



ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**«Ερευνώντας την αξιοποίηση των δευτερευουσών/εξοχικών κατοικιών μέσω της
βραχυχρόνιας μίσθωσης και το αποτύπωμα στους προορισμούς: Η περίπτωση
της Χαλκιδικής»**

ΚΙΣΙΡΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

Επιβλέπουσα Καθηγήτρια ΣΑΡΑΝΤΑΚΟΥ ΕΥΘΥΜΙΑ

ΙΟΥΝΙΟΣ 2026

Η παρούσα εργασία αποτελεί πνευματική ιδιοκτησία του/της φοιτητή/φοιτήτριας (συγγραφέας/δημιουργός) που την εκπόνησε. Στο πλαίσιο της πολιτικής ανοικτής πρόσβασης ο/η 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/της 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/της συγγραφέα/δημιουργού. Ο/Η συγγραφέας/δημιουργός διατηρεί το σύνολο των ηθικών και περιουσιακών του δικαιωμάτων.

Ευχαριστίες

Ένα ξεχωριστό ευχαριστώ στην “Όμορφη”, που ήταν εκεί σε όλη τη διαδρομή. Στα εύκολα, αλλά κυρίως στα δύσκολα, όταν η κούραση και η πίεση έκαναν την ολοκλήρωση αυτού του μεταπτυχιακού να μοιάζει μακρινή. Η στήριξή της ήταν πολύ μεγαλύτερη απ’ όσο μπορούν να περιγράψουν λίγες γραμμές. Χωρίς εκείνη, το παρόν μεταπτυχιακό δίπλωμα δεν θα είχε ολοκληρωθεί ποτέ.

Περίληψη

Η παρούσα μεταπτυχιακή διπλωματική εργασία διερευνά την αξιοποίηση των δευτερευουσών/εξοχικών κατοικιών μέσω της βραχυχρόνιας μίσθωσης και το αποτύπωμά της στους τουριστικούς προορισμούς, εστιάζοντας στην περίπτωση της Χαλκιδικής. Η εργασία εξετάζει τη σχέση μεταξύ δεύτερης κατοικίας, οικονομίας διαμοιρασμού και ψηφιακών πλατφορμών, αναδεικνύοντας ότι οι εξοχικές κατοικίες δεν αποτελούν πλέον αποκλειστικά χώρους ιδιωτικής αναψυχής, αλλά μπορούν να ενταχθούν στην τουριστική αγορά ως καταλύματα βραχυχρόνιας διαμονής. Μέσα από βιβλιογραφική ανασκόπηση, διεθνή παραδείγματα, δευτερογενή δεδομένα, στοιχεία από AirDNA και ΕΛΣΤΑΤ, θεσμικά και χωροταξικά κείμενα, καθώς και ποιοτική έρευνα με συνεντεύξεις πληροφορητών-κλειδιών, αναλύεται ο τρόπος με τον οποίο το φαινόμενο συνδέεται με την τουριστική ανάπτυξη, την αγορά κατοικίας, τις υποδομές και τη φέρουσα ικανότητα.

Τα ευρήματα δείχνουν ότι η Χαλκιδική δεν αποτελεί ενιαία αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης, αλλά διαφοροποιείται χωρικά σε επιμέρους μικρομοντέλα, κυρίως στην Κασσάνδρα, τη Σιθωνία και τη Νέα Προποντίδα. Η βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να δημιουργεί πρόσθετο εισόδημα, να στηρίζει μικρές επιχειρήσεις και να αξιοποιεί υφιστάμενες κατοικίες. Ωστόσο, όταν λειτουργεί ως επενδυτικός μηχανισμός, μπορεί να εντείνει την πίεση στη στέγαση, την αύξηση των τιμών, την εποχικότητα και την επιβάρυνση των υποδομών. Συμπεραίνεται ότι απαιτείται διαφοροποιημένη πολιτική διαχείρισης, προσαρμοσμένη στον τύπο κατοικίας, στη χωρική ζώνη και στην πραγματική τουριστική πίεση κάθε περιοχής.

Λέξεις κλειδιά: βραχυχρόνια μίσθωση, δεύτερη κατοικία, εξοχική κατοικία, Χαλκιδική, τουριστική ανάπτυξη, χωροταξικός σχεδιασμός.

Abstract

This master's thesis examines the use of secondary/vacation homes through short-term rentals and its impact on tourist destinations, focusing on the case of Chalkidiki. The thesis examines the relationship between second homes, the sharing economy, and digital platforms, highlighting that vacation homes are no longer exclusively spaces for private recreation but can be integrated into the tourism market as short-term accommodations. Through a literature review, international examples, secondary data, figures from AirDNA and ELSTAT, institutional and spatial planning documents, as well as qualitative research involving interviews with key informants, this study analyzes how this phenomenon is linked to tourism development, the housing market, infrastructure, and carrying capacity.

The findings indicate that Chalkidiki does not constitute a unified short-term rental market but varies spatially into distinct sub-models, primarily in Kassandra, Sithonia, and Nea Propontida. Short-term rentals can generate additional income, support small businesses, and make use of existing housing stock. However, when it functions as an investment mechanism, it can intensify pressure on housing, drive up prices, increase seasonality, and place a burden on infrastructure. It is concluded that a differentiated management policy is required, tailored to the type of residence, the geographical zone, and the actual tourism pressure in each region.

Keywords: short-term rental, second home, vacation home, Chalkidiki, tourism development, spatial planning.

Περιεχόμενα

Περίληψη	4
Abstract	5
Κατάλογος Πινάκων	9
Κατάλογος Γραφημάτων	9
Κατάλογος Σχημάτων	9
Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή	11
1.1 Παρουσίαση του θέματος	11
1.2 Ερευνητικό πρόβλημα.....	11
1.3 Σκοπός και αντικείμενο της εργασίας.....	12
1.4 Ερευνητικά ερωτήματα.....	13
1.5 Μεθοδολογική λογική και δομή εργασίας	15
Κεφάλαιο 2: 1ο Ερευνητικό Ερώτημα – Γενικό πλαίσιο	17
2.1 Η έννοια της δευτερεύουσας/εξοχικής κατοικίας	17
2.2 Τουρισμός δεύτερης κατοικίας και παραθεριστικοί προορισμοί	18
2.3 Οικονομία διαμοιρασμού και ψηφιακές πλατφόρμες.....	19
2.4 Η μετατροπή της εξοχικής κατοικίας σε τουριστικό κατάλυμα.....	20
2.5 Συμπέρασμα κεφαλαίου.....	21
Κεφάλαιο 3: Επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε προορισμούς δεύτερης κατοικίας: Η διεθνής εμπειρία	22
3.1 Πιθανές επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά πεδίο	22
3.2 Πιθανές επιδράσεις σε παραθεριστικούς προορισμούς	25
3.3 Παραδείγματα προορισμών με εξοχική κατοικία και βραχυχρόνια μίσθωση ...	29
3.4 Ρυθμιστικά μέτρα και πολιτικές διαχείρισης	34
Κεφάλαιο 4: 3ο Ερευνητικό Ερώτημα – Η περίπτωση της Χαλκιδικής.....	44
4.1 Μεθοδολογία και πηγές της μελέτης περίπτωσης	44
4.2 Η Χαλκιδική ως προορισμός δεύτερης κατοικίας και βραχυχρόνιας μίσθωσης	47

4.3 Η δεύτερη/εξοχική κατοικία στη Χαλκιδική: στοιχεία και χωρική διασπορά...	49
4.4 Δεδομένα AirDNA: προσφορά, ζήτηση και οικονομική απόδοση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στη Χαλκιδική.....	51
4.5 Γεωγραφική κατανομή της βραχυχρόνιας μίσθωσης	53
4.6 Τύποι καταλυμάτων και σχέση με τη δεύτερη κατοικία	58
4.7 Τιμές, πληρότητα, έσοδα και εποχικότητα.....	62
4.8 Χαρακτηριστικά ιδιοκτητών και τρόποι λειτουργικής αξιοποίησης	67
4.9 Συμπέρασμα κεφαλαίου.....	69
Κεφάλαιο 5: Θεσμικό, χωροταξικό και πολιτικό πλαίσιο διαχείρισης της βραχυχρόνιας μίσθωσης στη Χαλκιδική	71
5.1 Εισαγωγή κεφαλαίου και σύνδεση με το 4ο ερευνητικό ερώτημα.....	71
5.2 Εθνικό και ευρωπαϊκό πλαίσιο για τη βραχυχρόνια μίσθωση	72
5.3 Το ΕΧΠ-Τ και η ειδική σημασία του για τη Χαλκιδική	73
5.4 Το ΕΠΣ παραλιακών περιοχών Χαλκιδικής και η δεύτερη κατοικία	75
5.5 Σενάρια χωρικής ανάπτυξης και φέρουσα ικανότητα.....	77
5.6 Κατευθύνσεις πολιτικής για τη Χαλκιδική	78
5.7 Συμπέρασμα κεφαλαίου.....	80
Κεφάλαιο 6: Ποιοτική έρευνα πεδίου – Συνεντεύξεις με πληροφορητές- κλειδιά στη Χαλκιδική	81
6.1 Σκοπός της ποιοτικής έρευνας	81
6.2 Μεθοδολογική προσέγγιση	82
6.3 Δείγμα και χαρακτηριστικά συμμετεχόντων.....	83
6.4 Ερευνητικό εργαλείο και άξονες συνέντευξης.....	85
6.5 Διαδικασία ανάλυσης δεδομένων	86
6.6 Ευρήματα ανά θεματικό άξονα	87
6.6.1 Γενική εικόνα της βραχυχρόνιας μίσθωσης.....	87
6.6.2 Στεγαστικές και κοινωνικές επιπτώσεις.....	88
6.6.3 Οικονομικές επιδράσεις	89

6.6.4 Χωρικές, περιβαλλοντικές και υποδομικές πιέσεις	90
6.6.5 Σχέση με τον οργανωμένο τουρισμό	90
6.6.6 Χωροταξικός σχεδιασμός και ζώνες ρύθμισης	91
6.6.7 Προτάσεις πολιτικής	92
6.7 Συγκριτική σύνθεση ανά δήμο: Κασσάνδρα – Σιθωνία – Νέα Προποντίδα.....	93
6.8 Συμπέρασμα κεφαλαίου.....	94
Κεφάλαιο 7: Σύνθεση, συμπεράσματα και τελικές προτάσεις πολιτικής	95
7.1 Συνθετική αποτίμηση των ευρημάτων.....	95
7.2 Απάντηση στα ερευνητικά ερωτήματα	96
7.3 Σύνδεση με την ποιοτική έρευνα πεδίου	99
7.4 Σύνδεση της διεθνούς εμπειρίας με την περίπτωση της Χαλκιδικής	100
7.5 Τελικές προτάσεις πολιτικής	102
7.6 Περιορισμοί και τελικό συμπέρασμα.....	104
Βιβλιογραφία	108

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1: Πιθανές επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά πεδίο	23
Πίνακας 2: Πιθανές επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε παραθεριστικούς προορισμούς	26
Πίνακας 3: Παραδείγματα προορισμών με εξοχική κατοικία και βραχυχρόνια μίσθωση	31
Πίνακας 4: Ιεράρχηση ρυθμιστικών μέτρων για τη βραχυχρόνια μίσθωση σε προορισμούς δεύτερης κατοικίας	36
Πίνακας 5: Παράδειγμα Μαγιόρκα: σύνδεση τουριστικής φορολόγησης με τοπικές/κοινωνικές επενδύσεις	41
Πίνακας 6: Πηγές δεδομένων και δείκτες ανάλυσης	45
Πίνακας 7: Κατανομή καταχωρίσεων ανά δήμο	56
Πίνακας 8: Τύπος καταλύματος και πιθανή σχέση με δευτερεύουσα κατοικία	60
Πίνακας 9: Σύγκριση οικονομικών και λειτουργικών δεικτών	66
Πίνακας 10: Κατηγοριοποίηση επιλεγμένων Δημοτικών Ενοτήτων Χαλκιδικής στο ΕΧΠ-Τ	74
Πίνακας 11: Πολεοδομική μελέτη εξοχικών και δευτερευουσών κατοικιών	76
Πίνακας 12: Χαρακτηριστικά συμμετεχόντων στην ποιοτική έρευνα	84
Πίνακας 13: Συνοπτική σύνδεση διάγνωσης και προτεινόμενης πολιτικής ανά δήμο	106

Κατάλογος Γραφημάτων

Γράφημα 1: Σύγκριση μέγιστων καταχωρίσεων ανά δήμο	57
Γράφημα 2: Κατανομή εσόδων ανά δήμο και ακίνητο	61
Γράφημα 3: Εποχικότητα πληρότητας ανά δήμο	65
Γράφημα 4: Μέση ημερήσια τιμή ADR ανά δήμο και περίοδο αιχμής	65

Κατάλογος Σχημάτων

Σχήμα 1: Μηχανισμός πίεσης βραχυχρόνιας μίσθωσης	29
Σχήμα 2: Η Χαλκιδική και οι τρεις εξεταζόμενοι δήμοι: Κασσάνδρα, Σιθωνία, Νέα Προποντίδα	34
Σχήμα 3: Ιεράρχηση πολιτικών διαχείρισης βραχυχρόνιας μίσθωσης	41

Σχήμα 4: Τυπολογία λειτουργικής αξιοποίησης κατοικιών στη Χαλκιδική.....	69
Σχήμα 5: Τρία μικρο-μοντέλα STR στη Χαλκιδική	71
Σχήμα 6: Συνοπτικό μοντέλο απάντησης στο 2ο ερευνητικό ερώτημα.....	102

Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή

1.1 Παρουσίαση του θέματος

Οι δεύτερες κατοικίες ή οι εξοχικές κατοικίες αποτελούν σημαντικό στοιχείο στον τουρισμό, τη στέγαση και τον χωροταξικό σχεδιασμό, καθώς συνδέονται με την εποχική μετανάστευση, την αναψυχή και την προσωρινή διαμονή. Πρόκειται για έναν ιδιωτικό χώρο και ένα φαινόμενο με οικονομικές, κοινωνικές και χωρικές επιπτώσεις στις παράκτιες και αγροτικές περιοχές, καθώς και στους προορισμούς αναψυχής και τουρισμού (Hall & Müller, 2004; Hall & Müller, 2018).

Η εμπορική αξιοποίηση αυξάνεται λόγω διαδικτυακών πλατφορμών όπως το Airbnb, το Booking ή το Vrbo· αυτές οι δεύτερες κατοικίες εντάσσονται στην οικονομία της συνεργασίας και στον τομέα των βραχυπρόθεσμων τουριστικών ενοικιάσεων (Belk, 2014) και, υπό αυτή την έννοια, συχνά μετατρέπονται σε έναν πιο οργανωμένο τύπο τουριστικής επιχείρησης, μεταβάλλοντας τη σχέση μεταξύ στέγασης και τουρισμού (Guttentag, 2015).

Σε εποχιακούς προορισμούς, η επικράτηση των δεύτερων κατοικιών οδηγεί στη μετατροπή των ιδιωτικών κατοικιών σε τουριστικά προϊόντα, με επιπτώσεις στους ιδιοκτήτες, τους τουρίστες, τους κατοίκους, τις τοπικές επιχειρήσεις και τη δημόσια διοίκηση (Back & Marjavaara, 2017; Hall et al., 2022; Hati et al., 2021). Στην περίπτωση της Χαλκιδικής, επομένως, αυτό αποτελεί θέμα για περαιτέρω μελέτη.

1.2 Ερευνητικό πρόβλημα

Οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις, ιδίως μέσω πλατφορμών όπως το Airbnb, αναγνωρίζονται όλο και περισσότερο ως κάτι περισσότερο από έναν απλό τρόπο για τους τουρίστες να βρουν εναλλακτική διαμονή ή ένα μέσο για την απόκτηση επιπλέον εισοδήματος, αλλά μάλλον ως μια «πολύπλευρη κοινωνικοοικονομική, χωρική και πολιτική εξέλιξη με επιπτώσεις στους τουριστικούς προορισμούς και στα συστήματα στέγασης» (Hall et al., 2022: 11).

Πράγματι, το απόθεμα κατοικιών που έχει καταστεί διαθέσιμο σε πλατφόρμες βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων αποτελεί βασική μεταβλητή που επηρεάζει τη διαθεσιμότητα κατοικιών, τις αξίες των ακινήτων και τις τιμές ενοικίασης, τουλάχιστον

στο βαθμό που η ενοικίαση σε τουρίστες είναι πιο κερδοφόρα για τους ιδιοκτήτες ακινήτων και τους επενδυτές (Barron et al., 2021; García-López et al., 2020; Koster et al., 2021).

Επιπλέον, η ανάπτυξη των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων συνδέεται με αλλαγές στα τουριστικά πρότυπα, τις κοινωνικές διαδικασίες και τις αναδυόμενες μορφές γεντριφοποίησης, και επηρεάζει την ευημερία και την κοινότητα των κατοίκων (Cocola-Gant, 2016). Ιδιαίτερα σε εποχιακές και παράκτιες περιοχές, όπως η Χαλκιδική, η ανάπτυξη των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων (STR) επηρεάζει επίσης τις υποδομές, τους δημόσιους χώρους και τη φέρουσα ικανότητα αυτών των περιοχών και, ως εκ τούτου, απαιτεί βιώσιμη διαχείριση των χώρων αυτών (Milano et al., 2019). Κατά συνέπεια, το βασικό ερευνητικό πρόβλημα της παρούσας εργασίας είναι πώς η χρήση των εξοχικών κατοικιών ως βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων επηρεάζει τις τουριστικές περιοχές σε ευρύτερο πλαίσιο.

1.3 Σκοπός και αντικείμενο της εργασίας

Η παρούσα εργασία επικεντρώνεται στο φαινόμενο της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης δευτερευουσών κατοικιών ή εξοχικών σπιτιών, με την Χαλκιδική ως πεδίο μελέτης. Στο διεθνές επιστημονικό διάλογο, η σημασία του ζητήματος αυξάνεται συνεχώς, καθώς τα εξοχικά σπίτια δεν αποτελούν πλέον αποκλειστικά χώρους ατομικής αναψυχής και εποχιακής διαμονής, αλλά χρησιμοποιούνται όλο και περισσότερο ως τουριστικά καταλύματα με τη βοήθεια ιστοσελίδων βραχυπρόθεσμης μίσθωσης, όπως το AirBnb, το Booking ή το Vrbo. Αυτό συνδέεται με τις αλλαγές στην ευρύτερη έννοια της τουριστικής διαμονής και με την είσοδο ιδιωτικών κατοικιών στον τομέα της ξενοδοχειακής βιομηχανίας, δημιουργώντας ένα περιβάλλον που έχει αλλάξει τις συνθήκες λειτουργίας του τουρισμού σε πολλούς τουριστικούς προορισμούς (Guttentag, 2015; Hall et al., 2022).

Η παρούσα έρευνα δεν περιορίζεται στην οικονομική αξιοποίηση της κατοικίας από τους ιδιοκτήτες της, αλλά έχει ευρύτερο πεδίο εφαρμογής, καλύπτοντας τη σχέση μεταξύ δεύτερων κατοικιών, τουριστικής ανάπτυξης, τοπικών κοινοτήτων και χωροταξικού σχεδιασμού. Μελέτες της διεθνούς επιστημονικής βιβλιογραφίας έχουν δείξει ότι οι δεύτερες κατοικίες συνδέονται με συγκεκριμένες μορφές τουριστικής κινητικότητας, εποχιακής πληρότητας και τοπικής κατανάλωσης, ειδικά στις ακτές, στα

νησιά και στις μη αστικές περιοχές (Hall & Muller 2018), ενώ δεν είναι γεωγραφικά ουδέτερες, καθώς συγκεντρώνονται σε φυσικά και τουριστικά σημεία ενδιαφέροντος, επηρεάζοντας την τοπική ανάπτυξη, τις υποδομές και τη χρήση γης (Back & Marjavaara, 2017).

Είναι σημαντικό να εξεταστεί το φαινόμενο στη Χαλκιδική, έναν εξαιρετικά τουριστικό και μη αστικό προορισμό ο οποίος, λόγω της παρουσίας εξοχικών κατοικιών, της εποχικής ζήτησης και της δυναμικής τουριστικής χρήσης των κατοικιών, αποτελεί μια τυπική περίπτωση μελέτης. Σε παρόμοιους προορισμούς, η βραχυπρόθεσμη ενοικίαση εξοχικών κατοικιών μπορεί να επηρεάσει όχι μόνο τις διαμονές των τουριστών, αλλά και την αγορά κατοικιών, τις τοπικές κοινότητες, τις υποδομές και τη φέρουσα ικανότητα της περιοχής. Όλα αυτά αποτελούν μέρος του ευρύτερου ζητήματος που σχετίζεται με τον υπερτουρισμό, τη βιώσιμη διαχείριση των προορισμών και το ερώτημα του πώς μπορεί να αναπτυχθεί ο τουρισμός χωρίς να επηρεάζεται η ποιότητα ζωής της τοπικής κοινότητας (Milano et al., 2019).

Ως εκ τούτου, στόχος της παρούσας μελέτης είναι να δείξει πώς οι δευτερεύουσες κατοικίες/εξοχικές κατοικίες μπορούν να συμβάλουν στη σύγχρονη οικονομία των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, ποιες κοινωνικές, οικονομικές και χωροταξικές επιπτώσεις μπορούν να έχουν και ποια μέτρα πολιτικής ή διαχείρισης μπορούν να οδηγήσουν σε μια βιώσιμη αξιοποίηση αυτού του φαινομένου στη Χαλκιδική.

1.4 Ερευνητικά ερωτήματα

Τα ερευνητικά ερωτήματα της παρούσας εργασίας διαμορφώνονται ως εξής:

1ο Ερευνητικό Ερώτημα: Ποια είναι η σχέση της εξοχικής κατοικίας με τη βραχυχρόνια μίσθωση τύπου Airbnb διεθνώς;

Το ερώτημα αυτό επιδιώκει να αποσαφηνίσει πώς οι δευτερεύουσες κατοικίες, οι οποίες παραδοσιακά συνδέονταν με την εποχική αναψυχή και την περιοδική κατοίκηση, εντάσσονται πλέον στην αγορά της τουριστικής φιλοξενίας μέσω ψηφιακών πλατφορμών. Η διεθνής βιβλιογραφία έχει δείξει ότι οι δεύτερες κατοικίες αποτελούν σημαντικό στοιχείο της τουριστικής κινητικότητας και ότι, με την ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού, μπορούν να αποκτήσουν εμπορική και τουριστική λειτουργία (Hall & Müller, 2004, 2018; Belk, 2014; Guttentag, 2015).

2ο Ερευνητικό Ερώτημα: Τι θετικές και αρνητικές επιδράσεις έχει επιφέρει η βραχυχρόνια μίσθωση σε άλλους τουριστικούς προορισμούς και τι μέτρα λαμβάνονται;

Η χρήση του όρου «επιδράσεις» επιλέγεται, ώστε να αποδοθεί με πιο ουδέτερο και επιστημονικό τρόπο το εύρος των συνεπειών του φαινομένου, τόσο των θετικών όσο και των αρνητικών. Το ερώτημα αυτό αφορά τη διεθνή εμπειρία και ειδικότερα τις επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε μη αστικούς, παραθεριστικούς και τουριστικούς προορισμούς. Η σχετική βιβλιογραφία συνδέει το φαινόμενο με ζητήματα υπερτουρισμού, τοπικής πίεσης, ρύθμισης και βιώσιμης διαχείρισης προορισμών (Hall et al., 2022; Milano et al., 2019; Bei & Celata, 2023; Furukawa & Onuki, 2022).

3ο Ερευνητικό Ερώτημα: Ποια είναι τα γεωγραφικά, ιδιοκτησιακά και λοιπά χαρακτηριστικά της προσφοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης σε κτίρια δεύτερης κατοικίας στη Χαλκιδική;

Το ερώτημα αυτό μεταφέρει τη διερεύνηση στην περίπτωση της Χαλκιδικής, εστιάζοντας στη χωρική κατανομή των καταλυμάτων, στον τύπο των ακινήτων, στη σχέση τους με τη δεύτερη κατοικία και στη συγκέντρωση της προσφοράς σε παραθεριστικές ζώνες. Η γεωγραφία των δεύτερων κατοικιών είναι κρίσιμη για την κατανόηση της εποχικότητας, της τουριστικής πίεσης και της χωρικής οργάνωσης των προορισμών (Back & Marjavaara, 2017).

4ο Ερευνητικό Ερώτημα: Ποιες είναι οι κοινωνικές και οικονομικές επιδράσεις της εξάπλωσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης και ποιες πολιτικές προτείνονται ή θα μπορούσαν να προταθούν μέσα από τη διεθνή εμπειρία;

Το ερώτημα αυτό συνδέει τη διεθνή και την τοπική διάσταση, εξετάζοντας πώς η βραχυχρόνια μίσθωση επηρεάζει την αγορά κατοικίας, τα ενοίκια, τις τιμές ακινήτων, την κοινωνική συνοχή, τη χρήση γης και τη βιώσιμη ανάπτυξη. Έρευνες έχουν δείξει ότι η εξάπλωση των πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορεί να επηρεάσει τις τοπικές αγορές κατοικίας και να εντείνει διαδικασίες τουριστικοποίησης και κοινωνικοχωρικής μεταβολής (Barron et al., 2021; García-López et al., 2020; Cocola-Gant, 2016; Koster et al., 2021).

Συνεπώς, τα τέσσερα ερωτήματα συγκροτούν έναν ενιαίο αναλυτικό άξονα, ο οποίος επιτρέπει τη συστηματική εξέταση του φαινομένου από το διεθνές θεωρητικό επίπεδο έως την ειδική περίπτωση της Χαλκιδικής.

1.5 Μεθοδολογική λογική και δομή εργασίας

Η παρούσα εργασία ακολουθεί συνδυαστική ερευνητική προσέγγιση, η οποία περιλαμβάνει βιβλιογραφική ανασκόπηση, ανάλυση δευτερογενών και θεσμικών δεδομένων, καθώς και πρωτογενή ποιοτική έρευνα πεδίου. Με τον τρόπο αυτό επιδιώκεται η σύνθεση διαφορετικών πηγών τεκμηρίωσης για τη διερεύνηση της αξιοποίησης των δευτερευουσών/εξοχικών κατοικιών μέσω της βραχυχρόνιας μίσθωσης και των επιδράσεων της στους τουριστικούς και παραθεριστικούς προορισμούς. Η μεθοδολογική λογική της εργασίας συνοψίζεται ως εξής:

- **Βιβλιογραφική ανασκόπηση:** αξιοποιούνται επιστημονικά άρθρα, βιβλία και πρόσφατες μελέτες για τη σχέση δεύτερης κατοικίας, οικονομίας διαμοιρασμού και βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η βιβλιογραφική ανασκόπηση επιτρέπει τη συστηματική αποτύπωση της υπάρχουσας γνώσης και τη διαμόρφωση τεκμηριωμένων συμπερασμάτων (Snyder, 2019).
- **Διερεύνηση διεθνών παραδειγμάτων:** εξετάζονται περιπτώσεις μη αστικών, παραθεριστικών και τουριστικών προορισμών, ώστε να αναδειχθούν θετικές και αρνητικές επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης, καθώς και μέτρα πολιτικής που έχουν εφαρμοστεί διεθνώς.
- **Συλλογή δευτερογενών δεδομένων για τη Χαλκιδική:** χρησιμοποιούνται διαθέσιμα στοιχεία από πλατφόρμες και δημόσιες/θεσμικές πηγές, όπως AirDNA, ΕΛΣΤΑΤ και άλλες σχετικές βάσεις δεδομένων, με σκοπό την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης ως προς τη χωρική κατανομή, τους τύπους καταλυμάτων, την εποχικότητα, τις τιμές και τη λειτουργία της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης.
- **Ανάλυση θεσμικών και χωροταξικών κειμένων:** εξετάζονται κείμενα πολιτικής και χωροταξικού σχεδιασμού, όπως το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό, Περιφερειακά Χωροταξικά Σχέδια και, όπου υπάρχουν, Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια. Η ανάλυση εγγράφων επιτρέπει την οργανωμένη ερμηνεία θεσμικών δεδομένων και πολιτικών κατευθύνσεων (Bowen, 2009).
- **Πρωτογενής ποιοτική έρευνα πεδίου:** πραγματοποιήθηκαν **13 ημιδομημένες συνεντεύξεις με πληροφορητές-κλειδιά** από την Κασσάνδρα, τη Σιθωνία και τη Νέα Προποντίδα. Το δείγμα διαμορφώθηκε σκόπιμα, ώστε να αποτυπωθούν διαφορετικές και συμπληρωματικές οπτικές γύρω από τη λειτουργία και τις επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Οι συνεντεύξεις επέτρεψαν τη διερεύνηση ζητημάτων που δεν αποτυπώνονται πλήρως στα αριθμητικά και δευτερογενή

δεδομένα, όπως οι στεγαστικές πιέσεις, η ποιότητα ζωής, η κατανομή των οικονομικών οφελών, οι πιέσεις στις υποδομές και οι αντιλήψεις σχετικά με τις αναγκαίες πολιτικές διαχείρισης. Τα δεδομένα αναλύθηκαν μέσω επαγωγικής θεματικής ανάλυσης (Kvale & Brinkmann, 2015; Braun & Clarke, 2006).

- **Σύνθεση και τριγωνοποίηση των ευρημάτων:** τα διεθνή παραδείγματα, τα δευτερογενή δεδομένα, τα θεσμικά και χωροταξικά κείμενα και τα ευρήματα της πρωτογενούς ποιοτικής έρευνας εξετάζονται συνδυαστικά, ώστε να εντοπιστούν σημεία σύγκλισης και διαφοροποίησης και να διατυπωθούν τεκμηριωμένα συμπεράσματα και προτάσεις πολιτικής για τη βιώσιμη διαχείριση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στη Χαλκιδική.

Η δομή της παρούσας εργασίας οργανώνεται με βάση τα τέσσερα ερευνητικά ερωτήματα και ακολουθεί μια πορεία από το γενικό θεωρητικό πλαίσιο προς την ειδική περίπτωση της Χαλκιδικής. Στο πρώτο κεφάλαιο παρουσιάζονται το θέμα, το ερευνητικό πρόβλημα, ο σκοπός, τα ερευνητικά ερωτήματα και η μεθοδολογική λογική της εργασίας. Το δεύτερο κεφάλαιο απαντά στο πρώτο ερευνητικό ερώτημα, εξετάζοντας τη σχέση μεταξύ εξοχικής/δευτερεύουσας κατοικίας και βραχυχρόνιας μίσθωσης σε διεθνές επίπεδο. Το τρίτο κεφάλαιο επικεντρώνεται στο δεύτερο ερευνητικό ερώτημα, αναλύοντας τις θετικές και αρνητικές επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε μη μητροπολιτικούς, παραθεριστικούς και τουριστικούς προορισμούς, καθώς και τα μέτρα πολιτικής που εφαρμόζονται διεθνώς. Το τέταρτο κεφάλαιο εστιάζει στη Χαλκιδική και απαντά στο τρίτο ερευνητικό ερώτημα, παρουσιάζοντας τα γεωγραφικά, ιδιοκτησιακά και λειτουργικά χαρακτηριστικά της προσφοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης σε σχέση με τη δεύτερη κατοικία. Το πέμπτο κεφάλαιο εξετάζει το θεσμικό, χωροταξικό και πολιτικό πλαίσιο διαχείρισης του φαινομένου στη Χαλκιδική. Το έκτο κεφάλαιο παρουσιάζει την ποιοτική έρευνα πεδίου μέσω συνεντεύξεων με πληροφορητές-κλειδιά, ενώ το έβδομο κεφάλαιο συνθέτει τα βασικά συμπεράσματα της εργασίας και διατυπώνει προτάσεις πολιτικής για τη βιώσιμη διαχείριση της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Κεφάλαιο 2: 1ο Ερευνητικό Ερώτημα – Γενικό πλαίσιο

2.1 Η έννοια της δευτερεύουσας/εξοχικής κατοικίας

Μια δεύτερη κατοικία ή εξοχική κατοικία αντιτίθεται στην κύρια κατοικία, όχι ως μόνιμος τόπος διαμονής, αλλά ως χώρος που απολαμβάνεται περιοδικά ή εποχιακά για ψυχαγωγικούς, διακοπές, προσωρινούς ή άλλους σκοπούς, καθώς και για τη διατήρηση ενός δεσμού με έναν τόπο που έχει φυσική, κοινωνική, οικογενειακή, πολιτιστική ή άλλη συναισθηματική αξία (Buller et al., 1982, 1987). Κατά συνέπεια, οι δεύτερες κατοικίες δεν αποτελούν απλώς μια επιπλέον οικιστική μονάδα, αλλά ένα γενικότερο κοινωνικό, οικονομικό και χωρικό φαινόμενο που σχετίζεται με την κινητικότητα, τον τουρισμό, την κατανάλωση και την ανάπτυξη των περιοχών όπου συγκεντρώνονται χωρικά (Hall, 2014· Hall & Müller, 2004).

Η χρήση των δεύτερων κατοικιών είναι κυρίως εποχική, γεγονός που ασκεί σημαντική επίδραση στη λειτουργία των τοπικών κοινοτήτων, με τις περιοχές υψηλής πυκνότητας δεύτερων κατοικιών να παρουσιάζουν αυξημένη δραστηριότητα κατά τους καλοκαιρινούς μήνες και μείωση της δραστηριότητας κατά τη διάρκεια της εκτός εποχής (Back & Marjavaara, 2017; Hall & Müller, 2018). Συνήθως λειτουργούν ως εξοχικές κατοικίες σε παράκτιες, νησιωτικές, αγροτικές ή ορεινές περιοχές με φυσικές, πολιτιστικές ή ψυχαγωγικές αξίες και συμβάλλουν στη χωρική αναδιάρθρωση, την τοπική οικονομία και τις τουριστικές δραστηριότητες (Farstad & Rye, 2013; Gallent, 2014).

Οι δεύτερες κατοικίες συχνά θεωρείται ότι επηρεάζουν θετικά την τοπική οικονομία μέσω της κατανάλωσης τοπικών αγαθών και υπηρεσιών, όπως η οικοδόμηση κατοικιών, οι ανακαινίσεις, οι υπηρεσίες καθαρισμού, τα γεύματα σε εστιατόρια κ.λπ., ενώ η επίδραση αυτή παραμένει εποχική (Miletic et al., 2018). Ωστόσο, ταυτόχρονα, η ζήτηση έχει οδηγήσει σε αύξηση των τιμών της γης και των κατοικιών, γεγονός που έχει δυσχεράνει την παραμονή και την εγκατάσταση των ντόπιων και των νέων οικογενειών (Gallent, 2014; Farstad & Rye, 2013).

Επί του παρόντος, η σημασία τους έχει αυξηθεί περαιτέρω λόγω της χρήσης τους σε βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις, όπου οι ιδιοκτήτες δεύτερων κατοικιών μπορούν επίσης να προωθούν και να πωλούν αυτές τις μονάδες ως τουριστικά προϊόντα και

πηγές εισοδήματος, γεγονός που καθιστά αναγκαία τη μελέτη των δεύτερων κατοικιών από την οπτική γωνία του τουρισμού, της αγοράς κατοικιών και του χωροταξικού σχεδιασμού.

2.2 Τουρισμός δεύτερης κατοικίας και παραθεριστικοί προορισμοί

Ο τουρισμός δεύτερης κατοικίας αποτελεί ένα ενδιάμεσο στάδιο μεταξύ των εποχιακών ταξιδιών και της διαμονής καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, καθώς οι ιδιοκτήτες ή οι επισκέπτες μεταβαίνουν επανειλημμένα σε έναν συγκεκριμένο τόπο αναψυχής κατά τη διάρκεια μιας συγκεκριμένης εποχής. Δεδομένου ότι δημιουργεί έναν πιο μόνιμο δεσμό μεταξύ του επισκέπτη και του προορισμού σε σύγκριση με τον τουρισμό (Hall & Müller, 2004, 2018), η δεύτερη κατοικία δεν αποτελεί απλώς ένα μέρος για περιστασιακές διακοπές ιδιωτικής χρήσης, αλλά και έναν παράγοντα κινητικότητας, κατανάλωσης και οργάνωσης του χώρου.

Σε περιοχές με έντονη ανάπτυξη δεύτερων κατοικιών, παρατηρείται σημαντική εποχικότητα: ο πληθυσμός, η κατανάλωση και η χρήση των υποδομών αυξάνονται κατά τη διάρκεια της τουριστικής περιόδου, ενώ κατά το υπόλοιπο του έτους η δραστηριότητα μειώνεται. Οι κάτοικοι δεύτερων κατοικιών αποτελούν μέρος ενός «αόρατου» πληθυσμού στα στατιστικά στοιχεία, αλλά είναι παρόντες στον προορισμό κατά τη διάρκεια της τουριστικής περιόδου, επηρεάζοντας τις υπηρεσίες, τις μεταφορές και την τοπική οικονομία (Back & Marjavaara, 2017).

Αφενός, οι δαπάνες των κατοίκων των δεύτερων κατοικιών για εστίαση, καθαρισμό, επισκευές, μεταφορές και αναψυχή αυξάνουν τα τοπικά οικονομικά έσοδα και συμβάλλουν στη διατήρηση επιχειρήσεων και θέσεων εργασίας στον τουρισμό και τις υπηρεσίες (Hall, 2014). Αφετέρου, η ζήτηση για δεύτερες κατοικίες αυξάνει τις τιμές της γης και των κατοικιών και δημιουργεί προβλήματα προσβασιμότητας για τους ντόπιους κατοίκους του προορισμού (Farstad & Rye, 2013; Hall, 2018), ενώ η μετακίνηση από και εντός των δευτερευουσών κατοικιών, καθώς και οι εποχιακές διακυμάνσεις του πληθυσμού, ασκούν πίεση στα δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, διαχείρισης αποβλήτων, μεταφορών και δημόσιου χώρου (Adamiak et al., 2016). Ως εκ τούτου, οι οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις των δευτερευουσών κατοικιών εξαρτώνται από το αν και πώς η ανάπτυξη των

δευτερευουσών κατοικιών ενσωματώνεται σε βιώσιμες πολιτικές και στρατηγικές τοπικής ανάπτυξης (Miletic et al., 2018).

2.3 Οικονομία διαμοιρασμού και ψηφιακές πλατφόρμες

Η οικονομία του διαμοιρασμού έχει αναδιαμορφώσει τον τρόπο οργάνωσης των τουριστικών καταλυμάτων και τη χρήση του οικιστικού αποθέματος. Βασίζεται στην ψηφιακά υποστηριζόμενη προσωρινή πρόσβαση και κατανάλωση αγαθών ή υπηρεσιών, δίνοντας προτεραιότητα στη βραχυπρόθεσμη χρήση και αξιοποίηση έναντι της αποκλειστικής ιδιοκτησίας (Belk, 2014). Βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν τα κίνητρα των χρηστών της οικονομίας του διαμοιρασμού είναι τα οικονομικά κίνητρα, η ευκολία, η τεχνολογική διαμεσολάβηση και η βιωσιμότητα (Hamari et al., 2016).

Στον τομέα του τουρισμού, αυτό είναι πιο εμφανές σε πλατφόρμες βραχυπρόθεσμης ενοικίασης όπως το Airbnb, το Booking και το Vrbo, οι οποίες παρέχουν μια ψηφιακή πλατφόρμα για τη σύνδεση οικοδεσποτών και ταξιδιωτών. Μέσω της αναζήτησης, της κράτησης, των κριτικών και της πληρωμής, ένα ακίνητο που κάποτε προοριζόταν αποκλειστικά για ατομική, οικογενειακή ή εποχική χρήση μετατρέπεται σε περιουσιακό στοιχείο για την τουριστική αγορά. Η «ανταρπετική καινοτομία» είναι ένας τρόπος για να περιγράψει κανείς το Airbnb, καθώς η πλατφόρμα διευκολύνει τον ανταγωνισμό μεταξύ διαφορετικών τύπων καταλυμάτων και επιτρέπει σε μη παραδοσιακούς παρόχους καταλυμάτων να προσφέρουν πιο «οικεία» ή «τοπικά» καταλύματα σε σύγκριση με τα ξενοδοχεία (Guttentag, 2015). Ταυτόχρονα, η λειτουργία της εξαρτάται από την εμπιστοσύνη, τις αξιολογήσεις και τη δικτυωμένη φιλοξενία (Oskam & Boswijk, 2016).

Ένας σημαντικός τομέας ενδιαφέροντος είναι η χρήση δεύτερων κατοικιών και εξοχικών σπιτιών, τα οποία συχνά παραμένουν αχρησιμοποίητα, αλλά μέσω αυτών των πλατφορμών μετατρέπονται σε πηγή εισοδήματος και τουριστική προσφορά (Hall et al., 2022). Η διαμονή μεταξύ ιδιωτών (peer-to-peer) προσφέρει τα πλεονεκτήματα της προσιτής τιμής, της ποικιλίας, της αυθεντικότητας και της ευελιξίας, και μπορεί να επηρεάσει τη διάρκεια της επίσκεψης ή την επιλογή του προορισμού (Tussyadiah, 2016; Tussyadiah & Pesonen, 2016).

Αν και η αρχική πρόθεση ήταν η περιστασιακή κοινή χρήση, αυτό έχει εξελιχθεί σε μια επιχειρηματική δραστηριότητα στην οποία εμπλέκονται διαχειριστές, επενδυτές και εταιρείες ακινήτων (Hati et al., 2021; Hall et al., 2022). Έτσι, ενώ τα καταλύματα

βραχυπρόθεσμης μίσθωσης προσφέρουν ευκαιρίες εισοδήματος, εγείρουν επίσης σημαντικά ερωτήματα σχετικά με τη ρύθμιση, τη βιωσιμότητα και τη σχέση μεταξύ του τουρισμού και των κατοίκων της περιοχής.

2.4 Η μετατροπή της εξοχικής κατοικίας σε τουριστικό κατάλυμα

Οι ψηφιακές πλατφόρμες, όπως το Airbnb, το Booking και το Vrbo, έχουν ενθαρρύνει τους ανθρώπους να μετατρέψουν τις δεύτερες κατοικίες τους σε τουριστικά καταλύματα. Οι δεύτερες κατοικίες, που παραδοσιακά χρησιμοποιούνταν ως χώροι αναψυχής από τους ιδιοκτήτες ή τα μέλη της οικογένειάς τους, προσφέρονται πλέον απευθείας στους επισκέπτες μέσω διαδικτυακών πλατφορμών και αποκτούν οικονομική αξία (Airbnb, 2017). Το Airbnb αποτελεί μια επαναστατική καινοτομία στον τομέα του τουρισμού, καθώς η υπηρεσία αυτή επιτρέπει σε φορείς εκτός του ξενοδοχειακού κλάδου να ανταγωνίζονται στον ξενοδοχειακό τομέα (Guttentag, 2015) και, ως εκ τούτου, μετατρέπει μια ιδιωτική κατοικία σε εμπόρευμα. Με άλλα λόγια, προκειμένου να φιλοξενήσει τουρίστες, μια δεύτερη κατοικία δεν αποτελεί πλέον ιδιωτική και εποχική κατοικία, αλλά μετατρέπεται σε επενδυτικό προϊόν από το οποίο μπορούν να αντληθούν έσοδα (για παράδειγμα, για την κάλυψη των εξόδων) ή σε επιχείρηση. Ως συνέπεια, ο χώρος που χρησιμοποιούν οι τουρίστες μετατρέπεται σε επιχειρηματικό χώρο.

Από την οπτική γωνία του τουρίστα, η διαμονή σε έναν χώρο τύπου Airbnb μπορεί να προσφέρει περισσότερο χώρο, χαμηλότερες τιμές και μεγαλύτερο βαθμό επιλογής, ευελιξίας και αυθεντικότητας σε σύγκριση με τη παραδοσιακή ξενοδοχειακή διαμονή (Guttentag και Smith, 2017· Guttentag et al., 2018). Ωστόσο, η βραχυπρόθεσμη ενοικίαση έχει σε πολλές περιπτώσεις απομακρυνθεί από την αρχική της πρόθεση ως οικονομίας της αγοράς ενοικίασης μεταξύ ιδιωτών, καθώς πολλοί χώροι ενοικιάζονται επαγγελματικά ως εμπορικές μονάδες διαμονής, μετατρέποντας τα ακίνητα σε εμπορεύματα (Crommelin et al., 2018; Dogru et al., 2020).

Στις παράκτιες περιοχές, αυτό σημαίνει νέες δυνατότητες δημιουργίας εισοδήματος, αλλά και προκλήσεις που σχετίζονται με τη ρύθμιση και τον σχεδιασμό της τουριστικής ανάπτυξης και της διαμονής, καθώς και με την αγορά κατοικιών, τα ευρύτερα κοινωνικά ζητήματα και τη διαδικασία σχεδιασμού (Gurran et al., 2020; Hall et al., 2022· Oskam & Boswijk, 2016).

2.5 Συμπέρασμα κεφαλαίου

Υπάρχει άμεση σχέση μεταξύ των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων και του φαινομένου της δεύτερης κατοικίας, δεδομένου του τρόπου με τον οποίο οι ψηφιακές εταιρείες φιλοξενίας μεταβάλλουν τους τρόπους με τους οποίους οι κάτοικοι της περιοχής αξιοποιούν το οικιστικό απόθεμα σε τουριστικούς και παραθεριστικούς προορισμούς. Ενώ παλαιότερα οι δεύτερες κατοικίες προορίζονταν αποκλειστικά για ιδιωτική, οικογενειακή και εποχιακή χρήση, σήμερα εντάσσονται στην τουριστική αγορά ως καταλύματα με εμπορική αξία (Hall, 2014· Hall & Müller, 2004, 2018). Οι διαδικτυακές πλατφόρμες (όπως το Airbnb, το Booking και το Vrbo) επιτρέπουν στους ιδιοκτήτες να προσφέρουν τις κατοικίες τους για βραχυπρόθεσμες διαμονές, να καθορίζουν τιμές, να δέχονται κρατήσεις και να προσεγγίζουν μια παγκόσμια τουριστική αγορά, μετατρέποντας έτσι τις δεύτερες κατοικίες τους σε πηγή εσόδων και σε τουριστικό προϊόν (Guttentag, 2015; Oskam & Boswijk, 2016).

Οι δεύτερες κατοικίες και οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις είναι ιδιαίτερα αλληλένδετες σε παράκτιες, μη αστικές ή παραθεριστικές περιοχές, όπου υπάρχει ήδη πλούσιο απόθεμα δεύτερων κατοικιών, έντονη εποχική ζήτηση και μεγάλο ποσοστό κατοικιών που παραμένουν ακατοίκητες για σημαντικό μέρος του έτους. Η κατανομή των δεύτερων κατοικιών επηρεάζει την τοπική κατανάλωση, την εποχική κινητικότητα, τις υποδομές και τις χωρικές διαρθρώσεις των προορισμών (Back & Marjavaara, 2017; Farstad & Rye, 2013; Gallent, 2014).

Ωστόσο, είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι οι δεύτερες κατοικίες δεν αποτελούν ένα μονοδιάστατο φαινόμενο: μπορεί να είναι κληρονομημένες οικογενειακές κατοικίες, νέες ατομικές δεύτερες κατοικίες ή δεύτερες κατοικίες που έχουν κατασκευαστεί σε οικιστικές ενκλάβες· και οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις μπορεί να παρέχουν συμπληρωματικό εισόδημα στους προϋπολογισμούς των νοικοκυριών ή, αντίθετα, να αποτελούν μια εναλλακτική στρατηγική επένδυσης σε ακίνητα (Crommelin et al., 2018; Dogru et al., 2020; Hall et al., 2022). Αυτή η διάκριση είναι ιδιαίτερα σημαντική για τη μελέτη της Χαλκιδικής, καθώς εκεί συνυπάρχουν διάφοροι τύποι εξοχικών κατοικιών και διαφορετικά είδη τουριστικών αναπτύξεων.

Κεφάλαιο 3: Επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε προορισμούς δεύτερης κατοικίας: Η διεθνής εμπειρία

3.1 Πιθανές επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά πεδίο

Η διεθνής εμπειρία δείχνει ότι, γενικά, δεν υπάρχουν σαφώς θετικές ή αρνητικές επιπτώσεις από τη χρήση υπηρεσιών βραχυπρόθεσμης μίσθωσης σε περιοχές με δεύτερες κατοικίες και, ως εκ τούτου, ο αντίκτυπος των υπηρεσιών βραχυπρόθεσμης μίσθωσης εξαρτάται από τη χρήση των υφιστάμενων κατοικιών και από το βαθμό εμπορευματοποίησης του φαινομένου.

Όσον αφορά τα ακίνητα σε αγροτικές, παράκτιες και παραθεριστικές περιοχές, όπου υπάρχει μεγάλος αριθμός δεύτερων κατοικιών ή εξοχικών σπιτιών, διαδικτυακές πλατφόρμες όπως το Airbnb, το Booking και το Vrbo μπορούν να οδηγήσουν σε μια ενδεχομένως μεγαλύτερη χρήση των ακινήτων καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, γεγονός που μπορεί να αποφέρει επιπλέον εισόδημα στους ιδιοκτήτες (Guttentag, 2015· Tussyadiah & Pesonen, 2016). Επιπλέον, η άφιξη των τουριστών οδηγεί σε αύξηση των δαπανών στην τοπική οικονομία, καθώς οι τουρίστες έχουν ζήτηση και δαπανούν για τρόφιμα, καθαρισμό και συντήρηση, μεταφορές, αγορές και δραστηριότητες αναψυχής (ΟΟΣΑ, 2024· WTTC, 2022).

Ωστόσο, οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις αποτελούν πρόβλημα εάν υπερβαίνουν την περιστασιακή χρήση της υπάρχουσας δεύτερης κατοικίας και αντ' αυτού αναπτύσσονται ως μέρος ενός επενδυτικού σχεδίου, στο πλαίσιο του οποίου το ακίνητο αγοράζεται, ανακαινίζεται ή κατασκευάζεται ειδικά για τουριστική χρήση. Αυτό, με τη σειρά του, μπορεί να προκαλέσει αύξηση των τιμών της γης και των ακινήτων και ενδέχεται να στερήσει τους μόνιμους κατοίκους από προσιτή στέγαση. Ωστόσο, οι επιπτώσεις στον χωροταξικό σχεδιασμό θα εξαρτηθούν από το αν οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις θα αξιοποιήσουν το υφιστάμενο απόθεμα κατοικιών ή θα ασκήσουν πίεση σε νέες υποδομές, στο φυσικό περιβάλλον και στη χρήση γης.

Το σημαντικό δεν είναι αν οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις είναι καλές ή κακές, αλλά αν μπορούν να είναι καλές ή κακές.

Πίνακας 1: Πιθανές επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά πεδίο

Πεδίο	Πιθανές θετικές επιδράσεις	Πιθανές αρνητικές επιδράσεις	Κρίσιμοι παράγοντες σε προορισμούς δεύτερης κατοικίας
Οικονομία ιδιοκτητών	Κάλυψη εξόδων συντήρησης, φόρων και ανακαίνισης υφιστάμενης εξοχικής κατοικίας.	Αγορά, ανακαίνιση ή κατασκευή κατοικιών εξαρχής με σκοπό την τουριστική εκμετάλλευση.	Διακρίνεται η παλαιά οικογενειακή/κληρονομημένη εξοχική κατοικία από την επενδυτική κατοικία.
Τοπική οικονομία	Ενίσχυση τοπικής κατανάλωσης, υπηρεσιών καθαρισμού, εστίασης, μεταφορών, συντήρησης και μικρών επιχειρήσεων.	Υπερεξάρτηση από εποχική τουριστική ζήτηση, αύξηση κόστους ζωής και μετατόπιση της τοπικής οικονομίας προς τις ανάγκες των επισκεπτών.	Οι μικροί παραθεριστικοί οικισμοί μπορεί να ωφεληθούν από τη ζήτηση, αλλά και να πιεστούν από την ένταση του φαινομένου.
Αγορά κατοικίας	Αξιοποίηση κατοικιών που μένουν κενές ή υποχρησιμοποιούνται και μεγάλο μέρος του έτους.	Αύξηση αξιών γης, τιμών κατοικίας και ενοικίων, με αποτέλεσμα τον περιορισμό της διαθέσιμης κατοικίας για τους μόνιμους κατοίκους.	Το πρόβλημα εντείνεται όταν η κατοικία λειτουργεί κυρίως ως επενδυτικό προϊόν και όχι ως εποχική ή οικογενειακή κατοικία.
Χώρος και δόμηση	Χρήση υφιστάμενου	Ενίσχυση διάσπαρτης	Η διάκριση είναι κρίσιμη για παράκτιους,

	οικιστικού αποθέματος χωρίς άμεση ανάγκη δημιουργίας νέων τουριστικών υποδομών.	δόμησης, ανάπτυξη επενδυτικών συγκροτημάτων και πίεση στις χρήσεις γης.	νησιωτικούς και μη αστικούς προορισμούς με έντονη παρουσία δεύτερης κατοικίας.
Τουριστική ή ανάπτυξη	Διεύρυνση της καταλυματικής προσφοράς και διάχυση των επισκεπτών σε μικρότερους οικισμούς και τοπικές επιχειρήσεις.	Τουριστικοποίηση, εποχική υπερφόρτωση, πίεση στις τοπικές υποδομές και αλλοίωση του χαρακτήρα των παραθεριστικών οικισμών.	Η επίδραση εξαρτάται από τη φέρουσα ικανότητα, τον βαθμό ρύθμισης και τον τύπο κατοικιών που εντάσσονται στη βραχυχρόνια μίσθωση.

Πηγή: Ιδία επεξεργασία βάσει Barron et al. (2021), García-López et al. (2020), Gurran et al. (2020), Hall et al. (2022), Koster et al. (2021), Milano et al. (2019) και OECD (2024).

Έτσι, η παγκόσμια εμπειρία μας δείχνει ότι το βασικό ερώτημα δεν είναι αν οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις είναι θετικές ή αρνητικές, αλλά μάλλον υπό ποιες συνθήκες μπορούν να παραμείνουν σε μια υγιή ισορροπία. Όταν οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις συμπληρώνουν ένα μέσο αξιοποίησης παλαιότερων οικογενειακών εξοχικών κατοικιών ή υφιστάμενων εξοχικών κατοικιών, τότε συμβάλλουν στο εισόδημα των ιδιοκτητών και στην τοπική οικονομία, αλλά όταν οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις θεωρούνται και χρησιμοποιούνται ως οργανωμένο επενδυτικό μέσο, αποτελούν πρόβλημα που οδηγεί σε αυξήσεις τιμών, πίεση στην αγορά κατοικιών, αλλαγές στη χρήση γης και περαιτέρω αστική εξάπλωση. Αυτή η διάκριση είναι ιδιαίτερα χρήσιμη όταν μελετάμε τη Χαλκιδική, καθώς εκεί υπάρχουν τόσο παλαιότερες οικογενειακές εξοχικές κατοικίες όσο και νεότερες μονοκατοικίες και εξοχικές κατοικίες σε οργανωμένες ή τουριστικές οικιστικές αναπτύξεις.

3.2 Πιθανές επιδράσεις σε παραθεριστικούς προορισμούς

Οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις μπορεί να αποφέρουν οικονομικά οφέλη στους ιδιοκτήτες και τους τουρίστες βραχυπρόθεσμα, καθώς και στις τοπικές επιχειρήσεις, αλλά δεν αποτελούν μια δραστηριότητα ουδέτερη από αξιακή άποψη. Σε τουριστικούς, νησιωτικούς, παράκτιους και μη αστικούς προορισμούς, η ανάπτυξή τους μπορεί να έχει επιπτώσεις στη στέγαση, στον κοινωνικό τομέα, στη χρήση γης και στο περιβάλλον, ιδίως εάν η τουριστική ζήτηση είναι υψηλή και οι τοπικές υποδομές περιορισμένες.

Η πιο σημαντική αρνητική επίπτωση αφορά την αγορά κατοικιών, καθώς οι ιδιοκτήτες μπορεί να μπουν στον πειρασμό να χρησιμοποιήσουν το ακίνητό τους για βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις, εάν αυτό είναι πιο επικερδές από την παραδοσιακή ενοικίαση. Αυτό μειώνει το απόθεμα των κατοικιών που διατίθενται για μόνιμους κατοίκους, εργαζόμενους και νέες οικογένειες και μπορεί να οδηγήσει σε αύξηση των τιμών των ακινήτων και των ενοικίων (Barron et al., 2021; García-López et al., 2020). Με παρόμοιο τρόπο, οι Koster et al. (2021) δείχνουν ότι οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις ενδέχεται να επηρεάσουν την αγορά κατοικιών, εάν η υψηλή τουριστική ζήτηση δημιουργεί πρόσθετα οικονομικά κίνητρα για τους ιδιοκτήτες ακινήτων.

Παράλληλα, η χρήση κατοικιών για τουριστικούς σκοπούς επηρεάζει την κοινωνική συνοχή. Όταν οι μόνιμοι κάτοικοι αντικαθίστανται από παροδικούς επισκέπτες, οι κοινωνικές σχέσεις και οι δεσμοί στη γειτονιά αποδυναμώνονται και συμβάλλουν στην τουριστικοποίηση της περιοχής (Cocola-Gant, 2016). Η Cocola-Gant (2016) περιγράφει αυτή την αλλαγή ως ένα νέο είδος γεντριφοποίησης, ενώ οι Cocola-Gant και Gago (2021) τη συνδέουν με επενδυτικά μοντέλα αγοράς ακινήτων με σκοπό την εκμίσθωση και την εκτόπιση των τοπικών κατοίκων. Σε μικρές τουριστικές κοινότητες, ακόμη και ένας μικρός αριθμός βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων (STR) μπορεί να έχει δυσανάλογες επιπτώσεις στην αναλογία κατοίκων και τουριστών (Stojčić et al., 2024).

Επιπλέον, οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις ενδέχεται να ασκήσουν πίεση σε άλλους τομείς, όπως η διαχείριση του νερού, των λυμάτων και των αποβλήτων, οι μεταφορές, η στάθμευση, οι παραλίες και οι δημόσιοι χώροι. Η έρευνα για τις παράκτιες περιοχές υποδηλώνει ότι η Airbnb μπορεί να θεωρηθεί είτε ως ευκαιρία είτε ως εισβολή, ανάλογα με την κλίμακα και τη ρύθμισή της (Gurran et al., 2020). Ως εκ

τούτου, η αξιολόγηση των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων πρέπει να συνδέεται με την έννοια της φέρουσας ικανότητας και του υπερτουρισμού, καθώς και με τη βιώσιμη διαχείριση των προορισμών (Milano et al., 2019; Yrigoy, 2019).

Πίνακας 2: Πιθανές επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε παραθεριστικούς προορισμούς

Κατηγορία επίδρασης	Περιγραφή	Ενδεικτική βιβλιογραφία	Πιθανή εφαρμογή στη Χαλκιδική
Πίεση στην κατοικία	Η μετατροπή κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα μπορεί να μειώσει το διαθέσιμο απόθεμα για μακροχρόνια μίσθωση ή μόνιμη κατοίκηση.	Barron et al. (2021); García-López et al. (2020); Koster et al. (2021)	Σε περιοχές με έντονη τουριστική ζήτηση, κατοικίες που θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν από κατοίκους ή εργαζομένους ενδέχεται να κατευθύνονται στη βραχυχρόνια μίσθωση.
Αύξηση τιμών και ενοικίων	Η μεγαλύτερη οικονομική απόδοση της βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορεί να αυξήσει τις αξίες ακινήτων και τα ενοίκια, καθιστώντας δυσκολότερη την πρόσβαση σε κατοικία.	Barron et al. (2021); García-López et al. (2020); Yrigoy (2019)	Στη Χαλκιδική, η αυξημένη ζήτηση για εξοχικές κατοικίες και τουριστική αξιοποίηση μπορεί να ενισχύσει τις πιέσεις στην αγορά ακινήτων.
Κοινωνική αλλοίωση και τουριστικοποίηση	Η υψηλή συγκέντρωση τουριστικών μισθώσεων μπορεί να μεταβάλει τη	Cocola-Gant (2016); Cocola-Gant & Gago (2021);	Σε παραθεριστικούς οικισμούς της Χαλκιδικής, η συνεχής εναλλαγή επισκεπτών μπορεί

	φυσιογνωμία μικρών οικισμών, περιορίζοντας τη μόνιμη κατοίκηση και την κοινωνική συνέχεια.	Stojčić et al. (2024)	να αποδυναμώσει τη γειτονικότητα και την τοπική κοινωνική συνοχή.
Ενίσχυση εποχικότητας	Η βραχυχρόνια μίσθωση μπορεί να αυξήσει την εξάρτηση ενός προορισμού από τη θερινή περίοδο και να δημιουργήσει έντονες διακυμάνσεις στη ζήτηση υπηρεσιών.	Milano et al. (2019); Gurran et al. (2020); Hall et al. (2022)	Η Χαλκιδική ήδη χαρακτηρίζεται από έντονη εποχικότητα, επομένως η αύξηση των τουριστικών μισθώσεων μπορεί να ενισχύσει τις θερινές πληθυσμιακές αιχμές.
Πίεση σε υποδομές	Η αύξηση των επισκεπτών επιβαρύνει υποδομές όπως ύδρευση, αποχέτευση, απορρίμματα, οδικό δίκτυο, στάθμευση, παραλίες και κοινόχρηστους χώρους.	Gurran et al. (2020); Milano et al. (2019); OECD (2024)	Σε παράκτιες ζώνες της Χαλκιδικής, όπου οι υποδομές συχνά σχεδιάζονται για μικρότερο μόνιμο πληθυσμό, η τουριστική αιχμή μπορεί να δημιουργεί σημαντικές πιέσεις.
Περιβαλλοντική επιβάρυνση	Η αυξημένη τουριστική χρήση κατοικιών μπορεί να εντείνει την κατανάλωση νερού και ενέργειας, την παραγωγή	Milano et al. (2019); Gurran et al. (2020); OECD (2024)	Η Χαλκιδική διαθέτει ευαίσθητες παράκτιες και φυσικές περιοχές, όπου η ανεξέλεγκτη τουριστική χρήση μπορεί να επηρεάσει τη φέρουσα

	απορριμμάτων και την πίεση σε ευαίσθητες παράκτιες περιοχές.		ικανότητα του προορισμού.
Ανισορροπία μεταξύ κατοίκων και επισκεπτών	Σε μικρές κοινότητες, η υπερσυγκέντρωση βραχυχρόνιων μισθώσεων μπορεί να αλλάξει την αναλογία μόνιμων κατοίκων και προσωρινών επισκεπτών.	Cocola-Gant (2016); Stojčić et al. (2024); Yrigoy (2019)	Σε μικρούς παραθεριστικούς οικισμούς της Χαλκιδικής, η αυξημένη παρουσία επισκεπτών μπορεί να μεταβάλει την καθημερινότητα και τις ανάγκες δημόσιων/τοπικών υπηρεσιών.
Ανάγκη θεσμικής ρύθμισης	Η ανεξέλεγκτη ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορεί να απαιτεί μητρώα, όρια ημερών, φορολόγηση, χωρικούς περιορισμούς και μηχανισμούς ελέγχου.	Bei & Celata (2023); Nieuwland & van Melik (2020); UNWTO (2019)	Για τη Χαλκιδική, η ρύθμιση μπορεί να χρειάζεται τοπική προσαρμογή, λαμβάνοντας υπόψη τη δεύτερη κατοικία, την εποχικότητα και τις πιέσεις σε συγκεκριμένες παράκτιες ζώνες.

Πηγή: Ιδία επεξεργασία βάσει Barron et al. (2021), Cocola-Gant (2016), García-López et al. (2020), Gurran et al. (2020), Koster et al. (2021), Milano et al. (2019) και OECD (2024).



Σχήμα 1: Μηχανισμός πίεσης βραχυχρόνιας μίσθωσης

Πηγή: Ιδία επεξεργασία βάσει Barron et al. (2021), Gurran et al. (2020) και Milano et al. (2019).

Με άλλα λόγια, σε έναν παραθεριστικό οικισμό και σε μη αστικές περιοχές, εάν η αγορά των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων αφεθεί χωρίς ρυθμιστικούς περιορισμούς, χωροταξικό σχεδιασμό ή οποιουδήποτε είδους έλεγχο, μπορεί να δημιουργήσει μια σειρά αρνητικών συνεπειών στην αγορά κατοικιών, στον κοινωνικό και περιβαλλοντικό τομέα, καθώς και να επηρεάσει τη συνολική φέρουσα ικανότητα του προορισμού. Ως εκ τούτου, σε διεθνές πλαίσιο έχει διαπιστωθεί ότι θα πρέπει να αναπτυχθούν διαφορετικές πολιτικές διαχείρισης για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις σε προορισμούς όπου υπάρχει σύνδεση μεταξύ της αγοράς κατοικιών, του τουρισμού και της εποχικότητας στον οικιστικό χώρο.

3.3 Παραδείγματα προορισμών με εξοχική κατοικία και βραχυχρόνια μίσθωση

Η νομοθεσία για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις διαμορφώνεται γενικά ανά προορισμό, καθώς ισχύει σε παγκόσμιο επίπεδο. Στις μεγάλες πόλεις, προτεραιότητα αποτελεί η αποφυγή της μόνιμης μετατροπής κατοικιών σε βραχυπρόθεσμες τουριστικές μισθώσεις, ενώ στις μη μητροπολιτικές περιοχές (συμπεριλαμβανομένων των νησιών, των παράκτιων περιοχών, των αγροτικών και ορεινών περιοχών), η έμφαση δίνεται στις δεύτερες κατοικίες, την εποχικότητα, τη χωρητικότητα και τις υποδομές, καθώς και στον αποπληθυσμό (European Commission, n.d.; Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, 2024). Οι εμπειρίες από αυτές τις διεθνείς περιπτώσεις δεν έχουν, επομένως, άμεσο αντίστοιχο στην κατάσταση της Χαλκιδικής, αλλά χρησιμοποιούνται ως χρήσιμη αναφορά σε μια περίπτωση όπου συνυπάρχουν δεύτερες κατοικίες, τουριστική ζήτηση και βραχυπρόθεσμες διαμονές.

Σε τέτοιες περιπτώσεις, οι βραχυπρόθεσμες διαμονές θεωρούνται ευπρόσδεκτες για την τοπική οικονομία και αποτελούν μέρος της τουριστικής ζήτησης· ως εκ τούτου, υπόκεινται σε ελαφρύτερη ρύθμιση που εστιάζει στη διαφάνεια, την καταχώριση, τη φορολογία και την ανταλλαγή δεδομένων με τις πλατφόρμες, όπως απαιτείται από τον Κανονισμό (ΕΕ) 2024/1028 (Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, 2024). Στις Βαλεαρίδες Νήσους, και ιδίως στην Ίμπιζα (όπου η τουριστική πίεση είναι μεγαλύτερη), υπάρχουν συστήματα αδειών και ποσοστώσεων για τη ρύθμιση της φέρουσας ικανότητας με σκοπό τη διατήρηση του περιβάλλοντος, του τοπίου και της αγοράς κατοικιών (Comunidad Autónoma de las Illes Balears, 2017).

Αυτά εφαρμόζονται επίσης στα χιονοδρομικά κέντρα των γαλλικών ορεινών περιοχών του Σαμονί-Μον-Μπλαν και του Μπουρ-Σεν-Μωρίς-Λε Άρκ: οι πολιτικές στέγασης και χρήσης γης θέτουν όρους για τις βραχυπρόθεσμες διαμονές, συμπεριλαμβανομένης της απαίτησης εγγραφής, αδειών για αλλαγές χρήσης και του αριθμού των βραχυπρόθεσμων διαμονών ανά ιδιοκτήτη (Commune de Chamonix-Mont-Blanc, 2025· Vallée de Chamonix, χ.χ.; Ville de Bourg-Saint-Maurice, 2025). Ομοίως, το πορτογαλικό μοντέλο «Alojamento Local» – και ειδικά αυτό του Φάρο – διακρίνει μεταξύ ακινήτων που δεν αποτελούν κατοικίες (κενά, εγκαταλελειμμένα ή δευτερεύοντα) και εκείνων που έχουν χρησιμοποιηθεί τους τελευταίους μήνες για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, προωθώντας τη διαφύλαξη και την προστασία της αγοράς μακροπρόθεσμης στέγασης (Municipality of Faro, 2025; Procuradoria-Geral da República, 2024).

Παράλληλα, στην Ιρλανδία, γίνεται διάκριση μεταξύ κύριων και δευτερευουσών κατοικιών, καθώς και μεταξύ (ορισμένων) περιπτώσεων καταχώρισης και (όλων) των περιπτώσεων έκδοσης άδειας πολεοδομίας για αλλαγή χρήσης (Department of Enterprise, Trade and Employment, n.d.; Failte Ireland, n.d.). Κάθε μία από αυτές τις περιπτώσεις έχει αναδείξει την ανάγκη να γίνεται διάκριση μεταξύ περιστασιακών διαμονών και διαμονών που σχετίζονται με επενδύσεις.

Πίνακας 3: Παραδείγματα προορισμών με εξοχική κατοικία και βραχυχρόνια μίσθωση

Προορισμός / Περίπτωση	Τυπολογία προορισμού	Γιατί επιλέγεται	Ρυθμιστικά μέτρα / εργαλεία	Διάκριση χρήσης	Σύνδεση με Χαλκιδική
Αγροτικές και περιφερειακές περιοχές Ευρώπης	Αγροτικοί / περιφερειακοί προορισμοί	Δείχνουν την προωθητική ή λογική της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε περιοχές που επιδιώκουν διάχυση τουρισμού και τοπική ανάπτυξη.	Μητρώο και αριθμός εγγραφής· διαφάνεια δεδομένων· φορολογική συμμόρφωση.	Κυρίως αξιοποίηση υφιστάμενων κατοικιών και όχι πίεση σε μόνιμη κατοικία.	Χρήσιμο για περιοχές της Χαλκιδικής με μικρότερους οικισμούς ή υποαξιοποιημένο απόθεμα κατοικιών.
Τμπίζα / Βαλεαρίδες Νήσοι	Νησιωτικός προορισμός υψηλής τουριστικής πίεσης	Αντικαθιστά την Πάλμα, επειδή συνδέεται περισσότερο με βίλες, εξοχικές κατοικίες, αγροτικές κατοικίες	Άδεια και ποσοτικός έλεγχος τουριστικών κλινών· πιστοποιητικό κατοικησιμότητας· χωρικός έλεγχος χρήσης.	Διάκριση ανάμεσα σε υφιστάμενη κατοικία, τουριστική κατοικία και επενδυτική αξιοποίηση βιλών/fincas.	Σχετίζεται με περιοχές υψηλής ζήτησης στη Χαλκιδική, όπου η εξοχική κατοικία μπορεί να μετατραπεί σε επενδυτικό προϊόν.

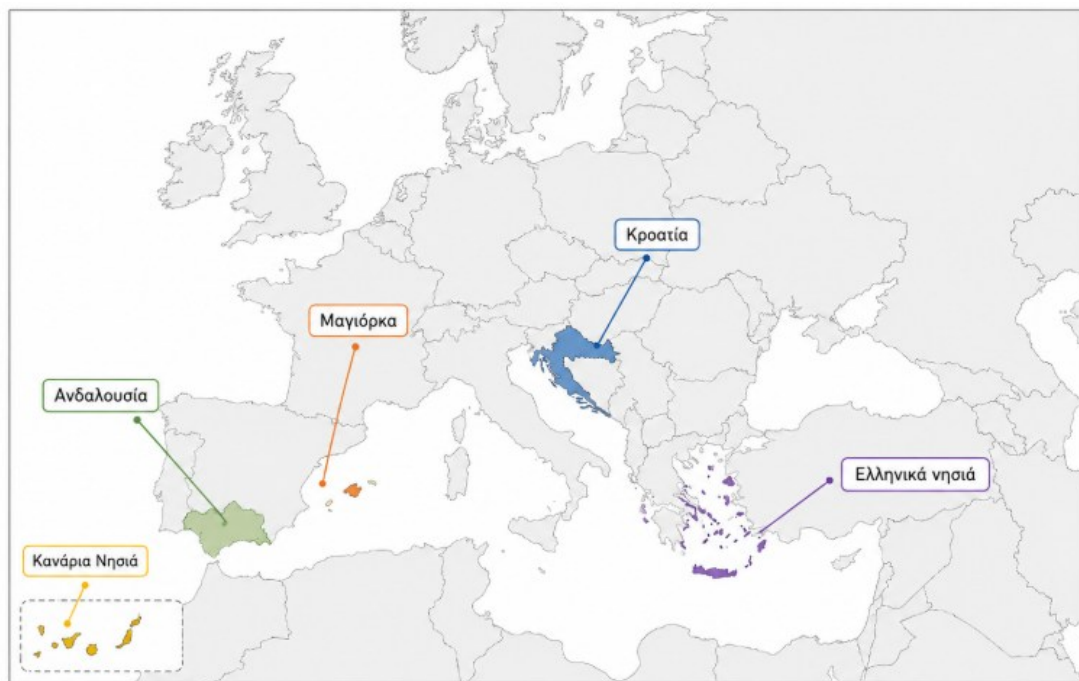
		και high-end τουριστική ή εκμετάλλευσή.			
Chamonix –Mont-Blanc	Ορεινός / χιονοδρομικός προορισμός με πολλές δεύτερες κατοικίες	Δείχνει ρύθμιση σε μη αστικό προορισμό με έντονο πρόβλημα μόνιμης κατοικίας και εργατικής στέγασης.	Μητρώο και αριθμός εγγραφής· άδεια αλλαγής χρήσης· όριο ακινήτων ανά φυσικό πρόσωπο· χρονικά ορισμένη άδεια.	Σαφής στόχευση πολυιδιοκτητών και επενδυτών, όχι του κατοίκου με μία δευτερεύουσα κατοικία.	Χρήσιμο για τη Χαλκιδική ως παράδειγμα περιορισμού επενδυτικής συσσώρευσης κατοικιών.
Bourg-Saint-Maurice–Les Arcs	Ορεινός / χιονοδρομικός προορισμός	Δείχνει πιο ήπια αλλά σαφή ρύθμιση μέσω γνώσης και ελέγχου της αγοράς.	Μητρώο και αριθμός εγγραφής· δήλωση αλλαγής χρήσης.	Εντοπισμός του πραγματικού αποθέματος STR και δυνατότητα διαμόρφωσης πολιτικής.	Χρήσιμο για την ανάγκη μητρώου και χαρτογράφησης στη Χαλκιδική.
Faro / Πορτογαλία	Παράκτιος και τουριστικός δήμος	Πολύ χρήσιμο παράδειγμα, επειδή ενσωματώ	Ζώνες βιώσιμης ανάπτυξης και συγκράτησης· δείκτες	Διάκριση μεταξύ μόνιμης κατοικίας, δεύτερης/εξο	Ιδιαίτερα χρήσιμο για τη Χαλκιδική, επειδή μπορεί να

		νει ρητά τις δεύτερες κατοικίες και τα κενά ακίνητα στους δείκτες ρύθμισης.	πίεσης· κριτήριο προηγούμενη ς χρήσης· εξαίρεση παλαιάς κενής ή δεύτερης κατοικίας.	χικής κατοικίας, κενής κατοικίας και επενδυτικού STR.	εφαρμοστεί ανά δημοτική ενότητα ή παραθεριστικ ή ζώνη.
Ιρλανδία	Εθνικό πλαίσιο με σημασία για δεύτερα ακίνητα και περιοχές στεγαστικ ής πίεσης	Δείχνει διάκριση ανάμεσα σε κύρια κατοικία και δεύτερο ακίνητο.	Μητρώο και αριθμός εγγραφής· εμφάνιση αριθμού στις πλατφόρμες· πολεοδομική άδεια για δεύτερο ακίνητο ή για κύρια κατοικία άνω του ορίου ημερών.	Ευνοϊκότερη μεταχείριση κύριας κατοικίας, αυστηρότερη αντιμετώπισ η δεύτερου ακινήτου σε περιοχές στεγαστικής πίεσης.	Χρήσιμο για διάκριση ανάμεσα σε οικογενειακή/ κύρια χρήση και επενδυτική χρήση κατοικίας.

Πηγή: Ιδία επεξεργασία βάσει Ευρωπαϊκής Επιτροπής (χ.χ.), *Comunidad Autónoma de las Illes Balears* (2017), *Commune de Chamonix-Mont-Blanc* (2025), *Vallée de Chamonix* (χ.χ.), *Ville de Bourg-Saint-Maurice* (2025), *Município de Faro* (2025), *Presidência do Conselho de Ministros* (2024), *Department of Enterprise, Tourism and Employment* (χ.χ.) και *Fáilte Ireland* (χ.χ.).

Η διαθέσιμη βιβλιογραφία για μη μητροπολιτικούς προορισμούς είναι περιορισμένη σε σχέση με τη βιβλιογραφία για μεγάλες πόλεις. Για τον λόγο αυτό, η συγκριτική ανάλυση οργανώνεται σε αγροτικές/περιφερειακές, ορεινές, νησιωτικές και παράκτιες περιπτώσεις, όπου οι ρυθμίσεις συνδέονται κυρίως με τη δεύτερη κατοικία, την εποχικότητα, τις υποδομές, τη διατήρηση της τοπικής κοινότητας και τη φέρουσα ικανότητα.

Σε αγροτικές και περιφερειακές περιοχές χαμηλότερης πίεσης κυριαρχούν η εγγραφή, η διαφάνεια και η φορολογική συμμόρφωση, επειδή η αξιοποίηση υφιστάμενων κατοικιών μπορεί να στηρίζει την τοπική οικονομία. Αντίθετα, σε ώριμους νησιωτικούς, ορεινούς και παράκτιους προορισμούς εφαρμόζονται άδειες, όρια ανά ιδιοκτήτη και χωρικοί περιορισμοί, ώστε να προστατεύονται η κατοικία, οι υποδομές και το περιβάλλον.



Το σχήμα παρουσιάζει ενδεικτικά τις παραθεριστικές και νησιωτικές περιοχές που χρησιμοποιούνται ως διεθνή παραδείγματα στην ανάλυση της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Σχήμα 2: Περιπτώσεις παραθεριστικών προορισμών στην Ευρώπη

Πηγή: Ιδία επεξεργασία βάσει των επίσημων πηγών του Πίνακα 3.

3.4 Ρυθμιστικά μέτρα και πολιτικές διαχείρισης

Η παγκόσμια εμπειρία αποδεικνύει ότι τα καταλύματα βραχυπρόθεσμης μίσθωσης δεν πρέπει να ρυθμίζονται αποκλειστικά από την αγορά, καθώς συνδέονται τόσο με οικονομικές όσο και με κοινωνικο-χωρικές επιπτώσεις. Ενώ αυξάνουν την προσφορά τουριστικών καταλυμάτων και τα έσοδα των ιδιοκτητών ακινήτων και των τοπικών επιχειρήσεων, ενδέχεται επίσης να περιορίσουν τη διαθεσιμότητα, να εντείνουν την εποχικότητα, να ασκήσουν πίεση στις υποδομές και να προκαλέσουν

συγκρούσεις μεταξύ των διαφόρων φορέων: πολιτών, τουριστών και επαγγελματιών του τουρισμού (Nieuwland & van Melik, 2020· UNWTO, 2019).

Η βασική διαχειριστική παρέμβαση είναι η υποχρεωτική καταγραφή και καταχώριση του αντικειμένου βραχυπρόθεσμης μίσθωσης, η οποία συνοδεύεται από την έκδοση αριθμού καταχώρισης. Μέσω του Μητρώου, οι δημόσιες αρχές μπορούν να αποκτήσουν βασικές πληροφορίες σχετικά με τον αριθμό των ακινήτων που έχουν καταχωριστεί ως βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, την τοποθεσία τους και την ταυτότητα του υπεύθυνου για τη λειτουργία τους. Χωρίς επαρκή δεδομένα, το φαινόμενο παραμένει αόρατο και είναι δύσκολο να ενσωματωθεί στον χωροταξικό σχεδιασμό, τον δημοσιονομικό σχεδιασμό και την τουριστική πολιτική. Ο κανονισμός (ΕΕ) 2024/1028 κινείται προς αυτή την κατεύθυνση, θεσπίζοντας ένα πλαίσιο για τη συλλογή και την ανταλλαγή δεδομένων από πλατφόρμες, με σκοπό την υποστήριξη παρεμβάσεων βασισμένων σε τεκμηριωμένα στοιχεία (Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, 2024). Στην Ελλάδα, το Μητρώο Ακινήτων Βραχυπρόθεσμης Μίσθωσης και ο αριθμός μητρώου του ακινήτου εκπληρώνουν αυτόν τον ρόλο και χρησιμοποιούνται σε συνδυασμό με άλλα συστήματα, όπως η φορολογική εγγραφή, για τη διασφάλιση της συμμόρφωσης και της διοικητικής εποπτείας αυτής της συγκεκριμένης δραστηριότητας (ΑΑΔΕ, 2025).

Ταυτόχρονα, απαιτούνται αξιόπιστα δεδομένα για τον υπολογισμό της φέρουσας ικανότητας του προορισμού. Το απόθεμα των ακινήτων βραχυπρόθεσμης μίσθωσης θα πρέπει να συμπεριληφθεί μαζί με την ξενοδοχειακή προσφορά, καθώς συνδέεται στενά με τις ανάγκες σε νερό, την παραγωγή λυμάτων, τη διαχείριση απορριμμάτων και τις εγκαταστάσεις στάθμευσης, καθώς και με άλλες υποδομές (European Parliament & Council of the European Union, 2024; Ministry of Environment and Energy, 2026).

Άλλα διαχειριστικά μέτρα περιλαμβάνουν χρονικούς περιορισμούς στην ενοικίαση, περιορισμούς της χωρικής έκτασης, φορολογικούς ελέγχους, καθώς και τη διάκριση μεταξύ μόνιμης κατοικίας, κατοικίας που χρησιμοποιείται ως εξοχική και κατοικίας που χρησιμοποιείται ως επιχειρηματική μονάδα. Μια μόνιμη κατοικία έχει, για παράδειγμα, διαφορετικό αντίκτυπο από μια κατοικία που χρησιμοποιείται αποκλειστικά ως τουριστική μονάδα, ενώ γίνεται πιο εύκολα αποδεκτή κοινωνικά όταν τα φορολογικά έσοδα από τη δραστηριότητα αυτή επενδύονται σε βελτιώσεις των

υποδομών, του περιβάλλοντος και των τοπικών υπηρεσιών για όσους βρίσκονται στην εν λόγω τουριστική περιοχή (UNWTO, 2019· OECD, 2024). Με αυτόν τον τρόπο, είναι απαραίτητος ο κατάλληλος συνδυασμός διαφάνειας, διαθεσιμότητας δεδομένων, φορολογίας, ρύθμισης της χρήσης του δομημένου περιβάλλοντος και κατάλληλης διαχείρισης.

Πίνακας 4: Ιεράρχηση ρυθμιστικών μέτρων για τη βραχυχρόνια μίσθωση σε προορισμούς δεύτερης κατοικίας

Κατηγορία μέτρου	Συγκεκριμένο εργαλείο	Στόχος	Ενδεικτική ή εφαρμογή / προορισμός	Σχέση με δεύτερη κατοικία και παραθεριστικές περιοχές
Μητρώο και αριθμός εγγραφής	Υποχρεωτικό μητρώο ακινήτων και αριθμός καταχώρισης	Καταγραφή των ακινήτων που λειτουργούν ως βραχυχρόνιες μισθώσεις και δυνατότητα ελέγχου της χωρικής τους συγκέντρωσης.	Ευρωπαϊκή ή Ένωση, Ελλάδα, Ιρλανδία, Γαλλία	Απαραίτητο για να είναι γνωστό πόσες εξοχικές/δευτερεύουσες κατοικίες μετατρέπονται σε τουριστικά καταλύματα.
Διαφάνεια δεδομένων	Υποχρεωτικός διαμοιρασμός δεδομένων από τις πλατφόρμες προς τις δημόσιες αρχές	Παροχή στοιχείων για καταχωρίσεις, διανυκτερεύσεις, τοποθεσία, αριθμό εγγραφής και δραστηριότητα.	Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1028	Επιτρέπει στους δήμους να μη βασίζονται σε εκτιμήσεις, αλλά σε πραγματικά δεδομένα για τη βραχυχρόνια μίσθωση.
Φορολογία	Δήλωση εισοδημάτων	Διασφάλιση φορολογικής	Ελλάδα, Πορτογαλ	Χρήσιμο σε παραθεριστικές

	και φορολογική παρακολούθηση	συμμόρφωσης και δίκαιου ανταγωνισμού με τα λοιπά τουριστικά καταλύματα.	ία, Ισπανία	περιοχές όπου μεγάλο μέρος του εισοδήματος προέρχεται εποχικά από εξοχικές κατοικίες.
Ανταποδοτικά τέλη	Τουριστικά τέλη ή τοπικά τέλη υπέρ υποδομών	Επιστροφή μέρους των εσόδων σε καθαριότητα, ύδρευση, αποχέτευση, στάθμευση, δημόσιους χώρους και κοινωνικές υπηρεσίες.	Βαλεαρίδες Νήσοι, άλλοι ώριμοι τουριστικοί προορισμοί	Συνδέει τη βραχυχρόνια μίσθωση με το κόστος που προκαλεί η εποχική αύξηση πληθυσμού σε δήμους με περιορισμένες υποδομές.
Σχέσεις ιδιοκτητών και χρήση κατοικίας	Διάκριση κύριας, δεύτερης και επενδυτικής κατοικίας	Διαχωρισμός της περιστασιακής μίσθωσης από τη συστηματική τουριστική εκμετάλλευση ακινήτων.	Ιρλανδία, Faro, Chamonix	Κρίσιμο για περιοχές όπως η Χαλκιδική, όπου συνυπάρχουν παλαιές οικογενειακές εξοχικές κατοικίες, νεότερες εξοχικές και επενδυτικές βίλες.
Περιορισμός αριθμού ακινήτων	Όριο στον αριθμό ακινήτων ανά φυσικό πρόσωπο	Περιορισμός της επενδυτικής συσσώρευσης κατοικιών και προστασία του	Chamonix –Mont-Blanc	Διακρίνει τον ιδιοκτήτη που αξιοποιεί μία δευτερεύουσα κατοικία από τον επενδυτή που

		οικιστικού αποθέματος.		κατέχει πολλά ακίνητα για STR.
Κριτήριο προηγούμενης χρήσης	Απαγόρευση ή περιορισμός STR σε ακίνητα που είχαν πρόσφατα μόνιμη μίσθωση	Αποτροπή μετατροπής κατοικιών μακροχρόνιας μίσθωσης σε τουριστικά καταλύματα.	Faro / Πορτογαλ ία	Διαχωρίζει τα πραγματικά κενά ή εξοχικά ακίνητα από εκείνα που αφαιρούνται από την αγορά μόνιμης κατοικίας.
Κριτήριο παιδιότητας / υφιστάμενης κατοικίας	Δυνατότητα STR μόνο σε κατοικίες που προϋπάρχουν ή έχουν αποδεδειγμέν η χρήση κατοικίας για συγκεκριμένο διάστημα	Αποφυγή νέας δόμησης με αποκλειστικό σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση.	Βαλεαρίδε ς Νήσοι / Ίμπιζα, Faro	Περιορίζει τη μετατροπή της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε μηχανισμό real estate και νέας διάσπαρτης δόμησης.
Άδεια αλλαγής χρήσης	Άδεια αλλαγής χρήσης από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα	Έλεγχος της μετατροπής κατοικιών σε τουριστική χρήση.	Γαλλία, Ιρλανδία, Πορτογαλ ία	Ιδιαίτερα σημαντικό όταν η βραχυχρόνια μίσθωση οδηγεί σε απώλεια μόνιμης κατοικίας ή αλλαγή φυσιογνωμίας οικισμών.
Κοινωνικά και στεγαστικά μέτρα	Σύνδεση STR με πολιτικές κατοικίας για μόνιμους	Προστασία προσιτής κατοικίας και αποτροπή εκτόπισης	Chamonix , Bourg- Saint- Maurice, Ιρλανδία	Ιδιαίτερα σημαντικό σε τουριστικές περιοχές όπου οι εργαζόμενοι

	κατοίκους και εργαζομένους	κατοίκων ή εποχικών εργαζομένων.		δυσκολεύονται να βρουν κατοικία κατά τη σεζόν.
Έλεγχοι και κυρώσεις	Έλεγχοι, πρόστιμα και διασταύρωση στοιχείων	Περιορισμός παράνομων ή αδήλωτων καταλυμάτων.	Ελλάδα, Ισπανία, Πορτογαλία, Γαλλία	Απαραίτητο για την εφαρμογή κανόνων σε περιοχές με έντονη εποχική ζήτηση και μεγάλο αριθμό ακινήτων.
Ζώνες κορεσμού και φέρουσα ικανότητα	Ζώνες κορεσμού, περιοχές συγκράτησης και περιοχές βιώσιμης ανάπτυξης	Έλεγχος της υπερσυγκέντρωσης STR σε παράκτιες, νησιωτικές, ορεινές ή τουριστικά πιεσμένες ζώνες.	Πορτογαλία, Βαλεαρίδες, γαλλικά ορεινά θέρετρα	Επιτρέπει διαφοροποιημένη πολιτική ανάλογα με τον βαθμό τουριστικής πίεσης κάθε περιοχής.
Συνυπολογισμός τουριστικών κλινών	Συνυπολογισμός κλινών βραχυχρόνιας μίσθωσης στις μελέτες φέρουσας ικανότητας	Ακριβέστερη εκτίμηση της πραγματικής τουριστικής πίεσης σε υποδομές, κατοικία, νερό, απορρίμματα και δημόσιους χώρους.	Ελλάδα, ευρωπαϊκοί τουριστικοί προορισμοί	Κρίσιμο για παραθεριστικές περιοχές, όπου οι κλίνες STR μπορεί να αυξάνουν σημαντικά τον πραγματικό εποχικό πληθυσμό.
Ζώνες ειδικής χρήσης / περιβαλλοντικής προστασίας	Απαγόρευση ή αυστηρή αδειοδότηση σε προστατευόμε	Προστασία περιβάλλοντος, τοπίου, γης και φυσικών πόρων.	Ίμπιζα / Βαλεαρίδες Νήσοι	Χρήσιμο για περιοχές όπου η εξοχική κατοικία συνδέεται με εκτός

	νες αγροτικές, φυσικές ή παράκτιες περιοχές			σχεδίου ή διάσπαρτη δόμηση.
Ένταξη στον χωρικό σχεδιασμό σε τοπικό επίπεδο (πολεοδομικό)	Ένταξη STR σε ΤΠΣ, ΕΠΣ, τουριστικό σχεδιασμό και πολιτικές βιώσιμης ανάπτυξης	Σύνδεση της βραχυχρόνιας μίσθωσης με χρήσεις γης, δόμηση, υποδομές και στρατηγική προορισμού.	Ελλάδα, Πορτογαλία, Γαλλία	Μεταφέρει τη συζήτηση από τη φορολογική καταγραφή στη χωρική διαχείριση των εξοχικών κατοικιών.

Πηγή: Ιδία επεξεργασία βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2024/1028 και των επίσημων κανονιστικών πηγών των περιπτώσεων του Πίνακα 3.

Ιεράρχηση μέτρων διαχείρισης

1. Βασική καταγραφή

Μητρώο · αριθμός εγγραφής · διαφάνεια δεδομένων · φορολογική συμμόρφωση

2. Σχέσεις ιδιοκτητών και χρήσης

Διάκριση κύριας, δεύτερης και επενδυτικής κατοικίας · ανταποδοτικά τέλη

3. Περιοριστικά εργαλεία

Όριο ακινήτων · κριτήριο προηγούμενης χρήσης ή παλαιότητας · άδεια αλλαγής χρήσης

4. Χωρική ρύθμιση

Ζώνες κορεσμού · όρια συγκέντρωσης · συνυπολογισμός στη φέρουσα ικανότητα

5. Ειδικές ζώνες

Περιοχές ειδικής χρήσης · παράκτιες και περιβαλλοντικά προστατευόμενες ζώνες

Σχήμα 3: Ιεράρχηση πολιτικών διαχείρισης βραχυχρόνιας μίσθωσης

Πηγή: Ιδία επεξεργασία βάσει της κωδικοποίησης του Πίνακα 4.

Πίνακας 5: Παράδειγμα Μαγιόρκα: σύνδεση τουριστικής φορολόγησης με τοπικές/κοινωνικές επενδύσεις

Μέτρο	Σκοπός	Πιθανό όφελος για τον δήμο	Σύνδεση με Χαλκιδική
Τουριστική φορολόγηση επισκεπτών ή τουριστικών διαμονών	Η άντληση δημόσιων εσόδων από την τουριστική δραστηριότητα, ώστε οι επισκέπτες να συμβάλλουν στο	Δημιουργία πρόσθετων πόρων για καθαριότητα, διαχείριση απορριμμάτων, κυκλοφοριακές	Στη Χαλκιδική, όπου η τουριστική ζήτηση αυξάνει έντονα τους θερινούς μήνες, ένα ανταποδοτικό τέλος

	κόστος που δημιουργεί η αυξημένη χρήση του προορισμού.	παρεμβάσεις, προστασία παραλιών και ενίσχυση δημοτικών υπηρεσιών.	θα μπορούσε να στηρίξει δήμους που επιβαρύνονται εποχικά.
Υποχρεωτική δήλωση και καταγραφή βραχυχρόνιων μισθώσεων	Η διαφάνεια ως προς τον αριθμό, τη θέση και τη λειτουργία των τουριστικά αξιοποιούμενων κατοικιών.	Καλύτερη εικόνα για το πού συγκεντρώνονται οι βραχυχρόνιες μισθώσεις και σε ποιες περιοχές απαιτούνται παρεμβάσεις.	Θα μπορούσε να βοηθήσει στον εντοπισμό περιοχών υψηλής συγκέντρωσης STR, όπως παραλιακοί οικισμοί ή ζώνες έντονης εξοχικής κατοικίας.
Κατεύθυνση φορολογικών εσόδων σε κοινωνικές δομές	Η σύνδεση της τουριστικής οικονομίας με κοινωνική ανταποδοτικότητα, ώστε η τοπική κοινωνία να ωφελείται άμεσα.	Χρηματοδότηση κοινωνικών υπηρεσιών, στήριξη ευάλωτων ομάδων, ενίσχυση υπηρεσιών για κατοίκους και εποχικούς εργαζομένους.	Σε περιοχές της Χαλκιδικής όπου υπάρχει δυσκολία στέγασης εργαζομένων ή πίεση στις τοπικές υπηρεσίες, τα έσοδα θα μπορούσαν να στηρίξουν κοινωνικές παρεμβάσεις.
Επενδύσεις σε βασικές υποδομές	Η αντιμετώπιση των πιέσεων που προκαλεί η εποχική αύξηση πληθυσμού και επισκεπτών.	Βελτίωση ύδρευσης, αποχέτευσης, οδικού δικτύου, στάθμευσης, φωτισμού, προσβασιμότητας	Η Χαλκιδική αντιμετωπίζει έντονη θερινή επιβάρυνση σε υποδομές, άρα η ανταποδοτική αξιοποίηση φόρων

		και διαχείρισης απορριμμάτων.	θα μπορούσε να συνδεθεί με συγκεκριμένα έργα.
Χρηματοδότηση περιβαλλοντικών δράσεων	Η προστασία φυσικών πόρων, ακτών και ευαίσθητων περιοχών που επηρεάζονται από την τουριστική χρήση.	Καθαρισμός παραλιών, προστασία παράκτιων ζωνών, διαχείριση απορριμμάτων, δράσεις εξοικονόμησης νερού και περιβαλλοντική παρακολούθηση.	Σε έναν παράκτιο προορισμό όπως η Χαλκιδική, η περιβαλλοντική προστασία είναι κρίσιμη για τη βιωσιμότητα του τουριστικού προϊόντος.
Χωρική στόχευση των εσόδων	Η διάθεση των πόρων στις περιοχές που δέχονται τη μεγαλύτερη τουριστική πίεση.	Δικαιότερη κατανομή πόρων μεταξύ περιοχών με διαφορετικό βαθμό τουριστικής επιβάρυνσης.	Οι πόροι θα μπορούσαν να κατευθύνονται περισσότερο σε περιοχές με υψηλή συγκέντρωση εξοχικών κατοικιών και STR καταλυμάτων.
Σύνδεση φορολόγησης με βιώσιμη διαχείριση προορισμού	Η μετατροπή της φορολογίας από απλό εισπρακτικό εργαλείο σε μηχανισμό ρύθμισης και βιώσιμης ανάπτυξης.	Ενίσχυση της αποδοχής του τουρισμού από τους κατοίκους, εφόσον τα οφέλη επιστρέφουν ορατά στην τοπική κοινωνία.	Για τη Χαλκιδική, το παράδειγμα της Μαγιόρκα μπορεί να λειτουργήσει ως σημείο αναφοράς για μια πολιτική που συνδέει τη βραχυχρόνια μίσθωση με τοπική ανταποδοτικότητα.

Συμπερασματικά, η επιδίωξη ισορροπίας αποτελεί αποτέλεσμα της ανάλυσης και όχι αρχική υπόθεση: η περιστασιακή αξιοποίηση υφιστάμενης δεύτερης κατοικίας μπορεί να στηρίζει τη συντήρηση και την τοπική οικονομία, ενώ η συγκεντρωμένη επενδυτική εκμετάλλευση απαιτεί αυστηρότερα, χωρικά διαφοροποιημένα μέτρα.

Κεφάλαιο 4: 3ο Ερευνητικό Ερώτημα – Η περίπτωση της Χαλκιδικής

4.1 Μεθοδολογία και πηγές της μελέτης περίπτωσης

Είναι σημαντικό να γίνει διάκριση μεταξύ του αποθέματος των εξοχικών κατοικιών και των βραχυπρόθεσμων τουριστικών ενοικιάσεων στην παρούσα μελέτη περίπτωσης, γι' αυτό και βασίζεται σε ξεχωριστές πηγές. Το χρονικό πλαίσιο, η μέτρηση και οι περιορισμοί για κάθε πηγή προσδιορίζονται με σαφήνεια:

ΕΛΣΤΑΤ – Απογραφή Πληθυσμού και Κατοικιών 2021: έρευνα για τις κατοικίες και τα χαρακτηριστικά τους· τα χαρακτηριστικά των κατοικιών δεν αντιστοιχούν απαραίτητα στις εξοχικές κατοικίες και στις ενεργές τουριστικές ενοικιάσεις.

EPS/TPS και EPS παράκτιες περιοχές της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής: χωρική κατανομή εξοχικών/δεύτερων κατοικιών, χρήσεις γης και σενάρια ανάπτυξης, δείκτες τουριστικής πίεσης ανά δημοτική ενότητα.

AirDNA (δεδομένα του 2026): Πρόκειται για εκτίμηση της δραστηριότητας των πλατφορμών και όχι για μητρώο ακινήτων, η οποία περιλαμβάνει τα ακόλουθα δεδομένα: ενεργές ή κρατημένες καταχωρίσεις, τύπος καταλύματος, ποσοστό πληρότητας, μέση ημερήσια τιμή (ADR) και εποχικότητα για την Κασσάνδρα, τη Σιθωνία και τη Νέα Προποντίδα.

Τριγωνοποίηση: Τα δεδομένα της AirDNA συγκρίνονται με επίσημες πηγές και τα ευρήματα από τις συνεντεύξεις συγκρίνονται χωρίς να γίνεται αντιστοίχιση των αριθμών από τα διαφορετικά έτη ή τους διαφορετικούς δείκτες.

Πίνακας 6: Πηγές δεδομένων και δείκτες ανάλυσης

Πηγή	Είδος δεδομένων	Δείκτες	Χρήση στο κεφάλαιο
AirDNA	Δευτερογενή δεδομένα βραχυχρόνιας μίσθωσης για Κασσάνδρα, Σιθωνία και Νέα Προποντίδα	Ενεργές/κρατημένες καταχωρίσεις, πληρότητα, ADR, τύπος ακινήτου, υπνοδωμάτια, έσοδα ανά τύπο ακινήτου	Αποτελεί τη βασική εμπειρική πηγή του κεφαλαίου για την αποτύπωση της προσφοράς, της ζήτησης και της οικονομικής απόδοσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης στη Χαλκιδική.
Αρχεία AirDNA Κασσάνδρας	Τοπικά στοιχεία για την αγορά STR στον Δήμο Κασσάνδρας	Μέγιστος αριθμός καταχωρίσεων, κατανομή εσόδων ανά τύπο ακινήτου, ADR, πληρότητα, κρατήσεις ανά υπνοδωμάτιο	Χρησιμοποιούνται για την ανάλυση της Κασσάνδρας ως της μεγαλύτερης και πιο μαζικής αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης στη Χαλκιδική.
Αρχεία AirDNA Σιθωνίας	Τοπικά στοιχεία για την αγορά STR στον Δήμο Σιθωνίας	Ενεργές καταχωρίσεις, πληρότητα, ADR, τύπος ακινήτου, κρατήσεις ανά αριθμό υπνοδωματίων	Χρησιμοποιούνται για την τεκμηρίωση της Σιθωνίας ως premium προορισμού, με υψηλή πληρότητα και αυξημένες τιμές αιχμής.
Αρχεία AirDNA Νέας Προποντίδας	Τοπικά στοιχεία για την αγορά STR στον Δήμο	Occupancy rate, ADR, active/booked listings, τύπος ακινήτου, υπνοδωμάτια	Χρησιμοποιούνται για την παρουσίαση της Νέας Προποντίδας ως πιο προσιτής και ημιαστικής αγοράς, με

	Νέας Προποντίδας		ισχυρή σύνδεση με τη Θεσσαλονίκη.
Συμπεράσματα AirDNA	Συνθετική αποτίμηση των δεδομένων για τους τρεις δήμους	Μικρο-μοντέλα αγοράς, κυριαρχία μονοκατοικιών, εποχικότητα, πίεση υποδομών	Υποστηρίζουν τη συνολική ερμηνεία ότι η Χαλκιδική δεν αποτελεί ενιαία αγορά, αλλά διαμορφώνει τρία διαφορετικά μοντέλα βραχυχρόνιας μίσθωσης.
ΕΛΣΤΑΤ	Επίσημα στατιστικά στοιχεία τουρισμού και βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα	Αφίξεις, διανυκτερεύσεις, τουριστικά καταλύματα, πειραματικά στοιχεία για βραχυχρόνια μίσθωση	Χρησιμοποιείται για τη σύνδεση των δεδομένων της Χαλκιδικής με το ευρύτερο ελληνικό τουριστικό και στατιστικό πλαίσιο.
Eurostat	Ευρωπαϊκά συγκριτικά στοιχεία για βραχυχρόνια καταλύματα μέσω online πλατφορμών	Διανυκτερεύσεις, μηνιαία στοιχεία, συγκρίσεις χωρών/περιφερειών	Χρησιμοποιείται για τη σύγκριση της ελληνικής και τοπικής εικόνας με τις ευρωπαϊκές τάσεις στη βραχυχρόνια μίσθωση.
ΙΝΣΕΤΕ	Στοιχεία για την ελληνική τουριστική αγορά και το καταλυματικό δυναμικό	Διαθέσιμες κλίνες, καταλύματα, ξενοδοχειακό δυναμικό, δείκτες προσφοράς	Χρησιμοποιείται για τη σύγκριση της βραχυχρόνιας μίσθωσης με την παραδοσιακή καταλυματική προσφορά και για την κατανόηση της θέσης της Χαλκιδικής στο

			ελληνικό τουριστικό σύστημα.
Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1028	Θεσμικό πλαίσιο για τη συλλογή και κοινοποίηση δεδομένων STR	Υποχρέωση καταγραφής, διαμοιρασμός δεδομένων, διαφάνεια πλατφορμών	Χρησιμοποιείται για να τεκμηριωθεί η ανάγκη θεσμικής συλλογής αξιόπιστων δεδομένων για τη βραχυχρόνια μίσθωση.

Πηγή: Ιδία επεξεργασία. Οι επιμέρους πηγές, δείκτες και περιορισμοί αναφέρονται σε κάθε γραμμή.

4.2 Η Χαλκιδική ως προορισμός δεύτερης κατοικίας και βραχυχρόνιας μίσθωσης

Ένας μοναδικός και ξεχωριστός προορισμός είναι η Χαλκιδική της Βόρειας Ελλάδας. Διαθέτει εκτεταμένη ακτογραμμή, πολλούς παραθαλάσσιους οικισμούς, έντονη καλοκαιρινή τουριστική κίνηση, καθώς και εύκολη πρόσβαση στη Θεσσαλονίκη και στην ευρύτερη περιοχή της Κεντρικής Μακεδονίας. Η τουριστική ανάπτυξη της Χαλκιδικής δεν βασίζεται στην αστική λειτουργία ή στον επιχειρηματικό τουρισμό της περιοχής, αλλά στις καλοκαιρινές διακοπές, στον ελεύθερο χρόνο που περνάται στη θάλασσα, στις οικογενειακές διακοπές και στην εποχική λειτουργία των κατοικιών. Αυτό την καθιστά κατάλληλο αντικείμενο έρευνας για τη μελέτη των δεύτερων κατοικιών και των αγορών βραχυπρόθεσμης μίσθωσης. Οι προορισμοί δεύτερης κατοικίας συνδέονται στη διεθνή βιβλιογραφία με εποχιακά πρότυπα κινητικότητας, ιδιοκτησία ακινήτων και συναισθηματική σύνδεση με τον τόπο, πίεση στη χρήση της γης, τις υποδομές και την τοπική φέρουσα ικανότητα (Back & Marjavaara, 2017; Hall & Müller, 2004, 2018).

Η Χαλκιδική χαρακτηρίζεται από ένα μεγάλο και ποικίλο απόθεμα δεύτερων κατοικιών. Αποτελείται από το παλαιότερο απόθεμα κατοικιών που κληρονόμησαν οι οικογένειες, τις ιδιωτικές δεύτερες κατοικίες, τις δεύτερες κατοικίες εντός οργανωμένων συγκροτημάτων, τις βίλες, καθώς και τις δεύτερες κατοικίες επενδυτικού χαρακτήρα που σπάνια χρησιμοποιούνται για διακοπές και αντ' αυτού ενοικιάζονται. Αυτή η διαφοροποίηση έχει ιδιαίτερη σημασία, καθώς η δραστηριότητα των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων δεν λαμβάνει πάντα την ίδια μορφή: μπορεί να αποτελεί μέρος της συντήρησης και της λειτουργίας μιας εξοχικής κατοικίας ή να εντάσσεται σε

μια επιχειρηματική στρατηγική και μια επενδυτική στρατηγική στον τομέα των ακινήτων και του τουρισμού (Gallent, 2014; Hall et al., 2022).

Η περίπτωση της Χαλκιδικής δεν μπορεί επίσης να μελετηθεί απομονωμένα από την ευρύτερη προοπτική της τουριστικής ανάπτυξης και της σημασίας της για την ελληνική οικονομία, καθώς ο τουρισμός αντιπροσωπεύει μεγάλο μερίδιο των εσόδων και της απασχόλησης, της τοπικής επιχειρηματικότητας, καθώς και της ζήτησης για καταλύματα και υπηρεσίες (Τράπεζα της Ελλάδος, 2025· Ελληνική Στατιστική Αρχή, 2025). Παράλληλα, τα στοιχεία του INSETE υπογραμμίζουν τη σημασία της τουριστικής προσφοράς και των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων για το συνολικό απόθεμα καταλυμάτων (INSETE, 2020).

Τα στοιχεία της AirDNA καταδεικνύουν ότι η αγορά βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων της Χαλκιδικής δεν είναι ομοιογενής, αλλά αποτελείται μάλλον από τρεις μικρότερες υποαγορές. Η αγορά βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων της Κασσάνδρας (περίπου 2.800 ενεργά ή κρατημένα καταλύματα κατά την περίοδο αιχμής) κατέχει το μεγαλύτερο και πιο σταθερό μερίδιο αγοράς, αποτελούμενη κυρίως από εξοχικές κατοικίες, βίλες και μεζονέτες. Η Σιθωνία (με περίπου 1.664 ενεργά καταλύματα) κατέχει μικρότερο μερίδιο στην αγορά βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, ενώ ο χαρακτήρας της αγοράς, η εποχικότητα και η τουριστική προσφορά συνάδουν περισσότερο με τον οικοτουρισμό και τον τουρισμό υψηλού επιπέδου, με υψηλότερες τιμές. Η Νέα Προποντίδα (περισσότερα από 1.250 καταλύματα συνολικά) λειτουργεί ως ένας πιο προσιτός προορισμός βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, καθώς επωφελείται επίσης από την άμεση γειτνίασή της με την αστική περιοχή της Θεσσαλονίκης. Η Χαλκιδική, επομένως, θα πρέπει να μελετηθεί ως ένα σύμπλεγμα ποικίλων τοπικών αγορών, των οποίων τα χαρακτηριστικά ενδέχεται να διαφέρουν, ενώ η σχέση μεταξύ δεύτερων κατοικιών και βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων διαφέρει από δήμο σε δήμο.



Σχήμα 2: Η Χαλκιδική και οι τρεις εξεταζόμενοι δήμοι: Κασσάνδρα, Σιθωνία, Νέα Προποντίδα

Πηγή: Ιδία χαρτογραφική επεξεργασία με βάση τα διοικητικά όρια των εξεταζόμενων δήμων.

4.3 Η δευτέρα/εξοχική κατοικία στη Χαλκιδική: στοιχεία και χωρική διασπορά

Στην παρουσίαση των εναλλακτικών σεναρίων του ΕΠΣ Παραλιακών Περιωχών Π.Ε. Χαλκιδικής καταγράφονται για το 2021 31.363 εξοχικές/δευτερεύουσες κατοικίες στη Νέα Προποντίδα, 28.238 στην Κασσάνδρα, 9.429 στη Σιθωνία και 8.388 στον Πολύγυρο. Τα στοιχεία αυτά τεκμηριώνουν διαφορετική χωρική ένταση του αποθέματος δευτέρας κατοικίας και χρησιμοποιούνται ως βάση σύγκρισης —όχι ως ταυτόσημο μέγεθος— με τις μονάδες βραχυχρόνιας μίσθωσης (Σαμαράς & Συνεργάτες Α.Ε. et al., 2024).

Για να ξεκινήσει η μελέτη των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων στη Χαλκιδική, είναι σημαντικό να τοποθετηθεί σε πλαίσιο η σημασία των δευτέρων κατοικιών και των εξοχικών σπιτιών στην περιοχή· άλλωστε, ο κλάδος των βραχυπρόθεσμων

ενοικιάσεων είναι απίθανο να αναπτυχθεί και να εδραιωθεί σε έναν τόπο όπου οι άνθρωποι ζουν μόνιμα. Ο κλάδος αυτός χρειάζεται ένα προϋπάρχον απόθεμα κατοικιών που συνδέεται με το πρότυπο χρήσης της εποχιακής, εξοχικής ή μη μόνιμης κατοίκησης σε μια περιοχή. Στη Χαλκιδική, το απόθεμα των δεύτερων κατοικιών έχει αναπτυχθεί με την πάροδο του χρόνου λόγω της εγγύτητας της Χαλκιδικής με τη Θεσσαλονίκη και της εύκολης οδικής πρόσβασης, καθώς και της γνωστής παράδοσής της ως προορισμού για καλοκαιρινές διακοπές.

Η χαρτογράφηση του αποθέματος κατοικιών στην περιοχή και ο προσδιορισμός των δεύτερων κατοικιών βασίζονται στα στοιχεία που μπορούν να συλλεχθούν από την Απογραφή Πληθυσμού και Κατοικιών της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ), τα οποία περιλαμβάνουν τον συνολικό αριθμό κατοικιών, τα χαρακτηριστικά των κατοικιών, τις συνθήκες στέγασης και την τοποθεσία των κατοικιών (δήμοι, κοινότητες και οικισμοί) (Ελληνική Στατιστική Αρχή, 2021). Δείκτες όπως ο αριθμός των κενών κατοικιών ή των κατοικιών που κατοικούνται εποχιακά, οι αναλογίες κατοικιών προς πληθυσμό και η χωρική κατανομή (ο αριθμός των κατοικιών ανά km²) ρίχνουν φως στον όγκο των εξοχικών κατοικιών στην περιοχή. Το απόθεμα κατανέμεται διαφορετικά σε κάθε δήμο, και η Κασσάνδρα, η οποία αποτελεί τουριστικό προορισμό με υψηλή ζήτηση για δεύτερες κατοικίες και συνδέεται στενά με καλοκαιρινές δραστηριότητες, φαίνεται να διαθέτει ακόμη μεγαλύτερο αριθμό εποχιακών κατοικιών σε σύγκριση με τη Σιθωνία, έναν δήμο με φυσικό περιβάλλον όπου η οικιστική ανάπτυξη είναι μικρότερη και υπάρχει ζήτηση για δεύτερες κατοικίες υψηλότερης ποιότητας. Η Νέα Προποντίδα αποτελεί προορισμό για φθηνές εποχιακές κατοικίες και βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις λόγω της εγγύτητάς της στη Θεσσαλονίκη.

Μια άλλη σημαντική διάκριση είναι ότι οι δεύτερες κατοικίες στη Χαλκιδική πρέπει να κατηγοριοποιηθούν και να ταξινομηθούν σωστά. Το απόθεμα των δεύτερων κατοικιών μπορεί να περιλαμβάνει κληρονομημένες οικογενειακές κατοικίες, παλαιότερα σπίτια που χτίστηκαν πριν από δεκαετίες για εποχική χρήση, νέες εξοχικές κατοικίες που χτίζονται με σκοπό να αναρτώνται κατά καιρούς σε πλατφόρμες ενοικίασης, ή μπορεί επίσης να περιλαμβάνει βίλες που έχουν αγοραστεί με σκοπό την τουριστική χρήση. Αυτό είναι σημαντικό, διότι μπορεί να καθορίσει εάν οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις χρησιμοποιούνται για τη συντήρηση της οικογενειακής κατοικίας ή αν αποτελούν το κίνητρο για την αγορά και την ανάπτυξη δεύτερων κατοικιών, δηλαδή επενδυτικών ακινήτων.

Επιπλέον, μελέτες χωροταξικού σχεδιασμού, όπως τα Περιφερειακά Χωροταξικά Σχέδια και τα Τοπικά Χωροταξικά Σχέδια (Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, 2024), μπορούν να αποδειχθούν χρήσιμες, καθώς περιλαμβάνουν τη σχέση μεταξύ δευτέρων κατοικιών, χρήσης γης, τουριστικής ανάπτυξης, υποδομών και φέρουσας ικανότητας των παράκτιων ζωνών. Η μελέτη των δευτέρων κατοικιών πρέπει, επομένως, να προηγηθεί της μελέτης των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, καθώς θα προσπαθήσουμε να προσδιορίσουμε εάν η πλατφόρμα συμβάλλει στο υπάρχον απόθεμα ή ασκεί πίεση στην ανάπτυξη νέων κατοικιών.

4.4 Δεδομένα AirDNA: προσφορά, ζήτηση και οικονομική απόδοση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στη Χαλκιδική

Με βάση δευτερογενείς ποσοτικές πηγές, η παρούσα μελέτη εξετάζει την προσφορά, τη ζήτηση και την οικονομική απόδοση των βραχυπρόθεσμων καταλυμάτων στους κύριους τουριστικούς δήμους της Χαλκιδικής. Η προσέγγιση αυτή λαμβάνει υπόψη τόσο τα δεδομένα της πλατφόρμας AirDNA σχετικά με την Κασσάνδρα, τη Σιθωνία και τη Νέα Προποντίδα, όσο και θεσμικές και στατιστικές πηγές, όπως η Ελληνική Στατιστική Υπηρεσία (ΕΛΣΤΑΤ), η Eurostat και το Παρατηρητήριο Τουρισμού (INSETE). Οι πηγές αυτές επιλέχθηκαν για να διευκολύνουν μια μεθοδολογική διερεύνηση της βραχυπρόθεσμης διαμονής όχι μόνο ως τουριστικού φαινομένου, αλλά και ως αγοράς με συγκεκριμένους δείκτες προσφοράς και ζήτησης, συμπεριλαμβανομένων των τιμών και της εποχικότητας.

Η AirDNA αποτέλεσε τη βάση για τα τοπικά δεδομένα βραχυπρόθεσμης μίσθωσης της Χαλκιδικής στην παρούσα μελέτη, τα οποία αναφέρονται σε συγκεκριμένα στοιχεία σχετικά με τις καταχωρίσεις της ψηφιακής πλατφόρμας της μάρκας Airbnb, καθώς και της μάρκας Vrbo για τις καταχωρίσεις βραχυπρόθεσμης μίσθωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι πηγές της μελέτης αναφέρονται ρητά στην πηγή δεδομένων της ψηφιακής πλατφόρμας AirDNA, ως δείκτη των πηγών των δεδομένων που χρησιμοποιούνται σε αυτό το κεφάλαιο. Για τη Νέα Προποντίδα, πιο συγκεκριμένα, η πηγή της μελέτης αναφέρει τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται σε αυτή τη μελέτη, ως δεδομένα που προέρχονται από την AirDNA για την περίοδο 2023-2026 σχετικά με την πληρότητα των βραχυπρόθεσμων καταλυμάτων, τη μέση τιμή, τον

αριθμό των καταχωρίσεων και τον τύπο του καταλύματος. Ομοίως, για τους δήμους της Κασσάνδρας και της Σιθωνίας, τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν επιτρέπουν τη σύγκριση του μεγέθους της αγοράς, της κατανομής των εσόδων μεταξύ των τύπων καταλυμάτων, του ποσοστού πληρότητας, της μέσης ημερήσιας τιμής, καθώς και της ζήτησης ανά αριθμό υπνοδωματίων.

Μεταξύ των βασικών δεικτών είναι οι ενεργές/κρατημένες κρατήσεις στις καταχωρήσεις κάθε δήμου (προσφορά), το ποσοστό πληρότητας των καταλυμάτων βραχυπρόθεσμης μίσθωσης, η μέση ημερήσια τιμή (ADR), ο τύπος καταλύματος, ο αριθμός υπνοδωματίων στο διαμέρισμα/δωμάτιο, η εποχικότητα και η κατανομή των εσόδων μεταξύ των τύπων καταλυμάτων. Οι κρατήσεις στις καταχωρήσεις κάθε δήμου αντικατοπτρίζουν τον αριθμό των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων σε κάθε δήμο και το μερίδιό τους στην ενεργή/κρατημένη αγορά του τουρισμού. Ο συγκεκριμένος δείκτης μας επιτρέπει να προσδιορίσουμε τον αριθμό των ακινήτων που εμπλέκονται στην τουριστική προσφορά της Χαλκιδικής για την εν λόγω περίοδο. Από τον δείκτη αυτό, διαπιστώνουμε ότι ο δήμος της Κασσάνδρας διαθέτει τη μεγαλύτερη αγορά βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, ακολουθούμενος από μια δυναμική περίπτωση με μια ενδιάμεση αγορά σημαντικού μεγέθους, όπως αυτή του δήμου της Σιθωνίας. Η Νέα Προποντίδα παρουσιάζει μικρότερο όγκο βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων στην αγορά, ο οποίος όμως παραμένει αρκετά σημαντικός σε σύγκριση με το μέσο μέγεθος των ελληνικών δήμων.

Το ποσοστό πληρότητας των βραχυπρόθεσμων καταλυμάτων μετρά τον βαθμό της ζήτησης. Η τάση του κατά τη διάρκεια των μηνών του έτους μας επιτρέπει να διαπιστώσουμε την εποχικότητα στην περίπτωση της Χαλκιδικής. Από τον συγκεκριμένο δείκτη, γίνεται εμφανές ότι η αιχμή της ζήτησης παρατηρείται κατά τη διάρκεια των καλοκαιρινών μηνών, με σημαντική πτώση της ζήτησης κατά τη διάρκεια του χειμώνα, αποτέλεσμα που υποδηλώνει τη λειτουργία των βραχυπρόθεσμων καταλυμάτων στη Χαλκιδική κυρίως ως τουριστικό και εποχιακό φαινόμενο. Η μέση ημερήσια τιμή, ή ADR, μετρά την οικονομική απόδοση των καταλυμάτων βραχυπρόθεσμης διαμονής και το επίπεδο των τιμών. Συγκρίνοντας την ετήσια ADR και το υψηλότερο επίπεδο που επιτεύχθηκε, παρατηρούμε τον βαθμό στον οποίο κάθε ένας από τους δήμους λειτουργεί ως πιο ακριβός ή φθηνότερος τουριστικός προορισμός.

Στην ανάλυση των τύπων βραχυπρόθεσμων καταλυμάτων που χρησιμοποιούνται στη Χαλκιδική, διαπιστώνουμε ότι οι κύριες μορφές καταλυμάτων που χρησιμοποιούνται ως βραχυπρόθεσμα καταλύματα είναι ιδιωτικές κατοικίες και διαμερίσματα, αποτέλεσμα που υποδηλώνει τουριστική λειτουργία του υπάρχοντος οικιστικού αποθέματος στα ελληνικά νησιά. Οι εμπορικές μορφές βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, όπως τα B&B, παραμένουν ένα ασήμαντο μερίδιο, υποδηλώνοντας ότι ο ιδιωτικός τουρισμός είναι πιο σημαντικός στην τοπική προσφορά από την πιο τυποποιημένη μορφή ξενοδοχειακών υπηρεσιών.

Οι πηγές δεδομένων της ΕΛΣΤΑΤ και της Eurostat μπορούν να χρησιμοποιηθούν στην παρούσα μελέτη για την τοποθέτηση των τοπικών δεδομένων στο εθνικό και ευρωπαϊκό πλαίσιο αντίστοιχα. Η ΕΛΣΤΑΤ παρέχει εθνικά δεδομένα για τους τουρίστες, τις διανυκτερεύσεις και τη διαμονή τους. Ομοίως, η Eurostat παρέχει δεδομένα που επιτρέπουν τη σύγκριση των βραχυπρόθεσμων καταλυμάτων στην ευρωπαϊκή διαδικτυακή πλατφόρμα. Από την άλλη πλευρά, το INSETE μπορεί να υποστηρίξει την ανάλυση της τουριστικής προσφοράς και της χωρητικότητας των βραχυπρόθεσμων ενοικιαζόμενων καταλυμάτων στην Ελλάδα. Τέλος, ο Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1028 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής τονίζει τη σημασία της συστηματικής συλλογής και ανταλλαγής πληροφοριών σχετικά με τις βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις. Οι συγκεκριμένοι δείκτες επιτρέπουν τον συνδυασμό των πηγών AirDNA, ΕΛΣΤΑΤ, Ευρωστατ και INSETE σε πολυεπίπεδη βάση, όπου τα τοπικά δεδομένα από τους δήμους της Χαλκιδικής ενσωματώνονται με τα εθνικά και ευρωπαϊκά δεδομένα.

4.5 Γεωγραφική κατανομή της βραχυχρόνιας μίσθωσης

Η χωρική κατανομή των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων στη Χαλκιδική καταδεικνύει ότι ο τομέας αναπτύσσεται με σημαντικές διαφορές σε κάθε δήμο. Μια ανάλυση των δεδομένων της AirDNA εντοπίζει τρεις διακριτές αγορές όσον αφορά το μέγεθος, τον τύπο των τουριστών και τα χωρικά χαρακτηριστικά, συγκεκριμένα την Κασσάνδρα, τη Σιθωνία και τη Νέα Προποντίδα. Αυτή η διαφοροποίηση έχει μεγάλη σημασία, καθώς επιβεβαιώνει ότι η Χαλκιδική δεν μπορεί να θεωρηθεί ως ένας ενιαίος ομοιογενής προορισμός, αλλά ως μια σειρά διαφορετικών τουριστικών περιοχών, όπου οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις παρουσιάζουν διαφορετικά πρότυπα. Τα γενικά συμπεράσματα που προκύπτουν από τα δεδομένα της AirDNA υποδηλώνουν ακριβώς

αυτό, ότι η Χαλκιδική αποτελείται από τρία διαφορετικά μικρομοντέλα βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων: την Κασσάνδρα ως κινητήρια δύναμη προσφοράς καταλυμάτων «μαζικής αγοράς», τη Σιθωνία ως προορισμό πολυτελών διακοπών και τη Νέα Προποντίδα ως προσιτή και ημιαστική αγορά χάρη στην εγγύτητά της με τη Θεσσαλονίκη.

Η Κασσάνδρα παρουσιάζει τη μεγαλύτερη και πιο ανεπτυγμένη αγορά βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων στη Χαλκιδική. Τα δεδομένα από την πλατφόρμα AirDNA δείχνουν συνολικά 2.800 ενεργά/κρατημένα καταλύματα βραχυπρόθεσμης ενοικίασης στον Δήμο Κασσάνδρας στην κορύφωση της θερινής περιόδου. Ο αριθμός αυτός είναι υπερδιπλάσιος από αυτόν της Νέας Προποντίδας και σημαντικά μεγαλύτερος από αυτόν της Σιθωνίας, αντανakλώντας τη θέση της Κασσάνδρας ως του πιο ανεπτυγμένου τουριστικού προορισμού στη Χαλκιδική. Η Έκθεση για την Κασσάνδρα σημειώνει ότι ο δήμος διαθέτει μεγάλο αριθμό εξοχικών κατοικιών, με έντονη έμφαση σε μονοκατοικίες, βίλες και πολυκατοικίες.

Η ύπαρξη μιας τόσο μεγάλης χωρικής συγκέντρωσης συνάδει με το γεγονός ότι η Κασσάνδρα – το «πρώτο δάχτυλο» της Χαλκιδικής, είναι η περιοχή που φιλοξένησε τον μεγαλύτερο αριθμό εξοχικών κατοικιών, καθώς και μεγάλες επενδύσεις σε τουριστικά και εξοχικά καταλύματα, ακόμη και σε προηγούμενα έτη. Ένας τόσο υψηλός όγκος προσφοράς βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων υποδηλώνει ότι ένας μεγάλος αριθμός κατοικιών στην περιοχή λειτουργεί επί του παρόντος ως εξοχικές κατοικίες. Με άλλα λόγια, η Κασσάνδρα δεν είναι απλώς ένας δήμος με πολλά καταλύματα, αλλά ένας προηγμένος προορισμός βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, στον οποίο οι κατοικίες βραχυπρόθεσμης ενοικίασης αποτελούν βασικό συστατικό της λειτουργίας του τοπικού τουρισμού. Αυτή η συγκέντρωση ασκεί επίσης επιπλέον πίεση στις υποδομές, ειδικά κατά τη θερινή περίοδο, όταν ένας μεγάλος αριθμός επισκεπτών βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων επισκέπτεται τον δήμο σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα.

Όσον αφορά τον όγκο των καταλυμάτων, η Σιθωνία καταλαμβάνει μια ενδιάμεση θέση, αν και αποτελεί μια αγορά που ξεχωρίζει για τον δυναμισμό της. Παρουσιάζει ενεργή/κρατημένη προσφορά 1.664 μονάδων στην κορύφωση της τουριστικής περιόδου. Αυτό είναι υψηλότερο από τη Νέα Προποντίδα αλλά χαμηλότερο από την Κασσάνδρα. Η Έκθεση Σιθωνίας αναφέρεται στην αγορά βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων της ως «χρυσή τομή» μεταξύ αστικών και πολυτελών

εξοχικών κατοικιών, καθώς περιλαμβάνει διαμερίσματα που βρίσκονται στους οικισμούς του δήμου, Νικήτη και Νέο Μαρμαρά, καθώς και αυτόνομες εξοχικές κατοικίες στην άγρια φύση της περιοχής.

Με αυτόν τον τρόπο, ενώ η Σιθωνία δεν έχει τόσο υψηλό επίπεδο δημοτικότητας όσο η Κασσάνδρα, παρουσιάζει τα χαρακτηριστικά ενός προορισμού βραχυπρόθεσμης μίσθωσης υψηλότερης ποιότητας και μεγαλύτερης πολυτέλειας. Τα γεωγραφικά χαρακτηριστικά της Σιθωνίας βασίζονται σε μεγάλο βαθμό σε φυσικά στοιχεία, όπως οι παραλίες και τα δάση, καθώς και στη σχετική αίσθηση ιδιωτικότητας που προσφέρει κάθε τοποθεσία, αλλά και στο γεγονός ότι προβάλλεται ως προορισμός για ζευγάρια, μικρές οικογένειες και τουρίστες που αναζητούν διακοπές πιο προσανατολισμένες στη φύση. Αυτά τα χαρακτηριστικά διαφέρουν από την Κασσάνδρα, όπου η αγορά παρουσιάζει έναν πιο μαζικό τουριστικό χαρακτήρα και ένα μεγαλύτερο ποσοστό μεγάλων κατοικιών και πολυμελών νοικοκυριών. Παρά τον μικρότερο αριθμό καταλυμάτων, η υψηλή ζήτηση και τα υψηλά ποσοστά πληρότητας μετατρέπουν τη Σιθωνία σε έναν από τους ισχυρότερους κόμβους βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων στη Χαλκιδική.

Η Νέα Προποντίδα έχει ένα εντελώς διαφορετικό προφίλ. Σύμφωνα με τα στοιχεία της AirDNA, η προσφορά ενεργών καταλυμάτων που δέχονται κρατήσεις ανέρχεται σε περισσότερα από 1.250 ακίνητα κατά τη διάρκεια του Ιουλίου και του Αυγούστου και σε πολύ χαμηλότερα επίπεδα την άνοιξη, περίπου 150 έως 300. Αυτά τα στοιχεία για τη Νέα Προποντίδα δείχνουν μια δυναμική αγορά βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, η οποία τίθεται σε λειτουργία κατά τη θερινή περίοδο, όταν οι ιδιοκτήτες των κατοικιών αναρτούν τις αγγελίες τους στις πλατφόρμες.

Μπορεί να υποτεθεί ότι η Νέα Προποντίδα παρουσιάζει μια πιο ημιαστική και φθηνότερη αγορά σε σύγκριση με την Κασσάνδρα και τη Σιθωνία. Η εγγύτητά της στη Θεσσαλονίκη σημαίνει ότι είναι πιο εύκολα προσβάσιμη για σύντομες διαμονές, οικογενειακές διακοπές και ταξίδια για μακρά Σαββατοκύριακα από τη Βόρεια Ελλάδα και τα Βαλκάνια. Η προσφορά βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων στη Νέα Προποντίδα, αν και δεν είναι τόσο μεγάλη όσο στην υπόλοιπη Χαλκιδική, δεν επικεντρώνεται κυρίως σε εξοχικές κατοικίες όπως οι βίλες που κυριαρχούν στην Κασσάνδρα, αλλά παρουσιάζει ισχυρότερη παρουσία μικρότερων σπιτιών και διαμερισμάτων. Αυτό αποκαλύπτει ότι οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις στη Νέα Προποντίδα λειτουργούν με

έναν μικτό τρόπο που περιλαμβάνει χρήση για διακοπές, δευτερεύουσα κατοικία κοντά στη Θεσσαλονίκη, αλλά και πιο προσιτή βραχυπρόθεσμη τουριστική χρήση.

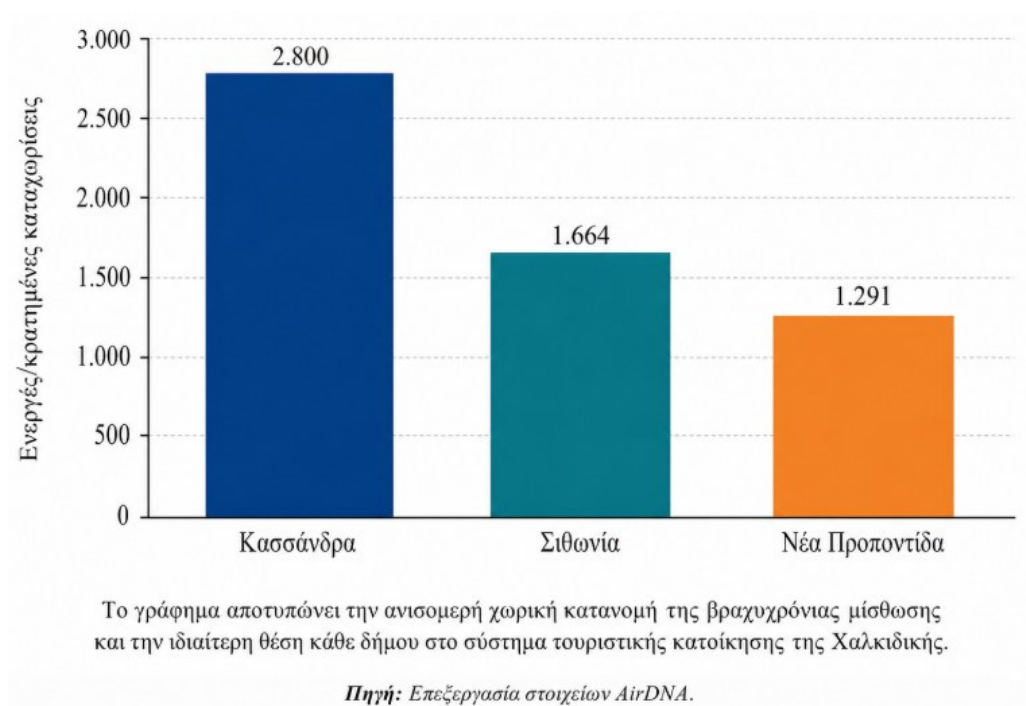
Συνολικά, η γεωγραφική κατανομή των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων στη Χαλκιδική δείχνει ότι, ενώ οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις συγκεντρώνονται κυρίως στους τρεις μεγαλύτερους τουριστικούς δήμους της περιοχής, πρόκειται για μια διαδικασία που λαμβάνει χώρα με πολύ διαφορετική ένταση σε κάθε δήμο. Η Κασσάνδρα είναι ο πιο δημοφιλής και ο πιο ανεπτυγμένος προορισμός βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, η Σιθωνία είναι ένας πιο πολυτελής φυσικός προορισμός· και η Νέα Προποντίδα είναι μια πιο προσιτή ημιαστική αγορά, πιο κοντά στη Θεσσαλονίκη. Αυτή η σύγκριση έχει καίρια σημασία για το τρίτο ερευνητικό ερώτημα, καθώς δείχνει ότι, στη Χαλκιδική, οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις δεν αποτελούν ένα ενιαίο φαινόμενο, αλλά μια διαφοροποιημένη χρήση των κατοικιών δευτερεύουσας κατοικίας/διακοπών, ανάλογα με τον εκάστοτε τουριστικό προορισμό.

Πίνακας 7: Κατανομή καταχωρίσεων ανά δήμο

Δήμος	Μέγιστες ενεργές/κρατημένες καταχωρίσεις	Χαρακτηρισμός αγοράς	Σύντομη ερμηνεία
Κασσάνδρα	Περίπου καταλύματα	2.800 Μαζική και ώριμη αγορά STR	Αποτελεί τη μεγαλύτερη αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης στη Χαλκιδική, με έντονο παραθεριστικό χαρακτήρα και μεγάλη συγκέντρωση εξοχικών κατοικιών, βιλών και μεζονετών.
Σιθωνία	Περίπου καταλύματα	1.664 Premium παραθεριστική αγορά	Βρίσκεται σε ενδιάμεσο επίπεδο ως προς τον όγκο προσφοράς, αλλά εμφανίζει ισχυρή ζήτηση, υψηλή πληρότητα και προφίλ πιο

Δήμος	Μέγιστες ενεργές/κρατημένες καταχωρίσεις	Χαρακτηρισμός αγοράς	Σύντομη ερμηνεία
Νέα Προποντίδα	Περίπου 1.250–1.291 καταλύματα	Ημιαστική και πιο προσιτή αγορά	φυσιολατρικού και ποιοτικού προορισμού. Παρουσιάζει μικρότερη αλλά σημαντική δυναμική, με ισχυρή σύνδεση με τη Θεσσαλονίκη, οδικό τουρισμό και μεγαλύτερη παρουσία μικρότερων κατοικιών ή διαμερισμάτων.

Πηγή: AirDNA, αρχεία Κασσάνδρας, Σιθωνίας και Νέας Προποντίδας (2026), επεξεργασία συγγραφέα.



Γράφημα 1: Σύγκριση μέγιστων καταχωρίσεων ανά δήμο

Πηγή: AirDNA (2026), επεξεργασία συγγραφέα.

4.6 Τύποι καταλυμάτων και σχέση με τη δεύτερη κατοικία

Η εξέταση του τύπου του οικιστικού αποθέματος μας βοηθά να κατανοήσουμε την απάντηση στο τρίτο ερευνητικό ερώτημα, αποκαλύπτοντας αν η προσφορά βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων στη Χαλκιδική αποτελείται κυρίως από δεύτερες κατοικίες/εξοχικές κατοικίες ή από εμπορικές εγκαταστάσεις (ως εμπορικά καταλύματα ορίζονται τα B&B, τα ξενοδοχεία και άλλα). Η ανάλυση των δεδομένων της AirDNA σχετικά με τους δήμους της Κασσάνδρας, της Σιθωνίας και της Νέας Προποντίδας αποκαλύπτει ότι στην περιοχή της Χαλκιδικής, η βραχυπρόθεσμη ενοικίαση δεν βασίζεται κυρίως σε εμπορικά καταλύματα όπως B&B ή ξενοδοχεία, αλλά εξαρτάται μάλλον από τη διαθεσιμότητα κατοικιών (μονοκατοικίες, βίλες, μεζονέτες και διαμερίσματα). Στη Χαλκιδική υπάρχει μια προφανής τάση των μονοκατοικιών να ηγούνται της αγοράς και να κατέχουν το υψηλότερο μερίδιο αγοράς και, ειδικότερα στην Κασσάνδρα, αυτές είναι οι πιο συχνές και κυρίαρχες. Το εύρημα αυτό της παρούσας μελέτης είναι σημαντικό, διότι επικυρώνει την υπόθεση μας σχετικά με την άμεση συσχέτιση της τουριστικής αξιοποίησης του αποθέματος δεύτερων κατοικιών και εξοχικών κατοικιών, δηλαδή των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων της Χαλκιδικής με αυτό.

Στον Δήμο της Κασσάνδρας, οι μονοκατοικίες κατέχουν την πρώτη θέση σε έσοδα. Σύμφωνα με τα στοιχεία της AirDNA, οι μονοκατοικίες αντιπροσωπεύουν το 62,7% των συνολικών εσόδων, ενώ τα διαμερίσματα αντιπροσωπεύουν το 36,4% και το υπόλοιπο μερίδιο είναι αμελητέο. Τα παραπάνω αποκαλύπτουν ότι η Κασσάνδρα δεν είναι απλώς μια αγορά βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων διαμερισμάτων μικρού μεγέθους και αριθμού δωματίων, αλλά ότι είναι μια αγορά που βασίζεται κυρίως σε μονοκατοικίες, μεγαλύτερες κατοικίες, βίλες και μεζονέτες. Το σύνολο δεδομένων της Κασσάνδρας δείχνει ότι κυριαρχούν οι μονοκατοικίες και ότι αυτή η κυριαρχία κινείται προς την κατεύθυνση των πολυτελών μονοκατοικιών. Το σημαντικό μερίδιο των κατοικιών με 3 και 4 υπνοδωμάτια μπορεί να ερμηνευθεί ως αποτέλεσμα των πολυμελών οικογενειών ή των ομάδων επισκεπτών που επιλέγουν να ενοικιάσουν μεγαλύτερες κατοικίες.

Τα δεδομένα της Νέας Προποντίδας δείχνουν μια εικόνα παρόμοια με αυτή της Κασσάνδρας. Συγκεκριμένα, οι μονοκατοικίες αντιπροσωπεύουν το 53,9% των συνολικών εσόδων, ενώ τα διαμερίσματα καταλαμβάνουν τη δεύτερη θέση με 45,5%.

Άλλες μορφές επαγγελματικής διαμονής, όπως τα B&B, αντιπροσωπεύουν ένα μικρό ποσοστό κάτω του 1%. Τα στοιχεία αυτά αποκαλύπτουν ότι η προσφορά βραχυπρόθεσμης μίσθωσης στη Νέα Προποντίδα, αν και έχει διαφορετικό προφίλ σε σύγκριση με τους δήμους της Κασσάνδρας και της Σιθωνίας με πιο ημιαστικό χαρακτήρα, εξακολουθεί να παραμένει κατά κύριο λόγο σε μονοκατοικίες ή διαμερίσματα. Το σημαντικό μερίδιο των διαμερισμάτων αποδίδεται στην εγγύτητα με τη Θεσσαλονίκη, καθώς και στην παρουσία μεγαλύτερου πληθυσμού οικισμών (Νέα Μουδάνια, Νέα Καλλικράτεια) και σε ένα πιο οικονομικά αποδοτικό μοντέλο καταλυμάτων διακοπών. Ωστόσο, όπως και στην περίπτωση της Κασσάνδρας, η κυριαρχία των μονοκατοικιών όσον αφορά τα έσοδα υποστηρίζει και εδώ τη σύνδεση μεταξύ των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων και των δεύτερων κατοικιών και των εξοχικών.

Τέλος, στη Σιθωνία, οι μονοκατοικίες αντιπροσωπεύουν το 57,8% των εσόδων, ενώ τα διαμερίσματα συνεισφέρουν το 40,4%. Αυτή η σύνθεση αντανακλά τη διπλή ταυτότητα της Σιθωνίας ως αστικού οικιστικού κόμβου (π.χ. Νικήτη και Νέος Μαρμαράς) και ως προορισμού με διάσπαρτες μονοκατοικίες στο φυσικό της ανάγλυφο. Το σύνολο δεδομένων της Σιθωνίας δείχνει ότι αποτελεί μια «χρυσή τομή» μεταξύ του πιο αστικού μοντέλου και των μονοκατοικιών διακοπών, κάτι που αποτελεί ένδειξη ότι υπάρχουν διαφορετικοί τύποι οικιστικού αποθέματος που χρησιμοποιούνται στις βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις.

Σε όλες τις περιπτώσεις, οι μονοκατοικίες είναι γενικά ο κύριος συντελεστής των συνολικών εσόδων για αυτούς τους τρεις δήμους. Η AirDNA συνοψίζει αυτό το γεγονός αναφέροντας ότι οι μονοκατοικίες αντιπροσωπεύουν περίπου το 53% των συνολικών εσόδων, με τα διαμερίσματα να είναι ο δεύτερος πιο δημοφιλής τύπος. Αυτό το εύρημα επιβεβαιώνει ότι υπάρχει μια στροφή από τις ιδιωτικές εξοχικές κατοικίες προς την τουριστική αγορά, και αυτό αποτελεί κρίσιμο παράγοντα στη Χαλκιδική, διότι σε έναν προορισμό με μεγάλο αριθμό δεύτερων κατοικιών, όπου οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις αποτελούν σημαντικό φαινόμενο, είναι προφανές ότι η αγορά δεν κινείται πρωτίστως από νέες ξενοδοχειακές επενδύσεις, αλλά από την πλατφορμοποίηση του υπάρχοντος οικιστικού αποθέματος. Αυτό σημαίνει ότι οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις έχουν διπλό σκοπό, καθώς παρέχουν τόσο έναν χώρο για ιδιωτική ή οικογενειακή αναψυχή όσο και μια ενεργή πηγή εισοδήματος. Αυτό το χαρακτηριστικό διακρίνει τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις από τα παραδοσιακά καταλύματα (το ξενοδοχείο) και

υποδεικνύει τον κρίσιμο ρόλο των δεύτερων κατοικιών και των εξοχικών ως σημαντικής πηγής για την τουριστική οικονομία της Χαλκιδικής.

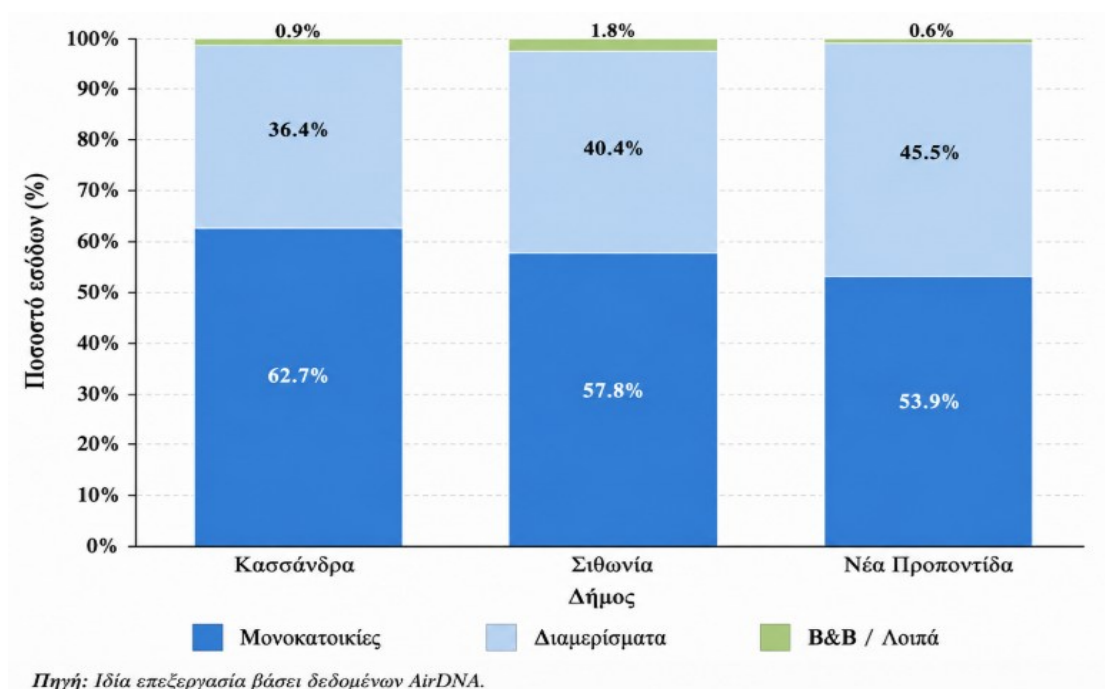
Από την άλλη πλευρά, είναι προφανές από το αμελητέο μερίδιό τους ότι οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις στη Χαλκιδική δεν μπορούν να θεωρηθούν απλώς ως επέκταση των επαγγελματικών καταλυμάτων. Πρόκειται μάλλον για μια δραστηριότητα που βασίζεται στην αξιοποίηση ιδιωτικών ακινήτων από ιδιοκτήτες που τα ενοικιάζουν μέσω πλατφορμών και λειτουργούν ως άτυπη και ημιεπαγγελματική προσφορά. Η εξέλιξη αυτή φέρνει πλεονεκτήματα, όπως αυξημένα έσοδα για τους ιδιοκτήτες και καλύτερη αξιοποίηση των κενών κατοικιών, ενώ παράλληλα δημιουργεί ανησυχίες σχετικά με τη χρήση της γης, τη διάρκεια της τουριστικής περιόδου και τη φέρουσα ικανότητα, καθώς και για τον τρόπο διαχείρισης των τοπικών υποδομών.

Πίνακας 8: Τύπος καταλύματος και πιθανή σχέση με δευτερεύουσα κατοικία

Δήμος	House %	Apartment %	B&B/Other %	Ερμηνεία
Κασσάνδρα	62,7%	36,4%	Περίπου 0,9%	Η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης βασίζεται κυρίως σε μονοκατοικίες, βίλες και μεζονέτες. Το στοιχείο αυτό δείχνει έντονη σύνδεση με την εξοχική/δευτερεύουσα κατοικία και με μεγαλύτερα ακίνητα που απευθύνονται σε οικογένειες ή ομάδες επισκεπτών.
Σιθωνία	57,8%	40,4%	Περίπου 1,8%	Η Σιθωνία εμφανίζει μεικτό προφίλ, με κυριαρχία των μονοκατοικιών αλλά και σημαντική παρουσία διαμερισμάτων. Η εικόνα αυτή συνδέεται με την ύπαρξη εξοχικών κατοικιών σε φυσικό/παράκτιο περιβάλλον και διαμερισμάτων σε

Δήμος	House %	Apartment %	B&B/Other %	Ερμηνεία
Νέα Προποντίδα	53,9%	45,5%	Περίπου 0,6%	οικισμούς όπως η Νικήτη και ο Νέος Μαρμαράς. Η Νέα Προποντίδα έχει πιο ημιαστικό και προσιτό χαρακτήρα, με σχεδόν ισορροπημένη συμμετοχή μονοκατοικιών και διαμερισμάτων. Παρόλα αυτά, η κυριαρχία των οικιστικών τύπων καταλύματος επιβεβαιώνει ότι η βραχυχρόνια μίσθωση στηρίζεται κυρίως σε κατοικίες και όχι σε επαγγελματικά τουριστικά καταλύματα.

Πηγή: AirDNA (2026), επεξεργασία συγγραφέα.



Γράφημα 2: Κατανομή εσόδων ανά δήμο και ακίνητο

Πηγή: AirDNA (2026), επεξεργασία συγγραφέα.

4.7 Τιμές, πληρότητα, έσοδα και εποχικότητα

Τρεις παράγοντες, η μέση ημερήσια τιμή (ADR), το ποσοστό πληρότητας και η εποχικότητα, επηρεάζουν κυρίως την οικονομική απόδοση της αγοράς βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων στη Χαλκιδική. Τα στοιχεία της AirDNA για τους τρεις δήμους (Κασσάνδρα, Σιθωνία, Νέα Προποντίδα) δείχνουν ότι η αγορά βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων στη Χαλκιδική είναι έντονα εποχική, με τη ζήτηση να συγκεντρώνεται κυρίως κατά τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο, ενώ το φθινόπωρο και το χειμώνα παρατηρείται σημαντική πτώση στις καταχωρήσεις και στα ποσοστά πληρότητας. Αυτό σημαίνει ότι οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις, γενικά, δεν επεκτείνουν πραγματικά την τουριστική περίοδο, αλλά ενισχύουν την ήδη υπάρχουσα καλοκαιρινή εποχικότητα.

Η Κασσάνδρα, ειδικότερα, παρουσιάζει υψηλή οικονομική απόδοση, ένα χαρακτηριστικό που συνδέεται άμεσα με το μέγεθος της αγοράς και τους τύπους καταλυμάτων που υπάρχουν εδώ. Η πληρότητα στον Δήμο Κασσάνδρας κορυφώνεται κατά τη θερινή περίοδο στο 82,4%, ενώ το φθινόπωρο/χειμώνα πέφτει στο 38% περίπου. Αυτό σημαίνει ότι η ζήτηση είναι συγκεντρωμένη, ειδικά κατά τη θερινή περίοδο. Η μέση ημερήσια τιμή (ADR) στην Κασσάνδρα είναι 127,20 €, ενώ τον Αύγουστο το ποσό φτάνει τα 175,30 €. Σύμφωνα με τη βάση δεδομένων της Κασσάνδρας, η υψηλότερη τιμή αποδίδεται στην τουριστική ελκυστικότητα του προορισμού και στη μεγαλύτερη διαθεσιμότητα ακινήτων που μπορούν να φιλοξενήσουν μεγαλύτερο αριθμό ατόμων, π.χ. βίλες και μεζονέτες 3-4 υπνοδωματίων, για παράδειγμα, για οικογένειες ή ομάδες. Ως εκ τούτου, η Κασσάνδρα παρουσιάζει μια μεγάλη, υψηλής απόδοσης αγορά. Οι υψηλές τιμές καθίστανται δυνατές εδώ κυρίως λόγω της μεγάλης προσφοράς, της μεγάλης προσφοράς μονοκατοικιών και της διαθεσιμότητας καταλυμάτων μεγάλης χωρητικότητας. Ωστόσο, αυτό έχει και το τίμημά του, καθώς κατά τη θερινή περίοδο, όταν υπάρχουν περίπου 2.800 ενεργά καταλύματα στην περιοχή, η τοπική φέρουσα ικανότητα δοκιμάζεται όσον αφορά τη διαθεσιμότητα νερού, τη διαχείριση αποβλήτων, την κυκλοφορία και τις υποδομές γενικότερα. Ως εκ τούτου, οι υψηλές οικονομικές επιδόσεις συνοδεύονται από έντονη πίεση στον χώρο και στις υποδομές.

Η Νέα Προποντίδα έχει διαφορετικό οικονομικό προφίλ, καθώς παρουσιάζει σχετικά χαμηλότερη ζήτηση και χαμηλότερες τιμές. Τα στοιχεία δείχνουν ότι κατά τις

περιόδους αιχμής (Ιούλιος/Αύγουστος) η ζήτηση είναι σταθερά υψηλή, άνω του 80%, φθάνοντας περίπου το 80-85% κατά τις περιόδους αυτές. Κατά τη μη περίοδο αιχμής του φθινοπώρου/χειμώνα, η ζήτηση μειώνεται στο 35-40%. Ως εκ τούτου, η ζήτηση στη Νέα Προποντίδα είναι επίσης ιδιαίτερα εποχική και συγκεντρώνεται κατά τη θερινή περίοδο, ενώ είναι πολύ περιορισμένη καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Σύμφωνα με τη βάση δεδομένων της Νέας Προποντίδας, οι ιδιοκτήτες ακινήτων «ενεργοποιούν» τις αγγελίες τους μόνο κατά τη θερινή περίοδο, με τις ενεργές αγγελίες να φτάνουν πάνω από 1.250 ακίνητα τον Ιούλιο και τον Αύγουστο, ενώ την άνοιξη φτάνουν σε σημαντικά χαμηλότερα νούμερα. Όσον αφορά τις τιμές, η Νέα Προποντίδα είναι η πιο προσιτή από τους τρεις δήμους που εξετάζονται. Η μέση ετήσια τιμή φτάνει περίπου τα 94 €, φτάνοντας τα 130-135 € ανά διανυκτέρευση τον Αύγουστο, αντίστοιχα.

Η χαμηλότερη τιμή σε σύγκριση με τις τιμές που παρατηρούνται στην Κασσάνδρα και τη Σιθωνία αποδίδεται στον λιγότερο τουριστικό χαρακτήρα της περιοχής και στις χαμηλότερες τιμές, στην εγγύτητά της με την πόλη της Θεσσαλονίκης, καθώς και στη μεγαλύτερη διαθεσιμότητα κατοικιών και διαμερισμάτων. Ωστόσο, ακόμη και σε αυτή την περίπτωση, η δραστηριότητα των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων είναι αρκετά κερδοφόρα για τους ιδιοκτήτες, καθώς καταφέρνουν να κερδίσουν ένα μεγάλο ποσό σε μόλις περίπου 90 ημέρες το χρόνο.

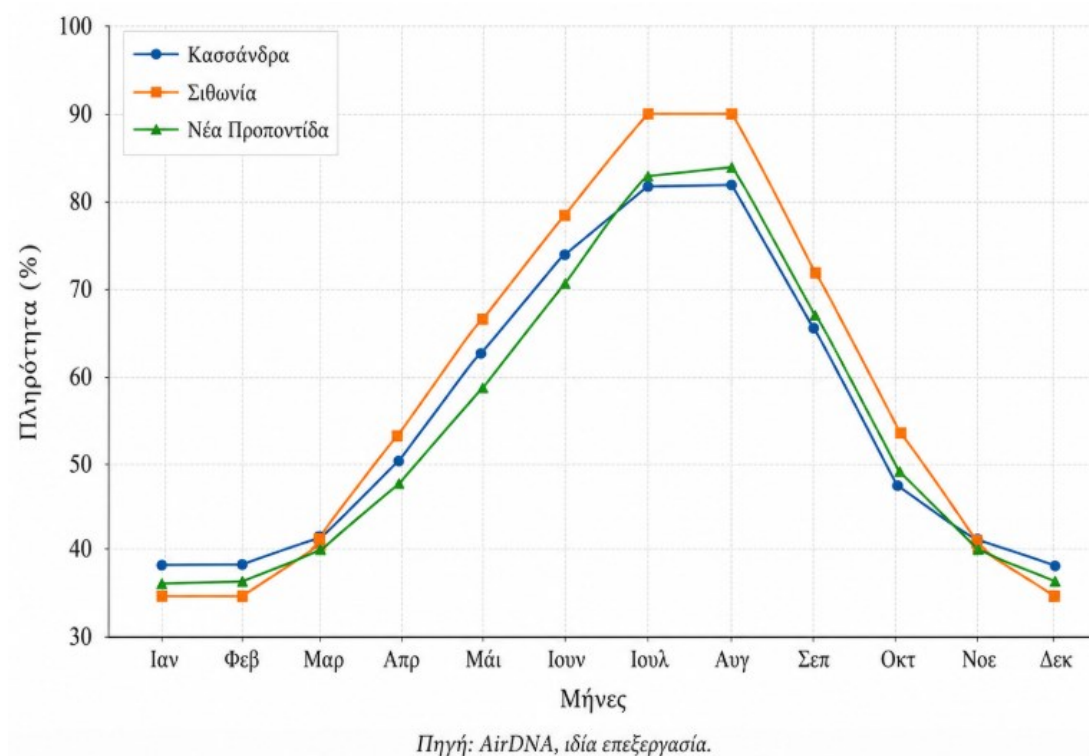
Η Σιθωνία διαφέρει αρκετά από τους άλλους δύο δήμους και ξεχωρίζει, καθώς παρουσιάζει υψηλά ποσοστά πληρότητας, καθώς και τις υψηλότερες τιμές κατά τη διάρκεια της περιόδου αιχμής. Σύμφωνα με τα στοιχεία της AirDNA, η πληρότητα ανέρχεται σε 90,2% κατά τη διάρκεια της αιχμής της ζήτησης τον Αύγουστο, γεγονός που αντανακλά σχεδόν πλήρη διαθεσιμότητα κατά τη διάρκεια της περιόδου αιχμής. Το χειμώνα, η πληρότητα μειώνεται στο 35,2%, κάτι που επιβεβαιώνει και πάλι τον έντονα εποχιακό χαρακτήρα του προορισμού.

Η μέση ετήσια τιμή είναι περίπου 111,8 €, φτάνοντας τα 178 € ανά διανυκτέρευση τον Αύγουστο, η οποία είναι η υψηλότερη τιμή αιχμής μεταξύ των τριών δήμων της παρούσας μελέτης. Πρόκειται για έναν προορισμό βραχυπρόθεσμης μίσθωσης υψηλού επιπέδου, με υψηλή ζήτηση, πολύ υψηλή πληρότητα τον Αύγουστο και την υψηλότερη μέση ημερήσια τιμή (ADR) κατά την περίοδο αιχμής, όλα συνδεδεμένα με την υψηλή τουριστική ελκυστικότητα και γοητεία της περιοχής, τις

φυσικές αξίες, τις παραλίες, το τοπίο και την εικόνα της ως προορισμού διακοπών υψηλής ποιότητας, σύμφωνα με τα στοιχεία για τη Σιθωνία.

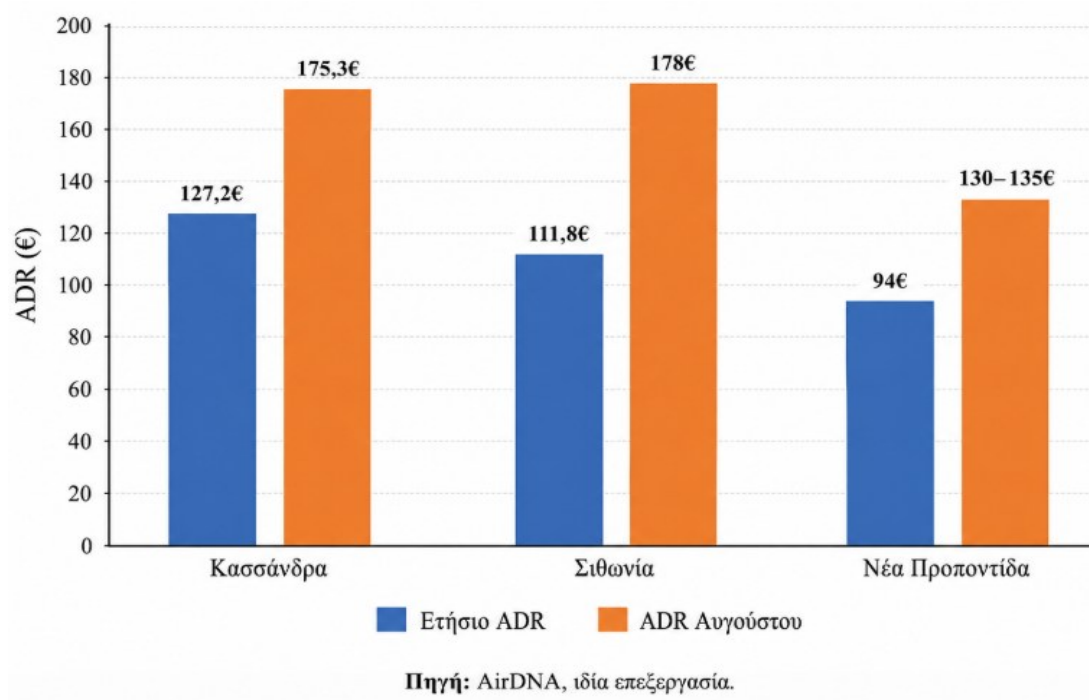
Σε αυτό το πλαίσιο, η έκθεση σημειώνει ότι δεν είναι τυχαίο το γεγονός ότι παρατηρείται υψηλή δραστηριότητα στην κατασκευή δεύτερων κατοικιών ή στην ανακαίνισή τους, ειδικά σε περιοχές όπως το Νικίτι, καθώς η ζήτηση για βραχυπρόθεσμη διαμονή είναι υψηλή. Αυτό είναι σημαντικό, καθώς δείχνει ότι η δραστηριότητα των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων δεν επηρεάζει μόνο τον αριθμό και τη διάρκεια παραμονής των τουριστών στην περιοχή, αλλά καθορίζει επίσης την απόφαση των ιδιοκτητών να επενδύσουν, να κατασκευάσουν ή να ανακαινίσουν και να χρησιμοποιήσουν τα ακίνητα για ενοικιαστική δραστηριότητα.

Συνολικά, οι τρεις δήμοι παρουσιάζουν παρόμοια εποχικότητα, αλλά διαφορετική οικονομική ένταση. Η Κασσάνδρα, με τον μεγαλύτερο αριθμό καταχωρίσεων και τις υψηλότερες τιμές αιχμής, θεωρείται ώριμη αγορά μαζικής ζήτησης, ενώ η Σιθωνία, με μικρότερο αριθμό καταχωρίσεων, υψηλότερο ποσοστό πληρότητας και υψηλότερη τιμή αιχμής, θεωρείται αγορά βραχυπρόθεσμης μίσθωσης (STR) υψηλής κατηγορίας. Η Νέα Προποντίδα, ωστόσο, έχει τις χαμηλότερες τιμές και είναι πιο προσιτή, αλλά εξαιρετικά εποχική. Συνολικά, τα δεδομένα της AirDNA επιβεβαιώνουν ότι η Χαλκιδική δεν αποτελεί έναν ενιαίο προορισμό, αλλά μάλλον τρεις ξεχωριστές μικροαγορές βραχυπρόθεσμης μίσθωσης, οι οποίες μοιράζονται κοινά προβλήματα εποχικότητας και πίεσης στις υποδομές.



Γράφημα 3: Εποχικότητα πληρότητας ανά δήμο

Πηγή: AirDNA (2026), επεξεργασία συγγραφέα.



Γράφημα 4: Μέση ημερήσια τιμή ADR ανά δήμο και περίοδο αιχμής

Πηγή: AirDNA (2026), επεξεργασία συγγραφέα.

Πίνακας 9: Σύγκριση οικονομικών και λειτουργικών δεικτών

Δήμος	Peak occupancy	Winter occupancy	Annual ADR	August ADR	Ερμηνεία
Κασσάνδρα	82,4%	Περίπου 38%	127,2€	175,3€	Η Κασσάνδρα εμφανίζει μεγάλη μάζα προσφοράς και υψηλή οικονομική απόδοση, κυρίως λόγω της παρουσίας βιλών, μεζονετών και μεγαλύτερων εξοχικών κατοικιών. Η αγορά είναι ώριμη και μαζική, αλλά έντονα εποχική.
Σιθωνία	90,2%	35,2%	111,8€	178€	Η Σιθωνία καταγράφει την υψηλότερη πληρότητα και το υψηλότερο ADR αιχμής, γεγονός που την καθιστά premium προορισμό βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η ζήτηση είναι πολύ ισχυρή, αλλά παραμένει συγκεντρωμένη κυρίως στο καλοκαίρι.
Νέα Προποντίδα	80%–85%	35%–40%	Περίπου 94€	130€– 135€	Η Νέα Προποντίδα είναι πιο προσιτή αγορά, με χαμηλότερες τιμές σε σχέση με Κασσάνδρα και Σιθωνία. Παρόλα αυτά, παρουσιάζει έντονη εποχικότητα και σημαντική δυναμική λόγω εγγύτητας με τη

Δήμος	Peak occupancy	Winter occupancy	Annual ADR	August ADR	Ερμηνεία
					Θεσσαλονίκη και οδικού τουρισμού.

Πηγή: AirDNA (2026), επεξεργασία συγγραφέα.

4.8 Χαρακτηριστικά ιδιοκτητών και τρόποι λειτουργικής αξιοποίησης

Επειδή δεν διαθέτουμε οριστικά στοιχεία από την AirDNA που να επιβεβαιώνουν την ακριβή ιδιοκτησιακή κατάσταση κάθε ακινήτου, ο προσδιορισμός και η λειτουργική ανάλυση των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων στη Χαλκιδική πρέπει να παραμείνουν υποκειμενικοί. Συγκεκριμένα, δεν είναι βέβαιο για κάθε μονάδα αν ανήκει σε επενδυτή, εταιρεία διαχείρισης ακινήτων, επαγγελματία του τουρισμού ή ιδιώτη μικροιδιοκτήτη. Ωστόσο, με βάση τους διαθέσιμους δείκτες σχετικά με τη χρήση και τη χωρητικότητα των κτιρίων, την εποχικότητα και την κερδοφορία, η ανάλυση μπορεί να αποκαλύψει από τι αποτελείται το περιφερειακό απόθεμα κατοικιών.

Σύμφωνα με την αρχική υπόθεση της μελέτης, η οποία στη συνέχεια επιβεβαιώθηκε από την AirDNA στα γενικά συμπεράσματά της, στη Χαλκιδική η δραστηριότητα των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων βασίζεται κυρίως στην εκμετάλλευση κατοικιών αναψυχής ως τέτοιων. Αυτό είναι σαφώς εμφανές όταν εξετάζουμε τα δεδομένα που παρουσιάστηκαν παραπάνω. Οι μονοκατοικίες, οι οποίες ιστορικά παρέμεναν αχρησιμοποίητες για μεγάλο μέρος του έτους, έχουν πλέον μετατραπεί σε κεφαλαιουχικά περιουσιακά στοιχεία και αποτελούν τις κύριες πηγές εσόδων στις τρεις περιοχές της μελέτης, αντιπροσωπεύοντας περίπου το 53% έως 62% του συνολικού αριθμού κατοικιών που χρησιμοποιούνται για βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις στις τρεις περιοχές.

Η Κασσάνδρα παρουσιάζει ένα φαινόμενο πιο σαφώς προσανατολισμένο προς την αναψυχή. Η σχετική έκθεση αναφέρει ότι υπάρχουν πάνω από 2.800 βίλες και διαμερίσματα διακοπών, οπότε οι ιδιοκτήτες εκμεταλλεύονται τις υψηλές τιμές της περιοχής, κυρίως κατά τη θερινή περίοδο. Για το σκοπό αυτό, τα ακίνητα ενοικιάζονται σε τουρίστες σε ημερήσια βάση ή ακόμη και προσωρινά, ή μπορούν να ενοικιαστούν

για μεγαλύτερες περιόδους, ή μπορεί επίσης να υπάρχουν περιόδους κατά τις οποίες παραμένουν ακρησιμοποιήτα.

Το ίδιο ισχύει και για τη Σιθωνία, όπου, ωστόσο, το φαινόμενο αποκτά μια επιπλέον επενδυτική διάσταση. Η ίδια έκθεση σημειώνει ότι η δυνατότητα υψηλών τιμών και τα υψηλά ποσοστά πληρότητας, που ξεπερνούν σχεδόν το 90%, εξηγούν την ταχεία επέκταση και ανακαίνιση των εξοχικών κατοικιών στην περιοχή, κυρίως στο Νικίτι, όπου οι επενδύσεις μπορούν να αποσβεστούν μέσω της Airbnb μέσα σε λίγα χρόνια. Οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις αντιπροσωπεύουν επομένως όχι μόνο έναν τρόπο αξιοποίησης μιας οικογενειακής ή εξοχικής κατοικίας σε ορισμένες περιόδους του έτους ή περιστασιακά, αλλά και ένα κίνητρο για επένδυση, ανακαίνιση και μετατροπή τους ώστε να ανταποκρίνονται στις ανάγκες της τουριστικής αγοράς.

Η Νέα Προποντίδα, ωστόσο, παρουσιάζει μια πιο περίπλοκη εικόνα. Σύμφωνα με την ίδια έκθεση, η τουριστική ανάπτυξη μέσω των πλατφορμών βασίζεται κυρίως στην προσαρμογή του υπάρχοντος οικιστικού αποθέματος, κυρίως για σκοπούς αναψυχής, αλλά λόγω της εγγύτητας με τη Θεσσαλονίκη και του μεγαλύτερου τοπικού πληθυσμού, η περιοχή έχει επίσης έναν ξεχωριστό ημιαστικό χαρακτήρα και διαφημίζεται μεγάλο ποσοστό διαμερισμάτων, αποτελώντας έτσι ένα διακριτικό στοιχείο σε σύγκριση με τις προηγούμενες περιοχές μελέτης, καθώς σε αυτή την περίπτωση οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις μπορούν επίσης να βρεθούν σε οικιστικές περιοχές με πιο ξεκάθαρη καθημερινή χρήση και κατοικία.

Ως εκ τούτου, η χρήση των κατοικιών στη Χαλκιδική έχει εξελιχθεί από την αρχική χρήση τους από ιδιώτες για αναψυχή και έχει πλέον μετατραπεί σε μικτή χρήση, καθώς και για τη δημιουργία εισοδήματος. Η κατοικία μπορεί να διατηρηθεί για σκοπούς αναψυχής από το νοικοκυριό και παράλληλα να παρέχει υπηρεσίες ενοικίασης για τουριστικούς σκοπούς. Η κατοικία αναψυχής μετατρέπεται έτσι σε βραχυπρόθεσμη ενοικίαση, επένδυση και περιουσιακό στοιχείο για τη δημιουργία εσόδων.



Σχήμα 3: Τυπολογία λειτουργικής αξιοποίησης κατοικιών στη Χαλκιδική

Πηγή: Ιδία επεξεργασία βάσει των δεδομένων AirDNA (2026) και του ΕΠΣ

Παραλιακών Περιοχών Π.Ε. Χαλκιδικής.

4.9 Συμπέρασμα κεφαλαίου

Το τρίτο ερευνητικό ερώτημα εξετάζεται σε αυτό το κεφάλαιο μέσω της ανάλυσης των χωρικών, ιδιοκτησιακών, διαχειριστικών και οικονομικών πτυχών των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων δεύτερων κατοικιών και εξοχικών σπιτιών στη Χαλκιδική. Προτείνω ότι η αγορά βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων της περιοχής δεν προέκυψε εκ του μηδενός, αλλά βασίστηκε σε ένα υπάρχον απόθεμα δεύτερων κατοικιών. Η μικρή απόσταση από τη Θεσσαλονίκη, η ανάδειξη της ακτογραμμής, η μετανάστευση και ο εποχιακός πληθυσμός, καθώς και η παράδοση να περνάει κανείς τα καλοκαίρια στη Χαλκιδική, έχουν δημιουργήσει ένα σταθερό οικιστικό ιστό δεύτερων κατοικιών στην περιοχή, ο οποίος αποτελεί πλέον τη βάση της αγοράς βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων.

Μια βιβλιογραφική ανασκόπηση του τουρισμού δεύτερης κατοικίας αναδεικνύει τα ακόλουθα χαρακτηριστικά τέτοιων προορισμών: διαμονή μερικού χρόνου, αύξηση του πληθυσμού κατά τη θερινή περίοδο, εξάρτηση από τις

μητροπολιτικές περιοχές και η ροή από τις μητροπολιτικές περιοχές προς τον προορισμό (Back & Marjavaara, 2017; Hall & Müller, 2004, 2018).

Ωστόσο, το απόθεμα των δεύτερων κατοικιών της Χαλκιδικής δεν αποτελεί μια ομοιογενή οντότητα. Περιλαμβάνει παλαιότερες οικογενειακές κατοικίες ή κληρονομημένα ακίνητα· σύγχρονες ιδιωτικές κατοικίες, βίλες και κατοικίες σε οργανωμένες μονάδες· καθώς και κατοικίες που προορίζονται για επενδυτικούς σκοπούς. Είναι σημαντικό να επισημανθεί ότι η βραχυπρόθεσμη ενοικίαση δεν εξυπηρετεί τον ίδιο σκοπό για κάθε περίπτωση κατοικίας. Για ορισμένους αποτελεί ευκαιρία να αποκομίσουν συμπληρωματικό εισόδημα που θα διατεθεί για συντήρηση, πληρωμή φόρων ή εργασίες ανακαίνισης, ενώ για άλλους αποτελεί επιχειρηματικό σχέδιο στον τομέα του τουρισμού και στην αγορά ακινήτων (Gallent, 2014; Hall et al., 2022).

Τα στοιχεία της Airdna δείχνουν ότι η Χαλκιδική, ως αγορά βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, αποτελείται στην πραγματικότητα από τρεις διαφορετικές υποαγορές:

Η Κασσάνδρα αποτελεί τη μεγαλύτερη αγορά στη Χαλκιδική και είναι η πιο ανεπτυγμένη, με περίπου 2.800 ενεργές ή επικείμενες καταχωρήσεις κατά την υψηλή περίοδο, όπου πολλές από τις καταχωρήσεις αφορούν μεγάλες κατοικίες, βίλες και μεζονέτες.

Η Σιθωνία έχει μικρότερο αριθμό καταχωρίσεων, αλλά το ποσοστό πληρότητας και οι τιμές της είναι υψηλότερα. Αυτό αντιστοιχεί σε έναν ποιοτικό, φυσιολατρικό τουρισμό.

Η Νέα Προποντίδα, λόγω της εγγύτητάς της στη Θεσσαλονίκη, χαρακτηρίζεται από κατοικίες, διαμερίσματα και ενοικιάσεις βραχυπρόθεσμης διαμονής σε χαμηλότερες τιμές.

Επομένως, η Χαλκιδική αποτελεί μια περίπτωση όπου οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις αλληλεπικαλύπτονται με τη γεωγραφία των εξοχικών κατοικιών. Για τον λόγο αυτό, η ανάλυση των δεδομένων της Airdna πρέπει να συνδυαστεί με δεδομένα της ΕΛΣΤΑΤ, του ΤΠΣ/ΕΠΣ καθώς και γεωγραφικών μελετών, προκειμένου να προσδιοριστεί εάν οι ενοικιάσεις προέρχονται από το υπάρχον απόθεμα κατοικιών ή αντιπροσωπεύουν νέες επενδύσεις, χωροταξική πίεση και πρότυπα χρήσης κατοικιών

για εξοχικές κατοικίες (Ελληνική Στατιστική Αρχή, 2021· Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, 2024).



Συνοπτική αποτύπωση της διαφοροποίησης της βραχυχρόνιας μίσθωσης στη Χαλκιδική.

Σχήμα 5: Τρία μικρο-μοντέλα STR στη Χαλκιδική

Πηγή: Ιδία επεξεργασία βάσει των δεδομένων AirDNA (2026) και του ΕΠΣ Παραλιακών Περιοχών Π.Ε. Χαλκιδικής.

Κεφάλαιο 5: Θεσμικό, χωροταξικό και πολιτικό πλαίσιο διαχείρισης της βραχυχρόνιας μίσθωσης στη Χαλκιδική

5.1 Εισαγωγή κεφαλαίου και σύνδεση με το 4ο ερευνητικό ερώτημα

Το παρόν κεφάλαιο αναλύει τα θεσμικά, χωροταξικά και πολιτικά πλαίσια που ισχύουν για τη ρύθμιση των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων στη Χαλκιδική. Έμφαση δίνεται στις ισχύουσες εθνικές και ευρωπαϊκές ρυθμίσεις, στο σχέδιο ECHP-T και στις ειδικές διατάξεις του Σχεδίου Ανάπτυξης Παράκτιων Περιοχών για την Περιφερειακή Ενότητα Χαλκιδικής.

Η ανάλυση καλύπτει μέρος του τέταρτου ερευνητικού ερωτήματος, το οποίο αφορά τις πολιτικές που έχουν εφαρμοστεί ή πρόκειται να εφαρμοστούν για τη ρύθμιση των κοινωνικών, οικονομικών, χωροταξικών και περιβαλλοντικών επιπτώσεων των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων. Όπως διαπιστώνεται στη διεθνή βιβλιογραφία, δεν υπάρχει ομοιογένεια στις πολιτικές για τις ενοικιάσεις μέσω πλατφορμών, αλλά αυτές εξαρτώνται σε μεγαλύτερο ή μικρότερο βαθμό από την πίεση, το επίπεδο επαγγελματικοποίησης της αγοράς και την ικανότητα των τοπικών αρχών να την ελέγχουν (Nieuwland & van Melik, 2020; Bei & Celata, 2023). Επομένως, το πρόβλημα δεν πρέπει να εξεταστεί ως μια ενιαία αγορά, αλλά ως η περιοχή της Χαλκιδικής με διαφορετικό βαθμό πίεσης και διαφορετική δυναμική της αγοράς μεταξύ των εδαφών των δήμων (Κασσάνδρα, Σιθωνία και Νέα Προποντίδα). Από αυτή την άποψη, ένα καθαρά οριζόντιο μέτρο δεν αρκεί και φαίνεται να είναι απαραίτητος ένας συνδυασμός μέτρων που αφορούν τη φορολογία, τον χωροταξικό σχεδιασμό, τον πολεοδομικό σχεδιασμό, το περιβάλλον και την κοινωνία.

5.2 Εθνικό και ευρωπαϊκό πλαίσιο για τη βραχυχρόνια μίσθωση

Έχει διαμορφωθεί το βασικό πλαίσιο για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις στην Ελλάδα, με έμφαση στην καταχώριση ή τη φορολογική δήλωση των ακινήτων και τη διοικητική παρακολούθησή τους. Όπως ορίζει η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ), οι ιδιοκτήτες ή οι διαχειριστές ακινήτων που ενοικιάζονται μέσω ψηφιακών πλατφορμών πρέπει να εγγραφούν στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυπρόθεσμης Μίσθωσης και να λάβουν Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ), να αναρτούν τον ΑΜΑ στις πλατφόρμες και να υποβάλλουν Δήλωση Βραχυπρόθεσμης Διαμονής για κάθε ενοικίαση (Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, n.d.). Το σύστημα αυτό είναι σημαντικό, καθώς διασφαλίζει τη διαφάνεια της δραστηριότητας σε διοικητικό επίπεδο και επιτρέπει τη φορολογική παρακολούθησή της.

Παράλληλα, στην Ευρώπη τίθεται σε εφαρμογή ο Ευρωπαϊκός Κανονισμός για τα Δεδομένα (ΕΕ) 2024/1028 σχετικά με τη συλλογή δεδομένων και την ανταλλαγή πληροφοριών για τις υπηρεσίες βραχυπρόθεσμης μίσθωσης. Αυτό ισχύει ιδιαίτερα για τη Χαλκιδική, όπου τα στατιστικά στοιχεία αυτών των πλατφορμών είναι απαραίτητα για τη συλλογή πληροφοριών σχετικά με τον αριθμό των καταχωρίσεων, την τοποθεσία τους, τη διάρκεια για την οποία διατίθενται προς ενοικίαση, καθώς και την

εμπορευματοποίηση της αγοράς. Εάν οι πληροφορίες αυτές δεν είναι διαθέσιμες, ο χωροταξικός σχεδιασμός ενδέχεται να βασίζεται σε υποεκτίμηση της πίεσης που ασκείται στον προορισμό, ιδίως σε περιοχές όπου οι τουριστικές κλίνες παρέχονται σε κατοικίες που διαφημίζονται στις πλατφόρμες (European Parliament and Council of the European Union, 2024).

Με βάση τις νέες διατάξεις του Νόμου 5170/2025, οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις υποχρεούνται να πληρούν βασικά κριτήρια, όπως η κύρια χρήση, ο φυσικός φωτισμός, ο αερισμός, ο κλιματισμός, η ασφάλιση αστικής ευθύνης, η πυρασφάλεια, η ηλεκτρική ασφάλεια και η υγειονομική καταλληλότητα (Υπουργείο Τουρισμού, 2025). Σύμφωνα με αυτή την εξέλιξη, οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις δεν θεωρούνται πλέον φορολογική δραστηριότητα, αλλά εντάσσονται στον τουριστικό τομέα, ο οποίος πρέπει να ρυθμιστεί όσον αφορά την ποιότητα, την ασφάλεια και τον θεμιτό ανταγωνισμό.

Το άρθρο 111 του ν. 4446/2016, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 28 του ν. 5073/2023, ορίζει ως βραχυχρόνια τη μίσθωση διάρκειας μικρότερης των 60 ημερών. Παράλληλα, η παρ. 8 εξουσιοδοτεί την έκδοση κοινής υπουργικής απόφασης για συγκεκριμένες γεωγραφικές περιοχές, με δυνατότητα περιορισμού έως δύο ακινήτων ανά ΑΦΜ και ανώτατης ετήσιας διάθεσης 90 ημερών —ή 60 ημερών σε νησιά κάτω των 10.000 κατοίκων— με εισοδηματική εξαίρεση. Η εξουσιοδότηση αυτή δεν έχει ενεργοποιηθεί με την απαιτούμενη ΚΥΑ· συνεπώς τα όρια δεν εφαρμόζονται οριζόντια ούτε ειδικά στη Χαλκιδική (ν. 5073/2023, άρθρο 28).

Πηγή: Ν. 5073/2023, άρθρο 28 (τροποποίηση άρθρου 111 ν. 4446/2016) και ΑΑΔΕ (2025).

5.3 Το ΕΧΠ-Τ και η ειδική σημασία του για τη Χαλκιδική

Το εθνικό στρατηγικό σχέδιο για τον χωροταξικό σχεδιασμό της τουριστικής ανάπτυξης ονομάζεται Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό (ΕΧΠ-Τ). Το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας έχει ως αποστολή την ανάπτυξη μιας βιώσιμης, οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά εφικτής στρατηγικής τουριστικής ανάπτυξης, την προστασία των περιοχών που υφίστανται μεγαλύτερη πίεση και την καθοδήγηση της διαδικασίας τουριστικού σχεδιασμού, όπως τα Περιφερειακά Χωροταξικά Σχέδια (ΠΧΣ) και τα Τοπικά Χωροταξικά Σχέδια (ΤΧΣ)

(Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, 2026). Οι περιοχές χωροθετούνται ανάλογα με το επίπεδο τουριστικής ανάπτυξης, το οποίο βασίζεται κυρίως στην αναλογία μεταξύ του αριθμού των τουριστικών κλινών και της έκτασης της περιοχής, καθώς και στον μόνιμο πληθυσμό κάθε Δημοτικής Ενότητας.

Αυτό αποτελεί κρίσιμο παράγοντα όσον αφορά τη Χαλκιδική. Οι Δημοτικές Ενότητες της Κασσάνδρας, της Παλλήνης και της Σιθωνίας κατατάσσονται ως ανεπτυγμένη τουριστική περιοχή (B) σύμφωνα με το σχέδιο ΕΧΠ-Τ, ενώ το υπόλοιπο τμήμα των Μουδανίων και της Καλλικράτειας ανήκει στην κατηγορία Γ (τουριστική περιοχή) και οι ενδοχώρα περιοχές στην κατηγορία Ε (Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας / Υπουργείο Τουρισμού 2024). Αυτό σημαίνει ότι η Χαλκιδική δεν αποτελεί ομοιογενή τουριστική περιοχή, αλλά μια περιοχή που μπορεί να διαφοροποιηθεί ως προς το επίπεδο της τουριστικής πίεσης και τις κανονιστικές απαιτήσεις.

Πίνακας 10: Κατηγοριοποίηση επιλεγμένων Δημοτικών Ενοτήτων Χαλκιδικής στο ΕΧΠ-Τ

Δήμος / Δ.Ε.	Κατηγορία ΕΧΠ-Τ	Ερμηνεία	Σημασία για STR
Κασσάνδρα / Δ.Ε. Κασσάνδρας και Παλλήνης	B	Αναπτυγμένες τουριστικά περιοχές	Ανάγκη ποιοτικής αναβάθμισης, ελέγχου νέας προσφοράς και σύνδεσης με φέρουσα ικανότητα.
Σιθωνία / Δ.Ε. Σιθωνίας και Τορώνης	B και Γ	Αναπτυγμένη και αναπτυσσόμενη τουριστική ζώνη	Διαφοροποιημένη ρύθμιση λόγω φυσικού/παράκτιου χαρακτήρα και έντονης εποχικότητας.
Νέα Προποντίδα / Δ.Ε. Μουδανίων, Καλλικράτειας, Τρίγλιας	Γ και Δ	Αναπτυσσόμενες και πρώιμης ανάπτυξης περιοχές	Έλεγχος μετατροπής κατοικιών σε τουριστική χρήση.

			λόγω εγγύτητας στη Θεσσαλονίκη.
--	--	--	------------------------------------

Πηγή: Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας & Υπουργείο Τουρισμού (2024), σχέδιο ΕΧΠ-Τ, επεξεργασία συγγραφέα.

Πηγή: Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας & Υπουργείο Τουρισμού (2024).

Για τις ανεπτυγμένες τουριστικά περιοχές (κατηγορία Β), στις οποίες εντάσσονται οι Δημοτικές Ενότητες Κασσάνδρας, Παλλήνης και Σιθωνίας, το σχέδιο ΕΧΠ-Τ δίνει προτεραιότητα στην ποιοτική αναβάθμιση και στον έλεγχο της νέας τουριστικής προσφοράς. Μέχρι τον καθορισμό χρήσεων γης και όρων δόμησης από πολεοδομικό σχεδιασμό πρώτου επιπέδου, προβλέπεται ελάχιστο γήπεδο 12 στρεμμάτων για νέα ξενοδοχεία και επιτρέπονται νέες μονάδες κατηγορίας 3, 4 ή 5 αστέρων/κλειδιών. Οι ρυθμίσεις δεν απαγορεύουν άμεσα τις STR, αλλά διαμορφώνουν αυστηρότερο πλαίσιο για την οργανωμένη τουριστική προσφορά και καθιστούν αναγκαία την παρακολούθηση πιθανής μετατόπισης της ζήτησης προς κατοικίες (Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας & Υπουργείο Τουρισμού, 2024).

Το σχέδιο ΕΧΠ-Τ δίνει κατεύθυνση για ειδικότερη ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε περιοχές αυξημένης τουριστικής πίεσης: προβλέπει ότι ο υποκείμενος χωρικός σχεδιασμός μπορεί να εξειδικεύει όρους και προϋποθέσεις λειτουργίας, χρονικούς ή χωρικούς περιορισμούς και τη σχέση των κλινών STR με τη συνολική τουριστική φέρουσα ικανότητα. Πρόκειται για κατεύθυνση τοπικής εξειδίκευσης και όχι για αυτοτελή απαγόρευση που εφαρμόζεται ήδη στη Χαλκιδική (Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας & Υπουργείο Τουρισμού, 2024).

5.4 Το ΕΠΣ παραλιακών περιοχών Χαλκιδικής και η δεύτερη κατοικία

Το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο Παραλιακών Περιοχών της Π.Ε. Χαλκιδικής αποτελεί βασικό εργαλείο χωρικού σχεδιασμού σε τοπικό επίπεδο (πολεοδομικό), επειδή συνδέει τις δεύτερες κατοικίες και τη βραχυχρόνια μίσθωση με το πρότυπο χωρικής οργάνωσης, τις χρήσεις γης, τους όρους δόμησης, τις υποδομές και τα περιβαλλοντικά δίκτυα. Καλύπτει παράκτιες δημοτικές ενότητες των Δήμων Νέας

Προποντίδας, Κασσάνδρας, Πολυγύρου και Σιθωνίας (Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, χ.χ.).

Συγκεκριμένες πληροφορίες σχετικά με τις εξοχικές και δευτερεύουσες κατοικίες περιλαμβάνονται στην παρουσίαση των εναλλακτικών σεναρίων που περιλαμβάνονται στην Πολεοδομική Μελέτη. Το 2021 καταγράφηκαν 31.363 εξοχικές/δευτερεύουσες κατοικίες στη Νέα Προποντίδα, 28.238 στην Κασσάνδρα, 8.388 στον Πολύγυρο και 9.429 στη Σιθωνία. Σύμφωνα με την ίδια παρουσίαση, υπάρχουν 1.325, 3.380 και 477 ακίνητα βραχυπρόθεσμης μίσθωσης στη Νέα Προποντίδα, την Κασσάνδρα και τον Πολύγυρο, αντίστοιχα, και 2.185 στη Σιθωνία (Samaras & Associates S.A. et al., 2024). Από τα στοιχεία αυτά διαπιστώνεται ότι η βραχυπρόθεσμη μίσθωση δεν είναι ανεξάρτητη από τις δεύτερες κατοικίες, αλλά μάλλον αναπτύσσεται πάνω σε μια υπάρχουσα βάση ακινήτων για ενοικίαση διακοπών.

Πίνακας 11: Πολεοδομική μελέτη εξοχικών και δευτερευουσών κατοικιών

Δήμος	Εξοχικές/δευτερεύουσες κατοικίες 2021	Κατοικίες βραχυχρόνιας μίσθωσης 2024	Ερμηνεία
Νέα Προποντίδα	31.363	1.325	Μεγάλο απόθεμα β' κατοικίας, με πιο προσιτό/αστικό χαρακτήρα.
Κασσάνδρα	28.238	3.380	Ισχυρή συγκέντρωση STR και ανεπτυγμένη παραθεριστική αγορά.
Πολύγυρος	8.388	477	Χαμηλότερη ένταση σε σχέση με τους παράκτιους πυρήνες.

Σιθωνία	9.429	2.185	Υψηλή τουριστική αξία και έντονη σύνδεση με φυσικό/παράκτιο πόρο.
---------	-------	-------	---

Πηγή: Σαμαράς & Συνεργάτες Α.Ε. et al. (2024), ΕΠΣ Παραλιακών Περιοχών Π.Ε. Χαλκιδικής.

Πηγή: Σαμαράς & Συνεργάτες Α.Ε. et al. (2024).

Η δεύτερη κατοικία αποτελεί επίσης θεσμικό πρόβλημα, όπως επιβεβαιώνεται από την ΕΠΣ. Όσον αφορά τις οικιστικές αναπτύξεις δεύτερων κατοικιών, υπάρχουν αναφορές για επέκταση δεύτερων κατοικιών σε όλους τους οικισμούς της Δημοτικής Ενότητας Κασσάνδρας και για μια προτεινόμενη περιοχή ανάπτυξης δεύτερων κατοικιών στην Ανέμη. Η Δημοτική Ενότητα Τρίγλιας αναφέρεται σε μια προτεινόμενη περιοχή για ανάπτυξη δεύτερων κατοικιών στην παραλία Τρίγλιας, ενώ η Ζώνη Χωροταξικού Σχεδιασμού Καλλικράτης αναφέρεται σε μια περιοχή για ανάπτυξη δεύτερων κατοικιών, όπως ορίζεται με Προεδρικό Διάταγμα (Σαμαράς & Συνεργάτες Α.Ε. et al., 2024.) Επομένως, η σχέση μεταξύ των δεύτερων κατοικιών και των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων στη Χαλκιδική δεν αποτελεί απλώς μια θεωρητική υπόθεση, αλλά βασίζεται επίσης στα στοιχεία χωροταξικού σχεδιασμού και αστικής ανάπτυξης της περιοχής.

5.5 Σενάρια χωρικής ανάπτυξης και φέρουσα ικανότητα

Το Σχέδιο Χωροταξικής Ανάπτυξης δεν περιγράφει απλώς την υφιστάμενη κατάσταση, αλλά εξετάζει επίσης ένα εναλλακτικό σενάριο χωροταξικής ανάπτυξης. Τα σενάρια διαφέρουν, αφενός, από τη συνέχιση της υφιστάμενης τάσης και, αφετέρου, από την ενίσχυση του τρέχοντος μοντέλου οργανωμένης ανάπτυξης, έως την προώθηση ενός νέου μοντέλου οργανωμένης ανάπτυξης (Δήμος Νέας Προποντίδας, 2024). Όσον αφορά τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, η αξία τους έγκειται στο γεγονός ότι η χρήση των κατοικιών από τους επισκέπτες θα συνεχίσει να είναι διάσπαρτη και η αγορά θα αποφασίσει ή θα συνδεθεί με μια ελεγχόμενη χωρική οργάνωση.

Ο δείκτης τουριστικής δραστηριότητας είναι σημαντικός, ιδίως στην παρουσίαση του Περιφερειακού Χωροταξικού Σχεδίου. Ο δείκτης υπολογίζεται μία

φορά με βάση τις επίσημες τουριστικές κλίνες και μία ακόμη φορά με βάση τις εκτιμώμενες τουριστικές κλίνες από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις. Το κατώφλι στο οποίο πρέπει να ληφθούν μέτρα είναι το 300. Ο δείκτης για το χωρικό σύστημα Όρμος Παναγίας – Βουρβούρου βρίσκεται πάνω από το κατώφλι, τόσο με όσο και χωρίς κλίνες βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, κυμαινόμενος από 3.843,23 έως 4.974,29 όταν συνυπολογίζονται οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις (κλίνες βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων) Σαμαράς & Συνεργάτες Α.Ε. et al., 2024). Αυτό σημαίνει ότι οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις δεν πρέπει να εξαιρούνται από τον υπολογισμό της φέρουσας ικανότητας. Αντίθετα, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη σε θέματα ύδρευσης, αποχέτευσης, διαχείρισης αποβλήτων, κυκλοφορίας, στάθμευσης, παραλιών και δημόσιων χώρων.

5.6 Κατευθύνσεις πολιτικής για τη Χαλκιδική

Τα παραπάνω υποδηλώνουν ότι υπάρχουν τέσσερις βασικές πτυχές που πρέπει να ληφθούν υπόψη για τη διαχείριση των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων στη Χαλκιδική. Είναι απαραίτητο να γίνει διάκριση μεταξύ της ενοικίασης από έναν περιστασιακό ιδιοκτήτη μιας υπάρχουσας δεύτερης κατοικίας και της εμπορικής ή επενδυτικής ενοικίασης πολλών ή νέων ακινήτων. Η πρώτη περίπτωση μπορεί να προσφέρει πρόσθετα έσοδα και να συμβάλει στη συντήρηση της υπάρχουσας εξοχικής κατοικίας. Η δεύτερη περίπτωση, ωστόσο, μπορεί να εντείνει την τουριστική ανάπτυξη του ακινήτου, να αυξήσει τις τιμές των οικοπέδων και να ασκήσει επιπλέον πίεση στην αγορά κατοικιών.

Δεύτερον, απαιτείται γεωγραφική διαφοροποίηση. Η πολιτική θα πρέπει να είναι αυστηρότερη όσον αφορά τη νέα προσφορά βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων στην Κασσάνδρα και τη Σιθωνία, όπου παρατηρείται έντονη τουριστική δραστηριότητα και σύνδεση με την Κατηγορία Β του Εθνικού Σχεδίου Τουρισμού, ιδίως σε νεόδμητες κατοικίες ή/και σε περιοχές όπου οι υποδομές είναι επιβαρυνμένες. Η ρύθμιση θα πρέπει να συσχετίζεται στενότερα με τη διάκριση μεταξύ κύριων, δευτερευουσών και επενδυτικών κατοικιών στη Νέα Προποντίδα, όπου η εγγύτητα στη Θεσσαλονίκη συνεπάγεται διαφορετικό είδος διακοπών και βραχυπρόθεσμων επισκέψεων.

Τρίτον, πρέπει να υπάρχει σύνδεση μεταξύ των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, των δεδομένων του μητρώου και των μελετών φέρουσας ικανότητας. Το Μητρώο της

ΑΑΔΕ και ο Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1028 μπορούν να συμβάλουν στη διαμόρφωση του διοικητικού πλαισίου, αλλά είναι ρόλος του πολεοδομικού σχεδιασμού να αξιοποιήσει αυτά τα δεδομένα και να τα μετατρέψει σε μια σειρά χωροταξικών αποφάσεων: ζώνες περιορισμού, όρια συγκέντρωσης, προτεραιότητα σε κενές ή υποαξιοποιημένες κατοικίες, καθώς και αποθάρρυνση της μετατροπής κατοικιών σε μόνιμες ή απαραίτητες εποχιακές κατοικίες.

Τέταρτον, κάθε κανονισμός πρέπει να συνδέεται με την αμοιβαιότητα. Όταν τα φορολογικά και διοικητικά έσοδα από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις επανεπενδύονται στον προορισμό σε έργα που αφορούν την ύδρευση, την αποχέτευση, τη διαχείριση αποβλήτων, την οδική πρόσβαση, τη στάθμευση και την προστασία του παράκτιου οικοσυστήματος, τα έσοδα αυτά αποκτούν νόημα. Επομένως, οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις δεν αποτελούν μια αυτόνομη εμπορευματοποίηση κατοικιών, αλλά μπορούν να ενσωματωθούν ως μέρος ενός συστήματος βιώσιμου τουρισμού.

Το κλειδί για την πολιτική στην Κασσάνδρα είναι να περιοριστεί πρώτα η πυκνότητα ανάπτυξης και η χωρική συγκέντρωση. Η ρύθμιση δεν μπορεί να περιορίζεται στη χωροθέτηση· υπάρχει μεγάλος αριθμός εξοχικών κατοικιών, δεύτερων κατοικιών και ακινήτων βραχυπρόθεσμης μίσθωσης, γεγονός που απαιτεί τη ρύθμιση των οικισμών, των παράκτιων ζωνών, των υφιστάμενων οικιστικών συγκροτημάτων δεύτερων κατοικιών και των περιοχών με περιορισμένη υποδομή για την αντιμετώπιση της τουριστικής πίεσης. Έτσι, για την Κασσάνδρα, συνιστάται η σταδιακή ενσωμάτωση του μητρώου βραχυπρόθεσμης μίσθωσης με χωρικούς δείκτες, ώστε να είναι δυνατή η αναγνώριση των περιοχών όπου η προσφορά πρέπει να περιοριστεί ή να τεκμηριωθεί περαιτέρω.

Η διατήρηση των φυσικών και παράκτιων χαρακτηριστικών του προορισμού αποτελεί το κύριο μέλημα της Σιθωνίας. Η σημασία του τουρισμού για τις περιοχές με δυναμικό βραχυπρόθεσμης μίσθωσης (όπως ο διάδρομος Νικήτη, Μάρμαρας, Ελιά, Όρμος Παναγίας, Βουρβούρου) δημιουργεί επίσης την ανάγκη να συνδεθούν οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις με τη φέρουσα ικανότητα της περιοχής και όχι μόνο με την οικονομική απόδοση των ακινήτων. Ο δείκτης τουριστικής δραστηριότητας στο χωρικό σύστημα Όρμος Παναγίας – Βουρβούρου αποδεικνύει ότι η εικόνα της πραγματικής πίεσης διαφέρει από την επίσημη, παρότι η τελευταία λαμβάνει υπόψη την επίσημη

χωρητικότητα κλινών, αλλά περιλαμβάνει και κλίνες βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων (Σαμαράς & Συνεργάτες Α.Ε. et al., 2024).

Το ζήτημα στη Νέα Προποντίδα είναι το αντίθετο, καθώς βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από τη Θεσσαλονίκη. Η περιοχή λειτουργεί ως προορισμός για σύντομες διακοπές, εξοχικές κατοικίες και σχετικά φθηνά καταλύματα. Σε αυτή την περίπτωση, η χωροταξική ρύθμιση δεν θα πρέπει να απαγορεύει την περιορισμένη προσθήκη υφιστάμενων ή εγκαταλελειμμένων εξοχικών κατοικιών ως μόνιμων ή εποχιακών κατοικιών για εργαζόμενους, αλλά να επιτρέπει τη μετατροπή τους σε τουριστικά ακίνητα.

5.7 Συμπέρασμα κεφαλαίου

Η θεσμική δομή και ο χωροταξικός σχεδιασμός καταδεικνύουν ότι η βραχυπρόθεσμη μίσθωση, στην περίπτωση της Χαλκιδικής, δεν αποτελεί πρόβλημα που μπορεί να επιλυθεί με γενικά φορολογικά μέτρα. Το ΕΧΠ-Τ παρέχει ένα πλαίσιο διαφοροποίησης όσον αφορά την τουριστική ένταση, το ΕΠΣ είναι συγκεκριμένο ως προς τη σχέση μεταξύ δεύτερων κατοικιών και παράκτιας ανάπτυξης, ενώ τα ευρωπαϊκά και εθνικά μητρώα επιτρέπουν τη σταδιακή συλλογή αξιόπιστων πληροφοριών. Μια βασική πρόκληση για τη Χαλκιδική είναι η διάκριση μεταξύ των υφιστάμενων εξοχικών κατοικιών που χρησιμοποιούνται εποχιακά και εκείνων που έχουν κατασκευαστεί για επενδυτικούς σκοπούς. Μόνο έτσι μπορεί να αξιοποιηθεί ο ρόλος των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων ως συμπληρωματικού παράγοντα της τοπικής οικονομίας, χωρίς να επιδεινωθεί περαιτέρω η διάσπαρτη ανάπτυξη, η πίεση στις υποδομές και η απώλεια της χωροταξικής ισορροπίας.

Η εφαρμογή τέτοιων λύσεων συνάδει επίσης με τη βασική προϋπόθεση που θέτει η παρούσα μελέτη, η οποία δεν είναι η καθιέρωση γενικών διεθνών μοντέλων προς εφαρμογή στη Χαλκιδική, αλλά η στήριξη στα στοιχεία του τοπικού χωροταξικού σχεδιασμού. Με άλλα λόγια, το Κεφάλαιο 5 δεν αποτελεί απλώς μια επισκόπηση των δυνατοτήτων ρύθμισης των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, αλλά και μια επισκόπηση των διαθέσιμων εργαλείων και του τρόπου με τον οποίο μπορούν να εφαρμοστούν ανά δήμο και ανά χωροταξική ζώνη.

Ακολουθώντας τη διεθνή μετατόπιση από οριζόντιες απαγορεύσεις προς διαφοροποιημένες ρυθμίσεις, η τρέχουσα προσπάθεια στην Ελλάδα είναι να εξειδικευθούν κανόνες μέσω του χωρικού σχεδιασμού σε τοπικό επίπεδο (πολεοδομικού), με βάση την τουριστική ένταση, τη φέρουσα ικανότητα και τα χαρακτηριστικά της κατοικίας. Το επόμενο κεφάλαιο ελέγχει αν αυτή η κατεύθυνση ανταποκρίνεται στις εμπειρίες και στις προτεραιότητες των πληροφορητών-κλειδιών στη Χαλκιδική.

Κεφάλαιο 6: Ποιοτική έρευνα πεδίου – Συνεντεύξεις με πληροφορητές-κλειδιά στη Χαλκιδική

6.1 Σκοπός της ποιοτικής έρευνας

Το παρόν κεφάλαιο περιγράφει λεπτομερώς την ποιοτική έρευνα πεδίου που διεξήχθη με βασικές πηγές πληροφόρησης, σχετικές με τη Χαλκιδική, με στόχο την απόκτηση μιας εμπεριστατωμένης κατανόησης του τρόπου με τον οποίο οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις συνδέονται με τις δεύτερες κατοικίες και τα εξοχικά, την έλλειψη κατοικιών, τις οικονομικές δυναμικές, τις υποδομές και τον χωροταξικό σχεδιασμό. Ενώ τα προηγούμενα κεφάλαια βασίστηκαν κυρίως στη βιβλιογραφία, σε δευτερεύοντα δεδομένα και στο θεσμικό πλαίσιο, το παρόν κεφάλαιο παρέχει εμπειρικές πληροφορίες από την οπτική γωνία των τοπικών παραγόντων που ζουν με το φαινόμενο, το διαχειρίζονται ή επηρεάζονται από αυτό.

Επιλέχθηκε η Κασσάνδρα, η Σιθωνία και η Νέα Προποντίδα ως περίπτωση μελέτης λόγω του τουριστικού χαρακτήρα της περιοχής, του μεγάλου αριθμού δεύτερων κατοικιών και της εσωτερικής της ποικιλομορφίας. Η στρατηγική της μελέτης περίπτωσης χρησιμοποιείται για την εις βάθος κατανόηση ενός φαινομένου εντός του πραγματικού του πλαισίου, ιδίως όταν τα όρια μεταξύ του φαινομένου και του πλαισίου δεν είναι σαφώς διακριτά (Yin, 2018). Στην περίπτωση αυτή, οι συνεντεύξεις χρησιμοποιούνται για να φωτίσουν θέματα που δεν καλύπτονται πλήρως από τα στατιστικά στοιχεία, όπως το αίσθημα απώλειας της κοινότητας, η δυσκολία των εργαζομένων να βρουν κατοικία, η άνιση κατανομή των οφελών και των βαρών, καθώς και η ανάγκη για μια διαφοροποιημένη προσέγγιση στις πολιτικές. Αυτό συνάδει

με μελέτες που δείχνουν ότι η επαγγελματικοποίηση των STR έχει αντίκτυπο στη στέγαση και στον χαρακτήρα της κοινότητας (Katsinas, 2021), πέραν της βιβλιογραφίας σχετικά με τη διαδικασία της τουριστικοποίησης στα μεσογειακά και παραθεριστικά θέρετρα (Almeida-García et al., 2025).

6.2 Μεθοδολογική προσέγγιση

Η μεθοδολογία που χρησιμοποιήθηκε για την παρούσα έρευνα είναι ποιοτική και επικεντρώνεται σε ημιδομημένες συνεντεύξεις με βασικούς πληροφοριοδότες. Οι ημιδομημένες συνεντεύξεις χρησιμοποιούνται επειδή μπορούν να ενσωματώσουν στην έρευνα εμπειρίες, απόψεις και νοήματα που δεν είναι δυνατόν να εκφραστούν σε τυποποιημένα ερωτηματολόγια ή μόνο μέσω αριθμητικών δεδομένων (Kvale & Brinkmann, 2015). Η υιοθέτηση μιας ημιδομημένης προσέγγισης επέτρεψε την κάλυψη των ίδιων θεματικών τομέων, αφήνοντας επαρκή περιθώριο στους συμμετέχοντες να μιλήσουν εκτενώς και να περιγράψουν τις προσωπικές τους εμπειρίες σχετικά με τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις στη Χαλκιδική. Αυτή η μεθοδολογική επιλογή είναι κατάλληλη για μια προσέγγιση μελέτης περίπτωσης, καθώς ο στόχος δεν είναι η στατιστική γενίκευση, αλλά η επίτευξη μιας αναλυτικής κατανόησης των μηχανισμών που δημιουργούν πιέσεις με διαφορετικό τρόπο σε κάθε δήμο (Yin, 2018).

Η εγκυρότητα της ποιοτικής μελέτης δεν βασίζεται στο μέγεθος του δείγματος, αλλά στην επιλογή ενός αντιπροσωπευτικού δείγματος, στο βάθος των πληροφοριών, στη διαφάνεια της ανάλυσης και στη συνοχή της σύνδεσης του ερευνητικού ερωτήματος, της μεθοδολογίας και των ευρημάτων με τα αποτελέσματα (Tracy, 2010). Οι συνεντεύξεις, επομένως, δεν χρησιμοποιούνται απλώς ως ανεκδοτικό υλικό, αλλά ως πηγή πρώτης ύλης που μπορεί να κωδικοποιηθεί συστηματικά κατά θέματα και να αντιπαραβληθεί με τη διεθνή βιβλιογραφία και με δευτερογενή δεδομένα.

Η ανάλυση είναι επαγωγική και θεματική ως προς τη φύση της. Η θεματική δομή δεν είχε προκαθοριστεί, αλλά προέκυψε μέσω των βασικών αξόνων των συνεντεύξεων και των συνεχών αναφορών των συμμετεχόντων σε θέματα όπως η στεγαστική κρίση, ο αθέμιτος ανταγωνισμός, η πίεση όσον αφορά το πόσιμο νερό και τη διαχείριση των αποβλήτων, οι τοπικές φορολογικές απαιτήσεις και οι διαφορετικές πολιτικές μεταξύ των δήμων. Η θεματική ανάλυση ταιριάζει ιδιαίτερα σε αυτό το είδος

υλικού, καθώς επιτρέπει την ανάλυση μοτίβων νοήματος (θεματικών μοτίβων) σε σύνθετα ποιοτικά δεδομένα (Braun & Clarke, 2006).

Όσον αφορά την ερευνητική δεοντολογία, οι πληροφοριοδότες κωδικοποιούνται για τη διατήρηση της ανωνυμίας και της εμπιστευτικότητας, διατηρώντας παράλληλα την ιδιότητα κάθε συνεντευξιαζόμενου, καθώς και τον δήμο του, στοιχεία απαραίτητα για την κατανόηση της συνέντευξης, χωρίς όμως να περιλαμβάνονται πληροφορίες ταυτοποίησης που δεν είναι ουσιώδεις για το ερευνητικό ερώτημα και που ενδέχεται να οδηγήσουν σε αναγνώριση της ταυτότητάς τους στην κοινότητα. Η παρουσίαση επιτυγχάνει έτσι μια ισορροπία μεταξύ της διαφάνειας της έρευνας και του σεβασμού προς τους συμμετέχοντες.

6.3 Δείγμα και χαρακτηριστικά συμμετεχόντων

Το δείγμα σχεδιάστηκε σκόπιμα με την επιλογή ερωτηθέντων που θα παρείχαν διαφορετικές και συμπληρωματικές απόψεις σχετικά με το υπό μελέτη φαινόμενο, ενώ πραγματοποιήθηκαν συνεντεύξεις με συνολικά 13 άτομα, από τους κύριους δήμους της Κασσάνδρας, της Σιθωνίας και της Νέας Προποντίδας (όλοι αυτοί περιλαμβάνονται στη μελέτη). Πρόκειται για μια επιλεκτική προσέγγιση, η οποία συνάδει με τον σκοπό της ποιοτικής δειγματοληψίας, η οποία εστιάζει στην ποιότητα και όχι στην ποσότητα των δεδομένων (Kvale & Brinkmann, 2015).

Το δείγμα αποτελείται από άτομα που διαμένουν μόνιμα στην Κασσάνδρα, ένα ζευγάρι, έναν άνεργο εκπαιδευτικό, έναν εργαζόμενο στον καλοκαιρινό τουριστικό κλάδο, έναν ξενοδόχο, έναν ιδιοκτήτη μικρού εστιατορίου, έναν διαχειριστή εξοχικών κατοικιών, έναν ιδιοκτήτη ακινήτων, έναν εκπρόσωπο της τοπικής αυτοδιοίκησης, ένα ενεργό μέλος περιβαλλοντικής ΜΚΟ, έναν κτηματομεσίτη, μια κατασκευαστική εταιρεία και μια λογιστική εταιρεία, προσφέροντας έτσι μια προοπτική σε διάφορες κοινωνικές, οικονομικές, επαγγελματικές, περιβαλλοντικές και θεσμικές διαστάσεις, καθώς και τη συμπερίληψη στο δείγμα πληροφοριοδοτών από διαφορετικούς δήμους, ώστε να καταστεί δυνατή η σύγκριση.

Πίνακας 12: Χαρακτηριστικά συμμετεχόντων στην ποιοτική έρευνα

Συμμετέχων	Ιδιότητα	Δήμος/περιοχή	Κύρια οπτική
Σ1	Μόνιμος κάτοικος	Κασσάνδρα	Καθημερινότητα, στέγαση, κορεσμός
Σ2	Ιδιοκτήτης εστίασης	Νέα Προποντίδα	Τοπική κατανάλωση και συμπληρωματικότητα
Σ3	Ξενοδόχος	Σιθωνία	Αθέμιτος ανταγωνισμός και προσωπικό
Σ4	Αναπληρωτής εκπαιδευτικός	Κασσάνδρα	Στεγαστική κρίση δημοσίων λειτουργιών
Σ5	Property manager	Σιθωνία	Αναβάθμιση προϊόντος και επενδύσεις
Σ6	Υπάλληλος τοπικής αυτοδιοίκησης	Κασσάνδρα	Δημοτικές υποδομές και έσοδα
Σ7	Νέο ζευγάρι/κάτοικοι	Νέα Προποντίδα	Μόνιμη κατοικία και αποξένωση
Σ8	Ιδιοκτήτης εξοχικής	Σιθωνία	Μικροϊδιοκτησία και συμπληρωματικό εισόδημα
Σ9	Εποχικός εργαζόμενος	Σιθωνία	Στέγαση εργαζομένων
Σ10	Περιβαλλοντικός σύλλογος	Κασσάνδρα	Φέρουσα ικανότητα και φυσικοί πόροι
Σ11	Μεσίτης	Νέα Προποντίδα	Αγορά ακινήτων και επενδυτές
Σ12	Κατασκευαστική εταιρεία	Νέα Προποντίδα	Ανακαινίσεις, νέες κατασκευές, δίκτυα
Σ13	Λογιστής/σύμβουλος	Νέα Προποντίδα	Επαγγελματοποίηση και φορολογικά

Πηγή: Ποιοτική έρευνα πεδίου του συγγραφέα, 13 συνεντευξιακές μονάδες.

Αξιολογήθηκε πότε υπήρξε το σημείο του «κορεσμού των δεδομένων» ή αν έπρεπε να συλλεχθούν περισσότερα δεδομένα από τις συνεντεύξεις, αναζητώντας επαναλήψεις στα θέματα. Σύμφωνα με τη βιβλιογραφία, πολλά σημαντικά θέματα μπορούν να εμφανιστούν αρκετά νωρίς στις ποιοτικές συνεντεύξεις, ειδικά αν οι ερωτηθέντες είναι καλά ενημερωμένοι για το θέμα και το ζήτημα δεν είναι ασαφές ή διφορούμενο (Guest et al., 2006). Ωστόσο, στην παρούσα έρευνα, μερικά βασικά θέματα επαναλήφθηκαν μετά την πρώτη σειρά συνεντεύξεων. Δεν αντικρούστηκαν ούτε τροποποιήθηκαν από τις επόμενες συνεντεύξεις, αλλά μάλλον εμπλουτίστηκαν με επαγγελματικές αποχρώσεις που προέρχονταν κυρίως από τους τομείς των ακινήτων, των κατασκευών και της λογιστικής/φορολογικής διαχείρισης.

6.4 Ερευνητικό εργαλείο και άξονες συνέντευξης

Σχεδιάστηκε ένας οδηγός ημιδομημένων συνεντεύξεων με επτά θέματα: Επισκόπηση των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, ποιότητα ζωής και μόνιμη διαμονή, οικονομικές πτυχές, χωροταξικές και περιβαλλοντικές πτυχές, σχέση με τον οργανωμένο τουρισμό, χωροταξικός σχεδιασμός και συστάσεις πολιτικής. Η διαδικασία κατάρτισης ενός ημιδομημένου οδηγού συνέντευξης περιλαμβάνει τη στενή ενσωμάτωση ερευνητικών ερωτημάτων, κύριων θεμάτων και ανοιχτών ερωτήσεων συνέντευξης, κατά τρόπο ώστε να διατηρείται η συνοχή και να μην περιορίζονται οι αφηγήσεις των ερωτηθέντων (Kallio et al., 2016).

Τα θέματα επιλέχθηκαν με σκοπό να συμπεριλάβουν τόσο την οπτική της εμπειρίας των κατοίκων όσο και την οπτική των εμπειρογνομόνων και των θεσμικών φορέων. Για παράδειγμα, για το θέμα «στέγαση», εστίασαμε στην εμπειρία των μόνιμων κατοίκων, των εκπαιδευτικών και των τοπικών εργαζομένων· για το θέμα «οικονομία», στην εμπειρία των επιχειρηματιών, των ιδιοκτητών ακινήτων, των κτηματομεσιτών, των διαχειριστών ακινήτων και των κατασκευαστικών εταιρειών. Με άλλα λόγια, ο στόχος της ημιδομημένης συνέντευξης, ως ερευνητικού εργαλείου, είναι η διερεύνηση αυτών των εννοιών, έτσι ώστε η συνέντευξη να καλύπτει όχι μόνο το «τι» ενός φαινομένου, αλλά και το «πώς» αυτό βιώνεται από τις δύο ομάδες-στόχους (Kvale & Brinkmann, 2015).

6.5 Διαδικασία ανάλυσης δεδομένων

Τα δεδομένα που προέκυψαν από τις συνεντεύξεις αναλύθηκαν με τη μέθοδο της θεματικής ανάλυσης. Ξεκινήσαμε με την προσεκτική ανάγνωση των μεταγραφών των συνεντεύξεων, προκειμένου να εντοπίσουμε επαναλαμβανόμενες λέξεις και φράσεις και να δημιουργήσουμε αρχικές κατηγορίες, προτού ομαδοποιήσουμε τα δεδομένα που προέκυψαν σε ευρύτερα θέματα, όπως: επέκταση και επαγγελματικοποίηση των STR, πιέσεις στη στέγαση, κοινωνική απομόνωση, οικονομικά οφέλη και άνιση κατανομή, πιέσεις στο δομημένο περιβάλλον, σχέση με τον οργανωμένο τουρισμό και χωροταξία και συστάσεις πολιτικής

Η προσέγγιση που ακολουθήθηκε σε αυτή τη μεθοδολογία βασίζεται στους Braun & Clarke (2006), οι οποίοι αναφέρουν ότι η θεματική ανάλυση δεν αποτελεί απλώς μια σύνοψη των μεταγραφών των συνεντεύξεων, αλλά μάλλον την ερμηνευτική δομή των θεμάτων που εντοπίζονται στα δεδομένα και σχετίζονται με τα ερευνητικά ερωτήματα. Η αξιοπιστία ελέγχθηκε μέσω της ανασκόπησης των θεμάτων ως προς τη συνέπεια και την επαρκή τεκμηρίωση, καθώς και με τη διασφάλιση ότι κάθε αποτέλεσμα συνοδεύεται από τουλάχιστον ένα σχετικό απόσπασμα από τη μεταγραφή και ότι, ως εκ τούτου, οι ερμηνείες των δεδομένων είναι διαφανείς και ανιχνεύσιμες. Στη θεματική ανάλυση, ένας από τους δείκτες αξιοπιστίας είναι η διαφάνεια της διαδικασίας, συμπεριλαμβανομένου του γεγονότος ότι οι κωδικοί και τα θέματα συνδέονται συστηματικά μεταξύ τους (Nowell et al., 2017).

Η προσέγγιση αυτή φέρνει επίσης στο φως αντιφάσεις: ενώ ορισμένοι ερωτηθέντες περιγράφουν τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις ως κίνδυνο για την προσφορά στέγασης και υποδομών, άλλοι επισημαίνουν το φαινόμενο αυτό ως ευκαιρία για ανάπτυξη. Ένας δείκτης ποιότητας στην ποιοτική έρευνα είναι η παρουσία διαφορετικών φωνών, και η ποιότητα σε αυτό το είδος μελέτης καθορίζεται από την ικανότητα της μελέτης να αποτυπώσει την πολυπλοκότητα της υπό διερεύνηση κατάστασης και από την αποφυγή της αναγωγής του υπό έρευνα φαινομένου σε ένα μόνο πιθανό αποτέλεσμα (Tracy, 2010) . Κατά την κωδικοποίηση των δεδομένων, φροντίσαμε να μην επιλέξουμε απλώς αποσπάσματα από τις συνεντεύξεις για να υποστηρίξουμε τα συμπεράσματά μας. Στόχος μας ήταν να παρουσιάσουμε απαντήσεις υπέρ και κατά κάθε θέματος. Για παράδειγμα, η ύπαρξη της στεγαστικής κρίσης είναι

εμφανής μεταξύ των ερωτηθέντων του μόνιμου πληθυσμού, των εργαζομένων, καθώς και των υπαλλήλων ξενοδοχείων, των διαχειριστών ακινήτων και των μικρών ιδιοκτητών ακινήτων, οι οποίοι συνδέουν αυτό το πρόβλημα με το στεγαστικό έλλειμμα των προηγούμενων δεκαετιών.

Έτσι, προστέθηκε περαιτέρω βάθος στην ανάλυση και ουσία στο κεφάλαιο, η αγορά βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων δεν έρχεται σε αντίθεση με τα ποσοτικά στοιχεία που παρέχονται στο Κεφάλαιο 4 και το νομικό-θεσμικό πλαίσιο που παρουσιάζεται στο Κεφάλαιο 5, αντίθετα, συμβάλλει σε αυτά ερμηνεύοντας τον τρόπο με τον οποίο αυτοί οι αριθμοί και οι κανονισμοί τοποθετούνται στο πλαίσιο, κατανοούνται και ερμηνεύονται όσον αφορά τη στέγαση, τη δραστηριότητα της τοπικής οικονομίας και τη λειτουργία των δημοτικών υπηρεσιών.

6.6 Ευρήματα ανά θεματικό άξονα

Τα ευρήματα θα παρουσιαστούν σύμφωνα με τις ίδιες θεματικές διαστάσεις με το ερευνητικό εργαλείο. Δεν θα επιχειρήσουμε εδώ να παραθέσουμε τις απαντήσεις κάθε ατόμου ξεχωριστά, αλλά να παρουσιάσουμε τα κοινά θέματα, τις αντιθέσεις και τις αντιφάσεις στις απαντήσεις μεταξύ των ομάδων των ερωτηθέντων. Η ανάλυση θα δώσει έμφαση στις διαφορές στις απαντήσεις ανά δήμο: η Κασσάνδρα χαρακτηρίζεται ως ζώνη υψηλής πίεσης, η Σιθωνία ως περιοχή στην οποία το περιβαλλοντικό κεφάλαιο και η ποιότητα του τουριστικού προϊόντος έχουν πρωταρχική σημασία, και η Νέα Προποντίδα ως περιοχή με μια πιο μικτή εικόνα, όπου ο οικονομικός δυναμισμός συνοδεύεται ταυτόχρονα από την αυξανόμενη πίεση στα κτίρια κατοικιών.

6.6.1 Γενική εικόνα της βραχυχρόνιας μίσθωσης

Οι συμμετέχοντες συγκλίνουν ότι η βραχυχρόνια μίσθωση στη Χαλκιδική δεν αποτελεί πλέον περιθωριακό ή περιστασιακό φαινόμενο. Ο Συμμετέχων 1, μόνιμος κάτοικος Κασσάνδρας, περιγράφει την εξέλιξη με ιδιαίτερα έντονο τρόπο: «Η κατάσταση έχει ξεφύγει τελείως την τελευταία πενταετία» και «η Κασσάνδρα έχει μετατραπεί σε ένα απέραντο ξενοδοχείο βραχυχρόνιας μίσθωσης». Αντίστοιχα, ο ξενοδόχος της Σιθωνίας μιλά για «άναρχη και επιθετική γιγάντωση», θεωρώντας ότι η

δραστηριότητα έχει χάσει «κάθε έννοια παραδοσιακής οικονομίας διαμοιρασμού». Οι διατυπώσεις αυτές συνδέονται με τη βιβλιογραφία για την τουριστικοποίηση, σύμφωνα με την οποία οι STR μπορούν να μεταβάλουν σταδιακά τις λειτουργίες κατοικίας και καθημερινότητας σε περιοχές με έντονη τουριστική ελκυστικότητα (Almeida-García et al., 2025).

Παράλληλα, δεν απουσιάζουν οι θετικές ερμηνείες. Ο property manager στη Σιθωνία θεωρεί ότι η εξέλιξη είναι «η φυσική απάντηση της αγοράς στη ζήτηση για ένα νέο, ποιοτικό μοντέλο φιλοξενίας», ενώ ο ιδιοκτήτης εξοχικής κατοικίας τονίζει ότι για τους μικροϊδιοκτήτες η βραχυχρόνια μίσθωση υπήρξε «μια σανίδα σωτηρίας». Ωστόσο, ακόμη και οι θετικές οπτικές αναγνωρίζουν ότι η δραστηριότητα έχει αποκτήσει πιο οργανωμένα χαρακτηριστικά. Ο λογιστής/σύμβουλος επιχειρήσεων σημειώνει ότι «το φαινόμενο έχει μετασχηματιστεί πλήρως από οικονομία διαμοιρασμού σε αμιγώς επιχειρηματική δραστηριότητα». Η παρατήρηση αυτή συνδέεται με την ελληνική βιβλιογραφία για την επαγγελματοποίηση των STR, όπου η κατοικία μετατρέπεται σταδιακά σε επενδυτικό και τουριστικό προϊόν (Katsinas, 2021).

6.6.2 Στεγαστικές και κοινωνικές επιπτώσεις

Η πιο ισχυρή θεματική που προέκυψε είναι η στεγαστική πίεση. Ο αναπληρωτής εκπαιδευτικός στην Κασσάνδρα δηλώνει: «Βιώνω την απόλυτη στεγαστική κρίση. Είναι αδύνατο για έναν εκπαιδευτικό ή γιατρό να βρει σπίτι για μακροχρόνια μίσθωση». Η αναφορά του σε «500 ευρώ για ένα στούντιο» και στον όρο να φύγει ο μισθωτής «στις 15 Ιουνίου, ώστε το ακίνητο να γίνει Airbnb για το καλοκαίρι» δείχνει ότι η βραχυχρόνια μίσθωση δεν επηρεάζει μόνο την τιμή, αλλά και τη χρονική ασφάλεια της κατοικίας. Παρόμοια, ο εποχικός εργαζόμενος στη Σιθωνία περιγράφει την εύρεση στέγης ως «πραγματικό εφιάλτη», ενώ το νέο ζευγάρι στη Νέα Προποντίδα δηλώνει ότι αναζητά σπίτι «πάνω από έναν χρόνο» και βρίσκει μόνο ακατάλληλους χώρους ή συμβάσεις με υποχρεωτική αποχώρηση πριν τη θερινή περίοδο.

Τα ευρήματα αυτά συνάδουν με εμπειρικές μελέτες που τεκμηριώνουν ότι η επέκταση των πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορεί να αυξήσει ενοίκια και τιμές κατοικίας, ιδίως όταν μέρος του οικιστικού αποθέματος μεταφέρεται από τη μακροχρόνια στη βραχυχρόνια αγορά (Barron et al., 2021; García-López et al., 2020).

Στη Χαλκιδική, το πρόβλημα εμφανίζεται εντονότερο επειδή η εποχικότητα τέμνει την ανάγκη μόνιμης κατοίκησης. Η κοινωνική διάσταση είναι επίσης έντονη. Το νέο ζευγάρι αναφέρει ότι «στις πολυκατοικίες δεν ξέρεις ποιος μπαίνει και ποιος βγαίνει», ενώ ο Συμμετέχων 1 δηλώνει: «Νιώθουμε ξένοι στον τόπο μας». Η αίσθηση αυτή θυμίζει τις συγκρούσεις χρήσεων που έχουν καταγραφεί σε παράκτιους προορισμούς, όπου η Airbnb γίνεται αντιληπτή είτε ως ευκαιρία είτε ως εισβολή στον κοινωνικό ιστό (Gurran et al., 2020).

6.6.3 Οικονομικές επιδράσεις

Στο οικονομικό επίπεδο τα ευρήματα είναι αντιφατικά. Από τη μία πλευρά, αρκετοί συμμετέχοντες αναγνωρίζουν σημαντικά οφέλη για ιδιοκτήτες, τεχνικά επαγγέλματα και τοπικές επιχειρήσεις. Ο ιδιοκτήτης εστίασης στη Νέα Προποντίδα υπογραμμίζει: «Ο τουρίστας του Airbnb δεν είναι κλεισμένος σε ένα all-inclusive ξενοδοχείο. Θα βγει έξω, θα φάει στην ταβέρνα, θα πάρει καφέ από το τοπικό μαγαζί, θα ψωνίσει από το σούπερ μάρκετ». Αντίστοιχα, ο property manager στη Σιθωνία αναφέρει ότι δόθηκε δουλειά σε «τοπικούς τεχνίτες, οικοδόμους, υδραυλικούς, καθαρίστριες, και συντηρητές», ενώ ο κατασκευαστής στη Νέα Προποντίδα μιλά για «κατασκευαστικό οργανισμό» και για χρήμα που «πέφτει» στην πραγματική τοπική οικονομία μέσω ανακαινίσεων.

Από την άλλη πλευρά, οι συμμετέχοντες που βιώνουν στεγαστική ή εργασιακή πίεση θεωρούν ότι τα οφέλη δεν κατανέμονται δίκαια. Ο περιβαλλοντικός σύλλογος δηλώνει ότι «το οικονομικό κέρδος είναι πρόσκαιρο και συγκεντρώνεται σε λίγους, ενώ το περιβαλλοντικό και κοινωνικό κόστος μετακυλιέται στο σύνολο της τοπικής κοινωνίας». Ο μεσίτης αναγνωρίζει ότι οι αξίες των ακινήτων «έχουν εκτοξευτεί», κάτι που ευνοεί την αγορά real estate, αλλά αποκλείει νέους και εργαζόμενους από την κατοικία. Η διπλή αυτή εικόνα συνδέεται με τη βιβλιογραφία που δείχνει ότι η επαγγελματοποίηση των STR μπορεί να δημιουργήσει εισόδημα και επενδυτική κινητικότητα, αλλά ταυτόχρονα να εντείνει την τουριστική γεντριοποίηση και την ανισότητα πρόσβασης στην κατοικία (Katsinas, 2021). Σε παραθεριστικές μεσογειακές περιοχές, η επέκταση των STR συνδέεται συχνά με την αναδιάρθρωση της τοπικής οικονομίας γύρω από τον τουρισμό (Almeida-García et al., 2025).

6.6.4 Χωρικές, περιβαλλοντικές και υποδομικές πιέσεις

Η τέταρτη θεματική αφορά τις υποδομές και το περιβάλλον. Στην Κασσάνδρα, ο μόνιμος κάτοικος δηλώνει ότι «όλες οι υποδομές καταρρέουν τον Ιούλιο και τον Αύγουστο», με προβλήματα στην ύδρευση, στα απορρίμματα, στην κυκλοφορία, στη στάθμευση και στις παραλίες. Ο υπάλληλος τοπικής αυτοδιοίκησης επιβεβαιώνει την ένταση του προβλήματος, αναφέροντας ότι οι βιολογικοί καθαρισμοί «λειτουργούν στο 150% της χωρητικότητάς τους τον Αύγουστο» και ότι «ο όγκος των σκουπιδιών είναι τριπλάσιος». Τα στοιχεία αυτά δείχνουν ότι η πίεση δεν είναι μόνο στεγαστική, αλλά και λειτουργική: οι δήμοι καλούνται να εξυπηρετήσουν έναν εποχικό πληθυσμό που δεν αποτυπώνεται πάντα επαρκώς στον σχεδιασμό.

Στη Σιθωνία και στη Νέα Προποντίδα το πρόβλημα αποκτά διαφορετικές μορφές. Ο κατασκευαστής σημειώνει ότι «εμείς φτιάχνουμε υπερσύγχρονα σπίτια με πισίνες, αλλά το δίκτυο ύδρευσης από κάτω είναι 40 ετών», ενώ ο περιβαλλοντικός σύλλογος συνδέει την επέκταση των STR με «εξάντληση του υδροφόρου ορίζοντα», «αύξηση του όγκου των απορριμμάτων» και «σοβαρή επιβάρυνση των ακτών και των θαλάσσιων υδάτων». Η βιβλιογραφία για το χωρικό αποτύπωμα των STR στην Ελλάδα δείχνει ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις παράγουν έντονη χωρική συγκέντρωση και μπορούν να αναπτύσσονται έξω από ολοκληρωμένο χωρικό σχεδιασμό (Gurran et al., 2020). Παράλληλα, η μελέτη των παράκτιων περιοχών της Αυστραλίας δείχνει ότι οι STR προκαλούν συγκρούσεις γύρω από υποδομές, κοινότητα και χρήση χώρου (Gurran et al., 2020).

6.6.5 Σχέση με τον οργανωμένο τουρισμό

Οι συνεντεύξεις δείχνουν έντονη διαφωνία ως προς το αν η βραχυχρόνια μίσθωση λειτουργεί συμπληρωματικά ή ανταγωνιστικά προς τον οργανωμένο τουρισμό. Ο ξενοδόχος στη Σιθωνία μιλά για «ακραίο και αθέμιτο άνισο ανταγωνισμό», επισημαίνοντας ότι τα ξενοδοχεία έχουν φορολογικές, υγειονομικές, εργασιακές και ασφαλιστικές υποχρεώσεις, ενώ τα STR λειτουργούν με λιγότερους ελέγχους. Ο υπάλληλος τοπικής αυτοδιοίκησης τονίζει ότι τα ξενοδοχεία είναι «ελεγχόμενα», ενώ τα STR παραμένουν συχνά «αόρατα» για τις δημοτικές υπηρεσίες. Ο λογιστής αναγνωρίζει ότι «φορολογικά το χάσμα κλείνει», αλλά επισημαίνει ότι παραμένει μεγάλη διαφορά στο εργασιακό και ασφαλιστικό κόστος.

Αντίθετα, ο ιδιοκτήτης εστίασης στη Νέα Προποντίδα και ο property manager στη Σιθωνία υποστηρίζουν ότι η βραχυχρόνια μίσθωση καλύπτει διαφορετικό τμήμα της αγοράς. Ο πρώτος θεωρεί ότι εξυπηρετεί οικογένειες και οδικούς τουρίστες που δεν θα επέλεγαν μεγάλα ξενοδοχεία, ενώ ο δεύτερος υπογραμμίζει ότι προσφέρει «ιδιωτικότητα, αυτονομία και ανέσεις». Ο ιδιοκτήτης εξοχικής μιλά για «πιο αυθεντική, οικογενειακή εμπειρία κοντά στη φύση της Σιθωνίας». Συνεπώς, η σχέση STR και οργανωμένου τουρισμού δεν είναι μονοσήμαντη. Εξαρτάται από τον τύπο της περιοχής, το είδος καταλύματος, τον βαθμό επαγγελματοποίησης και τη ρυθμιστική ισορροπία. Ανάλογες αντιφάσεις εντοπίζονται και στη βιβλιογραφία, όπου οι STR μπορούν να λειτουργούν είτε ως συμπληρωματική μορφή διαμονής είτε ως παράγοντας πίεσης σε κατοικία και τοπική διακυβέρνηση (Gurran et al., 2020; Katsinas, 2021).

6.6.6 Χωροταξικός σχεδιασμός και ζώνες ρύθμισης

Η ανάγκη χωροταξικής ρύθμισης αποτελεί ένα από τα πιο συνεκτικά ευρήματα. Ακόμη και συμμετέχοντες που βλέπουν θετικά τη βραχυχρόνια μίσθωση αναγνωρίζουν την ανάγκη κανόνων. Ο Συμμετέχων 1 δηλώνει ότι πρέπει να τεθούν «αυστηρές ζώνες χρήσης γης μέσω των ΤΠΣ», ενώ ο υπάλληλος τοπικής αυτοδιοίκησης τονίζει ότι οι δήμοι πρέπει, μέσω των ΤΠΣ, να μπορούν να ορίζουν «διαφοροποιημένη πολιτική ανά δημοτική ενότητα». Ο περιβαλλοντικός σύλλογος προτείνει η Κασσάνδρα και ευαίσθητες περιοχές της Σιθωνίας να «κοκκινίσουν» και να τεθεί αναστολή νέων αδειών σε κορεσμένες ζώνες. Αυτές οι απόψεις δείχνουν ότι η τοπική ρύθμιση δεν αφορά μόνο φορολογία, αλλά και χρήσεις γης, όρια αντοχής, φέρουσα ικανότητα και προστασία μόνιμης κατοικίας.

Ωστόσο, μια γενική πολιτική χρήσης γης δεν αποτελεί ορθή προσέγγιση. Ο ιδιοκτήτης εξοχικής κατοικίας δηλώνει ότι «κάποιος που ενοικιάζει εξοχική κατοικία δεν μπορεί να αντιμετωπίζεται όπως κάποιος που διαθέτει 20 διαμερίσματα», ενώ ο κατασκευαστής προσθέτει ότι «χρειαζόμαστε Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια για να γνωρίζουμε τι μπορούμε να χτίσουμε και πού». Η διάκριση αυτή συνδέεται με τη διεθνή συζήτηση σχετικά με τη δυνατότητα διαφοροποιημένων ρυθμίσεων, με βάση τον τύπο χρήσης του ακινήτου, την ένταση της χρήσης και τη χωρική συγκέντρωση (Bei & Celata, 2023). Επιπλέον, οι ελληνικές μελέτες περίπτωσης για τα νησιά-θέρετρα δείχνουν ότι, εάν δεν υπάρχει ολιστικός χωροταξικός σχεδιασμός, οι μονάδες

βραχυπρόθεσμης μίσθωσης (STR) συγκεντρώνονται σε περιοχές με ευαίσθητο περιβάλλον και περιορισμένες υποδομές (Gurran et al., 2020).

6.6.7 Προτάσεις πολιτικής

Οι προτάσεις των συμμετεχόντων συγκλίνουν σε πέντε βασικές κατηγορίες: τοπικά ανταποδοτικά τέλη, φορολογικά κίνητρα επιστροφής στη μακροχρόνια μίσθωση, κλιμακωτή φορολόγηση, αυστηροποίηση ελέγχων και χωρικοί περιορισμοί. Τα τοπικά ανταποδοτικά τέλη λαμβάνουν υψηλή αποδοχή, ιδίως όταν συνδέονται με συγκεκριμένες ανάγκες. Ο μόνιμος κάτοικος Κασσάνδρας ζητά τα έσοδα να πάνε «100% στην ύδρευση, στην καθαριότητα και στη δημιουργία δημοτικών πάρκινγκ». Ο υπάλληλος τοπικής αυτοδιοίκησης προτείνει τα έσοδα να κατευθυνθούν στην «επέκταση των δικτύων ύδρευσης» και σε «δημοτικά καταλύματα για το εποχικό δημόσιο προσωπικό». Ο εποχικός εργαζόμενος ζητά «δημοτικές εστίες/καταλύματα» για το προσωπικό, ενώ ο περιβαλλοντικός σύλλογος προτείνει χρηματοδότηση «πράσινων» έργων, πυροπροστασίας και προστασίας ακτών.

Η προοδευτική φορολογία θεωρείται ουσιαστικό μέτρο, κυρίως για τη διάκριση μεταξύ της περιστασιακής ιδιοκτησίας μικρής κλίμακας και της επιχειρηματικής διαχείρισης ή των εταιρικών δραστηριοτήτων. Ο διαχωρισμός αυτός προκύπτει από συνεπείς συστηματικές ανασκοπήσεις, οι οποίες υπογραμμίζουν ότι, κατά την ανάπτυξη μιας αποτελεσματικής πολιτικής για τα STR, είναι σημαντικό να λαμβάνεται υπόψη η συγκεκριμένη φύση των οικοδεσποτών και ο τρόπος με τον οποίο αξιοποιούν εμπορικά τους φυσικούς τους πόρους (Bei & Celata, 2023). Παράλληλα, η ευρωπαϊκή εμπειρία αποδεικνύει ότι δεν υπάρχει μια ενιαία πανευρωπαϊκή πολιτική λύση, αλλά μια ποικιλία συνδυασμών πολιτικών που βασίζονται όχι μόνο σε μητρώα και άδειες, όρια, χωροταξικούς περιορισμούς, φορολογικά εργαλεία και μηχανισμούς ελέγχου, αλλά και σε τοπικές πιέσεις (Nieuwland & van Melik, 2020). Τα αποτελέσματα υποδεικνύουν ότι η πολιτική για τη Χαλκιδική θα πρέπει να είναι πολυεπίπεδη και διαφορετική για καθεμία από τις τρεις υποπεριφέρειες, αλλά και για τους δύο διαφορετικούς τύπους χρήσης δεύτερης κατοικίας (περιστασιακές και συστηματικές επενδύσεις).

6.7 Συγκριτική σύνθεση ανά δήμο: Κασσάνδρα – Σιθωνία – Νέα Προποντίδα

Το εύρημα αυτό υποδηλώνει ότι η υποπεριοχή είναι ετερογενής, επομένως η τελευταία πρότασή μας για πολιτική δεν μπορεί να εφαρμοστεί γενικά. Είναι είτε υπερβολικά περιοριστική για προορισμούς όπου η αγορά είναι ιδιαίτερα κορεσμένη, είτε υπερβολικά επιεικής για άλλους, όπου η εκμετάλλευση ακινήτων θεωρείται ως μια επιπλέον πηγή εισοδήματος για τους ντόπιους.

Διαπιστώθηκε ότι η Κασσάνδρα παρουσιάζει πολύ υψηλό επίπεδο κορεσμού. Αυτό αντανakλάται στις συνεντεύξεις που πραγματοποιήθηκαν με ντόπιους, εκπαιδευτικούς, υπαλλήλους των δημοτικών υπηρεσιών και ΜΚΟ, οι οποίοι περιγράφουν μια περιοχή πολύ πυκνοκατοικημένη και υπερφορτωμένη. Η στέγαση, η ύδρευση, η διαχείριση των αποβλήτων, η διαχείριση της κυκλοφορίας και η κοινοτική ζωή συγκαταλέγονται μεταξύ των τομέων που προκαλούν ανησυχία. Ωστόσο, αυτό που προκαλεί τη μεγαλύτερη ανησυχία στους ερωτηθέντες δεν είναι το γεγονός ότι οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις προσφέρουν επιπλέον καταλύματα, αλλά ότι αποτελούν μια μορφή υπερτουρισμού.

Η Σιθωνία παρουσιάζει μια μικτή εικόνα. Ενώ οι ξενοδόχοι, οι εργαζόμενοι και οι περιβαλλοντολόγοι περιγράφουν πολύ υψηλό επίπεδο πίεσης στη στέγαση, τη φύση και τις υποδομές, οι διαχειριστές ακινήτων και οι ιδιοκτήτες μικρής κλίμακας ακινήτων βραχυπρόθεσμης μίσθωσης τονίζουν ότι αξιοποιούν τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις ως συμπληρωματική πηγή εισοδήματος. Το ερώτημα είναι πώς μπορούμε να διατηρήσουμε την ποιότητα των φυσικών και τουριστικών προϊόντων χωρίς να απαγορεύσουμε μια μορφή οικονομικής δραστηριότητας που αποτελεί πηγή εισοδήματος για την κοινότητα.

Τέλος, η Νέα Προποντίδα αποτελεί ξεχωριστή περίπτωση, καθώς βρίσκεται δίπλα στη Θεσσαλονίκη και παρουσιάζει διαφορετικό οδικό και/ή αστικό σχήμα. Οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις προσφέρουν μια ευκαιρία για την ανάπτυξη της τοπικής κατανάλωσης και για μια ακμάζουσα αγορά ακινήτων, παρόλο που ασκούν επίσης πίεση στη στέγαση, τη στάθμευση και τις αστικές περιοχές (Νέα Μουδάνια και Καλλικράτεια).

Αυτή η ετερογένεια επιβεβαιώνει την εγκυρότητα του σχεδιασμού της μελέτης περίπτωσης, υπογραμμίζοντας την ανάγκη μελέτης των τοπικών υποπεριοχών υπό το πρίσμα των χωρικών και κοινωνικών ιδιαιτεροτήτων (Yin 2018). Επιβεβαιώνει επίσης προηγούμενη έρευνα, δείχνοντας ότι οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις στις μεσογειακές, παράκτιες και παραθεριστικές περιοχές μπορεί να συμβάλλουν σε διαφορετικές μορφές τουριστικής ανάπτυξης, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της αγοράς κατοικιών, τη συγκέντρωση και τη χωρική κατανομή ή τη χωρητικότητα των υποδομών (Almeida-García et al. 2025; Gurran et al. 2020).

6.8 Συμπέρασμα κεφαλαίου

Στο παρόν κεφάλαιο, διαπιστώσαμε ότι οι STR αποτελούν ένα πολύπλοκο ζήτημα το οποίο, όπως αποκαλύπτει η μελέτη περίπτωσης, δημιουργεί ένα ευρύ φάσμα κοινωνικών, οικονομικών, χωροταξικών και θεσμικών προκλήσεων για τους τρεις δήμους και το ευρύ φάσμα των εμπλεκόμενων φορέων τους. Τα αποτελέσματα της ποιοτικής μας έρευνας υποδηλώνουν ότι, στην παρούσα φάση, το φαινόμενο των STR δεν μπορεί να περιοριστεί στην ανάλυση ποσοτικών δεδομένων, όπως οι πωλήσεις, τα έσοδα, τα ποσοστά πληρότητας και άλλοι αριθμητικοί δείκτες. Οι ερωτηθέντες περιέγραψαν τις STRs με βάση τις επιπτώσεις τους στη στέγαση, τις εποχιακές θέσεις εργασίας, τις τοπικές υποδομές, τις βασικές δημοτικές παροχές, την ανταγωνιστικότητα του τοπικού οργανωμένου τουρισμού και τη βιωσιμότητα του πλαισίου περιφερειακού σχεδιασμού.

Συνολικά, το κύριο μήνυμα που αποκομίσαμε από αυτό το κεφάλαιο είναι ότι μπορούμε να συνοψίσουμε τις εμπειρίες των συμμετεχόντων μας σε αυτά τα ευρύτερα θέματα: η επαγγελματικοποίηση της δραστηριότητας, η στεγαστική κρίση, η άνιση κατανομή του εισοδήματος, η πίεση στις υποδομές, η αμφίβολη θέση του οργανωμένου τουρισμού και η ανάγκη για διαφοροποιημένη πολιτική παρέμβαση

Δεδομένου ότι επρόκειτο για θεματική ανάλυση, καταφέραμε να αναδείξουμε τα θέματα μας, σεβόμενοι παράλληλα τις ατομικές διαφορές (Braun & Clarke, 2006; Nowell et al., 2017), και, ως εκ τούτου, τα ευρήματά μας καταλήγουν στο συμπέρασμα ότι η Κασσάνδρα θα πρέπει να θεσπίσει αυστηρότερους κανονισμούς κορεσμού, η Σιθωνία θα πρέπει να προστατεύσει τους φυσικούς πόρους και τη φέρουσα ικανότητά της, ενώ η Νέα Προποντίδα θα πρέπει να ρυθμίσει τη διαμονή, τη στάθμευση και την αγορά ακινήτων. Στο επόμενο κεφάλαιο, θα συνδυάσουμε τα ποιοτικά στοιχεία και τα

δευτερογενή δεδομένα μας και, λαμβάνοντας υπόψη το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο, θα παρουσιάσουμε τις τελικές προτάσεις πολιτικής μας για τη βιώσιμη ανάπτυξη των STR στη Χαλκιδική.

Κεφάλαιο 7: Σύνθεση, συμπεράσματα και τελικές προτάσεις πολιτικής

7.1 Συνθετική αποτίμηση των ευρημάτων

Όπως τεκμηριώθηκε στο Κεφάλαιο 3, οι ευρωπαϊκές περιπτώσεις συγκλίνουν σε διαφοροποιημένα εργαλεία ανά τύπο προορισμού και κατοικίας. Όπως έδειξαν τα δεδομένα του Κεφαλαίου 4, η Χαλκιδική περιλαμβάνει τρία διακριτά μικρο-μοντέλα STR, ενώ το Κεφάλαιο 5 έδειξε ότι το EXΠ-T και το ΕΠΣ παρέχουν τη χωρική βάση για τοπική εξειδίκευση. Τέλος, η έρευνα πεδίου του Κεφαλαίου 6 ανέδειξε τη στεγαστική πίεση, τις υποδομές, τη φέρουσα ικανότητα και τη διάκριση μικροϊδιοκτησίας–επαγγελματικής εκμετάλλευσης ως κεντρικά ζητήματα.

Τα στοιχεία που παρουσιάστηκαν στα προηγούμενα κεφάλαια υποδηλώνουν ότι οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις στη Χαλκιδική δεν πρέπει να θεωρούνται απλώς ως επέκταση του τουρισμού ή ως μια αβλαβής άσκηση των δικαιωμάτων ιδιωτικής ιδιοκτησίας, αλλά μάλλον ως μια αλληλεπίδραση μεταξύ δεύτερων κατοικιών, τουρισμού, ακίνητης περιουσίας και χωροταξίας. Στην ευρύτερη διεθνή ερευνητική βιβλιογραφία σχετικά με τις δεύτερες κατοικίες, αναφέρονται η δημιουργία ενός προσωρινού πληθυσμού, η διαμόρφωση προτύπων κινητικότητας και οι πιέσεις στις παράκτιες και παραθεριστικές περιοχές (Back & Marjavaara, 2017; Hall & Müller, 2018). Αυτή η σύνδεση ήταν ακόμη πιο έντονη στην περίπτωση της Χαλκιδικής, καθώς το υπάρχον απόθεμα δεύτερων κατοικιών επηρεάστηκε, εξ αρχής, από παράγοντες όπως η εγγύτητα στη Θεσσαλονίκη, η εγγύτητα στην ακτή και η εποχική κινητικότητα. Επομένως, ένα πράγμα πρέπει να είναι σαφές σε αυτό το σημείο: η αγορά βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων δεν δημιουργεί δεύτερες κατοικίες, αλλά μάλλον διεγείρει τη χρήση, αυξάνει την αξία και, τελικά, αποκομίζει οικονομικό όφελος από ένα υπάρχον απόθεμα κατοικιών.

Πράγματι, στη διεθνή βιβλιογραφία, η Airbnb έχει περιγραφεί ως ένα νέο, ανατρεπτικό μοντέλο φιλοξενίας, διότι επιτρέπει την άμεση σύνδεση μεταξύ της πλευράς της προσφοράς της αγοράς διαμονής και του τουριστικού προορισμού μέσω της άμεσης ενοικίασης ιδιωτικών καταλυμάτων (Guttentag, 2015). Ωστόσο, όπως υποστηρίζουν οι Hall et al. (2022), αυτός ο τύπος φιλοξενίας δεν παραμένει πάντα στο επίπεδο μιας περιστασιακής ενοικίασης ενός χώρου που χρησιμοποιείται σπάνια: ολοένα και περισσότερο, έχει οδηγήσει στην ανάπτυξη μιας μορφής επαγγελματικοποιημένης και επενδυτικά προσανατολισμένης στέγασης με επιπτώσεις στην παροχή στέγασης, τη χωρική κατανομή και την κοινωνική συνοχή.

Έτσι, η σχέση μεταξύ των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων και των δεύτερων κατοικιών, αφενός, μια επέκταση της χρήσης, αφετέρου, μια επένδυση για τουριστικούς σκοπούς – είναι διάχυτη σε ολόκληρη τη Χαλκιδική. Από την άλλη πλευρά, πρέπει να λάβουμε υπόψη ότι, αφενός, οι δεύτερες κατοικίες έχουν τη σημασία της διατήρησης των οικογενειακών και συναισθηματικών δεσμών με τον τόπο, ενώ, αφετέρου, η συγκέντρωση δεύτερων κατοικιών στην ύπαιθρο και στις ακτές μπορεί να έχει αρνητικές χωρικές συνέπειες (Gallent, 2014).

Επιπλέον, όπως διαπιστώσαμε κατά τη διάρκεια της ανάλυσής μας, η διεθνής εμπειρία δεν υποστηρίζει ούτε αντιτίθεται στη χρήση μοντέλων βραχυπρόθεσμης μίσθωσης, αλλά μάλλον υπογραμμίζει τον ρόλο που διαδραματίζουν ο επαγγελματισμός, η χωρική κατανομή και το υφιστάμενο κανονιστικό πλαίσιο στον καθορισμό του αποτελέσματός τους – είτε ως πλεονέκτημα είτε ως απειλή για την τοπική οικονομία (Gurran et al., 2020; Nieuwland & van Melik, 2020). Πρέπει επομένως να αναγνωριστεί σε αυτό το σημείο ότι, λόγω της πολυπλοκότητας του θέματος, η απάντηση της έρευνάς μας, ότι οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις μπορούν να είναι επωφελείς για τη Χαλκιδική, αλλά μόνο εντός ορισμένων ορίων χωρητικότητας, δεν μπορεί να οριστεί απλά, και ότι οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις δεν μπορούν πλέον να θεωρούνται ως μια ανεξέλεγκτη αγορά κατοικιών.

7.2 Απάντηση στα ερευνητικά ερωτήματα

Για να απαντήσουμε στο πρώτο ερευνητικό μας ερώτημα, η ανάλυση αποκαλύπτει ότι, σε παγκόσμιο επίπεδο, οι δεύτερες κατοικίες κατατάσσονται συνήθως ως καταλύματα βραχυπρόθεσμης μίσθωσης λόγω της διαλείπουσας εποχιακής χρήσης

τους, του μη μόνιμου χαρακτήρα τους και του γενικά χαμηλού συνολικού ποσοστού πληρότητας. Οι δεύτερες κατοικίες, αντί να χρησιμεύουν απλώς ως πρόσθετη στέγαση, λειτουργούν επίσης ως μορφή τουριστικής κινητικότητας και ως δεσμοί με την τοπική κοινότητα, γεγονός που προκαλεί εποχιακές ροές και κατανάλωση στις τοπικές αγορές (Back & Marjavaara, 2017; Gallent, 2014; Hall & Müller, 2018). Αυτή η δεύτερη κατοικία μπορεί να μετατραπεί σε κατάλυμα προς ενοικίαση και διατίθεται μέσω αυτών των πλατφορμών είτε για την κάλυψη των εξόδων συντήρησης είτε, εναλλακτικά, ως επένδυση.

Όσον αφορά το δεύτερο ερευνητικό μας ερώτημα, από τη διεθνή εμπειρία προκύπτει σαφώς ότι ο αντίκτυπος των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων αποτελεί ζήτημα ισορροπίας. Από τη μία πλευρά, οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις μπορούν να ωφελήσουν τους ιδιοκτήτες και τις τοπικές επιχειρήσεις, δημιουργώντας τοπική κατανάλωση. Από την άλλη, οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις μπορούν να αυξήσουν τις τιμές των ακινήτων και τα ενοίκια, καθώς η ζήτηση για τουριστική χρήση είναι μεγαλύτερη από ό,τι για μακροπρόθεσμη οικιστική χρήση (Barron et al., 2021; García-López et al., 2020; Koster et al., 2021). Συγκεκριμένα, σε παράκτιες περιοχές όπως η Ανδαλουσία, η Airbnb έχει συνδεθεί με αύξηση των τιμών των μακροπρόθεσμων ενοικίων σε παραθαλάσσια θέρετρα· αυτό είναι σημαντικό, διότι επιβεβαιώνει ότι η υπάρχουσα σχετική βιβλιογραφία για το θέμα ισχύει και για τη Χαλκιδική (Rodríguez-Pérez de Arenaza et al., 2022). Ταυτόχρονα, υπάρχει σαφής σύνδεση μεταξύ των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων και του τουρισμού, καθώς και των νέων μορφών γεντριοποίησης, όπου η στέγαση έχει μετατραπεί από κοινωνική χρήση σε τουριστική χρήση (Cocola-Gant, 2016; Cocola-Gant & Gago, 2021).

Όσον αφορά το τρίτο ερευνητικό μας ερώτημα, το σύνολο δεδομένων της AirDNA καταδεικνύει ότι η Χαλκιδική δεν αποτελεί μια ενιαία αγορά. Η Κασσάνδρα είναι η πιο ώριμη περιοχή, με τη μεγαλύτερη προσφορά, καθώς διαθέτει 2.800 ενεργές ή διαθέσιμες μονάδες κατά την περίοδο αιχμής. Η Σιθωνία αντιπροσωπεύει μια αγορά τουρισμού φύσης υψηλότερης κατηγορίας και πιο βιώσιμη, με χαμηλότερη συγκέντρωση αλλά υψηλότερα έσοδα ανά μονάδα. Η Νέα Προποντίδα προσφέρει οικονομικά προσιτή διαμονή, οδικό τουρισμό, σύντομες αποδράσεις και εγγύτητα στη Θεσσαλονίκη (AirDNA, 2026). Αυτή η διαφοροποίηση επιβεβαιώνει ότι πρέπει να αναλύσουμε τη Χαλκιδική ως ομάδα μικροαγορών.

Όσον αφορά το τέταρτο ερευνητικό ερώτημα, τα ευρήματα δείχνουν ότι οι κοινωνικές και οικονομικές επιπτώσεις των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων (STR) στη Χαλκιδική δεν είναι γενικά ομοιόμορφες σε όλες τις περιοχές, αλλά εξαρτώνται από την έκταση της τουριστικής αξιοποίησης, τη φύση των καταλυμάτων και τα χαρακτηριστικά της εκάστοτε περιοχής. Από την άλλη πλευρά, οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις παρέχουν επιπλέον εισόδημα στους ιδιοκτήτες, αυξάνουν τις τοπικές δαπάνες και τροφοδοτούν άλλους κλάδους, όπως την ανακαίνιση ακινήτων, τη διαχείριση ακινήτων και τις τουριστικές υπηρεσίες. Αντίθετα, τα αποτελέσματα της ποιοτικής έρευνας υποδεικνύουν ότι υπάρχουν πιέσεις λόγω έλλειψης κατοικιών, προβλήματα στέγασης μόνιμων και εποχιακών εργαζομένων, κυκλοφοριακά προβλήματα, προβλήματα ύδρευσης, διαχείρισης αποβλήτων και, γενικά, προβλήματα σχετικά με τη φέρουσα ικανότητα των προορισμών. Η αντίληψη διαφέρει επίσης μεταξύ των κατηγοριών των συμμετεχόντων, με ορισμένους να δίνουν έμφαση στις οικονομικές πτυχές και άλλους να επισημαίνουν τις κοινωνικές, τις στεγαστικές και τις περιβαλλοντικές πτυχές.

Εν τω μεταξύ, η εξέταση του χωροταξικού και θεσμικού σχεδιασμού δείχνει ότι οι οριζόντιες δημοσιονομικές ή διοικητικές λύσεις δεν αρκούν για τη διαχείριση των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων. Το ECHP-T ορίζει τη διαφοροποίηση ανάλογα με το επίπεδο της τουριστικής ανάπτυξης, ενώ το Σχέδιο Ανάπτυξης των Παράκτιων Περιοχών της Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής εξετάζει τις δεύτερες κατοικίες και τις βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις σε σχέση με τη χρήση γης, τις κατασκευές, τις υποδομές, τα περιβαλλοντικά δίκτυα και τη φέρουσα ικανότητα. Αυτή η χωροταξική τεκμηρίωση, σε συνδυασμό με τις συνεντεύξεις, προτείνει διαφοροποιημένες πολιτικές για κάθε δήμο και ζώνη, διαχωρίζοντας την περιστασιακή χρήση υφιστάμενων δεύτερων κατοικιών από τη συστηματική εκμετάλλευση που καθοδηγείται από επενδυτικά κίνητρα.

Η καταλληλότερη πολιτική για τη Χαλκιδική δεν είναι η γενική απαγόρευση των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, ούτε η απουσία ρύθμισης, αλλά ένα σύστημα διαφοροποιημένης ρύθμισης σε χωροταξικό επίπεδο. Η ανάγκη υιοθέτησης αυστηρότερων μέτρων σε περιοχές υψηλής συγκέντρωσης και επενδύσεων σε κατοικίες και υποδομές ισχύει για την Κασσάνδρα, ενώ για τη Σιθωνία θα πρέπει να δοθεί μεγαλύτερη προσοχή στη φέρουσα ικανότητα και στην προστασία των φυσικών και παράκτιων πόρων, και για τη Νέα Προποντίδα, ενδείκνυται μια λιγότερο αυστηρή

αλλά συστηματική παρακολούθηση της αγοράς. Κοινή βάση θα πρέπει να αποτελεί η αυστηρή παρακολούθηση των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, η σύνδεσή τους με τον τοπικό χωροταξικό σχεδιασμό και η τακτική επανεξέταση των μέτρων, με βάση τις πραγματικές πιέσεις στον τομέα του τουρισμού και της στέγασης σε κάθε περιοχή.

7.3 Σύνδεση με την ποιοτική έρευνα πεδίου

Η πρωτογενής ποιοτική έρευνα πεδίου, η οποία βασίστηκε σε 13 ημιδομημένες συνεντεύξεις με πληροφορητές-κλειδιά από την Κασσάνδρα, τη Σιθωνία και τη Νέα Προποντίδα, ανέδειξε τόσο σημεία σύγκλισης όσο και σημαντικές διαφοροποιήσεις στις αντιλήψεις για τη βραχυχρόνια μίσθωση. Παρότι οι περισσότεροι συμμετέχοντες αναγνώρισαν ότι η ανάπτυξη των STR επηρεάζει ουσιαστικά τις τοπικές κοινωνίες και τη λειτουργία των προορισμών, η αξιολόγηση αυτών των επιδράσεων διαφοροποιήθηκε ανάλογα με την ιδιότητα, την επαγγελματική θέση και τον δήμο των ερωτηθέντων. Ωστόσο, οι ιδιοκτήτες ακινήτων, οι μεσίτες, οι υπάλληλοι ξενοδοχείων και μοτέλ, καθώς και οι κατασκευαστικές εταιρείες, τόνισαν τις θετικές οικονομικές επιπτώσεις του κλάδου των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, όπως η αύξηση των ανακαινίσεων και των εισροών σε ξένο νόμισμα. Αυτό συνάδει με τα ευρήματα του Katsinas (2021) σχετικά με τη Θεσσαλονίκη, όπου ο επαγγελματισμός των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων δεν αντιπροσωπεύει απλώς την οικονομία του διαμοιρασμού, αλλά αποτελεί μέρος μιας στρατηγικής επένδυσης στον τομέα της στέγασης.

Ως προορισμός, η Κασσάνδρα ξεχωρίζει περισσότερο, καθώς έχει φτάσει στο όριο κορεσμού. Στην Κασσάνδρα, οι συμμετέχοντες ανέφεραν τη διαθεσιμότητα στέγασης για τους ντόπιους εργαζόμενους και τους εποχιακούς εργάτες, ζητήματα ύδρευσης, αποβλήτων και μεταφορών, καθώς και την αίσθηση απώλειας της καθημερινής τους κανονικότητας. Η Σιθωνία αντιμετωπίζει επίσης πιέσεις σε θέματα στέγασης και περιβάλλοντος, αλλά αποτελεί επίσης περιοχή όπου πολλές ενοικιάσεις αποτελούν δευτερεύουσα πηγή εισοδήματος από ήδη υφιστάμενες κατοικίες. Η Νέα Προποντίδα είναι η φθηνότερη περιοχή και έχει ημιαστικό χαρακτήρα, αλλά η εγγύτητά της στη Θεσσαλονίκη αυξάνει το ενδιαφέρον για αγορά, ανακαίνιση και βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις.

Παρόμοιες πιέσεις σε τουριστικούς προορισμούς έχουν παρατηρηθεί και στην Κροατία, όπου η επέκταση των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων συμβάλλει σε μια αλλαγή στο τοπικό δημογραφικό προφίλ (Stojčić et al., 2024). Τα ποιοτικά αποτελέσματα υποστηρίζουν επίσης ότι το ζήτημα δεν αφορά απλώς την αριθμητική αύξηση των ενοικιάσεων, αλλά και τους φορείς που τις διαχειρίζονται, τις περιοχές όπου λειτουργούν, καθώς και το αν παρατηρείται απώλεια της αγοράς μακροπρόθεσμης κατοικίας και/ή αν οι υποδομές μπορούν να αντέξουν τους αριθμούς αιχμής. Αυτό συνάδει με τη βιβλιογραφία σχετικά με τη φέρουσα ικανότητα και τον υπερτουρισμό, η οποία τονίζει επίσης ότι το πρόβλημα δεν αφορά τον αριθμό των τουριστών, αλλά την ικανότητα του προορισμού να απορροφήσει τον τουρισμό χωρίς να διακυβεύεται η καθημερινή ζωή των κατοίκων (Milano et al., 2019).

7.4 Σύνδεση της διεθνούς εμπειρίας με την περίπτωση της Χαλκιδικής

Δεν υπάρχει απλή μεταφορά της διεθνούς εμπειρίας στον τομέα των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων στη Χαλκιδική, καθώς οι τουριστικές ροές, η εποχικότητα, η πυκνότητα πληθυσμού, οι υποδομές και το θεσμικό πλαίσιο διαφέρουν από περίπτωση σε περίπτωση. Ωστόσο, η εμπειρία από αγροτικούς, ορεινούς, νησιωτικούς και παράκτιους προορισμούς μπορεί να αποτελέσει χρήσιμο σημείο αναφοράς για σύγκριση, καθώς η Χαλκιδική, αν και δεν αποτελεί αστικό κέντρο, παρουσιάζει χαρακτηριστικά εποχικού τουριστικού προορισμού, με δεύτερες κατοικίες, τουριστική ζήτηση και οικιστική χρήση για βραχυπρόθεσμες διαμονές (European Commission n.d.; European Parliament and Council of the European Union 2024; Hall et al 2022).

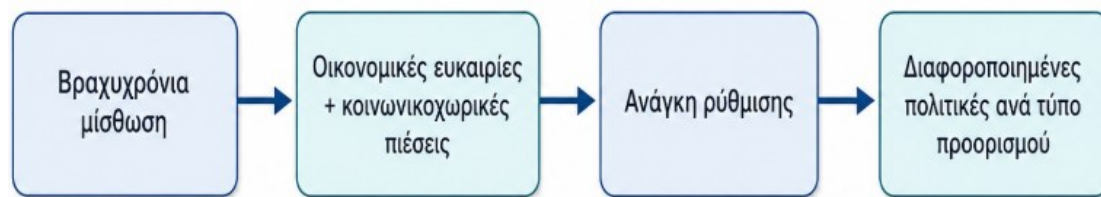
Το πρώτο σημείο αφορά τον τύπο των κατοικιών. Σε διεθνές επίπεδο, έχει αποδειχθεί ότι μια απλή διάκριση μεταξύ κύριων κατοικιών και τουριστικών κατοικιών δεν αρκεί· είναι σημαντικό να γίνεται σαφής διάκριση μεταξύ κύριων κατοικιών, δευτέρων κατοικιών/εξοχικών κατοικιών, κενών κατοικιών και ακινήτων που έχουν αγοραστεί ως επένδυση. Αυτό έχει σημασία στη Χαλκιδική, όπου υπάρχουν παλιά οικογενειακά σπίτια, νεότερες εξοχικές κατοικίες και κατοικίες που έχουν αγοραστεί σε οργανωμένα συγκροτήματα, καθώς και κατοικίες που έχουν αποκτηθεί από επενδυτές με σκοπό τη χρήση τους στον τουριστικό τομέα (Commune de Chamonix-

Mont-Blanc 2025· Department of Enterprise, Tourism and Employment, n.d.; Município de Faro 2025).

Το δεύτερο σημείο αφορά τη γεωγραφική διάσταση του φαινομένου. Η βραχυπρόθεσμη ενοικίαση μιας υπάρχουσας κατοικίας σε έναν καθιερωμένο οικισμό έχει διαφορετικές επιπτώσεις στην κοινότητα από ό,τι η ανέγερση μιας νέας κατοικίας που προορίζεται αποκλειστικά για χρήση από τουρίστες. Στη Χαλκιδική, λόγω της γραμμικής παράκτιας ανάπτυξης της, της εποχιακής έντασης της χρήσης και της συγκέντρωσης των τουριστικών χρήσεων, είναι απαραίτητη η χωρική διάκριση προκειμένου να πραγματοποιηθεί εκτίμηση επιπτώσεων όσον αφορά τη χρήση της γης, των υπηρεσιών και των εγκαταστάσεων, της παράκτιας ζώνης και της τοπικής κοινότητας (Comunidad Autónoma de las Illes Balears 2017; Gurran et al 2020; Milano et al 2019).

Το τρίτο σημείο αφορά τη φέρουσα ικανότητα κάθε περιοχής. Η χωρητικότητα των κλινών βραχυπρόθεσμης μίσθωσης πρέπει να καταγράφεται και να λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό της πραγματικής τουριστικής πίεσης, καθώς επηρεάζει την κατανάλωση νερού, την αποχέτευση, τη συλλογή απορριμμάτων, την κυκλοφορία και τη χωρητικότητα των οδών, τη στάθμευση και τους δημόσιους χώρους (European Parliament & Council of the European Union 2024; OECD 2024; UNWTO 2019).

Επομένως, δεν πρόκειται για το αν πρέπει να απαγορευθούν ή να επιτραπούν οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις, αλλά για τη ρύθμισή τους ανάλογα με τον τύπο της κατοικίας, τη γεωγραφική περιοχή και την πραγματική τουριστική πίεση. Όταν οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις υποστηρίζονται από υπάρχουσες εξοχικές κατοικίες, μπορούν να εξυπηρετήσουν τον σκοπό της περιφερειακής ανάπτυξης, αλλά όταν χρησιμοποιούνται ως επενδυτικά εργαλεία, αυξάνουν τις πιέσεις στον τομέα της στέγασης, του χωροταξικού σχεδιασμού και των κοινωνικών σχέσεων (Hall et al 2022; OECD 2024; UNWTO 2019).



Σχήμα 6: Συνοπτικό μοντέλο απάντησης στο 2ο ερευνητικό ερώτημα

Πηγή: Ιδία επεξεργασία βάσει των ευρημάτων των Κεφαλαίων 2 και 3.

7.5 Τελικές προτάσεις πολιτικής

Στην παρούσα εργασία υποστηρίζεται ότι η Χαλκιδική πρέπει να διέπεται από διαφοροποιημένα ρυθμιστικά καθεστώτα, ανάλογα με τον εκάστοτε δήμο και τον τύπο της κατοικίας. Οι αδιάκριτες απαγορεύσεις είναι ανεπαρκείς, καθώς δεν κάνουν διάκριση μεταξύ μιας κατοικίας που ενοικιάζεται προσωρινά σε μια οικογένεια που βρίσκεται σε διακοπές και ενός σπιτιού που λειτουργεί μόνιμα ως τουριστική κατοικία. Η διεθνής βιβλιογραφία υποδεικνύει ότι οι κατάλληλες πολιτικές για τις βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις (STR) περιλαμβάνουν μητρώα, χωρικούς περιορισμούς, χρονικούς περιορισμούς, διαφάνεια στα δεδομένα και τοπική διακυβέρνηση (Nieuwland & van Melik, 2020). Ενώ οι Bei & Celata (2023) τονίζουν τη σημασία της αποτελεσματικής εφαρμογής των πολιτικών όσον αφορά την πραγματική ικανότητά τους για εποπτεία και έλεγχο, οι Gurran et al. (2020) επισημαίνουν ότι, σε τουριστικούς προορισμούς στις ακτές, η Airbnb μπορεί να λειτουργήσει ως πόρος ή ως παραβίαση, ανάλογα με το μέγεθος και τη συγκέντρωση της δραστηριότητας.

Ως εκ τούτου, για τη Χαλκιδική, προτείνουμε αυστηρότερους κανόνες για την Κασσάνδρα: τον καθορισμό ζωνών κορεσμού, τη χωρική παρακολούθηση των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, τον έλεγχο των νέων καταχωρίσεων σε περιοχές με υψηλή τουριστική πίεση, καθώς και τη σύνδεση των εσόδων από ενοίκια με αμοιβαίες επενδύσεις στην ύδρευση, τη διαχείριση αποβλήτων, τη στάθμευση και τη στέγαση των τοπικών εργαζομένων. Για τη Σιθωνία, προτείνουμε ένα ρυθμιστικό καθεστώς βασισμένο στη φέρουσα ικανότητα, την προστασία των ακτών και των φυσικών πόρων, τον έλεγχο των νέων κατασκευών και τη διάκριση μεταξύ μικρής κλίμακας ιδιωτικών ενοικιάσεων και μεγάλης κλίμακας εμπορικών ενοικιάσεων. Τέλος, για τη Νέα Προποντίδα, προτείνεται μια πιο επιεικής αλλά δομημένη πολιτική: τη δημιουργία

μητρώου και την παρακολούθηση της δήλωσης εισοδήματος, τη χορήγηση κινήτρων για μακροπρόθεσμες μισθώσεις σε κεντρικούς οικισμούς, καθώς και την προληπτική παρακολούθηση των λειτουργιών της αγοράς.

Όλα αυτά εντάσσονται στις γενικές κατευθυντήριες γραμμές του Κανονισμού (ΕΕ) 2024/1028, ο οποίος απαιτεί τη συλλογή και την ανταλλαγή δεδομένων για τη διαμόρφωση πολιτικής βάσει τεκμηριωμένων στοιχείων (European Parliament and Council of the European Union, 2024). Παράλληλα, προτείνουμε για τη Χαλκιδική τη δημιουργία ενός τοπικού Παρατηρητηρίου για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, το οποίο θα καταγράφει ετησίως δεδομένα σχετικά με τον αριθμό των μισθώσεων, τον αριθμό των κλινών, τους δείκτες πληρότητας, τον τύπο της κατοικίας (κύρια ή δευτερεύουσα κατοικία), τη συγκέντρωση στους οικισμούς κ.λπ. Η παρακολούθηση αυτή πρέπει να συνδεθεί με τα Περιφερειακά και Δημοτικά Χωροταξικά Σχέδια, καθώς και με τις δημοτικές πολιτικές υποδομών.

Συγκεκριμένα, για τις περιοχές όπου οι ενοικιάσεις συγκεντρώνονται σε κορεσμένες ζώνες, τα τέλη και/ή τα φορολογικά έσοδα που προκύπτουν πρέπει να επανεπενδύονται σε συγκεκριμένα έργα που αποσκοπούν στην αντιστάθμιση των αρνητικών επιπτώσεων του τουρισμού, όσον αφορά την ύδρευση, τη διαχείριση αποβλήτων, τη στάθμευση, τους δημόσιους χώρους και τη στέγαση των εργαζομένων. Μόνο με αυτόν τον τρόπο, οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις δεν θα αντιμετωπίζονται ως απλή πηγή ατομικού εισοδήματος, αλλά ως δραστηριότητα που συνεπάγεται δημόσιο κόστος και η οποία πρέπει να συμβάλλει στη χρηματοδότησή του και στη βιωσιμότητα του προορισμού.

Επιπλέον, η ρύθμιση πρέπει να λαμβάνει υπόψη το γεγονός ότι η κοινωνική αποδοχή των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων εξαρτάται από την αμοιβαιότητα και τη δικαιοσύνη: όταν οι κάτοικοι της περιοχής αντιμετωπίζουν αυξημένη κυκλοφορία και έλλειψη χώρων στάθμευσης, μεγαλύτερη πίεση στα συστήματα διαχείρισης αστικών στερεών αποβλήτων, δυσκολίες στέγασης, ενώ τα κέρδη συγκεντρώνονται σε λίγους ιδιοκτήτες και διαχειριστές, τότε το φαινόμενο θεωρείται ως δυσανάλογα υψηλό βάρος και ζήτημα κατανομής με ανισότητες, ενώ, αντίθετα, εάν ένα μέρος των εσόδων επανεπενδύεται στις υποδομές και τη δημόσια στέγαση, στην προστασία της ακτογραμμής, καθώς και στην ενίσχυση των υπηρεσιών και τη βελτίωση των υποδομών, τότε οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις μπορούν να αποτελέσουν μέρος ενός

πιο ισορροπημένου μοντέλου ανάπτυξης των τοπικών κοινοτήτων, κάτι που είναι ιδιαίτερα σημαντικό σε έναν προορισμό όπως η Χαλκιδική, όπου η τουριστική περίοδος είναι σύντομη, αλλά η πίεση και οι επιπτώσεις της υψηλής περιόδου είναι έντονες.

7.6 Περιορισμοί και τελικό συμπέρασμα

Πρέπει να αναγνωριστούν ορισμένοι περιορισμοί της παρούσας μελέτης. Οι πληροφορίες που παρέχει η AirDNA σχετικά με τις πλατφόρμες δεν αντανακλούν απαραίτητα την πραγματική ιδιοκτησία (AirDNA, 2026; European Parliament and Council of the European Union, 2024). Ενώ οι ποιοτικές πληροφορίες είναι σημαντικές για τη διασαφήνιση εμπειριών και αντιλήψεων χωρίς να συνεπάγονται απαραίτητα ποσοτική γενίκευση (Kvale & Brinkmann, 2015 ; Yin, 2018), μέσω της ενσωμάτωσης δευτερογενών πηγών δεδομένων, εγγράφων πολιτικής, θεσμικών εγγράφων, της υπάρχουσας βιβλιογραφίας και συνεντεύξεων, επιτυγχάνεται καλύτερη κατανόηση του φαινομένου που μελετάται (Bowen, 2009; Tracy, 2010).

Περαιτέρω μελέτες ενδέχεται να περιλαμβάνουν την ενσωμάτωση δεδομένων από τις πλατφόρμες και δεδομένων από το κτηματολόγιο, τις δηλώσεις φόρου εισοδήματος και τα μητρώα διαμονής (European Parliament and Council of the European Union, 2024; Nieuwland & van Melik, 2020), καθώς και μια χωρική ανάλυση χαρτών σε επίπεδο οικισμού, προκειμένου να αποκαλυφθεί πού οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (STR) αξιοποιούν αποτελεσματικά τις υπάρχουσες δεύτερες κατοικίες της περιοχής και πού οι STR λειτουργούν ως επενδυτικό προϊόν ενός νέου οικιστικού προϊόντος, επιτρέποντας τη λήψη πολιτικών μέτρων για την ακριβέστερη ευθυγράμμιση της φέρουσας ικανότητας με τη διατήρηση της μόνιμης στέγας και τη μελέτη του κοινωνικού αντίκτυπου (Back & Marjavaara, 2017; Bei & Celata, 2023; Milano et al., 2019). Ο κοινωνικός αντίκτυπος επίσης διαφέρει σημαντικά μεταξύ ενός ιδιοκτήτη που διαθέτει μονοκατοικία ως δεύτερη κατοικία και ενός επαγγελματία ή μιας εταιρείας που διαχειρίζεται μια ομάδα οικιστικών μονάδων (Hall et al., 2022; Katsinas, 2021).

Πρέπει να σημειωθεί ότι η ποσοτική αύξηση του όγκου των καταχωρίσεων δεν είναι πάντα ταυτόσημη στην πράξη, καθώς μερικές διάσπαρτες ενοικιάσεις σε μια πολυκατοικία ενδέχεται να μην έχουν καμία επίδραση στην αγορά ακινήτων και στην

ευρύτερη κοινωνία, ενώ ο ίδιος αριθμός σε μια συγκεκριμένη περιοχή μπορεί σύντομα να μεταβάλει τη δυναμική της αγοράς γης, να αυξήσει τις τιμές των κατοικιών και να αλλάξει τη δημογραφία (Barron et al., 2021; García-López et al., 2020; Koster et al., 2021) και αυτή η διάκριση πρέπει να λαμβάνεται υπόψη τόσο στην έρευνα όσο και στο σχεδιασμό πολιτικών (UNWTO, 2019).

Οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις στη Χαλκιδική αποτελούν ένα φαινόμενο που βασίζεται σε μια ισορροπία: εάν χρησιμοποιούνται ως δεύτερες κατοικίες, είναι επωφελείς για τους ιδιοκτήτες και τις επιχειρήσεις της περιοχής, ενώ συμβάλλουν επίσης στη βελτίωση του οικιστικού αποθέματος· ωστόσο, εάν χρησιμοποιηθεί ως επενδυτικό προϊόν, οδηγεί σε περαιτέρω αύξηση της πίεσης στην προσφορά κατοικιών, στον υπερτουρισμό, στην αύξηση των τιμών της γης και των ακινήτων, στην εποχικότητα και στην επιβάρυνση των υποδομών (Gallent, 2014; Gurran et al., 2020; Hall & Müller, 2018; Hall et al., 2022; Milano et al., 2019). Επομένως, αυτό που απαιτείται στη Χαλκιδική δεν είναι ούτε η πλήρης απαγόρευση των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, ούτε η αδιάκριτη ενσωμάτωση της πρακτικής των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, αλλά ένας εξατομικευμένος τρόπος ελέγχου και διαχείρισης του φαινομένου σε κάθε τοποθεσία και τύπο κατοικίας, ανάλογα με τον πραγματικό αντίκτυπο της τουριστικής δραστηριότητας στον προορισμό (Bei & Celata, 2023; Nieuwland & van Melik, 2020; ΟΟΣΑ, 2024), ενώ είναι απαραίτητο να εφαρμοστεί στη Χαλκιδική ένα πλαίσιο που θα συμβάλει στη δυνατότητά της να διαφυλάξει και να προστατεύσει τη μόνιμη διαβίωση, να αξιοποιήσει ορθολογικά τις δεύτερες κατοικίες και, τέλος, να εντάξει τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις στην εδαφική και βιώσιμη ανάπτυξή της (European Parliament and Council of the European Union, 2024; UNWTO, 2019).

Πίνακας 13: Συνοπτική σύνδεση διάγνωσης και προτεινόμενης πολιτικής ανά δήμο

Δήμος	Κύρια διάγνωση	Προτεινόμενη κατεύθυνση
Κασσάνδρα	Μεγάλη συγκέντρωση STR, υψηλή εποχικότητα, πίεση σε στέγαση και υποδομές.	Ζώνες κορεσμού, έλεγχος νέων εγγραφών, ανταποδοτικές επενδύσεις και πρόγραμμα στέγασης εργαζομένων.
Σιθωνία	Ποιοτική/φυσιολατρική ζήτηση, πίεση σε ακτές, νερό, φυσικούς πόρους και στέγαση εργαζομένων.	Ρύθμιση με βάση τη φέρουσα ικανότητα, προστασία ακτών και διάκριση μικροϊδιοκτησίας από επαγγελματική εκμετάλλευση.
Νέα Προποντίδα	Προσιτή αγορά κοντά στη Θεσσαλονίκη, σύντομες διαμονές, αυξανόμενη πίεση real estate.	Συστηματική καταγραφή, φορολογικός έλεγχος, κίνητρα μακροχρόνιας μίσθωσης και προληπτική παρακολούθηση.

Πηγή: Ιδία σύνθεση βάσει των Κεφαλαίων 4–6.

Υπεύθυνη Δήλωση Συγγραφέα:

Δηλώνω ρητά ότι, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν. 1599/1986 η παρούσα εργασία αποτελεί αποκλειστικά προϊόν προσωπικής εργασίας και 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.

Βιβλιογραφία

- Adamiak, C. (2019). Current state and development of Airbnb accommodation offer in 167 countries. *Current Issues in Tourism*, 22(3), 313–325. <https://doi.org/10.1080/13683500.2017.1362297>
- Adamiak, C., Hall, C. M., Hiltunen, M. J., & Pitkänen, K. (2016). Substitute or addition to hypermobile lifestyles? Second home mobility and Finnish CO₂ emissions. *Tourism Geographies*, 18(2), 129–151. <https://doi.org/10.1080/14616688.2016.1145250>
- AirDNA. (2026). *Airbnb data on vacation rentals in Kassandra, Sithonia and Nea Propontida, Greece*. AirDNA MarketMinder.
- AirDNA. (n.d.). *AirDNA: Short-term rental data analytics: Vrbo & Airbnb data*. <https://www.airdna.co/>
- Almeida-García, F., Cortés-Macías, R., & Parzych, K. (2025). Touristification and expansion of short-term rentals in rural tourism destinations: A case study in Andalusia, Spain. *Land*, 14(4), Article 881. <https://doi.org/10.3390/land14040881>
- Back, A., & Marjavaara, R. (2017). Mapping an invisible population: The uneven geography of second-home tourism. *Tourism Geographies*, 19(4), 595–611. <https://doi.org/10.1080/14616688.2017.1331260>
- Bank of Greece. (2025). *Developments in the balance of travel services: 2024*. <https://www.bankofgreece.gr/en/news-and-media/press-office/news-list/news?announcement=a6b6b92e-908e-455e-a7e5-bce16001ea5c>
- Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2021). The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb. *Marketing Science*, 40(1), 23–47. <https://doi.org/10.1287/mksc.2020.1227>
- Bei, G., & Celata, F. (2023). Challenges and effects of short-term rentals regulation: A counterfactual assessment of European cities. *Annals of Tourism Research*, 101, Article 103605. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2023.103605>

- Belk, R. (2014). You are what you can access: Sharing and collaborative consumption online. *Journal of Business Research*, 67(8), 1595–1600. <https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2013.10.001>
- Belotti, E., & Arbaci, S. (2021). From right to good, and to asset: The state-led financialisation of the social rented housing in Italy. *Environment and Planning C: Politics and Space*, 39(2), 414–433. <https://doi.org/10.1177/2399654419898056>
- Cocola-Gant, A. (2016). Holiday rentals: The new gentrification battlefield. *Sociological Research Online*, 21(3), 35–43. <https://doi.org/10.5153/sro.4071>
- Cocola-Gant, A., & Gago, A. (2021). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), 1671–1688. <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>
- Crommelin, L., Troy, L., Martin, C., & Pettit, C. (2018). Is Airbnb a sharing economy superstar? Evidence from five global cities. *Urban Policy and Research*, 36(4), 429–444. <https://doi.org/10.1080/08111146.2018.1460722>
- Dogru, T., Mody, M., Suess, C., Line, N., & Bonn, M. (2020). Airbnb 2.0: Is it a sharing economy platform or a lodging corporation? *Tourism Management*, 78, Article 104049. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2019.104049>
- Dolnicar, S. (2019). A review of research into paid online peer-to-peer accommodation: Launching the Annals of Tourism Research curated collection on peer-to-peer accommodation. *Annals of Tourism Research*, 75, 248–264. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2019.02.003>
- European Parliament. (2025). *The regulatory aspects of short-term rentals in the EU*. Policy Department for Transport, Employment and Social Affairs, Directorate-General for Cohesion, Agriculture and Social Policies. [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/IDAN/2025/759356/CASP_IDA\(2025\)759356_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/IDAN/2025/759356/CASP_IDA(2025)759356_EN.pdf)
- European Parliament and Council of the European Union. (2024). *Regulation (EU) 2024/1028 of the European Parliament and of the Council of 11 April 2024 on data collection and sharing relating to short-term accommodation rental services and amending*

Regulation (EU) 2018/1724. Official Journal of the European Union. <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj/eng>

Eurostat. (2025). *Short-stay accommodation offered via online collaborative economy platforms.* Statistics Explained. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms

Eurostat. (2025). *Short-stay accommodation offered via online collaborative economy platforms — Monthly data.* Statistics Explained. [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms -_monthly_data](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms_-_monthly_data)

Farstad, M., & Rye, J. F. (2013). Second home owners, locals and their perspectives on rural development. *Journal of Rural Studies*, 30, 41–51. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2012.11.007>

Gallent, N. (2014). The social value of second homes in rural communities. *Housing, Theory and Society*, 31(2), 174–191. <https://doi.org/10.1080/14036096.2013.830986>

García-López, M.-À., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., & Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119, Article 103278. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278>

Gurran, N., Zhang, Y., & Shrestha, P. (2020). “Pop-up” tourism or “invasion”? Airbnb in coastal Australia. *Annals of Tourism Research*, 81, Article 102845. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2019.102845>

Guttentag, D. (2015). Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192–1217. <https://doi.org/10.1080/13683500.2013.827159>

Guttentag, D. A. (2019). Progress on Airbnb: A literature review. *Journal of Hospitality and Tourism Technology*, 10(4), 814–844. <https://doi.org/10.1108/JHTT-08-2018-0075>

Guttentag, D. A., & Smith, S. L. J. (2017). Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels: Substitution and comparative performance expectations. *International*

Journal of Hospitality Management, 64, 1–10.
<https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2017.02.003>

Guttentag, D., Smith, S., Potwarka, L., & Havitz, M. (2018). Why tourists choose Airbnb: A motivation-based segmentation study. *Journal of Travel Research*, 57(3), 342–359.
<https://doi.org/10.1177/0047287517696980>

Hall, C. M. (2014). Second home tourism: An international review. *Tourism Review International*, 18(3), 115–135. <https://doi.org/10.3727/154427214X14101901317039>

Hall, C. M., & Müller, D. K. (Eds.). (2004). *Tourism, mobility and second homes: Between elite landscape and common ground*. Channel View Publications.
<https://doi.org/10.21832/9781873150825>

Hall, C. M., & Müller, D. K. (Eds.). (2018). *The Routledge handbook of second home tourism and mobilities*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315559056>

Hall, C. M., Prayag, G., & Amore, A. (2022). *Tourism and resilience: Individual, organisational and destination perspectives*. Channel View Publications.

Hall, C. M., Prayag, G., Safonov, A., Coles, T., Gössling, S., & Naderi Koupaeei, S. (2022). Airbnb and the sharing economy. *Current Issues in Tourism*, 25(19), 3057–3067.
<https://doi.org/10.1080/13683500.2022.2122418>

Hamari, J., Sjöklint, M., & Ukkonen, A. (2016). The sharing economy: Why people participate in collaborative consumption. *Journal of the Association for Information Science and Technology*, 67(9), 2047–2059. <https://doi.org/10.1002/asi.23552>

Hati, S. R. H., Balqiah, T. E., Hananto, A., & Yuliati, E. (2021). A decade of systematic literature review on Airbnb: The sharing economy from a multiple stakeholder perspective. *Heliyon*, 7(10), Article e08222.
<https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2021.e08222>

Hellenic Statistical Authority. (2025). *Arrivals and nights spent in hotels, similar establishments, tourist campsites and short-stay accommodation establishments: Year 2024*. ELSTAT. <https://www.statistics.gr/en/statistics/-/publication/STO12/2023>

Hellenic Statistical Authority. (2025). *Experimental statistics on short-term rental accommodation*. ELSTAT. <https://www.statistics.gr/documents/20181/a218f2af-260e-19a0-3718-e267ac3427cf>

- Hübscher, M., Schulze, J., zur Lage, F., & Ringel, J. (2020). The impact of Airbnb on a non-touristic city: A case study of short-term rentals in Santa Cruz de Tenerife, Spain. *Erdkunde*, 74(3), 191–204. <https://doi.org/10.3112/erdkunde.2020.03.03>
- INSETE. (2020). Προσφορά καταλυμάτων σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης: Συγκριτικά στοιχεία με τον τουρισμό και την αγορά ακινήτων. Ινστιτούτο Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων. https://insete.gr/wp-content/uploads/2020/11/20-11_Short_Term_Rentals_Supply_Characteristics.pdf
- INSETE. (2025). Ειδική έκδοση: Απολογισμός 2024. Ινστιτούτο Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων. https://insete.gr/wp-content/uploads/2025/03/Bulletin_2024.pdf
- INSETE. (n.d.). *Hotel capacity*. Institute of the Greek Tourism Confederation. <https://insete.gr/bi/hotel-capacity/?lang=en>
- INSETE. (n.d.). Στοιχεία βραχυχρόνιας μίσθωσης. Ινστιτούτο Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων. <https://insete.gr/bi/στοιχεία-βραχυχρόνιας-μίσθωσης/>
- Katsinas, P. (2021). Professionalisation of short-term rentals and emergent tourism gentrification in post-crisis Thessaloniki. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), 1652–1670. <https://doi.org/10.1177/0308518X21988940>
- Koster, H. R. A., van Ommeren, J., & Volkhausen, N. (2021). Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles. *Journal of Urban Economics*, 124, Article 103356. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103356>
- Lutz, C., Majetić, F., Miguel, C., Perez-Vega, R., & Jones, B. (2024). The perceived impacts of short-term rental platforms: Comparing the United States and United Kingdom. *Technology in Society*, 78, Article 102586. <https://doi.org/10.1016/j.techsoc.2024.102586>
- Miletić, G.-M., Žmuk, B., & Mišetić, R. (2018). Second homes and local socio-economic development: The case of Croatia. *Journal of Housing and the Built Environment*, 33(2), 301–318. <https://doi.org/10.1007/s10901-017-9562-5>
- Milano, C., Novelli, M., & Cheer, J. M. (2019). Overtourism and tourismphobia: A journey through four decades of tourism development, planning and local concerns. *Tourism*

Planning & Development, 16(4), 353–357.
<https://doi.org/10.1080/21568316.2019.1599604>

Nieuwland, S., & van Melik, R. (2020). Regulating Airbnb: How cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism*, 23(7), 811–825.
<https://doi.org/10.1080/13683500.2018.1504899>

OECD. (2021). *PH6.1 rental regulation*. OECD Affordable Housing Database.
<https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/data/datasets/affordable-housing-database/ph6-1-rental-regulation.pdf>

OECD. (2024). *OECD tourism trends and policies 2024*. OECD Publishing.
<https://doi.org/10.1787/80885d8b-en>

Oskam, J., & Boswijk, A. (2016). Airbnb: The future of networked hospitality businesses. *Journal of Tourism Futures*, 2(1), 22–42. <https://doi.org/10.1108/JTF-11-2015-0048>

Perić, B. Š., Smiljanić, A. R., & Kežić, I. (2022). Role of tourism and hotel accommodation in house prices. *Annals of Tourism Research Empirical Insights*, 3(1), Article 100036.
<https://doi.org/10.1016/j.annale.2022.100036>

Rodríguez-Pérez de Arenaza, D., Hierro, L. Á., & Patiño, D. (2022). Airbnb, sun-and-beach tourism and residential rental prices: The case of the coast of Andalusia, Spain. *Current Issues in Tourism*, 25(20), 3261–3278.
<https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1705768>

Stojčić, N., Vizek, M., & Vlahinić Lenz, N. (2024). Short-term rental expansion and residential displacement in tourism communities: Evidence from Croatia. *Tourism Economics*.
<https://doi.org/10.1177/13548166241246583>

Tussyadiah, I. P. (2016). Factors of satisfaction and intention to use peer-to-peer accommodation. *International Journal of Hospitality Management*, 55, 70–80.
<https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2016.03.005>

Tussyadiah, I. P., & Pesonen, J. (2016). Impacts of peer-to-peer accommodation use on travel patterns. *Journal of Travel Research*, 55(8), 1022–1040.
<https://doi.org/10.1177/0047287515608505>

UNWTO. (2019). *Benchmarking of rules and regulations in the short-term rental market*. World Tourism Organization. <https://doi.org/10.18111/9789284421190>

- World Travel & Tourism Council. (2022). *Best practices for short-term rentals*. WTTC. <https://wtcc.org/news/wtcc-launches-new-report-on-best-practices-for-short-term-rentals>
- Yrigoy, I. (2019). Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. *Urban Studies*, 56(13), 2709–2726. <https://doi.org/10.1177/0042098018803261>
- Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων. (2025). *Συχνές ερωτήσεις – απαντήσεις για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων*. ΑΑΔΕ. https://www.aade.gr/sites/default/files/2025-01/FAQs_vrachichronia_diamoni.pdf
- Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων. (n.d.). *Βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων*. <https://www.aade.gr/brachychronia-misthosi-akiniton>
- Δήμος Νέας Προποντίδας. (2024). *Ενημέρωση σχετικά με την παρουσίαση των εναλλακτικών σεναρίων του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου Παραλιακών Περιοχών Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής*. <https://www.nea-propontida.gr/enimerosi-schetika-tin-paroysiasi-ton-enallaktikon-2/>
- Σαμαράς & Συνεργάτες Α.Ε., Consortis, Δίκτυο Α.Ε., Γαβριηλίδης, Γ., & Ναγκούλης, Α. (2024). *Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο Παραλιακών Περιοχών Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής: Παρουσίαση εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης [Παρουσίαση]*. Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. https://polsxedia.ypen.gov.gr/tps_details/%CE%92155_%CE%95%CE%A0%CE%A3
- Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. (2026). *Χωροταξία: Σχεδιάζοντας την ανάπτυξη με κανόνες*. <https://ypen.gov.gr/chorotaxia-schediazontas-tin-anaptyxi-me-kanones/>
- Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας. (n.d.). *ΕΠΣ Παραλιακών Περιοχών Περιφερειακής Ενότητας Χαλκιδικής: Δήμος Ν. Προποντίδας – Δήμος Κασσάνδρας – Δήμος Πολυγύρου – Δήμος Σιθωνίας*. https://polsxedia.ypen.gov.gr/tps_details/%CE%92155_%CE%95%CE%A0%CE%A3
- Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας & Υπουργείο Τουρισμού. (2024). *Νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό και Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών*

Επιπτώσεων [Σχέδιο ΚΥΑ]. <https://ypen.gov.gr/diavoulefsi-tourismo-perivallontikon-epiptoseon/>

Υπουργείο Τουρισμού. (2025). *Προδιαγραφές ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης: Λεπτομέρειες εφαρμογής του άρθρου 3 του Ν. 5170/2025. <https://mintour.gov.gr/prodiagrafes-akiniton-vrachychronias-misthosis-leptomereies-efarmogis-toy-arthroy-3-toy-n-5170-2025/>*