στη διαμόρφωση θετικής στάσης απέναντι στο Airbnb (Guttentag, 2015· Zhu, So & Hudson, 2017).

Συμπερασματικά, η Airbnb αποτελεί μια σημαντική καινοτομία στον τομέα του τουρισμού, η οποία δημιουργεί νέες οικονομικές ευκαιρίες αλλά και κοινωνικές και αναπτυξιακές προκλήσεις. Η διαμόρφωση ενός ισορροπημένου πλαισίου λειτουργίας, που θα εξασφαλίζει τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη, τη δίκαιη λειτουργία της αγοράς και την προστασία της κατοικίας, αναδεικνύεται ως βασική προϋπόθεση για τη μελλοντική εξέλιξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Ελλάδα.

Λέξεις-κλειδιά: Airbnb, βραχυχρόνιες μισθώσεις, οικονομία διαμοιρασμού, ξενοδοχειακός κλάδος, αγορά ακινήτων, τουριστική ανάπτυξη, στεγαστική αγορά, Ελλάδα.

ABSTRACT

This thesis examines the impact of the Airbnb platform on the hotel industry and the real estate market in Greece, while also analyzing the role of short-term rentals in shaping the contemporary tourism environment. The research focuses on the development of the sharing economy, the changes brought about by digital technology in the tourism sector, the effects of the COVID-19 pandemic, as well as the social, economic, and business implications of the continued expansion of short-term rentals.

To achieve the objectives of the study, a literature review was conducted alongside quantitative research using two structured questionnaires. The findings of the research indicate that Airbnb has become an important factor in Greek tourism, offering visitors greater flexibility, better value for money, and more authentic accommodation experiences. These findings are consistent with the international literature, according to which price, the value of accommodation, and characteristics associated with the experience of staying in a home-like environment are important factors in shaping positive attitudes towards Airbnb (Guttentag, 2015; Zhu, So & Hudson, 2017).

In conclusion, Airbnb represents a significant innovation in the tourism sector, creating new economic opportunities while also generating social and developmental challenges. The establishment of a balanced regulatory framework that ensures sustainable tourism development, fair market conditions, and the protection of housing is considered a key prerequisite for the future development of short-term rentals in Greece.

Keywords: Airbnb, short-term rentals, sharing economy, hotel industry, real estate market, tourism development, housing market, Greece.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία εξετάζει το φαινόμενο της Airbnb και τις επιπτώσεις της ανάπτυξης των βραχυχρόνιων μισθώσεων στον τουριστικό τομέα, στον ξενοδοχειακό κλάδο και στην αγορά ακινήτων στην Ελλάδα. Η εμφάνιση και η ταχεία εξάπλωση ψηφιακών πλατφορμών, όπως η Airbnb, αποτέλεσαν σημαντική εξέλιξη στον σύγχρονο τουρισμό, μεταβάλλοντας τον τρόπο με τον οποίο οι ταξιδιώτες επιλέγουν καταλύματα και οι ιδιοκτήτες αξιοποιούν τα ακίνητά τους (Guttentag, 2015). Το φαινόμενο συνδέεται άμεσα με την οικονομία διαμοιρασμού και τον ψηφιακό μετασχηματισμό του τουρισμού, δημιουργώντας νέες μορφές φιλοξενίας και επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει επηρεάσει σημαντικά την τουριστική αγορά και έχει δημιουργήσει ένα νέο ανταγωνιστικό περιβάλλον για τον ξενοδοχειακό κλάδο. Η ευελιξία, η ποικιλία καταλυμάτων και τα διαφορετικά χαρακτηριστικά της εμπειρίας διαμονής έχουν επηρεάσει τις προτιμήσεις των ταξιδιωτών, ενώ η διεθνής βιβλιογραφία έχει καταγράψει επιπτώσεις στη ζήτηση ορισμένων ξενοδοχειακών καταλυμάτων (Zervas, Proserpio & Byers, 2017· Guttentag & Smith, 2017). Παράλληλα, ο ξενοδοχειακός κλάδος έχει οδηγηθεί σε προσαρμογές, επενδύοντας στην ποιότητα των υπηρεσιών, στην τεχνολογία και στη διαφοροποίηση των παρεχόμενων εμπειριών.

Εξίσου σημαντικές είναι οι επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων. Η αυξημένη ζήτηση για τουριστική αξιοποίηση κατοικιών έχει ενισχύσει το επενδυτικό ενδιαφέρον και τη μετατροπή ακινήτων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης. Σε περιοχές με υψηλή τουριστική ζήτηση, η εξέλιξη αυτή μπορεί να περιορίσει τη διαθεσιμότητα κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση και να επηρεάσει τα ενοίκια και τις τιμές των ακινήτων. Συνεπώς, η Airbnb αποτελεί ένα σύνθετο κοινωνικοοικονομικό φαινόμενο, οι επιπτώσεις του οποίου εκτείνονται πέρα από τον τουρισμό και συνδέονται με την κατοικία, την επιχειρηματικότητα και την αστική ανάπτυξη.

Η σημασία του φαινομένου έγινε ακόμη εντονότερη μετά την πανδημία COVID-19, η οποία προκάλεσε σημαντικές αλλαγές στον παγκόσμιο τουρισμό και στις αγορές φιλοξενίας. Η επανεκκίνηση της τουριστικής δραστηριότητας δημιούργησε νέα δεδομένα και ανέδειξε την ανάγκη προσαρμογής τόσο των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων όσο και της αγοράς βραχυχρόνιων μισθώσεων. Η Ελλάδα αποτελεί ιδιαίτερα ενδιαφέρον πεδίο μελέτης, λόγω της έντονης τουριστικής δραστηριότητας και της σημαντικής ανάπτυξης των βραχυχρόνιων μισθώσεων τα τελευταία χρόνια.

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι να διερευνήσει την εξέλιξη της Airbnb στην Ελλάδα και να αποτυπώσει τις επιπτώσεις της στον ξενοδοχειακό κλάδο και στην αγορά ακινήτων. Παράλληλα, εξετάζονται οι σύγχρονες τάσεις στον τουρισμό, ο ρόλος της ψηφιακής τεχνολογίας και οι αλλαγές που διαμορφώθηκαν μετά την πανδημία COVID-19. Για την επίτευξη των στόχων της εργασίας πραγματοποιείται βιβλιογραφική ανασκόπηση και εμπειρική έρευνα μέσω δομημένων ερωτηματολογίων, ενώ τα δεδομένα αναλύονται με στόχο την εξαγωγή τεκμηριωμένων συμπερασμάτων.

Η εργασία διαρθρώνεται σε πέντε κεφάλαια. **Στο πρώτο κεφάλαιο** παρουσιάζεται η σημασία του τουρισμού και εξετάζεται η εξέλιξη του φαινομένου της Airbnb στην Ελλάδα. **Στο δεύτερο κεφάλαιο** αναλύονται οι σύγχρονες τάσεις στον τουρισμό και στα ταξίδια, καθώς και ο ρόλος της ψηφιακής εποχής και των νέων τεχνολογιών στη διαμόρφωση του σύγχρονου τουριστικού περιβάλλοντος.

Στο τρίτο κεφάλαιο εξετάζονται οι επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19 στην Airbnb και οι σύγχρονες προκλήσεις που αντιμετωπίζουν οι βραχυχρόνιες μισθώσεις. Παράλληλα, αναλύονται οι επιπτώσεις τους στον ξενοδοχειακό κλάδο και στην αγορά ακινήτων. **Στο τέταρτο κεφάλαιο** παρουσιάζεται η μεθοδολογία της εμπειρικής έρευνας, συμπεριλαμβανομένων της ερευνητικής μεθόδου, του εργαλείου, του δείγματος, της ανάλυσης των δεδομένων, καθώς και των ερευνητικών ερωτημάτων και υποθέσεων. **Στο πέμπτο κεφάλαιο** παρουσιάζονται και αναλύονται τα αποτελέσματα της έρευνας.

Τέλος, παρουσιάζονται τα βασικά συμπεράσματα και οι προτάσεις που προκύπτουν από τη θεωρητική και εμπειρική διερεύνηση. Η εργασία επιδιώκει να συμβάλει στην καλύτερη κατανόηση της Airbnb ως σύγχρονης μορφής τουριστικής και επιχειρηματικής δραστηριότητας, αναδεικνύοντας παράλληλα την ανάγκη για μια ισορροπημένη προσέγγιση που θα συνδυάζει την τουριστική ανάπτυξη, τον υγιή ανταγωνισμό, την επιχειρηματικότητα και την προστασία της κατοικίας.

Η μελέτη του φαινομένου αποκτά ιδιαίτερη σημασία αν ληφθεί υπόψη ότι η βραχυχρόνια μίσθωση δεν αποτελεί ένα απομονωμένο τμήμα της τουριστικής αγοράς, αλλά συνδέεται με ένα ευρύτερο οικοσύστημα ψηφιακών υπηρεσιών. Οι πλατφόρμες ηλεκτρονικών κρατήσεων, τα συστήματα αξιολόγησης, οι υπηρεσίες ψηφιακών πληρωμών και τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης λειτουργούν συμπληρωματικά και δημιουργούν ένα περιβάλλον στο οποίο η πληροφορία διακινείται γρήγορα και η επιλογή καταλύματος γίνεται με βάση μεγάλο αριθμό συγκρίσιμων χαρακτηριστικών. Η αλλαγή αυτή ενισχύει τη διαφάνεια για τον καταναλωτή, αλλά ταυτόχρονα αυξάνει τις απαιτήσεις από τους παρόχους, καθώς η ποιότητα της ψηφιακής παρουσίας, η ταχύτητα επικοινωνίας και η αξιολόγηση των προηγούμενων επισκεπτών μπορούν να επηρεάσουν άμεσα τη ζήτηση (Leung et al., 2013· Xiang & Gretzel, 2010). Παράλληλα, η εξέλιξη της Airbnb έχει ιδιαίτερη σημασία για τη διοίκηση τουριστικών επιχειρήσεων, επειδή μεταβάλλει τα όρια μεταξύ ιδιωτικής και επαγγελματικής τουριστικής δραστηριότητας. Ένας ιδιοκτήτης που διαθέτει ένα ακίνητο για λίγες ημέρες τον μήνα μπορεί να λειτουργεί διαφορετικά από έναν επαγγελματία διαχειριστή πολλών καταλυμάτων, παρότι και οι δύο χρησιμοποιούν την ίδια πλατφόρμα. Η διαφοροποίηση αυτή επηρεάζει το επίπεδο οργάνωσης, το κόστος λειτουργίας, τη φορολογική αντιμετώπιση, την ποιότητα των υπηρεσιών και τελικά τον τρόπο με τον οποίο αξιολογείται ο ανταγωνισμός με τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις. Η επαγγελματοποίηση της αγοράς αποτελεί επομένως κρίσιμη διάσταση της σύγχρονης Airbnb και καθιστά αναγκαία την εξέταση όχι μόνο του αριθμού των καταχωρίσεων αλλά και του τρόπου λειτουργίας τους (Guttentag, 2019· Dolnicar, 2019). Η παρούσα έρευνα επιχειρεί να συνδέσει τις παραπάνω θεωρητικές διαπιστώσεις με την εμπειρία των χρηστών και των ιδιοκτητών ακινήτων στην Ελλάδα. Η παράλληλη εξέταση των δύο πλευρών επιτρέπει να αναδειχθούν τόσο τα οφέλη όσο και οι προβληματισμοί που συνοδεύουν τη βραχυχρόνια μίσθωση. Οι επισκέπτες αξιολογούν κυρίως την εμπειρία, την τιμή, την τοποθεσία, την καθαριότητα και την ασφάλεια, ενώ οι ιδιοκτήτες ενδιαφέρονται περισσότερο για την οικονομική απόδοση, το λειτουργικό κόστος, τη ζήτηση και το ρυθμιστικό περιβάλλον. Η συνύπαρξη αυτών των διαφορετικών οπτικών είναι σημαντική για την κατανόηση του φαινομένου και για τη διατύπωση προτάσεων που δεν θα ευνοούν μονομερώς μία μόνο πλευρά της αγοράς.

Κεφάλαιο I

Ο τουρισμός στην Ελλάδα και η ανάπτυξη του φαινομένου Airbnb

1.1 Η σημασία του τουρισμού στην Ελλάδα και η παγκόσμια τουριστική κίνηση

Ο τουρισμός αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους τομείς της παγκόσμιας οικονομίας και διαδραματίζει καθοριστικό ρόλο στην οικονομική ανάπτυξη, την απασχόληση, τις επενδύσεις και τη δημιουργία εισοδήματος. Η τουριστική δραστηριότητα συνδέεται άμεσα με ένα ευρύ φάσμα οικονομικών κλάδων, όπως η φιλοξενία, η εστίαση, οι μεταφορές, το εμπόριο, ο πολιτισμός και οι υπηρεσίες. Παράλληλα, συμβάλλει στην ανάπτυξη υποδομών και στη διαμόρφωση της διεθνούς εικόνας των τουριστικών προορισμών.

Η σημασία του τουρισμού δεν περιορίζεται, επομένως, στην άμεση οικονομική συνεισφορά των τουριστικών επιχειρήσεων. Η τουριστική δαπάνη δημιουργεί ένα ευρύτερο οικονομικό αποτέλεσμα, καθώς η κατανάλωση των επισκεπτών μεταφέρεται σε επιχειρήσεις και εργαζομένους που δραστηριοποιούνται σε διαφορετικούς τομείς της οικονομίας. Για τον λόγο αυτό, ο τουρισμός θεωρείται ιδιαίτερα σημαντικός για χώρες με υψηλή τουριστική εξειδίκευση και σημαντικούς φυσικούς και πολιτιστικούς πόρους.

Η Ελλάδα αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα χώρας με υψηλή εξάρτηση από την τουριστική δραστηριότητα. Το φυσικό περιβάλλον, το μεσογειακό κλίμα, η εκτεταμένη ακτογραμμή, ο μεγάλος αριθμός νησιών, η πολιτιστική κληρονομιά, η γαστρονομία και η ιστορική της ταυτότητα έχουν συμβάλει στη διαμόρφωση ενός ιδιαίτερα ανταγωνιστικού τουριστικού προϊόντος. Η χώρα αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους τουριστικούς προορισμούς της Μεσογείου και προσελκύει επισκέπτες από ένα μεγάλο αριθμό αγορών του εξωτερικού.

Η δυναμική του ελληνικού τουρισμού αποτυπώνεται με σαφήνεια στα πρόσφατα στατιστικά δεδομένα. Σύμφωνα με τα οριστικά στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το 2024 η εισερχόμενη ταξιδιωτική κίνηση αυξήθηκε κατά 12,8% σε σχέση με το 2023 και ανήλθε σε περίπου 40,7 εκατομμύρια μη κατοίκους ταξιδιώτες. Παράλληλα, οι ταξιδιωτικές εισπράξεις διαμορφώθηκαν σε 21,592 δισ. ευρώ, σημειώνοντας αύξηση 4,8% σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Οι συνολικές διανυκτερεύσεις αυξήθηκαν επίσης κατά 1,9%, φθάνοντας περίπου τις 240,8 εκατομμύρια.

Ιδιαίτερη σημασία έχει και η περιφερειακή διάσταση του ελληνικού τουρισμού. Η τουριστική δραστηριότητα δεν κατανέμεται ομοιόμορφα στο σύνολο της χώρας, αλλά συγκεντρώνεται σε συγκεκριμένες περιοχές με υψηλή τουριστική ζήτηση. Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, το 2024 η Περιφέρεια Κρήτης κατέγραψε ταξιδιωτικές εισπράξεις ύψους περίπου 4,57 δισ. ευρώ, αποτελώντας μία από τις σημαντικότερες τουριστικές περιφέρειες της χώρας.

Η ισχυρή θέση της Ελλάδας στην παγκόσμια τουριστική αγορά συνδέεται και με τη διαφοροποίηση των αγορών προέλευσης. Εκτός από τις παραδοσιακές ευρωπαϊκές αγορές, όπως η Γερμανία, το Ηνωμένο Βασίλειο, η Γαλλία και η Ιταλία, αυξάνεται το ενδιαφέρον από μακρινές αγορές, όπως οι Ηνωμένες Πολιτείες, ο Καναδάς, η Αυστραλία, η Κίνα και η Ινδία. Η διεύρυνση των αγορών προέλευσης είναι ιδιαίτερα σημαντική, καθώς περιορίζει την εξάρτηση από συγκεκριμένες χώρες και δημιουργεί δυνατότητες περαιτέρω ανάπτυξης.

Ταυτόχρονα, ο σύγχρονος τουρισμός βρίσκεται σε διαδικασία συνεχούς μεταβολής. Οι ταξιδιώτες αναζητούν πλέον όχι μόνο την κλασική τουριστική εμπειρία, αλλά και αυθεντικότητα, εξατομίκευση, επαφή με τον τοπικό πολιτισμό

και μεγαλύτερη ευελιξία. Η αλλαγή αυτή συνδέεται με την ανάπτυξη νέων μορφών τουριστικής κατανάλωσης και φιλοξενίας, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται οι βραχυχρόνιες μισθώσεις μέσω ψηφιακών πλατφορμών.

Παράλληλα, η βιωσιμότητα αποτελεί πλέον σημαντική παράμετρο της τουριστικής ανάπτυξης. Η αυξημένη τουριστική ζήτηση δημιουργεί σημαντικές ευκαιρίες για οικονομική ανάπτυξη, αλλά ταυτόχρονα προκαλεί πιέσεις στους φυσικούς πόρους, στις υποδομές και στις τοπικές κοινωνίες. Η αντιμετώπιση φαινομένων όπως ο υπερτουρισμός, η περιβαλλοντική υποβάθμιση και η πίεση στις υποδομές αποτελεί μία από τις σημαντικότερες προκλήσεις για το μέλλον του ελληνικού τουρισμού.

Επομένως, η εξέλιξη του ελληνικού τουρισμού δεν μπορεί να εξετάζεται ανεξάρτητα από τις ευρύτερες τεχνολογικές, οικονομικές και κοινωνικές μεταβολές. Η ψηφιοποίηση της τουριστικής αγοράς έχει δημιουργήσει νέα επιχειρηματικά μοντέλα και νέους τρόπους σύνδεσης της τουριστικής ζήτησης με την προσφορά. Στο πλαίσιο αυτό εντάσσεται και η ανάπτυξη της Airbnb.

1.2 Η εμφάνιση και η εξέλιξη του Airbnb

Η ανάπτυξη της Airbnb αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα του τρόπου με τον οποίο η ψηφιακή τεχνολογία μπορεί να μετασχηματίσει έναν παραδοσιακό οικονομικό κλάδο. Η ιδέα της Airbnb εμφανίστηκε το 2007 στο Σαν Φρανσίσκο, όταν οι Brian Chesky και Joe Gebbia αποφάσισαν να αξιοποιήσουν έναν διαθέσιμο χώρο στην κατοικία τους προσφέροντας προσωρινή διαμονή σε επισκέπτες. Η αρχική ιδέα βασιζόταν στην αξιοποίηση ενός ανεκμετάλλετου χώρου κατοικίας και στη δημιουργία ενός συμπληρωματικού εισοδήματος.

Η εταιρεία ιδρύθηκε το 2008 και σταδιακά εξελίχθηκε από μια μικρή διαδικτυακή υπηρεσία σε μία από τις σημαντικότερες πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης παγκοσμίως. Η λειτουργία της βασίζεται στη δημιουργία μιας ψηφιακής αγοράς, στην οποία ιδιοκτήτες ή διαχειριστές ακινήτων μπορούν να προσφέρουν καταλύματα και οι ταξιδιώτες μπορούν να αναζητούν και να πραγματοποιούν κρατήσεις με βάση τον προορισμό, τις ημερομηνίες, την τιμή, τον τύπο καταλύματος και τις παρεχόμενες υπηρεσίες.

Η Airbnb εντάσσεται αρχικά στο ευρύτερο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού (sharing economy). Σύμφωνα με τους Botsman και Rogers (2010), η οικονομία διαμοιρασμού στηρίζεται στην αποτελεσματικότερη αξιοποίηση υφιστάμενων πόρων μέσω συστημάτων που επιτρέπουν την πρόσβαση αντί της αποκλειστικής ιδιοκτησίας. Στην περίπτωση της Airbnb, ένας ιδιοκτήτης μπορούσε να διαθέσει έναν χώρο της κατοικίας του, ο οποίος διαφορετικά παρέμενε ανεκμετάλλετος, σε έναν ταξιδιώτη.

Η ανάπτυξη της Airbnb, ωστόσο, διαφοροποίησε σταδιακά το αρχικό μοντέλο. Όπως επισημαίνει ο Guttentag (2015), η πλατφόρμα βασίζεται σε ένα επιχειρηματικό μοντέλο που αξιοποιεί την τεχνολογία του διαδικτύου και προσφέρει στους ταξιδιώτες χαρακτηριστικά όπως εξοικονόμηση κόστους, οικιακές παροχές και δυνατότητα περισσότερο τοπικής και αυθεντικής εμπειρίας.

Η δυνατότητα πραγματοποίησης της διαδικασίας κράτησης μέσω μιας ενιαίας ψηφιακής πλατφόρμας αποτελεί βασικό στοιχείο της επιτυχίας της Airbnb. Ο ταξιδιώτης μπορεί να αναζητήσει διαθέσιμα καταλύματα, να εξετάσει φωτογραφίες και χαρακτηριστικά, να διαβάσει αξιολογήσεις προηγούμενων επισκεπτών και να πραγματοποιήσει ηλεκτρονικά την κράτηση και την πληρωμή.

Ιδιαίτερη σημασία έχουν οι αξιολογήσεις και τα σχόλια των χρηστών. Το σύστημα αξιολόγησης λειτουργεί ως μηχανισμός δημιουργίας εμπιστοσύνης μεταξύ αγνώστων και μειώνει σε σημαντικό βαθμό την αβεβαιότητα που θα

μπορούσε να χαρακτηρίζει μια συναλλαγή μεταξύ ιδιώτη οικοδεσπότη και επισκέπτη. Με τον τρόπο αυτό, η ψηφιακή πλατφόρμα δεν λειτουργεί απλώς ως μέσο προβολής ακινήτων, αλλά ως μηχανισμός διαμεσολάβησης της συναλλαγής.

Η Airbnb παρουσίασε επίσης διαφορετικά πλεονεκτήματα σε σχέση με την παραδοσιακή ξενοδοχειακή διαμονή. Η δυνατότητα επιλογής ολόκληρης κατοικίας, η ύπαρξη κουζίνας και άλλων οικιακών παροχών, η δυνατότητα φιλοξενίας μεγαλύτερου αριθμού ατόμων και η επιλογή καταλυμάτων σε διαφορετικές περιοχές μιας πόλης ή ενός τουριστικού προορισμού αποτέλεσαν σημαντικά στοιχεία της ελκυστικότητάς της.

Παράλληλα, η Airbnb μετασχημάτισε τη σχέση μεταξύ τουρισμού και ακίνητης περιουσίας. Ένα ακίνητο που προηγουμένως αποτελούσε αποκλειστικά κατοικία ή μακροχρόνια μίσθωση μπορούσε πλέον να μετατραπεί σε τουριστικό κατάλυμα. Με αυτόν τον τρόπο, η ακίνητη περιουσία ενσωματώθηκε περισσότερο άμεσα στην τουριστική οικονομία.

Η εξέλιξη αυτή, όμως, σηματοδότησε και τη σταδιακή απομάκρυνση από την αρχική λογική της απλής διαμοίρασης. Η αυξανόμενη παρουσία ιδιοκτητών με πολλαπλά ακίνητα και επαγγελματιών διαχειριστών οδήγησε στη δημιουργία μιας περισσότερο οργανωμένης αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης. Ως αποτέλεσμα, η Airbnb δεν αποτελεί πλέον αποκλειστικά πλατφόρμα περιστασιακής αξιοποίησης ενός αχρησιμοποίητου χώρου, αλλά σε πολλές περιπτώσεις αποτελεί μέσο οργανωμένης τουριστικής και επενδυτικής δραστηριότητας.

1.3 Η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Ελλάδα

Η εξάπλωση της Airbnb στην Ελλάδα πραγματοποιήθηκε σε ένα ιδιαίτερο οικονομικό και κοινωνικό περιβάλλον. Η οικονομική κρίση της προηγούμενης δεκαετίας είχε προκαλέσει σημαντική μείωση των εισοδημάτων, αύξηση της ανεργίας και περιορισμό των επενδύσεων στην αγορά ακινήτων. Υπό αυτές τις συνθήκες, η δυνατότητα δημιουργίας πρόσθετου εισοδήματος από την αξιοποίηση μιας κατοικίας αποτέλεσε σημαντικό κίνητρο για πολλούς ιδιοκτήτες.

Η βραχυχρόνια μίσθωση προσέφερε στους ιδιοκτήτες τη δυνατότητα να αξιοποιήσουν ακίνητα τα οποία προηγουμένως παρέμεναν κενά ή απέφεραν περιορισμένο εισόδημα μέσω της μακροχρόνιας μίσθωσης. Παράλληλα, η σταδιακή ανάκαμψη του ελληνικού τουρισμού αύξησε τη ζήτηση για καταλύματα και δημιούργησε ευνοϊκές συνθήκες για την ανάπτυξη της συγκεκριμένης αγοράς.

Η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων ήταν ιδιαίτερα έντονη σε περιοχές με υψηλή τουριστική ζήτηση. Η Αθήνα αποτέλεσε έναν από τους σημαντικότερους προορισμούς, ενώ σημαντική ανάπτυξη καταγράφηκε επίσης στην Κρήτη, στα νησιά του Αιγαίου και του Ιονίου και σε άλλους δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς.

Η περίπτωση της Αθήνας παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον. Η συγκέντρωση καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης σε κεντρικές περιοχές συνδέθηκε με την ανάπτυξη του αστικού τουρισμού και με σημαντικές μεταβολές στη χρήση του οικιστικού αποθέματος. Η έρευνα των Balampanidis, Papatzani και Pettas επισημαίνει ότι η εξάπλωση της Airbnb στην Αθήνα υπήρξε κοινωνικά και γεωγραφικά άνιση, ενώ ταυτόχρονα συνδέθηκε τόσο με στρατηγικές επιβίωσης νοικοκυριών όσο και με επενδυτικές και κερδοσκοπικές στρατηγικές υψηλότερου εισοδήματος.

Η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης είχε σημαντικές θετικές οικονομικές επιδράσεις. Οι ιδιοκτήτες μπορούσαν να αυξήσουν το εισόδημά τους, ενώ δημιουργήθηκε ζήτηση για μια σειρά από συμπληρωματικές υπηρεσίες, όπως

καθαρισμός, συντήρηση, διαχείριση κρατήσεων, φωτογράφιση ακινήτων, ψηφιακό μάρκετινγκ και επαγγελματική διαχείριση.

Παράλληλα, οι επισκέπτες που διαμένουν σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης καταναλώνουν αγαθά και υπηρεσίες στην περιοχή διαμονής τους. Εστιατόρια, καφέ, εμπορικά καταστήματα, υπηρεσίες μεταφορών και επιχειρήσεις ψυχαγωγίας μπορούν να επωφεληθούν από την αυξημένη τουριστική κίνηση.

Ένα ακόμη σημαντικό χαρακτηριστικό είναι η γεωγραφική διεύρυνση της τουριστικής δραστηριότητας. Η Airbnb μπορεί να επιτρέψει στους επισκέπτες να διαμένουν σε γειτονιές που δεν διαθέτουν μεγάλη συγκέντρωση ξενοδοχείων. Με αυτόν τον τρόπο, η τουριστική κατανάλωση μπορεί να επεκταθεί πέρα από τις παραδοσιακές τουριστικές ζώνες.

Ωστόσο, η ίδια διαδικασία μπορεί να δημιουργήσει σημαντικές πιέσεις. Η υψηλότερη οικονομική απόδοση της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε σχέση με τη μακροχρόνια μίσθωση μπορεί να δημιουργήσει κίνητρα για αλλαγή χρήσης των ακινήτων. Ένα διαμέρισμα που προηγουμένως προσφερόταν σε μόνιμο κάτοικο μπορεί να μετατραπεί σε τουριστικό κατάλυμα, ιδιαίτερα όταν η τουριστική ζήτηση είναι υψηλή.

Η εξέλιξη αυτή αποκτά ιδιαίτερη σημασία στην Ελλάδα λόγω της αυξημένης ζήτησης κατοικίας σε αστικά κέντρα και δημοφιλείς τουριστικές περιοχές. Επομένως, η ανάπτυξη της Airbnb δεν αποτελεί μόνο ζήτημα τουριστικής πολιτικής, αλλά συνδέεται άμεσα με τη λειτουργία της αγοράς ακινήτων και τη στεγαστική πολιτική.

1.4 Η Airbnb και ο μετασχηματισμός της τουριστικής αγοράς

Η ανάπτυξη της Airbnb εντάσσεται σε έναν ευρύτερο μετασχηματισμό της τουριστικής αγοράς, ο οποίος συνδέεται με την ψηφιοποίηση και την αλλαγή των καταναλωτικών προτύπων. Η τεχνολογία έχει μεταβάλει σημαντικά τον τρόπο με τον οποίο οι ταξιδιώτες αναζητούν πληροφορίες, συγκρίνουν επιλογές, πραγματοποιούν κρατήσεις και αξιολογούν τις υπηρεσίες που καταναλώνουν.

Οι Buhalis και Law (2008) υποστηρίζουν ότι η τεχνολογία πληροφορικής και επικοινωνιών έχει μετασχηματίσει τη λειτουργία του τουριστικού κλάδου, επηρεάζοντας τόσο τις επιχειρήσεις όσο και τους καταναλωτές. Η ανάπτυξη των διαδικτυακών πλατφορμών έχει αυξήσει την πρόσβαση στην πληροφορία και έχει ενισχύσει τη δυνατότητα των ταξιδιωτών να συγκρίνουν διαφορετικές επιλογές.

Η Airbnb αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα αυτής της ψηφιακής μετάβασης. Ο επισκέπτης δεν χρειάζεται πλέον να απευθυνθεί σε ένα παραδοσιακό τουριστικό γραφείο ή να αναζητήσει ξεχωριστά κάθε διαθέσιμο κατάλυμα. Μέσα από μία πλατφόρμα μπορεί να συγκρίνει μεγάλο αριθμό καταλυμάτων, να αξιολογήσει τις τιμές και τις παροχές και να πραγματοποιήσει άμεσα την κράτησή του.

Παράλληλα, η Airbnb έχει επηρεάσει τις προσδοκίες των ταξιδιωτών. Η επιλογή καταλύματος συνδέεται πλέον περισσότερο με την εμπειρία, την τοποθεσία, την αυθεντικότητα και την ευελιξία. Ο Guttentag (2015) επισημαίνει ότι η ελκυστικότητα της Airbnb σχετίζεται, μεταξύ άλλων, με την εξοικονόμηση κόστους, τις οικιακές παροχές και τη δυνατότητα περισσότερο αυθεντικής εμπειρίας στον προορισμό (Stavrianea, A., & Kamenidou, I. 2021).

Η εξέλιξη αυτή έχει άμεσες συνέπειες για τον ξενοδοχειακό κλάδο. Τα ξενοδοχεία δεν αντιμετωπίζουν πλέον μόνο ανταγωνισμό από άλλες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, αλλά και από μια ευέλικτη και διαφοροποιημένη μορφή τουριστικής διαμονής.

Η σχετική βιβλιογραφία έχει δείξει ότι ένα σημαντικό μέρος των χρηστών της Airbnb θεωρεί την πλατφόρμα υποκατάστατο των ξενοδοχείων. Οι Guttentag και Smith (2017), σε έρευνα χρηστών της Airbnb, διαπίστωσαν ότι σχεδόν τα δύο τρίτα των συμμετεχόντων είχαν χρησιμοποιήσει την Airbnb ως υποκατάστατο ξενοδοχειακής διαμονής. Παράλληλα, η σύγκριση της Airbnb με διαφορετικές κατηγορίες ξενοδοχείων έδειξε ότι η πλατφόρμα παρουσιάζει διαφορετικά ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα ανάλογα με την κατηγορία του ξενοδοχείου.

Ακόμη πιο σημαντικά είναι τα ευρήματα των Zervas, Proserpio και Byers (2017), οι οποίοι μελέτησαν την επίδραση της Airbnb στην ξενοδοχειακή αγορά του Τέξας. Η έρευνα κατέδειξε ότι η αύξηση της προσφοράς Airbnb συνδεόταν με μείωση των ξενοδοχειακών εσόδων, με εντονότερες επιπτώσεις σε ξενοδοχεία χαμηλότερης τιμής. Τα αποτελέσματα υποδεικνύουν ότι η Airbnb μπορεί να ασκήσει ανταγωνιστική πίεση σε τμήματα της ξενοδοχειακής αγοράς που προσφέρουν προϊόν σχετικά κοντά σε αυτό των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Ωστόσο, η σχέση μεταξύ Airbnb και ξενοδοχείων δεν είναι απαραίτητα αποκλειστικά ανταγωνιστική. Σε περιόδους ιδιαίτερα υψηλής ζήτησης, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις μπορούν να προσφέρουν πρόσθετη δυναμικότητα σε έναν προορισμό και να συμβάλουν στην κάλυψη της ζήτησης όταν η ξενοδοχειακή προσφορά δεν επαρκεί.

Παράλληλα, η Airbnb έχει λειτουργήσει ως παράγοντας πίεσης για τον εκσυγχρονισμό των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων. Η ενίσχυση της ψηφιακής παρουσίας, η ανάπτυξη συστημάτων άμεσης κράτησης, η βελτίωση της εμπειρίας του πελάτη και η διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος αποτελούν πλέον βασικές παραμέτρους ανταγωνιστικότητας (Stavrianea, A. 2023).

Ο μετασχηματισμός αυτός επιταχύνθηκε ακόμη περισσότερο από την πανδημία COVID-19. Η πανδημία ανέδειξε τη σημασία της ψηφιακής επικοινωνίας, των ηλεκτρονικών κρατήσεων και των ανέπαφων υπηρεσιών. Παράλληλα, μετά την πανδημία παρατηρήθηκαν αλλαγές στις ταξιδιωτικές προτιμήσεις, με μεγαλύτερη έμφαση στην ιδιωτικότητα, την ευελιξία και την αυτονομία.

Κατά συνέπεια, η Airbnb δεν αποτελεί απλώς μια νέα μορφή τουριστικού καταλύματος, αλλά μέρος μιας ευρύτερης διαδικασίας μετασχηματισμού του τουρισμού. Η ψηφιακή τεχνολογία έχει αλλάξει τη σχέση μεταξύ καταναλωτή, παρόχου καταλύματος και τουριστικού προορισμού και έχει δημιουργήσει ένα περισσότερο δυναμικό και ανταγωνιστικό περιβάλλον.

1.5 Airbnb, αγορά ακινήτων και κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις

Μία από τις σημαντικότερες διαστάσεις του φαινομένου Airbnb αφορά την επίδρασή του στην αγορά ακινήτων. Η σύνδεση της τουριστικής ζήτησης με την αγορά κατοικίας δημιουργεί ένα ιδιαίτερο περιβάλλον, καθώς ένα ακίνητο μπορεί να χρησιμοποιηθεί είτε ως κατοικία είτε ως μακροχρόνια μίσθωση είτε ως τουριστικό κατάλυμα.

Η δυνατότητα υψηλότερης οικονομικής απόδοσης μέσω της βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορεί να δημιουργήσει κίνητρα για την αλλαγή χρήσης των ακινήτων. Όταν η διαδικασία αυτή πραγματοποιείται σε μεγάλη κλίμακα, μπορεί να περιορίσει την προσφορά κατοικιών που διατίθενται στη μακροχρόνια αγορά.

Η διεθνής βιβλιογραφία έχει καταγράψει τη σχέση μεταξύ Airbnb και τιμών κατοικίας. Οι Barron, Kung και Proserpio (2021) διαπίστωσαν ότι η αύξηση της δραστηριότητας της Airbnb συνδέεται με αύξηση των ενοικίων και των τιμών κατοικίας, καθώς η πλατφόρμα μεταβάλλει τη χρήση του οικιστικού αποθέματος και δημιουργεί οικονομικά κίνητρα για την προσφορά ακινήτων σε βραχυχρόνια βάση.

Η επίδραση στην αγορά ακινήτων χρειάζεται, ωστόσο, να εξετάζεται με προσοχή και σε συνάρτηση με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε περιοχής. Η ένταση της επίδρασης δεν είναι ίδια σε ένα μικρό τουριστικό νησί, σε μια πυκνοκατοικημένη μητροπολιτική περιοχή ή σε έναν προορισμό που βρίσκεται ακόμη σε στάδιο τουριστικής ανάπτυξης. Παράγοντες όπως η περιορισμένη προσφορά κατοικιών, η εποχικότητα, η πρόσβαση στις μεταφορές και η συνολική τουριστική ζήτηση μπορούν να ενισχύσουν ή να περιορίσουν τη μεταβολή των τιμών. Η σχετική ελληνική έρευνα δείχνει ότι η σχέση μεταξύ χαρακτηριστικών των καταλυμάτων, γεωγραφικής θέσης και τιμών Airbnb είναι σύνθετη (Zouni et al., 2024). Παράλληλα, η έρευνα των Kourkouridis et al. (2024) αναδεικνύει τη σύνδεση των βραχυχρόνιων μισθώσεων με ζητήματα στεγαστικής πίεσης και κοινωνικής μεταβολής σε ελληνικά αστικά περιβάλλοντα. Επομένως, η αξιολόγηση των επιπτώσεων δεν θα πρέπει να βασίζεται αποκλειστικά στον αριθμό των καταχωρίσεων, αλλά να λαμβάνει υπόψη τη συγκέντρωση της δραστηριότητας, τη διάρκεια λειτουργίας και τη σχέση της με το διαθέσιμο οικιστικό απόθεμα (Stavrianea, A., and Kamenidou, I. 2022).

Η επίδραση αυτή δεν είναι ίδια σε όλες τις περιοχές. Είναι πιθανότερο να είναι εντονότερη σε περιοχές όπου συνυπάρχουν υψηλή τουριστική ζήτηση, περιορισμένη προσφορά κατοικίας και σημαντική συγκέντρωση καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης. Για τον λόγο αυτό, η σχέση μεταξύ Airbnb και στεγαστικής αγοράς θα πρέπει να εξετάζεται σε τοπικό επίπεδο.

Στην ελληνική περίπτωση, το ζήτημα έχει ιδιαίτερη σημασία. Η ανάπτυξη της Airbnb στην Αθήνα, για παράδειγμα, συνδέθηκε με σημαντικές μεταβολές στη χρήση του οικιστικού αποθέματος. Οι Balampanidis, Papatzani και Pettas επισημαίνουν ότι η εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Αθήνα έχει σημαντικές και άνισες επιπτώσεις στην κατοικία, στον αστικό χώρο και στις κοινωνικές ομάδες που δραστηριοποιούνται στην αγορά.

Η μετατροπή κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα μπορεί να επηρεάσει τη στεγαστική προσιτότητα με δύο τρόπους. Πρώτον, μπορεί να μειώσει άμεσα τον αριθμό των διαθέσιμων κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση. Δεύτερον, μπορεί να αυξήσει την οικονομική αξία της κατοικίας, καθώς οι ιδιοκτήτες συγκρίνουν τα έσοδα από τη βραχυχρόνια και τη μακροχρόνια μίσθωση.

Το φαινόμενο αποκτά μεγαλύτερη ένταση σε δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς. Σε περιοχές της Κρήτης, των Κυκλάδων, των Δωδεκανήσων και άλλων τουριστικών περιοχών, η αυξημένη ζήτηση για τουριστική διαμονή συνυπάρχει με ανάγκες στέγασης του μόνιμου πληθυσμού και εποχικών εργαζομένων.

Η επίδραση της Airbnb, επομένως, δεν περιορίζεται στις τιμές των ακινήτων. Συνδέεται με το γενικότερο ζήτημα της στεγαστικής προσιτότητας, δηλαδή της δυνατότητας των νοικοκυριών να αποκτήσουν ή να ενοικιάσουν κατοικία σε κόστος που είναι συμβατό με το εισόδημά τους.

Παράλληλα, η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων μπορεί να συνδεθεί με διαδικασίες τουριστικοποίησης και εξευγενισμού (gentrification). Η αυξημένη τουριστική δραστηριότητα μπορεί να μεταβάλει τον χαρακτήρα μιας γειτονιάς, καθώς αυξάνονται οι επενδύσεις, αλλάζουν οι χρήσεις γης και διαφοροποιείται η σύνθεση των κατοίκων και των επιχειρήσεων.

Το gentrification δεν αποτελεί αποκλειστικό αποτέλεσμα της Airbnb, καθώς συνδέεται με ευρύτερες διαδικασίες αστικής ανάπτυξης, επενδύσεων και αύξησης της αξίας της γης. Ωστόσο, η βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να λειτουργήσει ως επιταχυντής αυτών των διαδικασιών σε περιοχές όπου υπάρχει έντονη τουριστική ζήτηση.

Οι επιπτώσεις στις τοπικές κοινωνίες είναι επομένως σύνθετες. Από τη μία πλευρά, η τουριστική ανάπτυξη μπορεί να δημιουργήσει νέες θέσεις εργασίας, εισόδημα και επιχειρηματικές ευκαιρίες. Από την άλλη πλευρά, η αύξηση

των ενοικίων και η μεταβολή της χρήσης των ακινήτων μπορεί να δυσκολέψει την παραμονή των μόνιμων κατοίκων.

Η ανάγκη ισορροπίας μεταξύ τουριστικής ανάπτυξης και στεγαστικής προστασίας αποτελεί συνεπώς μία από τις βασικότερες προκλήσεις της σύγχρονης τουριστικής πολιτικής. Η Airbnb θα πρέπει να αξιολογείται όχι μόνο με βάση τον αριθμό των καταλυμάτων και τα οικονομικά οφέλη που δημιουργεί, αλλά και με βάση τις ευρύτερες επιπτώσεις της στη λειτουργία των τοπικών κοινωνιών.

1.6 Συμπεράσματα και σύνδεση με τη σύγχρονη εξέλιξη του Airbnb

Η ανάλυση του παρόντος κεφαλαίου καταδεικνύει ότι ο τουρισμός αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους πυλώνες της ελληνικής οικονομίας και ότι η Ελλάδα κατέχει ιδιαίτερα ισχυρή θέση στη διεθνή τουριστική αγορά. Η σημαντική αύξηση της τουριστικής κίνησης τα τελευταία χρόνια, με αποκορύφωμα τα στοιχεία του 2024, επιβεβαιώνει τη δυναμική του ελληνικού τουριστικού προϊόντος.

Μέσα σε αυτό το περιβάλλον αναπτύχθηκε η Airbnb, η οποία αποτέλεσε χαρακτηριστικό παράδειγμα του ψηφιακού μετασχηματισμού της τουριστικής αγοράς. Η αρχική λογική της αξιοποίησης ανεκμετάλλευτων χώρων μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού εξελίχθηκε σταδιακά σε ένα περισσότερο σύνθετο και επαγγελματικό μοντέλο βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Η Airbnb δημιούργησε σημαντικές ευκαιρίες για τους ιδιοκτήτες ακινήτων, τους επισκέπτες και τις τοπικές οικονομίες. Παράλληλα, συνέβαλε στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος και στην ανάπτυξη νέων μορφών τουριστικής επιχειρηματικότητας. Η δυνατότητα πρόσβασης σε διαφορετικούς τύπους καταλυμάτων και η αξιοποίηση της ψηφιακής τεχνολογίας μετέβαλαν σημαντικά τον τρόπο με τον οποίο πραγματοποιείται η τουριστική διαμονή.

Ωστόσο, η ανάπτυξη της Airbnb δημιούργησε και σημαντικές προκλήσεις. Η σχέση της με τον ξενοδοχειακό κλάδο αποτελεί ένα από τα βασικά ζητήματα της διεθνούς βιβλιογραφίας, καθώς η πλατφόρμα μπορεί να λειτουργήσει ως υποκατάστατο συγκεκριμένων κατηγοριών ξενοδοχείων. Παράλληλα, η βραχυχρόνια μίσθωση συνδέεται με σημαντικές επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων και στη στεγαστική προσιτότητα. Η μετατροπή κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα μπορεί να περιορίσει τη διαθεσιμότητα κατοικιών για μόνιμη χρήση και να αυξήσει τις πιέσεις στις τιμές και στα ενοίκια (Mylona, I, Amanatidis, D., Stavrianea, A., Kamenidou, I., Mamalis, S. 2021).

Επιπλέον, σε περιοχές με υψηλή τουριστική ζήτηση, η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων μπορεί να συνδεθεί με διαδικασίες τουριστικοποίησης και εξευγενισμού. Η μεταβολή αυτή μπορεί να έχει θετικές οικονομικές συνέπειες, αλλά ταυτόχρονα να επηρεάσει την κοινωνική σύνθεση και την ταυτότητα των τοπικών κοινοτήτων.

Η πανδημία COVID-19 αποτέλεσε ένα σημαντικό σημείο καμπής. Η κρίση ανέδειξε την ευαισθησία του τουρισμού σε εξωτερικούς παράγοντες, αλλά παράλληλα επιτάχυνε την ψηφιοποίηση και οδήγησε σε αλλαγές στις ταξιδιωτικές προτιμήσεις. Η αυξημένη σημασία της ιδιωτικότητας, της ευελιξίας και των εξατομικευμένων μορφών διαμονής δημιούργησε ένα νέο περιβάλλον για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Συνεπώς, η Airbnb θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ως ένα πολυδιάστατο οικονομικό, τουριστικό, τεχνολογικό και κοινωνικό φαινόμενο. Η σημασία της δεν περιορίζεται στη λειτουργία μιας ψηφιακής πλατφόρμας κρατήσεων,

αλλά επεκτείνεται στον τρόπο με τον οποίο συνδέονται ο τουρισμός, η ακίνητη περιουσία, η επιχειρηματικότητα και η κατοικία.

Η παραπάνω διαπίστωση δημιουργεί την ανάγκη για περαιτέρω διερεύνηση της εξέλιξης της Airbnb και των επιπτώσεών της στο σύγχρονο τουριστικό περιβάλλον. Το επόμενο μέρος της εργασίας μπορεί να εστιάσει περισσότερο στις μεταβολές που σημειώθηκαν μετά την πανδημία, στις νέες τάσεις της τουριστικής αγοράς, στην επαγγελματισμό των βραχυχρόνιων μισθώσεων και στις σύγχρονες προκλήσεις που δημιουργούνται για τον ξενοδοχειακό κλάδο, την αγορά ακινήτων και την κοινωνία.

Κεφάλαιο II

Σύγχρονες τάσεις και ψηφιακός μετασχηματισμός του τουρισμού

2.1 Σύγχρονες τάσεις στον τουρισμό και τα ταξίδια

Ο σύγχρονος τουρισμός βρίσκεται σε μια περίοδο σημαντικών μεταβολών, καθώς οι κοινωνικές, οικονομικές και τεχνολογικές εξελίξεις επηρεάζουν τον τρόπο με τον οποίο οι άνθρωποι επιλέγουν, οργανώνουν και βιώνουν τα ταξίδια τους. Η παγκοσμιοποίηση, η αυξημένη περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση, η τεχνολογική πρόοδος και η μεταβολή των καταναλωτικών προτύπων έχουν οδηγήσει στη σταδιακή μετάβαση από το παραδοσιακό μοντέλο του μαζικού τουρισμού σε ένα περισσότερο εξατομικευμένο και εμπειρικό πρότυπο. Οι σύγχρονοι ταξιδιώτες δεν αναζητούν αποκλειστικά ξεκούραση και ψυχαγωγία, αλλά επιδιώκουν εμπειρίες που συνδέονται με τον πολιτισμό, τη φύση, τη γαστρονομία και την τοπική κοινωνία (UNWTO, 2023· Richards, 2021).

Μία από τις σημαντικότερες τάσεις είναι η αυξανόμενη ζήτηση για **βιώσιμο και υπεύθυνο τουρισμό**. Η κλιματική αλλαγή και η αυξημένη περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση έχουν επηρεάσει τις επιλογές των ταξιδιωτών, οι οποίοι σε μεγαλύτερο βαθμό αναζητούν προορισμούς και δραστηριότητες που περιορίζουν τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις και παράλληλα στηρίζουν τις τοπικές κοινωνίες. Ο βιώσιμος τουρισμός επιδιώκει την ισορροπία μεταξύ οικονομικής ανάπτυξης, προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και κοινωνικής ευημερίας (UNEP, 2022).

Στο πλαίσιο αυτό αναπτύσσονται εναλλακτικές μορφές τουρισμού, όπως ο οικοτουρισμός, ο αγροτουρισμός, ο πεζοπορικός και ο ποδηλατικός τουρισμός, καθώς και ο γαστρονομικός και πολιτιστικός τουρισμός. Οι μορφές αυτές προσφέρουν τη δυνατότητα στους επισκέπτες να έρθουν σε άμεση επαφή με τη φύση, την τοπική παραγωγή, την παράδοση και τον πολιτισμό ενός προορισμού. Ιδιαίτερα ο αγροτουρισμός και ο γαστρονομικός τουρισμός μπορούν να συμβάλουν στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος και στην ενίσχυση της τοπικής οικονομίας (Lane & Kastenholtz, 2015).

Παράλληλα, η **αναζήτηση αυθεντικών και εξατομικευμένων εμπειριών** αποτελεί βασικό χαρακτηριστικό της σύγχρονης τουριστικής ζήτησης. Οι ταξιδιώτες επιθυμούν να γνωρίσουν τον προορισμό πέρα από τα καθιερωμένα τουριστικά αξιοθέατα και να έρθουν σε επαφή με την καθημερινότητα και τον πολιτισμό των κατοίκων. Η συμμετοχή σε τοπικές εκδηλώσεις, η γνωριμία με την τοπική γαστρονομία, η επίσκεψη σε μικρές επιχειρήσεις και η

συμμετοχή σε πολιτιστικές δραστηριότητες δημιουργούν περισσότερο προσωπικές και βιωματικές εμπειρίες (Richards, 2021).

Σημαντικές αλλαγές προέκυψαν επίσης μετά την **πανδημία COVID-19**, η οποία επηρέασε ουσιαστικά τις ταξιδιωτικές προτιμήσεις και τη λειτουργία του τουριστικού κλάδου. Η υγειονομική ασφάλεια, η ευελιξία στις κρατήσεις και οι δυνατότητες ακύρωσης απέκτησαν μεγαλύτερη σημασία, ενώ αυξήθηκε το ενδιαφέρον για ιδιωτικά καταλύματα, φυσικούς προορισμούς και δραστηριότητες σε υπαίθριους χώρους (Gössling, Scott & Hall, 2020).

Επιπλέον, η εξάπλωση της **εξ αποστάσεως εργασίας** δημιούργησε νέες μορφές τουριστικής κινητικότητας. Η εμφάνιση των digital nomads, δηλαδή των επαγγελματιών που εργάζονται εξ αποστάσεως ενώ μετακινούνται μεταξύ διαφορετικών προορισμών, έχει ενισχύσει τη ζήτηση για καταλύματα μεγαλύτερης διάρκειας, αξιόπιστη πρόσβαση στο διαδίκτυο και προορισμούς που προσφέρουν υψηλή ποιότητα ζωής.

Οι παραπάνω εξελίξεις επηρεάζουν ιδιαίτερα χώρες με έντονη τουριστική δραστηριότητα, όπως η Ελλάδα. Το φυσικό περιβάλλον, το κλίμα, η πολιτιστική κληρονομιά και η γαστρονομία αποτελούν σημαντικά συγκριτικά πλεονεκτήματα, ενώ η προσαρμογή στις νέες απαιτήσεις των ταξιδιωτών αποτελεί βασική προϋπόθεση για τη διατήρηση της ανταγωνιστικότητας του ελληνικού τουρισμού.

2.2 Η ψηφιακή εποχή και ο μετασχηματισμός του τουρισμού

Η ψηφιακή τεχνολογία αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους παράγοντες μετασχηματισμού της σύγχρονης τουριστικής βιομηχανίας. Η ανάπτυξη του διαδικτύου, των έξυπνων κινητών συσκευών, των ψηφιακών πλατφορμών και των εφαρμογών έχει μεταβάλει ουσιαστικά τόσο τη συμπεριφορά των ταξιδιωτών όσο και τον τρόπο λειτουργίας των τουριστικών επιχειρήσεων (Buhalis & Law, 2008).

Η οργάνωση ενός ταξιδιού πραγματοποιείται πλέον σε μεγάλο βαθμό μέσω ψηφιακών μέσων. Οι ταξιδιώτες μπορούν να αναζητούν πληροφορίες για προορισμούς, να συγκρίνουν τιμές, να εξετάζουν αξιολογήσεις άλλων χρηστών και να πραγματοποιούν κρατήσεις και πληρωμές ηλεκτρονικά. Παράλληλα, οι ψηφιακοί χάρτες, οι εφαρμογές πλοήγησης, τα ηλεκτρονικά εισιτήρια και οι ταξιδιωτικοί οδηγοί παρέχουν πληροφορίες σε πραγματικό χρόνο και διευκολύνουν σημαντικά τη μετακίνηση και την οργάνωση του ταξιδιού (Xiang & Gretzel, 2010).

Ιδιαίτερη σημασία έχει η δυνατότητα **εξατομίκευσης των τουριστικών υπηρεσιών**. Η συλλογή και ανάλυση δεδομένων επιτρέπει στις επιχειρήσεις και στις ψηφιακές πλατφόρμες να αναγνωρίζουν τις προτιμήσεις των χρηστών και να προτείνουν καταλύματα, δραστηριότητες και προορισμούς που ανταποκρίνονται στις προσωπικές τους ανάγκες. Η αξιοποίηση της τεχνητής νοημοσύνης και των δεδομένων ενισχύει την προσωποποίηση των υπηρεσιών και μπορεί να βελτιώσει την εμπειρία του επισκέπτη (Sigala, 2018).

Σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση της τουριστικής ζήτησης διαδραματίζουν και τα **μέσα κοινωνικής δικτύωσης**. Το Instagram, το Facebook, το TikTok και άλλες ψηφιακές πλατφόρμες έχουν μετατραπεί σε σημαντικά εργαλεία προβολής προορισμών και τουριστικών επιχειρήσεων. Οι εικόνες, τα βίντεο, οι αξιολογήσεις και οι εμπειρίες άλλων

χρηστών επηρεάζουν την αντίληψη των ταξιδιωτών και συχνά τη διαδικασία επιλογής προορισμού και καταλύματος (Leung et al., 2013).

Η ψηφιοποίηση συνέβαλε παράλληλα στην ανάπτυξη της **οικονομίας διαμοιρασμού**, η οποία βασίζεται στη χρήση ψηφιακών πλατφορμών για την αξιοποίηση και ανταλλαγή αγαθών και υπηρεσιών. Στον τουρισμό, χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η Airbnb, η οποία αξιοποιεί την τεχνολογία για να συνδέσει ιδιοκτήτες ακινήτων με ταξιδιώτες που αναζητούν εναλλακτικές μορφές διαμονής. Η ανάπτυξη τέτοιων πλατφορμών διευρύνει τις επιλογές των καταναλωτών και δημιουργήσει νέες μορφές επιχειρηματικής δραστηριότητας (Guttentag, 2015).

Ωστόσο, ο ψηφιακός μετασχηματισμός συνοδεύεται και από **σημαντικές προκλήσεις**. Η αυξημένη χρήση ηλεκτρονικών συναλλαγών και η συλλογή προσωπικών δεδομένων δημιουργούν ζητήματα προστασίας της ιδιωτικότητας και κυβερνοασφάλειας. Παράλληλα, οι τουριστικές επιχειρήσεις καλούνται να επενδύουν συνεχώς σε ψηφιακές υποδομές, τεχνογνωσία και καινοτόμες υπηρεσίες, προκειμένου να παραμένουν ανταγωνιστικές (Buhalis, 2020).

Η **πανδημία COVID-19** επιτάχυνε περαιτέρω την ψηφιοποίηση του τουρισμού. Οι ανέπαφες συναλλαγές, το ηλεκτρονικό check-in, οι ψηφιακές κρατήσεις και οι υπηρεσίες εξ αποστάσεως εξυπηρέτησης ενισχύθηκαν σημαντικά, καθώς οι επιχειρήσεις αναζήτησαν τρόπους περιορισμού της φυσικής επαφής και προσαρμογής στις νέες συνθήκες (UNWTO, 2022).

Συνολικά, η ψηφιακή εποχή έχει μετασχηματίσει το τουριστικό οικοσύστημα, επηρεάζοντας τόσο την καταναλωτική συμπεριφορά όσο και την επιχειρηματική λειτουργία. Η τεχνολογία προσφέρει μεγαλύτερη πρόσβαση στην πληροφορία, ευελιξία, εξατομίκευση και νέες επιχειρηματικές δυνατότητες, ενώ παράλληλα δημιουργεί απαιτήσεις για συνεχή προσαρμογή και υπεύθυνη διαχείριση των δεδομένων. Η ψηφιακή μετάβαση, σε συνδυασμό με τις τάσεις για βιωσιμότητα, αυθεντικότητα και εξατομίκευση, διαμορφώνει το νέο περιβάλλον μέσα στο οποίο θα αναπτυχθεί ο τουρισμός τα επόμενα χρόνια.

Ένα ακόμη χαρακτηριστικό της ψηφιακής εποχής είναι η αυξανόμενη χρήση δεδομένων για τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων. Οι πλατφόρμες μπορούν να αξιοποιούν πληροφορίες σχετικά με τις αναζητήσεις, τις κρατήσεις, τις τιμές, τη ζήτηση και τις αξιολογήσεις, ώστε να προσαρμόζουν δυναμικά την παρουσίαση των καταλυμάτων και τις προτεινόμενες επιλογές. Για τους ιδιοκτήτες και τους επαγγελματίες διαχειριστές, η δυνατότητα παρακολούθησης της ζήτησης σε σχεδόν πραγματικό χρόνο διευκολύνει τη διαχείριση τιμών, τη διαμόρφωση προσφορών και τον προγραμματισμό της διαθεσιμότητας. Για τον τουριστικό προορισμό, η συσσώρευση τέτοιων δεδομένων δημιουργεί επίσης δυνατότητες καλύτερης κατανόησης των προτύπων επισκεψιμότητας και της χωρικής κατανομής της τουριστικής δραστηριότητας. Η αξιοποίηση των δεδομένων, ωστόσο, απαιτεί παράλληλα προσοχή σε ζητήματα διαφάνειας, προστασίας προσωπικών δεδομένων και ισότιμης πρόσβασης στις ψηφιακές υπηρεσίες (Buhalis, 2020). Η ψηφιακή μετάβαση επηρεάζει και τη διαδικασία λήψης της τελικής απόφασης του ταξιδιώτη. Η αξιολόγηση ενός καταλύματος δεν βασίζεται πλέον μόνο στην επίσημη περιγραφή του παρόχου, αλλά και στη συσσωρευμένη εμπειρία προηγούμενων επισκεπτών. Οι αξιολογήσεις λειτουργούν ως μορφή ηλεκτρονικής κοινωνικής απόδειξης και μπορούν να μειώσουν την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει την αγορά μιας άυλης τουριστικής υπηρεσίας. Η σημασία τους είναι ιδιαίτερα μεγάλη στην Airbnb, επειδή ο επισκέπτης συχνά επιλέγει κατάλυμα από έναν ιδιώτη ή μικρό επαγγελματία χωρίς προηγούμενη προσωπική γνώση. Έτσι, η ψηφιακή φήμη μετατρέπεται σε σημαντικό επιχειρηματικό πόρο, ενώ η διαχείριση της

εμπειρίας του πελάτη αποκτά άμεση σύνδεση με τη μελλοντική ζήτηση (Zervas, Proserpio & Byers, 2021). Ταυτόχρονα, η τεχνολογία δεν εξαλείφει τις ανισότητες της τουριστικής αγοράς. Καταλύματα με καλύτερη τοποθεσία, επαγγελματικές φωτογραφίες, περισσότερες αξιολογήσεις και μεγαλύτερη δυνατότητα επένδυσης στη διαχείριση μπορούν να αποκτήσουν πλεονέκτημα έναντι μικρότερων παρόχων.

Κεφάλαιο 3

Η νέα εποχή μετά την COVID-19 και οι σύγχρονες προκλήσεις του Airbnb

3.1 Η πανδημία COVID-19 και η μεταπανδημική ανάκαμψη του τουρισμού

Η πανδημία COVID-19 αποτέλεσε μία από τις σοβαρότερες κρίσεις που αντιμετώπισε ο παγκόσμιος τουριστικός κλάδος στη σύγχρονη ιστορία. Η επιβολή περιορισμών στις μετακινήσεις, το κλείσιμο των συνόρων, η αναστολή διεθνών πτήσεων και τα μέτρα κοινωνικής αποστασιοποίησης προκάλεσαν απότομη συρρίκνωση της διεθνούς τουριστικής δραστηριότητας. Ο τουρισμός, λόγω της υψηλής εξάρτησής του από τη διεθνή κινητικότητα, επηρεάστηκε ιδιαίτερα έντονα από την πανδημία (Gössling et al., 2021).

Σύμφωνα με τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού, οι διεθνείς τουριστικές αφίξεις μειώθηκαν κατά περίπου 73% το 2020 σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Η εξέλιξη αυτή αντιστοιχούσε σε περίπου ένα δισεκατομμύριο λιγότερες διεθνείς αφίξεις και σε απώλεια άνω των 900 δισεκατομμυρίων δολαρίων από τις διεθνείς τουριστικές εισπράξεις (UNWTO, 2021). Οι επιπτώσεις δεν περιορίστηκαν στις επιχειρήσεις φιλοξενίας. Ξενοδοχεία, αεροπορικές εταιρείες, τουριστικά γραφεία, επιχειρήσεις εστίασης, εταιρείες μεταφορών και πλήθος επιχειρήσεων που συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με τον τουρισμό αντιμετώπισαν σοβαρά προβλήματα ρευστότητας και βιωσιμότητας. Παράλληλα, σημαντικός αριθμός εργαζομένων στον τουριστικό κλάδο βρέθηκε αντιμετώπος με απώλεια εισοδήματος, αναστολή εργασίας ή ανεργία.

Η πανδημία ανέδειξε, επομένως, την υψηλή ευαισθησία του τουρισμού σε εξωτερικές κρίσεις. Παράλληλα, όμως, λειτούργησε ως επιταχυντής μεταβολών που είχαν ήδη αρχίσει να διαμορφώνονται στον κλάδο, ιδιαίτερα όσον αφορά την ψηφιοποίηση, τη χρήση τεχνολογίας, την ευελιξία των ταξιδιωτικών υπηρεσιών και τις προτιμήσεις των καταναλωτών.

Η Ελλάδα επηρεάστηκε σημαντικά από την πανδημία, καθώς ο τουρισμός αποτελεί βασικό πυλώνα της ελληνικής οικονομίας και συνδέεται άμεσα με την απασχόληση, τις επενδύσεις, τις περιφερειακές οικονομίες και το ισοζύγιο υπηρεσιών. Η απότομη μείωση των διεθνών ταξιδιών το 2020 δημιούργησε σημαντικές πιέσεις στις επιχειρήσεις του τουριστικού κλάδου και στις τοπικές οικονομίες που εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από την τουριστική δραστηριότητα.

Η ανάκαμψη, ωστόσο, υπήρξε ιδιαίτερα ισχυρή κατά τα επόμενα έτη. Η Ελλάδα είχε ήδη καταγράψει περισσότερες από 30 εκατομμύρια διεθνείς αφίξεις το 2019, πριν από την πανδημία (UNWTO, 2020). Μετά την έντονη κάμψη του 2020, η τουριστική κίνηση άρχισε να ανακάμπτει και το 2024 η εισερχόμενη ταξιδιωτική κίνηση έφθασε περίπου τα 40,7 εκατομμύρια ταξιδιώτες. Παράλληλα, οι ταξιδιωτικές εισπράξεις ανήλθαν σε περίπου 21,6 δισ. ευρώ, σημειώνοντας αύξηση 4,8% σε σχέση με το 2023 (Τράπεζα της Ελλάδος, 2025).

Η εξέλιξη αυτή καταδεικνύει την ισχυρή ανθεκτικότητα του ελληνικού τουρισμού. Ιδιαίτερη σημασία έχει επίσης η γεωγραφική κατανομή της τουριστικής δραστηριότητας. Το 2024 η Κρήτη αποτέλεσε μία από τις σημαντικότερες τουριστικές περιφέρειες της χώρας, καταγράφοντας περίπου 6 εκατομμύρια επισκέψεις και ταξιδιωτικές εισπράξεις περίπου 4,57 δισ. ευρώ (Τράπεζα της Ελλάδος, 2025).

Η μεταπανδημική ανάκαμψη έχει ιδιαίτερη σημασία για τη μελέτη της Airbnb. Η αύξηση της τουριστικής ζήτησης, σε συνδυασμό με τις μεταβολές στις προτιμήσεις των ταξιδιωτών, δημιούργησε ευνοϊκές συνθήκες για την ανάπτυξη διαφορετικών μορφών τουριστικού καταλύματος. Η βραχυχρόνια μίσθωση αποτέλεσε μία από τις μορφές που επωφελήθηκαν από τη μεταβολή αυτή, ενισχύοντας την παρουσία της στην τουριστική αγορά.

3.2 Μεταβολές στην τουριστική συμπεριφορά και ψηφιοποίηση

Η πανδημία δεν επηρέασε μόνο το μέγεθος της τουριστικής ζήτησης, αλλά και τον τρόπο με τον οποίο οι ταξιδιώτες αντιλαμβάνονται και οργανώνουν τα ταξίδια τους. Η ασφάλεια, η υγιεινή, η ευελιξία στις κρατήσεις, η δυνατότητα ακύρωσης και η αποφυγή πολυσύχναστων χώρων απέκτησαν μεγαλύτερη σημασία στη διαδικασία επιλογής προορισμού και καταλύματος.

Παράλληλα, ενισχύθηκε το ενδιαφέρον για μικρότερες και περισσότερο εξατομικευμένες μορφές διαμονής. Η δυνατότητα χρήσης ολόκληρης κατοικίας, η ύπαρξη ιδιωτικών χώρων και η περιορισμένη επαφή με άλλους επισκέπτες αποτέλεσαν χαρακτηριστικά που μπορούσαν να καταστήσουν τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ελκυστικές κατά τη μεταπανδημική περίοδο.

Μία ακόμη σημαντική εξέλιξη ήταν η εξάπλωση της τηλεργασίας. Η δυνατότητα εργασίας από απόσταση επέτρεψε σε ορισμένους εργαζομένους να παρατείνουν τη διαμονή τους σε διαφορετικούς προορισμούς, συνδυάζοντας εργασία και ταξίδι. Η εξέλιξη αυτή συνδέεται με την ανάπτυξη των ψηφιακών νομάδων και με τη ζήτηση για καταλύματα που διαθέτουν αξιόπιστη σύνδεση στο διαδίκτυο, κατάλληλους χώρους εργασίας και δυνατότητα μεγαλύτερης διάρκειας διαμονής.

Παράλληλα, η βιωσιμότητα απέκτησε μεγαλύτερη σημασία. Η συζήτηση για τις περιβαλλοντικές και κοινωνικές επιπτώσεις του μαζικού τουρισμού ενισχύθηκε, με αποτέλεσμα να αυξάνεται το ενδιαφέρον για μορφές τουρισμού που συνδέονται με τη φύση, τον πολιτισμό και τις τοπικές κοινωνίες (UNEP & UNWTO, 2023).

Οι μεταβολές αυτές συνδέθηκαν άμεσα με την επιτάχυνση της ψηφιοποίησης του τουρισμού. Οι διαδικτυακές πλατφόρμες, τα ηλεκτρονικά συστήματα κρατήσεων, οι ψηφιακές πληρωμές, οι εφαρμογές κινητών συσκευών και οι ανέπαφες υπηρεσίες απέκτησαν αυξημένη σημασία.

Η τεχνολογία είχε, βέβαια, ήδη μετασχηματίσει την τουριστική αγορά πριν από την πανδημία. Η ανάπτυξη του ηλεκτρονικού τουρισμού (eTourism) είχε αλλάξει τον τρόπο αναζήτησης πληροφοριών, σύγκρισης τιμών, πραγματοποίησης κρατήσεων και επικοινωνίας μεταξύ επιχειρήσεων και καταναλωτών (Buhalis & Law, 2008).

Μέσα σε αυτό το περιβάλλον, οι πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης αποτέλεσαν σημαντικό παράδειγμα της μετάβασης προς ένα περισσότερο ψηφιοποιημένο μοντέλο τουριστικής κατανάλωσης. Η Airbnb επέτρεψε σε ιδιοκτήτες ακινήτων να διαθέτουν κατοικίες ή δωμάτια σε επισκέπτες, ενώ ταυτόχρονα έδωσε στους ταξιδιώτες τη δυνατότητα να συγκρίνουν μεγάλο αριθμό καταλυμάτων και να πραγματοποιούν κρατήσεις με άμεσο και σχετικά απλό τρόπο.

Η ανάπτυξη της Airbnb συνδέεται με την ευρύτερη οικονομία διαμοιρασμού, η οποία βασίζεται στη χρήση ψηφιακών πλατφορμών για τη διευκόλυνση συναλλαγών μεταξύ χρηστών. Η σχετική βιβλιογραφία επισημαίνει ότι το μοντέλο αυτό δημιούργησε νέες μορφές κατανάλωσης και αξιοποίησης υποαπασχολούμενων πόρων (Botsman & Rogers, 2010).

Η σημασία της οικονομίας διαμοιρασμού για τον τουρισμό δεν περιορίζεται στη δημιουργία μιας ακόμη μορφής καταλύματος. Η βασική μεταβολή αφορά τον τρόπο με τον οποίο οργανώνεται η πρόσβαση σε έναν πόρο, καθώς η ψηφιακή πλατφόρμα λειτουργεί ως μηχανισμός σύνδεσης προσφοράς και ζήτησης, διευκολύνοντας συναλλαγές μεταξύ ιδιωτών και επαγγελματιών. Με αυτόν τον τρόπο, ένα ακίνητο που προηγουμένως παρέμενε εκτός του τουριστικού κυκλώματος μπορεί να ενταχθεί στην αγορά φιλοξενίας με σχετικά χαμηλό κόστος εισόδου. Η εξέλιξη αυτή ενισχύει την ευελιξία της προσφοράς, αλλά ταυτόχρονα δημιουργεί νέα ζητήματα ως προς τον έλεγχο της ποιότητας, τη φορολογική μεταχείριση και την προστασία της κατοικίας. Η βιβλιογραφία για την οικονομία διαμοιρασμού υπογραμμίζει ακριβώς αυτή τη διπλή διάσταση: οι ψηφιακές πλατφόρμες μπορούν να αυξήσουν την αποτελεσματικότητα της χρήσης πόρων, αλλά η μεγάλης κλίμακας εμπορευματοποίηση μπορεί να μεταβάλει τον αρχικό χαρακτήρα του μοντέλου (Cheng, 2016).

3.3 Η εξέλιξη του Airbnb και οι επιπτώσεις στον ξενοδοχειακό κλάδο

Η Airbnb αποτέλεσε μία από τις σημαντικότερες καινοτομίες που εμφανίστηκαν στον χώρο της τουριστικής φιλοξενίας κατά τις τελευταίες δύο δεκαετίες. Το αρχικό μοντέλο βασίστηκε στη δυνατότητα ιδιωτών να διαθέτουν περιστασιακά ένα δωμάτιο ή μία κατοικία σε ταξιδιώτες μέσω μιας ψηφιακής πλατφόρμας. Με την πάροδο του χρόνου, ωστόσο, το μοντέλο αυτό εξελίχθηκε και η Airbnb μετατράπηκε σε σημαντικό παράγοντα της παγκόσμιας αγοράς καταλυμάτων.

Η ανάπτυξη της πλατφόρμας προσέφερε στους ταξιδιώτες μεγαλύτερη ποικιλία επιλογών ως προς τον τύπο, την τοποθεσία και την τιμή του καταλύματος. Παράλληλα, έδωσε τη δυνατότητα στους ιδιοκτήτες ακινήτων να αξιοποιούν οικονομικά την ακίνητη περιουσία τους, ιδιαίτερα σε περιοχές με υψηλή τουριστική ζήτηση.

Η ανάπτυξη αυτή δημιούργησε, ωστόσο, έναν νέο τύπο ανταγωνισμού για τις παραδοσιακές επιχειρήσεις φιλοξενίας. Τα ξενοδοχεία βρέθηκαν αντιμέτωπα με ένα μοντέλο παροχής καταλύματος που χαρακτηρίζεται από υψηλή ευελιξία, μεγάλη ποικιλία και δυνατότητα ταχείας προσαρμογής της προσφοράς.

Η επίδραση της Airbnb στον ξενοδοχειακό κλάδο έχει αποτελέσει αντικείμενο σημαντικής ερευνητικής δραστηριότητας. Οι Zervas et al. (2017), εξετάζοντας την αγορά του Τέξας, διαπίστωσαν ότι η αύξηση της παρουσίας της Airbnb συνδέεται με μείωση των εσόδων των ξενοδοχείων, με τις επιπτώσεις να είναι εντονότερες στα χαμηλότερα τμήματα της ξενοδοχειακής αγοράς.

Αντίστοιχα, οι Dogru et al. (2019), εξετάζοντας δέκα σημαντικές ξενοδοχειακές αγορές των Ηνωμένων Πολιτειών, διαπίστωσαν ότι η αύξηση της προσφοράς της Airbnb επηρεάζει αρνητικά βασικούς δείκτες ξενοδοχειακής απόδοσης, όπως τα έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (RevPAR), η μέση ημερήσια τιμή (ADR) και η πληρότητα.

Η επίδραση, ωστόσο, δεν είναι ομοιόμορφη σε όλες τις κατηγορίες ξενοδοχείων. Οι ξενοδοχειακές μονάδες χαμηλότερου και μεσαίου κόστους είναι πιθανότερο να ανταγωνίζονται άμεσα τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, καθώς απευθύνονται σε ταξιδιώτες που είναι περισσότερο ευαίσθητοι στην τιμή. Αντίθετα, οι ξενοδοχειακές μονάδες υψηλότερης κατηγορίας διαθέτουν χαρακτηριστικά όπως οργανωμένες υπηρεσίες, εστιατόρια, spa, συνεδριακές εγκαταστάσεις και επαγγελματική εξυπηρέτηση, τα οποία μπορούν να λειτουργήσουν ως στοιχεία διαφοροποίησης.

Η παρουσία της Airbnb δεν συνεπάγεται, επομένως, αποκλειστικά υποκατάσταση των ξενοδοχείων. Σε περιόδους ιδιαίτερα υψηλής ζήτησης, η αύξηση της διαθέσιμης προσφοράς μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων μπορεί να λειτουργήσει και συμπληρωματικά προς την ξενοδοχειακή αγορά, αυξάνοντας τη συνολική δυναμικότητα ενός προορισμού.

Παράλληλα, η ανάπτυξη της Airbnb έχει λειτουργήσει ως παράγοντας πίεσης για τον εκσυγχρονισμό των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων. Η ψηφιοποίηση, η προσωποποίηση των υπηρεσιών, η ενίσχυση της διαδικτυακής παρουσίας, η διαχείριση της εμπειρίας του πελάτη και η διαφοροποίηση του προσφερόμενου προϊόντος αποτελούν πλέον σημαντικά στοιχεία ανταγωνιστικότητας.

3.4 Airbnb και αγορά ακινήτων: τιμές, ενοίκια και στεγαστική προσιτότητα

Μία από τις σημαντικότερες διαστάσεις του φαινομένου Airbnb αφορά την αγορά κατοικίας. Η μετατροπή ακινήτων από μακροχρόνιες σε βραχυχρόνιες μισθώσεις μπορεί να περιορίσει την προσφορά κατοικιών που είναι διαθέσιμες στους μόνιμους κατοίκους, ιδιαίτερα σε περιοχές με υψηλή τουριστική ζήτηση.

Οι Barron et al. (2021) έδειξαν ότι η αύξηση της δραστηριότητας της Airbnb στις Ηνωμένες Πολιτείες συνδέεται με αύξηση των ενοικίων και των τιμών των κατοικιών. Παράλληλα, τα αποτελέσματά τους δείχνουν ότι η αύξηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης συνοδεύεται από ανακατανομή της στεγαστικής προσφοράς: αυξάνεται η προσφορά βραχυχρόνιων καταλυμάτων, ενώ μειώνεται η προσφορά κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση.

Η επίδραση αυτή είναι ιδιαίτερα σημαντική για τουριστικές περιοχές και αστικά κέντρα όπου η ζήτηση για βραχυχρόνια καταλύματα είναι υψηλή. Η υψηλότερη οικονομική απόδοση ενός ακινήτου μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορεί να δημιουργήσει κίνητρο στον ιδιοκτήτη να αποσύρει το ακίνητο από τη μακροχρόνια αγορά.

Στην ελληνική περίπτωση, το ζήτημα αποκτά ιδιαίτερη σημασία σε περιοχές όπως το ιστορικό κέντρο της Αθήνας, η Θεσσαλονίκη και δημοφιλείς τουριστικοί προορισμοί, μεταξύ των οποίων η Κρήτη, η Σαντορίνη και η Μύκονος. Ωστόσο, η ένταση των επιπτώσεων διαφέρει σημαντικά μεταξύ περιοχών και εξαρτάται από την τουριστική ζήτηση, το μέγεθος της τοπικής αγοράς κατοικίας, τη διαθεσιμότητα ακινήτων και το επίπεδο επαγγελματισμού των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Επομένως, η σχέση μεταξύ Airbnb και στεγαστικής αγοράς δεν θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ως ένα ενιαίο και ομοιόμορφο φαινόμενο. Η επίδραση μπορεί να είναι εντονότερη σε συγκεκριμένες γειτονιές και σε περιοχές όπου η τουριστική ζήτηση είναι ιδιαίτερα υψηλή.

3.5 Επαγγελματισμός, εξευγενισμός και κοινωνικές επιπτώσεις

Η εξέλιξη της Airbnb έχει οδηγήσει σταδιακά από το αρχικό μοντέλο της περιστασιακής αξιοποίησης ενός ακινήτου σε ένα περισσότερο επαγγελματικό μοντέλο διαχείρισης. Σήμερα, σημαντικό μέρος της αγοράς αποτελείται από ιδιοκτήτες ή διαχειριστές που διαθέτουν περισσότερα από ένα ακίνητα. Παράλληλα, έχουν δημιουργηθεί εξειδικευμένες επιχειρήσεις property management, καθαρισμού, συντήρησης, φωτογράφισης, ψηφιακού μάρκετινγκ και διαχείρισης κρατήσεων.

Η επαγγελματισμός αυτή μεταβάλλει τον χαρακτήρα της οικονομίας διαμοιρασμού. Η Airbnb δεν αποτελεί πλέον αποκλειστικά ένα μέσο μέσω του οποίου ένας ιδιώτης αξιοποιεί περιστασιακά ένα αχρησιμοποίητο δωμάτιο ή κατοικία. Σε αρκετές περιπτώσεις έχει εξελιχθεί σε οργανωμένη επιχειρηματική δραστηριότητα με πολλαπλά ακίνητα και επαγγελματική διαχείριση.

Παράλληλα, η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων συνδέεται με ευρύτερες κοινωνικές και χωρικές μεταβολές. Ένα από τα σημαντικότερα ζητήματα είναι το φαινόμενο του εξευγενισμού (gentrification), δηλαδή η διαδικασία

κατά την οποία μια περιοχή υφίσταται κοινωνικό και οικονομικό μετασχηματισμό εξαιτίας της αύξησης της αξίας των ακινήτων, των επενδύσεων και της εισόδου υψηλότερων εισοδηματικών ομάδων.

Οι Wachsmuth και Weisler (2018) υποστηρίζουν ότι η Airbnb μπορεί να δημιουργήσει μια νέα μορφή «rent gap», καθώς η δυνατότητα υψηλότερης τουριστικής απόδοσης μεταβάλλει την οικονομική αξία της κατοικίας σε συγκεκριμένες γειτονιές. Η διαδικασία αυτή μπορεί να συμβάλει σε αλλαγές στη χρήση των ακινήτων και στη σύνθεση των τοπικών κοινωνιών.

Η τουριστικοποίηση ορισμένων περιοχών μπορεί να έχει θετικές οικονομικές συνέπειες, καθώς αυξάνει την κατανάλωση σε εστιατόρια, καταστήματα, υπηρεσίες μεταφορών και άλλες τοπικές επιχειρήσεις. Παράλληλα, όμως, μπορεί να αυξήσει το κόστος ζωής και να περιορίσει την πρόσβαση των μόνιμων κατοίκων σε κατοικία.

Το ζήτημα επομένως δεν αφορά μόνο τις τιμές των ακινήτων, αλλά και τη διατήρηση της κοινωνικής και πολιτιστικής ταυτότητας των περιοχών. Η ισορροπία μεταξύ τουριστικής ανάπτυξης και ποιότητας ζωής των κατοίκων αποτελεί μία από τις βασικότερες σύγχρονες προκλήσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

3.6 Ρυθμιστικό πλαίσιο και σύγχρονες προκλήσεις – Συμπεράσματα

Η ταχεία ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει οδηγήσει πολλές κυβερνήσεις και τοπικές αρχές στην υιοθέτηση ρυθμιστικών μέτρων. Τα μέτρα αυτά αφορούν, μεταξύ άλλων, την καταγραφή των ακινήτων, τη φορολογία, την ασφάλεια των καταλυμάτων, τους όρους λειτουργίας και, σε ορισμένες περιπτώσεις, τον περιορισμό του αριθμού ή της διάρκειας των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Στην Ελλάδα έχει δημιουργηθεί θεσμικό πλαίσιο για τη λειτουργία της βραχυχρόνιας μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένης της υποχρεωτικής εγγραφής των ακινήτων στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής και της φορολογικής αντιμετώπισης των σχετικών εισοδημάτων.

Η βασική πρόκληση για τη δημόσια πολιτική είναι η επίτευξη ισορροπίας μεταξύ τριών διαφορετικών στόχων: της τουριστικής ανάπτυξης, της οικονομικής αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας και της προστασίας της κατοικίας και της ποιότητας ζωής των μόνιμων κατοίκων.

Η ανάγκη αυτή γίνεται ακόμη σημαντικότερη σε περιοχές όπου η τουριστική ζήτηση είναι ιδιαίτερα υψηλή και η προσφορά κατοικίας περιορισμένη. Η ρύθμιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων θα πρέπει, επομένως, να λαμβάνει υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε περιοχής και να βασίζεται σε αξιόπιστα δεδομένα σχετικά με τις επιπτώσεις στην τουριστική αγορά, την κατοικία και τις τοπικές κοινωνίες.

Συνολικά, η πανδημία COVID-19 αποτέλεσε σημείο καμπής για τον παγκόσμιο και τον ελληνικό τουρισμό. Παρότι προκάλεσε πρωτοφανή μείωση της τουριστικής δραστηριότητας, παράλληλα επιτάχυνε σημαντικές αλλαγές στην τουριστική συμπεριφορά, στην ψηφιοποίηση και στη λειτουργία των επιχειρήσεων φιλοξενίας.

Στο μεταπανδημικό περιβάλλον, η ζήτηση για ευελιξία, ιδιωτικότητα και εξατομικευμένες εμπειρίες δημιούργησε ευνοϊκές συνθήκες για την ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών διαμονής. Η Airbnb αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα αυτής της μετάβασης, καθώς συνδυάζει την ψηφιακή τεχνολογία με την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας.

Ταυτόχρονα, η ανάπτυξη της Airbnb δημιουργεί σημαντικές επιπτώσεις στον ξενοδοχειακό κλάδο. Η βιβλιογραφία καταδεικνύει ότι η αύξηση της προσφοράς μέσω της πλατφόρμας μπορεί να επηρεάσει αρνητικά την ξενοδοχειακή απόδοση, ιδιαίτερα σε τμήματα της αγοράς που ανταγωνίζονται άμεσα τις βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Η ανταγωνιστική σχέση Airbnb και ξενοδοχείων δεν είναι απόλυτα γραμμική, καθώς οι δύο μορφές φιλοξενίας απευθύνονται σε μεγάλο βαθμό σε κοινά, αλλά όχι ταυτόσημα τμήματα της αγοράς. Το Airbnb μπορεί να εμφανίζει μεγαλύτερη ελκυστικότητα για ταξιδιώτες που αναζητούν αυτονομία, κουζίνα, μεγαλύτερους χώρους ή διαμονή σε γειτονιές εκτός των παραδοσιακών τουριστικών ζωνών. Αντίθετα, τα ξενοδοχεία διατηρούν πλεονεκτήματα που σχετίζονται με την τυποποίηση των υπηρεσιών, την υποδοχή, την καθημερινή εξυπηρέτηση και τη δυνατότητα άμεσης παροχής πρόσθετων υπηρεσιών. Η μελέτη των Zervas, Proserpio και Byers (2017) έδειξε ότι η αύξηση της προσφοράς Airbnb μπορεί να επηρεάσει τα ξενοδοχειακά έσοδα, με εντονότερη επίδραση σε ορισμένες κατηγορίες ξενοδοχείων. Αυτό υποδηλώνει ότι η πραγματική πρόκληση για τον ξενοδοχειακό κλάδο δεν είναι απλώς η ύπαρξη ενός νέου ανταγωνιστή, αλλά η ανάγκη προσαρμογής σε διαφορετικά κριτήρια επιλογής των ταξιδιωτών. Η διαφοροποίηση της εμπειρίας, η αξιοποίηση της τεχνολογίας, η ενίσχυση της online παρουσίας και η παροχή προσωποποιημένων υπηρεσιών αποτελούν συνεπώς βασικές κατευθύνσεις προσαρμογής.

Οι επιπτώσεις επεκτείνονται όμως και πέρα από τον τουρισμό, καθώς η βραχυχρόνια μίσθωση επηρεάζει τη λειτουργία της αγοράς κατοικίας. Η ανακατανομή ακινήτων από τη μακροχρόνια στη βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να συμβάλει στην αύξηση των ενοικίων και των τιμών κατοικίας, ενώ σε ορισμένες περιοχές μπορεί να συνδεθεί με διαδικασίες τουριστικοποίησης και εξευγενισμού.

Συνεπώς, η Airbnb δεν θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ούτε αποκλειστικά ως απειλή ούτε αποκλειστικά ως ευκαιρία. Αποτελεί ένα σύνθετο οικονομικό, τουριστικό και κοινωνικό φαινόμενο, του οποίου οι επιπτώσεις διαφοροποιούνται ανάλογα με την περιοχή, το είδος του καταλύματος, την ένταση της τουριστικής ζήτησης και τον βαθμό επαγγελματικοποίησης της αγοράς.

Η κατανόηση αυτών των διαστάσεων είναι απαραίτητη για την αξιολόγηση του ρόλου της Airbnb στην ελληνική τουριστική και στεγαστική αγορά. Παράλληλα, αναδεικνύει την ανάγκη για ένα ισορροπημένο και τεκμηριωμένο ρυθμιστικό πλαίσιο, το οποίο θα επιτρέπει την αξιοποίηση των οικονομικών και τουριστικών οφελών της

βραχυχρόνιας μίσθωσης, χωρίς να παραβλέπει τις επιπτώσεις στη στεγαστική αγορά, στις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις και στις τοπικές κοινωνίες.

Η μεταπανδημική περίοδος ανέδειξε επίσης τη σημασία της ανθεκτικότητας των τουριστικών επιχειρήσεων. Η εμπειρία της COVID-19 απέδειξε ότι η τουριστική ζήτηση μπορεί να μεταβληθεί απότομα εξαιτίας εξωτερικών γεγονότων, με άμεσες συνέπειες στα έσοδα, στην απασχόληση και στις επενδυτικές αποφάσεις. Οι επιχειρήσεις και οι ιδιοκτήτες που δραστηριοποιούνται στις βραχυχρόνιες μισθώσεις κλήθηκαν να προσαρμοστούν σε συνθήκες αβεβαιότητας, να διαχειριστούν ακυρώσεις και να επανεξετάσουν τη σχέση μεταξύ τιμής, πληρότητας και κινδύνου. Η δυνατότητα ταχείας μεταβολής των τιμών και της διαθεσιμότητας μέσω ψηφιακών εργαλείων αποτέλεσε πλεονέκτημα, αλλά δεν εξάλειψε την εξάρτηση από τη συνολική πορεία του τουρισμού (Gössling, Scott & Hall, 2021). Παράλληλα, η επαγγελματοποίηση της αγοράς δημιουργεί νέες απαιτήσεις σε επίπεδο διαχείρισης. Η επιτυχής λειτουργία ενός καταλύματος δεν περιορίζεται πλέον στην ανάρτηση μιας αγγελίας. Απαιτεί συστηματική παρακολούθηση κρατήσεων, δυναμική τιμολόγηση, άμεση επικοινωνία με τους επισκέπτες, οργάνωση καθαρισμού και συντήρησης, διαχείριση αξιολογήσεων και συμμόρφωση με φορολογικές και κανονιστικές υποχρεώσεις. Κατά συνέπεια, ένα μέρος της οικονομικής δραστηριότητας μεταφέρεται από τον ιδιοκτήτη σε εξειδικευμένους επαγγελματίες διαχείρισης. Η τάση αυτή μπορεί να αυξάνει την ποιότητα και την αποτελεσματικότητα, αλλά παράλληλα ενισχύει τον επιχειρηματικό χαρακτήρα της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Ιδιαίτερα σημαντικό είναι και το ζήτημα της χωρικής συγκέντρωσης. Η αύξηση των καταλυμάτων δεν έχει τις ίδιες συνέπειες σε όλες τις περιοχές ενός προορισμού. Σε περιοχές με περιορισμένο οικιστικό απόθεμα και υψηλή τουριστική ζήτηση, ακόμη και σχετικά μικρή μεταβολή στη χρήση κατοικιών μπορεί να επηρεάσει την τοπική αγορά ενοικίων. Αντίθετα, σε περιοχές με διαθέσιμα ακίνητα και χαμηλότερη πίεση στη μόνιμη κατοικία, η βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να λειτουργήσει περισσότερο ως εργαλείο ενεργοποίησης ανενεργού αποθέματος και προσέλκυσης επισκεπτών. Η διάσταση αυτή υποστηρίζει την ανάγκη για πολιτικές που λαμβάνουν υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε περιοχής αντί για οριζόντιες λύσεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

Μεθοδολογία Έρευνας

4.1 Μέθοδος έρευνας

Η παρούσα διπλωματική εργασία βασίστηκε σε **ποσοτική ερευνητική προσέγγιση**, με στόχο τη συστηματική διερεύνηση του φαινομένου της Airbnb στην Ελλάδα και, ειδικότερα, των επιπτώσεών της στον ξενοδοχειακό κλάδο, στην αγορά ακινήτων και στην ευρύτερη τουριστική δραστηριότητα. Η επιλογή της ποσοτικής μεθόδου κρίθηκε κατάλληλη, καθώς επέτρεψε τη συλλογή και συστηματική επεξεργασία αριθμητικών δεδομένων από συγκεκριμένο αριθμό συμμετεχόντων.

Η ποσοτική έρευνα βασίζεται στη συλλογή μετρήσιμων δεδομένων μέσω τυποποιημένων ερευνητικών εργαλείων, όπως τα δομημένα ερωτηματολόγια, και αποσκοπεί στην καταγραφή τάσεων, στάσεων και αντιλήψεων με τρόπο που επιτρέπει τη συγκριτική και στατιστική επεξεργασία των απαντήσεων (Creswell & Creswell, 2018). Η συγκεκριμένη προσέγγιση κρίθηκε κατάλληλη για την παρούσα έρευνα, καθώς επέτρεψε την ποσοτικοποίηση των απόψεων τόσο των χρηστών της Airbnb όσο και των ιδιοκτητών ακινήτων που δραστηριοποιούνται στη βραχυχρόνια μίσθωση.

Η επιλογή της ποσοτικής μεθόδου συνδέθηκε άμεσα με τους στόχους της εργασίας, καθώς επιδιώχθηκε η καταγραφή του βαθμού ικανοποίησης των χρηστών από την πλατφόρμα, των παραγόντων που επηρεάζουν την επιλογή καταλύματος, καθώς και των αντιλήψεων σχετικά με τις οικονομικές, κοινωνικές και επιχειρηματικές επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Η έρευνα πραγματοποιήθηκε μέσω **δύο ξεχωριστών δομημένων ερωτηματολογίων**, τα οποία απευθύνθηκαν σε δύο διαφορετικές ομάδες συμμετεχόντων: α) τουρίστες/επισκέπτες που είχαν χρησιμοποιήσει κατάλυμα μέσω Airbnb και β) ιδιοκτήτες ακινήτων που δραστηριοποιούνταν μέσω της πλατφόρμας. Το πρώτο ερωτηματολόγιο περιλάμβανε **20 ερωτήσεις**, ενώ το δεύτερο περιλάμβανε **21 ερωτήσεις**. Η χρήση τυποποιημένης διαδικασίας συλλογής δεδομένων επέτρεψε την ομοιόμορφη καταγραφή των απαντήσεων και τη συγκριτική παρουσίαση των αποτελεσμάτων.

Η επιλογή της Airbnb ως αντικείμενο μελέτης συνδέεται με τη σημαντική ανάπτυξη των ψηφιακών πλατφορμών διαμονής και με την επίδρασή τους στην παραδοσιακή αγορά φιλοξενίας. Η διεθνής βιβλιογραφία έχει αναδείξει την Airbnb ως χαρακτηριστικό παράδειγμα της οικονομίας διαμοιρασμού, η οποία έχει επηρεάσει τόσο τις καταναλωτικές επιλογές όσο και τον ανταγωνισμό στον ξενοδοχειακό κλάδο (Guttentag, 2015· Zervas, Proserpio & Byers, 2017).

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει και η μεταβολή της συμπεριφοράς του τουρίστα. Η επιλογή καταλύματος πραγματοποιείται πλέον σε ένα περιβάλλον στο οποίο ο ταξιδιώτης έχει άμεση πρόσβαση σε μεγάλο όγκο

πληροφοριών, φωτογραφιών, αξιολογήσεων και συγκρίσεων τιμών. Η διαδικασία λήψης απόφασης γίνεται επομένως περισσότερο ψηφιακή και λιγότερο εξαρτημένη από παραδοσιακά κανάλια διανομής. Οι αξιολογήσεις των προηγούμενων επισκεπτών αποκτούν σημαντική πληροφοριακή αξία, επειδή μειώνουν την αβεβαιότητα σχετικά με την ποιότητα του καταλύματος και τη συμπεριφορά του οικοδεσπότη. Η εξέλιξη αυτή μεταφέρει μέρος της ευθύνης για τη διαμόρφωση της φήμης ενός καταλύματος στους ίδιους τους χρήστες. Για τους ιδιοκτήτες, συνεπώς, η διαχείριση της εμπειρίας του επισκέπτη και η έγκαιρη ανταπόκριση στα σχόλια δεν αποτελούν μόνο στοιχεία εξυπηρέτησης, αλλά και επιχειρησιακές πρακτικές που μπορούν να επηρεάσουν τη μελλοντική ζήτηση. Η ψηφιακή φήμη αποκτά έτσι στρατηγικό χαρακτήρα και εντάσσεται στη συνολική διαχείριση του τουριστικού προϊόντος.

4.2 Εργαλείο έρευνας

Ως βασικό εργαλείο συλλογής των πρωτογενών δεδομένων χρησιμοποιήθηκαν **δύο δομημένα ερωτηματολόγια**. Η επιλογή του ερωτηματολογίου κρίθηκε κατάλληλη, καθώς επέτρεψε τη συλλογή δεδομένων από σχετικά μεγάλο αριθμό συμμετεχόντων με ενιαίο τρόπο και τη μετατροπή των απαντήσεων σε ποσοτικά δεδομένα.

Το **πρώτο ερωτηματολόγιο**, αποτελούμενο από **20 ερωτήσεις**, απευθύνθηκε σε τουρίστες/επισκέπτες που είχαν χρησιμοποιήσει την Airbnb ως επισκέπτες. Οι ερωτήσεις αφορούσαν την εμπειρία τους από τη χρήση της πλατφόρμας, τον βαθμό ικανοποίησης από τη διαμονή, τη σημασία της τιμής, της τοποθεσίας, της καθαριότητας και των διαδικτυακών αξιολογήσεων, καθώς και τις απόψεις τους σχετικά με τις κοινωνικές και οικονομικές επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Το **δεύτερο ερωτηματολόγιο**, αποτελούμενο από **21 ερωτήσεις**, απευθύνθηκε σε ιδιοκτήτες ακινήτων που δραστηριοποιούνταν μέσω της Airbnb. Οι ερωτήσεις επικεντρώθηκαν στην οικονομική απόδοση της δραστηριότητας, στη διαχείριση των καταλυμάτων, στο λειτουργικό κόστος, στον ανταγωνισμό, στις επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων, στη συμβολή της Airbnb στον τουρισμό και στην αξιολόγηση του θεσμικού και φορολογικού πλαισίου.

Για την καταγραφή των απόψεων των ιδιοκτητών χρησιμοποιήθηκε **πενταβάθμια κλίμακα Likert**, η οποία περιλάμβανε τις ακόλουθες επιλογές:

1. Διαφωνώ απόλυτα
2. Διαφωνώ
3. Ούτε συμφωνώ ούτε διαφωνώ
4. Συμφωνώ
5. Συμφωνώ απόλυτα

Η χρήση της κλίμακας Likert επέτρεψε την ποσοτική αποτύπωση του βαθμού συμφωνίας των συμμετεχόντων με τις εξεταζόμενες δηλώσεις και διευκόλυνε τη συγκριτική παρουσίαση των αποτελεσμάτων.

Η επιλογή δομημένων ερωτηματολογίων είναι ιδιαίτερα κατάλληλη για έρευνες που επιδιώκουν την τυποποιημένη συλλογή δεδομένων από διαφορετικές ομάδες συμμετεχόντων, καθώς περιορίζει τις διαφοροποιήσεις στη διαδικασία συλλογής και διευκολύνει την ποσοτική επεξεργασία των απαντήσεων (Creswell & Creswell, 2018).

4.3 Δείγμα, Είδος Δειγματοληψίας και Διαδικασία Συλλογής Δεδομένων

Η εμπειρική έρευνα της παρούσας διπλωματικής εργασίας βασίστηκε στην ποσοτική προσέγγιση. Για την ολοκληρωμένη διερεύνηση του φαινομένου της Airbnb στην Ελλάδα, η συλλογή των πρωτογενών δεδομένων πραγματοποιήθηκε με τη χρήση δύο διαφορετικών δομημένων ερωτηματολογίων. Τα εργαλεία αυτά απευθύνθηκαν σε δύο διακριτά δείγματα, αντιπροσωπεύοντας τόσο την πλευρά της ζήτησης όσο και την πλευρά της προσφοράς στην αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

4.3.1 Είδος Δειγματοληψίας (Sampling Method)

Λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του υπό μελέτη πληθυσμού, για τη συγκρότηση των δειγμάτων εφαρμόστηκε η μη πιθανοθεωρητική δειγματοληψία σκοπιμότητας (purposive/judgmental sampling), σε συνδυασμό με τη δειγματοληψία ευκολίας (convenience sampling).

Η επιλογή αυτή κρίθηκε ως η πλέον κατάλληλη ακαδημαϊκά, καθώς επέτρεψε τη στόχευση αποκλειστικά σε άτομα που διέθεταν την απαραίτητη πρότερη εμπειρία και γνώση γύρω από τη λειτουργία της πλατφόρμας Airbnb, εξασφαλίζοντας έτσι την εγκυρότητα και την επιστημονική αξιοπιστία των συλλεχθέντων δεδομένων.

4.3.2 Τρόπος Εύρεσης και Διαδικασία Συλλογής Δεδομένων (Data Collection)

Η συλλογή των πρωτογενών δεδομένων πραγματοποιήθηκε αποκλειστικά με ηλεκτρονικό τρόπο (online survey). Τα δομημένα ερωτηματολόγια ψηφιοποιήθηκαν και διανεμήθηκαν μέσω της χρήσης ηλεκτρονικών συνδέσμων (links).

Η διάχυση των συνδέσμων έγινε μέσω:

- Ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail) σε προσωπικές και επαγγελματικές επαφές.
- Μέσων κοινωνικής δικτύωσης (Facebook, LinkedIn, Instagram) και εξειδικευμένων ψηφιακών κοινοτήτων/ομάδων (forums) που σχετίζονται με τον τουρισμό, τη διοίκηση τουριστικών επιχειρήσεων και τη διαχείριση ακινήτων στην Ελλάδα.

Η ηλεκτρονική αποστολή εξασφάλισε την ταχύτητα της διαδικασίας, την τυποποίηση των απαντήσεων και την πλήρη ανωνυμία των συμμετεχόντων, τηρώντας όλες τις προϋποθέσεις περί προστασίας προσωπικών δεδομένων (GDPR) για ακαδημαϊκούς σκοπούς.

4.3.3 Το Προφίλ των Συμμετεχόντων και το Μέγεθος του Δείγματος (Participants' Profile)

Το συνολικό δείγμα της έρευνας ανήλθε σε 350 συμμετέχοντες και χωρίστηκε σε δύο βασικές κατηγορίες:

A. Δείγμα Χρηστών / Επισκεπτών (n = 250 άτομα)

Το προφίλ της ομάδας αυτής αποτελείται από καταναλωτές/τουρίστες, οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει την πλατφόρμα Airbnb ως επισκέπτες για τη διαμονή τους τουλάχιστον μία φορά κατά τα δύο τελευταία έτη.

- **Δημογραφικά Χαρακτηριστικά:** Το δείγμα καλύπτει ένα ευρύ ηλικιακό φάσμα, με κύρια συγκέντρωση στις παραγωγικές ηλικιακές ομάδες 25–44 ετών (νεαροί επαγγελματίες, ζευγάρια και οικογένειες), οι οποίες είναι περισσότερο εξοικειωμένες με τις ψηφιακές πλατφόρμες και την οικονομία διαμοιρασμού.
- **Γεωγραφική Κατανάλωση:** Οι συμμετέχοντες χρησιμοποίησαν καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης τόσο σε μεγάλα αστικά κέντρα (Αθήνα, Θεσσαλονίκη) όσο και σε δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς της νησιωτικής και ηπειρωτικής Ελλάδας (Κρήτη/Χανιά, Κυκλάδες κ.λπ.).
- **Στόχος:** Η αποτύπωση της καταναλωτικής συμπεριφοράς, των κριτηρίων επιλογής (τιμή, τοποθεσία, παροχές, online κριτικές) και των κοινωνικοοικονομικών αντιλήψεών τους για το φαινόμενο.

B. Δείγμα Ιδιοκτητών Ακινήτων / Hosts (n = 100 άτομα)

Το προφίλ της δεύτερης ομάδας αποτελείται από ιδιοκτήτες ή διαχειριστές ακινήτων (hosts) που δραστηριοποιούνται ενεργά στη βραχυχρόνια μίσθωση μέσω της Airbnb στην ελληνική επικράτεια.

- **Προφίλ Δραστηριότητας:** Το δείγμα περιλαμβάνει τόσο μεμονωμένους ιδιοκτήτες (που διαχειρίζονται 1–2 προσωπικά ακίνητα ως συμπληρωματική πηγή εισοδήματος) όσο και επαγγελματίες διαχειριστές/εταιρείες property management (που διαχειρίζονται πολλαπλά ακίνητα στην αγορά).
- **Γεωγραφική Κατανάλωση:** Τα ακίνητα του δείγματος εντοπίζονται σε περιοχές με έντονο τουριστικό και επενδυτικό ενδιαφέρον, με έμφαση στην Περιφέρεια Κρήτης (ιδιαίτερα στον Νομό Χανίων), καθώς και στο ιστορικό κέντρο μεγάλων πόλεων.
- **Στόχος:** Η αξιολόγηση της οικονομικής απόδοσης, του λειτουργικού κόστους (καθαριότητα, συντήρηση), της επαγγελματοποίησης του κλάδου, του ανταγωνισμού με τα παραδοσιακά ξενοδοχεία και της επάρκειας του υφιστάμενου θεσμικού και φορολογικού πλαισίου.

4.4 Ανάλυση δεδομένων έρευνας

Μετά τη συλλογή των ερωτηματολογίων, οι απαντήσεις οργανώθηκαν και επεξεργάστηκαν με βάση τις μεταβλητές που εξετάστηκαν. Η ανάλυση ήταν **ποσοτική και περιγραφική**, με στόχο την παρουσίαση της κατανομής των απαντήσεων και την ανάδειξη των κυριότερων τάσεων που προέκυψαν από τα δύο δείγματα.

Για την παρουσίαση των αποτελεσμάτων χρησιμοποιήθηκαν κυρίως **απόλυτες και σχετικές συχνότητες και ποσοστά**, ενώ τα αποτελέσματα μπορούν να παρουσιαστούν και με τη μορφή πινάκων και ραβδογραμμάτων, όπου αυτό κρίνεται χρήσιμο για την καλύτερη κατανόηση των ευρημάτων.

Στην περίπτωση των ερωτήσεων που χρησιμοποιούσαν την πενταβάθμια κλίμακα Likert, ιδιαίτερη έμφαση δόθηκε στο άθροισμα των απαντήσεων «**Συμφωνώ**» και «**Συμφωνώ απόλυτα**», ώστε να αποτυπωθεί με σαφήνεια ο βαθμός συνολικής συμφωνίας των συμμετεχόντων με κάθε εξεταζόμενη δήλωση.

Η περιγραφική στατιστική ανάλυση επιλέχθηκε επειδή βασικός στόχος της έρευνας ήταν η αποτύπωση των στάσεων, αντιλήψεων και τάσεων των δύο ομάδων του δείγματος. Δεν πραγματοποιήθηκαν σύνθετοι στατιστικοί έλεγχοι αιτιότητας ή συσχετίσεων· επομένως, τα αποτελέσματα ερμηνεύονται κυρίως σε επίπεδο περιγραφικής αποτίμησης.

Η συγκεκριμένη επιλογή είναι σημαντικό να λαμβάνεται υπόψη και κατά την αξιολόγηση των ερευνητικών υποθέσεων. Οι υποθέσεις της έρευνας δεν ελέγχονται μέσω στατιστικών τεστ σημαντικότητας, αλλά αξιολογούνται με βάση το κατά πόσο τα περιγραφικά ευρήματα παρουσιάζουν κατεύθυνση συμβατή με αυτές.

4.5 Ερευνητικά ερωτήματα και ερευνητικές υποθέσεις

Η έρευνα σχεδιάστηκε με βάση τους βασικούς στόχους της διπλωματικής εργασίας, οι οποίοι επικεντρώθηκαν στον ρόλο και στις επιπτώσεις της Airbnb στην ελληνική τουριστική και κτηματομεσιτική αγορά.

Τα βασικά ερευνητικά ερωτήματα ήταν τα ακόλουθα:

E1: Ποιος είναι ο βαθμός ικανοποίησης των χρηστών από τη χρήση της Airbnb και ποιοι παράγοντες επηρεάζουν την επιλογή καταλύματος;

E2: Πώς αντιλαμβάνονται οι χρήστες τις οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων;

E3: Σε ποιο βαθμό η δραστηριοποίηση μέσω Airbnb επηρεάζει το εισόδημα και την οικονομική δραστηριότητα των ιδιοκτητών ακινήτων;

E4: Πώς αντιλαμβάνονται οι ιδιοκτήτες τις επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην αγορά ακινήτων και στον ξενοδοχειακό κλάδο;

E5: Πώς αξιολογούν οι ιδιοκτήτες το υφιστάμενο θεσμικό και φορολογικό πλαίσιο και ποιες είναι οι απόψεις τους σχετικά με τη μελλοντική δραστηριοποίησή τους στην Airbnb;

Με βάση τα παραπάνω ερευνητικά ερωτήματα διαμορφώθηκαν οι ακόλουθες ερευνητικές υποθέσεις:

H1: Η χρήση της Airbnb συνδέεται με υψηλό επίπεδο ικανοποίησης των χρηστών.

H2: Η σχέση ποιότητας–τιμής και οι διαδικτυακές αξιολογήσεις αποτελούν σημαντικούς παράγοντες στην επιλογή καταλύματος μέσω Airbnb.

H3: Η δραστηριοποίηση μέσω Airbnb θεωρείται από τους ιδιοκτήτες οικονομικά επωφελής.

H4: Η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων συνδέεται, σύμφωνα με τις αντιλήψεις των συμμετεχόντων, με αύξηση των τιμών των ακινήτων και περιορισμό της διαθεσιμότητας κατοικιών.

H5: Η Airbnb θεωρείται ότι συμβάλλει θετικά στην τουριστική ανάπτυξη και στην ενίσχυση των τοπικών οικονομιών.

H6: Οι ιδιοκτήτες θεωρούν ότι απαιτείται αποτελεσματικότερο και αυστηρότερο θεσμικό πλαίσιο για τη ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Οι παραπάνω υποθέσεις αξιολογούνται στο πλαίσιο της περιγραφικής ανάλυσης των αποτελεσμάτων και συζητούνται περαιτέρω στο επόμενο κεφάλαιο, σε συνδυασμό με τα ευρήματα της βιβλιογραφικής ανασκόπησης.

Η επιλογή της περιγραφικής προσέγγισης είναι ιδιαίτερα σημαντική για την ερμηνεία των αποτελεσμάτων της παρούσας έρευνας. Τα ποσοστά που παρουσιάζονται αποτυπώνουν τις απόψεις των συγκεκριμένων συμμετεχόντων και δεν πρέπει να αντιμετωπίζονται ως στατιστική απόδειξη αιτιώδους σχέσης ή ως πλήρης αναπαράσταση του συνόλου των χρηστών και ιδιοκτητών Airbnb στην Ελλάδα. Η αξία τους βρίσκεται κυρίως στην αποτύπωση των αντιλήψεων και στην ανάδειξη τάσεων που μπορούν να συγκριθούν με τη θεωρητική συζήτηση και τη διεθνή βιβλιογραφία. Η συγκεκριμένη επιλογή επιτρέπει επίσης να εξεταστούν παράλληλα δύο διαφορετικές πλευρές του φαινομένου: η πλευρά του επισκέπτη και εκείνη του ιδιοκτήτη. Η σύγκριση των δύο ομάδων ενισχύει την ερμηνευτική αξία της έρευνας, καθώς επιτρέπει να εντοπιστούν σημεία σύγκλισης αλλά και πιθανές αποκλίσεις μεταξύ καταναλωτικής εμπειρίας, οικονομικού οφέλους και κοινωνικών προβληματισμών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

Αποτελέσματα της Έρευνας

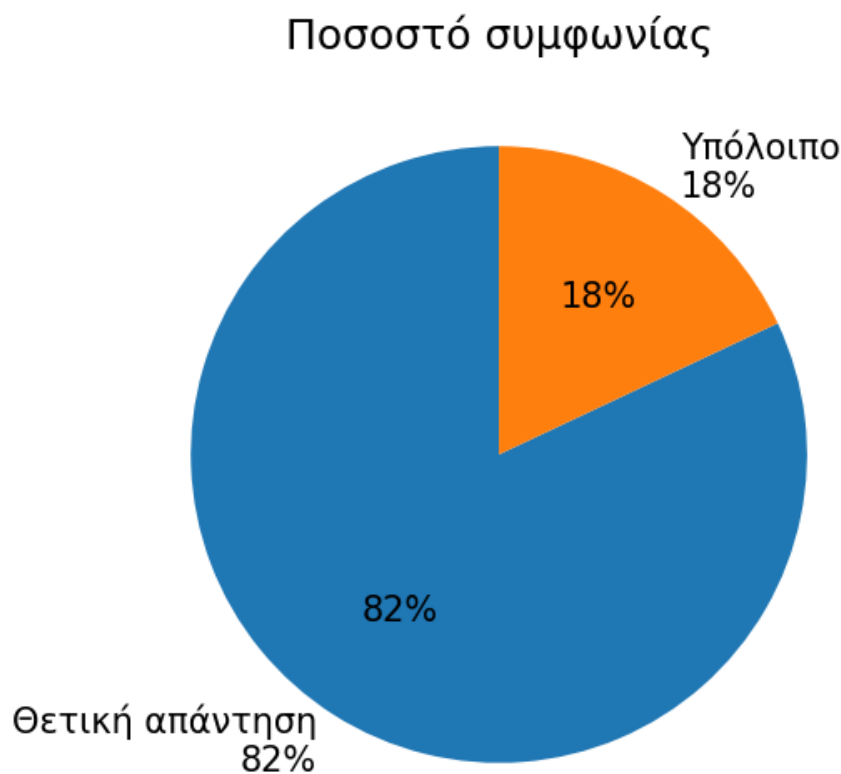
Η ποσοτική έρευνα πραγματοποιήθηκε σε δύο διακριτά δείγματα: 250 χρήστες της Airbnb και 100 ιδιοκτήτες ακινήτων (hosts). Η παρουσίαση βασίζεται σε περιγραφική στατιστική και στα ποσοστά συμφωνίας ή απόλυτης συμφωνίας (τιμές 4 και 5 της πενταβάθμιας κλίμακας Likert). Τα αποτελέσματα αποτυπώνουν τις αντιλήψεις των συγκεκριμένων συμμετεχόντων και δεν αποτελούν από μόνα τους στατιστικό έλεγχο αιτιωδών σχέσεων.

5.1 Αποτελέσματα ερωτηματολογίου χρηστών Airbnb

5.1.1 Εμπειρία χρήσης Airbnb

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	82%	250

Πίνακας 5.1. Η εμπειρία διαμονής μου μέσω Airbnb ήταν συνολικά θετική.



Σχήμα 5.1. Η εμπειρία διαμονής μου μέσω Airbnb ήταν συνολικά θετική.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 82% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	76%	250

Πίνακας 5.2. Το Airbnb μου προσέφερε πιο αυθεντική ταξιδιωτική εμπειρία σε σχέση με τα ξενοδοχεία.



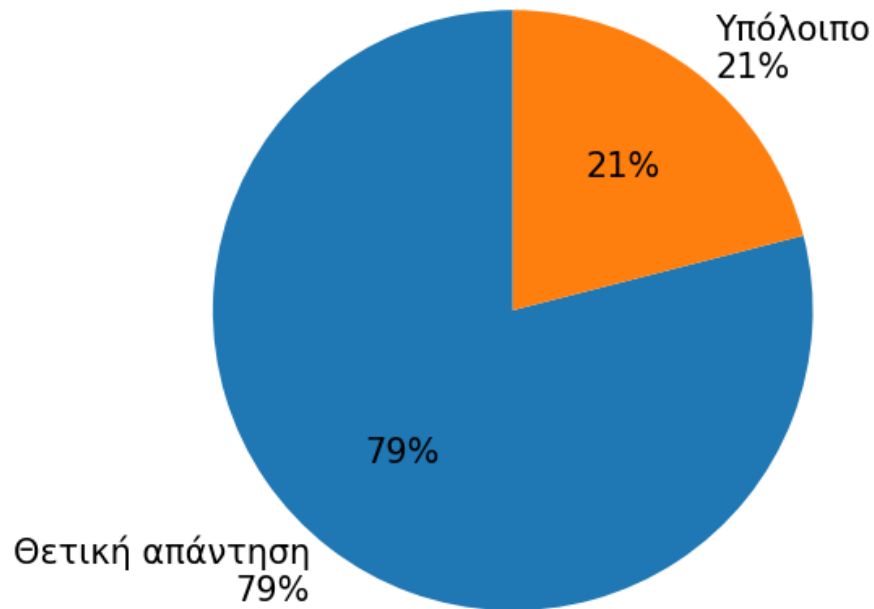
Σχήμα 5.2. Το Airbnb μου προσέφερε πιο αυθεντική ταξιδιωτική εμπειρία σε σχέση με τα ξενοδοχεία.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 76% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	79%	250

Πίνακας 5.3. Η επικοινωνία με τον οικοδεσπότη βελτίωσε την εμπειρία του ταξιδιού μου.

Ποσοστό συμφωνίας



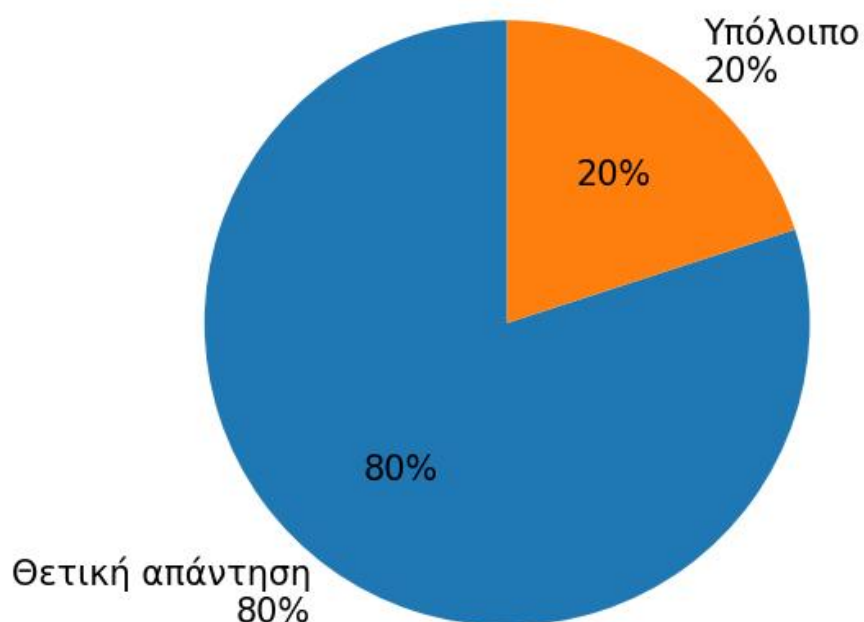
Σχήμα 5.3. Η επικοινωνία με τον οικοδεσπότη βελτίωσε την εμπειρία του ταξιδιού μου.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 79% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	80%	250

Πίνακας 5.4. Οι παροχές του καταλύματος κάλυψαν πλήρως τις ανάγκες μου.

Ποσοστό συμφωνίας



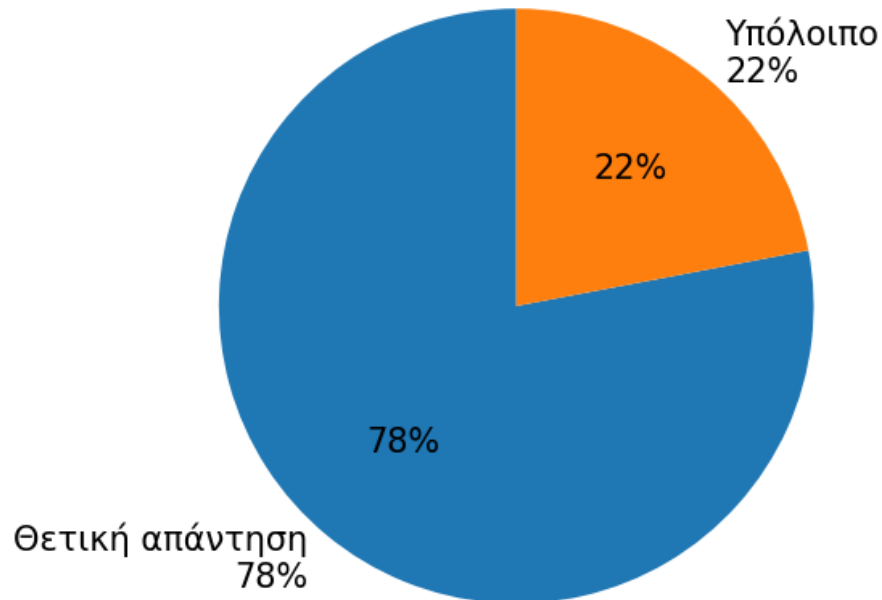
Σχήμα 5.4. Οι παροχές του καταλύματος κάλυψαν πλήρως τις ανάγκες μου.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 80% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	78%	250

Πίνακας 5.5. Η καθαριότητα του καταλύματος ήταν σημαντικός παράγοντας ικανοποίησης.

Ποσοστό συμφωνίας



Σχήμα 5.5. Η καθαριότητα του καταλύματος ήταν σημαντικός παράγοντας ικανοποίησης.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 78% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

5.1.2 Παράγοντες επιλογής καταλύματος

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	88%	250

Πίνακας 5.6. Οι αξιολογήσεις και οι κριτικές άλλων χρηστών επηρεάζουν τις επιλογές μου.



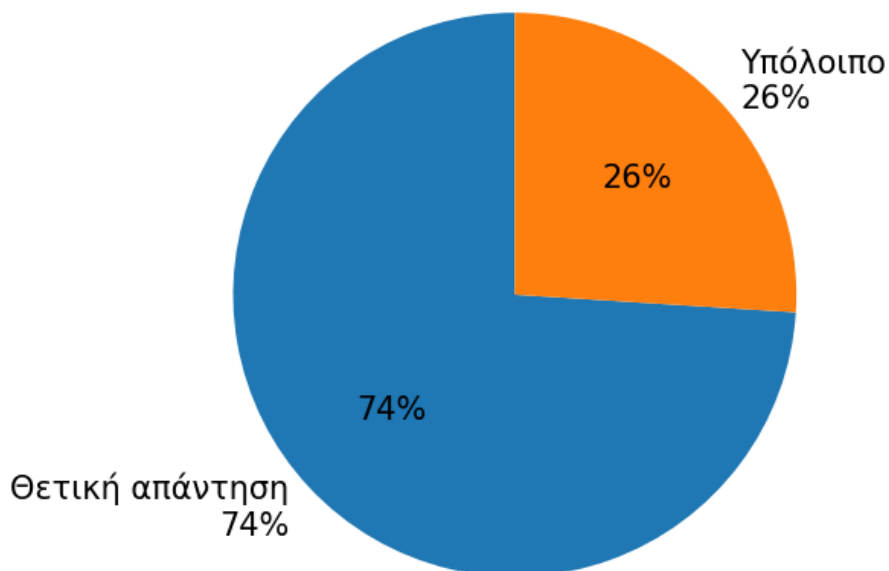
Σχήμα 5.6. Οι αξιολογήσεις και οι κριτικές άλλων χρηστών επηρεάζουν τις επιλογές μου.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 88% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	74%	250

Πίνακας 5.7. Τα καταλύματα Airbnb παρέχουν υψηλό επίπεδο ασφάλειας.

Ποσοστό συμφωνίας

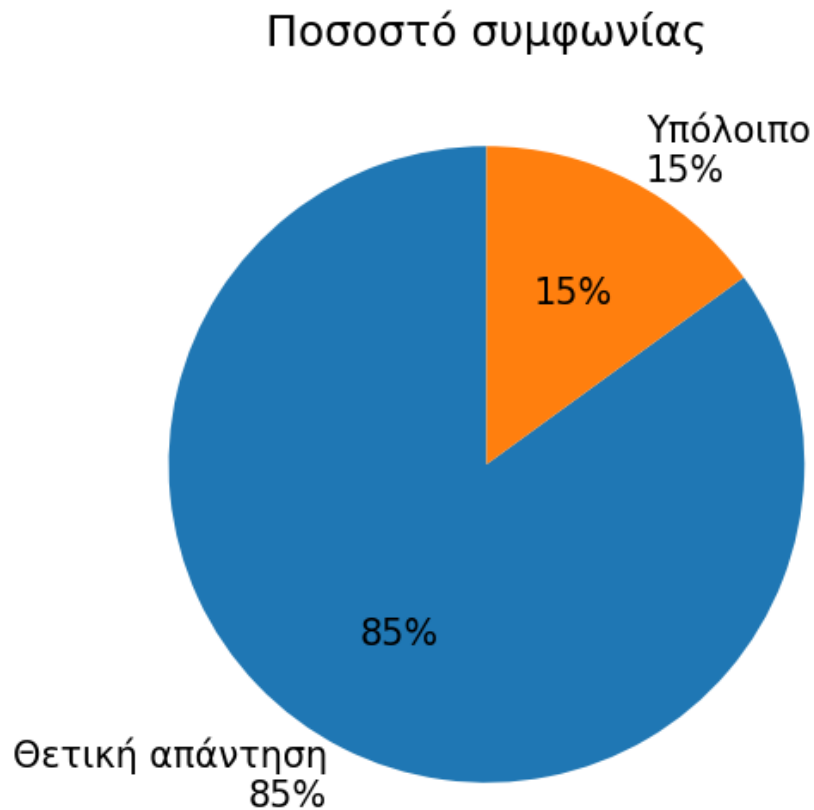


Σχήμα 5.7. Τα καταλύματα Airbnb παρέχουν υψηλό επίπεδο ασφάλειας.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 74% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει μέτρια ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	85%	250

Πίνακας 5.8. Η τοποθεσία του καταλύματος αποτελεί βασικό παράγοντα επιλογής.

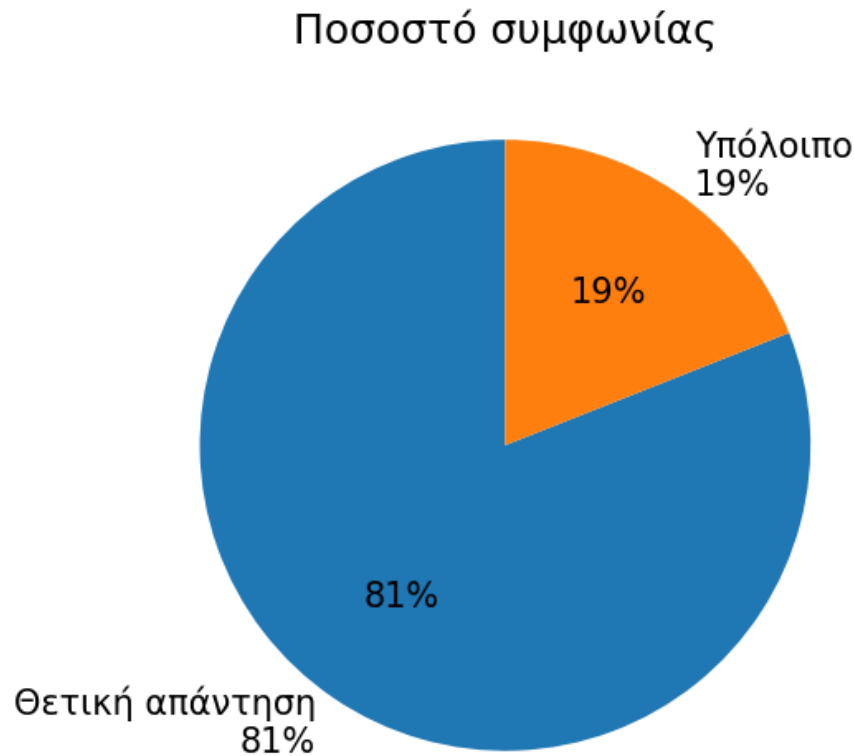


Σχήμα 5.8. Η τοποθεσία του καταλύματος αποτελεί βασικό παράγοντα επιλογής.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 85% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	81%	250

Πίνακας 5.9. Το Airbnb προσφέρει καλύτερη σχέση ποιότητας-τιμής σε σχέση με τα ξενοδοχεία.

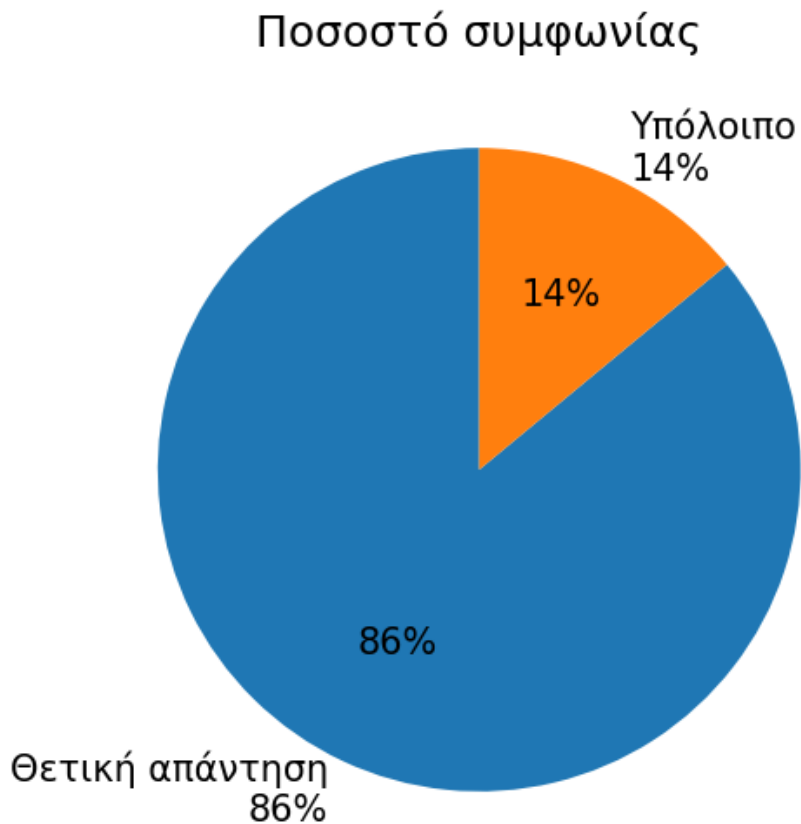


Σχήμα 5.9. Το Airbnb προσφέρει καλύτερη σχέση ποιότητας–τιμής σε σχέση με τα ξενοδοχεία.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 81% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	86%	250

Πίνακας 5.10. Θα επέλεγα ξανά Airbnb για μελλοντικά ταξίδια.



Σχήμα 5.10. Θα επέλεγα ξανά Airbnb για μελλοντικά ταξίδια.

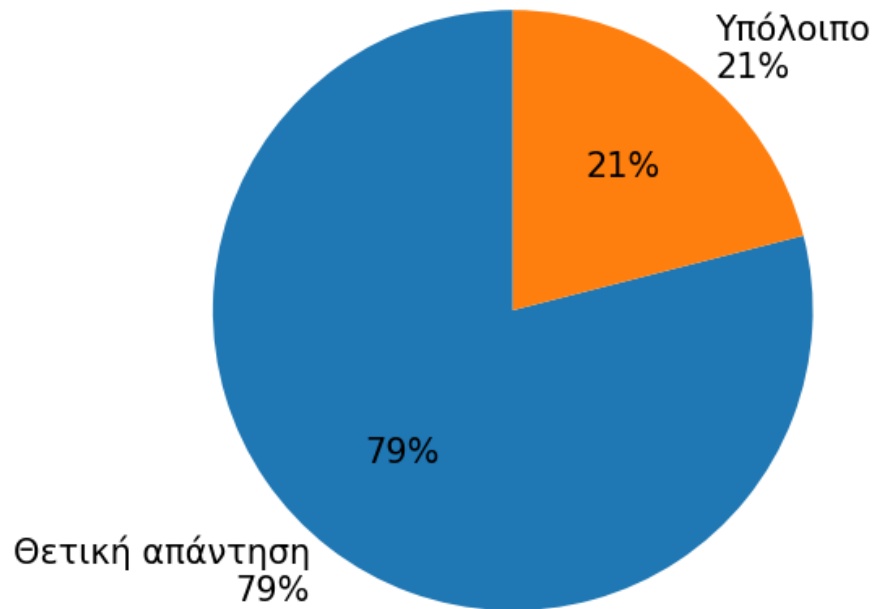
Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 86% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

5.2 Κοινωνικές και οικονομικές επιπτώσεις

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	79%	250

Πίνακας 5.11. Το Airbnb συμβάλλει θετικά στην τοπική οικονομία.

Ποσοστό συμφωνίας

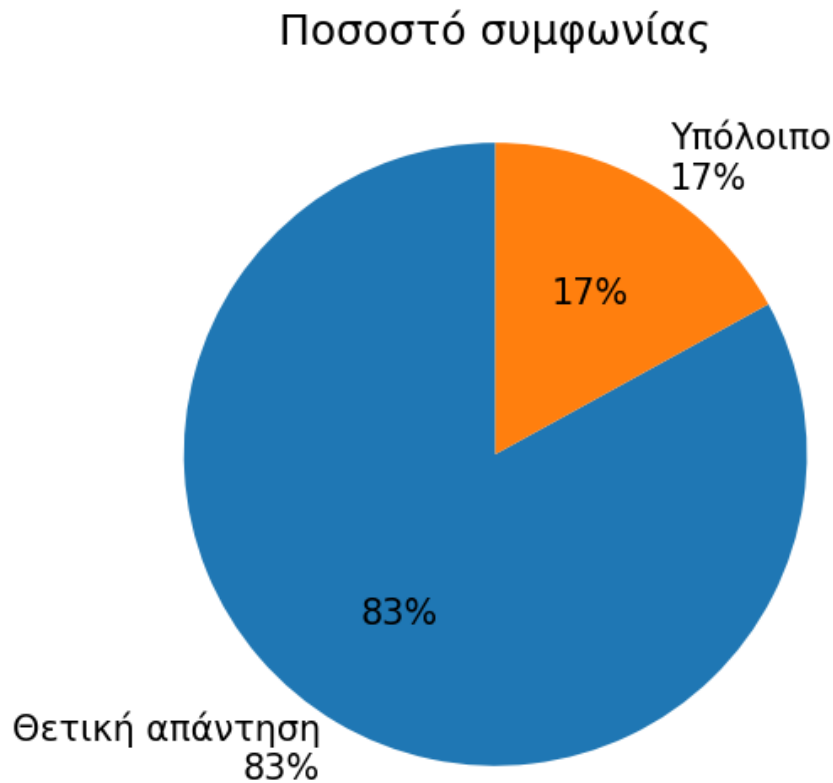


Σχήμα 5.11. Το Airbnb συμβάλλει θετικά στην τοπική οικονομία.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 79% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	83%	250

Πίνακας 5.12. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις αυξάνουν τις τιμές των ακινήτων και των ενοικίων.



Σχήμα 5.12. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις αυξάνουν τις τιμές των ακινήτων και των ενοικίων.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 83% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	77%	250

Πίνακας 5.13. Η ανάπτυξη του Airbnb επηρεάζει αρνητικά τα παραδοσιακά ξενοδοχεία.



Σχήμα 5.13. Η ανάπτυξη του Airbnb επηρεάζει αρνητικά τα παραδοσιακά ξενοδοχεία.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 77% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	84%	250

Πίνακας 5.14. Το Airbnb συμβάλλει στην τουριστική ανάπτυξη λιγότερο δημοφιλών περιοχών.



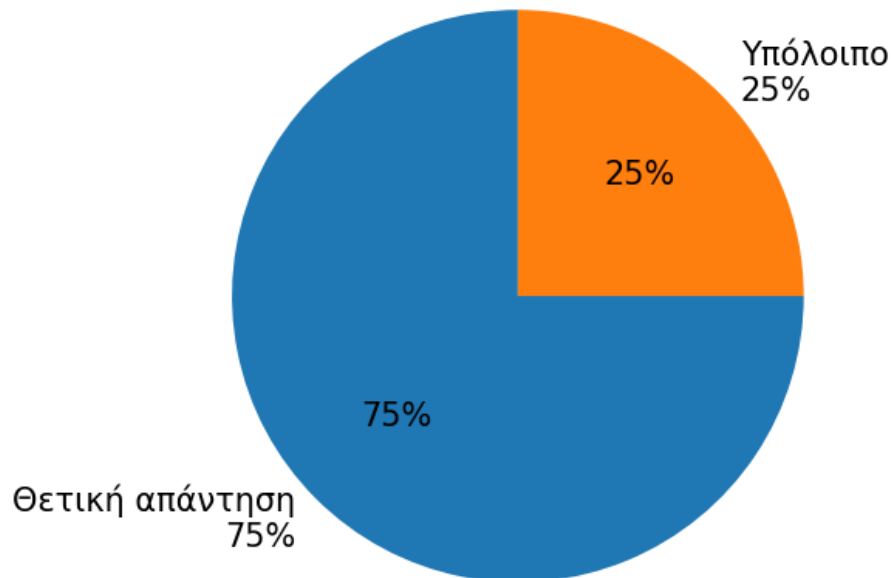
Σχήμα 5.14. Το Airbnb συμβάλλει στην τουριστική ανάπτυξη λιγότερο δημοφιλών περιοχών.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 84% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	75%	250

Πίνακας 5.15. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις επηρεάζουν την καθημερινότητα των μόνιμων κατοίκων.

Ποσοστό συμφωνίας



Σχήμα 5.15. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις επηρεάζουν την καθημερινότητα των μόνιμων κατοίκων.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 75% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

5.3 Μελλοντικές τάσεις και προοπτικές

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	90%	250

Πίνακας 5.16. Οι ψηφιακές πλατφόρμες έχουν αλλάξει τον τρόπο που ταξιδεύουμε.



Σχήμα 5.16. Οι ψηφιακές πλατφόρμες έχουν αλλάξει τον τρόπο που ταξιδεύουμε.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 90% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	84%	250

Πίνακας 5.17. Το Airbnb θα συνεχίσει να αναπτύσσεται τα επόμενα χρόνια.



Σχήμα 5.17. Το Airbnb θα συνεχίσει να αναπτύσσεται τα επόμενα χρόνια.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 84% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	87%	250

Πίνακας 5.18. Θα πρότεινα τη χρήση Airbnb σε φίλους ή συγγενείς.



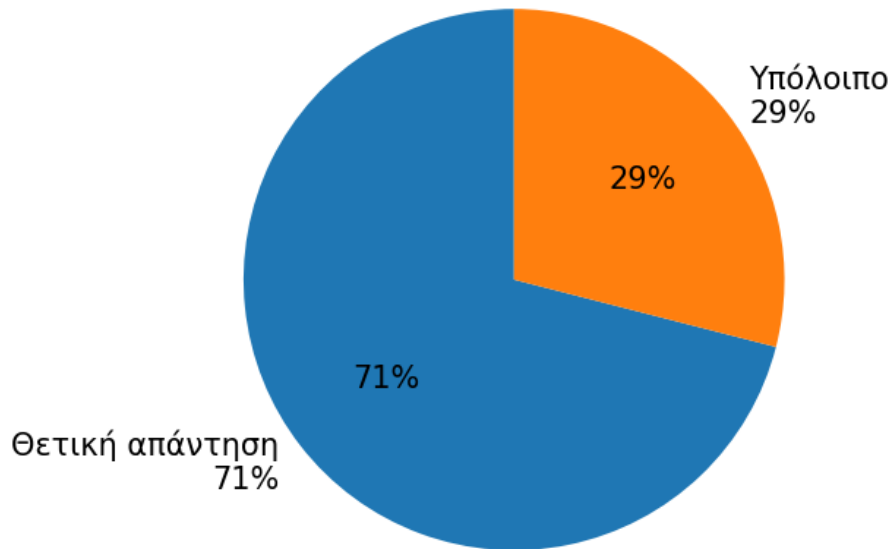
Σχήμα 5.18. Θα πρότεινα τη χρήση Airbnb σε φίλους ή συγγενείς.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 87% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	71%	250

Πίνακας 5.19. Χρειάζεται αυστηρότερο ρυθμιστικό πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Ποσοστό συμφωνίας

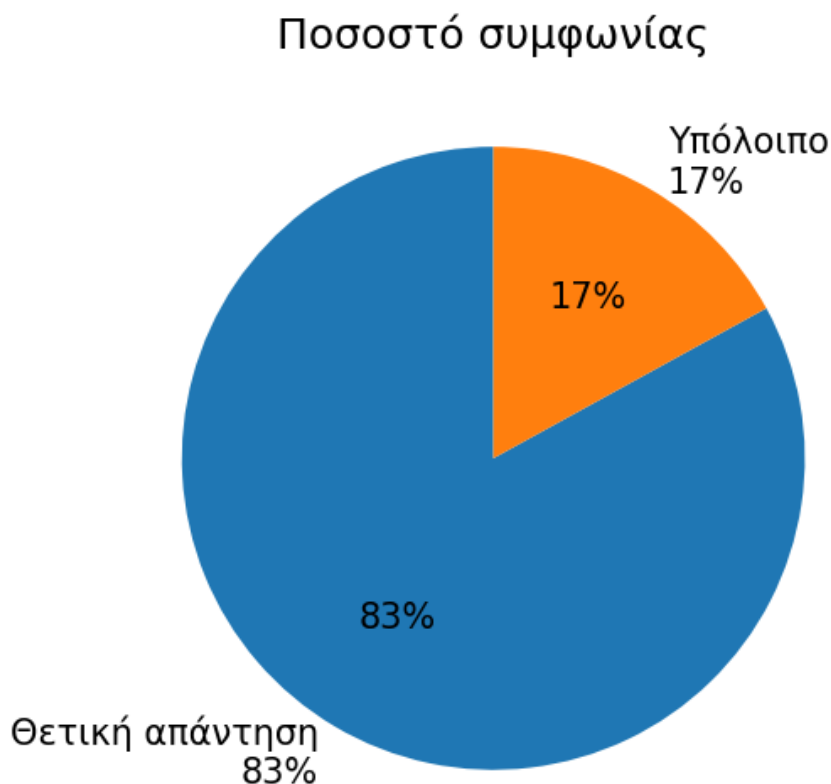


Σχήμα 5.19. Χρειάζεται αυστηρότερο ρυθμιστικό πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 71% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει μέτρια ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	83%	250

Πίνακας 5.20. Η εμπειρία μου με το Airbnb επηρέασε θετικά τη συνολική εικόνα μου για τον προορισμό.



Σχήμα 5.20. Η εμπειρία μου με το Airbnb επηρέασε θετικά τη συνολική εικόνα μου για τον προορισμό.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 83% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

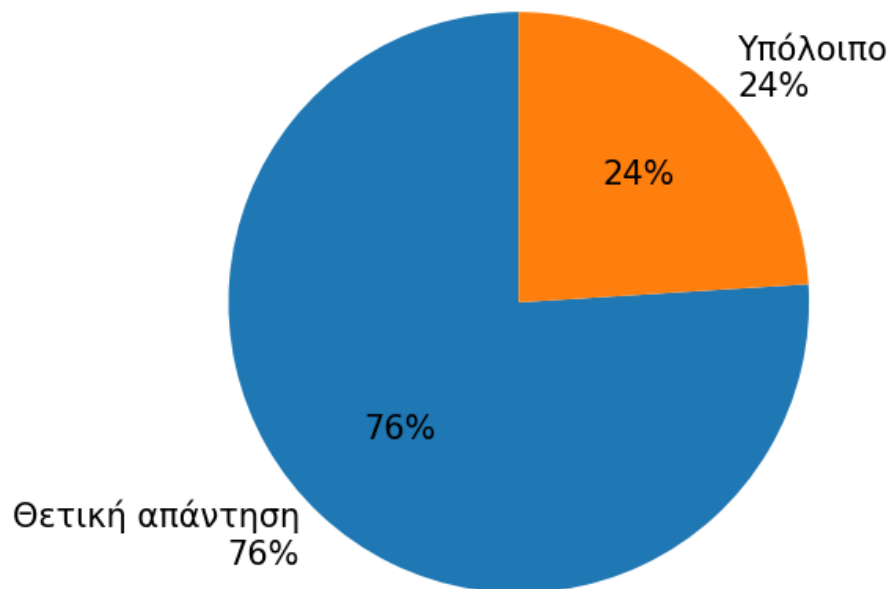
5.4 Αποτελέσματα ερωτηματολογίου ιδιοκτητών ακινήτων

5.4.1 Οικονομικές και επαγγελματικές επιπτώσεις

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	76%	100

Πίνακας 5.21. Η συνεργασία μου με το Airbnb έχει αυξήσει σημαντικά το εισόδημά μου.

Ποσοστό συμφωνίας



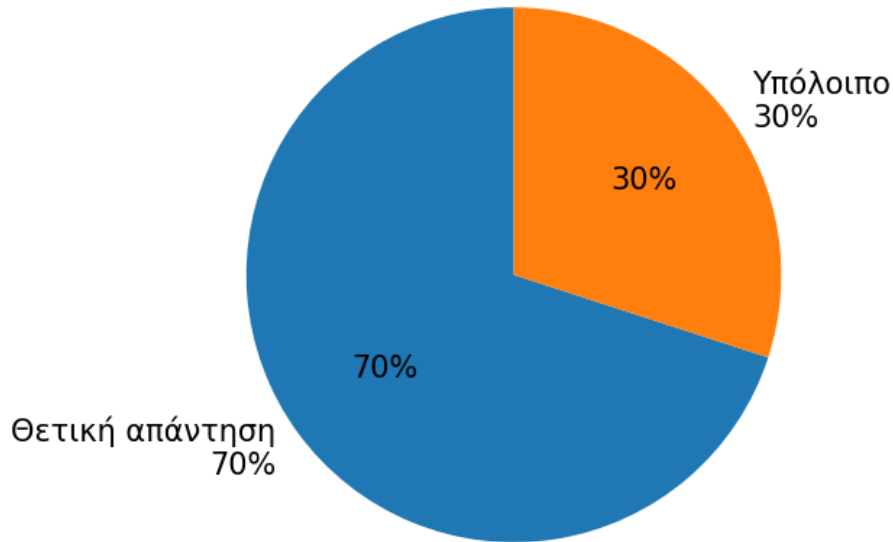
Σχήμα 5.21. Η συνεργασία μου με το Airbnb έχει αυξήσει σημαντικά το εισόδημά μου.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 76% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	70%	100

Πίνακας 5.22. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις αποτελούν πιο αποδοτική επένδυση από τις μακροχρόνιες.

Ποσοστό συμφωνίας



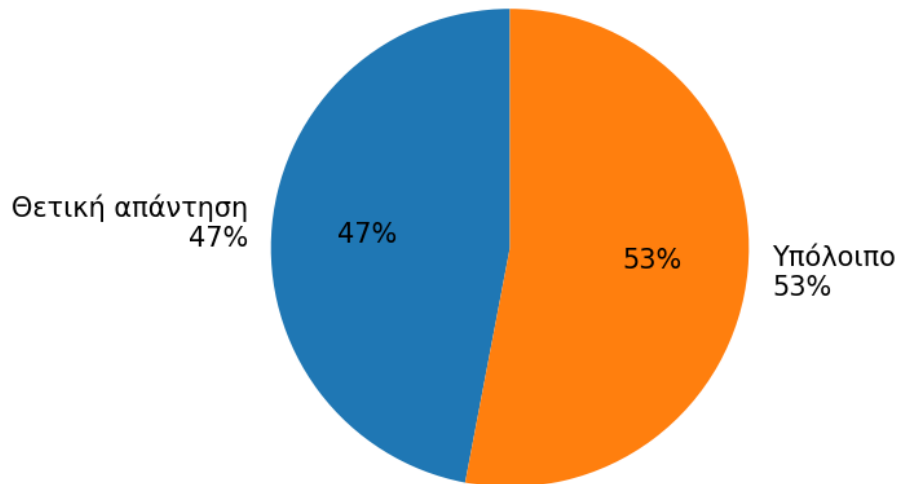
Σχήμα 5.22. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις αποτελούν πιο αποδοτική επένδυση από τις μακροχρόνιες.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 70% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει μέτρια ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	47%	100

Πίνακας 5.23. Η ζήτηση για καταλύματα Airbnb παραμένει υψηλή όλο τον χρόνο.

Ποσοστό συμφωνίας

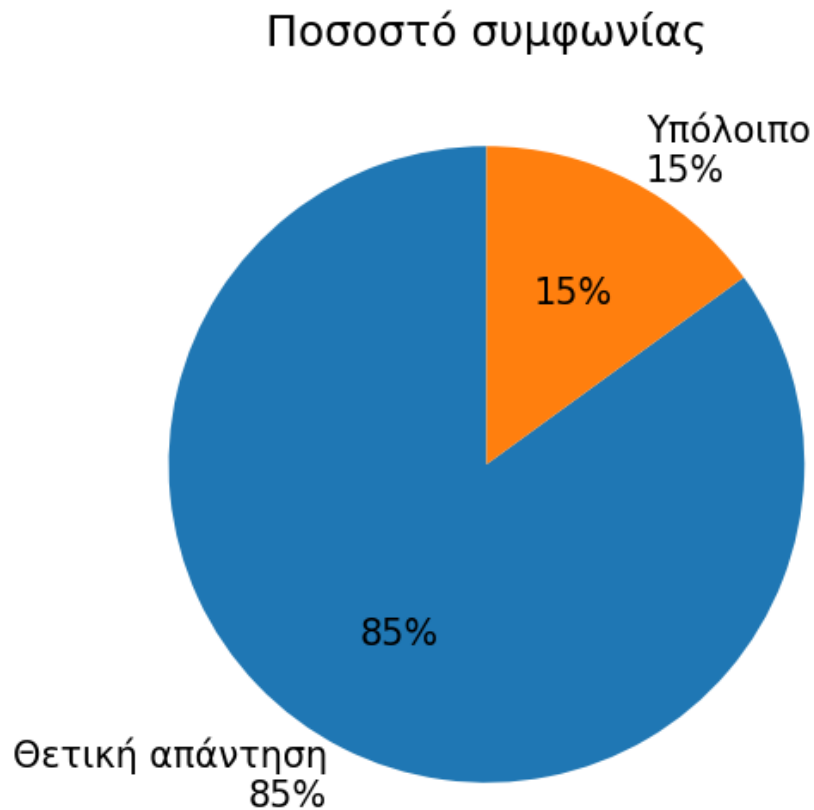


Σχήμα 5.23. Η ζήτηση για καταλύματα Airbnb παραμένει υψηλή όλο τον χρόνο.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 47% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει χαμηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	85%	100

Πίνακας 5.24. Ο ανταγωνισμός μεταξύ των καταλυμάτων Airbnb έχει αυξηθεί σημαντικά.



Σχήμα 5.24. Ο ανταγωνισμός μεταξύ των καταλυμάτων Airbnb έχει αυξηθεί σημαντικά.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 85% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	90%	100

Πίνακας 5.25. Οι αξιολογήσεις των επισκεπτών επηρεάζουν άμεσα τις κρατήσεις.



Σχήμα 5.25. Οι αξιολογήσεις των επισκεπτών επηρεάζουν άμεσα τις κρατήσεις.

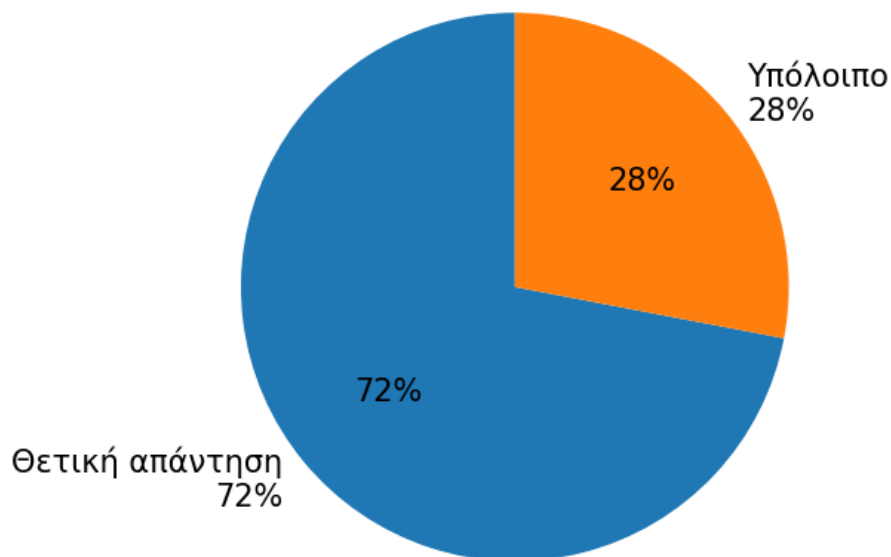
Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 90% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

5.4.2 Διαχείριση και λειτουργία καταλύματος

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	72%	100

Πίνακας 5.26. Η διαχείριση των επισκεπτών απαιτεί σημαντικό χρόνο και προσπάθεια.

Ποσοστό συμφωνίας



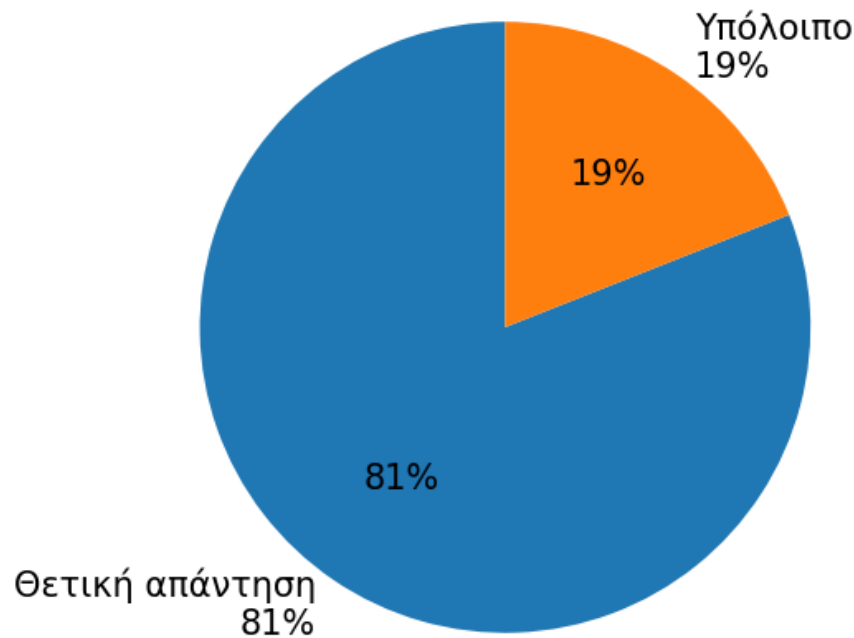
Σχήμα 5.26. Η διαχείριση των επισκεπτών απαιτεί σημαντικό χρόνο και προσπάθεια.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 72% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει μέτρια ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	81%	100

Πίνακας 5.27. Η καθαριότητα αποτελεί σημαντικό λειτουργικό κόστος.

Ποσοστό συμφωνίας



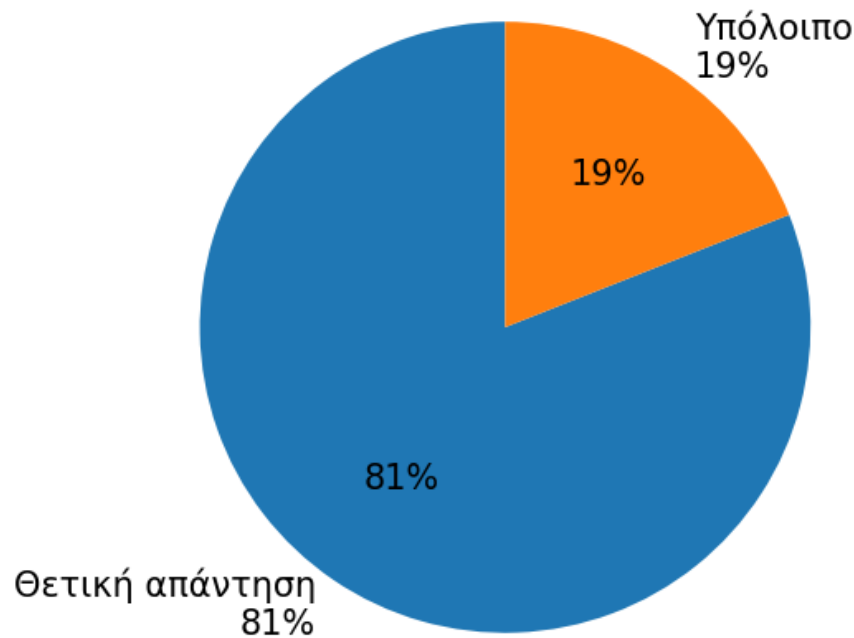
Σχήμα 5.27. Η καθαριότητα αποτελεί σημαντικό λειτουργικό κόστος.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 81% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	81%	100

Πίνακας 5.28. Η συντήρηση αποτελεί σημαντικό λειτουργικό κόστος.

Ποσοστό συμφωνίας

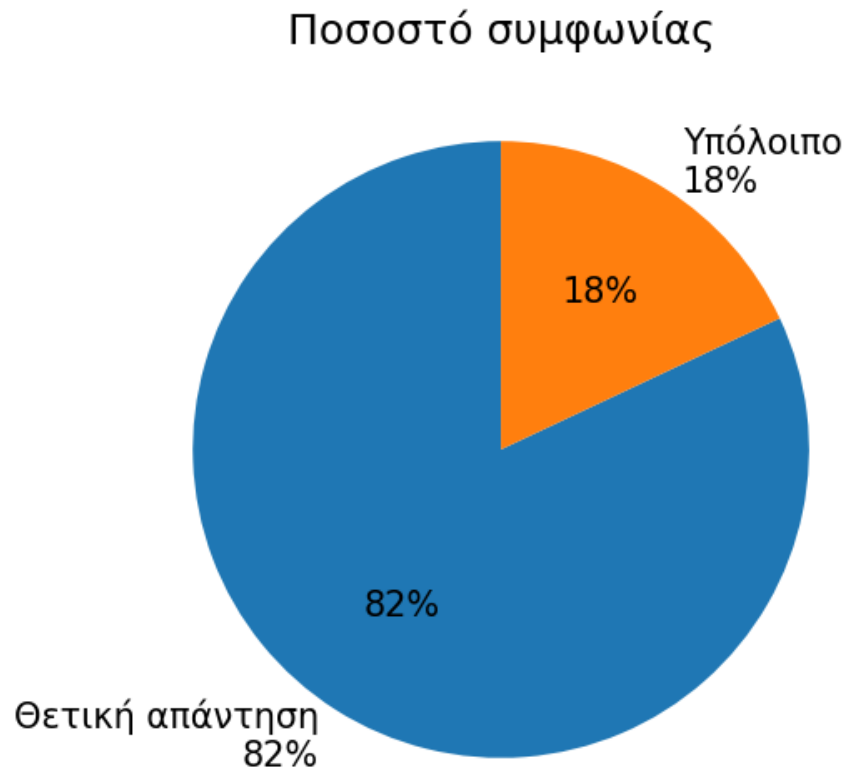


Σχήμα 5.28. Η συντήρηση αποτελεί σημαντικό λειτουργικό κόστος.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 81% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	82%	100

Πίνακας 5.29. Η επικοινωνία με τους επισκέπτες είναι εύκολη μέσω της Airbnb.



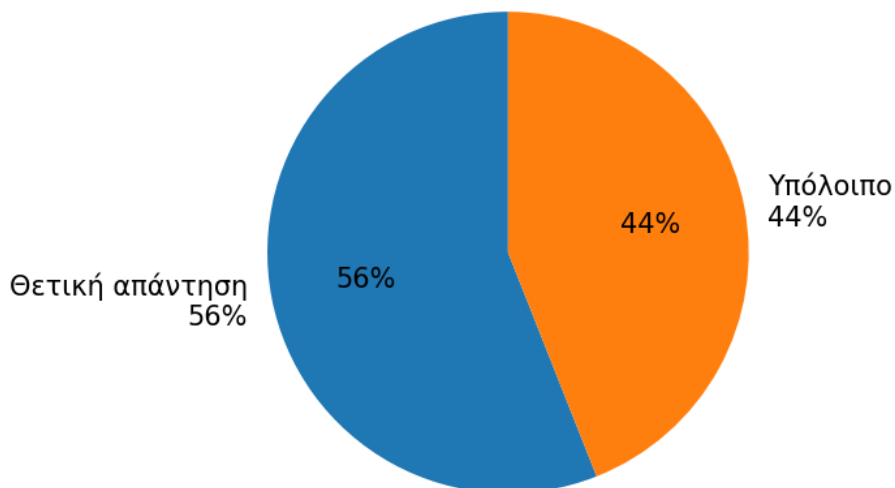
Σχήμα 5.29. Η επικοινωνία με τους επισκέπτες είναι εύκολη μέσω της Airbnb.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 82% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	56%	100

Πίνακας 5.30. Η χρήση εταιρείας διαχείρισης διευκολύνει σημαντικά τη λειτουργία.

Ποσοστό συμφωνίας

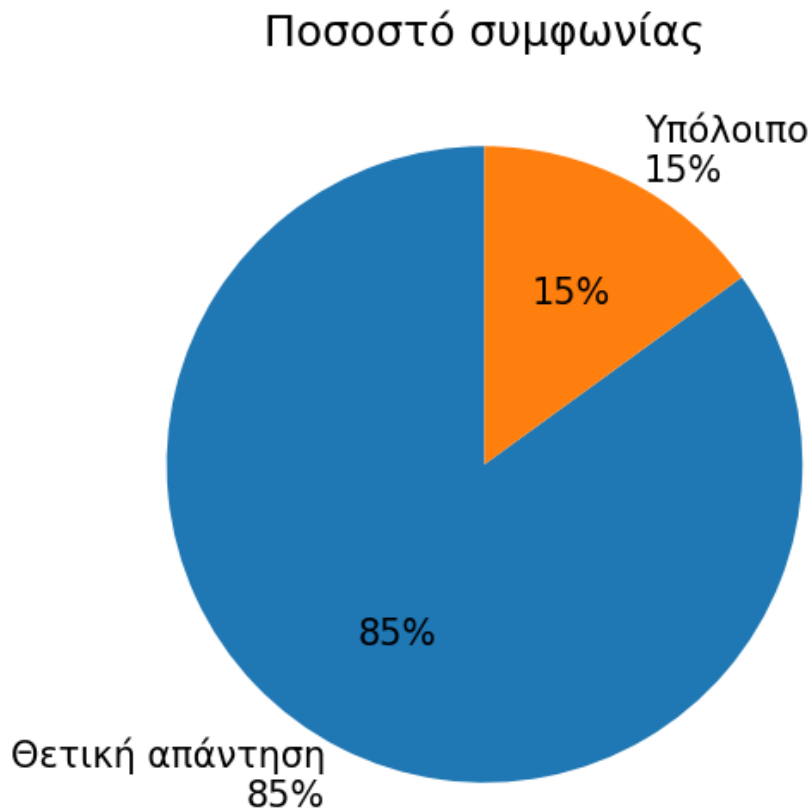


Σχήμα 5.30. Η χρήση εταιρείας διαχείρισης διευκολύνει σημαντικά τη λειτουργία.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 56% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει μέτρια ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	85%	100

Πίνακας 5.31. Οι ψηφιακές πλατφόρμες κάνουν αποτελεσματικότερη τη διαχείριση κρατήσεων.



Σχήμα 5.31. Οι ψηφιακές πλατφόρμες κάνουν αποτελεσματικότερη τη διαχείριση κρατήσεων.

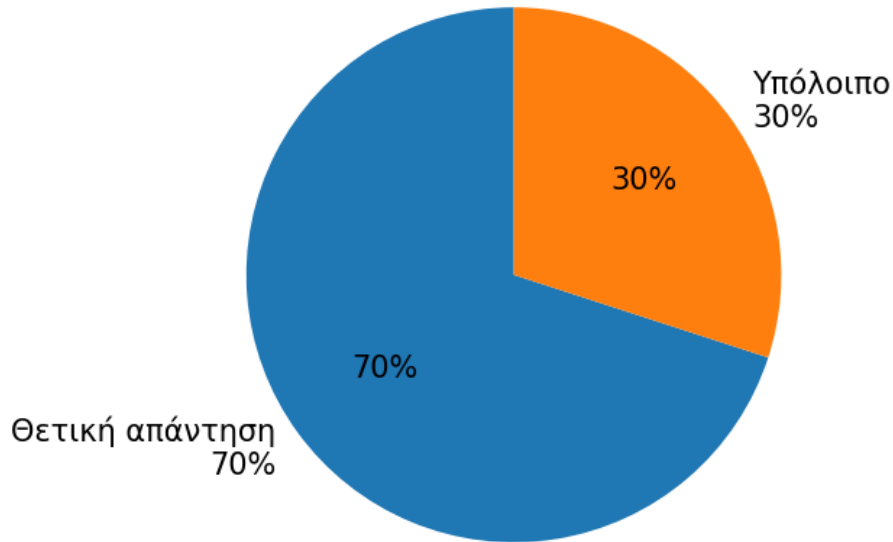
Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 85% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

5.4.3 Επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων και στον τουρισμό

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	70%	100

Πίνακας 5.32. Η ανάπτυξη του Airbnb έχει αυξήσει τις τιμές των ακινήτων.

Ποσοστό συμφωνίας



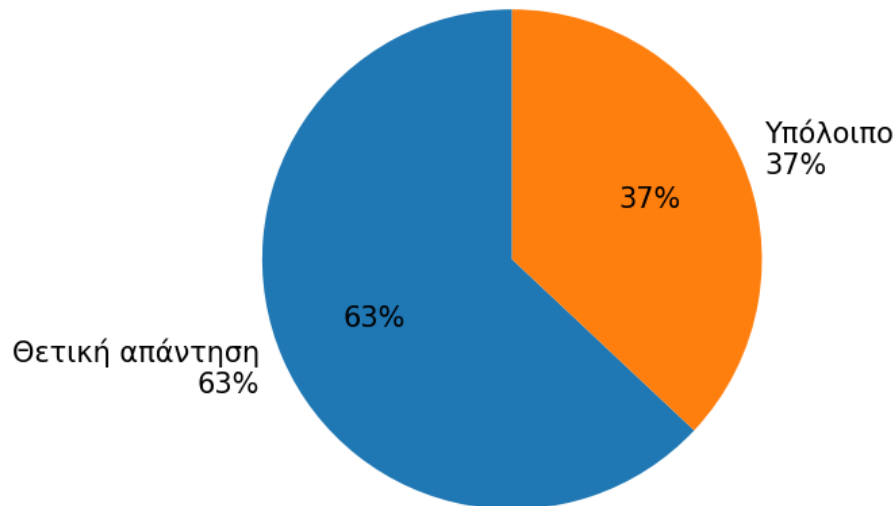
Σχήμα 5.32. Η ανάπτυξη του Airbnb έχει αυξήσει τις τιμές των ακινήτων.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 70% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει μέτρια ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	63%	100

Πίνακας 5.33. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις επηρεάζουν αρνητικά τη διαθεσιμότητα κατοικιών.

Ποσοστό συμφωνίας



Σχήμα 5.33. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις επηρεάζουν αρνητικά τη διαθεσιμότητα κατοικιών.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 63% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει μέτρια ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	84%	100

Πίνακας 5.34. Το Airbnb συμβάλλει θετικά στην ανάπτυξη του τουρισμού.



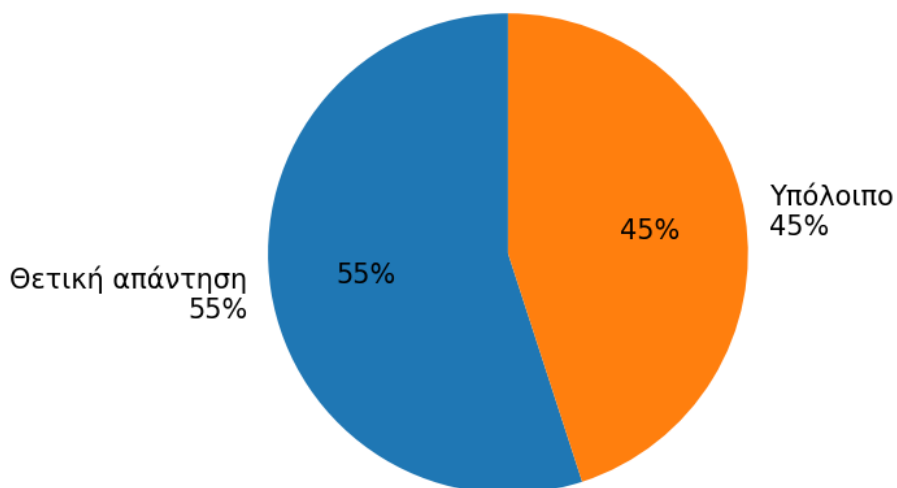
Σχήμα 5.34. Το Airbnb συμβάλλει θετικά στην ανάπτυξη του τουρισμού.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 84% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	55%	100

Πίνακας 5.35. Η λειτουργία του Airbnb επηρεάζει αρνητικά τα παραδοσιακά ξενοδοχεία.

Ποσοστό συμφωνίας

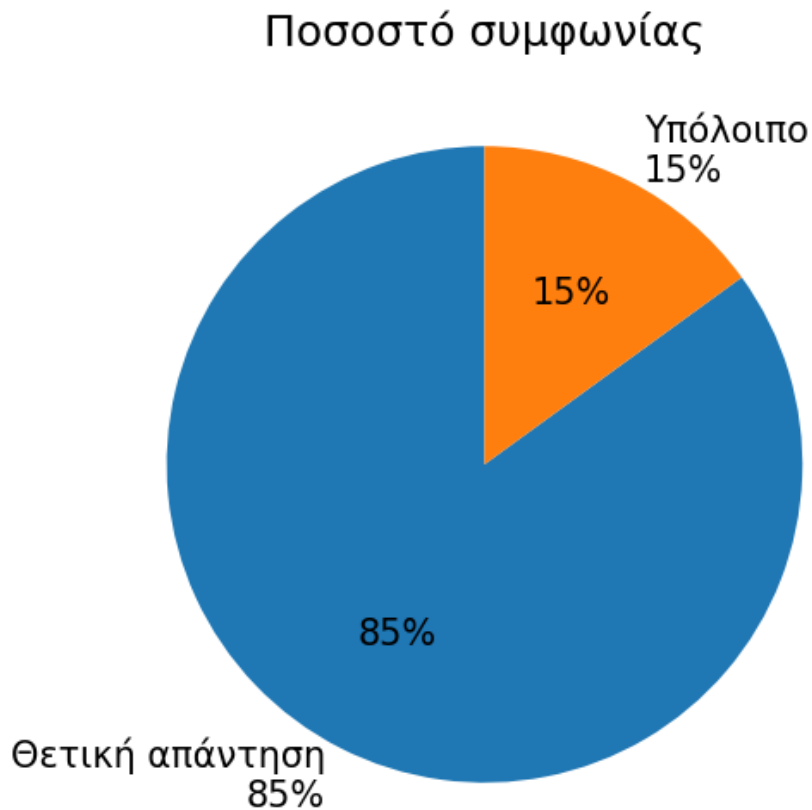


Σχήμα 5.35. Η λειτουργία του Airbnb επηρεάζει αρνητικά τα παραδοσιακά ξενοδοχεία.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 55% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει μέτρια ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	85%	100

Πίνακας 5.36. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ενισχύουν την τοπική οικονομία και τις μικρές επιχειρήσεις.



Σχήμα 5.36. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ενισχύουν την τοπική οικονομία και τις μικρές επιχειρήσεις.

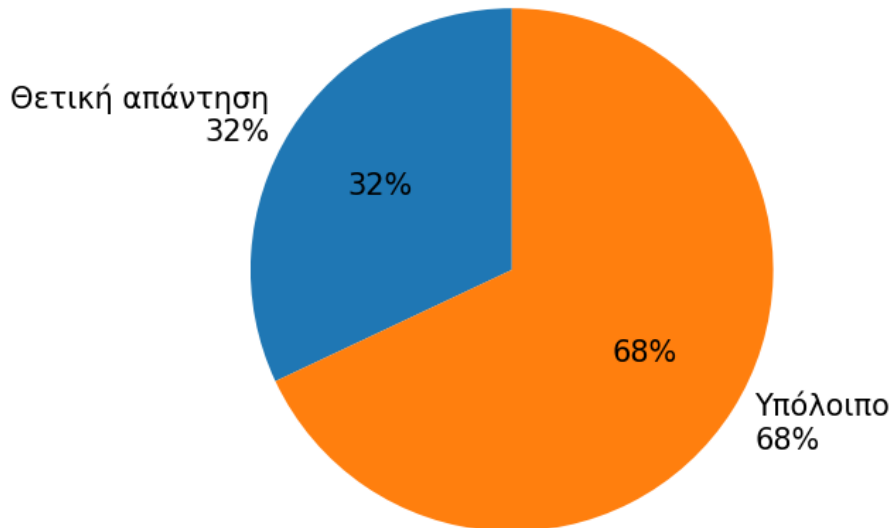
Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 85% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

5.4.4 Νομοθεσία και ρυθμιστικό πλαίσιο

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	32%	100

Πίνακας 5.37. Η ισχύουσα νομοθεσία είναι επαρκής.

Ποσοστό συμφωνίας



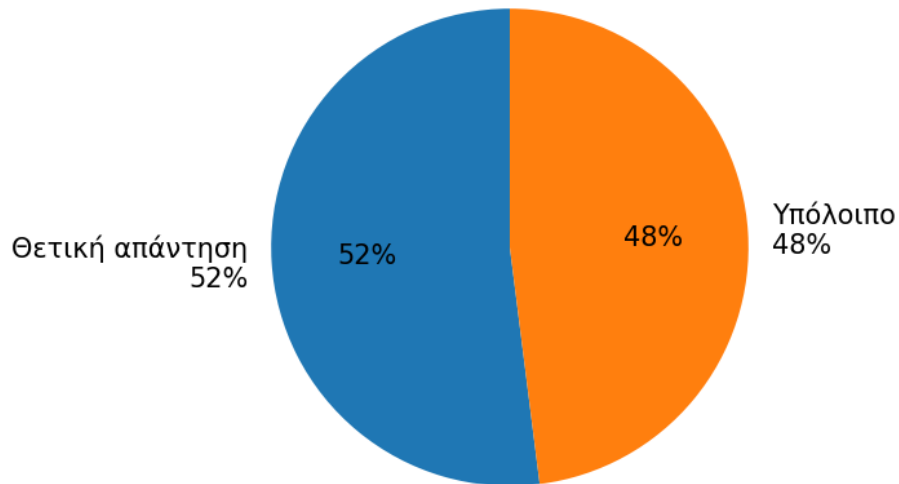
Σχήμα 5.37. Η ισχύουσα νομοθεσία είναι επαρκής.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 32% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει χαμηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	52%	100

Πίνακας 5.38. Η φορολογία των βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι δίκαιη.

Ποσοστό συμφωνίας



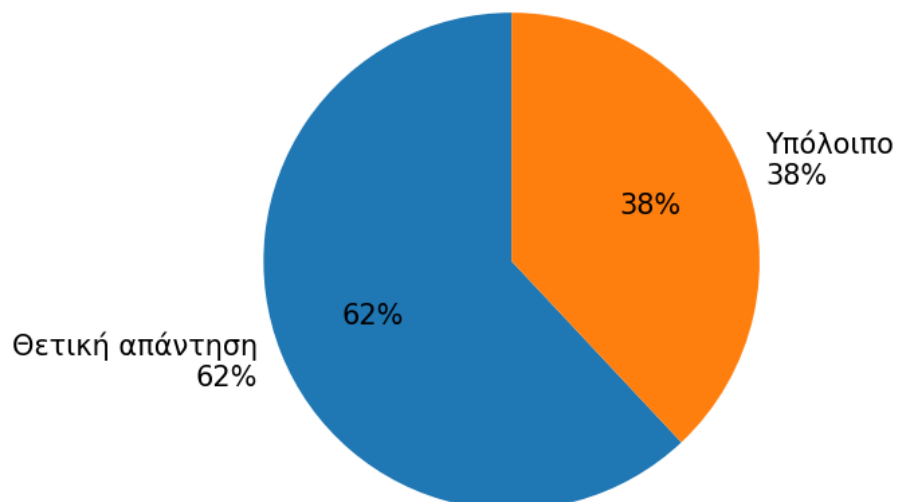
Σχήμα 5.38. Η φορολογία των βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι δίκαιη.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 52% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει μέτρια ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	62%	100

Πίνακας 5.39. Απαιτούνται αυστηρότεροι κανονισμοί.

Ποσοστό συμφωνίας



Σχήμα 5.39. Απαιτούνται αυστηρότεροι κανονισμοί.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 62% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει μέτρια ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	70%	100

Πίνακας 5.40. Η Πολιτεία θα πρέπει να παρέχει περισσότερη υποστήριξη στους ιδιοκτήτες.



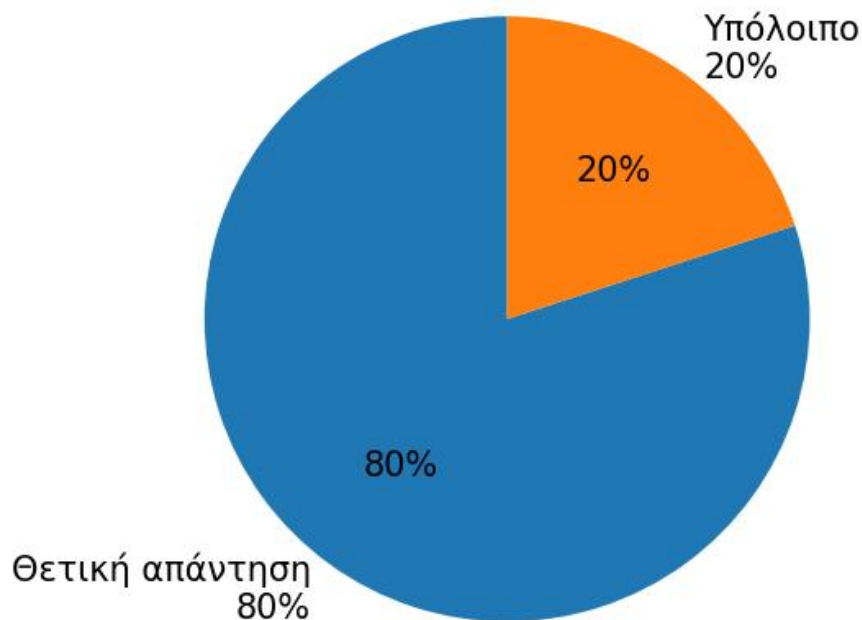
Σχήμα 5.40. Η Πολιτεία θα πρέπει να παρέχει περισσότερη υποστήριξη στους ιδιοκτήτες.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 70% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει μέτρια ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

Απάντηση	Ποσοστό	Δείγμα
Συμφωνώ / Συμφωνώ απόλυτα	80%	100

Πίνακας 5.41. Σκοπεύω να συνεχίσω να δραστηριοποιούμαι στο Airbnb.

Ποσοστό συμφωνίας



Σχήμα 5.41. Σκοπεύω να συνεχίσω να δραστηριοποιούμαι στο Airbnb.

Ακαδημαϊκή ερμηνεία: Το 80% των συμμετεχόντων συμφώνησε ή συμφώνησε απόλυτα με τη συγκεκριμένη πρόταση. Το εύρημα καταδεικνύει υψηλή ένταση της αντίστοιχης αντίληψης στο δείγμα. Η συγκεκριμένη αποτύπωση είναι περιγραφική και αφορά τις απόψεις των συμμετεχόντων.

5.5 Συνολική αποτίμηση των αποτελεσμάτων

Η συνολική εικόνα καταδεικνύει υψηλή αποδοχή της Airbnb από τους χρήστες και θετική οικονομική αξιολόγηση από τους ιδιοκτήτες, παράλληλα με προβληματισμούς για τη στεγαστική αγορά, τον ανταγωνισμό και το ρυθμιστικό πλαίσιο. Τα ευρήματα συνάδουν με τη βιβλιογραφία για την οικονομία διαμοιρασμού (Guttentag, 2015). Η αντίληψη για τις τιμές κατοικιών και ενοικίων παρουσιάζει συνάφεια με τους Barron, Kung και Proserpio (2021), ενώ η αντίληψη για τον ανταγωνισμό προς τα ξενοδοχεία συνδέεται με τους Zervas, Proserpio και Byers (2017). Η σημασία των αξιολογήσεων συνδέεται επίσης με τη βιβλιογραφία για την online reputation των καταλυμάτων (Zervas, Proserpio & Byers, 2021).

Σημαντικό στοιχείο της συνολικής αξιολόγησης είναι η συνύπαρξη θετικών και αρνητικών αντιλήψεων. Από τη μία πλευρά, οι συμμετέχοντες αναγνωρίζουν την ευκολία, την ευελιξία, την ποικιλία επιλογών και τη σχέση ποιότητας–τιμής που προσφέρει η πλατφόρμα. Από την άλλη, ένα σημαντικό μέρος των απαντήσεων συνδέει τη βραχυχρόνια μίσθωση με την αύξηση των τιμών, τη μείωση της διαθεσιμότητας κατοικιών και την πίεση που μπορεί να ασκείται

στους μόνιμους κατοίκους. Η συνύπαρξη αυτή είναι κρίσιμη για την αξιολόγηση του φαινομένου, διότι δείχνει ότι η κοινωνική αποδοχή της Airbnb δεν εξαρτάται μόνο από την ικανοποίηση του επισκέπτη ή από το εισόδημα του ιδιοκτήτη. Εξαρτάται επίσης από το κατά πόσο η τουριστική δραστηριότητα ενσωματώνεται ομαλά στην τοπική κοινωνία. Η σχετική συζήτηση για την τουριστικοποίηση και τη χρηματοποίηση της κατοικίας στην Αθήνα δείχνει ότι, όταν η βραχυχρόνια μίσθωση αποκτά μεγάλη συγκέντρωση, μπορεί να μεταβάλει τη λειτουργία ολόκληρων γειτονιών (Pettas, Avdikos & Papageorgiou, 2024).

Τα αποτελέσματα πρέπει να ερμηνεύονται ως περιγραφικά ευρήματα του συγκεκριμένου δείγματος. Οι αναφορές σε επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων, στα ξενοδοχεία ή στην τοπική οικονομία δεν αποτελούν από μόνες τους απόδειξη αιτιώδους σχέσης.

Η ερμηνεία των αποτελεσμάτων αποκτά μεγαλύτερη αξία όταν εξετάζεται σε συνδυασμό με τα θεωρητικά ευρήματα της βιβλιογραφίας. Η υψηλή πρόθεση επαναχρησιμοποίησης και σύστασης της Airbnb από τους συμμετέχοντες δείχνει ότι η θετική εμπειρία δεν περιορίζεται στην αρχική επιλογή του καταλύματος, αλλά μπορεί να μετατραπεί σε σταθερή καταναλωτική προτίμηση. Η διαπίστωση αυτή συνδέεται με τη βιβλιογραφία που αναδεικνύει την ικανοποίηση, την αντιλαμβανόμενη αξία και την ποιότητα της εμπειρίας ως σημαντικούς παράγοντες πρόθεσης επαναχρησιμοποίησης (Möhlmann, 2015· Tussyadiah, 2016). Επομένως, η ανταγωνιστικότητα της Airbnb δεν εξηγείται μόνο από την τιμή, αλλά από ένα σύνολο χαρακτηριστικών που περιλαμβάνει την τοποθεσία, την αυτονομία, τις παροχές, την καθαριότητα, την αξιοπιστία των αξιολογήσεων και την επικοινωνία με τον οικοδεσπότη. Από την πλευρά των ιδιοκτητών, τα αποτελέσματα δείχνουν ότι η βραχυχρόνια μίσθωση έχει εξελιχθεί σε οργανωμένη οικονομική δραστηριότητα για σημαντικό μέρος των συμμετεχόντων. Η αύξηση του εισοδήματος, η αντίληψη υψηλότερης αποδοτικότητας σε σχέση με τη μακροχρόνια μίσθωση και η πρόθεση συνέχισης της δραστηριότητας αποτυπώνουν ένα σχετικά ισχυρό οικονομικό κίνητρο. Ωστόσο, η παράλληλη αναγνώριση αυξημένου ανταγωνισμού, κόστους καθαρισμού και συντήρησης δείχνει ότι η υψηλότερη δυνητική απόδοση συνοδεύεται από μεγαλύτερες λειτουργικές απαιτήσεις. Το εύρημα αυτό ενισχύει την άποψη ότι η Airbnb δεν αποτελεί πλέον απλώς συμπληρωματική δραστηριότητα περιστασιακής φιλοξενίας, αλλά σε αρκετές περιπτώσεις λειτουργεί ως μικρή τουριστική επιχείρηση. Σημαντική είναι και η σύγκλιση των απόψεων χρηστών και ιδιοκτητών σχετικά με τις επιπτώσεις στην τοπική οικονομία και στην αγορά κατοικίας. Η διάσταση αυτή ενισχύει την ανάγκη για ισορροπημένη πολιτική.

Συμπεράσματα και Προτάσεις

Η παρούσα διπλωματική εργασία πέτυχε τον βασικό της σκοπό, που ήταν η σφαιρική διερεύνηση του φαινομένου της Airbnb στην Ελλάδα και η αποτίμηση των επιπτώσεών του στον ξενοδοχειακό κλάδο, στην αγορά ακινήτων και στις τοπικές κοινωνίες. Μέσα από τη συνδυαστική ανάλυση της θεωρίας και των πρωτογενών δεδομένων, **απαντήθηκαν πλήρως τα ερευνητικά ερωτήματα και αξιολογήθηκαν οι ερευνητικές υποθέσεις** της μελέτης.

1. Απάντηση Ερευνητικών Ερωτημάτων & Αξιολόγηση Υποθέσεων

- **Ερευνητικό Ερώτημα 1 & Υποθέσεις H1, H2 (Ικανοποίηση και Κριτήρια Χρηστών):** Η έρευνα κατέδειξε ότι η χρήση της πλατφόρμας συνδέεται με ένα εξαιρετικά υψηλό επίπεδο ικανοποίησης, καθώς το **82% των χρηστών** αξιολόγησε τη διαμονή του ως συνολικά θετική (**Επαλήθευση H1**). Παράλληλα, επιβεβαιώθηκε ότι η σχέση ποιότητας-τιμής (**81%**) και οι διαδικτυακές αξιολογήσεις (**88%**) αποτελούν τους πλέον καθοριστικούς παράγοντες κατά τη διαδικασία επιλογής καταλύματος (**Επαλήθευση H2**).
- **Ερευνητικό Ερώτημα 2, 4 & Υπόθεση H4 (Επιπτώσεις στην Αγορά Ακινήτων):** Αποτυπώθηκε με σαφήνεια η κοινή αντίληψη χρηστών και ιδιοκτητών για τις στεγαστικές πιέσεις. Το **83% των επισκεπτών** και το **70% των hosts** συμφωνούν ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις προκαλούν σημαντική αύξηση στις τιμές των ακινήτων και των ενοικίων, ενώ το **63% των ιδιοκτητών** παραδέχεται ότι περιορίζεται η διαθεσιμότητα κατοικιών για τους μόνιμους κατοίκους, επιβεβαιώνοντας τη διεθνή βιβλιογραφία (Barron et al., 2021) (**Επαλήθευση H4**).
- **Ερευνητικό Ερώτημα 3 & Υπόθεση H3 (Οικονομική Απόδοση Ιδιοκτητών):** Η δραστηριοποίηση μέσω της πλατφόρμας αξιολογείται ως ιδιαίτερα κερδοφόρα από την πλευρά της προσφοράς. Το **76% των hosts** δήλωσε σημαντική αύξηση του εισοδήματός του και το **70%** τη θεωρεί ως μια σαφώς πιο αποδοτική επένδυση έναντι της μακροχρόνιας μίσθωσης, παρά το γεγονός ότι αναγνωρίζεται η έντονη εποχικότητα (**47%**) και το υψηλό λειτουργικό κόστος καθαριότητας και συντήρησης (**81%**) (**Επαλήθευση H3**).
- **Ερευνητικό Ερώτημα 2, 4 & Υπόθεση H5 (Συμβολή στον Τουρισμό και την Τοπική Οικονομία):** Η Airbnb αναγνωρίζεται ως ισχυρός μοχλός ανάπτυξης. Το **79% των χρηστών** και το **85% των ιδιοκτητών** συμφωνούν ότι η δραστηριότητα ενισχύει άμεσα την τοπική οικονομία και τις μικρές επιχειρήσεις, ενώ το **84% των χρηστών** τονίζει τη συμβολή της πλατφόρμας στην τουριστική ανάπτυξη λιγότερο δημοφιλών περιοχών (**Επαλήθευση H5**). Παράλληλα, το **77% των χρηστών** και το **55% των hosts** επιβεβαιώνουν την ύπαρξη competitive πίεσης προς τα παραδοσιακά ξενοδοχεία (Zervas et al., 2017).
- **Ερευνητικό Ερώτημα 5 & Υπόθεση H6 (Θεσμικό Πλαίσιο):** Αναδείχθηκε η ανάγκη για ένα αποτελεσματικότερο κανονιστικό περιβάλλον. Μόλις το **32% των ιδιοκτητών** θεωρεί επαρκή την ισχύουσα νομοθεσία, ενώ η πλειονότητα (**62%**) των ίδιων των hosts ζητά τη θέσπιση αυστηρότερων κανονισμών λειτουργίας για τη διασφάλιση του υγιούς ανταγωνισμού και τη σταθερότητα της αγοράς (**Επαλήθευση H6**).

2. Προτάσεις Πολιτικής και Στρατηγικής (Recommendations)

Με βάση τα παραπάνω συμπεράσματα, διαμορφώνονται οι ακόλουθες προτάσεις για την Πολιτεία και τη διοίκηση τουριστικών επιχειρήσεων:

- **Χωρική και Χρονική Κλιμάκωση των Ρυθμίσεων:** Αντί για οριζόντια απαγορευτικά μέτρα, προτείνεται η εφαρμογή δυναμικών περιορισμών (π.χ. ανώτατο όριο ημερών μίσθωσης ανά έτος ή οροφή στον αριθμό των καταχωρίσεων) με βάση τη φέρουσα ικανότητα κάθε περιοχής. Περιοχές με τεράστια στεγαστική πίεση (όπως το ιστορικό κέντρο των Χανίων ή της Αθήνας) απαιτούν αυστηρότερα όρια σε σχέση με λιγότερο προβεβλημένες περιοχές.
- **Διαχωρισμός Μικρών Ιδιοκτητών και Εταιρειών:** Το ρυθμιστικό και φορολογικό πλαίσιο οφείλει να διαχωρίζει με σαφήνεια τον ιδιώτη host (που νοικιάζει 1–2 ακίνητα για συμπλήρωση εισοδήματος) από τις μεγάλες εταιρείες property management και τους θεσμικούς επενδυτές που λειτουργούν συνθήκες «παραξενοδοχείας», διασφαλίζοντας έτσι τη φορολογική δικαιοσύνη.
- **Στρατηγική Προσαρμογή του Ξενοδοχειακού Κλάδου:** Οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, προκειμένου να αντιμετωπίσουν τον ανταγωνισμό, πρέπει να επενδύσουν περαιτέρω στον ψηφιακό μετασχηματισμό, στην προσωποποίηση των υπηρεσιών (personalization) και στη δημιουργία «εμπειρικών» πακέτων διαμονής που δεν μπορούν εύκολα να υποκατασταθούν από ένα απλό κατάλυμα βραχυχρόνιας μίσθωσης.
- **Δημιουργία Παρατηρητηρίου Βραχυχρόνιων Μισθώσεων:** Προτείνεται η ίδρυση ενός κεντρικού ψηφιακού μηχανισμού από το Υπουργείο Τουρισμού για τη συστηματική συλλογή δεδομένων σε πραγματικό χρόνο (real-time data) σε συνεργασία με τις πλατφόρμες (Airbnb, Booking κ.λπ.), ώστε οι δημόσιες πολιτικές να βασίζονται σε πραγματικά στοιχεία και όχι σε εμπειρικές εκτιμήσεις.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Α. Ξενόγλωσση βιβλιογραφία

- Apergis, N., Hayat, T., & Saeed, T. (2021). Airbnb and hotel revenues in popular Greek destinations. *Journal of Economic Studies*, 48(4), 804–816. <https://doi.org/10.1108/JES-11-2019-0512>
- Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2021). The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb. *Marketing Science*, 40(1), 23–47. <https://doi.org/10.1287/mksc.2020.1227>
- Belk, R. (2014). You are what you can access: Sharing and collaborative consumption online. *Journal of Business Research*, 67(8), 1595–1600. <https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2013.10.001>
- Botsman, R., & Rogers, R. (2010). What's mine is yours: The rise of collaborative consumption. HarperBusiness.
- Buhalis, D. (2020). Technology in tourism—from information communication technologies to eTourism and smart tourism towards ambient intelligence tourism: A perspective article. *Tourism Review*, 75(1), 267–272. <https://doi.org/10.1108/TR-06-2019-0258>
- Buhalis, D., & Law, R. (2008). Progress in information technology and tourism management: 20 years on and 10 years after the Internet—The state of eTourism research. *Tourism Management*, 29(4), 609–623. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2008.01.005>
- Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2018). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (5th ed.). SAGE Publications.
- Dogru, T., Mody, M., & Suess, C. (2019). Adding evidence to the debate: Quantifying Airbnb's disruptive impact on ten key hotel markets. *Tourism Management*, 72, 27–38. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2018.11.008>
- Dolnicar, S. (2019). A review of research into paid online peer-to-peer accommodation: Launching the Annals of Tourism Research Curated Collection on peer-to-peer accommodation. *Annals of Tourism Research*, 75, 248–264. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2019.02.003>
- Gössling, S., Scott, D., & Hall, C. M. (2021). Pandemics, tourism and global change: A rapid assessment of COVID-19. *Journal of Sustainable Tourism*, 29(1), 1–20. <https://doi.org/10.1080/09669582.2020.1758708>
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192–1217. <https://doi.org/10.1080/13683500.2013.827159>
- Guttentag, D. (2019). Progress on Airbnb: A literature review. *Journal of Hospitality and Tourism Technology*, 10(4), 814–844. <https://doi.org/10.1108/JHTT-08-2018-0075>
- Guttentag, D., Smith, S., Potwarka, L., & Havitz, M. (2018). Why tourists choose Airbnb: A motivation-based segmentation study. *Journal of Travel Research*, 57(3), 342–359. <https://doi.org/10.1177/0047287517696980>
- Guttentag, D. A., & Smith, S. L. J. (2017). Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels: Substitution and comparative performance expectations. *International Journal of Hospitality Management*, 64, 1–10. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2017.02.003>
- Heo, C. Y., Blal, I., & Choi, M. (2019). What is happening in Paris? Airbnb, hotels, and the Parisian market: A case study. *Tourism Management*, 70, 78–88. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2018.04.003>
- Kamenidou, I., & Stavrianea, A. (2022). Profiling monastery tourists based on memorable experiences, place identity, satisfaction, intention to revisit and intention to recommend. *Review of Integrative Business and Economics Research*, 11(1), 86–110. https://gmp-riber.com/lp_riber_11-1_t21-036.html

- Katsinas, P. (2021). Professionalisation of short-term rentals and emergent tourism gentrification in post-crisis Thessaloniki. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), 1652–1670. <https://doi.org/10.1177/0308518X21988940>
- Leung, D., Law, R., van Hoof, H., & Buhalis, D. (2013). Social media in tourism and hospitality: A literature review. *Journal of Travel & Tourism Marketing*, 30(1–2), 3–22. <https://doi.org/10.1080/10548408.2013.750919>
- Möhlmann, M. (2015). Collaborative consumption: Determinants of satisfaction and the likelihood of using a sharing economy option again. *Journal of Consumer Behaviour*, 14(3), 193–207. <https://doi.org/10.1002/cb.1512>
- Mylona, I., Amanatidis, D., Stavrianea, A., Kamenidou, I., & Mamalis, S. (2021). Promoting tourists' destinations in Greece with social media: The case of Kimolos Island. *International Journal of Economics and Business Administration*, 9(1), 347–361. <https://doi.org/10.35808/ijeba/677>
- Okumus, F., Altinay, L., Chathoth, P., & Koseoglu, M. A. (2020). *Strategic management for hospitality and tourism* (2nd ed.). Routledge.
- Prayag, G., & Ozanne, L. K. (2018). A systematic review of peer-to-peer (P2P) accommodation sharing research from 2010 to 2016: Progress and prospects from the multi-level perspective. *Journal of Hospitality Marketing & Management*, 27(6), 649–678. <https://doi.org/10.1080/19368623.2018.1429977>
- Richards, G. (2021). *Rethinking cultural tourism*. Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781789905441>
- Stavrianea, A. (2024). The effects of memorable tourism experiences dimensions on revisit intentions. In A. Kavoura, T. Borges-Tiago, & F. Tiago (Eds.), *Strategic innovative marketing and tourism: Current trends and future outlook—10th ICSIMAT, Ionian Islands, Greece, 2023* (pp. 131–140). Springer. https://doi.org/10.1007/978-3-031-51038-0_15
- Stavrianea, A., & Kamenidou, I. (2021). Complying with digital transformation in online booking through experiential values of generation Z. *European Journal of Tourism Research*, 30, Article 3003. <https://doi.org/10.54055/ejtr.v30i.2590>
- Stavrianea, A., & Kamenidou, I. (2022). Memorable tourism experiences, destination image, satisfaction, and loyalty: An empirical study of Santorini Island. *EuroMed Journal of Business*, 17(1), 1–20. <https://doi.org/10.1108/EMJB-10-2020-0106>
- Tussyadiah, I. P. (2016). Factors of satisfaction and intention to use peer-to-peer accommodation. *International Journal of Hospitality Management*, 55, 70–80. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2016.03.005>
- 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. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>
- Xiang, Z., & Gretzel, U. (2010). Role of social media in online travel information search. *Tourism Management*, 31(2), 179–188. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2009.02.016>
- Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. W. (2017). The rise of the sharing economy: Estimating the impact of Airbnb on the hotel industry. *Journal of Marketing Research*, 54(5), 687–705. <https://doi.org/10.1509/jmr.15.0204>
- Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. W. (2021). A first look at online reputation on Airbnb, where every stay is above average. *Marketing Letters*, 32(1), 1–16. <https://doi.org/10.1007/s11002-020-09546-4>

Β.Ελληνόγλωσση βιβλιογραφία

Βαρβαρέσος, Σ. (2000). Τουρισμός: Έννοιες, μεγέθη, δομές. Η ελληνική πραγματικότητα. Προπομπός.

Βαρβαρέσος, Σ. (2013). Οικονομική του τουρισμού (2η έκδ.). Προπομπός.

Βελισσαρίου, Ε., Καραχοντζίτης, Δ., & Κομηνάκης, Μ. (2000). Εισαγωγή στο μάνατζμεντ του τουρισμού και των τουριστικών υπηρεσιών (Τόμ. Α'). Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο.

Κοκκώσης, Χ., Τσάρτας, Π., & Γκρίμπα, Ε. (2020). Ειδικές και εναλλακτικές μορφές τουρισμού: Ζήτηση και προσφορά νέων προϊόντων τουρισμού (2η έκδ.). Κριτική.

Μπουραντάς, Δ., & Παπαλεξανδρή, Ν. (2003). Εισαγωγή στη διοίκηση επιχειρήσεων (2η έκδ.). Μπένου.

Παπαδάκης, Β. Μ. (2016). Στρατηγική των επιχειρήσεων: Ελληνική και διεθνής εμπειρία (7η έκδ., Τόμ. Α', Θεωρία). Μπένου.

Σιώμοκος, Γ. (2004). Στρατηγικό μάρκετινγκ (2η έκδ.). Αθ. Σταμούλης.

Σωτηριάδης, Μ. (2000). Μάνατζμεντ ξενοδοχείων και επιχειρήσεων εστίασης και αναψυχής (Τόμ. Β'). Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο.

Σωτηριάδης, Μ., & Φαρσάρη, Ι. (Επιμ.). (2009). Εναλλακτικές και ειδικές μορφές τουρισμού: Σχεδιασμός, management και marketing. Interbooks.

Σφακιανάκης, Μ. Κ. (2000). Εναλλακτικές μορφές τουρισμού. Έλλην.

Γ. Ελληνικές επιστημονικές μελέτες για Airbnb και βραχυχρόνια μίσθωση

Μπαλαμπανίδης, Δ., Παπατζανή, Ε., & Πέττας, Δ. (2022). Χωρικές και κοινωνικές επιπτώσεις της Airbnb βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στην πόλη της Αθήνας. PIXELS@humanities, 2. <https://doi.org/10.12681/pixelsh.31643>

Δ. Θεσμικές στατιστικές και διεθνείς πηγές

European Commission. (2024). Short-term rental accommodation: EU rules and developments. †

Eurostat. (n.d.). Tourism statistics. European Commission. †

Eurostat. (2024). Short-stay accommodation offered via online collaborative economy platforms. European Commission. †

United Nations World Tourism Organization. (2021). International tourism highlights, 2020 edition. <https://doi.org/10.18111/9789284422456>

United Nations World Tourism Organization. (2022). UNWTO tourism data dashboard. †

Ελληνική Στατιστική Αρχή. (χ.χ.). Τουρισμός. †

Ελληνική Στατιστική Αρχή. (2025a). Αφίξεις και διανυκτερεύσεις σε καταλύματα σύντομης διαμονής. †

Ελληνική Στατιστική Αρχή. (2025b). Αφίξεις και διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχεία και παρόμοια καταλύματα. †

Τράπεζα της Ελλάδος. (χ.χ.). Ταξιδιωτικό ισοζύγιο. †

Τράπεζα της Ελλάδος. (2025a). Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2024.
<https://www.bankofgreece.gr/Publications/ekthdkth2024.pdf>

Τράπεζα της Ελλάδος. (2025b, 21 Φεβρουαρίου). Εξελίξεις στο ταξιδιωτικό ισοζύγιο πληρωμών: Δεκέμβριος 2024.
<https://www.bankofgreece.gr/enimerosi/grafeio-typoy/anazhthsh-enhmerwsewn/enhmerwseis?announcement=1c586144-1600-41b7-ac5a-959fb3313c90>

Ε. Ηλεκτρονική πηγή

Airbnb. (n.d.). Airbnb: Vacation rentals, cabins, beach houses, unique homes & experiences.
<https://www.airbnb.com/>

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ - ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΑ

Η Επίδραση του Airbnb στον Ξενοδοχειακό Κλάδο και στην Αγορά Ακινήτων

Τουρίστες / Επισκέπτες Airbnb

Εισαγωγή

Το παρόν ερωτηματολόγιο δημιουργήθηκε στο πλαίσιο ερευνητικής εργασίας σχετικά με τις επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω Airbnb στον τουρισμό, στον ξενοδοχειακό κλάδο και στην αγορά ακινήτων. Οι απαντήσεις είναι ανώνυμες και θα χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά για ακαδημαϊκούς σκοπούς.

Οδηγίες

Παρακαλώ επιλέξτε τον βαθμό συμφωνίας σας με κάθε πρόταση σύμφωνα με την παρακάτω κλίμακα:

- 1 = Διαφωνώ απόλυτα
- 2 = Διαφωνώ
- 3 = Ούτε συμφωνώ ούτε διαφωνώ
- 4 = Συμφωνώ
- 5 = Συμφωνώ απόλυτα

ΜΕΡΟΣ Α: Εμπειρία Χρήσης Airbnb

1. Η εμπειρία διαμονής μου μέσω Airbnb ήταν συνολικά θετική.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

2. Το Airbnb μου προσέφερε μια πιο αυθεντική ταξιδιωτική εμπειρία σε σχέση με τα ξενοδοχεία.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

3. Η επικοινωνία με τον οικοδεσπότη βελτίωσε την εμπειρία του ταξιδιού μου.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

4. Οι παροχές του καταλύματος κάλυψαν πλήρως τις ανάγκες μου.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

5. Η καθαριότητα του καταλύματος ήταν σημαντικός παράγοντας ικανοποίησης.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

ΜΕΡΟΣ Β: Αντίληψη για το Airbnb και τα Καταλύματα

6. Οι αξιολογήσεις και οι κριτικές άλλων χρηστών επηρεάζουν τις επιλογές μου.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

7. Θεωρώ ότι τα καταλύματα Airbnb παρέχουν υψηλό επίπεδο ασφάλειας.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

8. Η τοποθεσία του καταλύματος αποτελεί βασικό παράγοντα επιλογής.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

9. Το Airbnb προσφέρει καλύτερη σχέση ποιότητας-τιμής σε σχέση με τα ξενοδοχεία.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

10. Θα επέλεγα ξανά Airbnb για μελλοντικά ταξίδια.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

ΜΕΡΟΣ Γ: Κοινωνικές και Οικονομικές Επιπτώσεις

11. Το Airbnb συμβάλλει θετικά στην τοπική οικονομία.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

12. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις αυξάνουν τις τιμές των ακινήτων και των ενοικίων.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

13. Η ανάπτυξη του Airbnb επηρεάζει αρνητικά τα παραδοσιακά ξενοδοχεία.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

14. Το Airbnb συμβάλλει στην τουριστική ανάπτυξη περιοχών που δεν ήταν δημοφιλείς στο παρελθόν.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

15. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις επηρεάζουν την καθημερινότητα των μόνιμων κατοίκων.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

ΜΕΡΟΣ Δ: Μελλοντικές Τάσεις και Προοπτικές

16. Οι ψηφιακές πλατφόρμες, όπως το Airbnb, έχουν αλλάξει τον τρόπο που ταξιδεύουμε.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

17. Πιστεύω ότι το Airbnb θα συνεχίσει να αναπτύσσεται τα επόμενα χρόνια.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

18. Θα πρότεινα τη χρήση Airbnb σε φίλους ή συγγενείς.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

19. Θεωρώ ότι χρειάζεται αυστηρότερο ρυθμιστικό πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

20. Η εμπειρία μου με το Airbnb επηρέασε θετικά τη συνολική εικόνα μου για τον προορισμό που επισκέφθηκα.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

Ευχαριστίες

Σας ευχαριστούμε θερμά για τη συμμετοχή σας στην έρευνα. Οι απαντήσεις σας συμβάλλουν ουσιαστικά στην ολοκλήρωση της παρούσας διπλωματικής εργασίας.

Στο δεύτερο τμήμα θα προχωρήσω στην αποστολή ενός ερωτηματολογίου σε ιδιοκτήτες και συγκεκριμένα σε ένα μικρότερο δείγμα 100 ατόμων.

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΓΙΑ ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

Ιδιοκτήτες Ακινήτων (Hosts)

Η Επίδραση του Airbnb στον Ξενοδοχειακό Κλάδο και στην Αγορά Ακινήτων

Το παρόν ερωτηματολόγιο δημιουργήθηκε στο πλαίσιο ερευνητικής εργασίας σχετικά με τις επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω Airbnb στον τουρισμό, στον ξενοδοχειακό κλάδο και στην αγορά ακινήτων. Οι απαντήσεις είναι ανώνυμες και θα χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά για ακαδημαϊκούς σκοπούς.

Οδηγίες

Παρακαλώ σημειώστε τον βαθμό συμφωνίας σας με κάθε μία από τις παρακάτω προτάσεις χρησιμοποιώντας την ακόλουθη κλίμακα:

- 1 = Διαφωνώ απόλυτα
- 2 = Διαφωνώ
- 3 = Ούτε συμφωνώ ούτε διαφωνώ
- 4 = Συμφωνώ
- 5 = Συμφωνώ απόλυτα

ΜΕΡΟΣ Α: Οικονομικές και Επαγγελματικές Επιπτώσεις

1. Η συνεργασία μου με το Airbnb έχει αυξήσει σημαντικά το εισόδημά μου.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

2. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις αποτελούν πιο αποδοτική επένδυση σε σχέση με τις μακροχρόνιες μισθώσεις.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

3. Η ζήτηση για καταλύματα Airbnb στην περιοχή μου παραμένει υψηλή όλο τον χρόνο.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

4. Ο ανταγωνισμός μεταξύ των καταλυμάτων Airbnb έχει αυξηθεί σημαντικά τα τελευταία χρόνια.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

5. Οι αξιολογήσεις των επισκεπτών επηρεάζουν άμεσα τις κρατήσεις του ακινήτου μου.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

ΜΕΡΟΣ Β: Διαχείριση και Λειτουργία Καταλύματος

6. Η διαχείριση των επισκεπτών απαιτεί σημαντικό χρόνο και προσπάθεια.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

7. Η καθαριότητα του ακινήτου αποτελεί σημαντικό λειτουργικό κόστος.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

8. Η συντήρηση του ακινήτου αποτελεί σημαντικό λειτουργικό κόστος.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

9. Η επικοινωνία με τους επισκέπτες είναι εύκολη μέσω της πλατφόρμας Airbnb.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

10. Η χρήση εταιρείας διαχείρισης διευκολύνει σημαντικά τη λειτουργία του ακινήτου.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

11. Οι ψηφιακές πλατφόρμες κάνουν πιο αποτελεσματική τη διαχείριση των κρατήσεων.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

ΜΕΡΟΣ Γ: Επιπτώσεις στην Αγορά Ακινήτων και στον Τουρισμό

12. Η ανάπτυξη του Airbnb έχει αυξήσει τις τιμές των ακινήτων στην περιοχή μου.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

13. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις επηρεάζουν αρνητικά τη διαθεσιμότητα κατοικιών για μόνιμους κατοίκους.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

14. Το Airbnb συμβάλλει θετικά στην ανάπτυξη του τουρισμού.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

15. Η λειτουργία του Airbnb επηρεάζει αρνητικά τα παραδοσιακά ξενοδοχεία.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

16. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ενισχύουν την τοπική οικονομία και τις μικρές επιχειρήσεις.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

ΜΕΡΟΣ Δ: Νομοθεσία και Ρυθμιστικό Πλαίσιο

17. Η ισχύουσα νομοθεσία για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις είναι επαρκής.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

18. Η φορολογία των βραχυχρόνιων μισθώσεων θεωρείται δίκαιη.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

19. Απαιτούνται αυστηρότεροι κανονισμοί για τη λειτουργία των καταλυμάτων Airbnb.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

20. Η πολιτεία θα πρέπει να παρέχει περισσότερη υποστήριξη στους ιδιοκτήτες βραχυχρόνιων μισθώσεων.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

21. Σκοπεύω να συνεχίσω να δραστηριοποιούμαι στο Airbnb και τα επόμενα χρόνια.

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

Υπεύθυνη Δήλωση :

Δηλώνω ρητά ότι, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν.1599/1986, η παρούσα εργασία αποτελεί αποκλειστικά προϊόν προσωπικής μου εργασίας, δεν προσβάλλει κάθε μορφής δικαιώματα διανοητικής ιδιοκτησίας, προσωπικότητας και προσωπικών δεδομένων τρίτων, δεν περιέχει έργα/εισφορές τρίτων για τα οποία απαιτείται άδεια των δημιουργών/δικαιούχων και δεν είναι προϊόν μερικής ή ολικής αντιγραφής, οι πηγές δε που χρησιμοποιήθηκαν περιορίζονται στις βιβλιογραφικές αναφορές και μόνον και πληρούν τους κανόνες της επιστημονικής παράθεσης.