

ΣΧΟΛΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ

Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών

ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

Διπλωματική Εργασία

«Η στάση των κατοίκων απέναντι στην Airbnb : Κοινωνικές και οικονομικές επιδράσεις στην Κρήτη. “Μια μικτή μεθοδολογική προσέγγιση στις αντιλήψεις των κατοίκων για τη βραχυχρόνια μίσθωση μέσω ψηφιακών πλατφορμών”»

Κλεάνθη Βερίγου

Επιβλέπων καθηγητής: «Μυλωνόπουλος Δημήτριος»

Ηράκλειο, «Μάιος 2026»

Η παρούσα εργασία αποτελεί πνευματική ιδιοκτησία του φοιτητή («συγγραφέας/δημιουργός») 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, παρουσίασης 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.

Διπλωματική Εργασία

«Η στάση των κατοίκων απέναντι στην Airbnb : Κοινωνικές και οικονομικές επιδράσεις στην Κρήτη. “Μια μικτή μεθοδολογική προσέγγιση στις αντιλήψεις των κατοίκων για τη βραχυχρόνια μίσθωση μέσω ψηφιακών πλατφορμών”»

«Κλεάνθη Βερίγου»

Επιτροπή Επίβλεψης Διπλωματικής Εργασίας

Επιβλέπων Καθηγητής:

Μυλωνόπουλος Δημήτριος

Συν-Επιβλέπων Καθηγητης:

Μοίρα Πολυξένη

Ηράκλειο, Μάιος 2026

Ευχαριστίες

Η ολοκλήρωση αυτής της διπλωματικής εργασίας δεν θα ήταν δυνατή χωρίς την αγάπη και τη στήριξη της οικογένειάς μου.

Θα ήθελα να ευχαριστήσω από καρδιάς τον σύζυγό μου για την αδιάκοπη υπομονή, την ενθάρρυνση και τη δύναμη που μου έδινε καθημερινά σε όλη τη διάρκεια αυτής της διαδρομής.

Πάνω απ' όλα, ευχαριστώ τα παιδιά μου, που αποτέλεσαν το μεγαλύτερο κίνητρο για να συνεχίσω και να ολοκληρώσω αυτό το σημαντικό προσωπικό και ακαδημαϊκό ταξίδι.

Η εργασία αυτή είναι αφιερωμένη σε εκείνους.

Περίληψη

Η παρούσα διπλωματική εργασία εξετάζει τη στάση των κατοίκων απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση μέσω της πλατφόρμας Airbnb και διερευνά τις κοινωνικές και οικονομικές επιδράσεις που προκύπτουν στην Κρήτη. Η ραγδαία ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού και η εξάπλωση των ψηφιακών πλατφορμών φιλοξενίας έχουν μεταβάλει σημαντικά το τουριστικό τοπίο, επηρεάζοντας τόσο την τοπική οικονομία όσο και την καθημερινότητα των κατοίκων.

Η έρευνα βασίστηκε σε μικτή μεθοδολογική προσέγγιση, συνδυάζοντας ποσοτικά και ποιοτικά δεδομένα. Συγκεκριμένα, χρησιμοποιήθηκε ερωτηματολόγιο για τη συλλογή ποσοτικών στοιχείων σχετικά με τις αντιλήψεις των κατοίκων, ενώ πραγματοποιήθηκαν και συνεντεύξεις με στόχο την εις βάθος κατανόηση των εμπειριών και των στάσεων τους απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση.

Τα αποτελέσματα της έρευνας δείχνουν ότι η Airbnb συμβάλλει σημαντικά στην ενίσχυση του τουρισμού και της τοπικής οικονομίας, δημιουργώντας πρόσθετο εισόδημα και νέες επαγγελματικές ευκαιρίες. Παράλληλα, όμως, αναδεικνύονται προβληματισμοί που σχετίζονται με την αύξηση του κόστους κατοικίας, τη μεταβολή της κοινωνικής συνοχής και την πίεση στις τοπικές υποδομές.

Η εργασία καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η βραχυχρόνια μίσθωση αποτελεί ένα πολυδιάστατο φαινόμενο, το οποίο απαιτεί ισορροπημένη και βιώσιμη διαχείριση μέσω κατάλληλων πολιτικών και ρυθμιστικών παρεμβάσεων. Η κατανόηση των στάσεων των κατοίκων κρίνεται ιδιαίτερα σημαντική για τον σχεδιασμό πολιτικών που θα διασφαλίζουν τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη και την προστασία της ποιότητας ζωής στις τοπικές κοινωνίες της Κρήτης.

Λέξεις – Κλειδιά

- Airbnb
- Βραχυχρόνια μίσθωση
- Στάσεις κατοίκων
- Βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη
- Τοπικές κοινωνίες
- Κρήτη
- Οικονομία διαμοιρασμού
- Εναλλακτικός τουρισμός

Resident's attitudes towards Airbnb : Social and economic impacts in crete. "A mix methodological approach to resident's perceptions of short-term rental through digital platforms"

Abstract

This dissertation examines residents' attitudes toward short-term rentals through the Airbnb platform and investigates the social and economic impacts generated in Crete. The rapid growth of the sharing economy and the expansion of digital accommodation platforms have significantly transformed the tourism landscape, affecting both the local economy and the everyday life of residents.

The research is based on a mix methodological approach, combining quantitative and qualitative data. More specifically, a questionnaire was used to collect quantitative data regarding residents' perceptions and attitudes toward short-term rentals, while interviews were also conducted in order to achieve a deeper understanding of experiences and views related to Airbnb activity.

The findings of the study indicate that Airbnb contributes significantly to tourism development and local economic growth by generating additional income and creating new business opportunities. At the same time, concerns are raised regarding the increase in housing costs, changes in social cohesion, and pressure on local infrastructure.

The study concludes that short-term rentals constitute a multidimensional phenomenon that requires balanced and sustainable management through appropriate policies and regulatory interventions. Understanding residents' attitudes is considered particularly important for the development of policies that will ensure sustainable tourism development and protect the quality of life within local communities in Crete.

Keywords (English)

- Airbnb
- Short-term rentals
- Residents' attitudes
- Sustainable tourism development
- Local communities
- Crete
- Sharing economy
- Alternative tourism

Περιεχόμενα

Πίνακας περιεχομένων

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	5
2. ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	9
2.1 Airbnb και οικονομία διαμοιρασμού	9
2.2 Κοινωνικές και οικονομικές επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης	16
2.2.1 Οικονομικές επιδράσεις	21
2.2.2 Κοινωνικές επιδράσεις	22
2.2.3 Σύθεση επιδράσεων και βιωσιμότητα	24
2.3 Βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη και τοπικές κοινότητες	24
2.4 Στάση και κοινωνική αποδοχή των κατοίκων απέναντι στην βραχυχρόνια μίσθωση	31
3. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ	35
3.1 Ερευνητική προσέγγιση	35
3.2 Ποσοτική έρευνα – Θεωρητική θεμελίωση	37
3.3 Ποιοτική έρευνα – Μελέτη περίπτωσης	39
3.4 Δειγματοληψία και θεωρητική θεμελίωση	40
3.5 Ανάλυση δεδομένων – Θεωρητική προσέγγιση	42
3.6 Αξιοπιστία, εγκυρότητα και περιορισμοί της έρευνας	44
3.7 Δεοντολογία της έρευνας	45
4. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	47
4.1 Εισαγωγή στην ανάλυση των δεδομένων	47
4.2 Δημογραφικά χαρακτηριστικά δείγματος	51
4.2.1 Φύλο συμμετεχόντων	52
4.2.2 Ηλικιακή κατανομή	52
4.2.3 Μορφωτικό επίπεδο συμμετεχόντων	53
4.2.4 Περιοχή κατοικίας	54
4.2.5 Επαγγελματική σχέση με τον τουρισμό	56
4.2.6 Συνολική αποτίμηση των δημογραφικών χαρακτηριστικών	57
4.3 Στάση των κατοίκων απέναντι στην Airbnb και τη βραχυχρόνια μίσθωση	58
4.4 Μελέτη περίπτωσης: Το κατάλυμα Airbnb «Double Bee Villa» στην Κρήτη	65
4.5 Σύθεση και ερμηνεία των αποτελεσμάτων της έρευνας	69
4.6 Συνοπτική συσχέτιση και σύνοψη ευρημάτων	74
5. ΣΥΖΗΤΗΣΗ ΚΑΙ ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	76
6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ	81
6.1 Γενικά συμπεράσματα	81
6.2 Προτάσεις πολιτικής και τοπικής διαχείρισης	83
6.3 Περιορισμοί της έρευνας και προτάσεις για μελλοντική έρευνα	84
7. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	87

1. Εισαγωγή

Η οικονομία διαμοιρασμού έχει επηρεάσει σημαντικά πολλούς τομείς της οικονομίας, όπως τις μεταφορές, τη διαμονή και τις υπηρεσίες. Στον τουρισμό, η πιο χαρακτηριστική έκφραση της οικονομίας διαμοιρασμού είναι η Airbnb, η οποία έχει μεταβάλει ριζικά τη λειτουργία της αγοράς φιλοξενίας. Η Airbnb επιτρέπει σε ιδιώτες να διαθέτουν κατοικίες ή δωμάτια προς βραχυχρόνια μίσθωση μέσω ψηφιακής πλατφόρμας, προσφέροντας μια εναλλακτική μορφή διαμονής σε σχέση με τα παραδοσιακά ξενοδοχεία και τουριστικά καταλύματα. Η εξάπλωση της πλατφόρμας αυτής υπήρξε ιδιαίτερα γρήγορη και παγκόσμια, επηρεάζοντας τόσο τους ταξιδιώτες όσο και τις τοπικές κοινωνίες και τις τουριστικές αγορές (Srnicek, 2017).

Η ανάπτυξη της Airbnb συνδέεται άμεσα με τις σύγχρονες μεταβολές στη συμπεριφορά των ταξιδιωτών και στη συνολική τουριστική εμπειρία. Οι σύγχρονοι τουρίστες δεν αναζητούν μόνο διαμονή ή βασικές υπηρεσίες φιλοξενίας, αλλά επιδιώκουν αυθεντικές, εξατομικευμένες και βιωματικές εμπειρίες. Η επαφή με την τοπική κουλτούρα, η καθημερινότητα των κατοίκων, η τοπική γαστρονομία και η εμπειρία διαμονής σε μια κατοικία εντός της τοπικής κοινότητας αποτελούν πλέον σημαντικά στοιχεία της τουριστικής εμπειρίας. Η τάση αυτή συνδέεται με τη θεωρία της εμπειρικής οικονομίας (experience economy), σύμφωνα με την οποία η κατανάλωση εμπειριών αποκτά μεγαλύτερη σημασία από την απλή κατανάλωση υπηρεσιών (Pine & Gilmore, 1999).

Στο πλαίσιο αυτό, η Airbnb δεν λειτουργεί απλώς ως μια πλατφόρμα διαμονής, αλλά ως ένας μηχανισμός διαμόρφωσης νέων μορφών τουρισμού και νέων σχέσεων μεταξύ επισκεπτών και τοπικών κοινωνιών. Οι επισκέπτες που επιλέγουν βραχυχρόνια μίσθωση επιδιώκουν συχνά μεγαλύτερη ελευθερία, ιδιωτικότητα και επαφή με τον τόπο που επισκέπτονται. Η δυνατότητα διαμονής σε κατοικίες μέσα σε γειτονιές ή χωριά προσφέρει εμπειρίες που θεωρούνται περισσότερο αυθεντικές σε σχέση με τις τυποποιημένες μορφές μαζικού τουρισμού. Παράλληλα, η Airbnb συμβάλλει στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, καθώς επιτρέπει την ανάδειξη περιοχών που μέχρι πρόσφατα δεν εντάσσονταν στον βασικό τουριστικό χάρτη (Kotler et al., 2019).

Η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης δημιούργησε σημαντικές οικονομικές ευκαιρίες τόσο για ιδιώτες όσο και για τοπικές κοινωνίες. Μέσω της Airbnb, πολλοί ιδιοκτήτες ακινήτων απέκτησαν τη δυνατότητα αξιοποίησης κατοικιών που παρέμεναν αναξιοποίητες ή υποχρησιμοποιούμενες. Η εξέλιξη αυτή συνέβαλε στη δημιουργία συμπληρωματικού εισοδήματος, στην ενίσχυση μικρών επιχειρήσεων και στη διεύρυνση της τουριστικής

δραστηριότητας. Ιδιαίτερα σε περιοχές με περιορισμένες αναπτυξιακές δυνατότητες, η Airbnb φαίνεται να λειτουργεί ως εργαλείο οικονομικής ενεργοποίησης και περιφερειακής ανάπτυξης, εφόσον εντάσσεται σε ένα οργανωμένο και θεσμικά ελεγχόμενο πλαίσιο τουριστικής λειτουργίας (Μυλωνόπουλος, 2021).

Παράλληλα, η βραχυχρόνια μίσθωση φαίνεται να συμβάλλει στη γεωγραφική διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας. Σε αντίθεση με το παραδοσιακό ξενοδοχειακό μοντέλο, το οποίο συγκεντρώνεται κυρίως σε συγκεκριμένες τουριστικές ζώνες, η Airbnb επιτρέπει την ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας και σε μικρότερες κοινότητες, ορεινές περιοχές ή περιοχές εκτός των βασικών τουριστικών ροών. Η εξέλιξη αυτή θεωρείται ιδιαίτερα σημαντική για τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη, καθώς μπορεί να μειώσει τη συγκέντρωση επισκεπτών σε υπερκορεσμένους προορισμούς και να ενισχύσει την ανάπτυξη σε λιγότερο προβλεπόμενες περιοχές (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019).

Ωστόσο, παρά τα σημαντικά οφέλη που συνδέονται με την Airbnb, η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει προκαλέσει και έντονες κοινωνικές, οικονομικές και πολιτικές συζητήσεις. Σε πολλές χώρες και τουριστικούς προορισμούς, η ταχεία εξάπλωση της Airbnb έχει συνδεθεί με φαινόμενα αύξησης των ενοικίων, μείωσης της διαθεσιμότητας κατοικιών για μόνιμους κατοίκους και μεταβολής της κοινωνικής σύνθεσης των περιοχών. Η μετατροπή μεγάλου αριθμού κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα δημιουργεί πιέσεις στη στεγαστική αγορά και επηρεάζει την καθημερινότητα των τοπικών κοινωνιών, ιδιαίτερα σε περιοχές υψηλής τουριστικής ζήτησης.

Η κατάσταση αυτή συνδέεται με το φαινόμενο της τουριστικοποίησης (touristification), δηλαδή της σταδιακής μετατροπής των περιοχών σε χώρους προσανατολισμένους κυρίως στις ανάγκες των επισκεπτών. Παράλληλα, η σχετική βιβλιογραφία αναφέρεται και στο φαινόμενο του τουριστικού εξευγενισμού (tourism gentrification), κατά το οποίο οι τοπικοί πληθυσμοί και οι μόνιμοι κάτοικοι εκτοπίζονται σταδιακά λόγω της αύξησης του κόστους διαβίωσης και της μεταβολής της χρήσης γης και της προσαρμογής των περιοχών στις ανάγκες της τουριστικής κατανάλωσης (Gotham, 2005, Smith, 2002).

Η συζήτηση γύρω από την Airbnb συνδέεται άμεσα με το ευρύτερο ζήτημα της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης. Η βιωσιμότητα στον τουρισμό αφορά την ανάγκη ισορροπίας μεταξύ οικονομικής ανάπτυξης, κοινωνικής συνοχής και προστασίας του περιβάλλοντος. Η ανεξέλεγκτη τουριστική ανάπτυξη μπορεί να δημιουργήσει πιέσεις στις υποδομές, στο φυσικό περιβάλλον και στην ποιότητα ζωής των κατοίκων. Για τον λόγο αυτό, η ανάπτυξη της Airbnb

δεν μπορεί να αξιολογείται αποκλειστικά με οικονομικά κριτήρια, αλλά απαιτείται η εξέταση και των κοινωνικών και χωρικών επιδράσεων που δημιουργεί (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019).

Σημαντικό ρόλο στη βιώσιμη διαχείριση της βραχυχρόνιας μίσθωσης διαδραματίζει και η τοπική διακυβέρνηση. Οι δημόσιοι φορείς και η τοπική αυτοδιοίκηση καλούνται να διαμορφώσουν πολιτικές που θα επιτρέπουν την αξιοποίηση των οικονομικών δυνατοτήτων της Airbnb, περιορίζοντας παράλληλα τις αρνητικές επιπτώσεις στη στέγαση και στην κοινωνική συνοχή. Η ανάγκη ύπαρξης θεσμικού πλαισίου, μηχανισμών ελέγχου και στρατηγικού σχεδιασμού αναδεικνύεται ιδιαίτερα σημαντική σε προορισμούς με αυξημένη τουριστική δραστηριότητα (Hall, 2011, Μυλωνόπουλος, 2021).

Η Ελλάδα αποτελεί μία από τις χώρες όπου η Airbnb γνώρισε ιδιαίτερα μεγάλη ανάπτυξη κατά την τελευταία δεκαετία. Η αύξηση της τουριστικής ζήτησης, η οικονομική κρίση, η ανάγκη αξιοποίησης ακινήτων και οι αλλαγές στα πρότυπα ταξιδιωτικής κατανάλωσης συνέβαλαν σημαντικά στην εξάπλωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Ειδικά σε τουριστικούς προορισμούς, όπως η Κρήτη, η Airbnb έχει αποκτήσει έντονη παρουσία, επηρεάζοντας τόσο την τοπική οικονομία όσο και τη λειτουργία των τοπικών κοινωνιών.

Η Κρήτη αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους τουριστικούς προορισμούς της Ελλάδας και της Μεσογείου. Το νησί διαθέτει ισχυρή τουριστική ταυτότητα, η οποία βασίζεται στο φυσικό περιβάλλον, στις παραλίες, στον πολιτισμό, στη γαστρονομία και στην κρητική παράδοση. Παράλληλα, η Κρήτη χαρακτηρίζεται από μεγάλη ποικιλία τουριστικών μορφών, καθώς συνδυάζει περιοχές έντονου μαζικού τουρισμού με ορεινές και αγροτικές περιοχές που αναπτύσσουν εναλλακτικές μορφές τουρισμού. Η διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος αποτελεί βασικό στοιχείο ανταγωνιστικότητας ενός προορισμού, καθώς επιτρέπει την προσέλκυση διαφορετικών κατηγοριών επισκεπτών και τη διεύρυνση της τουριστικής εμπειρίας (Kotler et al., 2019, Okumus et al., 2020).

Η εξάπλωση της Airbnb στην Κρήτη έχει δημιουργήσει νέες δυνατότητες ανάπτυξης και αξιοποίησης κατοικιών, ιδιαίτερα σε περιοχές που στο παρελθόν δεν συμμετείχαν έντονα στην τουριστική δραστηριότητα. Παράλληλα, όμως, η ανάπτυξη αυτή έχει δημιουργήσει και ανησυχίες σχετικά με τη στεγαστική αγορά, τη διαχείριση των τουριστικών ροών και τη διατήρηση της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Για τον λόγο αυτό, η διερεύνηση της στάσης των κατοίκων απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση θεωρείται ιδιαίτερα σημαντική.

Οι τοπικές κοινωνίες αποτελούν βασικό παράγοντα βιωσιμότητας ενός τουριστικού προορισμού. Η αποδοχή ή η αντίδραση των κατοίκων επηρεάζει σημαντικά τη συνολική

λειτουργία και ανάπτυξη του τουρισμού. Σύμφωνα με τη θεωρία της κοινωνικής ανταλλαγής, οι κάτοικοι αξιολογούν τον τουρισμό με βάση το κατά πόσο θεωρούν ότι τα οφέλη υπερτερούν των επιβαρύνσεων (Ap, 1992). Όταν οι οικονομικές και κοινωνικές ωφέλειες θεωρούνται σημαντικές, οι κάτοικοι εμφανίζονται περισσότερο θετικοί απέναντι στην τουριστική ανάπτυξη. Αντίθετα, όταν οι αρνητικές επιπτώσεις επηρεάζουν την καθημερινότητα και την ποιότητα ζωής, αναπτύσσονται στάσεις επιφυλακτικότητας ή αντίδρασης.

Η παρούσα εργασία επιχειρεί να διερευνήσει τη στάση των κατοίκων της Κρήτης απέναντι στην Airbnb και να αναλύσει τις κοινωνικές και οικονομικές επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η έρευνα εστιάζει τόσο στις αντιλήψεις των κατοίκων όσο και στις δυνατότητες που δημιουργεί η Airbnb για την ανάπτυξη τοπικών κοινωνιών και μικρών επιχειρήσεων. Παράλληλα, επιδιώκεται η κατανόηση των διαφοροποιήσεων που εμφανίζονται μεταξύ διαφορετικών περιοχών και κοινωνικών ομάδων.

Για την επίτευξη των στόχων της έρευνας χρησιμοποιήθηκε μικτή μεθοδολογική προσέγγιση, η οποία συνδυάζει ποσοτική και ποιοτική έρευνα. Η ποσοτική διάσταση βασίζεται σε ερωτηματολόγιο που απευθύνθηκε σε κατοίκους της Κρήτης και αποσκοπεί στην καταγραφή των στάσεων και αντιλήψεων απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση. Η ποιοτική διάσταση περιλαμβάνει συνέντευξη με ιδιοκτήτη καταλύματος βραχυχρόνιας μίσθωσης σε ορεινή περιοχή της Κρήτης, προκειμένου να αναδειχθεί η εμπειρία συμμετοχής στην οικονομία της Airbnb και η πιθανή συμβολή της στην τοπική ανάπτυξη. Η επιλογή μικτής μεθοδολογίας κρίνεται κατάλληλη, καθώς επιτρέπει τον συνδυασμό αριθμητικών δεδομένων με πιο εις βάθος ερμηνευτική κατανόηση των εμπειριών και αντιλήψεων των συμμετεχόντων (Creswell & Creswell, 2022, Saunders, Lewis & Thornhill, 2023).

Η επιλογή της συγκεκριμένης προσέγγισης θεωρείται ιδιαίτερα σημαντική, καθώς επιτρέπει τη συνδυαστική κατανόηση τόσο των γενικών τάσεων όσο και των επιμέρους εμπειριών που συνδέονται με το φαινόμενο. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η διερεύνηση της σχέσης μεταξύ τουριστικής ανάπτυξης, τοπικής κοινωνίας και βιώσιμης διαχείρισης της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Με τον τρόπο αυτό, η εργασία επιχειρεί να συνδέσει τη θεωρητική συζήτηση για την Airbnb με την εμπειρική πραγματικότητα της Κρήτης.

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι να συμβάλει στην κατανόηση ενός φαινομένου που επηρεάζει ολοένα και περισσότερο τη σύγχρονη τουριστική ανάπτυξη και τις τοπικές κοινωνίες. Παράλληλα, επιδιώκεται η ανάδειξη της ανάγκης για ισορροπημένη και βιώσιμη

διαχείριση της Airbnb, ώστε να αξιοποιούνται οι οικονομικές δυνατότητες που προσφέρει χωρίς να υποβαθμίζεται η κοινωνική συνοχή και η ποιότητα ζωής των κατοίκων.

Η δομή της εργασίας οργανώνεται σε έξι κεφάλαια. Στο πρώτο κεφάλαιο παρουσιάζεται η εισαγωγή και το γενικό πλαίσιο της έρευνας. Στο δεύτερο κεφάλαιο αναλύεται το θεωρητικό πλαίσιο που αφορά τη βραχυχρόνια μίσθωση, τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη και τις κοινωνικές επιδράσεις της Airbnb. Στο τρίτο κεφάλαιο παρουσιάζεται η μεθοδολογία της έρευνας και οι ερευνητικές προσεγγίσεις που χρησιμοποιήθηκαν. Στο τέταρτο κεφάλαιο αναλύονται τα αποτελέσματα του ερωτηματολογίου και της συνέντευξης, ενώ στο πέμπτο κεφάλαιο πραγματοποιείται συζήτηση των ευρημάτων σε σχέση με τη σχετική βιβλιογραφία. Τέλος, στο έκτο κεφάλαιο παρουσιάζονται τα βασικά συμπεράσματα της έρευνας, οι προτάσεις πολιτικής και οι κατευθύνσεις για μελλοντική έρευνα.

2. Θεωρητικό πλαίσιο

2.1 Airbnb και οικονομία διαμοιρασμού

Η έννοια της οικονομίας διαμοιρασμού (sharing economy) έχει αναδειχθεί τα τελευταία χρόνια ως ένα από τα πιο δυναμικά φαινόμενα της σύγχρονης οικονομίας, επηρεάζοντας σημαντικά τον τρόπο με τον οποίο παράγονται, διανέμονται και καταναλώνονται αγαθά και υπηρεσίες. Στον πυρήνα της, η οικονομία διαμοιρασμού βασίζεται στην αξιοποίηση πόρων που παραμένουν αδρανείς ή υποχρησιμοποιούμενοι, μέσω της προσωρινής διάθεσής τους σε άλλους χρήστες, με τη διαμεσολάβηση ψηφιακών πλατφορμών (Kotler et al., 2019). Η λογική αυτή εισάγει μια σημαντική μετατόπιση από την παραδοσιακή αντίληψη της ιδιοκτησίας προς την έννοια της πρόσβασης, μεταβάλλοντας βαθιά τα καταναλωτικά πρότυπα και τον τρόπο οργάνωσης της αγοράς υπηρεσιών (Srnicek, 2017).

Η εξέλιξη της οικονομίας διαμοιρασμού συνδέεται άμεσα με την τεχνολογική πρόοδο και ειδικότερα με τη διάδοση του διαδικτύου και των «έξυπνων» κινητών συσκευών. Οι ψηφιακές πλατφόρμες λειτουργούν ως ενδιάμεσοι που συνδέουν προσφορά και ζήτηση σε πραγματικό χρόνο, μειώνοντας το κόστος συναλλαγών και διευκολύνοντας την πρόσβαση σε υπηρεσίες που παλαιότερα απαιτούσαν πιο σύνθετες διαδικασίες. Στον τουρισμό, αυτή η εξέλιξη είχε ως αποτέλεσμα τη δημιουργία νέων μορφών φιλοξενίας, όπου ο ρόλος του παραδοσιακού παρόχου, όπως είναι το ξενοδοχείο, συμπληρώνεται ή και αμφισβητείται από ιδιώτες και μικρότερους παρόχους φιλοξενίας (Kotler et al., 2019).

Η οικονομία διαμοιρασμού, ωστόσο, δεν αποτελεί μόνο μία νέα μορφή οικονομικής συναλλαγής, αλλά και μια διαφορετική φιλοσοφία οργάνωσης της κατανάλωσης και της

παροχής υπηρεσιών. Σε αντίθεση με τα παραδοσιακά μοντέλα, όπου η επιχειρηματική δραστηριότητα ασκείται κατά κανόνα από οργανωμένες επιχειρήσεις με σαφώς οριοθετημένη δομή, στην οικονομία διαμοιρασμού σημαντικό ρόλο αποκτούν οι ίδιοι οι ιδιώτες, οι οποίοι λειτουργούν ταυτόχρονα ως πάροχοι και ως χρήστες. Το στοιχείο αυτό μεταβάλλει ριζικά την εικόνα της αγοράς, καθώς η παροχή υπηρεσιών παύει να αποτελεί αποκλειστικό πεδίο επαγγελματιών και ανοίγεται σε ένα πολύ ευρύτερο σύνολο συμμετεχόντων (Srnicek, 2017).

Στο πλαίσιο αυτό, η Airbnb αποτελεί ένα από τα πιο χαρακτηριστικά παραδείγματα εφαρμογής της οικονομίας διαμοιρασμού στον τουριστικό τομέα. Μέσω της Airbnb, ιδιώτες έχουν τη δυνατότητα να διαθέτουν ακίνητα, διαμερίσματα ή ακόμη και μεμονωμένα δωμάτια προς βραχυχρόνια μίσθωση, δημιουργώντας ένα ευέλικτο και αποκεντρωμένο δίκτυο φιλοξενίας. Η λειτουργία αυτή εντάσσεται στη γενικότερη τάση πλατφορμοποίησης της οικονομίας, όπου οι ψηφιακές πλατφόρμες δεν αποτελούν απλώς τεχνικά εργαλεία, αλλά μηχανισμούς που οργανώνουν την πρόσβαση, την προβολή, την αξιολόγηση και τη συναλλαγή μεταξύ χρηστών (Srnicek, 2017).

Στον τουρισμό, αυτή η μεταβολή έχει ιδιαίτερη βαρύτητα, επειδή το τουριστικό προϊόν από τη φύση του συνδέεται με την εμπειρία, την προσωρινή μετακίνηση, τη φιλοξενία και την επαφή με τον τόπο υποδοχής. Η βραχυχρόνια μίσθωση μέσω ψηφιακών πλατφορμών δεν αφορά απλώς μια διαφορετική επιλογή διαμονής, αλλά συνδέεται με μια συνολικότερη μεταβολή στον τρόπο με τον οποίο νοείται η τουριστική εμπειρία. Ο επισκέπτης δεν αναζητά μόνο ένα κατάλυμα, αλλά συχνά επιδιώκει μια πιο προσωποποιημένη εμπειρία, λιγότερο τυποποιημένη και περισσότερο συνδεδεμένη με την καθημερινότητα του προορισμού. Αυτή η μετατόπιση συνδέεται με την ευρύτερη σημασία της εμπειρίας στον σύγχρονο τουρισμό και με την τάση των επισκεπτών να αναζητούν αυθεντικότητα, συμμετοχή και επαφή με την τοπική κουλτούρα (Pine & Gilmore, 1999, Kotler et al., 2019).

Η επιτυχία της Airbnb δεν οφείλεται μόνο στην τεχνολογική της υποδομή, αλλά και στην ικανότητά της να ανταποκρίνεται στις σύγχρονες ανάγκες των ταξιδιωτών. Οι χρήστες της πλατφόρμας αναζητούν ολοένα και περισσότερο εμπειρίες που ξεφεύγουν από το τυποποιημένο μοντέλο διαμονής, επιθυμώντας να έρθουν σε επαφή με την τοπική κουλτούρα και την καθημερινότητα του προορισμού. Η διαμονή σε κατοικίες αντί για ξενοδοχεία ενισχύει την αίσθηση της «αυθεντικότητας», ενώ παράλληλα προσφέρει μεγαλύτερη ευελιξία ως προς το κόστος, τις παροχές και τον τρόπο διαμονής. Από πλευράς τουριστικής θεωρίας, η εξέλιξη αυτή συνδέεται και με τη μετάβαση από τις παραδοσιακές μορφές μαζικού τουρισμού σε πιο εξατομικευμένες, ευέλικτες και εμπειρικές μορφές κατανάλωσης (Pine & Gilmore, 1999,

Kotler et al., 2019). Ο σύγχρονος τουρίστας δεν επιδιώκει απαραίτητα μόνο άνεση και τυποποιημένες υπηρεσίες, αλλά αναζητά συχνά αίσθηση μοναδικότητας, τοπικότητας και συμμετοχής. Η βραχυχρόνια μίσθωση, ακριβώς επειδή παρουσιάζεται ως πιο προσωπική και λιγότερο τυποποιημένη μορφή φιλοξενίας, ανταποκρίνεται σε αυτή τη νέα τουριστική ζήτηση. Αυτός είναι και ένας από τους λόγους για τους οποίους η πλατφόρμα γνώρισε τόσο μεγάλη εξάπλωση όχι μόνο σε μεγάλες πόλεις, αλλά και σε νησιωτικούς, ηπειρωτικούς και αγροτικούς προορισμούς.

Ένα ακόμη βασικό χαρακτηριστικό της οικονομίας διαμοιρασμού είναι ότι βασίζεται σε μεγάλο βαθμό στην ψηφιακή εμπιστοσύνη. Σε παραδοσιακές μορφές συναλλαγής, η εμπιστοσύνη συχνά στηρίζεται στη φυσική παρουσία, στη φήμη μιας επιχείρησης ή σε μακροχρόνιες εμπορικές σχέσεις. Στις ψηφιακές πλατφόρμες, αντίθετα, η εμπιστοσύνη οικοδομείται μέσω διαφορετικών μηχανισμών, όπως οι αξιολογήσεις, οι βαθμολογίες, τα σχόλια προηγούμενων χρηστών και οι κανόνες της ίδιας της πλατφόρμας. Στην περίπτωση της Airbnb, το σύστημα αμοιβαίας αξιολόγησης οικοδεσποτών και επισκεπτών διαμορφώνει ένα περιβάλλον ψηφιακής φήμης, το οποίο λειτουργεί ως υποκατάστατο της προσωπικής γνωριμίας ή της θεσμικής εγγύησης. Έτσι, η τεχνολογία δεν λειτουργεί απλώς ως εργαλείο διαμεσολάβησης, αλλά ως βασικός παράγοντας που καθιστά δυνατή τη συναλλαγή (Srnicek, 2017).

Αυτό έχει ιδιαίτερο θεωρητικό ενδιαφέρον, διότι δείχνει ότι η οικονομία διαμοιρασμού δεν στηρίζεται αποκλειστικά στην ανταλλαγή αγαθών και υπηρεσιών, αλλά και στη δημιουργία ψηφιακών κοινοτήτων εμπιστοσύνης. Η έννοια της κοινότητας εμφανίζεται συχνά στη δημόσια συζήτηση γύρω από την Airbnb, καθώς η πλατφόρμα παρουσιάζεται όχι μόνο ως εργαλείο κράτησης, αλλά και ως πεδίο συνάντησης ανθρώπων από διαφορετικούς τόπους και πολιτισμούς. Παρ' όλα αυτά, στην πράξη, η κοινότητα αυτή δεν είναι πάντα ισόρροπη ούτε απαλλαγμένη από εντάσεις, καθώς λειτουργεί μέσα σε ένα ευρύτερο πλαίσιο οικονομικών συμφερόντων και ανισοτήτων.

Από την πλευρά της προσφοράς, η Airbnb παρέχει στους ιδιοκτήτες τη δυνατότητα αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας τους με τρόπο που μέχρι πρότινος δεν ήταν εφικτός. Η βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να λειτουργήσει είτε ως συμπληρωματική πηγή εισοδήματος είτε ως βασική επαγγελματική δραστηριότητα, ανάλογα με την ένταση της εκμετάλλευσης του ακινήτου. Σε πολλές περιπτώσεις, ιδιαίτερα σε τουριστικές περιοχές, η απόδοση της βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορεί να εμφανίζεται πιο ελκυστική από εκείνη της μακροχρόνιας

μίσθωσης, γεγονός που ενισχύει το ενδιαφέρον των ιδιοκτητών και μεταβάλλει τις ισορροπίες στην αγορά κατοικίας.

Θεωρητικά, είναι σημαντικό να γίνει και μια διάκριση ανάμεσα στην οικονομία διαμοιρασμού και στην επιχειρηματική αξιοποίηση ψηφιακών πλατφορμών. Αν και η Airbnb εντάσσεται συχνά στην οικονομία διαμοιρασμού, στην πράξη σε πολλές περιπτώσεις η δραστηριότητα ξεφεύγει από τη λογική της απλής «διάθεσης αδρανούς πόρου» και μετατρέπεται σε κανονική επιχειρηματική πρακτική. Δηλαδή, δεν έχουμε μόνο έναν ιδιώτη που ενοικιάζει περιστασιακά ένα δωμάτιο ή μία δευτερεύουσα κατοικία, αλλά επαγγελματική εκμετάλλευση πολλαπλών ακινήτων με συστηματικό τρόπο. Η διάσταση αυτή είναι πολύ σημαντική, γιατί δείχνει ότι η Airbnb κινείται σε ένα συνεχές ανάμεσα στη διαμοιραστική λογική και στην πλήρως εμπορευματοποιημένη τουριστική δραστηριότητα (Srnicek, 2017, Okumus et al., 2020).

Ακριβώς για αυτόν τον λόγο, στη σχετική βιβλιογραφία γίνεται συχνά λόγος όχι μόνο για sharing economy, αλλά και για peer-to-peer accommodation, δηλαδή για διαμονή μεταξύ ιδιωτών μέσω πλατφορμών. Ο όρος αυτός αποδίδει πιο συγκεκριμένα το φαινόμενο στον τουριστικό τομέα και βοηθά να κατανοηθεί ότι το επίκεντρο δεν είναι μόνο η τεχνολογία, αλλά και η αναδιάρθρωση της ίδιας της τουριστικής προσφοράς. Μέσω τέτοιων πλατφορμών, η αγορά φιλοξενίας αποκτά μεγαλύτερη ευελιξία, διευρύνεται γεωγραφικά και ενσωματώνει περιοχές ή γειτονιές που παλαιότερα δεν συμμετείχαν άμεσα στην τουριστική δραστηριότητα.

Ωστόσο, η μετατόπιση αυτή δημιουργεί και νέες δυναμικές στην αγορά κατοικίας και φιλοξενίας. Η είσοδος μεγάλου αριθμού ιδιωτών στον τομέα της φιλοξενίας μεταβάλλει τις συνθήκες ανταγωνισμού, καθώς τα παραδοσιακά καταλύματα καλούνται να ανταγωνιστούν ένα πιο ευέλικτο και συχνά λιγότερο ρυθμισμένο μοντέλο. Η εξέλιξη αυτή οδηγεί σε αναπροσαρμογές στρατηγικής από την πλευρά των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων, οι οποίες αναζητούν τρόπους διαφοροποίησης και βελτίωσης της προσφερόμενης εμπειρίας, ώστε να ανταποκριθούν στις νέες απαιτήσεις της αγοράς (Okumus et al., 2020).

Η διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας σε περισσότερα σημεία ενός προορισμού είναι ένα στοιχείο που συχνά παρουσιάζεται ως θετικό, καθώς μπορεί να οδηγήσει σε ευρύτερη κατανομή οικονομικών ωφελειών. Αντί ο τουρισμός να συγκεντρώνεται αποκλειστικά σε συγκεκριμένες ξενοδοχειακές ζώνες, η βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να επεκτείνει την κατανάλωση και σε άλλες γειτονιές, ενισχύοντας μικρές επιχειρήσεις, τοπικά καταστήματα και υπηρεσίες. Από αυτή την άποψη, η Airbnb εμφανίζεται ως εργαλείο αποκέντρωσης του

τουριστικού οφέλους, εφόσον η ανάπτυξή της εντάσσεται σε ένα ισορροπημένο πλαίσιο βιώσιμης τουριστικής διαχείρισης (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019).

Ωστόσο, η ίδια αυτή διάχυση μπορεί ταυτόχρονα να επιφέρει μεταβολές στον χαρακτήρα των περιοχών, ακριβώς επειδή εισάγει εντονότερα τη λογική της τουριστικής αξιοποίησης σε χώρους που μέχρι πρότινος είχαν κυρίως οικιστικό χαρακτήρα. Η ανάλυση αυτή συνδέεται και με τη θεωρία της τουριστικοποίησης των τόπων. Όταν μια περιοχή εντάσσεται σταδιακά στη σφαίρα της τουριστικής κατανάλωσης, δεν αλλάζει μόνο οικονομικά, αλλά και κοινωνικά, πολιτισμικά και χωρικά. Οι λειτουργίες της γειτονιάς μπορεί να μετασχηματιστούν, οι καθημερινές ανάγκες των κατοίκων να παραχωρήσουν χώρο στις ανάγκες των επισκεπτών και οι τοπικές σχέσεις να γίνουν πιο ρευστές. Έτσι, η μελέτη της Airbnb δεν είναι απλώς θέμα αγοράς ή επιχειρηματικότητας, αλλά και θέμα κοινωνικής γεωγραφίας και μετασχηματισμού του αστικού και τουριστικού χώρου.

Η εξέλιξη αυτή επηρεάζει άμεσα την καθημερινότητα των κατοίκων, καθώς μεταβάλλει τη σύνθεση των γειτονιών και τη λειτουργία των τοπικών κοινοτήτων. Περιοχές που παραδοσιακά είχαν χαρακτήρα κατοικίας ενδέχεται να μετατραπούν σταδιακά σε τουριστικές ζώνες, με αυξημένη κινητικότητα και συχνή εναλλαγή επισκεπτών. Οι αλλαγές αυτές συνδέονται με φαινόμενα «τουριστικοποίησης», τα οποία επηρεάζουν την κοινωνική συνοχή, την πολιτισμική ταυτότητα των περιοχών και την αίσθηση του τόπου για τους μόνιμους κατοίκους (Τσάρτας, Ζαρκοτσή & Κυριακάκη, 2020).

Παράλληλα, η άνοδος της Airbnb συνδέεται με τη γενικότερη πλατφορμοποίηση της οικονομίας. Με τον όρο αυτό εννοείται η αυξανόμενη κυριαρχία ψηφιακών πλατφορμών ως βασικών μηχανισμών οργάνωσης της αγοράς, της εργασίας και της κατανάλωσης. Οι πλατφόρμες δεν προσφέρουν απλώς τεχνική υποστήριξη, αλλά καθορίζουν κανόνες ορατότητας, τιμολόγησης, αξιολόγησης και πρόσβασης στους χρήστες. Στην πράξη, δηλαδή, η Airbnb δεν είναι ένας ουδέτερος ψηφιακός χώρος, αλλά ένας ενεργός ρυθμιστής της συναλλαγής. Αυτό σημαίνει ότι το φαινόμενο της βραχυχρόνιας μίσθωσης δεν μπορεί να εξηγηθεί μόνο από τις επιλογές οικοδεσποτών και επισκεπτών, αλλά και από τη λογική της ίδιας της πλατφόρμας (Srnicsek, 2017).

Η πλατφορμοποίηση σχετίζεται επίσης με νέα μοντέλα εργασίας και οργάνωσης του εισοδήματος. Για πολλούς ιδιοκτήτες, η διαχείριση ενός ακινήτου μέσω Airbnb δεν περιορίζεται στην απλή φιλοξενία, αλλά περιλαμβάνει ολόκληρο πλέγμα δραστηριοτήτων: επικοινωνία με πελάτες, καθαριότητα, προετοιμασία χώρου, τιμολόγηση, προώθηση και

διαχείριση αξιολογήσεων. Σε αρκετές περιπτώσεις, η δραστηριότητα αυτή μετατρέπεται σε κανονική μορφή μικροεπιχειρηματικότητας. Η παρατήρηση αυτή είναι σημαντική, επειδή δείχνει ότι η οικονομία διαμοιρασμού συχνά βρίσκεται στο όριο ανάμεσα στην ιδιωτική διάθεση πόρων και στη νέα μορφή ψηφιακής επιχειρηματικότητας (Srnicsek, 2017, Okumus et al., 2020).

Παράλληλα, η οικονομία διαμοιρασμού εγείρει σημαντικά ζητήματα που σχετίζονται με το θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο. Σε πολλές χώρες, η ανάπτυξη της Airbnb προηγήθηκε της αντίστοιχης νομοθετικής προσαρμογής, με αποτέλεσμα να δημιουργηθούν κενά σε θέματα φορολόγησης, αδειοδότησης και ελέγχου. Η ανάγκη θέσπισης σαφών κανόνων λειτουργίας, που να διασφαλίζουν τόσο τη διαφάνεια όσο και τον υγιή ανταγωνισμό, είναι ιδιαίτερα σημαντική (Μυλωνόπουλος, 2021).

Στην ελληνική περίπτωση, η συζήτηση γύρω από την Airbnb συνδέεται ακόμη περισσότερο με ζητήματα ρύθμισης, τουριστικής πολιτικής και προστασίας του οικιστικού αποθέματος. Η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε έντονα τουριστικές περιοχές καθιστά αναγκαία την ύπαρξη σαφούς θεσμικού πλαισίου, τόσο για φορολογικούς λόγους όσο και για την εξισορρόπηση των επιμέρους συμφερόντων. Η διάσταση αυτή είναι κρίσιμη, διότι αναδεικνύει ότι η οικονομία διαμοιρασμού δεν εξελίσσεται σε θεσμικό κενό, αλλά αλληλεπιδρά με τη δημόσια διοίκηση, τη νομοθεσία και τη στρατηγική τουριστικής ανάπτυξης (Μυλωνόπουλος, 2021).

Ένα από τα βασικά ζητήματα που προκύπτουν αφορά τη χρήση των ακινήτων και τη διαθεσιμότητα κατοικίας για τους μόνιμους κατοίκους. Η αυξημένη κερδοφορία της βραχυχρόνιας μίσθωσης οδηγεί συχνά στη μετατροπή κατοικιών που προορίζονταν για μακροχρόνια μίσθωση σε τουριστικά καταλύματα. Το φαινόμενο αυτό έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση της προσφοράς κατοικιών για μόνιμη χρήση και την αύξηση των ενοικίων, ιδιαίτερα σε περιοχές με υψηλή τουριστική ζήτηση. Η εξέλιξη αυτή συνδέεται με ευρύτερους μετασχηματισμούς του αστικού και τουριστικού χώρου, καθώς και με φαινόμενα τουριστικού εξευγενισμού, όπου η τουριστική αξιοποίηση μπορεί να ενισχύσει την άνοδο των τιμών και να περιορίσει την πρόσβαση κατοίκων στη στέγαση (Gotham, 2005, Smith, 2002).

Επιπλέον, η αυξημένη παρουσία επισκεπτών μπορεί να δημιουργήσει πιέσεις στις τοπικές υποδομές και υπηρεσίες, όπως η καθαριότητα, οι μεταφορές και οι κοινόχρηστοι χώροι. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχει επαρκής σχεδιασμός, η ένταση της τουριστικής δραστηριότητας μπορεί να οδηγήσει σε υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Το ζήτημα αυτό

συνδέεται άμεσα με την έννοια της βιωσιμότητας στον τουρισμό, η οποία απαιτεί ισορροπία μεταξύ οικονομικής ανάπτυξης, κοινωνικής συνοχής και προστασίας των τοπικών πόρων (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019).

Από την άλλη πλευρά, δεν πρέπει να παραβλέπονται τα οφέλη που μπορεί να προκύψουν από την ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού. Η αξιοποίηση υφιστάμενων υποδομών μπορεί να συμβάλει στη βελτιστοποίηση της χρήσης των πόρων και στη μείωση της ανάγκης για νέες κατασκευές. Επιπλέον, η ενίσχυση του εισοδήματος των κατοίκων μπορεί να έχει θετικές επιδράσεις στην τοπική οικονομία, ενισχύοντας την κατανάλωση και τη δημιουργία νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Ωστόσο, τα οφέλη αυτά χρειάζεται να αξιολογούνται σε συνάρτηση με τις κοινωνικές και χωρικές επιδράσεις που μπορεί να προκαλεί η ανεξέλεγκτη ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Η Airbnb, επομένως, λειτουργεί σε πολλά επίπεδα ταυτόχρονα. Είναι τεχνολογική πλατφόρμα, τουριστικό δίκτυο, μηχανισμός εισοδήματος, εργαλείο προώθησης της τοπικής εμπειρίας, αλλά και πεδίο κοινωνικών και χωρικών μετασχηματισμών. Αυτή η πολυπλοκότητα εξηγεί γιατί η μελέτη της δεν μπορεί να περιοριστεί σε μονοδιάστατες προσεγγίσεις. Αν εξεταστεί μόνο ως οικονομική ευκαιρία, παραβλέπονται οι κοινωνικές συνέπειες. Αν εξεταστεί μόνο ως απειλή για τις τοπικές κοινωνίες, υποτιμώνται οι δυνατότητες που δημιουργεί για εισόδημα, απασχόληση και αναζωογόνηση περιοχών.

Η διττή αυτή φύση της οικονομίας διαμοιρασμού, ως πηγή τόσο ευκαιριών όσο και προκλήσεων, καθιστά αναγκαία μια πιο σύνθετη και ολιστική προσέγγιση. Η επιτυχής ενσωμάτωση της Airbnb στο τουριστικό σύστημα προϋποθέτει τον συνδυασμό κατάλληλων πολιτικών, ρυθμιστικών παρεμβάσεων και συμμετοχής των τοπικών κοινωνιών στη διαδικασία λήψης αποφάσεων. Η κοινωνική αποδοχή αποτελεί βασικό παράγοντα για τη βιωσιμότητα του φαινομένου, καθώς οι αντιδράσεις των κατοίκων μπορούν να επηρεάσουν την εξέλιξη και την ένταση της δραστηριότητας (Αρ, 1992, Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019).

Σημαντικό στοιχείο της θεωρητικής προσέγγισης είναι και το γεγονός ότι η Airbnb επηρεάζει όχι μόνο τον τουρίστα και τον οικοδεσπότη, αλλά και έναν τρίτο, εξίσου σημαντικό πόλο: τον κάτοικο που δεν συμμετέχει απαραίτητα στη συναλλαγή. Ο κάτοικος βιώνει τις επιδράσεις της πλατφόρμας έμμεσα, μέσα από αλλαγές στη γειτονιά, στις τιμές κατοικίας, στη χρήση του δημόσιου χώρου, στην ένταση της τουριστικής κινητικότητας και στη συνολική αίσθηση του τόπου. Εδώ ακριβώς συνδέεται η θεωρία με την παρούσα έρευνα, καθώς η στάση των

κατοίκων δεν μπορεί να γίνει κατανοητή αν προηγουμένως δεν αναλυθεί η Airbnb ως κοινωνικοοικονομικό και χωρικό φαινόμενο.

Με βάση όλα τα παραπάνω, γίνεται φανερό ότι η οικονομία διαμοιρασμού και ειδικότερα η Airbnb αποτελούν πολυσύνθετα φαινόμενα, τα οποία ερμηνεύονται μέσα από περισσότερες από μία θεωρητικές οπτικές. Περιλαμβάνουν στοιχεία τεχνολογικής καινοτομίας, μεταβολής της τουριστικής κατανάλωσης, νέων μορφών επιχειρηματικότητας, μετασχηματισμού του χώρου και αναδιαπραγμάτευσης της σχέσης ανάμεσα στον τουρισμό και την τοπική κοινωνία. Για τον λόγο αυτό, η μελέτη της στάσης των κατοίκων απέναντι στην Airbnb δεν είναι ένα επιμέρους ή περιφερειακό ζήτημα, αλλά βρίσκεται στον πυρήνα της σύγχρονης συζήτησης για τη βιωσιμότητα και τη διακυβέρνηση του τουρισμού.

Συνεπώς, η Airbnb και γενικότερα η οικονομία διαμοιρασμού δεν μπορούν να εξεταστούν αποκλειστικά ως οικονομικά φαινόμενα, αλλά απαιτούν την ανάλυση κοινωνικών, πολιτισμικών και θεσμικών παραμέτρων. Η κατανόηση αυτών των διαστάσεων είναι απαραίτητη για τη διερεύνηση της στάσης των κατοίκων απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση, ιδιαίτερα σε τουριστικούς προορισμούς όπως η Κρήτη, όπου η ένταση της τουριστικής δραστηριότητας είναι αυξημένη.

2.2 Κοινωνικές και οικονομικές επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης

Η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω ψηφιακών πλατφορμών, όπως η Airbnb, αποτελεί μία από τις σημαντικότερες εξελίξεις στον σύγχρονο τουρισμό, επηρεάζοντας σε βάθος τόσο την οικονομική λειτουργία όσο και την κοινωνική δομή των τουριστικών προορισμών. Το φαινόμενο αυτό εντάσσεται στο ευρύτερο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού και της πλατφορμοποίησης της οικονομίας, εισάγοντας νέα δεδομένα στην τουριστική δραστηριότητα. Οι επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης δεν είναι μονοδιάστατες, αλλά πολυεπίπεδες και συχνά αντιφατικές, καθώς περιλαμβάνουν τόσο θετικές όσο και αρνητικές διαστάσεις (Kotler et al., 2019, Okumus et al., 2020, Srnicek, 2017). Στην περίπτωση της Κρήτης, όπου ο τουρισμός αποτελεί βασικό πυλώνα της οικονομίας και κεντρικό στοιχείο της αναπτυξιακής φυσιογνωμίας του νησιού, η ανάπτυξη της Airbnb έχει ιδιαίτερη σημασία, καθώς οι επιδράσεις της είναι άμεσες, ορατές και πολυδιάστατες.

Για την πληρέστερη κατανόηση του φαινομένου, η βραχυχρόνια μίσθωση δεν αρκεί να εξεταστεί μόνο ως μία νέα μορφή τουριστικής διαμονής, αλλά πρέπει να αναλυθεί και μέσα από ευρύτερα θεωρητικά πλαίσια που αφορούν τη λειτουργία του τουρισμού ως κοινωνικοοικονομικού συστήματος. Ένα από τα βασικά θεωρητικά εργαλεία είναι η έννοια της

φέρουσας ικανότητας (carrying capacity), η οποία αναφέρεται στον βαθμό στον οποίο ένας προορισμός μπορεί να δεχθεί τουριστική δραστηριότητα χωρίς να υποβαθμιστούν οι φυσικοί, κοινωνικοί και οικονομικοί του πόροι. Η έννοια αυτή είναι ιδιαίτερα χρήσιμη στην περίπτωση της Κρήτης, όπου η ένταση της τουριστικής δραστηριότητας σε συνδυασμό με την εξάπλωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης ενδέχεται να υπερβαίνει τα όρια αντοχής συγκεκριμένων περιοχών. Η αύξηση των επισκεπτών χωρίς αντίστοιχη ενίσχυση των υποδομών μπορεί να οδηγήσει σε πίεση των δημόσιων υπηρεσιών, περιβαλλοντική επιβάρυνση και μείωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, γεγονός που καθιστά αναγκαία τη συστηματική παρακολούθηση και διαχείριση της τουριστικής ανάπτυξης (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019, Hall, 2011).

Εξίσου σημαντικό θεωρητικό πλαίσιο αποτελεί η έννοια της τουριστικής εξάρτησης (tourism dependency), σύμφωνα με την οποία οι τοπικές οικονομίες που βασίζονται σε μεγάλο βαθμό στον τουρισμό καθίστανται ευάλωτες σε εξωτερικές μεταβολές. Στην Κρήτη, όπου ο τουρισμός συνδέεται άμεσα με την απασχόληση, το εισόδημα και τη λειτουργία πολλών τοπικών δραστηριοτήτων, η εξάπλωση της Airbnb ενισχύει περαιτέρω αυτή την εξάρτηση, μεταβάλλοντας τη δομή της τοπικής οικονομίας. Η μονομερής ανάπτυξη του τουρισμού ενδέχεται να περιορίσει τη διαφοροποίηση άλλων παραγωγικών τομέων και να δημιουργήσει μακροπρόθεσμες ανισορροπίες, ιδίως όταν το οικονομικό βάρος μετατοπίζεται όλο και περισσότερο προς δραστηριότητες συνδεδεμένες με τη φιλοξενία και την τουριστική κατανάλωση (Okumus et al., 2020, Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019).

Παράλληλα, η βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να ερμηνευθεί και μέσα από τη θεωρία της αστικής και χωρικής μεταμόρφωσης (urban transformation), η οποία εξετάζει τον τρόπο με τον οποίο πόλεις και προορισμοί μεταβάλλονται υπό την επίδραση οικονομικών, κοινωνικών και χωρικών δυνάμεων. Η εξάπλωση της Airbnb συμβάλλει στη μετατροπή κατοικημένων περιοχών σε τουριστικούς χώρους, επηρεάζοντας τη χρήση γης, τη φυσιογνωμία των γειτονιών και τη συνολική λειτουργία των τοπικών κοινωνιών. Στην Κρήτη, ιδιαίτερα σε πόλεις όπως τα Χανιά και το Ηράκλειο, αλλά και σε μικρότερους δημοφιλείς οικισμούς, παρατηρούνται μεταβολές όπου ιστορικά κέντρα και παραδοσιακές συνοικίες αποκτούν πιο έντονο τουριστικό χαρακτήρα. Η εξέλιξη αυτή επηρεάζει όχι μόνο τις εμπορικές χρήσεις, αλλά και τη σχέση των κατοίκων με τον τόπο, καθώς οι περιοχές αυτές αρχίζουν να λειτουργούν περισσότερο ως χώροι υποδοχής επισκεπτών και λιγότερο ως γειτονιές μόνιμης κατοικίας (Gotham, 2005, Smith, 2002, Τσάρτας, Ζαρκοτσή & Κυριακάκη, 2020).

Μέσα στο ίδιο πλαίσιο, η θεωρία της κοινωνικής ανταλλαγής (social exchange theory) προσφέρει ένα ιδιαίτερα χρήσιμο ερμηνευτικό εργαλείο για την κατανόηση της στάσης των κατοίκων απέναντι στον τουρισμό και ειδικότερα απέναντι στην Airbnb. Σύμφωνα με τη θεωρία αυτή, οι κάτοικοι αξιολογούν την τουριστική ανάπτυξη με βάση το ισοζύγιο μεταξύ ωφελειών και κόστους. Όταν αντιλαμβάνονται ότι τα οικονομικά και κοινωνικά οφέλη υπερτερούν, είναι πιθανότερο να αναπτύσσουν θετική στάση. Αντίθετα, όταν οι αρνητικές συνέπειες γίνονται εντονότερες, όπως η αύξηση των ενοικίων, η επιβάρυνση της καθημερινότητας ή η αλλοίωση του χαρακτήρα της περιοχής, τότε η στάση τους τείνει να γίνεται επιφυλακτική ή αρνητική. Η συγκεκριμένη θεωρία είναι ιδιαίτερα χρήσιμη και για την παρούσα εργασία, καθώς συνδέει τις αντιλήψεις των κατοίκων με τις πραγματικές εμπειρίες τους από τη βραχυχρόνια μίσθωση (Ap, 1992).

Σημαντική θέση στη θεωρητική προσέγγιση του φαινομένου κατέχει και η έννοια της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης, η οποία αποτελεί βασικό άξονα της σύγχρονης τουριστικής πολιτικής. Η βιωσιμότητα στον τουρισμό δεν αφορά μόνο τη διατήρηση της οικονομικής ανάπτυξης, αλλά και τη διασφάλιση της κοινωνικής συνοχής, της πολιτισμικής συνέχειας και της περιβαλλοντικής προστασίας. Η ανεξέλεγκτη ανάπτυξη της Airbnb μπορεί να υπονομεύσει τη βιωσιμότητα ενός προορισμού, όταν δεν συνοδεύεται από κατάλληλες ρυθμίσεις, στρατηγικό σχεδιασμό και ουσιαστική συμμετοχή των τοπικών κοινωνιών στις αποφάσεις. Στην ελληνική πραγματικότητα, και ειδικότερα στην Κρήτη, η ανάγκη για ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει ήδη αναδειχθεί σε βασικό ζήτημα τουριστικής πολιτικής, καθώς η θέσπιση κανόνων που αφορούν τη φορολόγηση, την αδειοδότηση και τη λειτουργία των καταλυμάτων αποτελεί σημαντικό εργαλείο για την εξισορρόπηση των επιδράσεων της Airbnb και τη διασφάλιση της βιώσιμης ανάπτυξης (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019, Μυλωνόπουλος, 2021, Hall, 2011).

Ένα επιπλέον θεωρητικό πλαίσιο που συμβάλλει στην πληρέστερη κατανόηση των επιδράσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι η έννοια της τουριστικής περιοχής ως συστήματος (tourism system theory). Σύμφωνα με αυτή την προσέγγιση, ο τουρισμός δεν αποτελεί ένα απομονωμένο φαινόμενο, αλλά ένα σύστημα που περιλαμβάνει πολλαπλούς αλληλεπιδρώντες παράγοντες, όπως οι επισκέπτες, οι επιχειρήσεις, οι κάτοικοι, οι υποδομές, οι φυσικοί πόροι και οι θεσμοί. Η Airbnb επηρεάζει ταυτόχρονα όλα τα στοιχεία αυτού του συστήματος, μεταβάλλοντας τις ισορροπίες μεταξύ τους. Στην περίπτωση της Κρήτης, η εισαγωγή της βραχυχρόνιας μίσθωσης δεν επηρεάζει μόνο την αγορά φιλοξενίας, αλλά και το σύνολο του τουριστικού οικοσυστήματος. Για παράδειγμα, η αύξηση της διαθεσιμότητας

καταλυμάτων μπορεί να ενισχύσει τη ζήτηση, γεγονός που επηρεάζει τις μεταφορές, την εστίαση, τις τοπικές υπηρεσίες και εν γένει τη συνολική λειτουργία του προορισμού. Η δυναμική αυτή αναδεικνύει τον συστημικό χαρακτήρα της τουριστικής ανάπτυξης και την ανάγκη για συντονισμένη διαχείριση (Okumus et al., 2020).

Η ανάλυση της Airbnb μπορεί επίσης να ενταχθεί στο πλαίσιο της πολιτικής οικονομίας του τουρισμού, η οποία εξετάζει τον τρόπο με τον οποίο η τουριστική ανάπτυξη επηρεάζεται από σχέσεις εξουσίας, οικονομικά συμφέροντα και θεσμικές ρυθμίσεις. Οι ψηφιακές πλατφόρμες, όπως η Airbnb, δεν λειτουργούν απλώς ως ουδέτερα εργαλεία διαμεσολάβησης, αλλά συγκεντρώνουν σημαντική ισχύ, καθώς ελέγχουν την πρόσβαση στην αγορά, την προβολή των καταλυμάτων και σε μεγάλο βαθμό τη διαμόρφωση των τιμών. Αυτό δημιουργεί νέες μορφές εξάρτησης τόσο για τους οικοδεσπότες όσο και για τους ίδιους τους προορισμούς. Η διάσταση αυτή είναι ιδιαίτερα σημαντική, διότι αναδεικνύει ότι η οικονομία διαμοιρασμού δεν είναι απαραίτητα «οριζόντια» ή ισότιμη, αλλά μπορεί να ενσωματώνει ανισότητες. Για παράδειγμα, οι ιδιοκτήτες με περισσότερα ακίνητα, μεγαλύτερη κεφαλαιακή δυνατότητα ή καλύτερη πρόσβαση σε ψηφιακά εργαλεία έχουν σημαντικά μεγαλύτερη πιθανότητα επιτυχίας σε σχέση με μικρότερους παρόχους, οι οποίοι συχνά λειτουργούν με πιο περιορισμένα μέσα (Okumus et al., 2020).

Συμπληρωματικά, η Airbnb συνδέεται στενά με την έννοια της οικονομίας της εμπειρίας (experience economy), σύμφωνα με την οποία η αξία στον τουρισμό δεν προκύπτει μόνο από την παροχή υπηρεσιών, αλλά και από τη συνολική εμπειρία που βιώνει ο επισκέπτης. Η Airbnb έχει συμβάλει σημαντικά σε αυτή τη μετατόπιση, καθώς προωθεί τη διαμονή σε αυθεντικά περιβάλλοντα, την αμεσότητα, την τοπικότητα και την πιο προσωπική επαφή με τον προορισμό. Στην Κρήτη, όπου η παράδοση, η φιλοξενία και η τοπική πολιτισμική ταυτότητα αποτελούν βασικά στοιχεία του τουριστικού προϊόντος, η διάσταση αυτή αποκτά ιδιαίτερη σημασία. Ωστόσο, η εμπορευματοποίηση της εμπειρίας ενδέχεται να οδηγήσει και σε αλλοίωση της αυθεντικότητας, όταν η τοπική κουλτούρα προσαρμόζεται υπερβολικά στις ανάγκες της τουριστικής αγοράς και μετατρέπεται σε καταναλώσιμο προϊόν. (Pine & Gilmore, 1999, Kotler et al., 2019)

Εξίσου χρήσιμη είναι και η έννοια της ανθεκτικότητας των προορισμών (destination resilience), η οποία αναφέρεται στην ικανότητα ενός προορισμού να προσαρμόζεται σε αλλαγές, κρίσεις και πιέσεις χωρίς να χάνει τη λειτουργικότητά του. Η Airbnb μπορεί να ενισχύσει την ανθεκτικότητα, προσφέροντας εναλλακτικές μορφές εισοδήματος και ευελιξία στους κατοίκους, ιδιαίτερα σε περιόδους οικονομικής αστάθειας. Από την άλλη πλευρά, η

υπερβολική εξάρτηση από τη βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να δημιουργήσει νέες ευπάθειες, ειδικά όταν υπάρχουν μεταβολές στη ζήτηση, αλλαγές στις νομοθετικές ρυθμίσεις ή εξωτερικές κρίσεις που επηρεάζουν τη ροή των επισκεπτών (Hall, 2011, Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019).

Η βραχυχρόνια μίσθωση επηρεάζει, επιπλέον, ζητήματα κοινωνικής δικαιοσύνης, καθώς τα οφέλη και οι επιβαρύνσεις της δεν κατανέμονται με τον ίδιο τρόπο σε όλους τους κατοίκους. Ενώ κάποιοι ιδιοκτήτες ή επιχειρηματίες επωφελούνται άμεσα οικονομικά από την Airbnb, άλλοι κάτοικοι επιβαρύνονται έμμεσα από την αύξηση των ενοικίων, τη μείωση της στεγαστικής διαθεσιμότητας, την αύξηση της κυκλοφορίας ή την υποβάθμιση της καθημερινότητας. Η διάσταση αυτή είναι ιδιαίτερα σημαντική για την αξιολόγηση της βιωσιμότητας του φαινομένου, καθώς αναδεικνύει το ερώτημα ποιος τελικά κερδίζει και ποιος επιβαρύνεται από τη συγκεκριμένη μορφή τουριστικής ανάπτυξης (Smith, 2002, Gotham, 2005).

Παράλληλα, η Airbnb επηρεάζει την τοπική διακυβέρνηση (local governance), καθώς απαιτεί νέες μορφές ρύθμισης και συνεργασίας μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών φορέων. Η διαχείριση της βραχυχρόνιας μίσθωσης δεν μπορεί να βασίζεται αποκλειστικά στους μηχανισμούς της αγοράς, αλλά προϋποθέτει τη συμμετοχή της τοπικής αυτοδιοίκησης, των κατοίκων, των επαγγελματιών του τουρισμού και των αρμόδιων θεσμών. Στην Κρήτη, η ανάγκη αυτή είναι ιδιαίτερα έντονη, λόγω της σημασίας του τουρισμού για την τοπική ανάπτυξη και της άμεσης σχέσης του φαινομένου με ζητήματα χωροταξίας, στέγασης, κοινωνικής συνοχής και τοπικής στρατηγικής (Hall, 2011, Μυλωνόπουλος, 2021).

Τέλος, η βραχυχρόνια μίσθωση συνδέεται και με τη θεωρία της χωρικής ανισότητας (spatial inequality), καθώς η τουριστική δραστηριότητα τείνει να συγκεντρώνεται σε συγκεκριμένες περιοχές, δημιουργώντας «hotspots» με υψηλή ζήτηση και έντονη πίεση, ενώ άλλες περιοχές παραμένουν λιγότερο αναπτυγμένες. Στην Κρήτη, η άνιση κατανομή της τουριστικής δραστηριότητας μεταξύ περιοχών αποτελεί ένα σημαντικό ζήτημα, καθώς ορισμένοι τόποι επωφελούνται περισσότερο από την εξάπλωση της Airbnb, ενώ άλλοι παραμένουν στο περιθώριο της τουριστικής ανάπτυξης. Η άνιση αυτή κατανομή των ωφελειών και των πιέσεων δείχνει ότι η βραχυχρόνια μίσθωση πρέπει να εξετάζεται όχι μόνο οικονομικά, αλλά και κοινωνικά και χωρικά (Τσάρτας, Ζαρκοτσή & Κυριακάκη, 2020, Smith, 2002).

Όλα τα παραπάνω θεωρητικά πλαίσια δείχνουν ότι η βραχυχρόνια μίσθωση αποτελεί ένα σύνθετο φαινόμενο, το οποίο δεν μπορεί να ερμηνευθεί αποκλειστικά μέσω της καταγραφής

θετικών και αρνητικών επιδράσεων. Αντίθετα, απαιτείται μια ολοκληρωμένη προσέγγιση που να συνδέει οικονομικές, κοινωνικές, χωρικές και θεσμικές παραμέτρους. Στο πλαίσιο αυτό, η ανάλυση των οικονομικών και κοινωνικών επιδράσεων της Airbnb στην Κρήτη αποκτά ιδιαίτερη σημασία, καθώς επιτρέπει την κατανόηση όχι μόνο των άμεσων αποτελεσμάτων της βραχυχρόνιας μίσθωσης, αλλά και των βαθύτερων μετασχηματισμών που επιφέρει στις τοπικές κοινωνίες και στην οικονομική φυσιολογία της Κρήτης.

2.2.1 Οικονομικές επιδράσεις

Η σημαντικότερη θετική επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης αφορά την ενίσχυση του εισοδήματος των κατοίκων. Η δυνατότητα αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας μέσω πλατφορμών όπως η Airbnb προσφέρει νέες ευκαιρίες οικονομικής δραστηριότητας, ιδιαίτερα σε περιοχές με υψηλή τουριστική ζήτηση. Στην Κρήτη, πολλοί ιδιοκτήτες κατοικιών έχουν στραφεί στη βραχυχρόνια μίσθωση είτε ως συμπληρωματική πηγή εισοδήματος είτε ως κύρια επαγγελματική δραστηριότητα, γεγονός που ενισχύει άμεσα την τοπική οικονομία. Η εξέλιξη αυτή συνδέεται με τη γενικότερη τάση αξιοποίησης των ψηφιακών πλατφορμών ως μηχανισμών δημιουργίας εισοδήματος και αναδιάρθρωσης της αγοράς υπηρεσιών (Srnicek, 2017, Okumus et al., 2020).

Η οικονομική αυτή ενίσχυση δεν περιορίζεται μόνο στους ιδιοκτήτες, αλλά διαχέεται και σε ευρύτερα στρώματα της τοπικής κοινωνίας. Οι επισκέπτες που διαμένουν σε καταλύματα Airbnb τείνουν να καταναλώνουν σε τοπικά καταστήματα, εστιατόρια, καφέ, υπηρεσίες μετακίνησης και μικρές επιχειρήσεις, συμβάλλοντας στην ενίσχυση της μικρής και μεσαίας επιχειρηματικότητας. Σε αντίθεση με τα πιο συγκεντρωτικά μοντέλα φιλοξενίας, όπου μεγάλο μέρος της κατανάλωσης παραμένει εντός της επιχείρησης, η βραχυχρόνια μίσθωση ευνοεί σε μεγαλύτερο βαθμό τη διάχυση του τουριστικού εισοδήματος στην τοπική οικονομία (Kotler et al., 2019, Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019).

Παράλληλα, η ανάπτυξη της Airbnb συμβάλλει στη διαφοροποίηση της τουριστικής προσφοράς, καθιστώντας τον προορισμό πιο ελκυστικό για διαφορετικές κατηγορίες επισκεπτών. Η δυνατότητα επιλογής μεταξύ πολλών τύπων καταλυμάτων ενισχύει την ανταγωνιστικότητα της Κρήτης ως προορισμού και μπορεί να συμβάλει ακόμη και στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, καθώς προσελκύει επισκέπτες με διαφορετικά προφίλ, προτιμήσεις και οικονομικές δυνατότητες. Η διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος αποτελεί βασικό στοιχείο στρατηγικής ανάπτυξης, καθώς επιτρέπει σε έναν προορισμό να προσαρμόζεται στις μεταβαλλόμενες ανάγκες της αγοράς (Kotler et al., 2019, Okumus et al., 2020).

Ωστόσο, οι οικονομικές επιδράσεις δεν είναι αποκλειστικά θετικές. Ένα από τα σημαντικότερα ζητήματα που έχουν αναδειχθεί είναι η επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην αγορά ακινήτων. Η αυξημένη ζήτηση για τουριστικά καταλύματα οδηγεί συχνά στη μετατροπή κατοικιών από μακροχρόνια σε βραχυχρόνια μίσθωση, γεγονός που μειώνει τη διαθεσιμότητα κατοικίας για τους μόνιμους κατοίκους και οδηγεί σε αύξηση των ενοικίων. Το φαινόμενο αυτό είναι ιδιαίτερα έντονο σε τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές της Κρήτης, όπου η κατοικία αποκτά σταδιακά μεγαλύτερη αξία ως τουριστικό προϊόν παρά ως χώρος μόνιμης διαμονής (Gotham, 2005, Smith, 2002).

Η εξέλιξη αυτή συνδέεται με το φαινόμενο του τουριστικού εξευγενισμού (tourism gentrification), κατά το οποίο περιοχές κατοικίας μετατρέπονται σταδιακά σε τουριστικές ζώνες, εκτοπίζοντας τους μόνιμους κατοίκους. Η αύξηση των τιμών των ακινήτων και των ενοικίων καθιστά δυσκολότερη την πρόσβαση στη στέγαση, ιδιαίτερα για νέους εργαζόμενους, φοιτητές, οικογένειες και ευάλωτες κοινωνικές ομάδες. Με αυτόν τον τρόπο, η οικονομική ωφέλεια για ορισμένους ιδιοκτήτες μπορεί να μετατρέπεται σε κοινωνικοοικονομική πίεση για άλλους κατοίκους (Gotham, 2005, Smith, 2002).

Επιπλέον, η ανάπτυξη της Airbnb δημιουργεί συνθήκες έντονου ανταγωνισμού με τα παραδοσιακά καταλύματα. Τα ξενοδοχεία και οι τουριστικές επιχειρήσεις λειτουργούν υπό συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο, με υποχρεώσεις που αφορούν την αδειοδότηση, τη φορολογία, τις προδιαγραφές λειτουργίας και την ποιότητα υπηρεσιών. Αντίθετα, οι ιδιώτες που δραστηριοποιούνται μέσω πλατφορμών συχνά λειτουργούν με μεγαλύτερη ευελιξία, γεγονός που δημιουργεί ανισορροπίες στην αγορά και προκαλεί συζητήσεις γύρω από τον υγιή ανταγωνισμό και την ανάγκη ίσων όρων λειτουργίας (Okumus et al., 2020, Μυλωνόπουλος, 2021).

2.2.2 Κοινωνικές επιδράσεις

Οι κοινωνικές επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι εξίσου σημαντικές με τις οικονομικές και επηρεάζουν άμεσα την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Στην Κρήτη, η αυξημένη τουριστική δραστηριότητα μέσω πλατφορμών όπως η Airbnb έχει μεταβάλει τη λειτουργία πολλών περιοχών, ιδιαίτερα σε αστικά κέντρα και δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς, αλλά και σε μικρότερες τοπικές κοινότητες με αυξημένη τουριστική ελκυστικότητα. Η μεταβολή αυτή δεν αφορά μόνο την οικονομία, αλλά και την καθημερινή εμπειρία των κατοίκων, την κοινωνική συνοχή και την αίσθηση του τόπου (Τσάρτας, Ζαρκοτσή & Κυριακάκη, 2020).

Η συνεχής εναλλαγή επισκεπτών σε κατοικημένες περιοχές δημιουργεί νέα δεδομένα στην καθημερινότητα των κατοίκων. Ζητήματα όπως ο θόρυβος, η αυξημένη κίνηση, η χρήση των κοινόχρηστων χώρων, η αλλαγή των ρυθμών της γειτονιάς και η αλλοίωση της κοινωνικής συνοχής αποτελούν συχνά αντικείμενο προβληματισμού. Η απουσία σταθερών κοινωνικών σχέσεων, λόγω της προσωρινής φύσης της διαμονής, επηρεάζει την αίσθηση κοινότητας και αλλάζει τον τρόπο με τον οποίο οι κάτοικοι βιώνουν τον τόπο τους. Η τουριστική κατανάλωση δεν περιορίζεται πλέον σε ξενοδοχειακές ζώνες, αλλά εισέρχεται στον καθημερινό χώρο κατοίκησης, μεταβάλλοντας τη λειτουργία της γειτονιάς (Τσάρτας, Ζαρκοτσή & Κυριακάκη, 2020).

Το φαινόμενο αυτό συνδέεται και με την έννοια του υπερτουρισμού (overtourism), όπου η ένταση της τουριστικής δραστηριότητας υπερβαίνει την ικανότητα των τοπικών κοινωνιών να την απορροφήσουν. Στην Κρήτη, ιδιαίτερα κατά την τουριστική περίοδο, η αυξημένη παρουσία επισκεπτών μπορεί να δημιουργήσει πιέσεις στις υποδομές, στις μεταφορές, στη διαχείριση απορριμμάτων, στη στάθμευση, στις δημόσιες υπηρεσίες και γενικότερα στην καθημερινή λειτουργία των περιοχών. Η διαχείριση αυτών των πιέσεων αποτελεί βασική προϋπόθεση για τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη και για τη διατήρηση της ποιότητας ζωής των κατοίκων (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019, Hall, 2011).

Παράλληλα, η τουριστικοποίηση των περιοχών οδηγεί σε αλλοίωση της τοπικής ταυτότητας. Η ανάπτυξη επιχειρήσεων που απευθύνονται κυρίως σε τουρίστες, η αλλαγή της χρήσης των χώρων και η προσαρμογή της τοπικής κουλτούρας στις ανάγκες της τουριστικής αγοράς επηρεάζουν τον χαρακτήρα των κοινοτήτων και ενδέχεται να περιορίσουν την αυθεντικότητα της τοπικής ζωής. Η εξέλιξη αυτή είναι ιδιαίτερα σημαντική σε περιοχές με έντονη πολιτισμική φυσιογνωμία, όπως η Κρήτη, όπου η παράδοση, η τοπικότητα και οι κοινωνικές σχέσεις αποτελούν βασικά στοιχεία της ταυτότητας του τόπου (Τσάρτας, Ζαρκοτσή & Κυριακάκη, 2020, Pine & Gilmore, 1999).

Ωστόσο, οι κοινωνικές επιδράσεις δεν είναι αποκλειστικά αρνητικές. Η επαφή μεταξύ κατοίκων και επισκεπτών μπορεί να ενισχύσει τη διαπολιτισμική επικοινωνία και να δημιουργήσει νέες μορφές κοινωνικής αλληλεπίδρασης. Οι οικοδεσπότες συχνά λειτουργούν ως φορείς προβολής της τοπικής κουλτούρας, της γαστρονομίας, της φιλοξενίας και της ιστορίας του τόπου, ενισχύοντας την αυθεντικότητα της τουριστικής εμπειρίας. Επομένως, η κοινωνική διάσταση της βραχυχρόνιας μίσθωσης δεν είναι μονοσήμαντη, αλλά εξαρτάται από την ένταση, την έκταση και τον τρόπο ενσωμάτωσης της δραστηριότητας στον τοπικό κοινωνικό ιστό (Pine & Gilmore, 1999, Kotler et al., 2019).

2.2.3 Σύνθεση επιδράσεων και βιωσιμότητα

Η συνολική αξιολόγηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης απαιτεί μια ολιστική προσέγγιση που λαμβάνει υπόψη τόσο τα οικονομικά οφέλη όσο και τις κοινωνικές επιδράσεις. Η βραχυχρόνια μίσθωση αποτελεί ένα σύνθετο φαινόμενο, το οποίο δημιουργεί ευκαιρίες εισοδήματος, ενίσχυσης της τοπικής οικονομίας και διαφοροποίησης της τουριστικής προσφοράς, αλλά ταυτόχρονα παράγει πιέσεις στη στεγαστική αγορά, μετασχηματισμούς στις τοπικές κοινότητες και νέες μορφές ανισότητας. Για τον λόγο αυτό, η Airbnb δεν μπορεί να αξιολογηθεί αποκλειστικά με όρους οικονομικής απόδοσης, αλλά πρέπει να εξεταστεί σε σχέση με τη βιωσιμότητα, την κοινωνική συνοχή και την ποιότητα ζωής των κατοίκων (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019, Hall, 2011).

Η έννοια της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης καθίσταται, επομένως, ιδιαίτερα σημαντική, καθώς αφορά την ισορροπία μεταξύ ανάπτυξης και προστασίας των τοπικών κοινωνιών. Στην Κρήτη, η ανάγκη για βιώσιμη διαχείριση της βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι επιτακτική. Η υιοθέτηση κατάλληλων πολιτικών και ρυθμιστικών παρεμβάσεων μπορεί να συμβάλει στη διασφάλιση της ισορροπίας μεταξύ οικονομικής ανάπτυξης και κοινωνικής συνοχής, ώστε ο τουρισμός να παραμένει πηγή ευημερίας χωρίς να υπονομεύει την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Η ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, η παρακολούθηση των επιδράσεων στην αγορά κατοικίας και η συμμετοχή των τοπικών κοινωνιών στον σχεδιασμό αποτελούν βασικές προϋποθέσεις για μια πιο ισορροπημένη τουριστική ανάπτυξη (Μυλωνόπουλος, 2021, Hall, 2011).

Η στάση των κατοίκων απέναντι στην Airbnb αποτελεί βασικό δείκτη αυτής της ισορροπίας μεταξύ τουριστικής ανάπτυξης, κοινωνικής συνοχής και ποιότητας ζωής. Η αποδοχή του φαινομένου εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την αντίληψη των κατοίκων για τις επιδράσεις του. Όταν οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται ότι τα οφέλη υπερβαίνουν τις αρνητικές επιπτώσεις, η στάση τους απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση διαμορφώνεται συνήθως θετικά. Όταν, αντίθετα, οι αρνητικές συνέπειες επηρεάζουν έντονα την καθημερινότητα, τη στέγαση και την κοινωνική ζωή, τότε αναπτύσσονται επιφυλάξεις, αντιδράσεις και αιτήματα για ισχυρότερη ρύθμιση. Για τον λόγο αυτό, η μελέτη των κοινωνικών και οικονομικών επιδράσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης δεν αποτελεί μόνο θεωρητικό ζήτημα, αλλά και ουσιαστικό εργαλείο για την κατανόηση του τρόπου με τον οποίο η τουριστική ανάπτυξη γίνεται αποδεκτή ή αμφισβητείται από τις τοπικές κοινωνίες (Ap, 1992, Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019).

2.3 Βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη και τοπικές κοινότητες

Η έννοια της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης έχει αναδειχθεί τις τελευταίες δεκαετίες ως μία από τις σημαντικότερες προσεγγίσεις στον σχεδιασμό και τη διαχείριση των τουριστικών προορισμών. Η ανάγκη εξισορρόπησης της οικονομικής ανάπτυξης με την προστασία του περιβάλλοντος και τη διατήρηση της κοινωνικής συνοχής έχει οδηγήσει στη διαμόρφωση ενός πολυδιάστατου θεωρητικού και πρακτικού πλαισίου, το οποίο επιχειρεί να διασφαλίσει τη μακροχρόνια βιωσιμότητα της τουριστικής δραστηριότητας (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019).

Η βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη βασίζεται στην αρχή ότι η τουριστική δραστηριότητα πρέπει να ικανοποιεί τις ανάγκες των σημερινών επισκεπτών και κατοίκων, χωρίς να θέτει σε κίνδυνο την ικανότητα των μελλοντικών γενεών να καλύψουν τις δικές τους ανάγκες. Η προσέγγιση αυτή δεν περιορίζεται μόνο στην περιβαλλοντική διάσταση, αλλά περιλαμβάνει εξίσου σημαντικά την οικονομική και την κοινωνική διάσταση του τουρισμού. Συγκεκριμένα, επιδιώκεται η δημιουργία οικονομικών ωφελειών για τις τοπικές κοινωνίες, η προστασία της πολιτισμικής ταυτότητας, η κοινωνική συνοχή και η διασφάλιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019, Τσάρτας, Ζαρκοτσή & Κυριακάκη, 2020).

Στο πλαίσιο αυτό, η βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη συνδέεται άμεσα με την έννοια της φέρουσας ικανότητας (carrying capacity), η οποία αναφέρεται στο μέγιστο επίπεδο τουριστικής δραστηριότητας που μπορεί να υποστηρίξει ένας προορισμός χωρίς να υποβαθμιστούν οι φυσικοί, κοινωνικοί και οικονομικοί του πόροι. Η έννοια αυτή αποκτά ιδιαίτερη σημασία σε προορισμούς με έντονη τουριστική δραστηριότητα, όπως η Κρήτη, όπου η αυξημένη ζήτηση μπορεί να οδηγήσει σε υπέρβαση των ορίων αντοχής του φυσικού και κοινωνικού περιβάλλοντος (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019). Η υπέρβαση της φέρουσας ικανότητας δεν αφορά μόνο την πίεση στις φυσικές υποδομές, αλλά και τη συνολική ισορροπία μεταξύ κατοίκων, επισκεπτών και τοπικών πόρων, στοιχείο που επηρεάζει άμεσα τη βιωσιμότητα του προορισμού.

Η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω πλατφορμών όπως η Airbnb εντείνει την ανάγκη για βιώσιμη διαχείριση του τουρισμού. Από τη μία πλευρά, η Airbnb συμβάλλει στην ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και στη διαφοροποίηση της τουριστικής προσφοράς, προσφέροντας εναλλακτικές μορφές διαμονής και ενισχύοντας τη διάχυση του τουριστικού εισοδήματος. Από την άλλη πλευρά, δημιουργεί σημαντικές πιέσεις, όπως η αύξηση των ενοικίων, η μείωση της διαθεσιμότητας κατοικιών για μόνιμους κατοίκους και η μεταβολή της κοινωνικής δομής των τοπικών κοινοτήτων. Η διττή αυτή φύση της βραχυχρόνιας μίσθωσης καθιστά απαραίτητη την υιοθέτηση πολιτικών που θα εξισορροπούν τα οφέλη και τις επιδράσεις της (Okumus et al., 2020, Μυλωνόπουλος, 2021).

Ένα από τα βασικά ζητήματα που αναδεικνύονται στη σύγχρονη βιβλιογραφία είναι το φαινόμενο του υπερτουρισμού (overtourism), το οποίο εμφανίζεται όταν η τουριστική δραστηριότητα υπερβαίνει τα όρια αντοχής ενός προορισμού, προκαλώντας αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον, την οικονομία και την κοινωνία. Στην Κρήτη, ιδιαίτερα σε δημοφιλείς περιοχές κατά την τουριστική περίοδο, παρατηρούνται ενδείξεις υπερτουρισμού, όπως συμφόρηση, πίεση στις υποδομές, αυξημένη κατανάλωση πόρων και αλλοίωση της τοπικής ζωής. Η εξάπλωση της Airbnb μπορεί να ενισχύσει το φαινόμενο αυτό, καθώς αυξάνει τη διαθεσιμότητα καταλυμάτων και συνεπώς την τουριστική ροή, χωρίς απαραίτητα να συνοδεύεται από αντίστοιχη ενίσχυση των υποστηρικτικών δομών του προορισμού (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019, Hall, 2011).

Η ανάλυση της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης δεν μπορεί να αγνοήσει το φαινόμενο της τουριστικοποίησης (touristification), το οποίο αναφέρεται στη σταδιακή μετατροπή τοπικών περιοχών σε χώρους προσανατολισμένους κυρίως στην εξυπηρέτηση των τουριστών. Η διαδικασία αυτή συνδέεται άμεσα με την ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης, καθώς η αυξημένη ζήτηση για τουριστικά καταλύματα οδηγεί σε αλλαγές στη χρήση γης, στις εμπορικές λειτουργίες και στον χαρακτήρα των γειτονιών. Όταν μια περιοχή αρχίζει να προσαρμόζεται ολοένα και περισσότερο στις ανάγκες των επισκεπτών, υπάρχει ο κίνδυνος να αποδυναμωθούν οι λειτουργίες που εξυπηρετούν την καθημερινότητα των μόνιμων κατοίκων (Τσάρτας, Ζαρκοτσή & Κυριακάκη, 2020).

Στο ίδιο πλαίσιο, ιδιαίτερη σημασία έχει και το φαινόμενο του τουριστικού εξευγενισμού (tourism gentrification), το οποίο αφορά την αντικατάσταση των μόνιμων κατοίκων από επισκέπτες ή οικονομικά ισχυρότερες ομάδες. Η αύξηση των τιμών των ακινήτων και των ενοικίων οδηγεί συχνά σε εκτοπισμό τοπικών πληθυσμών, μεταβάλλοντας τη δημογραφική και κοινωνική σύνθεση των περιοχών. Στην Κρήτη, ιδιαίτερα σε αστικά κέντρα και τουριστικά σημεία υψηλής ζήτησης, τέτοιες τάσεις είναι ήδη ορατές, γεγονός που ενισχύει την ανάγκη για ρυθμιστικές παρεμβάσεις και βιώσιμο σχεδιασμό (Μυλωνόπουλος, 2021). Η σύνδεση του τουριστικού εξευγενισμού με τη βραχυχρόνια μίσθωση είναι κρίσιμη, διότι δείχνει ότι το ζήτημα δεν είναι μόνο οικονομικό, αλλά βαθιά κοινωνικό και χωρικό (Gotham, 2005, Smith, 2002).

Η βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη συνδέεται επίσης με την έννοια της τοπικής διακυβέρνησης (local governance), η οποία αφορά τη συνεργασία μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών φορέων για τη διαχείριση του τουρισμού. Η αποτελεσματική διακυβέρνηση απαιτεί τη συμμετοχή της τοπικής αυτοδιοίκησης, των επιχειρήσεων, των κατοίκων και ευρύτερα όλων των

εμπλεκόμενων μερών στη διαδικασία λήψης αποφάσεων. Στην περίπτωση της Airbnb, η ανάγκη για ρύθμιση της δραστηριότητας είναι ιδιαίτερα σημαντική, προκειμένου να διασφαλιστεί η ισορροπία μεταξύ των διαφορετικών συμφερόντων και να αποφευχθούν φαινόμενα ανεξέλεγκτης ανάπτυξης (Hall, 2011, Μυλωνόπουλος, 2021).

Στο σημείο αυτό αποκτά σημασία και η έννοια της πλατφορμοποίησης της οικονομίας (platform economy). Η ανάπτυξη της Airbnb εντάσσεται σε ένα ευρύτερο φαινόμενο όπου οι ψηφιακές πλατφόρμες λειτουργούν ως βασικοί διαμεσολαβητές μεταξύ προσφοράς και ζήτησης. Οι πλατφόρμες αυτές δεν αποτελούν απλώς ουδέτερα τεχνολογικά εργαλεία, αλλά ενεργούς παράγοντες που διαμορφώνουν τους όρους της αγοράς, καθορίζοντας την ορατότητα των καταλυμάτων, τη διαμόρφωση των τιμών και τη συνολική εμπειρία των χρηστών. Στην περίπτωση της Airbnb, η συγκέντρωση αυτής της ισχύος δημιουργεί νέες μορφές εξάρτησης τόσο για τους οικοδεσπότες όσο και για τους ίδιους τους προορισμούς. Οι τοπικές οικονομίες ενδέχεται να εξαρτώνται σε σημαντικό βαθμό από τις πολιτικές και τις πρακτικές της πλατφόρμας, γεγονός που καθιστά απαραίτητη την ύπαρξη θεσμικού πλαισίου που να διασφαλίζει τη διαφάνεια και τον υγιή ανταγωνισμό (Okumus et al., 2020). Η διάσταση αυτή είναι κρίσιμη για τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη, καθώς αναδεικνύει τη σχέση μεταξύ τοπικής διακυβέρνησης και παγκόσμιων ψηφιακών δομών.

Ιδιαίτερη σημασία έχει η έννοια της κοινωνικής αποδοχής (social acceptance), η οποία αποτελεί βασικό δείκτη βιωσιμότητας ενός προορισμού. Οι κάτοικοι δεν αποτελούν παθητικούς αποδέκτες της τουριστικής δραστηριότητας, αλλά ενεργούς παράγοντες που επηρεάζουν τη διαμόρφωσή της. Η στάση τους απέναντι στον τουρισμό εξαρτάται από το ισοζύγιο μεταξύ των ωφελειών και των επιβαρύνσεων που βιώνουν. Όταν τα οφέλη είναι εμφανή, η αποδοχή είναι υψηλή, ενώ σε αντίθετη περίπτωση αναπτύσσονται επιφυλάξεις, αντιδράσεις ή και συγκρούσεις. Η κοινωνική αποδοχή είναι ιδιαίτερα σημαντική στην περίπτωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, επειδή οι επιδράσεις της γίνονται αισθητές στην καθημερινή ζωή των κατοίκων με άμεσο τρόπο (Ap, 1992, Τσάρτας, Ζαρκοτσή & Κυριακάκη, 2020).

Η βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη προϋποθέτει επίσης την εφαρμογή αρχών ολοκληρωμένης διαχείρισης προορισμών (destination management), οι οποίες περιλαμβάνουν τον στρατηγικό σχεδιασμό, την παρακολούθηση των επιδράσεων και τη λήψη διορθωτικών μέτρων. Στο πλαίσιο αυτό, ιδιαίτερη σημασία έχει η ισόρροπη κατανομή της τουριστικής δραστηριότητας, ώστε να αποφεύγεται η υπερσυγκέντρωση επισκεπτών σε συγκεκριμένες περιοχές. Η διάχυση του τουρισμού σε λιγότερο ανεπτυγμένες περιοχές μπορεί να συμβάλει στη μείωση της πίεσης

στα τουριστικά hotspots (σημεία υψηλής ζήτησης) και στην ενίσχυση της τοπικής ανάπτυξης. Στην Κρήτη, η ανάπτυξη της Airbnb μπορεί να λειτουργήσει προς αυτή την κατεύθυνση, εφόσον συνοδεύεται από κατάλληλο σχεδιασμό και έλεγχο (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019, Okumus et al., 2020).

Πέρα από τις βασικές αυτές αρχές, η σύγχρονη προσέγγιση της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης δίνει έμφαση στην έννοια της ολοκληρωμένης βιωσιμότητας (integrated sustainability), η οποία αντιμετωπίζει τον τουρισμό ως ένα δυναμικό σύστημα αλληλεπιδράσεων μεταξύ οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών παραγόντων. Στο πλαίσιο αυτό, η Airbnb δεν αποτελεί απλώς μία μορφή φιλοξενίας, αλλά έναν παράγοντα που επηρεάζει τη χωρική οργάνωση, την κοινωνική συνοχή, τη λειτουργία των τοπικών αγορών και τη συνολική κατεύθυνση της τουριστικής ανάπτυξης. Η πολυπλοκότητα αυτή καθιστά σαφές ότι οι επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης επεκτείνονται πέρα από τον άμεσο οικονομικό τομέα και καθιστούν απαραίτητη την εφαρμογή πολυεπίπεδων πολιτικών που να συνδυάζουν ρύθμιση, έλεγχο και στρατηγικό σχεδιασμό (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019, Hall, 2011).

Ένα σημαντικό θεωρητικό εργαλείο για την κατανόηση της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης είναι η έννοια της κυκλικής οικονομίας (circular economy), η οποία προωθεί την αποδοτική χρήση των πόρων και τη μείωση των αποβλήτων. Στον τουρισμό, η εφαρμογή αρχών κυκλικής οικονομίας μπορεί να συμβάλει στη μείωση της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης και στη βελτίωση της βιωσιμότητας των προορισμών. Η Airbnb, ως μορφή αξιοποίησης υφιστάμενων κατοικιών, μπορεί να θεωρηθεί ότι συμβάλλει σε αυτή τη λογική, καθώς μειώνει θεωρητικά την ανάγκη για νέες κατασκευές. Ωστόσο, η αυξημένη τουριστική δραστηριότητα που προκαλεί μπορεί να οδηγήσει σε μεγαλύτερη κατανάλωση πόρων, ενέργειας και υποδομών, γεγονός που δημιουργεί αντιφάσεις ως προς τη βιωσιμότητά της.

Επιπλέον, η βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη συνδέεται με την έννοια της έξυπνης διαχείρισης προορισμών (smart destinations), η οποία αξιοποιεί την τεχνολογία για τη βελτίωση της εμπειρίας των επισκεπτών και τη διαχείριση των τουριστικών ροών. Η χρήση δεδομένων σε πραγματικό χρόνο, η ανάλυση της επισκεψιμότητας και η ανάπτυξη ψηφιακών εργαλείων μπορούν να συμβάλουν στη βελτιστοποίηση της τουριστικής δραστηριότητας και στη μείωση των αρνητικών επιπτώσεων. Στην περίπτωση της Airbnb, η διαθεσιμότητα δεδομένων σχετικά με τη χωρική κατανομή των καταλυμάτων, την ένταση της ζήτησης και τις επιδράσεις στην κατοικία μπορεί να αποτελέσει χρήσιμο εργαλείο για τη χάραξη πολιτικής. Ωστόσο, η

τεχνολογία από μόνη της δεν αρκεί, εάν δεν συνοδεύεται από θεσμικό έλεγχο, στρατηγικό σχεδιασμό και συμμετοχή των τοπικών κοινωνιών (Srnicsek, 2017, Hall, 2011).

Ένα ακόμη σημαντικό θεωρητικό πλαίσιο είναι η έννοια της βιώσιμης κατανάλωσης (sustainable consumption), η οποία αφορά τη συμπεριφορά των τουριστών και τον τρόπο με τον οποίο επιλέγουν και χρησιμοποιούν τις τουριστικές υπηρεσίες. Οι σύγχρονοι τουρίστες εμφανίζουν αυξανόμενο ενδιαφέρον για αυθεντικές, λιγότερο τυποποιημένες και πιο βιώσιμες εμπειρίες, γεγονός που επηρεάζει τη ζήτηση για καταλύματα και υπηρεσίες. Η Airbnb, προσφέροντας πιο «τοπικές» μορφές διαμονής, ενδέχεται να ανταποκρίνεται σε αυτή την τάση. Ωστόσο, η πραγματική της συμβολή στη βιώσιμη κατανάλωση εξαρτάται από τον τρόπο λειτουργίας της και το ευρύτερο πλαίσιο στο οποίο εντάσσεται. Σε πολλές περιπτώσεις, η αύξηση των τουριστικών ροών οδηγεί σε μεγαλύτερη κατανάλωση πόρων και ενέργειας, γεγονός που περιορίζει τα πιθανά οφέλη αυτής της μορφής διαμονής (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019, Pine & Gilmore, 1999, Kotler et al., 2019)..

Παράλληλα, ιδιαίτερη σημασία έχει η έννοια της συμμετοχικής διακυβέρνησης (participatory governance), η οποία αναφέρεται στη συμμετοχή των τοπικών κοινωνιών στη διαδικασία λήψης αποφάσεων. Η βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη δεν μπορεί να επιτευχθεί χωρίς τη συνεργασία των κατοίκων, οι οποίοι επηρεάζονται άμεσα από τις επιδράσεις του τουρισμού. Η συμμετοχή τους συμβάλλει στην καλύτερη κατανόηση των τοπικών αναγκών και στη διαμόρφωση πιο αποτελεσματικών και κοινωνικά αποδεκτών πολιτικών. Στην περίπτωση της Κρήτης, η ενίσχυση της συμμετοχικής διακυβέρνησης μπορεί να συμβάλει ουσιαστικά στη διαχείριση των επιδράσεων της Airbnb, επιτρέποντας στους κατοίκους να εκφράσουν τις απόψεις τους και να συμμετέχουν στον σχεδιασμό της τουριστικής ανάπτυξης (Hall, 2011, Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019, Τσάρτας, Ζαρκοτσή & Κυριακάκη, 2020).

Επιπλέον, η βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη συνδέεται με την έννοια της πολυεπίπεδης διακυβέρνησης (multi-level governance), η οποία αφορά τη συνεργασία μεταξύ διαφορετικών επιπέδων διοίκησης, όπως η τοπική αυτοδιοίκηση, το κράτος και οι διεθνείς οργανισμοί. Η διαχείριση της βραχυχρόνιας μίσθωσης απαιτεί συντονισμένες πολιτικές που να λαμβάνουν υπόψη τόσο τις τοπικές ιδιαιτερότητες όσο και τις εθνικές και διεθνείς τάσεις. Η ύπαρξη σαφών ρόλων, μηχανισμών ελέγχου και συντονισμού είναι αναγκαία προϋπόθεση για την αποτελεσματική εφαρμογή των μέτρων βιωσιμότητας (Hall, 2011, Μυλωνόπουλος, 2021).

Η πολυπλοκότητα της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης καθιστά αναγκαία και τη χρήση δεικτών βιωσιμότητας (sustainability indicators), οι οποίοι επιτρέπουν τη συστηματική

παρακολούθηση των επιδράσεων του τουρισμού και τη μέτρηση της προόδου προς τη βιώσιμη ανάπτυξη. Στην περίπτωση της Airbnb, οι δείκτες αυτοί μπορούν να αφορούν τη διαθεσιμότητα κατοικίας, τις τιμές ενοικίων, την τουριστική πυκνότητα, την κατανάλωση πόρων και την ικανοποίηση των κατοίκων. Η συστηματική χρήση τέτοιων εργαλείων συμβάλλει στη λήψη τεκμηριωμένων αποφάσεων και στη βελτίωση της διαχείρισης των προορισμών (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019, Hall, 2011).

Παράλληλα, ιδιαίτερη σημασία αποκτά η έννοια της ανθεκτικότητας των προορισμών (destination resilience), η οποία αναφέρεται στην ικανότητά τους να προσαρμόζονται σε μεταβολές, κρίσεις και εξωτερικές πιέσεις. Η πανδημία COVID-19 ανέδειξε την ανάγκη για πιο ευέλικτα και ανθεκτικά τουριστικά μοντέλα, τα οποία να μπορούν να ανταποκριθούν σε αιφνίδιες αλλαγές της ζήτησης. Η Airbnb, λόγω της ευελιξίας της, μπορεί να ενισχύσει την ανθεκτικότητα των προορισμών, προσφέροντας εναλλακτικές μορφές φιλοξενίας. Ωστόσο, η υπερβολική εξάρτηση από τη βραχυχρόνια μίσθωση ενδέχεται να δημιουργήσει νέες ευπάθειες, ιδίως όταν η ζήτηση παρουσιάζει έντονες διακυμάνσεις ή όταν μεταβάλλεται το ρυθμιστικό πλαίσιο (Hall, 2011, Okumus et al., 2020, Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019).

Επιπλέον, η βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη σχετίζεται άμεσα με την έννοια της κοινωνικής δικαιοσύνης (social equity), η οποία αφορά τη δίκαιη κατανομή των ωφελειών και των επιβαρύνσεων του τουρισμού. Στην περίπτωση της Airbnb, η άνιση κατανομή των επιδράσεων αποτελεί σημαντικό ζήτημα, καθώς ενώ κάποιοι κάτοικοι επωφελούνται οικονομικά, άλλοι επιβαρύνονται από την αύξηση των τιμών, τη στεγαστική πίεση και την υποβάθμιση της ποιότητας ζωής. Η διάσταση αυτή είναι ιδιαίτερα σημαντική για την αξιολόγηση της βιωσιμότητας του φαινομένου, καθώς η κοινωνική δυσaréσκεια μπορεί να επηρεάσει αρνητικά τη συνολική ανάπτυξη του τουρισμού (Smith, 2002, Gotham, 2005)..

Τέλος, η ανάγκη για μακροχρόνιο στρατηγικό σχεδιασμό (long-term planning) είναι κρίσιμη, προκειμένου να διασφαλιστεί η βιωσιμότητα των προορισμών σε βάθος χρόνου. Η ανάπτυξη της Airbnb, ως δυναμικό και ταχέως εξελισσόμενο φαινόμενο, απαιτεί συνεχή παρακολούθηση και προσαρμογή των πολιτικών. Οι στρατηγικές αυτές θα πρέπει να στοχεύουν όχι μόνο στη βραχυπρόθεσμη οικονομική ανάπτυξη, αλλά και στη διατήρηση της βιωσιμότητας των προορισμών σε βάθος χρόνου. Στην περίπτωση της Κρήτης, η ισορροπία μεταξύ ανάπτυξης και προστασίας των τοπικών κοινωνιών αποτελεί βασική πρόκληση και προϋποθέτει συνεκτικές, τεκμηριωμένες και μακροπρόθεσμες επιλογές πολιτικής (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019, Hall, 2011).

Η βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη δεν μπορεί να αξιολογηθεί ανεξάρτητα από τη στάση των κατοίκων, οι οποίοι αποτελούν βασικό στοιχείο του τουριστικού συστήματος. Η αντίληψή τους για τις επιδράσεις της Airbnb διαμορφώνεται μέσα από την καθημερινή εμπειρία και την αλληλεπίδρασή τους με τον τουρισμό. Παράγοντες όπως το επίπεδο εμπλοκής με τον τουρισμό, η οικονομική εξάρτηση, η περιοχή κατοικίας και η ένταση της τουριστικής δραστηριότητας επηρεάζουν σημαντικά τη διαμόρφωση των στάσεων. Η κατανόηση αυτών των παραγόντων είναι ιδιαίτερα σημαντική για την παρούσα έρευνα, καθώς επιτρέπει τη σύνδεση της θεωρίας της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης με τα εμπειρικά δεδομένα που θα προκύψουν. Μέσα από τη διερεύνηση των αντιλήψεων των κατοίκων της Κρήτης, καθίσταται δυνατή η αξιολόγηση του βαθμού στον οποίο η ανάπτυξη της Airbnb μπορεί να θεωρηθεί βιώσιμη, όχι μόνο σε οικονομικό αλλά και σε κοινωνικό επίπεδο (Αρ, 1992, Τσάρτας, Ζαρκοτσή & Κυριακάκη, 2020).

Συνολικά, η βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη αποτελεί ένα σύνθετο και πολυδιάστατο πλαίσιο που απαιτεί τη συνδυασμένη εφαρμογή θεωρητικών και πρακτικών εργαλείων. Η κατανόηση των επιμέρους διαστάσεων της βιωσιμότητας είναι απαραίτητη για την αξιολόγηση των επιδράσεων της Airbnb και τη διαμόρφωση πολιτικών που θα διασφαλίζουν την ισορροπία μεταξύ οικονομικής ανάπτυξης και προστασίας των τοπικών κοινοτήτων. Στην περίπτωση της Κρήτης, η βιώσιμη διαχείριση της βραχυχρόνιας μίσθωσης αποτελεί βασική προϋπόθεση, ώστε η τουριστική ανάπτυξη να λειτουργεί υπέρ της τοπικής οικονομίας χωρίς να υποβαθμίζει την κοινωνική συνοχή, την κατοικία και την ποιότητα ζωής των κατοίκων.

2.4 Στάση και κοινωνική αποδοχή των κατοίκων απέναντι στην βραχυχρόνια μίσθωση

Η στάση των κατοίκων απέναντι στην τουριστική ανάπτυξη αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα πεδία μελέτης στη σύγχρονη τουριστική έρευνα, καθώς συνδέεται άμεσα με τη βιωσιμότητα των προορισμών και την αποτελεσματικότητα των τουριστικών πολιτικών. Οι τοπικές κοινωνίες δεν αποτελούν απλώς το κοινωνικό υπόβαθρο μέσα στο οποίο αναπτύσσεται ο τουρισμός, αλλά ενεργούς παράγοντες που αλληλεπιδρούν με αυτόν, επηρεάζουν την εξέλιξή του και διαμορφώνουν, σε μεγάλο βαθμό, το επίπεδο κοινωνικής αποδοχής ή αντίδρασης απέναντι στις τουριστικές δραστηριότητες (Τσάρτας, Ζαρκοτσή & Κυριακάκη, 2020· Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019).

Η έννοια της στάσης αναφέρεται στη συνολική αξιολογική τοποθέτηση των ατόμων απέναντι σε ένα φαινόμενο, μια δραστηριότητα ή μια κοινωνική αλλαγή. Στο πεδίο του τουρισμού, η στάση των κατοίκων εκφράζει τον τρόπο με τον οποίο αντιλαμβάνονται τις επιδράσεις της

τουριστικής ανάπτυξης στην καθημερινή τους ζωή, στην τοπική οικονομία, στην πολιτισμική ταυτότητα και στη λειτουργία της κοινότητάς τους. Η στάση αυτή μπορεί να είναι θετική, αρνητική ή αμφίθυμη, ανάλογα με το αν οι κάτοικοι θεωρούν ότι τα οφέλη υπερτερούν ή υστερούν σε σχέση με το κόστος που συνεπάγεται ο τουρισμός (Ap, 1992, Τσάρτας, Ζαρκοτσή & Κυριακάκη, 2020).

Ένα από τα βασικότερα θεωρητικά σχήματα που χρησιμοποιούνται για την ερμηνεία της στάσης των κατοίκων είναι η θεωρία της κοινωνικής ανταλλαγής (social exchange theory). Σύμφωνα με τη θεωρία αυτή, οι κάτοικοι αξιολογούν την τουριστική ανάπτυξη με βάση το αντιλαμβανόμενο ισοζύγιο μεταξύ οφελών και επιβαρύνσεων. Όταν θεωρούν ότι ο τουρισμός δημιουργεί περισσότερα πλεονεκτήματα, όπως αύξηση εισοδήματος, ενίσχυση των τοπικών επιχειρήσεων και βελτίωση των υποδομών, είναι πιθανότερο να διαμορφώνουν θετική στάση. Αντίθετα, όταν εστιάζουν περισσότερο σε αρνητικές επιπτώσεις, όπως η αύξηση του κόστους ζωής, ο συνωστισμός, η αλλοίωση της τοπικής ταυτότητας ή η στεγαστική πίεση, η στάση τους γίνεται περισσότερο αρνητική ή επιφυλακτική (Ap, 1992, Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019).

Η θεωρία αυτή αποκτά ιδιαίτερη σημασία στην περίπτωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, καθώς το φαινόμενο της Airbnb παράγει πολύ άμεσες και καθημερινές επιδράσεις για τους κατοίκους. Σε αντίθεση με άλλες μορφές τουριστικής ανάπτυξης που μπορεί να βιώνονται πιο έμμεσα, η βραχυχρόνια μίσθωση επηρεάζει άμεσα τη διαθεσιμότητα κατοικίας, τη σύνθεση των γειτονιών, τη χρήση των κοινόχρηστων χώρων και την ένταση της τουριστικής δραστηριότητας σε οικιστικές περιοχές. Για τον λόγο αυτό, η στάση των κατοίκων απέναντι στην Airbnb αποτελεί έναν ιδιαίτερα χρήσιμο δείκτη για την κατανόηση του βαθμού κοινωνικής αποδοχής του φαινομένου (Okumus et al., 2020· Μυλωνόπουλος, 2021).

Η κοινωνική αποδοχή (social acceptance) αναφέρεται στον βαθμό στον οποίο μια κοινωνική ομάδα θεωρεί νόμιμη, ανεκτή ή επιθυμητή μια δραστηριότητα που αναπτύσσεται στον χώρο της. Στον τουρισμό, η κοινωνική αποδοχή των κατοίκων αποτελεί κρίσιμο παράγοντα βιωσιμότητας, καθώς η μακροχρόνια ανάπτυξη ενός προορισμού δεν μπορεί να στηριχθεί αποκλειστικά στην οικονομική απόδοση, αλλά απαιτεί και ένα επίπεδο κοινωνικής συναίνεσης. Όταν οι κάτοικοι νιώθουν ότι παραγκωνίζονται, ότι δεν ακούγονται ή ότι επιβαρύνονται δυσανάλογα από την τουριστική ανάπτυξη, είναι πιθανότερο να εμφανίσουν στάσεις απόρριψης ή αντίστασης (Hall, 2011, Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019).

Η κοινωνική αποδοχή δεν είναι στατική, αλλά δυναμική. Μεταβάλλεται ανάλογα με τις συνθήκες, την ένταση της τουριστικής δραστηριότητας, το στάδιο ανάπτυξης του προορισμού

και τις εμπειρίες των κατοίκων. Σε αρχικά στάδια, μια νέα μορφή τουριστικής δραστηριότητας μπορεί να γίνεται δεκτή με θετικότητα, λόγω των οικονομικών προσδοκιών που δημιουργεί. Όσο όμως εντείνονται οι πιέσεις, οι κοινωνικές στάσεις μπορεί να μεταβληθούν. Στην περίπτωση της Airbnb, η αρχική θετική αποδοχή που συνδέθηκε με τη δυνατότητα επιπλέον εισοδήματος μπορεί σταδιακά να μετασχηματιστεί σε επιφυλακτικότητα ή και δυσανεμία, ιδιαίτερα όταν τα προβλήματα κατοικίας, οι πιέσεις στις γειτονιές ή η τουριστικοποίηση των περιοχών γίνονται πιο εμφανή (Okumus et al., 2020, Τσάρτας, Ζαρκοτσή & Κυριακάκη, 2020).

Ένας σημαντικός παράγοντας που επηρεάζει τη στάση των κατοίκων είναι ο βαθμός οικονομικής εξάρτησης από τον τουρισμό. Όσοι ωφελούνται άμεσα ή έμμεσα από την τουριστική δραστηριότητα τείνουν συχνά να διαμορφώνουν θετικότερες αντιλήψεις, καθώς αντιλαμβάνονται τον τουρισμό ως πηγή εισοδήματος και ευκαιριών. Αντίθετα, όσοι δεν ωφελούνται ουσιαστικά ή θεωρούν ότι οι επιβαρύνσεις τους επηρεάζουν δυσανάλογα, είναι πιθανότερο να αναπτύξουν αρνητική στάση. Στην Κρήτη, όπου μεγάλο μέρος του πληθυσμού σχετίζεται άμεσα ή έμμεσα με τον τουρισμό, η διάσταση αυτή έχει ιδιαίτερη σημασία, καθώς η στάση των κατοίκων δεν είναι ενιαία αλλά διαφοροποιείται ανάλογα με τη σχέση τους με την τουριστική οικονομία (Okumus et al., 2020, Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019).

Παράλληλα, σημαντικό ρόλο παίζει και ο τρόπος κατοικίας μέσα στον ίδιο τον προορισμό. Οι κάτοικοι περιοχών που δέχονται εντονότερη τουριστική πίεση ή όπου η βραχυχρόνια μίσθωση έχει μεγαλύτερη διείσδυση είναι πιθανό να βιώνουν πιο έντονα τις αρνητικές επιπτώσεις, όπως θόρυβος, κυκλοφοριακή συμφόρηση, έλλειψη χώρων στάθμευσης ή αύξηση των ενοικίων. Αντίθετα, σε περιοχές όπου η τουριστική ανάπτυξη είναι πιο ήπια ή ελέγξιμη, οι στάσεις μπορεί να παραμένουν περισσότερο ισορροπημένες ή θετικές. Αυτό σημαίνει ότι οι αντιλήψεις των κατοίκων στην Κρήτη δεν θα πρέπει να θεωρούνται ομοιογενείς, αλλά να εξετάζονται σε συνάρτηση με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε περιοχής (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019, Μυλωνόπουλος, 2021).

Η στάση των κατοίκων επηρεάζεται επίσης από κοινωνικοδημογραφικούς παράγοντες, όπως η ηλικία, το μορφωτικό επίπεδο, η επαγγελματική ιδιότητα και η διάρκεια διαμονής στον τόπο. Για παράδειγμα, άτομα που ζουν για πολλά χρόνια σε μια περιοχή είναι πιθανό να είναι περισσότερο ευαίσθητα σε μεταβολές που αφορούν τον χαρακτήρα της κοινότητας, την αλλοίωση της τοπικής ταυτότητας ή τη διάρρηξη των κοινωνικών δεσμών. Από την άλλη πλευρά, νεότερα άτομα ή άτομα με μεγαλύτερη εξοικείωση με τις ψηφιακές πλατφόρμες μπορεί να εμφανίζουν πιο θετική στάση απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση, θεωρώντας την

ως στοιχείο καινοτομίας ή σύγχρονης οικονομικής πρακτικής (Kotler et al., 2019, Srnicek, 2017).

Ιδιαίτερη σημασία έχει επίσης ο βαθμός συμμετοχής των κατοίκων στη διαδικασία λήψης αποφάσεων. Όταν οι τοπικές κοινωνίες αισθάνονται ότι έχουν φωνή και ότι μπορούν να επηρεάσουν τον σχεδιασμό του τουρισμού, είναι πιθανότερο να αναπτύξουν υψηλότερα επίπεδα εμπιστοσύνης και αποδοχής. Αντίθετα, όταν η τουριστική ανάπτυξη βιώνεται ως διαδικασία που επιβάλλεται «από πάνω», χωρίς ουσιαστική συμμετοχή των κατοίκων, ενισχύεται η αίσθηση αποξένωσης και κοινωνικής αδικίας. Για τον λόγο αυτό, η συμμετοχική διακυβέρνηση συνδέεται άμεσα με την κοινωνική αποδοχή και τη βιωσιμότητα της τουριστικής ανάπτυξης (Hall, 2011, Μυλωνόπουλος, 2021).

Στο πλαίσιο της βραχυχρόνιας μίσθωσης, η κοινωνική αποδοχή συνδέεται άμεσα και με την έννοια της αντιλαμβανόμενης δικαιοσύνης. Οι κάτοικοι δεν αξιολογούν μόνο το αν υπάρχουν οφέλη ή ζημιές, αλλά και το πώς αυτά κατανέμονται. Όταν θεωρούν ότι κάποιοι λίγοι ωφελούνται δυσανάλογα, ενώ η ευρύτερη κοινότητα επιβαρύνεται, η στάση τους απέναντι στο φαινόμενο γίνεται πιο αρνητική. Η αίσθηση ότι οι τοπικοί πόροι, οι γειτονιές ή η στεγαστική αγορά χρησιμοποιούνται προς όφελος τρίτων χωρίς ισόρροπη ανταπόδοση ενισχύει τα αισθήματα δυσaráσκειας και κοινωνικής έντασης (Τσάρτας, Ζαρκοτσή & Κυριακάκη, 2020, Μυλωνόπουλος, 2021).

Επιπλέον, η στάση των κατοίκων απέναντι στην Airbnb συνδέεται και με το ζήτημα της τοπικής ταυτότητας. Η έντονη τουριστική δραστηριότητα, όταν δεν ελέγχεται, μπορεί να προκαλέσει την αίσθηση ότι ο τόπος παύει να ανήκει στους κατοίκους του και μετατρέπεται σε προϊόν κατανάλωσης για τους επισκέπτες. Η εμπειρία αυτή είναι ιδιαίτερα κρίσιμη για περιοχές με ισχυρά πολιτισμικά χαρακτηριστικά, όπως η Κρήτη, όπου ο τόπος δεν είναι μόνο οικονομικός πόρος αλλά και φορέας μνήμης, παράδοσης και κοινωνικών σχέσεων. Επομένως, η στάση των κατοίκων απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση δεν αφορά μόνο υλικά οφέλη ή επιβαρύνσεις, αλλά και τον βαθμό στον οποίο νιώθουν ότι διατηρούν έλεγχο και σύνδεση με τον τόπο τους (Τσάρτας, Ζαρκοτσή & Κυριακάκη, 2020, Pine & Gilmore, 1999).

Από θεωρητική άποψη, η στάση των κατοίκων μπορεί να ιδωθεί και ως δείκτης της συνολικής κοινωνικής βιωσιμότητας του τουρισμού. Ένας προορισμός μπορεί να εμφανίζει υψηλές τουριστικές επιδόσεις ή οικονομική επιτυχία, αλλά αν οι τοπικές κοινωνίες εκφράζουν αυξανόμενη δυσaráσκεια, η ανάπτυξη αυτή δεν μπορεί να θεωρηθεί βιώσιμη σε βάθος χρόνου. Για τον λόγο αυτό, η μελέτη των στάσεων των κατοίκων απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση

δεν αποτελεί ένα δευτερεύον θέμα, αλλά βασικό άξονα αξιολόγησης της ίδιας της τουριστικής πολιτικής και του τρόπου με τον οποίο οργανώνεται η ανάπτυξη σε έναν προορισμό (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019, Hall, 2011).

Στην περίπτωση της Κρήτης, η διερεύνηση της στάσης των κατοίκων αποκτά ιδιαίτερη σημασία, καθώς το νησί συνδυάζει υψηλή τουριστική ένταση, σημαντική εξάρτηση από τον τουρισμό και έντονα τοπικά κοινωνικά και πολιτισμικά χαρακτηριστικά. Η ανάπτυξη της Airbnb μέσα σε αυτό το πλαίσιο δεν επηρεάζει μόνο την τουριστική αγορά, αλλά τον τρόπο με τον οποίο οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται τον τόπο τους, τις δυνατότητες διαβίωσης, τη στεγαστική πραγματικότητα και τη σχέση τους με την τουριστική ανάπτυξη (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019, Τσάρτας, Ζαρκοτσά & Κυριακάκη, 2020).

Η στάση των κατοίκων απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση δεν είναι λοιπόν ένα στατικό ή μονοδιάστατο στοιχείο. Αντίθετα, διαμορφώνεται από ένα πλέγμα οικονομικών, κοινωνικών, χωρικών και πολιτισμικών παραγόντων, οι οποίοι αλληλεπιδρούν μεταξύ τους και μεταβάλλονται με την πάροδο του χρόνου. Η κατανόηση αυτής της πολυπλοκότητας είναι απαραίτητη για την ερμηνεία των εμπειρικών δεδομένων της παρούσας έρευνας και για την αξιολόγηση του βαθμού στον οποίο η ανάπτυξη της Airbnb μπορεί να θεωρηθεί κοινωνικά αποδεκτή και βιώσιμη (Okumus et al., 2020, Μυλωνόπουλος, 2021).

Συνολικά, η στάση και η κοινωνική αποδοχή των κατοίκων αποτελούν κρίσιμες έννοιες για τη μελέτη των κοινωνικών επιδράσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Μέσα από αυτές καθίσταται δυνατή η σύνδεση της θεωρίας με την εμπειρική πραγματικότητα, καθώς και η κατανόηση του τρόπου με τον οποίο η τουριστική ανάπτυξη βιώνεται και αξιολογείται από τις ίδιες τις τοπικές κοινωνίες. Για τον λόγο αυτό, η διερεύνηση των αντιλήψεων των κατοίκων της Κρήτης απέναντι στην Airbnb αποτελεί βασικό στοιχείο για την αξιολόγηση της βιωσιμότητας της βραχυχρόνιας μίσθωσης τόσο σε οικονομικό όσο και σε κοινωνικό επίπεδο.

3. Μεθοδολογία

3.1 Ερευνητική προσέγγιση

Η επιλογή της μεθοδολογικής προσέγγισης σε μια έρευνα κοινωνικών επιστημών δεν αποτελεί απλώς τεχνική απόφαση, αλλά συνδέεται άμεσα με το επιστημολογικό υπόβαθρο της μελέτης και τον τρόπο με τον οποίο ο ερευνητής αντιλαμβάνεται την κοινωνική πραγματικότητα. Η μεθοδολογία δεν είναι μόνο ένα σύνολο εργαλείων συλλογής και ανάλυσης δεδομένων, αλλά εντάσσεται σε ένα ευρύτερο θεωρητικό πλαίσιο που επηρεάζει τον σχεδιασμό, την οργάνωση και την ερμηνεία της έρευνας.

Στο πλαίσιο αυτό, η παρούσα έρευνα βασίζεται κυρίως σε ποσοτική μεθοδολογική προσέγγιση, η οποία συμπληρώνεται από περιορισμένα ποιοτικά στοιχεία, προκειμένου να επιτευχθεί μια πιο ολοκληρωμένη κατανόηση του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης και ειδικότερα της στάσης των κατοίκων της Κρήτης απέναντι στην Airbnb (Creswell & Creswell, 2022, Saunders, Lewis & Thornhill, 2023).

Η κυρίαρχη χρήση ποσοτικής μεθοδολογίας εντάσσεται στο πλαίσιο του θετικισμού (positivism), σύμφωνα με τον οποίο τα κοινωνικά φαινόμενα μπορούν να μετρηθούν, να αναλυθούν και να ερμηνευτούν μέσω αντικειμενικών και εμπειρικά παρατηρήσιμων δεδομένων. Η προσέγγιση αυτή δίνει έμφαση στη χρήση δομημένων ερευνητικών εργαλείων, όπως το ερωτηματολόγιο, και στη συλλογή δεδομένων που μπορούν να υποστούν στατιστική επεξεργασία. Η βασική της υπόθεση είναι ότι οι στάσεις, οι αντιλήψεις και οι αξιολογήσεις των ατόμων μπορούν να αποτυπωθούν μέσω μετρήσιμων μεταβλητών. Στην παρούσα μελέτη, οι αντιλήψεις των κατοίκων για τη βραχυχρόνια μίσθωση, τις οικονομικές επιδράσεις της, τις κοινωνικές της συνέπειες και τη συνολική στάση απέναντι στην Airbnb μετατρέπονται σε ποσοτικά δεδομένα μέσω της χρήσης τυποποιημένων ερωτήσεων (Saunders, Lewis & Thornhill, 2023, Creswell & Creswell, 2022).

Παράλληλα, η μελέτη σύνθετων κοινωνικών φαινομένων, όπως η επίδραση της Airbnb στις τοπικές κοινωνίες, δεν μπορεί να περιοριστεί αποκλειστικά σε αριθμητικά δεδομένα. Οι κοινωνικές στάσεις δεν είναι μόνο αποτέλεσμα ορθολογικής αξιολόγησης, αλλά συνδέονται με εμπειρίες, συναισθήματα, προσδοκίες και καθημερινές πρακτικές. Για τον λόγο αυτό, η παρούσα έρευνα ενσωματώνει και στοιχεία ερμηνευτικής προσέγγισης (interpretivism), μέσω μίας ποιοτικής συνέντευξης. Η ερμηνευτική προσέγγιση δίνει έμφαση στον τρόπο με τον οποίο τα άτομα αντιλαμβάνονται και νοηματοδοτούν την κοινωνική τους πραγματικότητα. Ενώ η ποσοτική προσέγγιση απαντά περισσότερο στο ερώτημα «τι συμβαίνει», η ποιοτική διάσταση συμβάλλει στην κατανόηση του «πώς» και «γιατί» συμβαίνει (Creswell & Creswell, 2022, Saunders, Lewis & Thornhill, 2023).

Συνεπώς, η μεθοδολογία της παρούσας έρευνας κινείται σε ένα ενδιάμεσο πλαίσιο, όπου η ποσοτική ανάλυση αποτελεί τον βασικό άξονα και η ποιοτική προσέγγιση λειτουργεί συμπληρωματικά. Η επιλογή αυτή ανταποκρίνεται στη φύση του ερευνητικού ζητήματος, καθώς επιτρέπει τη συνδυαστική κατανόηση τόσο της έκτασης όσο και του βάθους του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Με τον τρόπο αυτό, η έρευνα επιχειρεί να γεφυρώσει το χάσμα ανάμεσα στην αντικειμενική μέτρηση και στην υποκειμενική εμπειρία,

προσφέροντας μια πιο ολοκληρωμένη και μεθοδολογικά τεκμηριωμένη προσέγγιση (Creswell & Creswell, 2022).

Επιπλέον, η μεθοδολογική προσέγγιση της έρευνας συνδέεται άμεσα με τη φύση της τουριστικής έρευνας ως διεπιστημονικού πεδίου. Ο τουρισμός αποτελεί ένα ιδιαίτερα σύνθετο φαινόμενο, το οποίο δεν μπορεί να ερμηνευθεί μονοδιάστατα, καθώς εμπλέκει οικονομικές, κοινωνικές, πολιτισμικές και χωρικές διαστάσεις. Για τον λόγο αυτό, οι μεθοδολογικές προσεγγίσεις στον τουρισμό αντλούν στοιχεία από διαφορετικά επιστημονικά πεδία, όπως η κοινωνιολογία, η οικονομία, η γεωγραφία και η διοίκηση. Η παρούσα μελέτη εντάσσεται σε αυτή τη λογική, καθώς εξετάζει τη σχέση μεταξύ τουριστικής ανάπτυξης και τοπικών κοινωνιών, επιλέγοντας μια μεθοδολογική προσέγγιση που να ανταποκρίνεται στην πολυπλοκότητα του αντικειμένου (Saunders, Lewis & Thornhill, 2023, Creswell & Creswell, 2022).

3.2 Ποσοτική έρευνα – Θεωρητική θεμελίωση

Η ποσοτική έρευνα πραγματοποιήθηκε μέσω δομημένου ερωτηματολογίου, το οποίο αποτελεί ένα από τα πιο διαδεδομένα εργαλεία συλλογής δεδομένων στις κοινωνικές επιστήμες. Η χρήση του ερωτηματολογίου εντάσσεται στη λογική της δομημένης έρευνας (structured research), όπου ο ερευνητής καθορίζει εκ των προτέρων το πλαίσιο των ερωτήσεων και των πιθανών απαντήσεων. Η προσέγγιση αυτή εξασφαλίζει ομοιομορφία στη συλλογή των δεδομένων και επιτρέπει τη στατιστική τους επεξεργασία, διευκολύνοντας τη σύγκριση των απαντήσεων μεταξύ των συμμετεχόντων (Saunders, Lewis and Thornhill, 2023).

Το ερωτηματολόγιο χρησιμοποιήθηκε ως το βασικό εργαλείο της παρούσας έρευνας, καθώς επιτρέπει την καταγραφή στάσεων και αντιλήψεων ενός ευρύτερου αριθμού ατόμων, με συστηματικό και οργανωμένο τρόπο. Στην παρούσα μελέτη, το ερωτηματολόγιο σχεδιάστηκε με στόχο τη μέτρηση των απόψεων των κατοίκων της Κρήτης σχετικά με τις οικονομικές, κοινωνικές και εν γένει επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω ψηφιακών πλατφορμών, όπως η Airbnb. Η επιλογή του εργαλείου θεωρείται κατάλληλη, επειδή επιτρέπει τη συγκέντρωση ομοιογενών δεδομένων από μεγαλύτερο αριθμό συμμετεχόντων, στοιχείο απαραίτητο για την εξαγωγή συγκρίσιμων συμπερασμάτων (Saunders, Lewis & Thornhill, 2023, Creswell & Creswell, 2022).

Ένα βασικό θεωρητικό στοιχείο της ποσοτικής μεθοδολογίας είναι η έννοια της επιχειρησιακοποίησης (operationalization), δηλαδή η μετατροπή αφηρημένων εννοιών σε συγκεκριμένες και μετρήσιμες μεταβλητές. Στις κοινωνικές επιστήμες, πολλές από τις έννοιες

που μελετώνται, όπως η στάση, η αντίληψη, η ικανοποίηση ή η κοινωνική αποδοχή, δεν είναι άμεσα παρατηρήσιμες. Για να καταστούν ερευνητικά διαχειρίσιμες, πρέπει να αποδοθούν σε μορφή ερωτήσεων ή δεικτών. Στην παρούσα έρευνα, έννοιες όπως η «στάση απέναντι στην Airbnb», η «αντίληψη οικονομικών επιδράσεων» και η «αντίληψη κοινωνικών αλλαγών» μετατρέπονται σε συγκεκριμένα ερωτήματα, επιτρέποντας τη μέτρησή τους (Creswell & Creswell, 2022, Saunders, Lewis & Thornhill, 2023).

Η μέτρηση των στάσεων πραγματοποιήθηκε κυρίως μέσω της κλίμακας Likert, η οποία αποτελεί ένα από τα πιο διαδεδομένα εργαλεία μέτρησης στάσεων στις κοινωνικές επιστήμες. Θεωρητικά, η κλίμακα Likert βασίζεται στην υπόθεση ότι οι στάσεις δεν είναι απόλυτες ή δυαδικές, αλλά αναπτύσσονται σε ένα συνεχές φάσμα συμφωνίας ή διαφωνίας. Η δυνατότητα του συμμετέχοντα να επιλέξει ανάμεσα σε βαθμίδες συμφωνίας επιτρέπει την πιο λεπτομερή αποτύπωση της έντασης των αντιλήψεων και της αξιολογικής του θέσης απέναντι σε ένα φαινόμενο. Η χρήση αυτού του τύπου κλίμακας θεωρείται ιδιαίτερα κατάλληλη όταν η έρευνα επιδιώκει να καταγράψει αξιολογικές τοποθετήσεις και όχι απλώς γεγονότα (Likert, 1932, Saunders, Lewis & Thornhill, 2023).

Παράλληλα, η χρήση πολλαπλών ερωτήσεων για κάθε θεματική ενότητα συμβάλλει στην ενίσχυση της εσωτερικής συνοχής (internal consistency) της έρευνας. Η εσωτερική συνοχή αναφέρεται στον βαθμό στον οποίο διαφορετικά ερωτήματα που στοχεύουν στην ίδια έννοια παράγουν συνεκτικά και συμβατά αποτελέσματα. Η λογική αυτή μειώνει την πιθανότητα τυχαίων ή επιφανειακών απαντήσεων και ενισχύει την αξιοπιστία των ευρημάτων. Έτσι, η μέτρηση μιας στάσης δεν βασίζεται σε ένα μόνο ερώτημα, αλλά σε μια ομάδα ερωτημάτων που αποτυπώνουν διαφορετικές όψεις της ίδιας έννοιας (Saunders, Lewis & Thornhill, 2023, Creswell & Creswell, 2022).

Από θεωρητική άποψη, η ποσοτική έρευνα στηρίζεται και στην έννοια της μεταβλητής. Στην παρούσα μελέτη, οι μεταβλητές διακρίνονται σε ανεξάρτητες και εξαρτημένες. Ανεξάρτητες μεταβλητές μπορεί να είναι τα δημογραφικά χαρακτηριστικά των συμμετεχόντων, όπως η ηλικία, το φύλο, η επαγγελματική κατάσταση και η σχέση με τον τουρισμό, ενώ εξαρτημένες μεταβλητές είναι οι στάσεις και οι αντιλήψεις απέναντι στην Airbnb. Η ανάλυση των μεταβλητών επιτρέπει τη διερεύνηση πιθανών σχέσεων μεταξύ κοινωνικών χαρακτηριστικών και ερευνητικών αποτελεσμάτων, συμβάλλοντας στην ερμηνεία της διαφοροποίησης των στάσεων μέσα στον πληθυσμό (Saunders, Lewis and Thornhill, 2023).

Η επιλογή της πλατφόρμας Google Forms για τη δημιουργία του ερωτηματολογίου βασίστηκε στην ευκολία χρήσης, στη δυνατότητα ψηφιακής διανομής και στην αυτόματη καταγραφή των απαντήσεων. Η ηλεκτρονική μορφή του εργαλείου συνέβαλε στην ταχύτητα συλλογής των δεδομένων και στη δυνατότητα εύκολης επεξεργασίας τους. Επίσης, διευκόλυνε τη συμμετοχή κατοίκων από διαφορετικές περιοχές της Κρήτης, ενισχύοντας τη λειτουργικότητα της έρευνας και την πρακτική της εφαρμογή (Saunders, Lewis and Thornhill, 2023).

3.3 Ποιοτική έρευνα – Μελέτη περίπτωσης

Η ποιοτική διάσταση της έρευνας βασίστηκε σε μία ημιδομημένη συνέντευξη, η οποία εντάσσεται στο πλαίσιο της μελέτης περίπτωσης (case study). Η μελέτη περίπτωσης αποτελεί μια βασική ποιοτική στρατηγική έρευνας και χρησιμοποιείται για την εις βάθος κατανόηση ενός συγκεκριμένου φαινομένου μέσα στο πραγματικό του πλαίσιο. Σε αντίθεση με την ποσοτική προσέγγιση, η οποία επιδιώκει να αποτυπώσει γενικές τάσεις, η μελέτη περίπτωσης εστιάζει στην ανάλυση της ιδιαιτερότητας μιας συγκεκριμένης περίπτωσης και στη σημασία που αποκτά μέσα στο φυσικό κοινωνικό της περιβάλλον (Creswell & Creswell, 2022).

Στην παρούσα εργασία, η ποιοτική έρευνα περιορίζεται σε μία συνέντευξη με τον ιδιοκτήτη του Double Bee Villa. Η επιλογή αυτής της περίπτωσης κρίνεται ιδιαίτερα σημαντική, καθώς επιτρέπει την προσέγγιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης από την πλευρά της προσφοράς. Ενώ το ερωτηματολόγιο καταγράφει κυρίως τις αντιλήψεις των κατοίκων, η συνέντευξη προσφέρει μια διαφορετική και συμπληρωματική οπτική, σχετική με την πρακτική λειτουργία της Airbnb, τη λήψη αποφάσεων, τις δυσκολίες διαχείρισης και τη σχέση με τους επισκέπτες και το τοπικό περιβάλλον.

Η συγκεκριμένη περίπτωση μπορεί να προσεγγιστεί ως μελέτη περίπτωσης, καθώς επικεντρώνεται σε ένα συγκεκριμένο κατάλυμα και στην εμπειρία του ιδιοκτήτη του. Η μελέτη περίπτωσης είναι κατάλληλη όταν ο ερευνητής επιδιώκει να κατανοήσει ένα φαινόμενο μέσα στο πραγματικό του πλαίσιο και να εξετάσει τις ιδιαίτερες συνθήκες που το περιβάλλουν (Yin, 2017). Στην περίπτωση του Double Bee Villa, η ποιοτική διερεύνηση βοηθά στην κατανόηση του τρόπου με τον οποίο η βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να λειτουργήσει σε μια τοπική ή ορεινή περιοχή, πέρα από τα μεγάλα αστικά και έντονα τουριστικοποιημένα κέντρα.

Η ημιδομημένη συνέντευξη αποτελεί ιδιαίτερα κατάλληλη μέθοδο για την παρούσα έρευνα, καθώς συνδυάζει τη μεθοδολογική οργάνωση με την ευελιξία. Ο ερευνητής διαθέτει έναν βασικό άξονα ερωτήσεων, ο οποίος διασφαλίζει ότι θα καλυφθούν τα κύρια θεματικά πεδία της έρευνας. Η προσέγγιση αυτή επιτρέπει την ανάδειξη ζητημάτων που δεν είχαν προβλεφθεί

πλήρως εκ των προτέρων και συμβάλλει στην εμβάθυνση της ανάλυσης (Saunders, Lewis & Thornhill, 2023).

Η ποιοτική αυτή διάσταση δεν αποσκοπεί στη γενίκευση των αποτελεσμάτων, αλλά στην ερμηνεία και την εμπλουτισμένη κατανόηση του φαινομένου. Μέσα από τη συνέντευξη προκύπτει μια πιο βιωματική οπτική της βραχυχρόνιας μίσθωσης, η οποία λειτουργεί συμπληρωματικά ως προς τα ποσοτικά δεδομένα και βοηθά στην πληρέστερη ερμηνεία τους. Για τον λόγο αυτό, η μελέτη περίπτωσης αποκτά ιδιαίτερη αξία ως εργαλείο αναλυτικής εμβάθυνσης και όχι ως μέσο στατιστικής γενίκευσης (Yin, 2017).

3.4 Δειγματοληψία και θεωρητική θεμελίωση

Η δειγματοληψία της έρευνας βασίστηκε στη μέθοδο της δειγματοληψίας ευκολίας (convenience sampling), η οποία ανήκει στις μη πιθανοθεωρητικές μεθόδους δειγματοληψίας. Η δειγματοληψία ευκολίας χρησιμοποιείται συχνά σε κοινωνικές έρευνες, όταν ο ερευνητής απευθύνεται σε άτομα που είναι διαθέσιμα, προσβάσιμα και πρόθυμα να συμμετάσχουν στην έρευνα. Η μέθοδος αυτή είναι πρακτική και λειτουργική, ιδιαίτερα σε έρευνες περιορισμένης χρονικής διάρκειας ή σε ακαδημαϊκές εργασίες όπου δεν είναι πάντοτε εφικτή η εφαρμογή πιθανοθεωρητικής δειγματοληψίας (Saunders, Lewis & Thornhill, 2023).

Θεωρητικά, η δειγματοληψία ευκολίας δεν εξασφαλίζει πλήρη αντιπροσωπευτικότητα του πληθυσμού, καθώς οι συμμετέχοντες επιλέγονται με βάση την προσβασιμότητα και τη διαθεσιμότητά τους και όχι μέσω τυχαίας επιλογής. Ωστόσο, η χρήση της θεωρείται αποδεκτή όταν ο στόχος της έρευνας δεν είναι η αυστηρή γενίκευση των αποτελεσμάτων, αλλά η διερεύνηση τάσεων, στάσεων και αντιλήψεων μέσα σε ένα συγκεκριμένο κοινωνικό και γεωγραφικό πλαίσιο. Στην παρούσα εργασία, η έμφαση δίνεται κυρίως στην αποτύπωση των αντιλήψεων των κατοίκων της Κρήτης σχετικά με την Airbnb και τη βραχυχρόνια μίσθωση και όχι στην παραγωγή στατιστικά αντιπροσωπευτικών συμπερασμάτων για το σύνολο του πληθυσμού της Κρήτης.

Πληθυσμό-στόχο της έρευνας αποτέλεσαν οι μόνιμοι κάτοικοι ή τα άτομα που διαμένουν στην Κρήτη, καθώς η παρούσα εργασία εξετάζει τις κοινωνικές και οικονομικές επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στο συγκεκριμένο νησί. Η επιλογή του συγκεκριμένου πληθυσμού συνδέεται άμεσα με το αντικείμενο της έρευνας, αφού οι κάτοικοι είναι εκείνοι που βιώνουν άμεσα ή έμμεσα τις συνέπειες της ανάπτυξης της Airbnb στην καθημερινότητά τους, στην τοπική οικονομία, στην αγορά κατοικίας, στις γειτονιές και στις τοπικές κοινωνικές σχέσεις.

Επομένως, η διερεύνηση των απόψεών τους θεωρήθηκε απαραίτητη για την κατανόηση της κοινωνικής αποδοχής της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Κρήτη.

Η έρευνα πεδίου πραγματοποιήθηκε από τα τέλη Ιανουαρίου 2026 έως και τον Φεβρουάριο 2026, μέσω δομημένου ερωτηματολογίου που διανεμήθηκε ηλεκτρονικά με τη χρήση της πλατφόρμας Google Forms. Η επιλογή της ηλεκτρονικής διανομής κρίθηκε κατάλληλη, καθώς επέτρεψε την ταχύτερη συλλογή απαντήσεων, τη διευκόλυνση της συμμετοχής ατόμων από διαφορετικές περιοχές της Κρήτης και τη συγκέντρωση των δεδομένων σε μορφή κατάλληλη για στατιστική επεξεργασία.

Η χρονική περίοδος διεξαγωγής της έρευνας αποτελεί σημαντικό στοιχείο της ερευνητικής διαδικασίας, καθώς οι αντιλήψεις των κατοίκων απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση ενδέχεται να επηρεάζονται από την εποχικότητα του τουρισμού. Στην προκειμένη περίπτωση, η συλλογή των δεδομένων πραγματοποιήθηκε κατά τη χειμερινή περίοδο και όχι κατά την υψηλή τουριστική περίοδο. Το γεγονός αυτό έχει σημασία για την ερμηνεία των αποτελεσμάτων, καθώς οι κάτοικοι ενδέχεται να βιώνουν διαφορετικά τις επιδράσεις της Airbnb σε περιόδους χαμηλής τουριστικής κίνησης σε σχέση με τους θερινούς μήνες, όταν η παρουσία επισκεπτών, η πίεση στις υποδομές και η ζήτηση για καταλύματα είναι αυξημένες.

Τα βασικά κριτήρια συμμετοχής στην έρευνα ήταν η κατοικία ή διαμονή στην Κρήτη, η δυνατότητα κατανόησης και συμπλήρωσης του ερωτηματολογίου, η πρόσβαση στο ηλεκτρονικό ερευνητικό εργαλείο και η εθελοντική συμμετοχή. Δεν τέθηκε ως απαραίτητη προϋπόθεση η άμεση επαγγελματική σχέση των συμμετεχόντων με τον τουρισμό ή με τη βραχυχρόνια μίσθωση, καθώς στόχος της έρευνας ήταν να αποτυπωθούν οι γενικότερες αντιλήψεις των κατοίκων και όχι μόνο οι απόψεις ατόμων που δραστηριοποιούνται επαγγελματικά στον συγκεκριμένο τομέα. Με τον τρόπο αυτό επιχειρήθηκε να καταγραφεί μια ευρύτερη εικόνα της στάσης των κατοίκων απέναντι στην Airbnb.

Η επιλογή των συμμετεχόντων έγινε με τη μέθοδο της δειγματοληψίας ευκολίας, καθώς το ερωτηματολόγιο απευθύνθηκε σε άτομα που ήταν διαθέσιμα, πρόθυμα να συμμετάσχουν και είχαν πρόσβαση στο ηλεκτρονικό μέσο συλλογής δεδομένων. Η συγκεκριμένη μέθοδος επιλέχθηκε λόγω της πρακτικής της καταλληλότητας για την παρούσα έρευνα, καθώς επέτρεψε τη συλλογή δεδομένων σε περιορισμένο χρονικό διάστημα και χωρίς την ανάγκη εφαρμογής σύνθετης δειγματοληπτικής διαδικασίας. Παράλληλα, η δειγματοληψία ευκολίας είναι χρήσιμη σε κοινωνικές έρευνες διερευνητικού χαρακτήρα, όπου στόχος είναι η καταγραφή τάσεων, αντιλήψεων και στάσεων ενός πληθυσμού.

Το τελικό δείγμα της ποσοτικής έρευνας ανήλθε σε 131 έγκυρες απαντήσεις, οι οποίες αποτέλεσαν τη βάση για την περιγραφική στατιστική ανάλυση που παρουσιάζεται στο κεφάλαιο των αποτελεσμάτων. Το μέγεθος αυτό θεωρήθηκε επαρκές για την αποτύπωση βασικών τάσεων και αντιλήψεων των συμμετεχόντων σχετικά με την Airbnb και τη βραχυχρόνια μίσθωση στην Κρήτη, χωρίς ωστόσο να επιτρέπει γενικεύσεις με απόλυτη στατιστική ακρίβεια στο σύνολο του πληθυσμού του νησιού. Για τον λόγο αυτό, τα αποτελέσματα ερμηνεύονται με προσοχή και σε συνάρτηση με τον μη πιθανοθεωρητικό χαρακτήρα της δειγματοληψίας.

Η Κρήτη αποτελεί έναν ιδιαίτερα σημαντικό τουριστικό προορισμό, όπου η βραχυχρόνια μίσθωση έχει αναπτυχθεί έντονα και επηρεάζει διαφορετικές περιοχές με διαφορετικό τρόπο. Η καταγραφή των απόψεων κατοίκων του νησιού κρίθηκε κατάλληλη, καθώς επιτρέπει τη διερεύνηση του τρόπου με τον οποίο οι τοπικές κοινωνίες αντιλαμβάνονται τόσο τις οικονομικές δυνατότητες όσο και τις κοινωνικές επιβαρύνσεις που συνδέονται με την Airbnb. Επομένως, το δείγμα της έρευνας, παρότι δεν είναι τυχαίο, προσφέρει χρήσιμα δεδομένα για την κατανόηση των στάσεων των κατοίκων απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση και συμβάλλει στην ερμηνεία του φαινομένου στο πλαίσιο της κρητικής τουριστικής πραγματικότητας.

Η συμμετοχή των κατοίκων στην έρευνα επέτρεψε την καταγραφή διαφορετικών απόψεων σχετικά με την Airbnb. Οι απαντήσεις τους προσφέρουν χρήσιμες ενδείξεις για το πώς γίνεται αντιληπτή η βραχυχρόνια μίσθωση στην τοπική κοινωνία, ποια οφέλη αναγνωρίζονται και ποιες ανησυχίες αναδεικνύονται. Παράλληλα, η ύπαρξη ερωτήσεων δημογραφικού χαρακτήρα επιτρέπει τη σύνδεση των στάσεων με βασικά χαρακτηριστικά των συμμετεχόντων, όπως η ηλικία, το φύλο, η εκπαίδευση και η περιοχή κατοικίας.

Η ποιοτική διάσταση της δειγματοληψίας αφορούσε την επιλογή ενός ιδιοκτήτη καταλύματος βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η επιλογή αυτή ήταν σκόπιμη, καθώς ο συγκεκριμένος συμμετέχων μπορούσε να προσφέρει πληροφορίες από την πλευρά του παρόχου υπηρεσιών φιλοξενίας. Η σκόπιμη επιλογή πληροφοριοδότη είναι συνήθης στην ποιοτική έρευνα, όταν ο ερευνητής επιδιώκει να αντλήσει εις βάθος πληροφορίες από άτομα που έχουν άμεση εμπειρία του φαινομένου που εξετάζεται (Creswell & Creswell, 2022).

3.5 Ανάλυση δεδομένων – Θεωρητική προσέγγιση

Η ανάλυση των δεδομένων συνδέεται άμεσα με τη φύση των ερευνητικών εργαλείων και των δεδομένων που συλλέγονται. Στην παρούσα έρευνα, η ανάλυση των ποσοτικών δεδομένων βασίστηκε στην περιγραφική στατιστική, ενώ η ανάλυση του ποιοτικού υλικού

πραγματοποιήθηκε με βάση τη λογική της θεματικής ανάλυσης. Ο συνδυασμός αυτών των δύο μορφών ανάλυσης επιτρέπει τη σύνθεση αριθμητικής αποτύπωσης και ερμηνευτικής κατανόησης του φαινομένου (Creswell & Creswell, 2022).

Η περιγραφική στατιστική αποτέλεσε το βασικό εργαλείο ανάλυσης των ποσοτικών δεδομένων. Περιλαμβάνει τη χρήση βασικών μέτρων, όπως ποσοστά και συχνότητες, με στόχο την κατανόηση της κατανομής των απαντήσεων και την ανάδειξη των βασικών τάσεων μέσα στο δείγμα. Στην παρούσα εργασία, η περιγραφική ανάλυση χρησιμοποιήθηκε για την παρουσίαση των δημογραφικών χαρακτηριστικών των συμμετεχόντων, καθώς και για την αποτύπωση των αντιλήψεών τους σχετικά με τις οικονομικές, κοινωνικές και στεγαστικές επιδράσεις της Airbnb.

Η χρήση ποσοστών και διαγραμμάτων διευκολύνει την παρουσίαση των αποτελεσμάτων και καθιστά πιο ευδιάκριτες τις βασικές τάσεις που προκύπτουν από τα δεδομένα. Ιδιαίτερα σε μια έρευνα που αφορά στάσεις και αντιλήψεις, η περιγραφική στατιστική συμβάλλει στην κατανόηση του βαθμού συμφωνίας ή διαφωνίας των συμμετεχόντων με συγκεκριμένες προτάσεις. Με τον τρόπο αυτό, καθίσταται δυνατή η σύνδεση των εμπειρικών ευρημάτων με το θεωρητικό πλαίσιο της εργασίας.

Η ανάλυση του ποιοτικού υλικού βασίστηκε στη θεματική ανάλυση. Η θεματική ανάλυση αποτελεί μια ευέλικτη μέθοδο ποιοτικής επεξεργασίας δεδομένων, η οποία επιτρέπει τον εντοπισμό, την οργάνωση και την ερμηνεία βασικών θεμάτων που προκύπτουν από το υλικό της συνέντευξης. Μέσα από τη διαδικασία αυτή, ο ερευνητής μπορεί να αναδείξει επαναλαμβανόμενα μοτίβα, νοήματα και εμπειρίες που σχετίζονται με το υπό μελέτη φαινόμενο (Braun & Clarke, 2006).

Στην παρούσα εργασία, η θεματική ανάλυση χρησιμοποιήθηκε για την επεξεργασία της συνέντευξης με τον ιδιοκτήτη του Double Bee Villa. Η ανάλυση επικεντρώθηκε σε βασικούς άξονες, όπως η εμπειρία διαχείρισης του καταλύματος, η σχέση με τους επισκέπτες, οι οικονομικές δυνατότητες της Airbnb, οι δυσκολίες λειτουργίας, η σχέση με την τοπική κοινωνία και η συμβολή της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην τοπική ανάπτυξη. Με αυτόν τον τρόπο, η συνέντευξη δεν αντιμετωπίστηκε ως απλή περιγραφή εμπειρίας, αλλά ως ποιοτικό υλικό που συμβάλλει στην ερμηνεία των ευρύτερων κοινωνικών και οικονομικών διαστάσεων της Airbnb.

Η σύνδεση ποσοτικών και ποιοτικών δεδομένων πραγματοποιήθηκε σε ερμηνευτικό επίπεδο. Τα ποσοτικά αποτελέσματα του ερωτηματολογίου προσφέρουν τη γενική εικόνα των στάσεων

των κατοίκων, ενώ η ποιοτική συνέντευξη εμπλουτίζει την ανάλυση με πιο συγκεκριμένες και βιωματικές πληροφορίες. Η συνδυαστική αυτή προσέγγιση ενισχύει τη συνολική κατανόηση του φαινομένου, καθώς επιτρέπει τη σύνδεση των αριθμητικών τάσεων με τις πραγματικές εμπειρίες που προκύπτουν από τη λειτουργία ενός καταλύματος βραχυχρόνιας μίσθωσης.

3.6 Αξιοπιστία, εγκυρότητα και περιορισμοί της έρευνας

Η αξιοπιστία (reliability) και η εγκυρότητα (validity) αποτελούν βασικές προϋποθέσεις για την ποιότητα μιας ερευνητικής διαδικασίας. Η αξιοπιστία αναφέρεται στη συνέπεια των μετρήσεων, δηλαδή στο κατά πόσο μια έρευνα θα μπορούσε να αποδώσει παρόμοια αποτελέσματα υπό τις ίδιες συνθήκες. Στην ποσοτική έρευνα, η αξιοπιστία ενισχύεται μέσω της χρήσης τυποποιημένων εργαλείων, όπως το ερωτηματολόγιο, της σαφούς διατύπωσης των ερωτήσεων και της ομοιομορφίας στη διαδικασία συλλογής των δεδομένων (Saunders, Lewis & Thornhill, 2023).

Η εγκυρότητα, από την άλλη πλευρά, αφορά το κατά πόσο η έρευνα μετρά πράγματι αυτό που επιδιώκει να μετρήσει. Στην παρούσα μελέτη, η εγκυρότητα ενισχύεται μέσω της χρήσης θεωρητικά τεκμηριωμένων εννοιών, της σύνδεσης θεωρίας και εμπειρικών δεδομένων και της σαφούς αντιστοίχισης των ερευνητικών ερωτημάτων με τις επιμέρους ερωτήσεις του ερωτηματολογίου. Παράλληλα, η ποιοτική διάσταση της έρευνας συμβάλλει στη νοηματική ενίσχυση της εγκυρότητας, καθώς επιτρέπει την εμβάθυνση σε ζητήματα που δεν αποτυπώνονται πλήρως σε αριθμητική μορφή (Creswell & Creswell, 2022).

Η αξιοπιστία της ποσοτικής έρευνας ενισχύθηκε από τη χρήση δομημένου ερωτηματολογίου και από την ενιαία μορφή των ερωτήσεων προς όλους τους συμμετέχοντες. Η ύπαρξη κοινών ερωτήσεων επιτρέπει τη σύγκριση των απαντήσεων και περιορίζει την πιθανότητα διαφοροποίησης λόγω της διαδικασίας συλλογής δεδομένων. Επιπλέον, η χρήση κλίμακας Likert σε ερωτήσεις στάσεων συνέβαλε στη συστηματική αποτύπωση των αντιλήψεων των συμμετεχόντων (Likert, 1932).

Ωστόσο, η έρευνα παρουσιάζει και ορισμένους περιορισμούς. Ο βασικότερος περιορισμός αφορά τη μέθοδο της δειγματοληψίας ευκολίας, η οποία δεν επιτρέπει την πλήρη γενίκευση των αποτελεσμάτων στο σύνολο του πληθυσμού της Κρήτης. Τα αποτελέσματα πρέπει επομένως να ερμηνεύονται ως ενδείξεις και τάσεις και όχι ως απόλυτα αντιπροσωπευτικά συμπεράσματα για όλους τους κατοίκους του νησιού.

Ένας ακόμη περιορισμός σχετίζεται με τη χρήση μίας μόνο ποιοτικής συνέντευξης. Αν και η συνέντευξη με τον ιδιοκτήτη του Double Bee Villa προσφέρει σημαντική ερμηνευτική αξία,

δεν μπορεί να καλύψει το σύνολο των πιθανών εμπειριών ιδιοκτητών ή διαχειριστών καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Κρήτη. Επομένως, η ποιοτική διάσταση λειτουργεί συμπληρωματικά και ερμηνευτικά, χωρίς να αποσκοπεί σε γενίκευση.

Επιπλέον, η έρευνα βασίζεται στις δηλωμένες απόψεις των συμμετεχόντων. Αυτό σημαίνει ότι τα δεδομένα αποτυπώνουν τις αντιλήψεις τους και όχι απαραίτητα αντικειμενικά μετρήσιμες κοινωνικές ή οικονομικές επιδράσεις. Παρόλα αυτά, οι αντιλήψεις των κατοίκων αποτελούν ιδιαίτερα σημαντικό ερευνητικό δεδομένο, καθώς η στάση τους επηρεάζει άμεσα την κοινωνική αποδοχή της Airbnb και τη βιωσιμότητα της τουριστικής ανάπτυξης.

Σημαντικό ζήτημα αποτελεί και η ερευνητική δεοντολογία. Η συμμετοχή στην έρευνα βασίστηκε στην εθελοντική ανταπόκριση των συμμετεχόντων, ενώ οι απαντήσεις χρησιμοποιήθηκαν αποκλειστικά για τους σκοπούς της παρούσας διπλωματικής εργασίας. Η ανωνυμία και η προστασία των προσωπικών δεδομένων αποτελούν βασικές αρχές σε κάθε κοινωνική έρευνα, καθώς διασφαλίζουν την εμπιστοσύνη των συμμετεχόντων και την ορθή χρήση των δεδομένων (Saunders, Lewis & Thornhill, 2023).

Συνολικά, παρά τους περιορισμούς της, η μεθοδολογία της παρούσας έρευνας κρίνεται κατάλληλη για τη διερεύνηση της στάσης των κατοίκων της Κρήτης απέναντι στην Airbnb. Ο συνδυασμός ποσοτικής και ποιοτικής προσέγγισης επιτρέπει την αποτύπωση τόσο των γενικών τάσεων όσο και επιμέρους εμπειριών, προσφέροντας ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο κατανόησης των κοινωνικών και οικονομικών επιδράσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης..

3.7 Δεοντολογία της έρευνας

Η δεοντολογία στην έρευνα κοινωνικών επιστημών αποτελεί βασική προϋπόθεση για την προστασία των συμμετεχόντων και τη διασφάλιση της αξιοπιστίας, της εγκυρότητας και της νομιμότητας της ερευνητικής διαδικασίας. Κάθε ερευνητική εργασία που βασίζεται στη συλλογή δεδομένων από ανθρώπους οφείλει να λαμβάνει υπόψη ζητήματα όπως η εθελοντική συμμετοχή, η ενημερωμένη συναίνεση, η ανωνυμία, η εμπιστευτικότητα και η ορθή χρήση των δεδομένων. Οι αρχές αυτές είναι ιδιαίτερα σημαντικές στην παρούσα έρευνα, καθώς εξετάζονται στάσεις, απόψεις και εμπειρίες κατοίκων σχετικά με ένα κοινωνικά και οικονομικά ευαίσθητο ζήτημα, όπως η ανάπτυξη της Airbnb και της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Κρήτη (Creswell & Creswell, 2022, Saunders, Lewis & Thornhill, 2023).

Στην παρούσα μελέτη, η συμμετοχή των ερωτώμενων ήταν απολύτως εθελοντική. Οι συμμετέχοντες κλήθηκαν να απαντήσουν στο ερωτηματολόγιο χωρίς καμία μορφή πίεσης ή υποχρέωσης, ενώ είχαν τη δυνατότητα να μη συμμετάσχουν ή να σταματήσουν τη

συμπλήρωση οποιαδήποτε στιγμή. Η εθελοντική συμμετοχή αποτελεί βασική αρχή της ερευνητικής δεοντολογίας, καθώς διασφαλίζει ότι οι απαντήσεις δίνονται ελεύθερα και χωρίς εξωτερικό καταναγκασμό. Με τον τρόπο αυτό ενισχύεται η ηθική ποιότητα της έρευνας και περιορίζεται ο κίνδυνος συλλογής δεδομένων υπό συνθήκες πίεσης ή αμηχανίας (Saunders, Lewis & Thornhill, 2023).

Ιδιαίτερη σημασία δόθηκε και στην αρχή της ενημερωμένης συναίνεσης. Οι συμμετέχοντες ενημερώθηκαν ότι η έρευνα πραγματοποιείται στο πλαίσιο διπλωματικής εργασίας με αντικείμενο τη στάση των κατοίκων της Κρήτης απέναντι στην Airbnb και τις κοινωνικές και οικονομικές επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Επίσης, ήταν σαφές ότι οι απαντήσεις τους θα χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά για ακαδημαϊκούς σκοπούς και για την ανάλυση των ερευνητικών ερωτημάτων της εργασίας. Η ενημερωμένη συναίνεση διασφαλίζει ότι οι συμμετέχοντες γνωρίζουν τον σκοπό της έρευνας, τον τρόπο αξιοποίησης των δεδομένων και τα δικαιώματά τους κατά τη διάρκεια της ερευνητικής διαδικασίας (Creswell & Creswell, 2022).

Η ανωνυμία των συμμετεχόντων διασφαλίστηκε πλήρως. Στο ερωτηματολόγιο δεν ζητήθηκαν στοιχεία που θα μπορούσαν να οδηγήσουν στην άμεση ταυτοποίηση των ατόμων, όπως ονοματεπώνυμο, διεύθυνση κατοικίας ή άλλα προσωπικά αναγνωριστικά στοιχεία. Οι απαντήσεις εξετάστηκαν συνολικά και παρουσιάζονται με τη μορφή συγκεντρωτικών αποτελεσμάτων, ποσοστών και τάσεων. Με αυτόν τον τρόπο προστατεύεται η ταυτότητα των συμμετεχόντων και αποφεύγεται η σύνδεση συγκεκριμένων απαντήσεων με συγκεκριμένα πρόσωπα.

Παράλληλα, τηρήθηκε η αρχή της εμπιστευτικότητας. Τα δεδομένα που συλλέχθηκαν χρησιμοποιήθηκαν αποκλειστικά για τις ανάγκες της παρούσας διπλωματικής εργασίας και δεν αξιοποιήθηκαν για άλλο σκοπό. Η εμπιστευτικότητα είναι ιδιαίτερα σημαντική, καθώς οι συμμετέχοντες εκφράζουν προσωπικές απόψεις για ένα ζήτημα που μπορεί να συνδέεται με οικονομικά συμφέροντα, την αγορά κατοικίας, την καθημερινότητα στις γειτονιές και τη λειτουργία της τοπικής κοινωνίας. Επομένως, η προστασία των απαντήσεων συμβάλλει στη δημιουργία κλίματος εμπιστοσύνης μεταξύ ερευνητή και συμμετεχόντων (Saunders, Lewis & Thornhill, 2023).

Όσον αφορά την ποιοτική διάσταση της έρευνας, η συνέντευξη με τον ιδιοκτήτη του Double Bee Villa πραγματοποιήθηκε με σεβασμό στις ίδιες δεοντολογικές αρχές. Ο συμμετέχων ενημερώθηκε για τον σκοπό της συνέντευξης και για το ότι οι πληροφορίες θα αξιοποιηθούν

στο πλαίσιο της διπλωματικής εργασίας. Η χρήση της συνέντευξης έγινε με τρόπο που να αναδεικνύει την εμπειρία του ιδιοκτήτη ως πληροφοριοδότη, χωρίς να αλλοιώνεται το νόημα των απαντήσεών του. Στην ποιοτική έρευνα, η ορθή και έντιμη παρουσίαση των απόψεων των συμμετεχόντων αποτελεί βασικό στοιχείο δεοντολογίας, καθώς ο ερευνητής οφείλει να αποφεύγει την επιλεκτική ή παραπλανητική χρήση των δεδομένων (Creswell & Creswell, 2022).

Επιπλέον, η δεοντολογία της έρευνας συνδέεται και με την αντικειμενικότητα του ερευνητή. Στην παρούσα εργασία καταβλήθηκε προσπάθεια ώστε τα δεδομένα να παρουσιαστούν με ακρίβεια και χωρίς προκατάληψη. Οι απόψεις των κατοίκων αναλύθηκαν με βάση τις απαντήσεις που δόθηκαν και όχι με βάση προϋπάρχουσες υποθέσεις ή προσωπικές εκτιμήσεις. Αντίστοιχα, η συνέντευξη αξιοποιήθηκε συμπληρωματικά, ώστε να ενισχύσει την κατανόηση του φαινομένου και όχι για να επιβεβαιώσει προκαθορισμένα συμπεράσματα. Η αντικειμενικότητα και η διαφάνεια στην ανάλυση αποτελούν σημαντικά στοιχεία της ερευνητικής ποιότητας (Saunders, Lewis & Thornhill, 2023).

Σημαντικό στοιχείο της δεοντολογίας αποτελεί και η αποφυγή πρόκλησης βλάβης στους συμμετέχοντες. Η παρούσα έρευνα δεν περιλάμβανε ευαίσθητες ή παρεμβατικές διαδικασίες, ωστόσο το θέμα της Airbnb μπορεί να συνδέεται με προσωπικές εμπειρίες, οικονομικές δυσκολίες ή προβλήματα στέγασης. Για τον λόγο αυτό, οι ερωτήσεις διατυπώθηκαν με τρόπο ουδέτερο και σαφή, ώστε να μην προκαλούν πίεση, αμηχανία ή αίσθηση έκθεσης στους συμμετέχοντες. Η διατύπωση των ερωτήσεων αποτέλεσε βασικό στοιχείο της ερευνητικής διαδικασίας, καθώς επηρεάζει τόσο την ποιότητα των απαντήσεων όσο και την προστασία των ερωτώμενων (Creswell & Creswell, 2022).

Τέλος, η τήρηση των δεοντολογικών αρχών ενισχύει τη συνολική αξιοπιστία της παρούσας έρευνας. Η προστασία των συμμετεχόντων, η διαφάνεια στη διαδικασία συλλογής δεδομένων, η ανωνυμία, η εμπιστευτικότητα και η έντιμη παρουσίαση των αποτελεσμάτων συμβάλλουν στη διασφάλιση της ποιότητας της μελέτης. Με βάση τα παραπάνω, η δεοντολογία δεν αντιμετωπίζεται ως τυπική διαδικασία, αλλά ως ουσιαστικό στοιχείο της ερευνητικής μεθοδολογίας, το οποίο υποστηρίζει την εγκυρότητα των ευρημάτων και τον ακαδημαϊκό χαρακτήρα της εργασίας.

4. Παρουσίαση αποτελεσμάτων

4.1 Εισαγωγή στην ανάλυση των δεδομένων

Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζονται και αναλύονται τα αποτελέσματα της εμπειρικής έρευνας που πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας διπλωματικής εργασίας, με αντικείμενο τη διερεύνηση της στάσης των κατοίκων της Κρήτης απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση μέσω ψηφιακών πλατφορμών, όπως η Airbnb. Η ανάλυση των δεδομένων αποτελεί βασικό τμήμα της εργασίας, καθώς συνδέει το θεωρητικό πλαίσιο που αναπτύχθηκε στα προηγούμενα κεφάλαια με την εμπειρική πραγματικότητα, όπως αυτή αποτυπώνεται μέσα από τις απαντήσεις των συμμετεχόντων. Με τον τρόπο αυτό, η εργασία δεν περιορίζεται μόνο στη βιβλιογραφική προσέγγιση του φαινομένου, αλλά επιχειρεί να καταγράψει και να ερμηνεύσει τις αντιλήψεις των κατοίκων που βιώνουν άμεσα ή έμμεσα τις συνέπειες της ανάπτυξης της Airbnb στην Κρήτη (Kotler et al., 2019, Μυλωνόπουλος, 2021).

Η σημασία της εμπειρικής ανάλυσης είναι ιδιαίτερα μεγάλη, διότι η βραχυχρόνια μίσθωση αποτελεί ένα σύνθετο κοινωνικοοικονομικό φαινόμενο, το οποίο δεν μπορεί να αξιολογηθεί αποκλειστικά μέσα από οικονομικούς δείκτες ή γενικές θεωρητικές προσεγγίσεις. Αντίθετα, απαιτείται η διερεύνηση του τρόπου με τον οποίο οι ίδιοι οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται τις επιδράσεις της στην καθημερινότητά τους, στη στεγαστική αγορά, στην τοπική οικονομία, στην κοινωνική συνοχή και στη φυσιογνωμία των περιοχών όπου ζουν. Η στάση των κατοίκων αποτελεί κρίσιμο δείκτη κοινωνικής αποδοχής και βιωσιμότητας, καθώς η τουριστική ανάπτυξη δεν μπορεί να θεωρηθεί ουσιαστικά επιτυχής όταν δημιουργεί έντονες πιέσεις ή αντιδράσεις στις τοπικές κοινωνίες (Ap, 1992, Τσάρτας, Ζαρκοτσή & Κυριακάκη, 2020).

Η εμπειρική διερεύνηση βασίστηκε κυρίως σε ποσοτικά δεδομένα, τα οποία συλλέχθηκαν μέσω δομημένου ερωτηματολογίου που διανεμήθηκε ηλεκτρονικά με τη χρήση της πλατφόρμας Google Forms. Το ερωτηματολόγιο περιλάμβανε ερωτήσεις κλειστού τύπου και ερωτήσεις κλίμακας Likert, επιτρέποντας την καταγραφή του βαθμού συμφωνίας ή διαφωνίας των συμμετεχόντων απέναντι σε συγκεκριμένες διατυπώσεις. Η χρήση αυτής της μορφής ερωτήσεων επέτρεψε τη συστηματική αποτύπωση των στάσεων και τη μετατροπή των αντιλήψεων των κατοίκων σε μετρήσιμα δεδομένα, τα οποία μπορούν να παρουσιαστούν με σαφήνεια μέσω ποσοστών και διαγραμμάτων (Likert, 1932, Saunders, Lewis & Thornhill, 2023).

Παράλληλα, η έρευνα περιλαμβάνει και μία περιορισμένη ποιοτική διάσταση μέσω της συνέντευξης με τον ιδιοκτήτη του Double Bee Villa. Η συνέντευξη αυτή λειτουργεί συμπληρωματικά προς τα ποσοτικά δεδομένα, καθώς προσφέρει την οπτική της πλευράς της προσφοράς, δηλαδή ενός ατόμου που δραστηριοποιείται στη βραχυχρόνια μίσθωση. Με τον τρόπο αυτό, η ανάλυση δεν περιορίζεται μόνο στις αντιλήψεις των κατοίκων, αλλά

εμπλουτίζεται με μία πιο πρακτική και βιωματική προσέγγιση σχετικά με τη λειτουργία ενός καταλύματος Airbnb, τις προκλήσεις διαχείρισης και τη σχέση του με την τοπική κοινωνία.

Η ανάλυση των δεδομένων πραγματοποιείται κυρίως με τη χρήση περιγραφικής στατιστικής, μέσω της παρουσίας ποσοστών, συχνοτήτων και διαγραμμάτων. Η περιγραφική στατιστική θεωρείται κατάλληλη για τη συγκεκριμένη έρευνα, καθώς επιτρέπει την οργάνωση των απαντήσεων και την ανάδειξη των βασικών τάσεων του δείγματος. Στόχος δεν είναι η σύνθετη στατιστική γενίκευση, αλλά η σαφής και κατανοητή αποτύπωση των απόψεων των συμμετεχόντων και η ερμηνεία τους σε σχέση με το ερευνητικό αντικείμενο (Creswell & Creswell, 2022).

Η παρουσίαση των αποτελεσμάτων ακολουθεί λογική και θεματική σειρά. Αρχικά εξετάζονται τα δημογραφικά χαρακτηριστικά του δείγματος, όπως το φύλο, η ηλικία, η περιοχή κατοικίας και η επαγγελματική σχέση με τον τουρισμό. Η ανάλυση αυτών των στοιχείων είναι απαραίτητη, καθώς επιτρέπει την καλύτερη κατανόηση της σύνθεσης του δείγματος και δημιουργεί το υπόβαθρο για την ερμηνεία των επόμενων ευρημάτων. Για παράδειγμα, η ηλικία ή η επαγγελματική σχέση με τον τουρισμό μπορεί να επηρεάζει τον τρόπο με τον οποίο οι συμμετέχοντες αντιλαμβάνονται την Airbnb, είτε ως ευκαιρία οικονομικής ανάπτυξης είτε ως παράγοντα κοινωνικής πίεσης.

Στη συνέχεια, παρουσιάζονται οι απαντήσεις που αφορούν τη συνολική στάση των κατοίκων απέναντι στην Airbnb και τη βραχυχρόνια μίσθωση. Η ενότητα αυτή έχει ιδιαίτερη σημασία, καθώς αποτυπώνει το γενικό κλίμα αποδοχής, ουδετερότητας ή αντίδρασης απέναντι στο φαινόμενο. Η στάση των κατοίκων δεν εξετάζεται ως απομονωμένη άποψη, αλλά συνδέεται με τις επιμέρους αντιλήψεις τους για τα οικονομικά οφέλη, τις κοινωνικές επιδράσεις, την αύξηση των ενοικίων, την τουριστικοποίηση των περιοχών και την ποιότητα ζωής.

Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στις οικονομικές επιδράσεις της Airbnb, καθώς η βραχυχρόνια μίσθωση συχνά παρουσιάζεται ως εργαλείο ενίσχυσης του εισοδήματος των ιδιοκτητών και τόνωσης της τοπικής οικονομίας. Ωστόσο, η οικονομική διάσταση δεν είναι μονοσήμαντη. Από τη μία πλευρά, μπορεί να δημιουργεί πρόσθετο εισόδημα και να ενισχύει την κατανάλωση σε τοπικές επιχειρήσεις. Από την άλλη πλευρά, μπορεί να προκαλεί αύξηση των ενοικίων και μείωση της διαθεσιμότητας κατοικιών για τους μόνιμους κατοίκους. Για τον λόγο αυτό, τα ευρήματα που αφορούν την οικονομική διάσταση αναλύονται όχι μόνο ως ένδειξη ανάπτυξης, αλλά και ως πιθανή πηγή κοινωνικών ανισορροπιών (Μυλωνόπουλος, 2021).

Αντίστοιχα, η ανάλυση των κοινωνικών επιδράσεων εστιάζει στον τρόπο με τον οποίο οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται την επίδραση της Airbnb στην καθημερινή ζωή, στη λειτουργία των γειτονιών και στην κοινωνική συνοχή. Η παρουσία βραχυχρόνιων επισκεπτών σε περιοχές κατοικίας μπορεί να μεταβάλει τους ρυθμούς της καθημερινότητας, να αυξήσει την κινητικότητα και να επηρεάσει την αίσθηση σταθερότητας στις τοπικές κοινότητες. Επομένως, τα κοινωνικά ευρήματα της έρευνας είναι κρίσιμα για την αξιολόγηση της βιωσιμότητας του φαινομένου.

Η ερμηνεία των αποτελεσμάτων γίνεται σε σύνδεση με το θεωρητικό πλαίσιο που αναπτύχθηκε στα προηγούμενα κεφάλαια. Ειδικότερα, αξιοποιείται η θεωρία της κοινωνικής ανταλλαγής (Social Exchange Theory), σύμφωνα με την οποία οι κάτοικοι αξιολογούν τον τουρισμό με βάση το ισοζύγιο μεταξύ οφελών και κόστους. Αν οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται ότι τα οικονομικά οφέλη υπερτερούν των κοινωνικών επιβαρύνσεων, είναι πιθανότερο να διαμορφώνουν θετική στάση. Αντίθετα, όταν οι επιπτώσεις στην καθημερινότητα, στη στέγαση ή στην κοινωνική συνοχή είναι έντονες, η στάση τους μπορεί να γίνεται πιο επιφυλακτική ή αρνητική (Ap, 1992).

Παράλληλα, τα ευρήματα συνδέονται με τις έννοιες της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης, του υπερτουρισμού, της τουριστικοποίησης και του τουριστικού εξευγενισμού. Η σύνδεση αυτή είναι απαραίτητη, διότι επιτρέπει την ερμηνεία των απαντήσεων όχι μόνο ως μεμονωμένων απόψεων, αλλά ως ενδείξεων ευρύτερων κοινωνικών και χωρικών μετασχηματισμών. Για παράδειγμα, μία έντονη αντίληψη ότι η Airbnb αυξάνει τα ενοίκια δεν αποτελεί απλώς οικονομικό εύρημα, αλλά μπορεί να συνδέεται με διαδικασίες στεγαστικής πίεσης και μετασχηματισμού των γειτονιών.

Η παρουσίαση των αποτελεσμάτων πραγματοποιείται με συνδυασμό περιγραφικού κειμένου, διαγραμμάτων και συγκεντρωτικών πινάκων συχνοτήτων. Τα διαγράμματα αξιοποιούνται για την άμεση οπτική αποτύπωση βασικών ευρημάτων, ενώ οι πίνακες συχνοτήτων επιτρέπουν την ακριβέστερη παρουσίαση των απόλυτων συχνοτήτων (N) και των σχετικών ποσοστών (%) για κάθε μεταβλητή. Με τον τρόπο αυτό, η ανάλυση δεν περιορίζεται αποκλειστικά σε γραφικές απεικονίσεις, αλλά ενισχύεται με συστηματική στατιστική αποτύπωση των δεδομένων. Η χρήση συγκεντρωτικών πινάκων είναι ιδιαίτερα χρήσιμη στις δημογραφικές μεταβλητές και στις ομάδες ερωτήσεων που βασίζονται στην ίδια κλίμακα Likert, καθώς διευκολύνει τη σύγκριση των απαντήσεων και περιορίζει την ανάγκη παράθεσης μεγάλου αριθμού παρόμοιων διαγραμμάτων.

Η ανάλυση που ακολουθεί επιδιώκει να αποφύγει την απλή περιγραφική παράθεση ποσοστών. Αντίθετα, στόχος είναι η ερμηνευτική αξιοποίηση των δεδομένων, ώστε να αναδειχθεί η στάση των κατοίκων με τρόπο ουσιαστικό και τεκμηριωμένο. Για τον λόγο αυτό, κάθε εύρημα εξετάζεται σε σχέση με το ευρύτερο κοινωνικό και τουριστικό πλαίσιο της Κρήτης, λαμβάνοντας υπόψη ότι το νησί αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους τουριστικούς προορισμούς της Ελλάδας και χαρακτηρίζεται από έντονη τουριστική δραστηριότητα (Μυλωνόπουλος, 2021).

Συνολικά, το παρόν κεφάλαιο επιχειρεί να αποτυπώσει με συστηματικό τρόπο τις αντιλήψεις των κατοίκων της Κρήτης απέναντι στην Airbnb, αναδεικνύοντας τόσο τα θετικά στοιχεία όσο και τις προκλήσεις που συνδέονται με τη βραχυχρόνια μίσθωση. Η ανάλυση των αποτελεσμάτων συμβάλλει στην κατανόηση της σχέσης ανάμεσα στην τουριστική ανάπτυξη, την τοπική κοινωνία και τη βιωσιμότητα, ενώ παράλληλα προετοιμάζει το έδαφος για τη συζήτηση και την ερμηνεία των ευρημάτων στα επόμενα μέρη της εργασίας.

4.2 Δημογραφικά χαρακτηριστικά δείγματος

Πίνακας 1: Δημογραφικά χαρακτηριστικά του δείγματος

Μεταβλητή	Κατηγορία	N	%
Φύλο	Γυναίκες	93	71,0
	Άνδρες	38	29,0
	Σύνολο	131	100,0
Ηλικία	18–29 ετών	6	4,6
	30–39 ετών	13	9,9
	40–49 ετών	31	23,7
	50–59 ετών	66	50,4
	60 ετών και άνω	15	11,5
	Σύνολο	131	100,0
Μορφωτικό επίπεδο	Δευτεροβάθμια εκπαίδευση	13	9,9
	Πανεπιστήμιο / ΤΕΙ	48	36,6
	Μεταπτυχιακό / Διδακτορικό	58	44,3

	Λοιπές κατηγορίες εκπαίδευσης	12	9,2
	Σύνολο	131	100,0
Επαγγελματική σχέση με τον τουρισμό	Ναι	14	10,7
	Όχι	117	89,3
	Σύνολο	131	100,0

Ο Πίνακας 1 παρουσιάζει συγκεντρωτικά τα βασικά δημογραφικά χαρακτηριστικά του δείγματος, αποτυπώνοντας τόσο τις απόλυτες συχνότητες (N) όσο και τα σχετικά ποσοστά (%). Η παρουσίαση αυτή διευκολύνει την άμεση κατανόηση της σύνθεσης του δείγματος και επιτρέπει τη συνολική αποτίμηση των χαρακτηριστικών των συμμετεχόντων πριν από την αναλυτική ερμηνεία κάθε μεταβλητής. Όπως προκύπτει, το δείγμα αποτελείται κυρίως από γυναίκες, άτομα μέσης και μεγαλύτερης ηλικίας, συμμετέχοντες με υψηλό μορφωτικό επίπεδο και κατοίκους που στην πλειονότητά τους δεν έχουν άμεση επαγγελματική σχέση με τον τουρισμό.

4.2.1 Φύλο συμμετεχόντων

Ως προς το φύλο, το δείγμα της έρευνας αποτελείται κυρίως από γυναίκες. Συγκεκριμένα, οι γυναίκες αντιστοιχούν στο 71% των συμμετεχόντων, ενώ οι άνδρες αποτελούν το 29%. Η διαφορά αυτή δείχνει ότι στο ερωτηματολόγιο υπήρξε μεγαλύτερη συμμετοχή γυναικών, γεγονός που πρέπει να λαμβάνεται υπόψη κατά την ερμηνεία των αποτελεσμάτων.

Η αυξημένη συμμετοχή των γυναικών δεν ακυρώνει την αξία του δείγματος, ωστόσο μπορεί να επηρεάζει τη συνολική αποτύπωση των στάσεων, ιδιαίτερα σε ερωτήματα που σχετίζονται με την ποιότητα ζωής, την καθημερινότητα, την κοινωνική συνοχή και τη λειτουργία της γειτονιάς. Στις κοινωνικές έρευνες, το φύλο μπορεί να αποτελεί παράγοντα διαφοροποίησης των αντιλήψεων, καθώς διαφορετικές κοινωνικές εμπειρίες ενδέχεται να οδηγούν σε διαφορετικές αξιολογήσεις του ίδιου φαινομένου (Creswell & Creswell, 2022).

Στην περίπτωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, η παράμετρος αυτή παρουσιάζει ενδιαφέρον, καθώς η Airbnb δεν επηρεάζει μόνο την οικονομική δραστηριότητα, αλλά και την καθημερινή ζωή στις περιοχές κατοικίας. Επομένως, η υψηλή συμμετοχή γυναικών στο δείγμα μπορεί να προσφέρει σημαντικές ενδείξεις για τις κοινωνικές διαστάσεις του φαινομένου, ιδίως σε σχέση με ζητήματα ασφάλειας, ηρεμίας, γειτονικής συνοχής και ποιότητας ζωής.

4.2.2 Ηλικιακή κατανομή

Η ηλικιακή κατανομή των συμμετεχόντων παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον, καθώς η ηλικία αποτελεί σημαντικό παράγοντα στη διαμόρφωση των στάσεων απέναντι στον τουρισμό και στις νέες μορφές τουριστικής δραστηριότητας. Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της έρευνας, η μεγαλύτερη ηλικιακή ομάδα είναι αυτή των 50–59 ετών, η οποία αντιστοιχεί στο 50,4% του δείγματος. Ακολουθεί η ηλικιακή ομάδα 40–49 ετών με ποσοστό 23,7%, ενώ οι συμμετέχοντες ηλικίας 60 ετών και άνω αποτελούν το 11,5%. Οι νεότερες ηλικιακές ομάδες εμφανίζονται σε μικρότερα ποσοστά, με την ομάδα 30–39 ετών να αντιστοιχεί στο 9,9% και την ομάδα 18–29 ετών στο 4,6%.

Τα αποτελέσματα αυτά δείχνουν ότι το δείγμα χαρακτηρίζεται κυρίως από συμμετέχοντες μέσης και μεγαλύτερης ηλικίας. Το στοιχείο αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό, καθώς οι ηλικιακές ομάδες άνω των 40 ετών είναι πιθανότερο να έχουν σταθερότερη σχέση με τον τόπο κατοικίας, μεγαλύτερη εμπειρία των αλλαγών που έχουν συντελεστεί στις τοπικές κοινωνίες και εντονότερη ευαισθησία απέναντι σε ζητήματα που αφορούν τη στέγαση, την τοπική ταυτότητα και την καθημερινότητα.

Η ηλικία μπορεί να επηρεάζει τον τρόπο με τον οποίο οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται την Airbnb. Οι νεότερες ηλικίες ενδέχεται να είναι περισσότερο εξοικειωμένες με τις ψηφιακές πλατφόρμες, την οικονομία διαμοιρασμού και τις νέες μορφές τουριστικής κατανάλωσης. Αντίθετα, οι μεγαλύτερες ηλικίες μπορεί να αξιολογούν το φαινόμενο περισσότερο μέσα από την επίδρασή του στην τοπική κοινότητα, στη γειτονιά και στη διαθεσιμότητα κατοικίας. Η διαφοροποίηση αυτή συνδέεται με τη θεωρία της κοινωνικής ανταλλαγής, σύμφωνα με την οποία οι κάτοικοι αξιολογούν την τουριστική ανάπτυξη με βάση το ισοζύγιο μεταξύ οφελών και επιβαρύνσεων που αντιλαμβάνονται (Ap, 1992).

Στο πλαίσιο της παρούσας έρευνας, η αυξημένη συμμετοχή μεγαλύτερων ηλικιακών ομάδων μπορεί να συμβάλει στην ανάδειξη πιο ώριμων και βιωματικών αντιλήψεων σχετικά με την ανάπτυξη της Airbnb στην Κρήτη. Οι συμμετέχοντες αυτοί είναι πιθανό να έχουν παρακολουθήσει τη μεταβολή του τουριστικού μοντέλου του νησιού και να μπορούν να συγκρίνουν την παλαιότερη μορφή τουριστικής ανάπτυξης με τη σημερινή εξάπλωση των ψηφιακών πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης.

4.2.3 Μορφωτικό επίπεδο συμμετεχόντων

Ως προς το μορφωτικό επίπεδο, το δείγμα της έρευνας χαρακτηρίζεται από ιδιαίτερα υψηλό επίπεδο εκπαίδευσης. Σύμφωνα με τα αποτελέσματα, η μεγαλύτερη κατηγορία συμμετεχόντων είναι οι κάτοχοι μεταπτυχιακού ή διδακτορικού τίτλου, οι οποίοι αντιστοιχούν στο 44,3% του

δείγματος. Ακολουθούν οι απόφοιτοι ανώτατης εκπαίδευσης, δηλαδή Πανεπιστημίου ή ΤΕΙ, με ποσοστό 36,6%. Η δευτεροβάθμια εκπαίδευση αντιστοιχεί στο 9,9% των συμμετεχόντων, ενώ μικρότερα ποσοστά καταγράφονται στη μεταδευτεροβάθμια εκπαίδευση, δηλαδή ΙΕΚ, στην ανώτερη εκπαίδευση, δηλαδή ΑΣΤΕ, και στην πρωτοβάθμια εκπαίδευση.

Τα στοιχεία αυτά δείχνουν ότι η πλειονότητα των συμμετεχόντων διαθέτει υψηλό μορφωτικό επίπεδο, καθώς συνολικά το 80,9% του δείγματος έχει ολοκληρώσει ανώτατες ή μεταπτυχιακές/ διδακτορικές σπουδές. Το εύρημα αυτό είναι σημαντικό για την ερμηνεία των αποτελεσμάτων, καθώς το μορφωτικό επίπεδο μπορεί να επηρεάζει τον τρόπο με τον οποίο οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται σύνθετα κοινωνικά και οικονομικά φαινόμενα, όπως η Airbnb, η βραχυχρόνια μίσθωση, η βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη και η τουριστικοποίηση των περιοχών.

Η εκπαίδευση μπορεί επίσης να συνδέεται με μεγαλύτερη εξοικείωση με τις ψηφιακές πλατφόρμες, την οικονομία διαμοιρασμού και τις νέες μορφές τουριστικής κατανάλωσης. Συνεπώς, οι συμμετέχοντες με υψηλότερο μορφωτικό επίπεδο ενδέχεται να αξιολογούν την Airbnb όχι μόνο ως οικονομική δραστηριότητα, αλλά και ως φαινόμενο που επηρεάζει την κατοικία, την τοπική κοινωνία, την ποιότητα ζωής και τη βιώσιμη ανάπτυξη του προορισμού.

Παράλληλα, η σύνδεση του μορφωτικού επιπέδου με τις στάσεις των συμμετεχόντων αποτελεί σημαντικό στοιχείο της ποσοτικής κοινωνικής έρευνας, καθώς επιτρέπει τη διερεύνηση πιθανών διαφοροποιήσεων μέσα στο δείγμα. Η ανάλυση δημογραφικών χαρακτηριστικών, όπως η εκπαίδευση, συμβάλλει στην καλύτερη κατανόηση των απαντήσεων και στην πληρέστερη ερμηνεία των ερευνητικών ευρημάτων (Creswell & Creswell, 2022, Saunders, Lewis & Thornhill, 2023).

Συνολικά, το υψηλό μορφωτικό επίπεδο των συμμετεχόντων ενισχύει την αξία των απαντήσεων, καθώς δείχνει ότι μεγάλο μέρος του δείγματος διαθέτει εκπαιδευτικό υπόβαθρο που μπορεί να υποστηρίξει μια πιο σύνθετη και κριτική αξιολόγηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Το στοιχείο αυτό πρέπει να ληφθεί υπόψη στην ερμηνεία των επόμενων αποτελεσμάτων, ιδιαίτερα σε ερωτήσεις που αφορούν τις κοινωνικές, οικονομικές και θεσμικές διαστάσεις της Airbnb.

4.2.4 Περιοχή κατοικίας

Η περιοχή κατοικίας των συμμετεχόντων

αποτελεί ιδιαίτερα σημαντική μεταβλητή

για την παρούσα έρευνα, καθώς οι

επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης

δεν εμφανίζονται με την ίδια ένταση σε

όλες τις περιοχές της Κρήτης. Το νησί

χαρακτηρίζεται από έντονη τουριστική

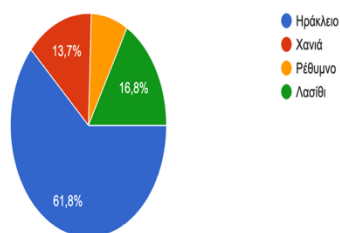
δραστηριότητα, ωστόσο η τουριστική

πίεση διαφοροποιείται ανάλογα με τον τόπο, τον βαθμό ανάπτυξης, την εγγύτητα σε αστικά κέντρα, την παρουσία τουριστικών καταλυμάτων και τη ζήτηση για βραχυχρόνια μίσθωση.

Οι κάτοικοι περιοχών με έντονη τουριστική ανάπτυξη είναι πιθανότερο να βιώνουν πιο άμεσα τις επιδράσεις της Airbnb, όπως η αύξηση των ενοικίων, η συχνή εναλλαγή επισκεπτών, η αλλαγή της χρήσης κατοικιών και η μεταβολή της φυσιογνωμίας των γειτονιών. Αντίθετα, σε περιοχές με ηπιότερη τουριστική δραστηριότητα, η βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να αντιμετωπίζεται περισσότερο ως ευκαιρία οικονομικής ενίσχυσης και λιγότερο ως παράγοντας πίεσης. Η διαφοροποίηση αυτή συνδέεται με τις έννοιες της τουριστικοποίησης και του τουριστικού εξευγενισμού, οι οποίες αναδεικνύουν τον τρόπο με τον οποίο ο τουρισμός μετασχηματίζει κοινωνικά και χωρικά τις τοπικές περιοχές (Τσάρτας, Ζαρκοτσή & Κυριακάκη, 2020, Gotham, 2005).

Η γεωγραφική διάσταση είναι κρίσιμη για την ερμηνεία των αποτελεσμάτων, επειδή η στάση των κατοίκων απέναντι στην Airbnb δεν διαμορφώνεται σε κοινωνικό κενό, αλλά επηρεάζεται από τις πραγματικές συνθήκες που βιώνουν στον τόπο κατοικίας τους. Ένας κάτοικος περιοχής με έντονη παρουσία Airbnb είναι πιθανότερο να αξιολογεί το φαινόμενο με βάση τις άμεσες συνέπειες στην καθημερινότητά του, ενώ ένας κάτοικος περιοχής με περιορισμένη τουριστική δραστηριότητα μπορεί να το αντιλαμβάνεται περισσότερο ως αναπτυξιακή δυνατότητα. Η ανάλυση των δημογραφικών χαρακτηριστικών του δείγματος αποτελεί απαραίτητο στάδιο της παρουσίασης των αποτελεσμάτων, καθώς επιτρέπει την κατανόηση της σύνθεσης των συμμετεχόντων και δημιουργεί το κατάλληλο υπόβαθρο για την ερμηνεία των απαντήσεων που ακολουθούν. Τα δημογραφικά στοιχεία δεν λειτουργούν απλώς ως περιγραφικές πληροφορίες, αλλά αποτελούν σημαντικές ερευνητικές μεταβλητές, οι οποίες μπορούν να επηρεάσουν τον τρόπο με τον οποίο οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται τη βραχυχρόνια μίσθωση, τις οικονομικές της συνέπειες, τις κοινωνικές της επιδράσεις και τη συνολική της σχέση με την τουριστική ανάπτυξη.

A4. Περιοχή μόνιμης κατοικίας στην Κρήτη (Περιφερειακή Ενότητα/Νομός):
131 απαντήσεις



Διάγραμμα 1

Στην παρούσα έρευνα, τα δημογραφικά χαρακτηριστικά εξετάζονται με στόχο να αποτυπωθεί το κοινωνικό προφίλ των συμμετεχόντων και να κατανοηθεί καλύτερα το πλαίσιο μέσα στο οποίο διαμορφώνονται οι στάσεις τους απέναντι στην Airbnb. Η βιβλιογραφία για τις στάσεις των κατοίκων απέναντι στον τουρισμό έχει δείξει ότι παράγοντες όπως η ηλικία, το φύλο, η επαγγελματική σχέση με τον τουρισμό και ο τόπος κατοικίας μπορούν να διαφοροποιούν σημαντικά τις αντιλήψεις των ατόμων για τις επιδράσεις της τουριστικής ανάπτυξης (Ar, 1992). Η παρουσίαση των δημογραφικών δεδομένων προηγείται της ανάλυσης των βασικών ερευνητικών ερωτημάτων.

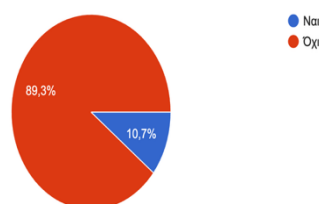
Για τον λόγο αυτό, η περιοχή κατοικίας λειτουργεί ως ερμηνευτικός παράγοντας για τις επόμενες ενότητες της ανάλυσης. Ειδικότερα, μπορεί να βοηθήσει στην κατανόηση διαφοροποιήσεων ως προς τη στάση απέναντι στην Airbnb, την αντίληψη για την αύξηση των ενοικίων και την αξιολόγηση των κοινωνικών επιδράσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

4.2.5 Επαγγελματική σχέση με τον τουρισμό

Ένα από τα πιο σημαντικά δημογραφικά στοιχεία της έρευνας αφορά τη σχέση των συμμετεχόντων με τον τουρισμό.

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα, το 89,3% των συμμετεχόντων δηλώνει ότι δεν έχει επαγγελματική σχέση με τον τουρισμό, ενώ μόνο το 10,7% δηλώνει ότι σχετίζεται επαγγελματικά με τον τουριστικό τομέα.

Α8. Έχετε επαγγελματική σχέση με τον τουρισμό;
131 απαντήσεις



Διάγραμμα 2

Το εύρημα αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό, διότι δείχνει ότι οι απόψεις που καταγράφονται προέρχονται κυρίως από κατοίκους που δεν ωφελούνται άμεσα οικονομικά από την τουριστική δραστηριότητα. Αυτό μπορεί να επηρεάζει τη συνολική στάση απέναντι στην Airbnb, καθώς οι συμμετέχοντες είναι πιθανό να αξιολογούν το φαινόμενο περισσότερο με βάση τις κοινωνικές και καθημερινές επιδράσεις του και λιγότερο με βάση τα άμεσα οικονομικά οφέλη.

Η θεωρία της κοινωνικής ανταλλαγής προσφέρει χρήσιμο ερμηνευτικό πλαίσιο για την κατανόηση αυτού του ευρήματος. Σύμφωνα με τη θεωρία αυτή, οι κάτοικοι αξιολογούν τον τουρισμό με βάση το ισοζύγιο μεταξύ οφελών και κόστους. Όταν οι κάτοικοι έχουν άμεσο οικονομικό όφελος από τον τουρισμό, είναι πιθανότερο να διαμορφώνουν θετικότερη στάση. Αντίθετα, όταν δεν υπάρχει άμεση οικονομική σύνδεση, οι αρνητικές επιπτώσεις, όπως η

αύξηση των ενοικίων, ο θόρυβος, η κυκλοφοριακή πίεση ή η αλλοίωση της γειτονιάς, ενδέχεται να αποκτούν μεγαλύτερη βαρύτητα στην αξιολόγηση του φαινομένου (Ap, 1992).

Στην περίπτωση της Κρήτης, όπου ο τουρισμός αποτελεί βασικό πυλώνα της οικονομίας, η περιορισμένη επαγγελματική σύνδεση του δείγματος με τον τουρισμό προσφέρει μια ενδιαφέρουσα οπτική. Τα αποτελέσματα δεν αποτυπώνουν κυρίως την άποψη επαγγελματιών του τουρισμού, αλλά την αντίληψη κατοίκων που βιώνουν το φαινόμενο περισσότερο ως μέλη της τοπικής κοινωνίας. Αυτό ενισχύει τη σημασία της έρευνας για την κατανόηση της κοινωνικής αποδοχής της Airbnb, καθώς καταγράφει απόψεις ανθρώπων που δεν έχουν απαραίτητα άμεσο οικονομικό συμφέρον από τη βραχυχρόνια μίσθωση.

Παράλληλα, το συγκεκριμένο εύρημα πρέπει να ληφθεί υπόψη στην ερμηνεία των επόμενων αποτελεσμάτων. Εάν οι συμμετέχοντες εμφανίζουν επιφυλάξεις ή ανησυχίες απέναντι στην Airbnb, αυτές ενδέχεται να συνδέονται με το γεγονός ότι δεν αντιλαμβάνονται άμεσα οικονομικά οφέλη από το φαινόμενο. Αντίθετα, εάν παρά την απουσία επαγγελματικής σχέσης με τον τουρισμό αναγνωρίζουν ορισμένα οφέλη, αυτό μπορεί να δείχνει ότι η Airbnb γίνεται αντιληπτή και ως ευρύτερος παράγοντας οικονομικής δραστηριότητας για τον τόπο.

4.2.6 Συνολική αποτίμηση των δημογραφικών χαρακτηριστικών

Συνολικά, η ανάλυση των δημογραφικών χαρακτηριστικών δείχνει ότι το δείγμα της έρευνας αποτελείται κυρίως από γυναίκες, άτομα μέσης και μεγαλύτερης ηλικίας και κατοίκους που στην πλειονότητά τους δεν έχουν επαγγελματική σχέση με τον τουρισμό. Η σύνθεση αυτή είναι ιδιαίτερα σημαντική για την ερμηνεία των αποτελεσμάτων, καθώς δείχνει ότι οι απαντήσεις αποτυπώνουν σε μεγάλο βαθμό την οπτική κατοίκων που βιώνουν την τουριστική δραστηριότητα κυρίως ως κοινωνικό και καθημερινό φαινόμενο και όχι απαραίτητα ως άμεση επαγγελματική πηγή εισοδήματος.

Η υπεροχή των μεγαλύτερων ηλικιακών ομάδων προσδίδει στην έρευνα μια ιδιαίτερη διάσταση, καθώς οι συμμετέχοντες αυτοί είναι πιθανό να έχουν βαθύτερη σχέση με τον τόπο κατοικίας τους και μεγαλύτερη εμπειρία των αλλαγών που έχουν επέλθει στην Κρήτη λόγω της τουριστικής ανάπτυξης. Παράλληλα, η περιορισμένη επαγγελματική σύνδεση με τον τουρισμό μπορεί να συμβάλει στην ανάδειξη πιο κοινωνικά προσανατολισμένων στάσεων, οι οποίες εστιάζουν σε ζητήματα ποιότητας ζωής, κατοικίας και κοινωνικής συνοχής.

Με βάση τα παραπάνω, η ανάλυση των δημογραφικών χαρακτηριστικών δεν αποτελεί απλώς εισαγωγικό ή περιγραφικό τμήμα του κεφαλαίου, αλλά θεμελιώδες στάδιο για την κατανόηση της στάσης των κατοίκων της Κρήτης απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση. Στις επόμενες

ενότητες, τα ευρήματα αυτά θα αξιοποιηθούν για την ερμηνεία των βασικών απαντήσεων που αφορούν την Airbnb, τις οικονομικές και κοινωνικές της επιδράσεις και τη συνολική κοινωνική αποδοχή του φαινομένου.

4.3 Στάση των κατοίκων απέναντι στην Airbnb και τη βραχυχρόνια μίσθωση

Η διερεύνηση της στάσης των κατοίκων απέναντι στην Airbnb και γενικότερα στη βραχυχρόνια μίσθωση αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους άξονες της παρούσας έρευνας, καθώς η κοινωνική αποδοχή της τουριστικής ανάπτυξης συνδέεται άμεσα με τη βιωσιμότητα των τουριστικών προορισμών και τη διατήρηση της κοινωνικής συνοχής. Οι τοπικές κοινωνίες δεν αποτελούν παθητικούς αποδέκτες των επιδράσεων του τουρισμού, αλλά ενεργούς παράγοντες που επηρεάζουν και επηρεάζονται από την τουριστική δραστηριότητα. Η στάση των κατοίκων μπορεί να καθορίσει σε σημαντικό βαθμό την επιτυχία ή την αποτυχία ενός τουριστικού μοντέλου ανάπτυξης, καθώς η κοινωνική αποδοχή συνδέεται με την ποιότητα ζωής, την αίσθηση ταυτότητας και τη συνολική λειτουργία του προορισμού (Ap, 1992, Τσάρτας, Ζαρκοτσή & Κυριακάκη, 2020).

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται οι απαντήσεις των συμμετεχόντων σχετικά με τη στάση τους απέναντι στην Airbnb και τη βραχυχρόνια μίσθωση. Για την πιο συστηματική αποτύπωση των αποτελεσμάτων, η παρουσίαση δεν βασίζεται αποκλειστικά σε διαγράμματα, αλλά ενισχύεται με συγκεντρωτικούς πίνακες συχνοτήτων. Οι πίνακες αυτοί παρουσιάζουν τις απόλυτες συχνότητες (N) και τα αντίστοιχα ποσοστά (%) για κάθε απάντηση, διευκολύνοντας τη σύγκριση των δεδομένων και προσφέροντας πιο ολοκληρωμένη στατιστική εικόνα. Η κλίμακα 1–5 αποτυπώνει τον βαθμό διαφωνίας ή συμφωνίας των συμμετεχόντων, όπου οι χαμηλότερες τιμές εκφράζουν μεγαλύτερη διαφωνία και οι υψηλότερες τιμές μεγαλύτερη συμφωνία.

Η ανάπτυξη της Airbnb στην Κρήτη έχει δημιουργήσει ένα νέο τουριστικό και κοινωνικό περιβάλλον, το οποίο χαρακτηρίζεται από μεταβολές τόσο στην οικονομία όσο και στην καθημερινότητα των κατοίκων. Η βραχυχρόνια μίσθωση μέσω ψηφιακών πλατφορμών έχει διαφοροποιήσει τον τρόπο αξιοποίησης της κατοικίας, επηρεάζοντας τη λειτουργία της τοπικής αγοράς ακινήτων, τη διάρθρωση της τουριστικής προσφοράς και τη σχέση μεταξύ επισκεπτών και τοπικής κοινωνίας. Η μεταβολή αυτή είναι ιδιαίτερα εμφανής σε περιοχές με έντονη τουριστική ανάπτυξη, όπου η Airbnb έχει αυξήσει σημαντικά τη διαθεσιμότητα καταλυμάτων και έχει επηρεάσει τη χωρική οργάνωση των προορισμών (Okumus et al., 2020).

Σύμφωνα με τη θεωρία της κοινωνικής ανταλλαγής (Social Exchange Theory), οι κάτοικοι αξιολογούν τον τουρισμό με βάση το ισοζύγιο μεταξύ οφελών και κόστους που αντιλαμβάνονται ότι προκύπτουν από αυτόν (Ap, 1992). Όταν τα οικονομικά και κοινωνικά οφέλη θεωρούνται σημαντικότερα από τις αρνητικές επιπτώσεις, οι στάσεις απέναντι στον τουρισμό είναι θετικές. Αντίθετα, όταν οι επιβαρύνσεις θεωρούνται πιο έντονες, αναπτύσσονται αντιδράσεις και αρνητικές στάσεις. Η θεωρία αυτή αποτελεί βασικό ερμηνευτικό εργαλείο για την κατανόηση των αποτελεσμάτων της παρούσας έρευνας, καθώς οι αντιλήψεις των κατοίκων της Κρήτης φαίνεται να διαμορφώνονται μέσα από τη συνεχή αξιολόγηση των οικονομικών ευκαιριών και των κοινωνικών επιδράσεων που συνδέονται με την Airbnb.

Πίνακας 2: Απόψεις των κατοίκων για οικονομικές και στεγαστικές επιδράσεις της Airbnb

Ερώτηση / Διατύπωση	1 N (%)	2 N (%)	3 N (%)	4 N (%)	5 N (%)	Σύνολο
Η Airbnb συμβάλλει θετικά στο τοπικό εισόδημα	7 (5,3%)	6 (4,6%)	35 (26,7%)	55 (42,0%)	28 (21,4%)	131 (100,0%)
Η εξάπλωση της Airbnb έχει αυξήσει τα ενοίκια στην περιοχή μου	2 (1,5%)	4 (3,1%)	20 (15,3%)	29 (22,1%)	76 (58,0%)	131 (100,0%)
Η Airbnb δημιουργεί νέες θέσεις εργασίας	25 (19,1%)	30 (22,9%)	36 (27,5%)	23 (17,6%)	17 (13,0%)	131 (100,0%)

Τα αποτελέσματα της έρευνας δείχνουν ότι σημαντικό ποσοστό των κατοίκων αντιλαμβάνεται τη βραχυχρόνια μίσθωση ως πηγή οικονομικών ευκαιριών. Η δυνατότητα αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας μέσω της Airbnb θεωρείται από πολλούς συμμετέχοντες ιδιαίτερα σημαντική, καθώς προσφέρει συμπληρωματικό ή ακόμη και βασικό εισόδημα. Η διάσταση αυτή αποκτά μεγαλύτερη σημασία σε περιόδους οικονομικής αβεβαιότητας, όπου οι εναλλακτικές πηγές εισοδήματος λειτουργούν ως μέσο οικονομικής ενίσχυσης των νοικοκυριών (Μυλωνόπουλος, 2021).

Η ενίσχυση αυτή δεν περιορίζεται μόνο στους ιδιοκτήτες καταλυμάτων, αλλά επεκτείνεται και στην τοπική οικονομία συνολικά. Οι επισκέπτες που διαμένουν σε καταλύματα Airbnb καταναλώνουν σε τοπικές επιχειρήσεις, όπως καταστήματα, καφετέριες, εστιατόρια και υπηρεσίες μεταφοράς, ενισχύοντας τη διάχυση του τουριστικού εισοδήματος σε μεγαλύτερο τμήμα της κοινωνίας. Σε αντίθεση με το παραδοσιακό ξενοδοχειακό μοντέλο, όπου σημαντικό μέρος της κατανάλωσης πραγματοποιείται εντός των τουριστικών μονάδων, η Airbnb συνδέεται με πιο αποκεντρωμένη οικονομική δραστηριότητα και με ενίσχυση μικρών και μεσαίων επιχειρήσεων (Kotler et al., 2019, Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019).

Η αντίληψη αυτή είναι ιδιαίτερα σημαντική στην περίπτωση της Κρήτης, όπου ο τουρισμός αποτελεί βασικό πυλώνα της οικονομίας. Οι κάτοικοι που σχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με τον

τουρισμό τείνουν να αναγνωρίζουν περισσότερο τα οικονομικά οφέλη της Airbnb και να διαμορφώνουν θετικότερες στάσεις απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση. Η σύνδεση αυτή επιβεβαιώνει ότι η οικονομική εξάρτηση από τον τουρισμό επηρεάζει σημαντικά τον τρόπο με τον οποίο οι τοπικές κοινωνίες αντιλαμβάνονται τις τουριστικές μεταβολές.

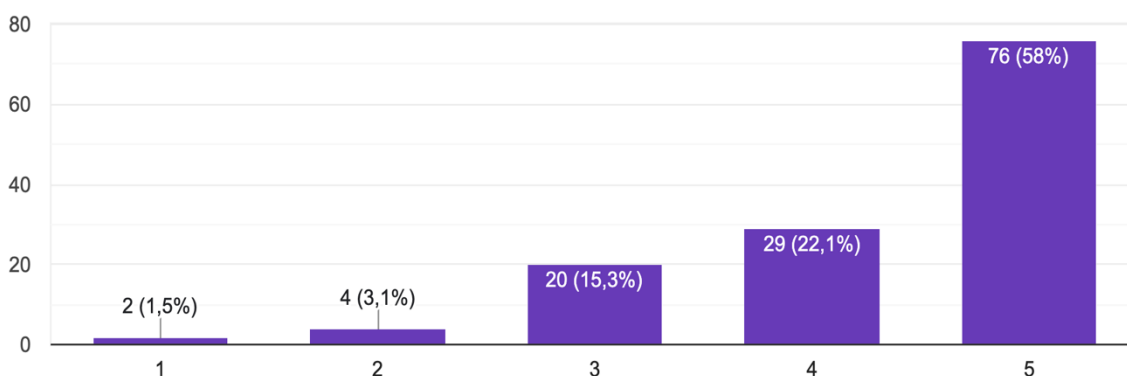
Παράλληλα, αρκετοί συμμετέχοντες θεωρούν ότι η Airbnb συμβάλλει στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος της Κρήτης. Η δυνατότητα επιλογής μεταξύ διαφορετικών τύπων διαμονής ενισχύει την ελκυστικότητα του προορισμού και προσελκύει ταξιδιώτες που αναζητούν πιο αυθεντικές και προσωποποιημένες εμπειρίες. Η βραχυχρόνια μίσθωση συνδέεται συχνά με την έννοια της εμπειρικής κατανάλωσης (experience economy), σύμφωνα με την οποία ο σύγχρονος τουρίστας δεν επιδιώκει μόνο διαμονή, αλλά και εμπειρίες που συνδέονται με την τοπική κουλτούρα και την καθημερινή ζωή του προορισμού (Pine & Gilmore, 1999).

Η Airbnb παρουσιάζεται συχνά ως μορφή «αυθεντικής φιλοξενίας», η οποία επιτρέπει μεγαλύτερη επαφή του επισκέπτη με την τοπική κοινωνία. Στην Κρήτη, όπου η φιλοξενία και η τοπική παράδοση αποτελούν σημαντικά στοιχεία της τουριστικής ταυτότητας, η διάσταση αυτή αποκτά ιδιαίτερη σημασία. Αρκετοί κάτοικοι θεωρούν ότι η βραχυχρόνια μίσθωση συμβάλλει στην προβολή της τοπικής κουλτούρας και στην ανάδειξη περιοχών που δεν εντάσσονταν παραδοσιακά στον τουριστικό χάρτη.

Ωστόσο, παρά τα οικονομικά οφέλη, τα αποτελέσματα της έρευνας αναδεικνύουν και έντονους προβληματισμούς σχετικά με τις κοινωνικές και στεγαστικές επιδράσεις της Airbnb. Ένα από τα βασικότερα ζητήματα αφορά την αύξηση των ενοικίων και τη δυσκολία εύρεσης κατοικίας

B2. Η εξάπλωση της Airbnb έχει αυξήσει τα ενοίκια στην περιοχή μου.

131 απαντήσεις



Διάγραμμα 3

για μόνιμη χρήση. Πολλοί συμμετέχοντες θεωρούν ότι η αυξημένη κερδοφορία της βραχυχρόνιας μίσθωσης οδηγεί πολλούς ιδιοκτήτες στην απομάκρυνση κατοικιών από τη μακροχρόνια αγορά, με αποτέλεσμα τη μείωση της διαθεσιμότητας κατοικιών για τους μόνιμους κατοίκους.

Η εξέλιξη αυτή επηρεάζει ιδιαίτερα νέους εργαζόμενους, φοιτητές και οικογένειες, οι οποίοι δυσκολεύονται να βρουν οικονομικά προσιτή κατοικία σε περιοχές με αυξημένη τουριστική δραστηριότητα. Το φαινόμενο αυτό έχει συνδεθεί στη βιβλιογραφία με την έννοια του τουριστικού εξευγενισμού (tourism gentrification), δηλαδή τη διαδικασία κατά την οποία οι τοπικοί πληθυσμοί εκτοπίζονται σταδιακά λόγω της αύξησης της αξίας των ακινήτων και της τουριστικής αξιοποίησης των περιοχών (Gotham, 2005, Smith, 2002).

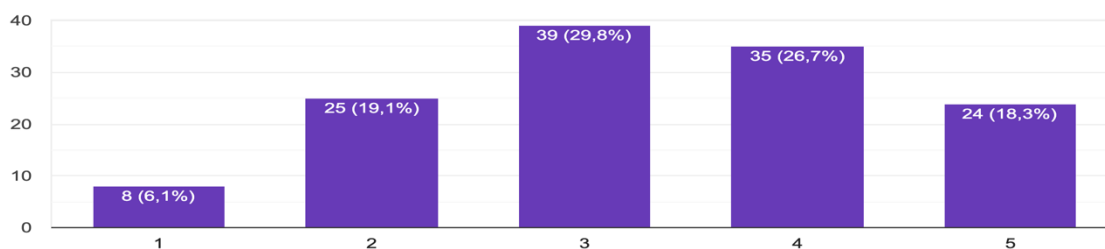
Πίνακας 3: Απόψεις των κατοίκων για κοινωνικές και χωρικές επιδράσεις της Airbnb

Ερώτηση / Διατύπωση	1 N (%)	2 N (%)	3 N (%)	4 N (%)	5 N (%)	Σύνολο
Η παρουσία της Airbnb επηρεάζει την ποιότητα της καθημερινής ζωής στη γειτονιά μου	15 (11,5%)	24 (18,3%)	46 (35,1%)	26 (19,8%)	20 (15,3%)	131 (100,0%)
Η βραχυχρόνια μίσθωση έχει μεταβάλει τη φυσιογνωμία της περιοχής μου	9 (6,9%)	33 (25,2%)	30 (22,9%)	31 (23,7%)	28 (21,4%)	131 (100,0%)
Η συνολική μου στάση απέναντι στην Airbnb είναι θετική	8 (6,1%)	25 (19,1%)	39 (29,8%)	35 (26,7%)	24 (18,3%)	131 (100,0%)

Παράλληλα, η έρευνα δείχνει ότι αρκετοί κάτοικοι ανησυχούν για τη μεταβολή της φυσιογνωμίας των γειτονιών και της κοινωνικής συνοχής. Η συνεχής εναλλαγή επισκεπτών επηρεάζει την αίσθηση σταθερότητας και την ανάπτυξη κοινωνικών σχέσεων στις περιοχές κατοικίας. Η γειτονιά μετατρέπεται σταδιακά από χώρο καθημερινής ζωής σε χώρο προσωρινής διαμονής, γεγονός που μεταβάλλει τη λειτουργία και τον χαρακτήρα της τοπικής κοινότητας.

Η εξέλιξη αυτή συνδέεται με το φαινόμενο της τουριστικοποίησης (touristification), δηλαδή της σταδιακής μετατροπής περιοχών κατοικίας σε τουριστικούς χώρους. Η τουριστικοποίηση επηρεάζει όχι μόνο τη χρήση γης, αλλά και τις κοινωνικές σχέσεις, την εμπορική δραστηριότητα και τη συνολική ταυτότητα των περιοχών. Σε αρκετές περιπτώσεις, τοπικές επιχειρήσεις που εξυπηρετούσαν τις ανάγκες των κατοίκων αντικαθίστανται από δραστηριότητες που απευθύνονται κυρίως σε τουρίστες, γεγονός που μεταβάλλει την καθημερινότητα των τοπικών κοινωνιών (Τσάρτας, Ζαρκοτσή & Κυριακάκη, 2020).

Ε1. Η συνολική μου στάση απέναντι στην Airbnb είναι θετική.
131 απαντήσεις



Διάγραμμα 4

Ένα ακόμη σημαντικό ζήτημα που αναδεικνύεται από την έρευνα αφορά την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Η αυξημένη τουριστική δραστηριότητα μπορεί να οδηγήσει σε θόρυβο, κυκλοφοριακή επιβάρυνση, πίεση στις υποδομές και αυξημένη χρήση κοινόχρηστων χώρων. Οι επιδράσεις αυτές γίνονται ιδιαίτερα έντονες κατά τη διάρκεια της τουριστικής περιόδου, όταν η συγκέντρωση επισκεπτών σε συγκεκριμένες περιοχές υπερβαίνει τα όρια αντοχής των τοπικών υποδομών.

Πίνακας 4: Αλλαγές που παρατηρούνται στη γειτονιά λόγω της Airbnb

Αλλαγές στη γειτονιά	N	%
Βελτίωση και ανακαίνιση κτηρίων	89	33,3
Προβλήματα στη διαχείριση απορριμμάτων / καθαριότητας	47	17,6
Μεγαλύτερη πολυπολιτισμικότητα	45	16,9
Απώλεια της αίσθησης της γειτονιάς	43	16,1
Αύξηση θορύβου / οχλήσεων	27	10,1
Μεγαλύτερη συναναστροφή	12	4,5
Άλλες μεμονωμένες απαντήσεις	4	1,5
Σύνολο επιλογών	267	100,0

Σημείωση: Η συγκεκριμένη ερώτηση επέτρεπε πολλαπλές απαντήσεις. Για τον λόγο αυτό, τα ποσοστά υπολογίστηκαν επί του συνόλου των επιλογών που καταγράφηκαν και όχι επί του αριθμού των συμμετεχόντων.

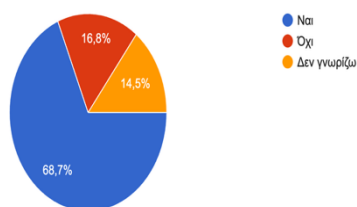
Ο πίνακας 4 παρουσιάζει τις βασικές μεταβολές που αναφέρθηκαν από τους συμμετέχοντες σε σχέση με τη γειτονιά τους. Η συχνότερη απάντηση αφορά τη βελτίωση και ανακαίνιση κτηρίων, γεγονός που δείχνει ότι η Airbnb μπορεί να λειτουργήσει ως κίνητρο για την αναβάθμιση του κτιριακού αποθέματος. Παράλληλα, όμως, καταγράφονται ζητήματα που συνδέονται με την καθημερινή λειτουργία της γειτονιάς, όπως προβλήματα καθαριότητας, απώλεια της αίσθησης της γειτονιάς και αύξηση θορύβου ή οχλήσεων.

Η κατάσταση αυτή συνδέεται με την έννοια του υπερτουρισμού (overtourism), δηλαδή της υπερβολικής τουριστικής συγκέντρωσης που οδηγεί σε κοινωνικές και περιβαλλοντικές πιέσεις. Στην Κρήτη, ιδιαίτερα σε δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς, η Airbnb φαίνεται να ενισχύει αυτή τη δυναμική, αυξάνοντας σημαντικά τη φέρουσα τουριστική ικανότητα των περιοχών χωρίς πάντοτε να υπάρχει αντίστοιχη ενίσχυση των υποδομών (Μυλωνόπουλος, 2021).

Παράλληλα, οι κάτοικοι εμφανίζονται προβληματισμένοι σχετικά με την απουσία επαρκούς ρύθμισης της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Πολλοί θεωρούν ότι η ανάπτυξη της Airbnb πρέπει να συνοδεύεται από σαφές θεσμικό πλαίσιο και μηχανισμούς ελέγχου, ώστε να προστατεύεται η ισορροπία μεταξύ οικονομικής ανάπτυξης και κοινωνικής συνοχής. Η ανάγκη για αποτελεσματική διακυβέρνηση του τουρισμού αποτελεί βασική αρχή της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης, σύμφωνα με την οποία ο τουρισμός πρέπει να σχεδιάζεται και να ρυθμίζεται με τρόπο που να λαμβάνει υπόψη τόσο τα οικονομικά όσο και τα κοινωνικά συμφέροντα (Μυλωνόπουλος, 2021).

Η συζήτηση αυτή συνδέεται και με τη θεωρία της πλατφορμοποίησης της οικονομίας (platform economy), σύμφωνα με την οποία οι ψηφιακές πλατφόρμες, όπως η Airbnb, αποκτούν

Δ3. Πιστεύετε ότι πρέπει να τεθούν αυστηρότεροι περιορισμοί;
131 απαντήσεις



Διάγραμμα 5

σημαντική επιρροή στη διαμόρφωση της αγοράς και των όρων λειτουργίας της. Οι πλατφόρμες δεν λειτουργούν απλώς ως τεχνολογικά εργαλεία, αλλά επηρεάζουν την ορατότητα των καταλυμάτων, τις τιμές και τη συνολική εμπειρία των χρηστών. Η ισχύς αυτή δημιουργεί νέες μορφές

εξάρτησης τόσο για τους οικοδεσπότες όσο και για τους προορισμούς, γεγονός που ενισχύει την ανάγκη για ρυθμιστικές παρεμβάσεις (Srnicek, 2017).

Επιπλέον, τα αποτελέσματα της έρευνας δείχνουν ότι η στάση των κατοίκων δεν είναι ενιαία, αλλά διαφοροποιείται ανάλογα με κοινωνικούς και οικονομικούς παράγοντες. Η ηλικία, η επαγγελματική σχέση με τον τουρισμό, το επίπεδο εισοδήματος και η περιοχή κατοικίας φαίνεται να επηρεάζουν σημαντικά τις αντιλήψεις των συμμετεχόντων. Οι κάτοικοι που επωφελούνται οικονομικά από τη βραχυχρόνια μίσθωση εμφανίζονται πιο θετικοί απέναντι στην Airbnb, ενώ όσοι βιώνουν κυρίως τις αρνητικές επιπτώσεις, όπως η αύξηση των ενοικίων ή η αλλοίωση της καθημερινότητας, εμφανίζονται πιο επιφυλακτικοί.

Η διαφοροποίηση αυτή επιβεβαιώνει ότι η τουριστική ανάπτυξη δεν επηρεάζει όλους τους κατοίκους με τον ίδιο τρόπο. Η άνιση κατανομή των οφελών και των επιβαρύνσεων αποτελεί βασικό στοιχείο της συζήτησης για τη βιωσιμότητα του τουρισμού και συνδέεται με την έννοια της κοινωνικής δικαιοσύνης (social equity). Η βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη δεν αφορά μόνο την οικονομική μεγέθυνση, αλλά και τη δίκαιη κατανομή των ωφελειών και των επιδράσεων μεταξύ των διαφορετικών κοινωνικών ομάδων.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει επίσης η σύνδεση της Airbnb με την αντίληψη των κατοίκων για το μέλλον του τουρισμού στην Κρήτη. Αρκετοί συμμετέχοντες θεωρούν ότι η βραχυχρόνια μίσθωση αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της σύγχρονης τουριστικής πραγματικότητας και ότι δεν μπορεί να εξαλειφθεί. Ωστόσο, υποστηρίζουν ότι απαιτείται καλύτερος σχεδιασμός και ισορροπία, ώστε να διασφαλιστεί η προστασία της τοπικής κοινωνίας και η βιωσιμότητα του προορισμού.

Η έννοια της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης αποκτά επομένως ιδιαίτερη σημασία στην περίπτωση της Airbnb. Η βιωσιμότητα δεν αφορά μόνο τη διατήρηση της οικονομικής δραστηριότητας, αλλά και τη διασφάλιση της κοινωνικής συνοχής, της πολιτισμικής ταυτότητας και της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Η ισορροπία μεταξύ τουριστικής ανάπτυξης και προστασίας των τοπικών κοινωνιών αποτελεί βασική πρόκληση για την Κρήτη και γενικότερα για τους τουριστικούς προορισμούς που αντιμετωπίζουν έντονη ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης (Μυλωνόπουλος, 2021).

Συνολικά, τα αποτελέσματα της παρούσας έρευνας αναδεικνύουν ότι οι κάτοικοι της Κρήτης αντιμετωπίζουν την Airbnb ως ένα σύνθετο και πολυδιάστατο φαινόμενο. Από τη μία πλευρά, αναγνωρίζονται σημαντικά οικονομικά οφέλη, όπως η ενίσχυση του εισοδήματος και η διάχυση του τουριστικού χρήματος στην τοπική οικονομία. Από την άλλη πλευρά, εκφράζονται σοβαρές ανησυχίες σχετικά με την αύξηση των ενοικίων, τη στεγαστική πίεση, την αλλοίωση της κοινωνικής συνοχής και τη μεταβολή της φυσιογνωμίας των περιοχών κατοικίας.

Η πολυπλοκότητα αυτή επιβεβαιώνει ότι η Airbnb δεν μπορεί να εξεταστεί αποκλειστικά ως οικονομική δραστηριότητα, αλλά ως κοινωνικοοικονομικό φαινόμενο που επηρεάζει συνολικά τη λειτουργία των τοπικών κοινωνιών. Η κατανόηση των στάσεων των κατοίκων είναι επομένως απαραίτητη για τη διαμόρφωση αποτελεσματικών πολιτικών και στρατηγικών διαχείρισης της βραχυχρόνιας μίσθωσης, με στόχο τη διασφάλιση της βιωσιμότητας και της ισορροπίας μεταξύ τουριστικής ανάπτυξης και προστασίας της ποιότητας ζωής των κατοίκων της Κρήτης.

4.4 Μελέτη περίπτωσης: Το κατάλυμα Airbnb «Double Bee Villa» στην Κρήτη

Στο πλαίσιο της παρούσας έρευνας πραγματοποιήθηκε ποιοτική συνέντευξη με τον ιδιοκτήτη του καταλύματος Double Bee Villa, με στόχο τη διερεύνηση της εμπειρίας συμμετοχής στη βραχυχρόνια μίσθωση μέσω της πλατφόρμας Airbnb και την κατανόηση της συμβολής της συγκεκριμένης δραστηριότητας στην τοπική ανάπτυξη. Η επιλογή της συγκεκριμένης μελέτης περίπτωσης κρίθηκε ιδιαίτερα σημαντική, καθώς το κατάλυμα βρίσκεται σε ορεινή περιοχή της Κρήτης, όπου η τουριστική δραστηριότητα δεν είναι τόσο έντονα ανεπτυγμένη όσο στα μεγάλα παραθαλάσσια τουριστικά κέντρα.

Η περίπτωση αυτή παρουσιάζει ιδιαίτερο ερευνητικό ενδιαφέρον, επειδή αναδεικνύει τον ρόλο της βραχυχρόνιας μίσθωσης ως εργαλείου ενίσχυσης της τοπικής οικονομίας και αναζωογόνησης περιοχών που αντιμετωπίζουν φαινόμενα πληθυσμιακής συρρίκνωσης και οικονομικής στασιμότητας.

Η συνέντευξη ανέδειξε μια ιδιαίτερα θετική προσέγγιση απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση, καθώς ο ιδιοκτήτης θεωρεί ότι η Airbnb λειτουργεί ως σημαντικό μέσο ανάπτυξης τόσο για τον ίδιο όσο και για την ευρύτερη τοπική κοινωνία. Σύμφωνα με τον συμμετέχοντα, η δυνατότητα αξιοποίησης μιας κατοικίας σε ορεινή περιοχή μέσω της Airbnb δημιούργησε νέες προοπτικές οικονομικής δραστηριοποίησης, οι οποίες στο παρελθόν ήταν περιορισμένες λόγω της χαμηλής τουριστικής προβολής της περιοχής. Η εξέλιξη αυτή συνδέεται άμεσα με τη θεωρία της αποκεντρωμένης τουριστικής ανάπτυξης, σύμφωνα με την οποία οι εναλλακτικές μορφές τουρισμού μπορούν να ενισχύσουν περιοχές που παραμένουν εκτός του παραδοσιακού μαζικού τουριστικού μοντέλου (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019).

Ο ιδιοκτήτης του Double Bee Villa τόνισε ότι η βραχυχρόνια μίσθωση δεν λειτούργησε απλώς ως οικονομική δραστηριότητα, αλλά ως μηχανισμός αναβίωσης και προβολής της περιοχής. Η παρουσία επισκεπτών σε ένα μικρό ορεινό χωριό δημιουργεί νέα κινητικότητα, ενισχύει την τοπική κατανάλωση και συμβάλλει στη διατήρηση της ζωής στην ύπαιθρο. Η άποψη αυτή παρουσιάζει ιδιαίτερη σημασία, καθώς πολλά ορεινά χωριά της Κρήτης αντιμετωπίζουν τα τελευταία χρόνια έντονα προβλήματα γήρανσης του πληθυσμού, αστικοποίησης και εγκατάλειψης. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο, η ανάπτυξη μορφών ήπιου και εναλλακτικού τουρισμού μέσω της Airbnb θεωρείται ότι μπορεί να συμβάλει ουσιαστικά στη στήριξη της τοπικής κοινωνίας και στη συγκράτηση της πληθυσμιακής συρρίκνωσης.

Παράλληλα, ο συμμετέχων ανέφερε ότι η παρουσία επισκεπτών στο χωριό ενισχύει μικρές τοπικές επιχειρήσεις, όπως καφεενεία, παραδοσιακές ταβέρνες, φούρνους, καταστήματα τοπικών προϊόντων και άλλες οικογενειακές δραστηριότητες. Σύμφωνα με τον ίδιο, οι επισκέπτες που επιλέγουν ορεινά καταλύματα μέσω της Airbnb αναζητούν αυθεντικές εμπειρίες και έρχονται σε άμεση επαφή με την τοπική κοινωνία, γεγονός που οδηγεί σε μεγαλύτερη διάχυση του τουριστικού εισοδήματος στην περιοχή. Η διαπίστωση αυτή επιβεβαιώνει τη βιβλιογραφική προσέγγιση σύμφωνα με την οποία η βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να λειτουργήσει ως εργαλείο ενίσχυσης της τοπικής ανάπτυξης και αποκέντρωσης της τουριστικής δραστηριότητας (Kotler et al., 2019, Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019).

Σημαντικό στοιχείο της συνέντευξης αποτέλεσε και η αναφορά στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος της Κρήτης. Ο ιδιοκτήτης θεωρεί ότι η Airbnb δίνει τη δυνατότητα προβολής μιας διαφορετικής εικόνας του νησιού, πέρα από το μοντέλο του μαζικού παραθαλάσσιου τουρισμού. Μέσα από τη φιλοξενία σε ορεινές περιοχές, οι επισκέπτες γνωρίζουν την παραδοσιακή αρχιτεκτονική, την τοπική κουλτούρα, τη γαστρονομία, τη φύση και τον τρόπο ζωής της κρητικής υπαίθρου. Η εμπειρία αυτή θεωρείται από τον συμμετέχοντα ιδιαίτερα σημαντική, καθώς συμβάλλει στη δημιουργία πιο βιωματικών και αυθεντικών μορφών τουρισμού.

Η προσέγγιση αυτή συνδέεται άμεσα με τη θεωρία της εμπειρικής οικονομίας (experience economy), σύμφωνα με την οποία οι σύγχρονοι ταξιδιώτες δεν επιδιώκουν μόνο διαμονή, αλλά συνολικές εμπειρίες που συνδέονται με την τοπική ταυτότητα και την αυθεντικότητα του προορισμού (Pine & Gilmore, 1999). Ο ιδιοκτήτης του Double Bee Villa ανέφερε ότι οι επισκέπτες επιλέγουν το κατάλυμα ακριβώς επειδή επιθυμούν να βιώσουν μια πιο αυθεντική πλευρά της Κρήτης, μακριά από τα πολυσύχναστα τουριστικά θέρετρα. Η επαφή με τη φύση, η ηρεμία, η παραδοσιακή φιλοξενία και η προσωπική επικοινωνία αποτελούν βασικά στοιχεία που διαφοροποιούν την εμπειρία της διαμονής.

Παράλληλα, ιδιαίτερη σημασία αποδόθηκε στη συμβολή της Airbnb στη διατήρηση και αξιοποίηση της τοπικής αρχιτεκτονικής και των παραδοσιακών κατοικιών. Ο ιδιοκτήτης επισήμανε ότι χωρίς τη δυνατότητα οικονομικής αξιοποίησης μέσω της βραχυχρόνιας μίσθωσης, πολλά παλαιά σπίτια στα χωριά θα παρέμεναν εγκαταλελειμμένα ή αναξιοποίητα. Μέσω της Airbnb κατέστη δυνατή η ανακαίνιση και συντήρηση της κατοικίας, γεγονός που συνέβαλε τόσο στη διατήρηση της πολιτισμικής κληρονομιάς όσο και στη βελτίωση της εικόνας της περιοχής. Η διάσταση αυτή συνδέεται με τη θεωρία της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης, σύμφωνα με την οποία ο τουρισμός μπορεί να λειτουργήσει ως μέσο προστασίας

και ανάδειξης των τοπικών πολιτισμικών και κοινωνικών πόρων (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019).

Επιπλέον, ο συμμετέχων ανέφερε ότι η βραχυχρόνια μίσθωση λειτουργεί ως μέσο επιμήκυνσης της τουριστικής περιόδου. Σε αντίθεση με τον μαζικό τουρισμό, ο οποίος επικεντρώνεται κυρίως στους θερινούς μήνες, οι επισκέπτες που επιλέγουν ορεινές περιοχές ταξιδεύουν συχνά και εκτός υψηλής τουριστικής περιόδου. Η εξέλιξη αυτή ενισχύει τη βιωσιμότητα της τοπικής οικονομίας, καθώς δημιουργεί τουριστική κίνηση σε μεγαλύτερο μέρος του έτους και μειώνει την εποχικότητα.

Ο ιδιοκτήτης τόνισε επίσης ότι οι επισκέπτες της Airbnb εμφανίζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον για τις τοπικές δραστηριότητες και εμπειρίες, όπως πεζοπορίες, επισκέψεις στη φύση, συμμετοχή σε τοπικές εκδηλώσεις και γνωριμία με την παραδοσιακή κρητική κουζίνα. Το στοιχείο αυτό θεωρείται ιδιαίτερα σημαντικό, καθώς συνδέει τη βραχυχρόνια μίσθωση με μορφές εναλλακτικού και βιωματικού τουρισμού, οι οποίες θεωρούνται πιο συμβατές με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019, Pine & Gilmore, 1999).

Ιδιαίτερα θετική ήταν και η αναφορά στη σχέση μεταξύ οικοδεσπότη και επισκεπτών. Σύμφωνα με τον ιδιοκτήτη, η φιλοξενία μέσω Airbnb επιτρέπει πιο προσωπική επικοινωνία και δημιουργία σχέσεων εμπιστοσύνης. Η δυνατότητα παροχής τοπικών πληροφοριών, προτάσεων και εμπειριών ενισχύει την αίσθηση φιλοξενίας και διαφοροποιεί την εμπειρία σε σχέση με πιο απρόσωπες μορφές διαμονής. Η διάσταση αυτή συνδέεται με την έννοια της αυθεντικότητας στον τουρισμό, η οποία αποτελεί βασικό στοιχείο των σύγχρονων ταξιδιωτικών εμπειριών.

Παράλληλα, ο συμμετέχων υπογράμμισε ότι η Airbnb προσφέρει τη δυνατότητα σε μικρές οικογενειακές επιχειρήσεις να αποκτήσουν πρόσβαση στη διεθνή τουριστική αγορά χωρίς να απαιτούνται μεγάλα κεφάλαια ή πολύπλοκες τουριστικές υποδομές. Η ψηφιακή πλατφόρμα λειτουργεί ως μηχανισμός προβολής και σύνδεσης με επισκέπτες από διαφορετικές χώρες, ενισχύοντας την εξωστρέφεια των τοπικών κοινωνιών. Η διάσταση αυτή συνδέεται με τη θεωρία της πλατφορμοποίησης της οικονομίας (platform economy), σύμφωνα με την οποία οι ψηφιακές πλατφόρμες δημιουργούν νέες μορφές συμμετοχής στην αγορά και νέες ευκαιρίες μικροεπιχειρηματικότητας (Srnicsek, 2017).

Επιπλέον, ο ιδιοκτήτης του Double Bee Villa ανέφερε ότι καθοριστικό ρόλο στην ανάπτυξη και επιτυχία του καταλύματος διαδραμάτισε η δημιουργία πισίνας στον χώρο της βίλας. Σύμφωνα με τον ίδιο, η προσθήκη της πισίνας αναβάθμισε σημαντικά την ποιότητα της

τουριστικής εμπειρίας και ενίσχυσε την ελκυστικότητα του καταλύματος, ιδιαίτερα σε μια ορεινή περιοχή όπου οι επισκέπτες αναζητούν συνδυασμό χαλάρωσης, ιδιωτικότητας και επαφής με τη φύση. Η δυνατότητα ύπαρξης ιδιωτικής πισίνας θεωρήθηκε βασικό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα, καθώς αύξησε τη ζήτηση του καταλύματος και συνέβαλε στη βελτίωση των αξιολογήσεων και της συνολικής εικόνας του στην πλατφόρμα της Airbnb.

Ο συμμετέχων επισήμανε ότι η επένδυση αυτή δεν είχε μόνο οικονομική σημασία, αλλά συνέβαλε και στη συνολική αναβάθμιση του τουριστικού προϊόντος της περιοχής. Μέσα από τη δημιουργία ενός ποιοτικού και αισθητικά αναβαθμισμένου χώρου φιλοξενίας, κατέστη δυνατή η προσέλκυση επισκεπτών υψηλότερου επιπέδου, οι οποίοι ενδιαφέρονται για ήπιες, αυθεντικές και ποιοτικές μορφές τουρισμού. Η εξέλιξη αυτή θεωρείται ιδιαίτερα σημαντική για τις ορεινές περιοχές της Κρήτης, καθώς ενισχύει τη δυνατότητα ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού που βασίζονται στην ποιότητα και όχι αποκλειστικά στη μαζικότητα.

Παράλληλα, ο ιδιοκτήτης ανέφερε ότι η δημιουργία της πισίνας αύξησε τη διάρκεια παραμονής των επισκεπτών, καθώς το κατάλυμα μετατράπηκε σε έναν πιο ολοκληρωμένο χώρο διακοπών και χαλάρωσης. Οι επισκέπτες δεν χρησιμοποιούν πλέον το κατάλυμα μόνο ως σημείο διαμονής, αλλά ως συνολική εμπειρία φιλοξενίας, γεγονός που ενισχύει την οικονομική βιωσιμότητα της επιχείρησης και τη συνολική τουριστική κατανάλωση στην περιοχή. Η παρατήρηση αυτή συνδέεται με τη θεωρία της εμπειρικής οικονομίας, σύμφωνα με την οποία η σύγχρονη τουριστική εμπειρία βασίζεται όλο και περισσότερο στη δημιουργία μοναδικών και προσωποποιημένων εμπειριών για τον επισκέπτη (Pine & Gilmore, 1999).

Επιπλέον, ο συμμετέχων υπογράμμισε ότι τέτοιου είδους επενδύσεις συμβάλλουν ευρύτερα στην αναβάθμιση της εικόνας της ορεινής Κρήτης ως τουριστικού προορισμού. Η ύπαρξη ποιοτικών καταλυμάτων με σύγχρονες παροχές ενισχύει την ανταγωνιστικότητα της περιοχής και δημιουργεί προϋποθέσεις προσέλκυσης επισκεπτών που αναζητούν υψηλότερου επιπέδου υπηρεσίες, χωρίς να απομακρύνονται από το στοιχείο της αυθεντικότητας και της επαφής με την τοπική κουλτούρα. Σύμφωνα με τον ιδιοκτήτη, η ανάπτυξη τέτοιων υποδομών μπορεί να λειτουργήσει θετικά για την τοπική κοινωνία συνολικά, καθώς συμβάλλει στην ενίσχυση της οικονομικής δραστηριότητας, στη δημιουργία νέων ευκαιριών και στη γενικότερη τουριστική προβολή των ορεινών χωριών της Κρήτης.

Επιπλέον, ο ιδιοκτήτης εξέφρασε την άποψη ότι η βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να συμβάλει ουσιαστικά στην αναζωογόνηση της ελληνικής υπαίθρου. Η ύπαρξη τουριστικής δραστηριότητας σε μικρά χωριά δημιουργεί προοπτικές για νέες επενδύσεις, ενίσχυση της

τοπικής οικονομίας και διατήρηση του κοινωνικού ιστού. Σύμφωνα με τον ίδιο, χωρίς τέτοιες μορφές ανάπτυξης, πολλά χωριά κινδυνεύουν να ερημώσουν σταδιακά.

Η τοποθέτηση αυτή παρουσιάζει ιδιαίτερη σημασία για την κατανόηση της σχέσης μεταξύ τουρισμού και περιφερειακής ανάπτυξης. Η βραχυχρόνια μίσθωση, όταν συνδέεται με ήπιες μορφές τουρισμού και μικρής κλίμακας ανάπτυξη, φαίνεται να λειτουργεί ως εργαλείο αποκέντρωσης της τουριστικής δραστηριότητας και ενίσχυσης περιοχών που παραμένουν εκτός των μεγάλων τουριστικών ροών.

Συνολικά, η συνέντευξη με τον ιδιοκτήτη του Double Bee Villa ανέδειξε μια ιδιαίτερα θετική οπτική απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση και στη συμβολή της Airbnb στην ανάπτυξη των ορεινών περιοχών της Κρήτης. Η Airbnb παρουσιάζεται όχι μόνο ως οικονομική δραστηριότητα, αλλά και ως μέσο αναζωογόνησης της υπαίθρου, ενίσχυσης της τοπικής οικονομίας, διατήρησης της πολιτισμικής κληρονομιάς και προώθησης πιο βιώσιμων και αυθεντικών μορφών τουρισμού.

Η μελέτη περίπτωσης του Double Bee Villa δείχνει ότι η βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να λειτουργήσει θετικά για μικρές τοπικές κοινωνίες, ιδιαίτερα όταν συνδέεται με εναλλακτικό τουρισμό, περιοχές χαμηλής τουριστικής ανάπτυξης και ήπια αξιοποίηση των τοπικών πόρων. Η εμπειρία του ιδιοκτήτη αναδεικνύει ότι η Airbnb δεν αποτελεί μόνο ψηφιακή πλατφόρμα διαμονής, αλλά και εργαλείο τοπικής ανάπτυξης, κοινωνικής κινητικότητας και πολιτισμικής προβολής της κρητικής υπαίθρου.

4.5 Σύνθεση και ερμηνεία των αποτελεσμάτων της έρευνας

Η ανάλυση των αποτελεσμάτων του ερωτηματολογίου ανέδειξε σημαντικά στοιχεία σχετικά με τις αντιλήψεις των κατοίκων της Κρήτης απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση μέσω πλατφορμών όπως η Airbnb. Τα δεδομένα καταδεικνύουν ότι οι συμμετέχοντες αντιμετωπίζουν το φαινόμενο με σύνθετο τρόπο, αναγνωρίζοντας τόσο τις θετικές οικονομικές προοπτικές όσο και τις κοινωνικές και χωρικές προκλήσεις που προκύπτουν από την εξάπλωσή του. Η ερμηνεία των αποτελεσμάτων πραγματοποιείται σε σύνδεση με το θεωρητικό πλαίσιο της έρευνας, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στη θεωρία της κοινωνικής ανταλλαγής, στη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη και στις σύγχρονες προσεγγίσεις για τον ρόλο της Airbnb στις τοπικές κοινωνίες.

Ένα από τα βασικότερα ευρήματα της έρευνας είναι ότι σημαντικό ποσοστό των συμμετεχόντων θεωρεί ότι η Airbnb συμβάλλει θετικά στην οικονομία της Κρήτης. Η βραχυχρόνια μίσθωση θεωρείται ότι ενισχύει το εισόδημα των ιδιοκτητών, δημιουργεί νέες

μορφές οικονομικής δραστηριότητας και συμβάλλει στην ενίσχυση της τοπικής οικονομίας μέσω της κατανάλωσης σε τοπικές επιχειρήσεις. Οι περισσότεροι ερωτώμενοι αναγνώρισαν ότι η Airbnb δημιουργεί πρόσθετο εισόδημα για τους ιδιοκτήτες κατοικιών και συμβάλλει στην ενίσχυση της συνολικής οικονομικής δραστηριότητας. Η συγκεκριμένη αντίληψη παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον, καθώς επιβεβαιώνει ότι οι κάτοικοι αναγνωρίζουν τη σύνδεση μεταξύ τουρισμού και οικονομικής ανάπτυξης.

Η εικόνα αυτή συνδέεται άμεσα με τη θεωρία της κοινωνικής ανταλλαγής (Social Exchange Theory), σύμφωνα με την οποία οι πολίτες τείνουν να αξιολογούν θετικά την τουριστική ανάπτυξη όταν αντιλαμβάνονται ότι αποφέρει οικονομικά και κοινωνικά οφέλη για την κοινότητά τους (Ap, 1992). Η θεωρία αυτή φαίνεται να επιβεβαιώνεται έντονα στην περίπτωση της Κρήτης, καθώς μεγάλο μέρος των συμμετεχόντων εμφανίζεται θετικό απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση ακριβώς λόγω της οικονομικής της συμβολής.

Η ανάλυση των απαντήσεων έδειξε επίσης ότι πολλοί συμμετέχοντες θεωρούν πως η Airbnb συμβάλλει στην αύξηση της τουριστικής κίνησης σε περιοχές που παραδοσιακά δεν συμμετείχαν έντονα στην τουριστική δραστηριότητα. Το εύρημα αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό για την Κρήτη, καθώς μεγάλο μέρος της τουριστικής ανάπτυξης του νησιού είναι συγκεντρωμένο κυρίως στις παραθαλάσσιες και μαζικά τουριστικές περιοχές. Η βραχυχρόνια μίσθωση φαίνεται να λειτουργεί ως μηχανισμός γεωγραφικής διάχυσης του τουρισμού, προσφέροντας δυνατότητες ανάπτυξης και σε ορεινές ή λιγότερο προβλεβημένες περιοχές.

Η διαπίστωση αυτή ενισχύεται και από τα αποτελέσματα της συνέντευξης με τον ιδιοκτήτη του Double Bee Villa, ο οποίος υποστήριξε ότι η Airbnb συνέβαλε ουσιαστικά στην προβολή μιας ορεινής περιοχής της Κρήτης και στη δημιουργία νέων οικονομικών προοπτικών για το χωριό. Σύμφωνα με τον ίδιο, η παρουσία επισκεπτών σε μια περιοχή που μέχρι πρότινος δεν συμμετείχε ενεργά στις τουριστικές ροές δημιούργησε νέες μορφές κινητικότητας, ενίσχυσε μικρές επιχειρήσεις και συνέβαλε στη διατήρηση της ζωής στην ύπαιθρο. Η σύνδεση ποσοτικών και ποιοτικών δεδομένων επιβεβαιώνει ότι η βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να λειτουργήσει ως εργαλείο αποκέντρωσης της τουριστικής δραστηριότητας και ανάπτυξης περιοχών που βρίσκονται εκτός του μοντέλου του μαζικού τουρισμού (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019).

Παράλληλα, σημαντικό μέρος των συμμετεχόντων δήλωσε ότι η Airbnb συμβάλλει στη δημιουργία νέων μορφών επιχειρηματικότητας. Οι απαντήσεις δείχνουν ότι οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται τη βραχυχρόνια μίσθωση όχι μόνο ως μέσο συμπληρωματικού εισοδήματος,

αλλά και ως νέα μορφή μικροεπιχειρηματικής δραστηριότητας, η οποία επιτρέπει σε ιδιώτες και μικρές οικογενειακές επιχειρήσεις να αποκτήσουν πρόσβαση στην τουριστική αγορά. Η διάσταση αυτή θεωρείται ιδιαίτερα σημαντική, καθώς συνδέεται με τη διάχυση του τουριστικού εισοδήματος σε ευρύτερα τμήματα της τοπικής κοινωνίας (Kotler et al., 2019).

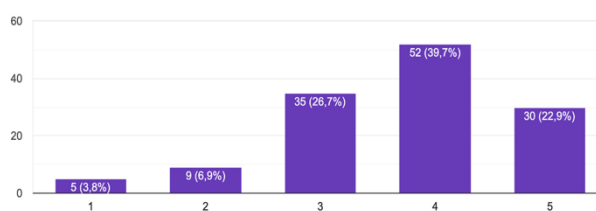
Η εξέλιξη αυτή συνδέεται με τη θεωρία της πλατφορμοποίησης της οικονομίας (platform economy), σύμφωνα με την οποία οι ψηφιακές πλατφόρμες δημιουργούν νέες δυνατότητες συμμετοχής στην αγορά μέσω της αξιοποίησης ψηφιακών εργαλείων και δικτύων (Srnicsek, 2017). Η Airbnb φαίνεται να λειτουργεί ως μηχανισμός που επιτρέπει σε μικρές οικογενειακές μονάδες να αποκτήσουν πρόσβαση σε διεθνές κοινό, χωρίς να απαιτούνται μεγάλα επενδυτικά κεφάλαια ή σύνθετες τουριστικές υποδομές.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει και το εύρημα ότι πολλοί συμμετέχοντες θεωρούν πως η Airbnb συμβάλλει στην αναβάθμιση της τουριστικής εμπειρίας. Οι κάτοικοι φαίνεται να αναγνωρίζουν ότι οι επισκέπτες που επιλέγουν βραχυχρόνιες μισθώσεις αναζητούν πιο αυθεντικές μορφές φιλοξενίας και πιο άμεση επαφή με την τοπική κουλτούρα. Η άποψη αυτή παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον, καθώς αναδεικνύει τη διαφοροποίηση της τουριστικής ζήτησης και τη μετατόπιση προς μορφές τουρισμού που βασίζονται περισσότερο στην εμπειρία και λιγότερο στην τυποποιημένη κατανάλωση (Pine & Gilmore, 1999).

Η τάση αυτή επιβεβαιώνει τη θεωρία της εμπειρικής οικονομίας (experience economy), σύμφωνα με την οποία οι σύγχρονοι ταξιδιώτες αναζητούν προσωποποιημένες και αυθεντικές εμπειρίες, οι οποίες δημιουργούν συναισθηματική σύνδεση με τον προορισμό (Pine & Gilmore, 1999). Οι απαντήσεις των κατοίκων δείχνουν ότι η Airbnb θεωρείται από αρκετούς ως εργαλείο που προωθεί αυτή τη μορφή τουρισμού, ιδιαίτερα σε περιοχές της Κρήτης όπου η τοπική κουλτούρα και η παραδοσιακή φιλοξενία αποτελούν σημαντικά στοιχεία της τουριστικής ταυτότητας.

Η διάσταση αυτή αναδείχθηκε ιδιαίτερα έντονα και μέσα από τη συνέντευξη με τον ιδιοκτήτη του Double Bee Villa. Σύμφωνα με τον συμμετέχοντα, οι επισκέπτες που επιλέγουν τη βίλα ενδιαφέρονται να γνωρίσουν μια διαφορετική πλευρά της Κρήτης, η οποία συνδέεται με την

Ε4. Η Airbnb μπορεί να συνυπάρξει αρμονικά με τις τοπικές κοινότητες.
131 απαντήσεις



Διάγραμμα 6

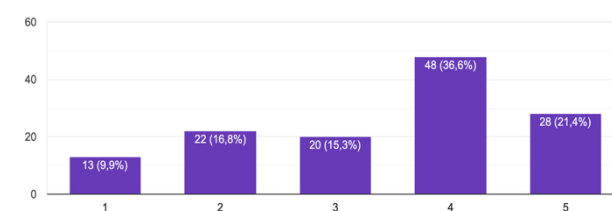
παραδοσιακή αρχιτεκτονική, τη φύση, τη γαστρονομία και την καθημερινή ζωή της υπαίθρου. Η εμπειρία της φιλοξενίας δεν περιορίζεται μόνο στη διαμονή, αλλά συνδέεται με τη συνολική εμπειρία επαφής με τον τόπο και τους ανθρώπους του.

Ιδιαίτερα σημαντική ήταν επίσης η αναφορά του ιδιοκτήτη στη δημιουργία της πισίνας ως στοιχείου αναβάθμισης του τουριστικού προϊόντος. Η επένδυση αυτή παρουσιάστηκε όχι μόνο ως μέσο αύξησης της ανταγωνιστικότητας του καταλύματος, αλλά και ως παράγοντας προσέλκυσης επισκεπτών υψηλότερου επιπέδου που αναζητούν ποιοτικές και αυθεντικές εμπειρίες φιλοξενίας. Σύμφωνα με τον ιδιοκτήτη, η δημιουργία της πισίνας συνέβαλε σημαντικά στην αύξηση της ζήτησης, στη βελτίωση της εικόνας του καταλύματος και στην επιμήκυνση της διάρκειας παραμονής των επισκεπτών. Η παρατήρηση αυτή ενισχύει την άποψη ότι η ποιότητα και η διαφοροποίηση αποτελούν βασικούς παράγοντες βιωσιμότητας για τον σύγχρονο τουρισμό.

Ωστόσο, παρά τη γενικά θετική στάση απέναντι στην οικονομική συμβολή της Airbnb, τα δεδομένα του ερωτηματολογίου ανέδειξαν σημαντικές ανησυχίες σχετικά με τις κοινωνικές και στεγαστικές επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Ένα ιδιαίτερα μεγάλο ποσοστό των συμμετεχόντων δήλωσε ότι η εξάπλωση της Airbnb συμβάλλει στην αύξηση των ενοικίων και στη μείωση των διαθέσιμων κατοικιών για μόνιμη κατοικία. Το εύρημα αυτό θεωρείται ιδιαίτερα σημαντικό, καθώς αποτυπώνει μια από τις βασικότερες κοινωνικές προκλήσεις που συνδέονται διεθνώς με τη βραχυχρόνια μίσθωση.

Η ανησυχία αυτή εμφανίζεται εντονότερη σε περιοχές με υψηλή τουριστική ανάπτυξη, γεγονός που δείχνει ότι οι επιδράσεις της Airbnb διαφοροποιούνται σημαντικά ανάλογα με τον βαθμό τουριστικής πίεσης. Σε αστικές ή παραθαλάσσιες περιοχές, όπου η τουριστική ζήτηση είναι ιδιαίτερα αυξημένη, η μετατροπή κατοικιών σε βραχυχρόνιες μισθώσεις φαίνεται να δημιουργεί εντονότερα προβλήματα πρόσβασης στη στέγαση για τους μόνιμους κατοίκους. Το στοιχείο αυτό συνδέεται με το φαινόμενο του τουριστικού εξευγενισμού (tourism gentrification), σύμφωνα με το οποίο η τουριστική ανάπτυξη οδηγεί σε μεταβολή της κοινωνικής σύνθεσης και αύξηση του κόστους κατοικίας (Gotham, 2005).

Ε2. Θα υποστήριζα ρυθμιστικά μέτρα για τον περιορισμό της Airbnb.
131 απαντήσεις



Διάγραμμα 7

Παράλληλα, οι απαντήσεις των συμμετεχόντων καταδεικνύουν ότι αρκετοί κάτοικοι θεωρούν πως η Airbnb επηρεάζει την καθημερινότητα και τη λειτουργία των τοπικών κοινωνιών. Η αυξημένη κινητικότητα επισκεπτών, η αλλαγή χρήσης των κατοικιών και η μετατροπή ορισμένων περιοχών σε τουριστικούς χώρους θεωρείται ότι αλλοιώνουν τον χαρακτήρα των γειτονιών και μειώνουν το αίσθημα κοινότητας. Οι προβληματισμοί αυτοί είναι ιδιαίτερα σημαντικοί, καθώς συνδέονται με την έννοια της κοινωνικής συνοχής και της βιωσιμότητας των τοπικών κοινωνιών (Τσάρτας, Ζαρκοτσή & Κυριακάκη, 2020).

Η διάσταση αυτή επιβεβαιώνει τις θεωρίες περί τουριστικοποίησης (touristification), σύμφωνα με τις οποίες η υπερβολική τουριστική ανάπτυξη μεταβάλλει σταδιακά τον κοινωνικό και χωρικό χαρακτήρα των περιοχών (Smith, 2002). Η ερμηνεία των αποτελεσμάτων δείχνει ότι οι κάτοικοι της Κρήτης αναγνωρίζουν την ανάγκη ύπαρξης ισορροπίας μεταξύ τουριστικής ανάπτυξης και προστασίας της ποιότητας ζωής.

Ιδιαίτερα σημαντική είναι και η διαφοροποίηση των απαντήσεων ανάλογα με την ηλικία και τη σχέση των συμμετεχόντων με τον τουρισμό. Οι νεότερες ηλικιακές ομάδες εμφανίζονται γενικά πιο θετικές απέναντι στην Airbnb, πιθανόν λόγω της μεγαλύτερης εξοικείωσης με τις ψηφιακές πλατφόρμες και τις νέες μορφές οικονομίας διαμοιρασμού. Αντίθετα, μεγαλύτερες ηλικιακές ομάδες εμφανίζονται πιο επιφυλακτικές, δίνοντας μεγαλύτερη έμφαση στις κοινωνικές αλλαγές και στις επιδράσεις στην καθημερινότητα των τοπικών κοινωνιών.

Παράλληλα, οι συμμετέχοντες που σχετίζονται επαγγελματικά με τον τουρισμό εμφανίζονται πιο θετικοί απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση σε σχέση με όσους δεν έχουν άμεση οικονομική σύνδεση με τον τουριστικό τομέα. Το εύρημα αυτό επιβεβαιώνει ξανά τη θεωρία της κοινωνικής ανταλλαγής, σύμφωνα με την οποία οι στάσεις απέναντι στον τουρισμό διαμορφώνονται με βάση το αντιλαμβανόμενο ισοζύγιο κόστους και οφέλους (Ap, 1992).

Επιπλέον, ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η στάση των συμμετεχόντων απέναντι στη ρύθμιση της Airbnb. Τα δεδομένα δείχνουν ότι οι περισσότεροι κάτοικοι δεν επιθυμούν την κατάργηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, αλλά την ύπαρξη σαφούς θεσμικού πλαισίου που θα διασφαλίζει τη βιώσιμη λειτουργία της. Η άποψη αυτή υποδηλώνει ότι οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται τη βραχυχρόνια μίσθωση ως αναπόσπαστο μέρος της σύγχρονης τουριστικής πραγματικότητας, θεωρούν όμως απαραίτητη τη θέσπιση κανόνων που να προστατεύουν τόσο την τοπική κοινωνία όσο και την αγορά κατοικίας.

Η ανάγκη αυτή συνδέεται άμεσα με τη θεωρία της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης, σύμφωνα με την οποία η ανάπτυξη του τουρισμού πρέπει να συνοδεύεται από στρατηγικό σχεδιασμό,

θεσμικό έλεγχο και προστασία των τοπικών κοινωνιών (Μυλωνόπουλος, 2021). Η βιωσιμότητα δεν αφορά μόνο την οικονομική ανάπτυξη, αλλά και τη διατήρηση της κοινωνικής συνοχής, της πολιτισμικής ταυτότητας και της ποιότητας ζωής των κατοίκων.

Σημαντικό εύρημα αποτελεί επίσης το γεγονός ότι πολλοί συμμετέχοντες αναγνωρίζουν τη διαφορετική επίδραση της Airbnb στις ορεινές και λιγότερο ανεπτυγμένες περιοχές της Κρήτης. Σε αυτές τις περιοχές, η βραχυχρόνια μίσθωση φαίνεται να αντιμετωπίζεται περισσότερο ως ευκαιρία ανάπτυξης και λιγότερο ως πηγή κοινωνικών προβλημάτων. Η αντίληψη αυτή επιβεβαιώνεται και από τη συνέντευξη του ιδιοκτήτη του Double Bee Villa, ο οποίος παρουσίασε τη βραχυχρόνια μίσθωση ως μέσο ενίσχυσης της τοπικής οικονομίας, αναβίωσης της υπαίθρου και συγκράτησης της πληθυσμιακής συρρίκνωσης.

Συνολικά, η εις βάθος ανάλυση των δεδομένων του ερωτηματολογίου και της ποιοτικής συνέντευξης καταδεικνύει ότι οι κάτοικοι της Κρήτης αντιμετωπίζουν τη βραχυχρόνια μίσθωση ως ένα σύνθετο και πολυδιάστατο φαινόμενο. Η Airbnb αναγνωρίζεται ως σημαντικός παράγοντας οικονομικής ανάπτυξης, τουριστικής διαφοροποίησης και προβολής του νησιού, αλλά ταυτόχρονα συνδέεται με ανησυχίες σχετικά με τη στέγαση, την κοινωνική συνοχή και τη βιώσιμη διαχείριση του τουρισμού.

Η πολυπλοκότητα αυτή αναδεικνύει ότι η επίδραση της Airbnb δεν μπορεί να αξιολογηθεί μονοδιάστατα. Αντίθετα, απαιτείται ολιστική προσέγγιση που να λαμβάνει υπόψη τόσο τις οικονομικές όσο και τις κοινωνικές διαστάσεις του φαινομένου. Η περίπτωση της Κρήτης δείχνει ότι η βιωσιμότητα της βραχυχρόνιας μίσθωσης εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από το χωρικό πλαίσιο ανάπτυξής της, την ένταση της τουριστικής δραστηριότητας και την ύπαρξη κατάλληλων πολιτικών διαχείρισης και ρύθμισης.

4.6 Συνοπτική συσχέτιση και σύνοψη ευρημάτων

Η ανάλυση των δεδομένων του ερωτηματολογίου και της ποιοτικής συνέντευξης ανέδειξε ότι η στάση των κατοίκων απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση μέσω της Airbnb διαμορφώνεται μέσα από έναν συνδυασμό οικονομικών, κοινωνικών και τοπικών παραγόντων. Τα αποτελέσματα της έρευνας έδειξαν ότι οι περισσότεροι συμμετέχοντες αναγνωρίζουν σημαντικά οικονομικά οφέλη από την ανάπτυξη της Airbnb, ιδιαίτερα σε επίπεδο ενίσχυσης του τουρισμού, δημιουργίας πρόσθετου εισοδήματος και ενδυνάμωσης της τοπικής οικονομικής δραστηριότητας.

Παράλληλα, η έρευνα κατέδειξε ότι οι στάσεις των κατοίκων διαφοροποιούνται ανάλογα με τα δημογραφικά και επαγγελματικά χαρακτηριστικά των συμμετεχόντων. Οι νεότερες

ηλικιακές ομάδες εμφανίζονται γενικά περισσότερο θετικές απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση, γεγονός που συνδέεται πιθανόν με τη μεγαλύτερη εξοικείωση με τις ψηφιακές πλατφόρμες και τις νέες μορφές οικονομικής δραστηριότητας. Αντίθετα, μεγαλύτερες ηλικιακές ομάδες παρουσιάζουν πιο επιφυλακτική στάση, δίνοντας μεγαλύτερη έμφαση στις πιθανές κοινωνικές και στεγαστικές επιδράσεις της τουριστικής ανάπτυξης.

Επιπλέον, σημαντικές διαφοροποιήσεις καταγράφηκαν και σε σχέση με την επαγγελματική σύνδεση των συμμετεχόντων με τον τουριστικό τομέα. Τα άτομα που δραστηριοποιούνται επαγγελματικά στον τουρισμό ή επωφελούνται άμεσα από αυτόν εμφανίζονται περισσότερο θετικά απέναντι στην Airbnb, καθώς αντιλαμβάνονται σε μεγαλύτερο βαθμό τα οικονομικά οφέλη που δημιουργεί η βραχυχρόνια μίσθωση. Αντίθετα, συμμετέχοντες που δεν συνδέονται επαγγελματικά με τον τουρισμό εμφανίζονται συχνότερα πιο επιφυλακτικοί, κυρίως ως προς τις κοινωνικές επιδράσεις και την αύξηση του κόστους κατοικίας.

Παράλληλα, τα αποτελέσματα ανέδειξαν ότι οι συμμετέχοντες αναγνωρίζουν τόσο θετικές όσο και αρνητικές επιδράσεις της Airbnb. Από τη μία πλευρά, η βραχυχρόνια μίσθωση θεωρείται ότι συμβάλλει στην οικονομική ανάπτυξη, στην τουριστική προβολή και στην ενίσχυση της επιχειρηματικότητας. Από την άλλη πλευρά, διατυπώνονται προβληματισμοί σχετικά με τη στεγαστική πίεση, την αύξηση των ενοικίων και τη μεταβολή της φυσιογνωμίας ορισμένων περιοχών.

Ωστόσο, ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι οι αρνητικές επιδράσεις φαίνεται να συνδέονται κυρίως με αστικές και έντονα τουριστικές περιοχές, όπου η μεγάλη συγκέντρωση βραχυχρόνιων μισθώσεων δημιουργεί αυξημένες πιέσεις στη στεγαστική αγορά και στην καθημερινότητα των κατοίκων. Αντίθετα, στις ορεινές και λιγότερο ανεπτυγμένες περιοχές της Κρήτης, η Airbnb φαίνεται να αντιμετωπίζεται περισσότερο ως εργαλείο οικονομικής ενίσχυσης και τοπικής ανάπτυξης. Η διαφοροποίηση αυτή αναδείχθηκε ιδιαίτερα μέσα από τη συνέντευξη με τον ιδιοκτήτη του Double Bee Villa, όπου η βραχυχρόνια μίσθωση παρουσιάστηκε ως μέσο αναζωογόνησης της υπαίθρου και ενίσχυσης της τοπικής κοινωνίας.

Η ποιοτική διάσταση της έρευνας επιβεβαίωσε ότι σε περιοχές χαμηλής τουριστικής ανάπτυξης η Airbnb μπορεί να λειτουργήσει θετικά για την τοπική οικονομία, συμβάλλοντας στη διατήρηση της ζωής στα χωριά, στην αξιοποίηση παραδοσιακών κατοικιών και στην ενίσχυση μικρών τοπικών επιχειρήσεων. Παράλληλα, αναδείχθηκε η σημασία της εμπειρίας φιλοξενίας, της αυθεντικότητας και της σύνδεσης των επισκεπτών με την τοπική κουλτούρα και τον εναλλακτικό τουρισμό.

Συνολικά, τα αποτελέσματα της έρευνας δείχνουν ότι η βραχυχρόνια μίσθωση μέσω Airbnb αποτελεί ένα σύνθετο φαινόμενο με πολυδιάστατες επιδράσεις. Η αξιολόγηση του φαινομένου διαφοροποιείται ανάλογα με τον βαθμό τουριστικής ανάπτυξης κάθε περιοχής, τη σχέση των κατοίκων με τον τουρισμό και τον τρόπο με τον οποίο οι ίδιοι αντιλαμβάνονται την ισορροπία μεταξύ οικονομικών οφελών και κοινωνικών επιδράσεων. Οι διαπιστώσεις αυτές δημιουργούν τη βάση για την περαιτέρω συζήτηση και ερμηνεία των ευρημάτων στο επόμενο κεφάλαιο της εργασίας.

5. Συζήτηση και ερμηνεία αποτελεσμάτων

Η παρούσα ενότητα αποτελεί το βασικό ερμηνευτικό μέρος της διπλωματικής εργασίας, καθώς επιχειρεί να συνδέσει τα αποτελέσματα της εμπειρικής έρευνας με το θεωρητικό πλαίσιο και τη σχετική βιβλιογραφία. Στόχος δεν είναι η απλή επανάληψη των αποτελεσμάτων που παρουσιάστηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο, αλλά η βαθύτερη κατανόηση της σημασίας τους. Η συζήτηση επικεντρώνεται στον τρόπο με τον οποίο οι κάτοικοι της Κρήτης αντιλαμβάνονται την Airbnb, στις κοινωνικές και οικονομικές επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης, καθώς και στη διαφοροποίηση των επιδράσεων ανάμεσα σε αστικές, τουριστικά ανεπτυγμένες και ορεινές περιοχές.

Η συνολική εικόνα που προκύπτει από την έρευνα είναι ότι η Airbnb δεν αντιμετωπίζεται από τους κατοίκους ως ένα απόλυτα θετικό ή απόλυτα αρνητικό φαινόμενο. Αντίθετα, γίνεται αντιληπτή ως μια σύνθετη μορφή τουριστικής δραστηριότητας, η οποία δημιουργεί ταυτόχρονα ευκαιρίες και προκλήσεις. Η διττή αυτή διάσταση αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα ευρήματα της εργασίας, καθώς δείχνει ότι η στάση των κατοίκων διαμορφώνεται μέσα από μια διαδικασία αξιολόγησης των ωφελειών και των επιβαρύνσεων. Η παρατήρηση αυτή συνδέεται άμεσα με τη θεωρία της κοινωνικής ανταλλαγής, σύμφωνα με την οποία οι κάτοικοι τείνουν να υποστηρίζουν τον τουρισμό όταν θεωρούν ότι τα οφέλη υπερτερούν των αρνητικών συνεπειών (Ap, 1992).

Στην περίπτωση της Κρήτης, η οικονομική διάσταση της Airbnb αναδεικνύεται ιδιαίτερα ισχυρή. Οι συμμετέχοντες φαίνεται να αναγνωρίζουν ότι η βραχυχρόνια μίσθωση δημιουργεί νέες δυνατότητες εισοδήματος, αξιοποίησης ακινήτων και ενίσχυσης της τοπικής επιχειρηματικότητας. Το στοιχείο αυτό είναι αναμενόμενο, καθώς η Κρήτη αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους τουριστικούς προορισμούς της Ελλάδας και ο τουρισμός συνδέεται σε μεγάλο βαθμό με την απασχόληση, την κατανάλωση και την τοπική ανάπτυξη. Επομένως, η

Airbnb εντάσσεται σε ένα ήδη ισχυρό τουριστικό οικοσύστημα και γίνεται αντιληπτή ως ένας επιπλέον μηχανισμός οικονομικής ενεργοποίησης.

Ωστόσο, το οικονομικό όφελος δεν κατανέμεται ισότιμα σε όλους τους κατοίκους. Από την έρευνα προκύπτει ότι οι κάτοικοι που έχουν άμεση ή έμμεση σχέση με τον τουρισμό εμφανίζονται περισσότερο θετικοί απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση. Αντίθετα, όσοι δεν εργάζονται στον τουριστικό τομέα ή δεν αποκομίζουν άμεσο εισόδημα από αυτόν εμφανίζονται περισσότερο επιφυλακτικοί. Η διαφοροποίηση αυτή είναι ιδιαίτερα σημαντική, διότι δείχνει ότι η στάση απέναντι στην Airbnb δεν καθορίζεται μόνο από το ίδιο το φαινόμενο, αλλά και από τη θέση που κατέχει κάθε κάτοικος μέσα στην τοπική οικονομία. Όσοι συμμετέχουν στην τουριστική αγορά βλέπουν περισσότερο τις ευκαιρίες, ενώ όσοι βρίσκονται εκτός αυτής βιώνουν εντονότερα τις πιθανές επιβαρύνσεις.

Η διαπίστωση αυτή αναδεικνύει και ένα ζήτημα κοινωνικής δικαιοσύνης. Η Airbnb μπορεί να αυξάνει το εισόδημα ορισμένων ιδιοκτητών ή επαγγελματιών, αλλά ταυτόχρονα μπορεί να δημιουργεί δυσκολίες για άλλες κοινωνικές ομάδες, κυρίως σε σχέση με τη στέγαση. Η αύξηση των ενοικίων, η μείωση της διαθέσιμης κατοικίας για μακροχρόνια μίσθωση και η μετατροπή κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα αποτελούν βασικές ανησυχίες που έχουν αναδειχθεί τόσο στη διεθνή βιβλιογραφία όσο και στην παρούσα έρευνα. Το ζήτημα αυτό συνδέεται με το φαινόμενο του τουριστικού εξευγενισμού, όπου η τουριστική αξιοποίηση του χώρου οδηγεί σε αύξηση των τιμών και σε σταδιακό εκτοπισμό μόνιμων κατοίκων ή κοινωνικά ευάλωτων ομάδων (Gotham, 2005).

Παρόλα αυτά, η παρούσα έρευνα δείχνει ότι οι επιδράσεις της Airbnb δεν είναι ίδιες σε όλες τις περιοχές. Αυτό αποτελεί ένα από τα πιο ουσιαστικά συμπεράσματα της εργασίας. Στις αστικές και έντονα τουριστικές περιοχές, η βραχυχρόνια μίσθωση φαίνεται να συνδέεται περισσότερο με πιέσεις στη στεγαστική αγορά, αύξηση των ενοικίων, τουριστικοποίηση της καθημερινότητας και μεταβολή της φυσιογνωμίας των γειτονιών. Σε αυτές τις περιοχές, η Airbnb λειτουργεί συχνά ανταγωνιστικά προς τη μόνιμη κατοικία, καθώς τα ακίνητα αποκτούν μεγαλύτερη οικονομική αξία ως τουριστικά καταλύματα παρά ως κατοικίες για τους μόνιμους κατοίκους.

Αντίθετα, στις ορεινές και λιγότερο ανεπτυγμένες περιοχές της Κρήτης, η Airbnb φαίνεται να αποκτά διαφορετικό χαρακτήρα. Εκεί δεν εμφανίζεται κυρίως ως παράγοντας στεγαστικής πίεσης, αλλά ως εργαλείο τοπικής ανάπτυξης. Η περίπτωση του Double Bee Villa είναι ιδιαίτερα χαρακτηριστική, καθώς αναδεικνύει πώς ένα κατάλυμα βραχυχρόνιας μίσθωσης

μπορεί να συμβάλει στην αναζωογόνηση ενός μικρού ορεινού χωριού. Η παρουσία επισκεπτών σε περιοχές που δεν εντάσσονται στον μαζικό τουρισμό μπορεί να ενισχύσει μικρές τοπικές επιχειρήσεις, να αυξήσει την κατανάλωση, να προβάλει την τοπική ταυτότητα και να δημιουργήσει νέα αναπτυξιακή δυναμική.

Η διαφοροποίηση αυτή είναι πολύ σημαντική για τη συνολική αξιολόγηση της Airbnb στην Κρήτη. Δεν μπορεί να εφαρμοστεί μία ενιαία ερμηνεία για όλες τις περιοχές. Η ίδια δραστηριότητα μπορεί να έχει αρνητικές συνέπειες σε ένα αστικό κέντρο με υψηλή στεγαστική πίεση και θετικές συνέπειες σε ένα χωριό που αντιμετωπίζει πληθυσμιακή συρρίκνωση και περιορισμένες οικονομικές δυνατότητες. Συνεπώς, η αξιολόγηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης πρέπει να γίνεται με βάση το χωρικό και κοινωνικό πλαίσιο μέσα στο οποίο αναπτύσσεται.

Η παραπάνω διαπίστωση συνδέεται άμεσα με την έννοια της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης. Η βιωσιμότητα δεν σημαίνει απλώς αύξηση της τουριστικής δραστηριότητας, αλλά ισορροπία ανάμεσα στην οικονομική ανάπτυξη, την κοινωνική συνοχή, την προστασία της κατοικίας και τη διατήρηση της τοπικής ταυτότητας. Στην περίπτωση της Κρήτης, η Airbnb μπορεί να λειτουργήσει βιώσιμα όταν αναπτύσσεται με τρόπο που ενισχύει τις τοπικές κοινωνίες χωρίς να τις επιβαρύνει υπέρμετρα. Αυτό σημαίνει ότι η βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να είναι θετική για περιοχές που χρειάζονται τουριστική τόνωση, αλλά απαιτείται μεγαλύτερη προσοχή σε περιοχές όπου η τουριστική πίεση είναι ήδη αυξημένη.

Ιδιαίτερη σημασία έχει επίσης η σύνδεση της Airbnb με τον εναλλακτικό και βιωματικό τουρισμό. Τα ευρήματα δείχνουν ότι η βραχυχρόνια μίσθωση δεν αφορά μόνο τη διαμονή, αλλά συνδέεται με μια διαφορετική τουριστική εμπειρία. Οι επισκέπτες που επιλέγουν καταλύματα σε ορεινές ή αγροτικές περιοχές αναζητούν συχνά ηρεμία, αυθεντικότητα, επαφή με τη φύση, τοπική κουλτούρα και προσωπική φιλοξενία. Η διάσταση αυτή συνδέεται με τη θεωρία της εμπειρικής οικονομίας, σύμφωνα με την οποία οι σύγχρονοι ταξιδιώτες δεν αναζητούν μόνο υπηρεσίες, αλλά ολοκληρωμένες εμπειρίες που δημιουργούν συναισθηματική σύνδεση με τον τόπο (Pine & Gilmore, 1999).

Η περίπτωση του Double Bee Villa ενισχύει αυτή την ερμηνεία. Η βίλα δεν παρουσιάζεται απλώς ως χώρος διαμονής, αλλά ως ολοκληρωμένη εμπειρία φιλοξενίας σε ορεινή περιοχή. Η δημιουργία πισίνας, όπως αναφέρθηκε στη συνέντευξη, λειτούργησε καθοριστικά για την αναβάθμιση της εμπειρίας των επισκεπτών και την αύξηση της ελκυστικότητας του καταλύματος. Το στοιχείο αυτό δείχνει ότι η ποιότητα των υποδομών μπορεί να ενισχύσει σημαντικά την ανταγωνιστικότητα ακόμη και σε περιοχές που δεν ανήκουν στον πυρήνα του

μαζικού τουρισμού. Παράλληλα, δείχνει ότι ο εναλλακτικός τουρισμός δεν σημαίνει χαμηλότερη ποιότητα, αλλά διαφορετικό μοντέλο τουριστικής εμπειρίας, βασισμένο στην αυθεντικότητα, την ιδιωτικότητα, την τοπικότητα και την ποιότητα.

Η ποιοτική διάσταση της έρευνας ανέδειξε επίσης τη συμβολή της Airbnb στη διατήρηση και αξιοποίηση κατοικιών που διαφορετικά θα παρέμεναν ανενεργές ή εγκαταλελειμμένες. Αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό για τα χωριά της Κρήτης, όπου η εγκατάλειψη κατοικιών, η γήρανση του πληθυσμού και η μείωση της οικονομικής δραστηριότητας αποτελούν υπαρκτά ζητήματα. Μέσα από τη βραχυχρόνια μίσθωση, παλαιά ή αναξιοποίητα ακίνητα μπορούν να συντηρηθούν, να ανακαινιστούν και να ενταχθούν ξανά στην οικονομική και κοινωνική ζωή του τόπου. Η διάσταση αυτή ενισχύει τη σύνδεση της Airbnb με την τοπική ανάπτυξη και την πολιτισμική διατήρηση.

Ωστόσο, η θετική αυτή συμβολή δεν είναι αυτόματη. Προϋποθέτει ότι η ανάπτυξη της Airbnb θα γίνεται με μέτρο, σεβασμό στον τόπο και σύνδεση με την τοπική κοινωνία. Εάν η βραχυχρόνια μίσθωση εξελιχθεί ανεξέλεγκτα ή αποκτήσει αποκλειστικά επενδυτικό χαρακτήρα, τότε υπάρχει ο κίνδυνος να χαθεί η τοπικότητα και η αυθεντικότητα που αποτελούν βασικά στοιχεία της ελκυστικότητάς της. Η βιώσιμη αξιοποίηση της Airbnb απαιτεί επομένως όχι μόνο οικονομική δραστηριότητα, αλλά και κοινωνική ευθύνη.

Ένα ακόμη βασικό ζήτημα που αναδεικνύεται από τα ευρήματα είναι η ανάγκη ρύθμισης. Οι κάτοικοι δεν φαίνεται να απορρίπτουν συνολικά την Airbnb, αλλά αναγνωρίζουν την ανάγκη ύπαρξης κανόνων. Αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό, διότι δείχνει ότι η κοινωνική στάση δεν είναι απαραίτητα εχθρική απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση. Αντίθετα, οι κάτοικοι φαίνεται να επιθυμούν ένα πλαίσιο που θα επιτρέπει την αξιοποίηση των οικονομικών πλεονεκτημάτων της Airbnb, αλλά θα προστατεύει παράλληλα τη στέγαση, την ποιότητα ζωής και την κοινωνική συνοχή.

Στο σημείο αυτό αναδεικνύεται ο ρόλος της τοπικής αυτοδιοίκησης και της δημόσιας πολιτικής. Η διαχείριση της Airbnb δεν μπορεί να βασίζεται αποκλειστικά στους μηχανισμούς της αγοράς. Χρειάζεται παρακολούθηση, ρύθμιση και χωρική διαφοροποίηση των πολιτικών. Σε περιοχές με έντονη στεγαστική πίεση, ενδεχομένως απαιτούνται περιορισμοί ή ειδικοί κανόνες. Αντίθετα, σε χωριά και ορεινές περιοχές, μπορεί να δοθούν κίνητρα για ήπια τουριστική ανάπτυξη, αξιοποίηση παραδοσιακών κατοικιών και σύνδεση της φιλοξενίας με την τοπική παραγωγή και την πολιτιστική ταυτότητα.

Η πλατφορμοποίηση της οικονομίας αποτελεί επίσης σημαντικό στοιχείο της συζήτησης. Η Airbnb δεν είναι απλώς ένα εργαλείο που χρησιμοποιούν οι ιδιοκτήτες, αλλά μια πλατφόρμα που διαμορφώνει όρους αγοράς, ορατότητας και ανταγωνισμού. Μέσω των αξιολογήσεων, της κατάταξης των καταλυμάτων, των φωτογραφιών, των τιμών και των αλγορίθμων, η πλατφόρμα επηρεάζει σημαντικά την επιτυχία ενός καταλύματος. Αυτό δημιουργεί νέες δυνατότητες, αλλά και νέες εξαρτήσεις. Οι μικροί ιδιοκτήτες αποκτούν πρόσβαση σε διεθνή αγορά, αλλά ταυτόχρονα εξαρτώνται από τους κανόνες και τη λειτουργία της πλατφόρμας (Smicek, 2017).

Συνεπώς, η Airbnb πρέπει να εξεταστεί όχι μόνο ως τουριστικό εργαλείο, αλλά και ως μέρος ενός ευρύτερου ψηφιακού οικονομικού συστήματος. Η επιτυχία ενός καταλύματος δεν εξαρτάται μόνο από την ποιότητα της φιλοξενίας, αλλά και από την ψηφιακή του προβολή, τις αξιολογήσεις, τη διαχείριση της πλατφόρμας και την ικανότητα του ιδιοκτήτη να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σύγχρονης τουριστικής αγοράς. Αυτό σημαίνει ότι η Airbnb δημιουργεί νέες μορφές μικροεπιχειρηματικότητας, οι οποίες απαιτούν ψηφιακές δεξιότητες, επαγγελματισμό και συνεχή προσαρμογή.

Η έρευνα δείχνει επίσης ότι η στάση των κατοίκων επηρεάζεται από την ηλικία. Οι μεγαλύτερες ηλικιακές ομάδες εμφανίζονται περισσότερο επιφυλακτικές, πιθανόν επειδή αποδίδουν μεγαλύτερη σημασία στη σταθερότητα της γειτονιάς, στη μόνιμη κατοικία και στη διατήρηση της κοινωνικής συνοχής. Αντίθετα, οι νεότερες ηλικίες φαίνεται να αντιλαμβάνονται ευκολότερα την Airbnb ως μέρος της σύγχρονης ψηφιακής οικονομίας και ως ευκαιρία αξιοποίησης πόρων. Η διαφοροποίηση αυτή δείχνει ότι η Airbnb δεν αποτελεί μόνο οικονομικό φαινόμενο, αλλά και γενεακό φαινόμενο, καθώς διαφορετικές ηλικιακές ομάδες την ερμηνεύουν μέσα από διαφορετικά βιώματα και αξίες.

Ταυτόχρονα, η επαγγελματική σχέση με τον τουρισμό λειτουργεί ως καθοριστικός παράγοντας στάσης. Όσοι έχουν οικονομική σχέση με τον τουρισμό είναι πιθανότερο να βλέπουν την Airbnb ως ευκαιρία. Όσοι δεν έχουν τέτοια σχέση είναι πιθανότερο να εστιάζουν στις επιδράσεις στην καθημερινότητα και στη στέγαση. Αυτό δείχνει ότι η κοινωνική αποδοχή της Airbnb εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από το αν οι κάτοικοι αισθάνονται ότι συμμετέχουν στα οφέλη της ή απλώς υφίστανται τις συνέπειές της.

Η βασική ερμηνευτική συμβολή της παρούσας εργασίας είναι ότι η Airbnb στην Κρήτη πρέπει να αντιμετωπιστεί ως φαινόμενο με χωρικές διαφοροποιήσεις. Δεν έχει την ίδια σημασία σε ένα αστικό κέντρο, σε μια παραθαλάσσια τουριστική περιοχή και σε ένα ορεινό χωριό. Σε

αστικές και τουριστικά κορεσμένες περιοχές μπορεί να λειτουργήσει ως παράγοντας πίεσης. Σε χωριά και λιγότερο ανεπτυγμένες περιοχές μπορεί να αποτελέσει εργαλείο αναζωογόνησης. Αυτή η διάκριση είναι κρίσιμη για τη χάραξη πολιτικής, καθώς αποφεύγει τις γενικεύσεις και επιτρέπει πιο δίκαιη και αποτελεσματική διαχείριση.

Συνολικά, η συζήτηση των ευρημάτων αναδεικνύει ότι η Airbnb αποτελεί ένα πολυδιάστατο κοινωνικοοικονομικό φαινόμενο. Η συμβολή της στην οικονομική ανάπτυξη, στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος και στην προβολή της τοπικής ταυτότητας είναι σημαντική. Ταυτόχρονα, όμως, οι επιδράσεις της στη στέγαση, στην κοινωνική συνοχή και στη φυσιογνωμία των περιοχών δεν μπορούν να αγνοηθούν. Η βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να λειτουργήσει θετικά όταν εντάσσεται σε ένα πλαίσιο βιώσιμης διαχείρισης, αλλά μπορεί να δημιουργήσει προβλήματα όταν αναπτύσσεται χωρίς έλεγχο και χωρίς σύνδεση με τις ανάγκες των κατοίκων.

Επομένως, το κεντρικό συμπέρασμα της συζήτησης είναι ότι η Airbnb δεν πρέπει να αξιολογείται με απόλυτους όρους. Δεν είναι από μόνη της ούτε πρόβλημα ούτε λύση. Η επίδρασή της εξαρτάται από τον τόπο, την ένταση της δραστηριότητας, τη συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας, το θεσμικό πλαίσιο και τον τρόπο με τον οποίο κατανέμονται τα οφέλη και οι επιβαρύνσεις. Για την Κρήτη, η πρόκληση δεν είναι η απόρριψη της βραχυχρόνιας μίσθωσης, αλλά η ένταξή της σε ένα πιο ισορροπημένο και βιώσιμο μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης.

6. Συμπεράσματα και προτάσεις

6.1 Γενικά συμπεράσματα

Η παρούσα διπλωματική εργασία επιχείρησε να διερευνήσει τη στάση των κατοίκων της Κρήτης απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση μέσω ψηφιακών πλατφορμών, με βασική έμφαση στην Airbnb, καθώς και να αναλύσει τις κοινωνικές και οικονομικές επιδράσεις που συνδέονται με την ανάπτυξη του συγκεκριμένου φαινομένου. Η μελέτη βασίστηκε σε μικτή μεθοδολογική προσέγγιση, συνδυάζοντας ποσοτικά δεδομένα από ερωτηματολόγιο κατοίκων και ποιοτικά δεδομένα από συνέντευξη με ιδιοκτήτη καταλύματος στην ορεινή Κρήτη.

Η έρευνα ανέδειξε ότι η Airbnb αποτελεί πλέον αναπόσπαστο μέρος της σύγχρονης τουριστικής πραγματικότητας και επηρεάζει ουσιαστικά τη λειτουργία των τοπικών κοινωνιών. Η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης φαίνεται να δημιουργεί σημαντικές οικονομικές δυνατότητες, ενισχύοντας την τουριστική δραστηριότητα, δημιουργώντας νέες μορφές εισοδήματος και προσφέροντας ευκαιρίες αξιοποίησης ακινήτων. Παράλληλα, η

Airbnb συμβάλλει στη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος της Κρήτης, προωθώντας περισσότερο αυθεντικές και βιωματικές μορφές φιλοξενίας, γεγονός που συνδέεται με τη σύγχρονη τάση ανάπτυξης της εμπειρικής οικονομίας στον τουρισμό (Pine & Gilmore, 1999).

Ταυτόχρονα, όμως, η έρευνα κατέδειξε ότι η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης συνοδεύεται και από σημαντικές κοινωνικές προκλήσεις. Οι κάτοικοι αναγνώρισαν προβλήματα που σχετίζονται με την αύξηση των ενοικίων, τη δυσκολία πρόσβασης στη στέγαση και τη μεταβολή της φυσιογνωμίας ορισμένων περιοχών. Οι επιδράσεις αυτές εμφανίζονται κυρίως σε αστικές και έντονα τουριστικές περιοχές, όπου η τουριστική πίεση είναι αυξημένη και η ανάπτυξη της Airbnb επηρεάζει περισσότερο τη στεγαστική αγορά και την καθημερινότητα των κατοίκων (Gotham, 2005).

Αντίθετα, στις μικρές ορεινές και αγροτικές κοινότητες, η Airbnb φαίνεται να λειτουργεί περισσότερο ως μέσο οικονομικής και κοινωνικής ενίσχυσης. Η περίπτωση του Double Bee Villa ανέδειξε ότι η βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να συμβάλει στην αναζωογόνηση της υπαίθρου, στην προβολή της τοπικής ταυτότητας και στη δημιουργία νέων αναπτυξιακών προοπτικών για περιοχές που αντιμετωπίζουν πληθυσμιακή συρρίκνωση και περιορισμένες οικονομικές δυνατότητες. Η αξιοποίηση παραδοσιακών κατοικιών και η ανάπτυξη ποιοτικών μορφών φιλοξενίας φαίνεται να ενισχύουν τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη στις περιοχές αυτές (Μυλωνόπουλος, 2021).

Η έρευνα επιβεβαίωσε επίσης ότι οι στάσεις των κατοίκων διαφοροποιούνται ανάλογα με την ηλικία, τη σχέση τους με τον τουρισμό και τα χαρακτηριστικά της περιοχής κατοικίας τους. Οι νεότερες ηλικίες και οι επαγγελματικά συνδεδεμένοι με τον τουρισμό εμφανίζονται γενικά πιο θετικοί απέναντι στην Airbnb, ενώ οι μεγαλύτερες ηλικιακές ομάδες και όσοι δεν αποκομίζουν άμεσα οφέλη από τον τουρισμό εμφανίζονται περισσότερο επιφυλακτικοί. Η διαφοροποίηση αυτή επιβεβαιώνει ότι η αντίληψη των κατοίκων επηρεάζεται άμεσα από το κατά πόσο θεωρούν ότι τα οφέλη της τουριστικής ανάπτυξης υπερτερούν των αρνητικών συνεπειών, στοιχείο που συνδέεται με τη θεωρία της κοινωνικής ανταλλαγής (Ap, 1992).

Συνολικά, η εργασία ανέδειξε ότι η Airbnb αποτελεί ένα πολυδιάστατο φαινόμενο, το οποίο δεν μπορεί να αξιολογηθεί αποκλειστικά ως θετικό ή αρνητικό. Η επίδρασή της εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τον βαθμό τουριστικής ανάπτυξης κάθε περιοχής, τις κοινωνικές και στεγαστικές συνθήκες, καθώς και από το θεσμικό πλαίσιο που ρυθμίζει τη λειτουργία της. Για τον λόγο αυτό, η διαχείριση της βραχυχρόνιας μίσθωσης απαιτεί ισορροπία ανάμεσα στην

οικονομική ανάπτυξη και στην προστασία των τοπικών κοινωνιών, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019, Hall, 2011).

6.2 Προτάσεις πολιτικής και τοπικής διαχείρισης

Με βάση τα ευρήματα της έρευνας, προκύπτει η ανάγκη ανάπτυξης ενός πιο ολοκληρωμένου και βιώσιμου πλαισίου διαχείρισης της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η ύπαρξη σαφούς στρατηγικού σχεδιασμού θεωρείται ιδιαίτερα σημαντική, ώστε να διασφαλιστεί η ισορροπία μεταξύ οικονομικών ωφελειών και κοινωνικής προστασίας. Η Airbnb δεν χρειάζεται να αντιμετωπιστεί αποκλειστικά ως πρόβλημα ή αποκλειστικά ως ευκαιρία, αλλά ως δραστηριότητα που απαιτεί ρύθμιση, παρακολούθηση και προσαρμογή στις ανάγκες κάθε περιοχής.

Αρχικά, κρίνεται απαραίτητη η ανάπτυξη χωρικά διαφοροποιημένων πολιτικών. Οι ανάγκες και οι επιδράσεις της Airbnb δεν είναι ίδιες σε όλες τις περιοχές της Κρήτης. Στα αστικά και υπερτουριστικά κέντρα απαιτούνται περισσότεροι μηχανισμοί ελέγχου και ρύθμισης, προκειμένου να περιοριστούν φαινόμενα στεγαστικής πίεσης και υπερτουρισμού. Αντίθετα, στις ορεινές και αγροτικές περιοχές, η βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να ενισχυθεί ως εργαλείο ήπιας και βιώσιμης ανάπτυξης, υπό την προϋπόθεση ότι σέβεται το φυσικό, κοινωνικό και πολιτισμικό περιβάλλον (Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019).

Ιδιαίτερη σημασία έχει η προστασία της μόνιμης κατοικίας. Σε περιοχές όπου παρατηρείται έντονη αύξηση των ενοικίων και μείωση της διαθέσιμης κατοικίας, θα μπορούσαν να εξεταστούν μέτρα περιορισμού της υπερσυγκέντρωσης καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης. Τέτοια μέτρα θα μπορούσαν να περιλαμβάνουν καταγραφή και παρακολούθηση του αριθμού των καταλυμάτων, χωρικά όρια σε περιοχές υψηλής πίεσης, ελέγχους τήρησης των δηλώσεων και πολιτικές ενίσχυσης της μακροχρόνιας μίσθωσης για μόνιμους κατοίκους.

Παράλληλα, είναι αναγκαία η ύπαρξη σαφούς θεσμικού πλαισίου. Η βραχυχρόνια μίσθωση πρέπει να λειτουργεί με κανόνες που διασφαλίζουν τη φορολογική διαφάνεια, τον υγιή ανταγωνισμό και την προστασία τόσο των επισκεπτών όσο και των κατοίκων. Η θεσμική ρύθμιση είναι κρίσιμη, διότι η Airbnb δεν λειτουργεί σε κοινωνικό κενό, αλλά επηρεάζει την αγορά κατοικίας, την τουριστική αγορά και την τοπική κοινωνία (Μυλωνόπουλος, 2021).

Επιπλέον, οι τοπικοί φορείς και η αυτοδιοίκηση θα πρέπει να έχουν ενεργότερο ρόλο στη διαχείριση της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η τοπική διακυβέρνηση μπορεί να συμβάλει στη συλλογή δεδομένων, στην παρακολούθηση των επιδράσεων, στη διαμόρφωση τοπικών σχεδίων και στη συμμετοχή των κατοίκων στη διαδικασία λήψης αποφάσεων. Η συμμετοχική

διακυβέρνηση είναι ιδιαίτερα σημαντική, καθώς ενισχύει την κοινωνική αποδοχή και μειώνει την αίσθηση ότι οι τοπικές κοινωνίες παραγκωνίζονται από την τουριστική ανάπτυξη (Hall, 2011).

Μία ακόμη πρόταση αφορά τη δημιουργία μηχανισμών παρακολούθησης των επιδράσεων της Airbnb. Η συστηματική συλλογή στοιχείων για τον αριθμό των καταλυμάτων, τη γεωγραφική τους κατανομή, τις τιμές ενοικίων, τη διαθεσιμότητα κατοικίας και την ικανοποίηση των κατοίκων μπορεί να αποτελέσει σημαντικό εργαλείο για τη λήψη τεκμηριωμένων αποφάσεων. Χωρίς αξιόπιστα δεδομένα, η πολιτική διαχείριση κινδυνεύει να βασίζεται σε αποσπασματικές εκτιμήσεις και όχι σε πραγματικές ανάγκες.

Παράλληλα, χρειάζεται να ενισχυθούν οι μορφές ήπιου και εναλλακτικού τουρισμού που συνδέονται με την τοπική ταυτότητα. Η Κρήτη διαθέτει σημαντικούς φυσικούς, πολιτισμικούς και γαστρονομικούς πόρους, οι οποίοι μπορούν να αξιοποιηθούν μέσα από βιώσιμες μορφές τουρισμού. Η Airbnb μπορεί να λειτουργήσει θετικά προς αυτή την κατεύθυνση, όταν συνδέεται με μικρής κλίμακας και ποιοτικές μορφές φιλοξενίας, που δεν επιβαρύνουν υπερβολικά τις τοπικές κοινωνίες και δεν οδηγούν σε αλλοίωση του χαρακτήρα των περιοχών (Pine & Gilmore, 1999, Κοκκώσης & Τσάρτας, 2019).

Ιδιαίτερη σημασία έχει και η στήριξη μικρών οικογενειακών επιχειρήσεων και τοπικών πρωτοβουλιών. Η ανάπτυξη ποιοτικών καταλυμάτων σε ορεινές περιοχές μπορεί να συμβάλει στη δημιουργία νέων οικονομικών ευκαιριών και στη διατήρηση της ζωής στην ύπαιθρο. Η ενίσχυση επενδύσεων που σέβονται το φυσικό και πολιτισμικό περιβάλλον θεωρείται βασική προϋπόθεση για τη βιώσιμη ανάπτυξη. Ωστόσο, η ενίσχυση αυτή πρέπει να συνοδεύεται από έλεγχο, ώστε η βραχυχρόνια μίσθωση να μην εξελιχθεί σε ανεξέλεγκτη εμπορευματοποίηση της κατοικίας.

Τέλος, προτείνεται η ενίσχυση της ενημέρωσης των κατοίκων και των ιδιοκτητών σχετικά με τις υποχρεώσεις, τα δικαιώματα και τις πιθανές επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η καλύτερη ενημέρωση μπορεί να συμβάλει στη μείωση συγκρούσεων, στην υπεύθυνη λειτουργία των καταλυμάτων και στη δημιουργία μιας πιο ισορροπημένης σχέσης μεταξύ οικοδεσποτών, επισκεπτών και τοπικής κοινωνίας. Η κοινωνική αποδοχή της Airbnb δεν εξαρτάται μόνο από τα οικονομικά οφέλη, αλλά και από το κατά πόσο οι κάτοικοι αισθάνονται ότι προστατεύεται η ποιότητα ζωής τους και ότι συμμετέχουν δίκαια στα οφέλη της τουριστικής ανάπτυξης (Ap, 1992, Τσάρτας, Ζαρκοτσή & Κυριακάκη, 2020).

6.3 Περιορισμοί της έρευνας και προτάσεις για μελλοντική έρευνα

Παρά τη σημασία των ευρημάτων, η παρούσα έρευνα παρουσιάζει ορισμένους περιορισμούς, οι οποίοι πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την ερμηνεία των αποτελεσμάτων. Αρχικά, η χρήση δειγματοληψίας ευκολίας δεν επιτρέπει τη γενίκευση των αποτελεσμάτων στο σύνολο του πληθυσμού της Κρήτης. Τα αποτελέσματα αποτυπώνουν σημαντικές τάσεις και αντιλήψεις, αλλά δεν μπορούν να θεωρηθούν πλήρως αντιπροσωπευτικά όλων των κατοίκων του νησιού. Ο περιορισμός αυτός είναι συνηθισμένος σε έρευνες κοινωνικών επιστημών που βασίζονται σε διαθέσιμο δείγμα και πρέπει να αναφέρεται με σαφήνεια (Saunders, Lewis & Thornhill, 2023).

Επιπλέον, η ποιοτική διάσταση της έρευνας βασίστηκε σε μία μόνο συνέντευξη, γεγονός που περιορίζει τη δυνατότητα πολλαπλών οπτικών προσεγγίσεων. Αν και η συνέντευξη με τον ιδιοκτήτη του Double Bee Villa προσέφερε σημαντική ερμηνευτική αξία και ανέδειξε τη θετική συμβολή της Airbnb σε ορεινή περιοχή, δεν μπορεί να καλύψει το σύνολο των εμπειριών ιδιοκτητών ή διαχειριστών καταλυμάτων στην Κρήτη. Μελλοντικές έρευνες θα μπορούσαν να περιλάβουν περισσότερες συνεντεύξεις με ιδιοκτήτες, διαχειριστές, εργαζόμενους στον τουρισμό, κατοίκους και φορείς της τοπικής αυτοδιοίκησης.

Επίσης, η έρευνα επικεντρώθηκε κυρίως στις αντιλήψεις των κατοίκων και δεν συμπεριέλαβε άλλες σημαντικές ομάδες, όπως εργαζόμενους στον τουρισμό, επαγγελματίες της αγοράς ακινήτων, εκπροσώπους ξενοδοχειακών επιχειρήσεων ή εκπροσώπους δημόσιων φορέων. Η ενσωμάτωση περισσότερων κοινωνικών και επαγγελματικών ομάδων θα μπορούσε να προσφέρει μια πιο ολοκληρωμένη εικόνα για τις επιδράσεις της Airbnb και για τις συγκρούσεις ή τις συνέργειες που δημιουργούνται γύρω από τη βραχυχρόνια μίσθωση.

Ένας ακόμη περιορισμός αφορά το γεγονός ότι η έρευνα βασίζεται σε δηλωμένες απόψεις και αντιλήψεις. Οι απαντήσεις των συμμετεχόντων αποτυπώνουν τον τρόπο με τον οποίο οι ίδιοι αντιλαμβάνονται την Airbnb και όχι απαραίτητα αντικειμενικές μετρήσεις των επιδράσεων στην αγορά κατοικίας, στα ενοίκια ή στην τοπική οικονομία. Ωστόσο, οι αντιλήψεις των κατοίκων αποτελούν ιδιαίτερα σημαντικό ερευνητικό δεδομένο, καθώς επηρεάζουν άμεσα την κοινωνική αποδοχή της τουριστικής ανάπτυξης και τη στάση των τοπικών κοινωνιών απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση (Ap, 1992).

Για μελλοντική έρευνα, θα ήταν χρήσιμη η πραγματοποίηση συγκριτικών μελετών μεταξύ διαφορετικών περιοχών της Κρήτης. Για παράδειγμα, θα μπορούσαν να συγκριθούν αστικά κέντρα, παραθαλάσσιες τουριστικές περιοχές, ορεινά χωριά και αγροτικές κοινότητες. Μια

τέτοια προσέγγιση θα επέτρεπε την καλύτερη κατανόηση των χωρικών διαφοροποιήσεων της Airbnb και θα βοηθούσε στη διαμόρφωση πιο στοχευμένων πολιτικών διαχείρισης.

Επιπλέον, θα ήταν σημαντική η διερεύνηση της σχέσης μεταξύ Airbnb και αγοράς κατοικίας με τη χρήση ποσοτικών δεδομένων για τις τιμές ενοικίων, τη διαθεσιμότητα κατοικιών και τη συγκέντρωση καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά περιοχή. Με αυτόν τον τρόπο θα μπορούσε να εξεταστεί πιο τεκμηριωμένα ο βαθμός στον οποίο η Airbnb συνδέεται με τη στεγαστική πίεση και τον τουριστικό εξευγενισμό.

Μελλοντικές έρευνες θα μπορούσαν επίσης να εξετάσουν τη στάση των ίδιων των επισκεπτών που επιλέγουν Airbnb στην Κρήτη. Η κατανόηση των κινήτρων, των προσδοκιών και της καταναλωτικής συμπεριφοράς των επισκεπτών θα μπορούσε να εμπλουτίσει την ανάλυση και να δείξει με ποιον τρόπο η βραχυχρόνια μίσθωση συνδέεται με την αναζήτηση αυθεντικών και βιωματικών εμπειριών (Pine & Gilmore, 1999).

Τέλος, ιδιαίτερο ενδιαφέρον θα είχε η μελέτη των πολιτικών ρύθμισης της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε επίπεδο τοπικής αυτοδιοίκησης. Η σύγκριση διαφορετικών μοντέλων διαχείρισης, τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό, θα μπορούσε να προσφέρει χρήσιμα συμπεράσματα για το πώς μπορεί να επιτευχθεί ισορροπία μεταξύ οικονομικής ανάπτυξης, προστασίας της κατοικίας και κοινωνικής συνοχής. Η μελλοντική έρευνα μπορεί, επομένως, να συμβάλει ουσιαστικά στη διαμόρφωση πιο δίκαιων και βιώσιμων πολιτικών για τη διαχείριση της Airbnb στην Κρήτη και σε άλλους τουριστικούς προορισμούς.

7. Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσση Βιβλιογραφία

Κοκκώσης, Χ. & Τσάρτας, Π. (2019). *Βιώσιμη Τουριστική Ανάπτυξη και Περιβάλλον* (2η έκδ.). Αθήνα: Κριτική. ISBN: 9789605862510

Kotler, P., Bowen, J.T., Makens, J.C. & Baloglu, S. (2019). *Μάρκετινγκ Τουρισμού και Φιλοξενίας*. Αθήνα: Π.Χ. Πασχαλίδης. ISBN: 9789925575411

Μυλωνόπουλος, Δ. (2021). *Τουριστικό Δίκαιο*. Αθήνα: Νομική Βιβλιοθήκη. ISBN: 9789606544286

Okumus, F., Altinay, L., Chathoth, P. & Koseoglu, M.A. (2020). *Στρατηγική Διοίκηση στη Φιλοξενία και τον Τουρισμό*. Αθήνα: Προπομπός. ISBN: 9786185705190

Τσάρτας, Π., Ζαρκοτσή, Κ. & Κυριακάκη, Α. (2020). *Τουρίστες, Ταξίδια, Τόποι: Κοινωνιολογικές Προσεγγίσεις στον Τουρισμό*. Αθήνα: Κριτική. ISBN: 9789605863524

Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία

Creswell, J.W. & Creswell, J.D. (2022). *Research Design: Qualitative, Quantitative and Mixed Methods Approaches* (6th ed.). Thousand Oaks: Sage Publications. ISBN: 9781071817971

Pine, B.J. & Gilmore, J.H. (1999). *The Experience Economy: Work is Theatre and Every Business a Stage*. Boston: Harvard Business School Press. ISBN: 9780875848198

Saunders, M., Lewis, P. & Thornhill, A. (2023). *Research Methods for Business Students* (9th ed.). Pearson Education. ISBN: 9781292402727

Srnicek, N. (2017). *Platform Capitalism*. Cambridge: Polity Press. ISBN: 9781509504909

Yin, R.K. (2017). *Case Study Research and Applications: Design and Methods* (6th ed.). Sage Publications. ISBN: 9781506336152

Επιστημονικά άρθρα

Ap, J. (1992). 'Residents' Perceptions on Tourism Impacts', *Annals of Tourism Research*, 19(4), pp. 665–690. doi: 10.1016/0160-7383(92)90060-3

Braun, V. & Clarke, V. (2006). 'Using Thematic Analysis in Psychology', *Qualitative Research in Psychology*, 3(2), pp. 77–101. doi: 10.1191/1478088706qp063oa

Gotham, K.F. (2005). 'Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carré (French Quarter)', *Urban Studies*, 42(7), pp. 1099–1121. doi: 10.1080/00420980500120881

Hall, C.M. (2011). 'Policy Learning and Policy Failure in Sustainable Tourism Governance: From First- and Second-Order to Third-Order Change?', *Journal of Sustainable Tourism*, 19(4–5), pp. 649–671. doi: 10.1080/09669582.2011.555555

Likert, R. (1932). *A Technique for the Measurement of Attitudes*. New York: *Archives of Psychology*, No. 140., Retrieved March 15, 2026 from https://legacy.voteview.com/pdf/Likert_1932.pdf

Smith, N. (2002). 'New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy', *Antipode*, 34(3), pp. 427–450. doi: 10.1111/1467-8330.00249

Υπεύθυνη Δήλωση Συγγραφέα:

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.