



Σχολή Θετικών Επιστημών και Τεχνολογίας
Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών: Περιβαλλοντικός
Σχεδιασμός Πόλεων και Κτιρίων

Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία
**«Περιβαλλοντικές κι ευρύτερες επιπτώσεις των βραχυχρόνιων
τουριστικών μισθώσεων»**

Λευκοθέα Μαρίνα Λιόλιου

Επιβλέπων Καθηγητής: Λεωνίδα Βατικιώτης

Συν- Επιβλέπουσα Καθηγήτρια: Ελένη Οξούζη

Πάτρα, Σεπτέμβριος 2020

Η παρούσα εργασία αποτελεί πνευματική ιδιοκτησία της Λιόλιου Λευκοθέας-Μαρίνας που την εκπόνησε. Στο πλαίσιο της πολιτικής ανοικτής πρόσβασης 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 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 της συγγραφέα/δημιουργού. Η συγγραφέας/δημιουργός διατηρεί το σύνολο των ηθικών και περιουσιακών του δικαιωμάτων.

**«Περιβαλλοντικές κι ευρύτερες επιπτώσεις των βραχυχρόνιων
τουριστικών μισθώσεων»**

Λευκοθέα – Μαρίνα Λιόλιου

Επιτροπή Επίβλεψης Διπλωματικής Εργασίας

Επιβλέπων Καθηγητής:

Λεωνίδας Βατικιώτης

Συν-Επιβλέπουσα Καθηγήτρια:

Ελένη Οξούζη

Πάτρα, Αύγουστος 2020

«Στα δυο μου θαύματα, Μελίνα και Θεοδώρα που δεν θα μπορούσαν να υπάρξουν χωρίς τον Κώστα και στους δύο φύλακες άγγελούς μου, στους γονείς μου.»

Ευχαριστίες

«Ένα μεγάλο ευχαριστώ στον άνθρωπο που με στήριξε τόσο σε επιστημονικό επίπεδο όσο και ψυχολογικά σε αυτό το υπέροχο ταξίδι της έρευνας και της γνώσης· στον καθηγητή μου, κο Λεωνίδα Βατικιώτη. Επιπλέον ευχαριστώ όλους όσους συμμετείχαν στην έρευνα μέσω του ερωτηματολογίου. Οφείλω ιδιαίτερα να ευχαριστήσω τους Γιάννη, Σοφία και Βίκυ για την ουσιαστική βοήθειά τους.»

Περίληψη

Σκοπός της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι η μελέτη, η έρευνα και η εξαγωγή συμπερασμάτων όσον αφορά στην επίδραση που ασκεί η οικονομία του διαμοιρασμού, συγκεκριμένα ο κλάδος της βραχυχρόνιας μίσθωσης, στην εξέλιξη της κοινωνίας, της οικονομίας και του περιβάλλοντος. Πρόκειται για μία σχετικά νεοεισαχθείσα διαδικασία όπου τα αποτελέσματα της χρήσης της συνεχίζουν να προκαλούν σύγχυση και προβληματισμό για το «καλώς έχειν» του θεσμού. Η εργασία αποτελείται από πέντε διακριτά κεφάλαια.

Στο πρώτο κεφάλαιο αναλύονται οι βασικές έννοιες που θα μας απασχολήσουν καθ' όλη τη διάρκεια της εργασίας, η εξέλιξη των εννοιών που συνδέονται με την βραχυχρόνια μίσθωση, όπως «ο εξευγενισμός» (gentrification), η οικονομία του διαμοιρασμού (share economy), η ψηφιακή πλατφόρμα, η Airbnb κ.α.

Στο δεύτερο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στο ισχύον νομοθετικό πλαίσιο σε ευρωπαϊκό επίπεδο.

Στο τρίτο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στις στρατηγικές διαχείρισης των βραχυχρόνιων μισθώσεων που εφαρμόζονται στον Ευρωπαϊκό χώρο και στις σχέσεις που αναπτύσσονται μεταξύ κράτους, επαγγελματικών κλάδων, πολιτών και πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Στο τέταρτο κεφάλαιο μελετούμε πιο αναλυτικά την εφαρμογή των βραχυχρόνιων μισθώσεων σε επιλεγμένες χώρες της Ευρώπης, τις σχέσεις, τα οφέλη και τα προβλήματα που προκύπτουν από τη χρήση τους, καθώς και τα μέτρα που λαμβάνονται από μέρους του κρατικού μηχανισμού ή των δημόσιων φορέων στην προσπάθεια της ομαλής μετάβασης της κοινωνίας και της οικονομίας στα νέα δεδομένα. Αν και η αειφόρος ανάπτυξη είναι επιθυμητή από τα μέλη που εμπλέκονται στην διαδικασία, μέχρι σήμερα δεν έχουν καθοριστεί τα εργαλεία - οι μηχανισμοί αυτοί που θα την εξασφαλίσουν.

Στο πέμπτο κεφάλαιο αναλύεται η δράση της πλατφόρμας Airbnb, η αξιοποίηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα και η ενσωμάτωση της ευρωπαϊκής νομοθεσίας στο Ελληνικό Δίκαιο. Γίνεται αναφορά σε έρευνες, εκθέσεις και σχετική αρθρογραφία που αφορούν στην εξέλιξη της από το 2011 έως σήμερα. Ενώ στη συνέχεια η έρευνα συμπληρώνεται από το ερωτηματολόγιο που έχει δομηθεί στα πλαίσια της παρούσας εργασίας. Παρατίθεται η προσωπική/ατομική άποψη και εμπειρία των συμμετεχόντων.

Στόχος του ερωτηματολογίου είναι να αποτυπωθεί από την πλευρά του πολίτη, με ποιο τρόπο ο ίδιος αντιλαμβάνεται σε επίπεδο κοινωνικό, οικονομικό και περιβαλλοντικό τις επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Στη συνέχεια αναλύονται τα αποτελέσματα της μελέτης και παρατίθενται τα συμπεράσματα και οι προτάσεις για την ισόρροπη ανάπτυξη του τριμερούς σχήματος, κοινωνία-οικονομία-περιβάλλον, παράλληλα με το συνεχώς εξελισσόμενο καθεστώς της βραχυχρόνιας μίσθωσης κατοικιών.

Λέξεις – Κλειδιά

Οικονομία διαμοιρασμού, βραχυχρόνιες μισθώσεις, Airbnb, περιβαλλοντικές & κοινωνικές & οικονομικές επιπτώσεις, εξευγενισμός, στρατηγικές διαχείρισης, αειφορία.

«Environmental and wider impacts of short-term tourism leases»

«Lefkothea – Marina Lioliou»

Abstract

The purpose of this thesis is to study, research and draw conclusions about the impact of the sharing economy, in particular the short-term leasing industry, on the evolution of society, the economy and the environment. This is a relatively new process (introduced in our country since 2012) the use and the results of which continue to cause confusion and questioning about the morality of the institution. The work consists of five separate chapters. The first chapter analyzes the basic concepts that will concern us throughout this work, the evolution of concepts that are related to short-term leasing, such as "gentrification", sharing economy, digital platform, Airbnb platform etc.

The second chapter refers to the current legislative framework at European level.

The third chapter refers to the Management Strategies of short-term leases applied in the European region and the relations that develop between the state, professional sectors, citizens and short-term lease platforms.

In the fourth chapter we study the implementation of short-term leases in selected countries of southern Europe, the relationships, benefits and problems arising from their use, as well as the measures taken by the state mechanism or public bodies in an effort to the transition of society and the economy to the new data. Although sustainable development is desired

by the members involved in the process, till today no one has identified the tools and mechanisms that will ensure that development.

The fifth chapter analyzes the action of the Airbnb platform, the utilization of short-term leasing in Greece and the integration of European legislation in Greek legislation. Reference is made to research, reports and related articles that talks about its development from 2012 until today. The survey is supplemented by a questionnaire that has been structured in the context of this paper. The personal / individual point of view and experiences of the participants is presented through the questionnaire. The aim of the questionnaire is to document the Citizens' point of view, how they perceive the effects of short-term leasing at a social, economic and environmental level.

Then the results of the study are analyzed and the conclusions and proposals for the balanced development of the tripartite scheme, society-economy-environment, in parallel with the constantly evolving regime of short-term rental housing.

Keywords

Sharing economy, short-term lease, Airbnb, environmental & social – economic consequences, gentrification, management strategies, sustainability.

Περιεχόμενα

Περίληψη	2
Abstract	4
Περιεχόμενα	6
Κατάλογος Εικόνων / Διαγραμμάτων	7
Συντομογραφίες και Ακρωνύμια	8
Εισαγωγή.....	9
1 Σκοπός-Μεθοδολογία-Ορισμοί	10
1.1 Σκοπός εργασίας - Μεθοδολογία	10
1.2 Ορισμοί - Έννοιες.....	11
1.3 Εξευγενισμός και βραχυχρόνια μίσθωση	18
1.4 Airbnb – Αρχική ιδέα	20
2 Νομοθετικό πλαίσιο.....	21
2.1 Νομοθετικό πλαίσιο - Οδηγίες.....	21
3 Η άνθηση της Airbnb στην Ευρώπη	23
3.1 Οι πόλεις λαμβάνουν μέτρα.....	26
3.2 Η Airbnb αντεπιτίθεται.....	29
4 Η Airbnb στην Ευρώπη.....	33
4.1 Το παράδειγμα της Γαλλίας.....	33
4.2 Το παράδειγμα της Ισπανίας.....	37
4.3 Το παράδειγμα της Ιταλίας	39
4.4 Ευρώπη και αναζήτηση μοντέλου τουρισμού	40
5 Μελέτη περίπτωσης : Ελλάδα και Airbnb	43
5.1 Airbnb & ελληνική αγορά	43
5.2 Νομοθετικό και Φορολογικό πλαίσιο.....	46
5.3 Οι πρώτες αντιδράσεις, μέχρι την αλλαγή πλεύσης.....	48
5.4 Η στάση της Airbnb	54
5.5 Ερωτηματολόγιο.....	57
5.5.1 Δομή ερωτηματολογίου	58
5.5.2 Δημογραφικά στοιχεία.....	59
5.5.3 Εξοικείωση με τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες.....	62
5.5.4 Airbnb σε αντιδιαστολή με την μακροχρόνια μίσθωση	68
5.5.5 Airbnb και περιβάλλον	73
5.5.6 Προτάσεις	75
5.6 Συμπεράσματα	81
Επίλογος.....	85
Βιβλιογραφικές Αναφορές.....	87
Παράρτημα Α: «Ερωτηματολόγιο».....	97

Κατάλογος Εικόνων / Διαγραμμάτων

Εικόνα 1-Εκτιμώμενος άμεσος οικονομικός αντίκτυπος της Airbnb σε ευρωπαϊκές χώρες	24
Εικόνα 2-Εκτιμώμενος άμεσος οικονομικός αντίκτυπος της Airbnb στον κόσμο.	25
Εικόνα 3-Τουρισμός και ΑΕΠ	45

Διάγραμμα 1-Φύλο	59
Διάγραμμα 2-Ηλικία.....	60
Διάγραμμα 3-Οικογενιακή κατάσταση.....	60
Διάγραμμα 4-Μορφωτικό επίπεδο	61
Διάγραμμα 5-Περιοχή κατοικίας.....	61
Διάγραμμα 6-Εκδήλωση προτίμησης.....	62
Διάγραμμα 7-Προτίμηση ανά ηλικιακή ομάδα.....	63
Διάγραμμα 8-Προτίμηση ανά περιοχή	64
Διάγραμμα 9-Λόγοι προτίμησης Airbnb	65
Διάγραμμα 10- Λόγοι προτίμησης Airbnb ανά ηλικία.....	67
Διάγραμμα 11-Ιδιότητα	68
Διάγραμμα 12-Πρόθεση επαναφοράς ακινήτου σε μακροχρόνια μίσθωση.	69
Διάγραμμα 13-Αρνητικές επιπτώσεις ανά περιοχή.....	71
Διάγραμμα 14-Θετικές επιπτώσεις.....	72
Διάγραμμα 15- Προτίμηση κατοικίας που αξιολογείται θετικά ως προς το ενεργειακό της αποτύπωμα	73
Διάγραμμα 16-Προτίμηση προηγούμενης περίπτωσης κατοικίας ακόμα και στην περίπτωση αύξησης της τιμής κατά 15%	74
Διάγραμμα 17-Κατά πόσο πιστεύεται ότι η πράσινη πολιτική της Airbnb μπορεί να συμβάλει στην ενεργειακή αναβάθμιση όλο και περισσότερων κτιρίων;	74
Διάγραμμα 18-Προτάσεις αειφόρου ανάπτυξης βραχυχρόνιων μισθώσεων.....	77
Διάγραμμα 19-Προτάσεις/Κίνητρα ανά ηλικιακή ομάδα.....	78
Διάγραμμα 20-Προτάσεις/Κίνητρα ανά περιοχή	79
Διάγραμμα 21-Προτάσεις περιορισμών ανά ηλικιακή ομάδα	79
Διάγραμμα 22-Προτάσεις περιορισμών ανά περιοχή.....	80

Συντομογραφίες και Ακρωνύμια

Α.Α.Δ.Ε	Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων
ΔΛΤ	Σύστημα των Δορυφόρων Λογαριασμών Τουρισμού
ΕΑΠ	Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕΣΛ	Ειδικό Σήμα Λειτουργίας
ΘΕ	Θεματική Ενότητα
ΚΕΠΕ	Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών
ΚτΠ	Κοινωνία της Πληροφορίας
ΜΔΕ	Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία
ΜΚΟ	Μη Κερδοσκοπικές Οργανώσεις
ΜΜΜ	Μέσα Μαζικής Μεταφοράς
ΜΠΣ	Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών
ΟΟΣΑ	Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης
ΣΕΤΕ	Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων
ΣΟΔΙΑ	Σύλλογος Οικονομίας Διαμοιρασμού
ΣΥΝ	Συντονιστής
ΤτΕ	Τράπεζα της Ελλάδος
CEO	Corporate Europe Observatory
DG GROW	Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship & SME
EHHA	European Holiday Home Association
NUTS 2	Second level of the Nomenclature of Territorial Units for Statistics
STR	Short Term Rental

Εισαγωγή

Το απόφθεγμα του Ηράκλειτου (540-480 π. Χ.), «τα πάντα ρει» διέπει τα πάντα γύρω μας, είτε αυτό μπορεί να γίνει αντιληπτό από τις αισθήσεις μας είτε όχι. Κι αν σήμερα η εξέλιξη των επιστημών και της τεχνολογίας έχει φτάσει σε βαθμό που θα φάνταζε αδιανόητος την εποχή του Ηράκλειτου, ο λόγος του παραμένει τόσο επίκαιρος. Η ψηφιακή τεχνολογία αναπτύσσεται ραγδαία και έχει επιβάλλει τους δικούς της κανόνες στο οικονομικό, κοινωνικό, παγκόσμιο γίγνεσθαι. Είναι το μέσο που περισσότερο από κάθε άλλο έχει παρεισφρήσει στην καθημερινότητά μας, καθιστώντας την ύπαρξη του αναντικατάστατη και τις παροχές του σχεδόν ανεξάντλητες. Η ροή πληροφοριών όπως και η ροή του νερού μεταμορφώνει το περιβάλλον με το οποίο αλληλεπιδρά. Μέσα σε αυτόν τον καταγισμό πληροφοριών τίποτε δεν μπορεί να μείνει το ίδιο. Το ηλεκτρονικό εμπόριο έχει κερδίσει ένα μεγάλο μερίδιο καταναλωτών. Οι αγορές έχουν αποκτήσει υπερτοπικό χαρακτήρα, η δομή τους έχει διαταραχθεί καθώς η σχέση «προϊόν-μεσάζοντας (χονδρέμπορος)-πωλητής-καταναλωτής» έχει μετατραπεί στην πιο άμεση σχέση «προϊόν-ηλεκτρονική πλατφόρμα-καταναλωτής».

1 Σκοπός-Μεθοδολογία-Ορισμοί

1.1 Σκοπός εργασίας - Μεθοδολογία

Σκοπός της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι η έρευνα και μελέτη της επιρροής που ασκεί η ανωτέρω δομική μεταβολή της αγοράς στην αξιοποίηση, εκμετάλλευση του υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος, στην μεταβολή της κοινωνικής και οικονομικής σύνθεσης και στο περιβαλλοντικό αποτύπωμα κάθε τόπου. Για την ακρίβεια θα ερευνήσουμε αυτές τις μεταβολές μέσω των ηλεκτρονικών πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων και συγκεκριμένα της επιχείρησης Airbnb.

Η μεθοδολογία έρευνας αναφέρεται στα στάδια της ερευνητικής προσπάθειας, τα οποία αφορούν στις γενικές μεθοδολογικές προσεγγίσεις, στις μεθόδους, στις τεχνικές, στα μέσα, στα υλικά και στις διαδικασίες που θα επιλέξει για τη διεξαγωγή της έρευνας του ο ερευνητής (Δημητρόπουλος, 2004). Σύμφωνα με τον Παρασκευόπουλο (1993) *η επιστημονική έρευνα ανακαλύπτει γενικούς νόμους, συλλέγει αντικειμενικά αποδεικτικά στοιχεία, προχωρά σε επαληθεύσιμες διαπιστώσεις, υιοθετεί μια σκεπτικιστική, διερευνητική στάση απέναντι σε όλους τους ισχυρισμούς και παραμένει πάντα ανοιχτή απέναντί τους για περαιτέρω αμφισβήτηση και έρευνα.*

Η παρούσα εργασία αποτελεί μία ποσοτική έρευνα στην οποία αρχικά τίθενται οι στόχοι της και τα ζητήματα που θα μας απασχολήσουν. Γίνεται συλλογή και μελέτη της υπάρχουσας βιβλιογραφίας. Ακολουθεί ο σχεδιασμός της έρευνας με την σύνταξη ερωτηματολογίου, το οποίο διατίθεται σε ικανοποιητικό αριθμητικό πληθυσμό. Συλλέγονται και αναλύονται τα δεδομένα του και γίνονται οι απαραίτητοι συσχετισμοί ώστε να εξηγηθούν τα ευρήματα, να διαπιστωθεί εάν υποστηρίζεται η όχι η θεωρία ή υπόθεση που έχει τεθεί προς έρευνα, να προταθούν λύσεις ή βελτιώσεις. (Cohen, Manion & Morrison, 2011)

Είναι σημαντικό να επισημάνουμε ότι στην πλειονότητά τους, οι έρευνες, οι εκθέσεις και οι μελέτες που αναφέρονται στην παρούσα εργασία είναι προγενέστερες της εκδήλωσης της παγκόσμιας αναταραχής λόγω της προϋούσας πανδημίας Covid-19 (όπως αυτή χαρακτηρίστηκε την 11η Μαρτίου 2020, από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας). Η πανδημία έχει ήδη προκαλέσει αρνητικές επιπτώσεις σε όλους τους κλάδους της οικονομίας χωρίς ακόμα να έχουμε ασφαλή διαθέσιμα στοιχεία για το μέγεθος της επιρροής της, στον τομέα της οίκησης, της βραχυχρόνιας μίσθωσης και του τουρισμού.

1.2 Ορισμοί - Έννοιες

Στην παρούσα εργασία θα μας απασχολήσουν αρκετά συχνά έννοιες άμεσα συναρτώμενες με την βραχυχρόνια μίσθωση και τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες, όπως εξευγενισμός, αστική ανάπλασης, οικονομία διαμοιρασμού κ.α. Ακολουθούν οι ορισμοί τους και η εξέλιξή τους στο πέρασμα του χρόνου σε συνδυασμό με τις οικονομικοκοινωνικές μεταβολές στο περιβάλλον που ερευνώνται κάθε φορά.

Αειφορία-Βιώσιμη ανάπτυξη: *Τρία γεγονότα-σταθμοί διαμόρφωσαν το περιεχόμενο και τις αρχές της αειφορίας:*

1. η Συνδιάσκεψη του ΟΗΕ στη Στοκχόλμη για το Ανθρώπινο Περιβάλλον το 1972,
2. η Έκθεση «Το Κοινό μας Μέλλον» της Παγκόσμιας Επιτροπής για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη το 1987 και
3. η Συνδιάσκεψη του ΟΗΕ για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη στο Ρίο ντε Τζανέιρο το 1992.
(«Η έννοια της αειφορίας και η ενσωμάτωσή της στο εθνικό θεσμικό πλαίσιο», χ.χ.)

Αειφορία υπάρχει όταν καλύπτονται οι ανάγκες του παρόντος χωρίς να τίθεται σε κίνδυνο η δυνατότητα των μελλοντικών γενεών να καλύψουν τις δικές τους ανάγκες (Brundland Report, 1987). Η αειφορία στοχεύει στην ισόρροπη ανάπτυξη της οικονομίας, της κοινωνίας και του περιβάλλοντος.

Αστική Ανάπλαση - Αστική Αναζωογόνηση - Αστική ανανέωση: Σύμφωνα με τον Στεφάνου ο όρος *αστική ανάπλαση* (urban regeneration/renaissance «μπορεί να απαντά σε ανάγκες καθαρά οικιστικές, όπως κάλυψη ελλείψεων ή άσκηση κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής, σε ανάγκες επίλυσης προβλημάτων, είτε τα προβλήματα αυτά αφορούν στο κέλυφος, είτε στο ανθρώπινο δυναμικό ή τέλος, σε ανάγκες πολιτιστικής αξιοποίησης» (Στεφάνου, 2007: 2). Ο Αραβαντινός, θεωρεί ότι με προγράμματα πολεοδομικής ανάπλασης επιδιώκεται η αντιμετώπιση προβλημάτων που πλήττουν περιοχές κατοικίας, υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής σε αυτές και επισημαίνει ότι ελλοχεύουν κοινωνικοί κίνδυνοι όπως η «αναγκαστική «εθελούσια» απομάκρυνση των παλιών ενοικιαστών που αδυνατούν να ανταπεξέλθουν στο νέο υψηλό ενοίκιο» (Αραβαντινός, 1997: 373).

Όσον αφορά στην *αστική αναζωογόνηση* (urban revitalization), ο Schubert θεωρεί ότι αυτή αποτελεί «μια διαδικασία για να επηρεάσει και να υποστηρίξει ατομικές και θεσμικές επιλογές στην κατεύθυνση των επενδύσεων μέσα σε ένα περιφερειακό επίπεδο ή σε μια συγκεκριμένη γειτονιά ή γειτονιές» (Schubert, 2001: 37). Η Larsen προσθέτει ότι «Ως εκ τούτου, ο ρητός

στόχος είναι να προσελκύσει επενδύσεις ώστε να εξασφαλίζεται σταθερή ανάπτυξη» (Larsen, 2005).

Ο ορισμός της «αστικής ανανέωσης» (urban renewal) από το «The Random House Dictionary», (2007), είναι η «αποκατάσταση των περιοχών της πόλης με την ανακαίνιση ή την αποκατάσταση των ερειπωμένων κτιρίων με νέες κατοικίες, δημόσια κτίρια, πάρκα, δρόμους, βιομηχανικούς χώρους, κλπ., συχνά σύμφωνα με ολοκληρωμένα σχέδια», ενώ στην «Encyclopedia Britannica», ορίζεται ως «ένα ολοκληρωμένο σύστημα για την αποκατάσταση σύνθετων αστικών προβλημάτων, συμπεριλαμβανομένων της ανθυγιεινής, ανεπαρκούς ή παρωχημένης στέγασης, ανεπαρκείς μεταφορικές υποδομές, αποχέτευση και άλλες υπηρεσίες και εγκαταστάσεις, ελλιπή σχέδια χρήσεων γης και κυκλοφοριακή συμφόρηση».

Ο αστικός σχεδιασμός, έχει συμβάλλει ουσιαστικά στην αναβάθμιση και ανάπλαση αρκετών περιοχών. Η αναβάθμιση των γειτονιών συνεπάγεται αύξηση της ελκυστικότητας της περιοχής τόσο από μόνιμους κατοίκους όσο και από επισκέπτες (Egresi, 2018).

Βραχυχρόνια μίσθωση: Ως «Βραχυχρόνια Μίσθωση» στο πλαίσιο της «οικονομίας του διαμοιρασμού» ορίζεται η μίσθωση «Ακινήτου» που συνάπτεται μέσω των ψηφιακών πλατφορμών για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους. (ΦΕΚ Β' 4232/04-12-2017)

Εξευγενισμός (gentrification): Ο εξευγενισμός αφορά τον μετασχηματισμό μιας γειτονιάς, αφενός σε επίπεδο πολεοδομικό κι αφετέρου σε επίπεδο κοινωνικό. Η συστηματική εμφάνιση του σαν μέσο αναζωογόνησης και ανάπλασης των παρηκμασμένων κέντρων των πόλεων, παρατηρείται από την κοινωνιολόγο Ruth Glass (1964), η οποία εντοπίζει τις μεταβολές στο κεντρικό Λονδίνο και επινοεί τον όρο του εξευγενισμού για να τις περιγράψει (Glass, 1964). Ο «εξευγενισμός», ως μεταφορά του όρου gentrification στην ελληνική γλώσσα, αναφέρεται στις χωρικές και κοινωνικές διαδικασίες αναδιάρθρωσης υποβαθμισμένων περιοχών της πόλης. Σύμφωνα με τον Neil Smith (1996a: 30), ο εξευγενισμός είναι η διαδικασία με την οποία οι φτωχές γειτονιές και οι γειτονιές της εργατικής τάξης στο κέντρο της πόλης αναζωογονούνται μέσω της εισροής ιδιωτικών κεφαλαίων και αγοραστών και ενοικιαστών της μεσαίας τάξης –από γειτονιές που είχαν προηγουμένως βιώσει την αποεπένδυση και την έξοδο της μεσαίας τάξης. Οι φτωχότερες γειτονιές της εργατικής τάξης αναδιαμορφώνονται. Υπό αυτήν την σκοπιά η διαδικασία του εξευγενισμού αφορά περισσότερο στην εκτόπιση των φτωχών λαϊκών στρωμάτων από τις υποβαθμισμένες γειτονιές της πόλης και την εισχώρηση του κεφαλαίου σε αυτές. Επίσης ο

ίδιος έχει γράψει μαζί με τον Williams (1986:1) ότι ο εξευγενισμός αποτελεί την «αποκατάσταση των κατοικιών της εργατικής τάξης και των εγκαταλελειμμένων κατοικιών και την επακόλουθη μετατροπή μιας περιοχής σε μια γειτονιά μεσαίας τάξης».

Αντίστοιχα οι Lees, Slater και Wyly αναφέρουν ότι ο εξευγενισμός αποτελεί τον «μετασχηματισμό μιας περιοχής κατοικημένης από εργατική τάξη ή μιας κενής περιοχής στην κεντρική πόλη σε μεσαίας τάξης με οικιστική ή/και εμπορική χρήση.» (Lees, Slater & Wyly, 2008: xv).

Οι Kennedy και Leonard, ορίζουν τον εξευγενισμό σαν «τη διαδικασία κατά την οποία νοικοκυριά με ανώτερο εισόδημα εκτοπίζουν κατοίκους με χαμηλότερο εισόδημα, αλλάζοντας το βασικό χαρακτήρα και αισθητική της γειτονιάς» (Kennedy & Leonard 2001: 5).

Ο ακαδημαϊκός Clark (2005), διατηρεί μία πιο ουδέτερη στάση. Για αυτόν, ο εξευγενισμός αποτελεί «διαδικασία που συνεπάγεται μια μεταβολή στον πληθυσμό των χρηστών μιας περιοχής, τέτοια ώστε οι νέοι χρήστες να είναι ενός υψηλότερου κοινωνικο-οικονομικού επιπέδου σε σχέση με τους προηγούμενους χρήστες, ταυτόχρονα με μια σχετική αλλαγή στο δομημένο περιβάλλον μέσω μιας επανεπένδυσης σε πάγιο κεφάλαιο.» (Clark 2005: 263).

Στο λεξικό “Cambridge Advanced Learner’s Dictionary & Thesaurus”, ο εξευγενισμός ορίζεται σαν «την αλλαγή μιας περιοχής από φτώχη σε πλούσια, από ανθρώπους υψηλότερων κοινωνικών τάξεων που μετακομίζουν εκεί». Στο λεξικό “The Random House Dictionary”, ο εξευγενισμός αναφέρεται σαν την «αγορά και ανακαίνιση κατοικιών και καταστημάτων στις υποβαθμισμένες αστικές συνοικίες από οικογένειες ή άτομα υψηλού ή μεσαίου εισοδήματος, βελτιώνοντας έτσι τις αξίες των ακινήτων αλλά συχνά εκτοπίζοντας οικογένειες με χαμηλό εισόδημα και μικρές επιχειρήσεις».

Ευρωπαϊκή Οδηγία: Η οδηγία είναι μια νομοθετική πράξη που εγκρίνεται από το Συμβούλιο και το Κοινοβούλιο με τη συνήθη ή την ειδική νομοθετική διαδικασία. Η οδηγία ανήκει στα νομικά μέσα που έχουν στη διάθεσή τους τα ευρωπαϊκά θεσμικά όργανα προκειμένου να εφαρμόσουν τις πολιτικές της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ). Πρόκειται για ένα ευέλικτο μέσο που χρησιμοποιείται κυρίως για την εναρμόνιση των εθνικών νομοθεσιών. Καθιστά υποχρεωτική την επίτευξη ενός συγκεκριμένου αποτελέσματος, αλλά αφήνει ελεύθερες τις χώρες της ΕΕ να επιλέξουν πώς θα το πράξουν. Το άρθρο 288 της Συνθήκης για λειτουργία της ΕΕ αναφέρει ότι η οδηγία είναι δεσμευτική για τις χώρες στις οποίες απευθύνεται όσον αφορά το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα, αλλά δεν αγγίζει την αρμοδιότητα των εθνικών αρχών ως προς τον τύπο και τα μέσα (Lawspot, 2017).

Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής: Ως «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» ορίζεται το μητρώο που τηρείται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), στο οποίο ο «Διαχειριστής Ακινήτου» λαμβάνει αριθμό εγγραφής ανά εκμισθωμένο «Ακίνητο», με σκοπό την εκπλήρωση των οριζόμενων στο άρθρο 111 του Ν. 4446/2016 (Α'167) ως ισχύει. Τα στοιχεία που εγγράφει σε αυτό λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό του ετήσιου εισοδήματος ανά δικαιούχο, εισοδήματος που αποκτάται από τη βραχυχρόνια μίσθωση «Ακινήτου» της οικονομίας του διαμοιρασμού του αρ. 39Α του Ν. 4172/2013 (αρ.1, παρ. 4, ΦΕΚ4232Β/4.12.2017).

Οικονομία Διαμοιρασμού (sharing economy / peer to peer economy / economy on demand):

«Ως «Οικονομία του Διαμοιρασμού» ορίζεται κάθε μοντέλο όπου οι ψηφιακές πλατφόρμες δημιουργούν μια ανοικτή αγορά για την προσωρινή χρήση αγαθών ή υπηρεσιών που συχνά παρέχουν ιδιώτες» (αρ.1, παρ.2 ΦΕΚ4232Β/4.12.2017). Αν και υπάρχει πολυφωνία ως προς τον ορισμό της οικονομίας του διαμοιρασμού κοινό τόπο αποτελούν τα κάτωθι χαρακτηριστικά: πρόκειται για οικονομικές δραστηριότητες που ασκούνται μέσω των διαδικτυακών πλατφορμών οι οποίες δρουν ως ενδιάμεσοι διαμεσολαβητές φέρνοντας σε επαφή ιδιώτες μεταξύ τους, με σκοπό την εκμίσθωση και τον δανεισμό περιουσιακών στοιχείων με την ευρεία έννοια του όρου. Η οικονομίας του διαμοιρασμού έχει αναδειχθεί σε ένα από τα καίρια ζητήματα των σύγχρονων επιστημονικών αναλύσεων, αναφερόμενη στο παραγωγικό εκείνο μοντέλο όπου ψηφιακές πλατφόρμες δημιουργούν μια ανοικτή αγορά προσωρινής χρήσης αγαθών ή υπηρεσιών που παρέχουν ιδιώτες. (Botsman, 2015).

Το παραδοσιακό οικονομικό μοντέλο βασιζόταν, σε μια σχέση μεταξύ παραγωγού και καταναλωτή στην οποία μεταβιβαζόταν η κυριότητα ενός προϊόντος έναντι ενός «a priori» συμφωνημένου χρηματικού ανταλλάγματος (Dervojeda et al., 2013). Ωστόσο, τελευταία έχει δημιουργηθεί μια εναλλακτική μορφή οικονομικής δραστηριότητας, μέσω της οποίας οι καταναλωτές έχουν τη δυνατότητα να συναλλάσσονται μεταξύ τους κάνοντας χρήση των διαδικτυακών πλατφορμών. Πρόκειται για μια τριμερή σχέση, στα πλαίσια της οποίας οι καταναλωτές, επιλέγουν μια διαδικτυακή πλατφόρμα, που λειτουργεί ως συνδετικός κρίκος, προκειμένου να ικανοποιήσουν τις επιθυμίες τους. Η ειδοποιός διαφορά του νέου αυτού παραγωγικού μοντέλου σε σχέση με το προϋφιστάμενο, συνίσταται στην ιδιαιτερότητά του να μετατρέπει την καταναλωτική ανάγκη της αγοράς και κτήσης σε απλή ανάγκη χρήσης (Horton and Zeckhauser, 2016). Στην ίδια επιστημονική διαπίστωση, κατέληξαν οι Puschmann & Alt (2016), επισημαίνοντας ότι σε αντίθεση με το παραδοσιακό

μοντέλο αγοράς, το οποίο στηριζόταν στην κυριότητα, η εξεταζόμενη δραστηριότητα βασίζεται αποκλειστικά στη χρήση προϊόντων και υπηρεσιών.

Μέσω της βιβλιογραφικής αναζήτησης, συναντώνται όροι όπως «*peer to peer economy*» (Liang et al., 2017, p. 454), «*collaborative economy*» (Hernando, 2017, p. 13), «*on demand economy*» (Cockayne, 2016, p. 73), «*collaborative consumption*» (Din et al., 2016, p. 174), οι οποίοι στην πραγματικότητα περιγράφουν διαφορετικές επιστημονικές έννοιες. Σύμφωνα με την Botsman (2015), η έννοια του «*peer to peer economy*» αφορά σε ένα ομότιμο οικονομικό σύστημα, βασιζόμενο σε υποχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία και υπηρεσίες, τα οποία παρέχονται απευθείας από ιδιώτες είτε δωρεάν είτε έναντι αμοιβής. Η ανάπτυξη της διαμονής peer-to-peer έχει αμφισβητήσει τις παραδοσιακές έννοιες του ρόλου και των πρακτικών των φιλοξενούμενων και των επισκεπτών, σηματοδοτώντας την ανάγκη να εξεταστούν οι χωρικές διαστάσεις του φαινομένου και οι επιπτώσεις τους στο ευρύτερο πλαίσιο φιλοξενίας. Πράγματι, η κοινωνική αλληλεπίδραση μεταξύ οικοδεσποτών και επισκεπτών εμφανίζεται ως κλειδί για την εμπειρία. (Moon, Miao, Hanks, & Line, 2019). Η ανάπτυξη του συστήματος peer-to-peer επηρεάζει τις παραδοσιακές έννοιες της φιλοξενίας καθώς υποστηρίζει την παροχή μιας πιο αυθεντικής, προσωπικής εμπειρίας (Mody, Hanks, & Dogru, 2019) που καθοδηγείται από την αναζήτηση ενός «σπιτιού μακριά από το σπίτι» (Zhu, Cheng, Wang, Ma, & Jiang, 2019).

Επίσης, η Botsman προσδιόρισε τον όρο «*collaborative economy*» ως ένα σύστημα αποκεντρωμένων δικτύων, που επικουρεί στην αποδέσμευση της αξίας των υπολειπόμενων περιουσιακών στοιχείων με την κάλυψη αναγκών με τρόπο που παρακάμπτει τους παραδοσιακούς μεσάζοντες χωρίς κατ' ανάγκη να συμβάλλονται ομότιμα μέρη.

Αναφορικά με το όρο «*on demand economy*», η Botsman επισημαίνει ότι η χρήση του πρέπει να εξαντλείται αποκλειστικά για την περιγραφή διαδικτυακών πλατφορμών που ανταποκρίνονται στις κατά παραγγελία επιθυμίες πελατών οι οποίες παραδίδουν άμεσα τα παραγγελθέντα αγαθά, ενώ η σωστή χρήση του όρου «*collaborative consumption*», έγκειται στον επαναπροσδιορισμό των παραδοσιακών αγοραστικών προτύπων τα οποία μετέβαλαν τα χαρακτηριστικά τους μέσω της χρήσης και εδραίωσης του διαδικτύου.

Τουρισμός: Ο τουρισμός είναι ένας πολύ διαδεδομένος τρόπος ψυχαγωγίας, ενώ παράλληλα αποτελεί μια πολύ μεγάλη βιομηχανία και σημαντικότερη πηγή εσόδων για τις τουριστικές χώρες. *Πρόκειται ουσιαστικά για τη διαδικασία μετακίνησης πληθυσμού σε ένα προσωρινό τόπο διαμονής, με στόχο, κατά κύριο λόγο, την ψυχαγωγία, την εκπαίδευση και τη χαλάρωση.* Σύμφωνα με τον Urry (2015) «*Η ανάγκη για ελεύθερο χρόνο, άνοιξε το δρόμο για τη βιομηχανία που οργανώνει την μετακίνηση των ανθρώπων προς αναζήτηση διασκέδασης και η οποία είναι σήμερα μία από τις μεγαλύτερες οικονομικές δραστηριότητες παγκοσμίως.*».

Τουριστοφοβία ή Τουρισμοφοβία: Ο όρος «τουριστοφοβία» εμφανίστηκε για πρώτη φορά το 2008, σε άρθρο του Καταλανού ανθρωπολόγου Manuel Delgado στην εφημερίδα El País. *Ο Delgado θέλησε να περιγράψει επί της ουσίας μια μορφή απόρριψης του τουρισμού και υποστήριξε ότι η τουριστική μεγέθυνση που υφίστατο τότε η Βαρκελώνη στην πραγματικότητα απειλούσε την ίδια την κοινωνία της πόλης, όχι τόσο λόγω της ύπαρξης των τουριστών όσο λόγω των προβληματικών πολιτικών και της έλλειψης ισορροπημένων αναπτυξιακών στρατηγικών* (Μητροπούλου, 2019, σελ.9). Ο ίδιος αναφέρει: «*Δεν είναι ο τουρισμός που έχει αδειάσει τα ιστορικά κέντρα από την ιστορία τους και τους ανθρώπους τους, αλλά η διαχείριση της πόλης ως επιχείρηση και ως χρήμα*» (Delgado, 2008). Ο όρος «τουριστοφοβία» έχει τις βάσεις της στην ξενοφοβία και συνήθως εκδηλώνεται με αρνητικά συναισθήματα απέναντι σε συγκεκριμένους τύπους τουριστών. Σύμφωνα με τον Soydanbay η διαφορά της από τον υπερτουρισμό είναι ότι, ενώ ο υπερτουρισμός επιδρά βραχυπρόθεσμα στη συνείδηση ενός κατοίκου, η τουριστοφοβία εκφράζει πιο άμεσα και έντονα την αρνητική πρόθεση ως προς το ξένο. Πρόκειται για ξενοφοβική συμπεριφορά που μπορεί να οδηγήσει ομάδες ανθρώπων σε ακραίες, βίαιες εκδηλώσεις εναντίον άλλων ανθρώπων ή/και περιουσιακών στοιχείων που θεωρούνται ότι εκπροσωπούν τα μη αποδεκτά για αυτούς τουριστικά πρότυπα. (Soydanbay, 2017).

Ο όρος τουρισμοφοβία (turismofoobia) χρησιμοποιήθηκε για πρώτη φορά το καλοκαίρι του 2017 από τα ισπανικά μέσα μαζικής ενημέρωσης θέλοντας με αυτόν το όρο να αποδώσουν τις αντιδράσεις και την δυσαρέσκεια των κατοίκων (συγκεντρώσεις, πορείες διαμαρτυρίας, επιθέσεις μεμονωμένων ομάδων εναντίον τουριστικών λεωφορείων, εστιατορίων κ.α.) στο φαινόμενο του τουριστικού κορεσμού και υπερτουρισμού των πόλεων τους. (Burgen, 2017).

Υπερτουρισμός: Ο όρος υπερτουρισμός είναι αρκετά πρόσφατος και εκφράζει την αρνητική επίδραση που ασκεί ο τουρισμός σε ένα προορισμό ή επιμέρους περιοχές σε επίπεδο

κοινωνικό, πολιτικό, περιβαλλοντικό και κατ' επέκταση οικονομικό. Ο υπερτουρισμός είναι το αποτέλεσμα της μη ισορροπίας αξιοποίησης των παραμέτρων κοινωνία-πολιτισμός, οικονομία και περιβάλλοντος ανάλογα με τις ειδικές συνθήκες που ισχύουν και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που διαμορφώνουν την φυσιογνωμία κάθε τόπου. Η έννοια του υπερτουρισμού απαντάται σε τουριστικούς προορισμούς όπου μόνιμοι κάτοικοι ή επισκέπτες, νιώθουν ότι υπάρχει υπερβολικά μεγάλος αριθμός τουριστών, με αποτέλεσμα η ποιότητα ζωής ή η ποιότητα των εμπειριών για τους επισκέπτες να έχουν εκφυλιστεί (Goodwin, 2019). Ο Richardson (2017), προσδιορίζει τον υπερτουρισμό ως τουριστικό φαινόμενο που η ένταση του κάνει τους προορισμούς να υποφέρουν.

Ο Soydanbay (2017) ξεχωρίζει τρία συστημικά πρότυπα, τα οποία ανάλογα με την ένταση που εμφανίζονται, οδηγούν συγκεκριμένες περιοχές να είναι πιο ευπαθείς στα φαινόμενα του υπερτουρισμού.

- *Επιτυχία για την Επιτυχία (Success to Successful):* Θεωρητικά, όλες οι τοποθεσίες ξεκίνησαν με την ίδια δυναμική. Όμως, με την πάροδο του χρόνου, κάποιες από αυτές διαφοροποιήθηκαν και προσέλκυαν περισσότερους ταξιδιώτες, έχτισαν περισσότερα τουριστικά θέρετρα, τουριστικές ατραξιόν και τελικά αύξησαν το χάσμα μεταξύ αυτών και των ανταγωνιστών τους. Έτσι, αυτές οι περιοχές που ξεχώρισαν από την αρχή και συγκέντρωναν κατ' εξακολούθηση μεγάλους πληθυσμούς τουριστών, είναι και εκείνες που θα συνεχίσουν να έχουν τα ινία, αξιοποιώντας τα ανταγωνιστικά τους πλεονεκτήματα.
- *Αναζήτηση των Λάθους Στόχων (Seeking the Wrong Goals):* Ιστορικά, η επιτυχία ενός τουριστικού προορισμού βασίζεται στον αριθμό των επισκεπτών, όχι στο πόσο ξοδεύει ο μέσος τουρίστας και σε καμία περίπτωση στα έσοδα ανά επισκέπτη. Αυτό δημιουργεί μια στρέβλωση, που τελικά οδηγεί σε λάθος στόχους και στη «μανία των ρεκόρ», δηλαδή στην αναζήτηση του πόσο αυξήθηκε ο απόλυτος αριθμός των τουριστών σε σχέση με μια προηγούμενη περίοδο.
- *Τραγωδία των Κοινών (Tragedy of the Commons):* Στην περίπτωση του τουρισμού, το πρόβλημα είναι ότι οι τουρίστες είναι εκείνοι που δημιουργούν τη δυσάρεστη κατάσταση (οι θύτες), και οι κάτοικοι είναι εκείνοι που υφίστανται τις συνέπειες (τα θύματα). Αυτό που είναι αναγκαίο σε αυτή την περίπτωση είναι οι επισκέπτες να γίνουν μέρος της λύσης, αλλιώς η κατάσταση θα διαιωνίζεται δίχως προοπτική βελτίωσης (Μητροπούλου, 2019, σελ.7).

Ο υπερτουρισμός συνδέεται με τις περιοχές που έχουν υποστεί αποβιομηχάνιση και έχουν εξελιχθεί σε πυρήνες παροχής υπηρεσιών (τουρισμός). Υπό αυτό το πρίσμα ο τουρισμός αποτελεί την νέα βιομηχανική δύναμη αυτών των περιοχών με τις επακόλουθες θετικές αλλά και αρνητικές συνέπειες.

Ψηφιακές πλατφόρμες: Ως «Ψηφιακές Πλατφόρμες» ορίζονται οι ηλεκτρονικές, διμερείς ή πολυμερείς αγορές, όπου δύο ή περισσότερες ομάδες χρηστών επικοινωνούν μέσω του διαδικτύου με τη μεσολάβηση του διαχειριστή της πλατφόρμας, προκειμένου να διευκολυνθεί μια συναλλαγή μεταξύ τους. Ειδικά για την περίπτωση της «Βραχυχρόνιας Μίσθωσης», «Ψηφιακές Πλατφόρμες» νοούνται όσες παρέχουν εξειδικευμένα εργαλεία για την σύναψη της ηλεκτρονικής μίσθωσης και δεν περιορίζονται στην προβολή του «Ακινήτου»(αρ.1, παρ. 3, ΦΕΚ4232Β/4.12.2017).

Airbnb: Η εταιρία Airbnb αποτελεί το βασικότερο παράδειγμα επιτυχημένης επιχείρησης στα πλαίσια της οικονομίας του διαμοιρασμού και συγκεκριμένα της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων. Ο συγκεκριμένος τρόπος μίσθωσης ακινήτων εμφανίστηκε το 2008 και απευθύνεται σε ενδιαφερόμενους τουρίστες και επισκέπτες. Ηλεκτρονικές πλατφόρμες όπως Booking, Tripadvisor, Homeaway, VRBO, Homestay, Exec Stays, HomeLike, RentalHome προσφέρουν ανάλογες υπηρεσίες. Ωστόσο, η Airbnb κατέχει το μεγαλύτερο μερίδιο της αγοράς και αποτελεί πρωτοπόρο εταιρία στον τομέα της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων. Η ονομασία προέρχεται από τα αρχικά των λέξεων: Air, Bed And, Breakfast (Galagher, 2017). Η Airbnb, φέρνει σε επικοινωνία τον οικοδεσπότη με τον εν δυνάμει φιλοξενούμενό του, αναλαμβάνει την ολοκλήρωση της κράτησης και την διεκπεραίωση της πληρωμής. Η συναλλαγή ολοκληρώνεται μία ημέρα μετά την άφιξη του φιλοξενούμενου, ώστε να επιβεβαιωθεί ότι το κατάλυμα ανταποκρίνεται στα εν υποσχέσει χαρακτηριστικά του. Η πλατφόρμα παρακρατεί ένα ποσοστό του τιμήματος ως αμοιβή για τις υπηρεσίες της (Galagher, 2018).

1.3 Εξευγενισμός και βραχυχρόνια μίσθωση

Η έννοια του εξευγενισμού αρχικά χρησιμοποιήθηκε για να περιγράψει τη διαδικασία αναβάθμισης μιας περιοχής με μηχανισμούς μη θεμιτούς για την τοπική κοινωνία. Η ανάπτυξη σε αυτήν την περίπτωση εξασφαλίζεται μέσω της υποβάθμισης της περιοχής σε πρώτο στάδιο, με τον μοιραίο και βεβιασμένο ορισμένες φορές κοινωνικό εκτοπισμό των ασθενέστερων νοικοκυριών, την βίαιη αλλαγή της οικονομικής, κοινωνικής, πολεοδομικής και περιβαλλοντικής σύνθεσης της περιοχής. Αφού επιτευχθεί η υποβάθμιση, αναζητούνται κεφάλαια, συμμετέχουν, φορείς, τράπεζες, εταιρείες, ο κρατικός μηχανισμός και με δανεισμό, ιδιωτικά κεφάλαια και κρατικές επιδοτήσεις, ξεκινά μια μακρόχρονη διαδικασίας αναβάθμισης που οδηγεί σε αύξηση της αξίας της γης και των ακινήτων.

Στην περίπτωση της βραχυχρόνια μίσθωσης ακινήτων, αν και ο κοινωνικός εκτοπισμός σε μερικές περιπτώσεις αποτελεί γεγονός, η διαδικασία του εξευγενισμού επιτυγχάνεται με γρηγορότερες διαδικασίες, χωρίς να υποβαθμιστεί η περιοχή, αντιθέτως με μικρό κεφάλαιο από μέρος του ιδιώτη για την ανακαίνιση-αναβάθμιση της κατοικίας μπορεί μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας να εκμεταλλευτεί άμεσα το ακίνητο. Καθώς η Airbnb εξελίσσεται και προσομοιάζει στην καπιταλιστική αγορά (ανταγωνισμός, ευκαιριακές τάσεις) επηρεάζει αναμφίβολα τις αστικές διαδικασίες αναγέννησης (Martin, 2016; Stabrowski, 2017).

Η Airbnb προσφέρει επιχειρηματική δραστηριότητα που είναι ευέλικτη και όχι δεσμευτική. Οι πυλώνες της επιτυχίας για την Airbnb μπορούν να συνοψιστούν ως κάτωθι:

- Προβάλλει τις θετικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις σε σχέση με την κλασσική τουριστική βιομηχανία (Znolska, 2015) και μεταβιβάζει αυτήν την επιτυχία στον χρήστη της, λαμβάνοντας αυτός τα εύσημα της περιβαλλοντικής του συνείδησης. Επίσης τα ίδια τα ακίνητα που διατίθενται μέσω Airbnb, προωθούνται ως λιγότερο ενεργοβόρα σε σχέση με τα οργανωμένα τουριστικά καταλύματα (Airbnb, 2014). Προωθεί λοιπόν μια πιο αποτελεσματική χρήση των υπαρχόντων πόρων και προβάλλει έναν περιβαλλοντικά βιώσιμο τρόπο ταξιδιού (Cleantech, 2015).
- Προσεγγίζει τον εν δυνάμει χρήστη παρουσιάζοντας φιλική διάθεση συνεργασίας και φιλοξενίας. Έτσι προδιαθέτει τον εκάστοτε χρήστη θετικά, προκαλώντας το αίσθημά της οικειότητας για ένα προϊόν-παροχή που επί της ουσίας δεν έχει ξαναδοκιμάσει.
- Τονώνει την τοπική οικονομία προωθώντας τους χρήστες να βιώσουν αυθεντικές εμπειρίες, να ζήσουν σαν ντόπιοι και να αλληλεπιδράσουν με την τοπική κοινωνία. Η αυθεντικότητα συνδέεται συχνά με περιοχές που δεν συχνάζουν τουρίστες (Bott 2015; Maitland 2013). Επίσης δίνει την δυνατότητα στους οικοδεσπότες να βελτιώσουν το εισόδημά τους δημιουργώντας έτσι μία νέα επιχειρηματική δραστηριότητα (Johnson, 2015).
- Αποτελεί οικονομική πρόταση για τον χρήστη δίνοντάς του την δυνατότητα να επιμηκύνει την περίοδο της διαμονής του σε ένα μέρος.
- Προσφέρει μεγάλη ποικιλία επιλογών, ευκολία στη χρήση και στη σύναψη συμφωνίας μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών.

1.4 Airbnb – Αρχική ιδέα

Η αρχική ιδέα γεννήθηκε, όταν τον Οκτώβριο του 2007 έλαβε χώρα στο Σαν Φρανσίσκο ένα διεθνές συνέδριο σχεδιαστών. Οι τότε συγκατάτοικοι Gebbia και Chesky, καθώς δεν μπορούσαν να πληρώσουν το ενοίκιο του διαμερίσματός τους, αποφάσισαν να μετατρέψουν το σαλόνι τους σε ξενώνα bed and breakfast, προσφέροντας σε τρεις συμμετέχοντες του συνεδρίου στέγη, φουσκωτά στρώματα (αέρα) και σπιτικό πρωινό έναντι πληρωμής. Η οικονομία του διαμοιρασμού εκφρασμένη μέσω της πλατφόρμας Airbnb γεννήθηκε λοιπόν από την ανάγκη της εξασφάλισης πρόσθετου εισοδήματος για τους ιδιοκτήτες ακινήτων εν μέσω οικονομικής κρίσης. Η ευρεία εξάπλωση του φαινομένου και ο υπερτοπικός χαρακτήρας της επιχείρησης καθιερώθηκαν με τη βοήθεια της τεχνολογικής ανάπτυξης και τις μηδενικές σχεδόν ταχύτητες διάχυσης της πληροφορίας. Αν και η ιδέα του διαμοιρασμού στον κλάδο της βραχυχρόνιας διαμονής είχε ξεκινήσει ήδη με την πλατφόρμα couchsurfing (χωρίς χρηματικό αντίτιμο) η Airbnb (με χρηματικό αντίτιμο) κέρδισε έδαφος.

«Ο χρόνος είναι χρήμα» και αυτό εκφράζεται με τον καλύτερο τρόπο μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας Airbnb που επιτελεί το ρόλο του διαμεσολαβητή εξασφαλίζοντας στον ενδιαφερόμενο που αναζητά κατάλυμα για μερικές μέρες, την δυνατότητα της άμεσης σύναψης σύμβασης (μεταξύ δύο ιδιωτών) εφόσον βρει αυτό που επιθυμεί ανά τον κόσμο.

2 Νομοθετικό πλαίσιο

2.1 Νομοθετικό πλαίσιο - Οδηγίες

Το νομοθετικό πλαίσιο που καλύπτει σε ευρωπαϊκό επίπεδο τη λειτουργία της ηλεκτρονικής πλατφόρμας παροχής υπηρεσιών διαμεσολάβησης μεταξύ ιδιωτών, καταρτίζεται από τις ευρωπαϊκές οδηγίες:

Ευρωπαϊκή Οδηγία 1998/34/EK για την καθιέρωση μιας διαδικασίας πληροφόρησης στον τομέα των τεχνικών προτύπων και κανονισμών & Ευρωπαϊκή Οδηγία 1998/48/EK για την τροποποίηση της οδηγίας 1998/34/EK για την καθιέρωση μιας διαδικασίας πληροφόρησης στον τομέα των τεχνικών προτύπων και προδιαγραφών.

Ευρωπαϊκή Οδηγία 2000/31/EK για ορισμένες νομικές πτυχές των υπηρεσιών της κοινωνίας της πληροφορίας, ιδίως του ηλεκτρονικού εμπορίου, στην εσωτερική αγορά («οδηγία για το ηλεκτρονικό εμπόριο»).

Ευρωπαϊκή Οδηγία 2006/123/EK όσον αφορά τις διατάξεις σχετικά με τις εξ αποστάσεως πωλήσεις αγαθών και ορισμένες εγχώριες παραδόσεις αγαθών.

Ευρωπαϊκή Οδηγία 2008/122/EK για την προστασία των καταναλωτών ως προς ορισμένες πτυχές των συμβάσεων χρονομεριστικής μίσθωσης, μακροπρόθεσμων προϊόντων διακοπών, μεταπώλησης και ανταλλαγής και τις τροποποιήσεις αυτών των οδηγιών με ποιο πρόσφατες τις (ΕΕ) 2017/2455, (ΕΕ) 2019/1995).

Δύο από αυτές τις οδηγίες αποτελούν τα βασικά νομικά εργαλεία που χρησιμοποιούν οι ηλεκτρονικές πλατφόρμες ως υπερασπιστική γραμμή σε δικαστικές διενέξεις με αντίδικους είτε τις δημοτικές αρχές, είτε τις ενώσεις και τα επιμελητήρια των ξενοδόχων:

- την Ευρωπαϊκή Οδηγία 2000/31/EK ώστε να εξασφαλίσουν ότι παρέχουν μόνο υπηρεσίες διαμεσολάβησης που υπάγονται στις υπηρεσίες της Κοινωνίας της Πληροφορίας (ΚτΠ) και απαλλάσσονται από κάθε απαίτηση αδειοδότησης για την άσκηση της δραστηριότητάς τους.
- Την Ευρωπαϊκή Οδηγία 2006/123/EK σχετικά με τις υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά σύμφωνα με την οποία τα κράτη-μέλη οφείλουν να διευκολύνουν την άσκηση ελευθερίας εγκατάστασης των παρόχων υπηρεσιών, αλλά και την ελεύθερη κυκλοφορία των υπηρεσιών, και ακόμα, να απλουστεύουν τις διαδικασίες για την πρόσβαση σε δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών και την άσκησή τους.

Από τη στιγμή που η Airbnb χαρακτηρίζεται ως πάροχος υπηρεσιών απολαμβάνει το πλεονέκτημα της υπαγωγής της δραστηριότητάς της στο πεδίο εφαρμογής της εν λόγω Οδηγίας και άρα της κατ' αρχήν ελεύθερης άσκησης της. Η Οδηγία προβλέπει βέβαια εξαιρέσεις για επιτακτικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος, μεταξύ άλλων, και ορίζει τις προϋποθέσεις για την τυχόν εξαιρετική πρόβλεψη αδειοδότησης. «Σύμφωνα με αυτήν, οι απαιτήσεις όλων των ειδών πρέπει να είναι απαραίτητες, αναλογικές και αμερόληπτες.» (Haar, 2018).

Αν και υπάρχει νομική ασάφεια, οι οδηγίες αυτές έχουν ήδη χρησιμοποιηθεί με επιτυχία στο δικαστήριο από την Airbnb για την απόρριψη αιτημάτων που αφορούν σε παράδοση δεδομένων στις αρχές. «Για έναν «πάροχο υπηρεσιών», η έξυπνη κίνηση είναι να διαλέξει έδρα σε ένα κράτος μέλος με ευνοϊκές συνθήκες» (Haar, 2018).

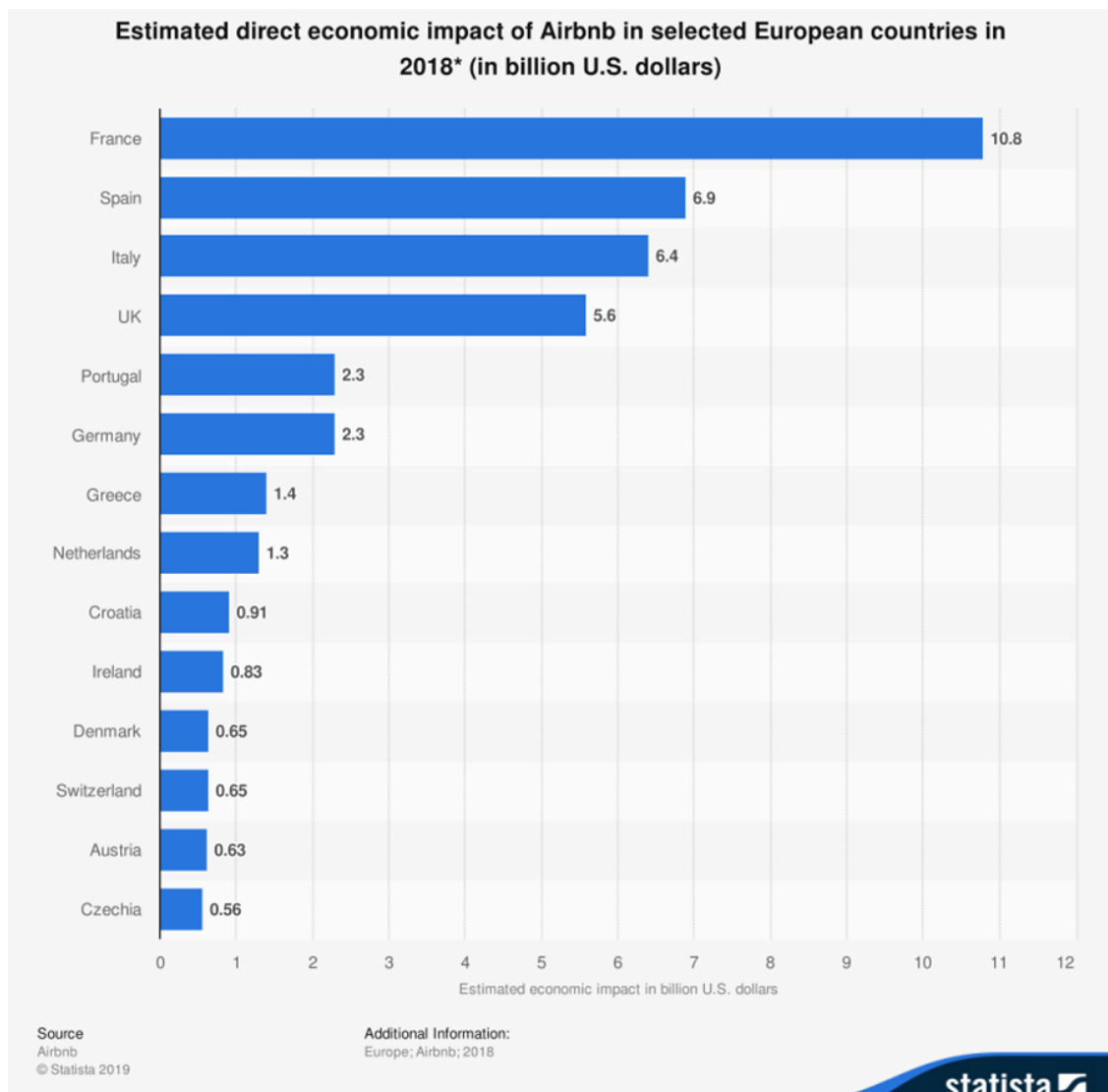
«Για να τεθεί μια οδηγία σε ισχύ σε εθνικό επίπεδο, οι χώρες της ΕΕ πρέπει να εγκρίνουν νόμο για τη μεταφορά της στο εθνικό δίκαιο. Αυτό το εθνικό μέτρο οφείλει να επιτύχει τους στόχους που ορίζονται στην οδηγία. Οι εθνικές αρχές οφείλουν να κοινοποιούν τα μέτρα αυτά στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή». (Κανονισμοί, Οδηγίες και άλλες νομοθετικές πράξεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης, 2017). Έκαστο κράτος μέλος ενσωματώνει στην νομοθεσία της, τις ανωτέρω οδηγίες λαμβάνοντας έτσι μέτρα σε επίπεδο κρατικών και δημοτικών φορέων με σκοπό τον έλεγχο της λειτουργίας των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Τα μέτρα διαχείρισης και ελέγχου της χρήσης καταλυμάτων μέσω Airbnb διαφέρουν ανά κράτος, περιφέρεια ακόμα και ανά πόλη. Αν και διαμορφώνονται πάνω σε κοινή νομοθετική βάση τροποποιούνται ως προς τα ζητήματα που προκύπτουν σε σχέση με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής, τους τοπικούς οικονομικούς, κοινωνικούς και περιβαλλοντικούς παράγοντες. Με αυτό το θέμα θα ασχοληθούμε στο επόμενο κεφάλαιο.

3 Η άνθηση της Airbnb στην Ευρώπη

Σύμφωνα με τον Braudel (1963) η Ευρώπη είναι μια Ασιατική χερσόνησος, «ένα μικρό ακρωτήριο της Ασίας», και σ' αυτό οφείλεται ο διπλός προσανατολισμός: (α) η σύνδεσή της προς τα ανατολικά με έναν ηπειρωτικό χώρο, που συνεχώς διευρύνεται, σύνδεση δύσκολη αρχικά, που όμως βελτιώθηκε, στο πρόσφατο παρελθόν, χάρη στην εξέλιξη των σιδηροδρόμων, και σήμερα χάρη στις αεροπορικές συγκοινωνίες· (β) η σύνδεσή της προς όλες τις κατευθύνσεις, με τις επτά θάλασσες του κόσμου» (Αλεξάκης, 2010) . Στα λόγια του Braudel όπου το κείμενό του δημοσιεύθηκε για πρώτη φορά το 1963 ερχόμαστε να προσθέσουμε στον υπερτοπικό χαρακτήρα της Ευρώπης έναν επιπλέον παράγοντα που την καθιστά δυναμικό παίχτη παγκοσμίως στην αγορά του τουρισμού την τεχνολογία του διαδικτύου και συγκεκριμένα την καινοτομία των ηλεκτρονικών πλατφορμών.

Η Ευρώπη συμμετέχει δυναμικά στη χρήση της βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας Airbnb. «Στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), ο αριθμός των διανυκτερεύσεων που διαμένουν από μη μόνιμους κατοίκους σε χώρα της ΕΕ αυξήθηκε κατά 40% μεταξύ του 2009 και του 2016, σύμφωνα με την Eurostat.» (Haar, 2018).

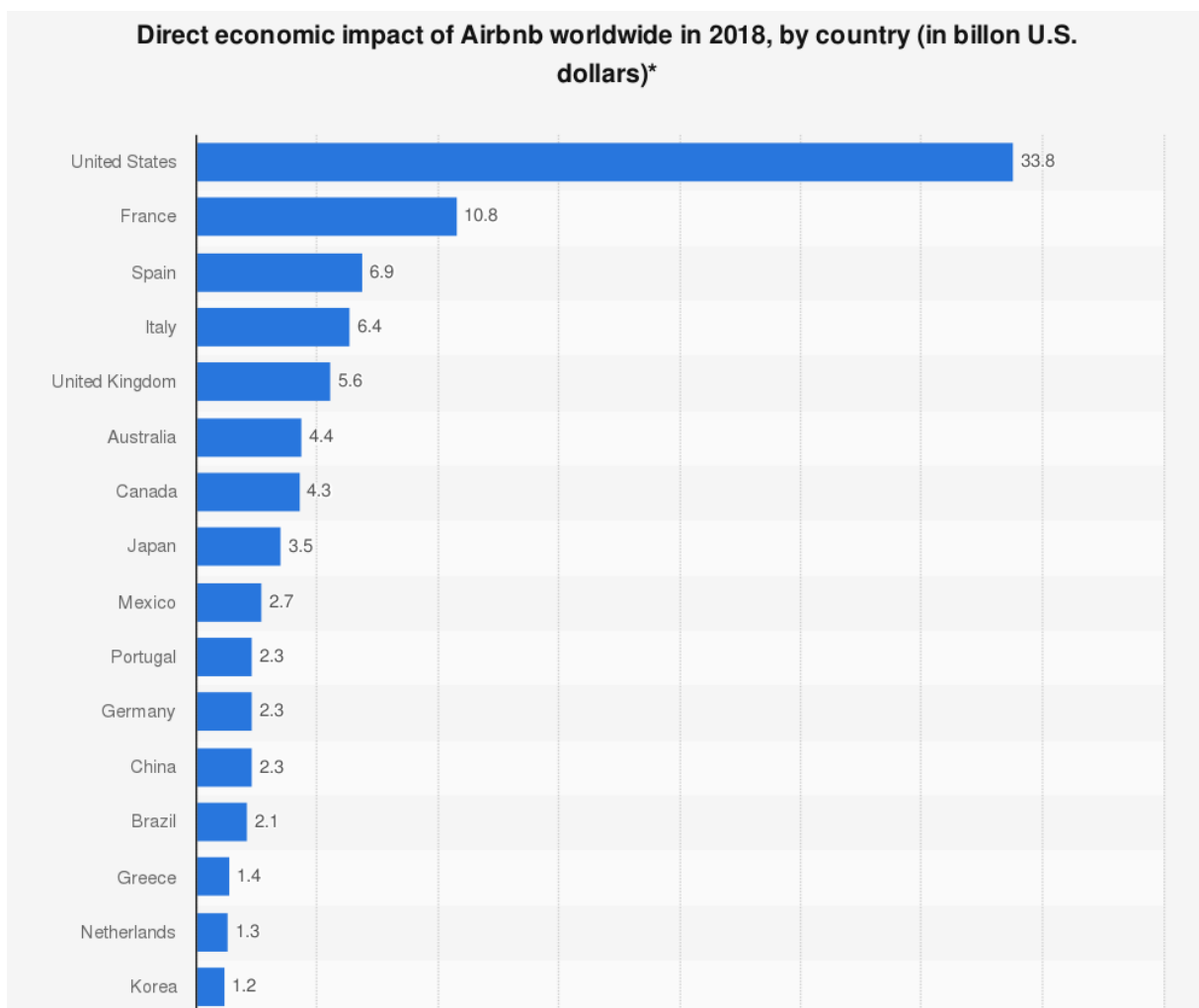
Σύμφωνα με την έρευνα της statista για την Airbnb και τον άμεσο οικονομικό αντίκτυπο της εταιρείας σε επιλεγμένες ευρωπαϊκές χώρες για το έτος 2018 επιβεβαιώνεται η σημαντική συμβολή των χωρών της γηραιάς ηπείρου στην ανάπτυξη της εταιρείας (Εικόνα 1). Οι τρεις πρώτες χώρες, Γαλλία, Ισπανία, Ιταλία συμμετέχουν σε ποσοστό 61,14% στον εκτιμώμενο άμεσο οικονομικό αντίκτυπο της Airbnb σε σχέση με τις υπόλοιπες 11 χώρες της έρευνας.



Εικόνα 1-Εκτιμώμενος άμεσος οικονομικός αντίκτυπος της Airbnb σε ευρωπαϊκές χώρες

Σε παγκόσμιο επίπεδο, οι χώρες του Ευρωπαϊκού νότου Πορτογαλία, Ισπανία, Ιταλία, Ελλάδα μαζί με την Γαλλία και την Αγγλία αντιστοιχούν σχεδόν στον ίδιο οικονομικό αντίκτυπο που έχει η εταιρεία στις Ηνωμένες Πολιτείες (Εικόνα 2).

Ο εκτιμώμενος άμεσος οικονομικός αντίκτυπος είναι το άθροισμα των εσόδων των διαθέσιμων στην πλατφόρμα καταλυμάτων και των εκτιμώμενων δαπανών επισκεπτών. Τα κέρδη του οικοδεσπότη βασίζονται σε εσωτερικά δεδομένα της Airbnb. Η εκτιμώμενη δαπάνη επισκεπτών βασίζεται σε απαντήσεις που δόθηκαν στα πλαίσια μιας εθελοντικής έρευνας. Η έρευνα εστάλη σε δείγμα σχεδόν 12.000 λογαριασμών επισκεπτών της Airbnb που είχαν πραγματοποιήσει ταξίδι σε αυτές τις χώρες το 2018. Δεν δόθηκε καμία πληρωμή ή άλλο κίνητρο σε αντάλλαγμα για την ολοκλήρωση της έρευνας.



Εικόνα 2-Εκτιμώμενος άμεσος οικονομικός αντίκτυπος της Airbnb στον κόσμο.

Σύμφωνα με την Airbnb, οι ενοικιάσεις της στην Ευρώπη επιταχύνθηκαν σημαντικά από το 2014, όταν η ήπειρος έγινε η μεγαλύτερη αγορά με περισσότερες από τις μισές συνολικές διαμονές. Η ραγδαία ανάπτυξη της Airbnb σε σύντομο χρονικό διάστημα, παράλληλα με την υποστήριξη του επιχειρηματικού κεφαλαίου και τη μαζική αύξηση του κύκλου εργασιών και των κερδών, είχε ως αποτέλεσμα να φθίνει η λαϊκή ταυτότητα που πρόβαλε αρχικά η εταιρεία.

Στον ισότοπο InsideAirbnb, που διευθύνεται από τον ψηφιακό ακτιβιστή Murray Cox, συλλέγονται και δημοσιεύονται πληροφορίες σχετικά με τις δραστηριότητες της Airbnb σε μεγάλες πόλεις σε όλο τον κόσμο, συμπεριλαμβανομένων πολλών ευρωπαϊκών. Σύμφωνα με το InsideAirbnb, όσον αφορά την Ευρώπη μεταξύ 47% και 87% των καταχωρίσεων

αφορούν το ενοίκιο ολόκληρων σπιτιών ή διαμερισμάτων, υποδεικνύοντας ότι ο οικοδεσπότης δεν μείνει εκεί ταυτόχρονα. Αυτό οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι εντονότερες στον τομέα της στέγασης και της τοπικής κοινωνίας και όχι στον τομέα της τουριστικής βιομηχανίας.

Ακόμη, μια έκθεση που έχει ανατεθεί από την Γενική Διεύθυνση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Directorate-General for Internal Market, Industry, Entrepreneurship & SME , DG GROW), χρησιμοποιεί τα δεδομένα της InsideAirbnb και καταλήγει στο συμπέρασμα πως δεν υπάρχει αμφιβολία ότι υπάρχει αντίκτυπος, αναφέροντας ότι: «Η συνεργατική οικονομία στην περίπτωση του τουρισμού δεν έχει προκαλέσει απαραίτητα προβλήματα όπως περιορισμό στη διαθέσιμη στέγαση για μόνιμη-μακροχρόνια χρήση και αύξηση των ενοικίων, αλλά η ανάπτυξή της ενδέχεται να επιδείνωσε αυτές τις συνθήκες» (Haar, 2018).

Η Airbnb λοιπόν, έχει πολλούς λόγους να αρνηθεί σε δημόσιες αρχές την πρόσβαση σε δεδομένα της και αυτό πολλές φορές αποτέλεσε λόγο προσφυγής της εταιρείας στο δικαστήριο. Για την Airbnb η μη διάθεση των δεδομένων την βοηθά να αποσιωπηθεί τόσο η εμπλοκή της στον υπερτουρισμό, όσο και στον εκτοπισμό της μόνιμης κατοικίας από περιοχές δράσης της αλλά και στην αποφυγή του καθορισμού κανονισμών λειτουργίας.

3.1 Οι πόλεις λαμβάνουν μέτρα

Οι πόλεις θέσπισαν κανόνες στην προσπάθεια ρύθμισης της Airbnb για την προστασία της μόνιμης στεγαστικής ανάγκης. Οι προσπάθειες ελέγχου της αλόγιστης εξάπλωσης του φαινομένου βραχυχρόνιας μίσθωσης συνήθως έχουν ποιοτικό ή/και ποσοτικό χαρακτήρα με στόχο την άμβλυνση των κάτωθι συνεπειών:

- Φαινόμενο Υπερτουρισμού.
- Αύξηση στις τιμές ενοικίων μακροχρόνιας μίσθωσης.
- Εκτοπισμός ενοικιαστών μακροχρόνιας μίσθωσης από τουριστικά ελκυστικούς προορισμούς.
- Μη ομαλή μετάβαση σε νέες χρήσεις γης που συνδέονται με τον τουρισμό.
- Διαμάχες που καταλήγουν σε δικαστικές διενέξεις είτε μεταξύ πολιτών (ιδιοκτήτες στο ίδιο κτίριο εναντίον οικοδεσπότη στην πλατφόρμα) είτε μεταξύ κλάδων/ φορέων (τουριστικές επιχειρήσεις ή/και δημοτικές αρχές εναντίον Airbnb).
- Μείωση διαθέσιμων ακινήτων προς μακροχρόνια μίσθωση.
- Μεταβολή χαρακτήρα περιοχής, αλλοίωση έννοιας γειτονιάς-συνοικίας σε περιοχές που γίνεται συστηματική χρήση της Airbnb.

- Επιβάρυνση οικολογικού αποτυπώματος περιοχής λόγω αύξησης πληθυσμιακών ροών.

Γενικά, στην υπάρχουσα βιβλιογραφία έχουν εντοπιστεί τρεις κανονιστικές προσεγγίσεις για τη διαχείριση του φαινομένου Airbnb: (1) απαγόρευση, (2) laissez-faire και (3) αποδοχή με ορισμένους περιορισμούς (Jefferson-Jones, 2014; Miller, 2014).

Η απαγόρευση συνεπάγεται την πλήρη απόκλιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης καταλυμάτων, σε ολόκληρη την κοινότητα ή σε μια συγκεκριμένη περιοχή.

Το Laissez-faire δεν θεωρείται κανονισμός, καθώς ακολουθεί τη λογική της ελεύθερης αγοράς όπου δεν λαμβάνονται συγκεκριμένα μέτρα ελέγχου ή περιορισμού, αλλά σε ορισμένες περιπτώσεις, οι τοπικές κυβερνήσεις μπόρεσαν να συνάψουν συμφωνία με την Airbnb προκειμένου να λαμβάνουν έσοδα από φόρους επί των συναλλαγών που πραγματοποιούνται στην πλατφόρμα (Lines, 2015).

Η επιλογή εφαρμογής περιορισμών από τις εκάστοτε αρχές αποτελεί την λύση που απαντάται συχνότερα. Διακρίνονται τέσσερις τύποι ποσοτικών περιορισμών. Οι ποσοτικοί περιορισμοί περιλαμβάνουν τον περιορισμό του αριθμού των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (Jefferson-Jones, 2014), του αριθμού των επιτρεπόμενων επισκεπτών ή των επιτρεπόμενων ημερών προς ενοικίαση (Guttentag, 2015; Gottlieb, 2013; Miller, 2014) και των επιτρεπόμενων φορών που μπορεί να ενοικιαστεί ένα Airbnb κατάλυμα ετησίως (Jefferson-Jones, 2014). Οι περιορισμοί τοποθεσίας αφορούν βραχυχρόνιες μισθώσεις σε συγκεκριμένες τοποθεσίες (Gurran & Phibbs, 2017), ενώ οι περιορισμοί πυκνότητας περιορίζουν τον αριθμό των βραχυχρόνιων μισθώσεων σε ορισμένες γειτονιές (Jefferson-Jones, 2014). Τέλος, οι ποιοτικοί περιορισμοί καθορίζουν τον τύπο καταλύματος για παράδειγμα ένα πλήρες διαμέρισμα, μια αυτοτελή μονοκατοικία ή ένα δωμάτιο (Jefferson-Jones, 2014). Σε αυτήν την κατηγορία εντάσσονται και οι ειδικές απαιτήσεις για την ασφάλεια, όπως η εγκατάσταση ανιχνευτή καπνού. Αυτοί οι περιορισμοί συχνά συνδυάζονται με την υποχρέωση των οικοδεσποτών να λάβουν σχετική άδεια. (Guttentag, 2015; Miller, 2014).

Οι πόλεις δεν μπορούν και δεν πρέπει να υιοθετήσουν την ίδια στρατηγική για τη ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, διότι οι επιπτώσεις αυτής είναι διαφορετικές (Gurran & Phibbs, 2017; Guttentag, 2015), ανάλογα με τη γεωγραφική τους θέση και τον τύπο ενοικίασης ακινήτων (Edelman & Geradin, 2016) ή τη δημοτικότητα του προορισμού (Oskam & Boswijk, 2016). Υπάρχουν πόλεις που επιθυμούν την Airbnb για να τονώσουν τον τουρισμό, ενώ άλλες θα ήθελαν να την απαγορεύσουν πλήρως ή να πειραματιστούν με

κανονισμούς που βασίζονται σε θέματα φορολογίας ή ασφάλειας (Oskam & Boswijk, 2016).

Σύμφωνα με την έρευνα των Shirley Nieuwland & Rianne van Melik (2018) οι πόλεις μεσαίου μεγέθους ενδέχεται να μην υποφέρουν από τον υπερτουρισμό στον ίδιο βαθμό που συμβαίνει στις μεγάλες πόλεις, αλλά παρόλα αυτά προσπαθούν να ελέγξουν την επιρροή της Airbnb (Ioannides, Röslmaier & Van der Zee, 2018). Οι πόλεις αυτές αισθάνονται την ανάγκη να διαμορφώσουν μια πολιτική βραχυχρόνιας μίσθωσης παρά το γεγονός ότι δεν συνδέονται με τη βαριά βιομηχανία του τουρισμού. Η έρευνά τους, έδειξε ότι οι ευρωπαϊκές πόλεις είναι πιο επιεικείς στην αντιμετώπιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων σε σχέση με την Αμερική, η οποία απαιτεί άδειες, προφυλάξεις ασφαλείας και παροχή πληροφοριών. Σε πόλεις όπου ο τουρισμός βρίσκεται ακόμη στη φάση ανάπτυξής του, η Airbnb μπορεί να θεωρηθεί ότι λειτουργεί συμπληρωματικά ή ακόμα και συνεργατικά με την κλασσική βιομηχανία του τουρισμού, ενώ σε πόλεις με πιο κορεσμένη τουριστική βιομηχανία, η Airbnb θα μπορούσε να θεωρηθεί άμεσος ανταγωνισμός.

Όμως η μεγαλύτερη ανησυχία για τις πόλεις είναι ακριβώς αυτή η ανάπτυξη του εμπορικού τύπου της Airbnb. Επιχειρηματίες αγοράζουν όλο και περισσότερα σπίτια και διαμερίσματα με σκοπό την διάθεσή τους και την εκμετάλλευσή τους μέσω της πλατφόρμας Airbnb ή και άλλων αντίστοιχων. Σύμφωνα με τους Varma, Jukic, Pestek, Shultz & Nestorov (2016, σ.235) « καινοτόμες ιδέες όπως η Airbnb έχουν τη δυνατότητα να αλλάξουν τον ίδιο τον τρόπο λειτουργίας οποιασδήποτε βιομηχανίας και η επιτυχία της Airbnb επιβεβαιώνει ότι μόλις ξεκινήσει η αλλαγή, είναι σχεδόν απίθανο η βιομηχανία να επανέλθει στο παλιό μοντέλο». Ωστόσο φαίνεται ότι η γρήγορη και ραγδαία εξέλιξη της Airbnb, αποτελεί και τον λόγο που γίνεται θύμα της επιτυχίας της καθώς χάνει την αρχική εικόνα της προσιτότητας και αμεσότητας και μετατρέπεται σε μια πιο παραδοσιακή και εμπορική μορφή τουρισμού, στην οποία τα οικονομικά κίνητρα υπερσχύουν έναντι όλων των υπολοίπων (κοινωνικά, πολιτισμικά, περιβαλλοντικά). Επίσης ο Guttentag (2015) περιέγραψε την Airbnb ως αποδιοργανωτική καινοτομία για την παραδοσιακή βιομηχανία της διαμονής.

Μέχρι στιγμής, οι περισσότεροι κανονισμοί δεν καταφέρνουν να επιτύχουν τον στόχο τους, καθώς προσεγγίζουν την Airbnb ως παραδοσιακός εκπρόσωπο της βιομηχανίας της διαμονής, χωρίς να λαμβάνουν υπόψη πολλές από τις καινοτόμες πτυχές της (Espinosa, 2016).

Επιπλέον το γεγονός ότι η Airbnb δεν δίνει πρόσβαση στα δεδομένα της, στις αντίστοιχες δημοτικές αρχές, επικουρεί στο να αποδυναμώνεται η ισχύς και η αποτελεσματικότητα κάθε μέτρου που λαμβάνεται ενώ παράλληλα πραγματοποιούνται ανεξέλεγκτες και παράνομες καταχωρίσεις καταλυμάτων καθώς δεν υπάρχει δυνατότητα ελέγχου. Οι πόλεις δεν μένουν αδιάφορες και ανά περίπτωση διεκδικούν την επιβολή θέσπισης κανόνων και μέτρων περιορισμού και ελέγχου του φαινομένου. Η κοινωνική αντίδραση μπορεί να είναι περισσότερο ή λιγότερο συλλογική και εκφράζεται με διαμαρτυρίες και διαδηλώσεις πολιτών, καταγγελίες σε οικοδοεσπότες ή ακόμη και προσφυγή των δημοτικών αρχών και άλλων φορέων στο δικαστήριο εναντίον της εταιρείας.

3.2 Η Airbnb αντεπιτίθεται

Δεν είναι λοιπόν, λίγες οι φορές που η επίλυση των διαφορών μεταξύ δημοτικών αρχών ή επαγγελματικών κλάδων με την Airbnb κατέληξε στην δικαστική οδό. Με την εφαρμογή όλο και πιο περιοριστικών μέτρων χρήσης της Airbnb από τις ευρωπαϊκές πόλεις, η εταιρεία δεν έμεινε αδρανής αλλά στράφηκε στην ΕΕ στις αρχές του 2015. Σύμφωνα με τον Haar (2018) η εταιρεία έχασε έδαφος σε πολλές πόλεις, αλλά είδε τα ευρωπαϊκά θεσμικά όργανα ως οριστικό μέσο επίλυσης των προβλημάτων της. *Οι αρχές και κανόνες της ενιαίας αγοράς της ΕΕ πρέπει να τηρούνται από τις πόλεις, με την ευρωπαϊκή νομοθεσία να αποτελεί βασικό παράγοντα σχεδόν σε οτιδήποτε συνεπάγεται την ανταλλαγή χρημάτων σε οποιαδήποτε αγορά. Η ελευθερία στην παροχή υπηρεσιών είναι μία από τις θεμελιώδεις ελευθερίες της Συνθήκης της ΕΕ, και με την πάροδο των ετών ένας μεγάλος αριθμός οδηγιών, κανονισμών και αποφάσεων του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου έχουν καθορίσει τι συνεπάγεται αυτή η ελευθερία. Υπάρχουν πράγματα που οι τοπικές αρχές δεν μπορούν να κάνουν, ακόμα κι αν πιστεύουν ότι ενεργούν απλώς για να προστατεύσουν το δημόσιο συμφέρον* (Haar, 2018).

Στις αρχές του 2015, με την συνδρομή της εταιρείας Political Intelligence η Airbnb παρουσιάστηκε στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Η Airbnb έγινε μέλος του Steering Group (όργανο διακυβέρνησης των ευρωπαϊκών δικτύων) και μπόρεσε να χρησιμοποιήσει αυτήν την παρουσία της για να κερδίσει μια θέση στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή όταν άλλες επιχειρήσεις δεν απολάμβαναν αυτό το δικαίωμα. Εκτός από τη δική της παρουσία, η Airbnb παίζει ρόλο σε πολλές άλλες ομάδες συμφερόντων, όπως το Sharing Economy UK, το European Collaborative Economy Forum (EUColab) και το European Digital Media Association. Αλλά το κύριο όχημα πίεσης που χρησιμοποιεί είναι ο Ευρωπαϊκός Σύνδεσμος Εξοχικών Κατοικιών (European Holiday Home Association - EHHA). Ο EHHA ιδρύθηκε

το 2013 από τους Novasol, Interhome, DanCenter και Hoseason. Αρχικός στόχος τους ήταν η προσπάθεια συγκέντρωσης και εκπροσώπησης πολλών μικρών χρηστών βραχυπρόθεσμης ενοικίασης (ShortTermRental - STR) αλλά σήμερα έχει μετατραπεί σε κάτι εντελώς διαφορετικό (“Needmorerentals”, 2013). Τα μέλη του EHHA είναι διαδικτυακές πλατφόρμες STR, καθώς και εθνικές εμπορικές ενώσεις που αντιπροσωπεύουν επαγγελματικά διαχειριζόμενα διαμερίσματα, διαχειριστές ακινήτων και ιδιοκτήτες ακινήτων στην Ευρώπη. Εκτός από την Airbnb, ο EHHA έχει μέλη τους HomeAway, Schibsted, Tripadvisor και Wimdu. Η Airbnb βλέπει τον EHHA ως τον πλέον ιδανικό εκπρόσωπο των απόψεών του. Μαζί συμμετέχουν σε ένα ευρύ φάσμα εκδηλώσεων, συμπεριλαμβανομένων εργαστηρίων που αποσκοπούν να βοηθήσουν την Ευρωπαϊκή Επιτροπή να αναπτύξει την πολιτική της στον τομέα. Σε ένα μήνυμα προς την ομάδα έρευνας Corporate Europe Observatory (CEO), ο εκπρόσωπος της Airbnb σε θέματα δημόσιας πολιτικής και επικοινωνίας πολιτικής, Bernard D'heygere αναφέρει ότι η εταιρεία *«καλωσορίζει τον ηγετικό ρόλο που έχει διαδραματίσει η Επιτροπή με σαφείς, απλούς και συνεπείς κανονισμούς που εξαλείφουν τα εμπόδια για ανθρώπους που επωφελούνται από καινοτομίες όπως το Airbnb και υποστηρίζει το όραμά της να καταστήσει την Ευρώπη παγκόσμιο ηγέτη στη συνεργατική οικονομία»* (D'heygere, April 2018).

Στην DG GROW, η «ψηφιακή οικονομία» θεωρείται όχημα της οικονομικής ανάπτυξης και της «καινοτομίας». Στόχος είναι η θέσπιση υποστηρικτικών μέτρων σε ευρωπαϊκό επίπεδο για τη στήριξη της αναμενόμενης ανάπτυξης και καινοτομίας. Τον Οκτώβριο του 2015 η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ανακοίνωσε ότι *«θα αναπτύξει μια ευρωπαϊκή ατζέντα για τη συνεργατική οικονομία, συμπεριλαμβανομένης της καθοδήγησης σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής της ισχύουσας νομοθεσίας της ΕΕ στη συνεργατική οικονομία με επιχειρηματικά μοντέλα. Θα αξιολογήσει τα πιθανά ρυθμιστικά κενά και θα παρακολουθεί την ανάπτυξη της συνεργατικής οικονομίας»* (Upgrading the Single Market, 2015). Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα βρίσκεται στο επίκεντρο της προσοχής τα επόμενα χρόνια με το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο να βρίσκεται «εκτός παιχνιδιού» (Haar, 2018). Ύστερα από μία σειρά διαβουλεύσεων και αιτημάτων από την DG GROW για παροχή πληροφοριών από τις εταιρείες ηλεκτρονικών πλατφορμών, ώστε να εξάγει δικές τις στατιστικές κάθε προσπάθεια και επίφαση καλής θέλησης της εταιρείας πέφτει στο κενό, με βασικό πρόσχημα το απόρρητο των δεδομένων. Εν τέλει σε ένα διαμορφωμένο ερωτηματολόγιο που απευθυνόταν στους οικοδεσπότες απάντησαν λιγότεροι από 400. Τα αποτελέσματα όμως είναι άξια αναφοράς:

- 38,1% προσέφεραν διαμονή σε περισσότερες από μία ιδιοκτησίες

- 43,5% απάντησαν ότι το διαθέσιμο ακίνητο δεν αποτελούσε ούτε την κύρια ούτε δευτερεύουσα κατοικία τους (εξοχικό)
- 75 % των ερωτηθέντων νοίκιασαν για περισσότερο από τρεις μήνες ετησίως το ακίνητό τους
- 21% των ερωτηθέντων κερδίζουν μεταξύ 10.000€-20.000€ ετησίως, και
- 19,2% κερδίζουν περισσότερα από 20.000€ ετησίως.

(Consultation on the collaborative economy in the tourism accommodation sector. Summary of responses, 2017).

Τα αποτελέσματα δεν χρησιμοποιήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, για εξαγωγή συμπερασμάτων και εφαρμογή τυχόν μέτρων ή περιορισμών. Η Επιτροπή παρέμεινε προσηλωμένη στον αρχικό της στόχο να ενισχύσει την συνεργατική οικονομία των ηλεκτρονικών πλατφορμών απομακρύνοντας προς τον παρόν από τις διαβουλεύσεις κάθε υποψία παραβίασης των χρηστών, αποδυναμώνοντας έτσι τα αμυντικά μέτρα που εφαρμόζουν οι πόλεις.

Τον Ιούνιο του 2016 η Επιτροπή εξέδωσε μία ανακοίνωση για την Συνεργατική Οικονομία (A European Agenda for the Collaborative Economy, 2016) η οποία αποτελεί επί της ουσίας, έκκληση προς τα κράτη μέλη της να αγκαλιάσουν την νέα αυτή ευκαιρία. Οι οδηγίες που εξέδωσε συνοψίζονται στα κάτωθι:

- Εάν πρόκειται να υπάρξει οποιοδήποτε είδος άδειας ή καθεστώ αδειοδότησης, πρέπει να αποδειχθεί ότι είναι τόσο απαραίτητα, αναλογικά και αμερόληπτα. Γενικά, τέτοια προγράμματα δεν πρέπει να χρησιμοποιούνται καθόλου, εάν οι οικοδεσπότες ενοικιάζουν μόνο για 90 ημέρες ή λιγότερο ανά έτος.
- τα κράτη μέλη δεν μπορούν να επιβάλουν «γενική υποχρέωση» στις ηλεκτρονικές πλατφόρμες για «ενεργή αναζήτηση γεγονότων ή περιστάσεων που δείχνουν παράνομη δραστηριότητα»
- οι απόλυτες απαγορεύσεις ή οι «ποσοτικοί περιορισμοί» θα πρέπει να εφαρμόζονται μόνο εάν δεν μπορούν να υπάρξουν πιο ήπια μέτρα.

Ο ΕΗΗΑ δεν αρκέστηκε σε αυτές τις οδηγίες και προέτρεψε την Επιτροπή να παρακολουθεί καλύτερα την εφαρμογή των οδηγιών της ΕΕ, *«ειδικά τις υπηρεσίες και το ηλεκτρονικό εμπόριο»*, και να ανοίξει μια διαδικασία που θα μπορούσε τελικά να λήξει στο *Ευρωπαϊκό Δικαστήριο δικαιοσύνης*, εάν ένα κράτος μέλος αποδειχθεί απρόθυμο να αλλάξει την προσέγγισή του» (Report of meeting with the EHHA, 2016).

Στην ΕΕ, έχουν δημιουργηθεί κανόνες που επιτρέπουν στην Airbnb να αρνηθεί την πρόσβαση σε δεδομένα (Gurran, N. & Phibbs, P, 2017). Αυτό επιβεβαιώθηκε πρόσφατα από το Διοικητικό Δικαστήριο του Βερολίνου (Verwaltungsgericht Berlin, απόφαση στις 14 Μαρτίου 2018), με μια απόφαση που χαιρετίστηκε από τον Διευθυντή Πολιτικής της Airbnb στην Ευρώπη, Patrick Robinson. Ο ίδιος αναφέρει στην Washington Post : *«Όπου βλέπουμε τις σωστές διαδικασίες, τα σωστά μέτρα που λαμβάνονται από τις πόλεις, από τις αστυνομικές αρχές, τις φορολογικές υπηρεσίες, αυτά τα δεδομένα είναι διαθέσιμα».*

Σε συνέντευξη του ο Maxime Cochard (April 2018) υπεύθυνος για την ανάπτυξη της κοινωνικής στέγασης στο Δήμο του Παρισιού, αναφέρει ότι: *«Προς το παρόν, η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει παράσχει σε κράτη και μεγάλες πόλεις τα νομικά εργαλεία για την καλύτερη ρύθμιση της αγοράς για την αντιμετώπιση των δόλιων πρακτικών των πλατφορμών. Γενικότερα, η ΕΕ δεν έχει εγκρίνει κείμενο που να υποστηρίζει το δικαίωμα στέγασης και την ανάπτυξη προσβάσιμης στέγασης σε μητροπολιτικές περιοχές. Υπάρχει σημαντικό περιθώριο βελτίωσης. Δεν πρέπει να επιτρέψουμε διεθνείς κανόνες που δίνουν όλες τις εξουσίες σε πολυεθνικές και καμία σε κράτη »*(Haar, 2018).

Κλείνοντας το κεφάλαιο, παραθέτουμε και ένα παράδειγμα εκτός ευρωπαϊκού χώρου για να επισφραγιστεί η δύναμη της εταιρείας σε παγκόσμιο επίπεδο. Αναφέρουμε το παράδειγμα της Νέας Υόρκης όπου το 2010, η Airbnb διεκδίκησε στο δικαστήριο να μην παραδώσει πληροφορίες σύμφωνα με κλήτευση των τοπικών αρχών που ζητούσε στοιχεία σχετικά με 15.000 οικοδεσπότες της πόλης. Τελικά η αξίωση αυτή περιορίστηκε στο να παρέχει λεπτομερείς πληροφορίες μόνο για τους «μεγαλύτερους παίκτες». Σε αντάλλαγμα, η Airbnb θα παρείχε ανώνυμα δεδομένα για σχεδόν 500.000 συναλλαγές. Ακόμη και αυτές οι περιορισμένες πληροφορίες οδήγησαν σε συγκλονιστικά συμπεράσματα στην έκθεση του Γενικού Εισαγγελέα: *«έως και 72% των κρατήσεων της Airbnb είχαν παραβιάσει το νόμο ενώ οι «εμπορικοί χρήστες» κέρδιζαν εκατομμύρια»* (Gallagher, 2017).

4 Η Airbnb στην Ευρώπη

Σε αυτό το κεφάλαιο, θα εξετάσουμε αναλυτικά τις διαδικασίες και τα μέτρα που έχουν λάβει κρατικοί και δημοτικοί φορείς στις υπό μελέτη ευρωπαϊκές χώρες με στόχο τον έλεγχο των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Επιλέχθηκαν χώρες που αποτελούν καθιερωμένους τουριστικούς προορισμούς της Μεσογείου (Γαλλία, Ιταλία, Ισπανία) για την κλασσική τουριστική βιομηχανία. Η επιλογή των χωρών έγινε με γνώμονα την δυναμική που παρουσιάζουν στην πλατφόρμα της Airbnb και την εγγύτητα τους με την Ελλάδα όχι μόνο γεωγραφικά αλλά και σε επίπεδο πολιτισμικών, κοινωνικών και οικονομικών συσχετισμών. Επιπλέον με την επιλογή μελέτης ήδη καθιερωμένων τουριστικών προορισμών, που προτιμώνται στερεωτυπικά πολλές φορές, στοχεύουμε να αναδείξουμε σαφέστερα τις επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης καθώς μία ήδη κορεσμένη αγορά δεν δέχεται ευχάριστα την αλλαγή και την προσθήκη νέων ανταγωνιστών στο μερίδιο του κέρδους. Επίσης μία πυκνοκατοικημένη περιοχή με ανύπαρκτο σχεδόν οικιστικό απόθεμα δεν είναι θετικά προσκείμενη στην υπερφόρτωση του ήδη συνωστισμένου αστικού περιβάλλοντος.

Στην ΕΕ οι τέσσερις δημοφιλέστεροι προορισμοί σύμφωνα με την Eurostat (2020) ήταν η Ισπανία (301 εκατομμύρια διανυκτερεύσεις), η Ιταλία (217 εκατομμύρια διανυκτερεύσεις), η Γαλλία (141 εκατομμύρια διανυκτερεύσεις) και η Ελλάδα (103 εκατομμύρια διανυκτερεύσεις), οι οποίες από κοινού αντιπροσωπεύουν περισσότερες από τις μισές (57,2%) των συνολικών διανυκτερεύσεων στην ΕΕ των 27 (<https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/pdfscache/1171.pdf>)

Σύμφωνα με στοιχεία που είναι διαθέσιμα στην εφαρμογή InsideAirbnb, «πρωταθλήτρια» προσφοράς σε καταχωρήσεις βραχυχρόνιας μίσθωσης αναδεικνύεται το Παρίσι με περίπου 60.000 καταχωρίσεις για διαμερίσματα και κατοικίες προς ενοικίαση και ακολουθεί το Βερολίνο με 22.600, το Άμστερνταμ με 19.600, η Βαρκελώνη με 18.300, το Μιλάνο με 17.700, η Βιέννη με 13.000 καταχωρίσεις. Το Μπορντό και το Μόναχο βρίσκονται κοντά στα επίπεδα της Αθήνας με 9.000 – 10.000 καταχωρίσεις.

4.1 Το παράδειγμα της Γαλλίας

Το Παρίσι αποτελεί έναν παγκοσμίως δημοφιλή τουριστικό προορισμό και μία από τις μεγαλύτερες αγορές παγκοσμίως τόσο για την συμβατική τουριστική βιομηχανία όσο και για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Μέσω της Airbnb οι καταχωρίσεις καταλυμάτων αγγίζουν

τις 60.000 σύμφωνα με την InsideAirbnb εκ των οποίων το 87% περίπου αφορούν αυτοτελείς κατοικίες ή ολόκληρα διαμερίσματα. Σχεδόν την ίδια περίοδο που η Airbnb δραστηριοποιήθηκε στο Παρίσι, εκτιμάται ότι περίπου 20.000 διαμερίσματα έχουν εξαφανιστεί από την παραδοσιακή αγορά ενοικίασης.

Το "Bill ALUR", ένας εθνικός νόμος περί στέγασης, που υπογράφηκε από τον Πρόεδρο της Γαλλίας τον Μάρτιο του 2014, επιτρέπει την ενοικίαση μιας "κύριας κατοικίας" του ιδιοκτήτη ακινήτου χωρίς να ζητηθεί άδεια από τοπικά γραφεία της πόλης. Στο Παρίσι, αυτό σημαίνει ότι είναι νόμιμη η ενοικίαση της 1^{ης} κατοικίας εφόσον ο ιδιοκτήτης απέχει από την κατοικία του και κάνει χρήση της βραχυχρόνιας μίσθωσης για λιγότερο από τέσσερις μήνες ανά έτος. Για κατοικίες όπου ο ιδιοκτήτης δεν κατοικεί μόνιμα, είναι παράνομη η ενοικίαση του ακινήτου για λιγότερο από ένα χρόνο κάθε φορά, εκτός εάν έχει εγγραφεί ως τουριστικό ακίνητο. Οι δημοτικοί εκπρόσωποι εκτιμούν ότι περίπου το ήμισυ των ακινήτων που καταχωρούνται στην Airbnb δεν είναι κύριες κατοικίες και ότι μόνο ένα μικρό μέρος των ιδιοκτητών συμμορφώνεται και τα εγγράφει ως τουριστικά καταλύματα. Όσοι βρέθηκαν να ενοικιάζουν τη δεύτερη κατοικία τους χωρίς άδεια ή να ενοικιάζουν τις κύριες κατοικίες τους για περισσότερο από τέσσερις μήνες, είναι αντιμέτωποι με πρόστιμα έως και 25.000 ευρώ, ή σύμφωνα μετά τον «κανόνα αποζημίωσης», θα πρέπει να αποκτήσουν ένα εμπορικό ακίνητο και να το μετατρέψουν σε κατοικία, ως αποζημίωση στην τοπική κοινότητα (<http://insideairbnb.com/paris/>).

Από το 2019, εφαρμόζεται ο νόμος της 28ης Δεκεμβρίου 2017, δηλαδή, η εισαγωγή φόρου (taxe de sejour) στις κρατήσεις μέσω ηλεκτρονικών ιστοσελίδων ανά άτομο και ανά ημέρα. *Ο τουριστικός φόρος προορίζεται για την ανάπτυξη και προώθηση του τουρισμού, επιτρέποντας στους γαλλικούς δήμους να χρηματοδοτούν έξοδα που σχετίζονται με τουριστικές επισκέψεις ή την προστασία των φυσικών τους χώρων. Στο Παρίσι, το ποσό ψηφίζεται κάθε χρόνο από το Συμβούλιο των Παρισίων.* (<https://pro.parisinfo.com/>)

Ο παραπάνω νόμος αφορά το σύνολο της χώρας, ενώ τα προαναφερθέντα μέτρα αφορούν την πόλη του Παρισιού. Ωστόσο, ολόένα και περισσότερες πόλεις όπως Bordeaux, Nice, Lyon, Toulouse εισάγουν ανάλογους περιορισμούς. (Ντούρα, 2018, σελ.35-36)

Από τον Ιανουάριο του 2020, οι διαδικτυακές πλατφόρμες είναι υποχρεωμένες, από τη νομοθεσία, να κοινοποιούν, σε ετήσια βάση, στις τοπικές φορολογικές αρχές συγκεκριμένα στοιχεία των ιδιοκτητών. Αυτά περιλαμβάνουν, εκτός από στοιχεία της ταυτότητάς τους, τα ακαθάριστα έσοδα και τον αριθμό των ημερών κράτησης κατά τον τελευταίο ένα χρόνο. Εάν

πρόκειται για πρώτη κατοικία, δηλαδή ο ένοικος διαμένει για τουλάχιστον οκτώ μήνες ετησίως, τότε επιβάλλεται χρονικό όριο μίσθωσης 120 ημερών, ενώ επιτρέπεται, δίχως χρονικό περιορισμό, η ενοικίαση δωματίου που αποτελεί τμήμα κύριας κατοικίας. Υπό ορισμένες προϋποθέσεις (π.χ. εάν πρόκειται για εξοχική κατοικία που μισθώνεται όλο τον χρόνο) οι ιδιοκτήτες θα πρέπει να λάβουν από τον δήμο αριθμό μητρώου (Δελεβέγκος, 2020).

Το Παρίσι ανήκει στην ομάδα των 4 πόλεων (Βαρκελώνη, Βερολίνο, Παρίσι και Άμστερνταμ) όπου η ΕΗΝΑ εκπροσωπώντας την Airbnb και αντίστοιχες εταιρείες, τις κατήγγειλε με την κατηγορία ότι οι τοπικές κυβερνήσεις στην προσπάθεια τους να ρυθμίσουν την αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης παραβιάζουν τους κανόνες της ενιαίας αγοράς της ΕΕ. (Haar, 2018)

Κατόπιν καταγγελίας της ΑΗΤΟΡ, Ένωσης Επαγγελματιών των Υπηρεσιών Ξενοδοχειακών Καταλυμάτων και Τουρισμού, ενώπιον του Tribunal de grande instance de Paris (Πολυμελούς Πλημμελειοδικείου Παρισίων), η Εισαγγελία Παρισίων κίνησε ποινική διαδικασία κατά των YA και Airbnb Ireland UC, μεταξύ άλλων παραβάσεων, για τη διαχείριση χρηματικών ποσών προς άσκηση δραστηριοτήτων διαμεσολάβησης και διαχείρισης ακινήτου από πρόσωπο στερούμενο επαγγελματικού δελτίου. Το γαλλικό δικαστήριο ζήτησε στη συνέχεια την συμβολή του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου και το Δικαστήριο έκρινε ότι η Γαλλία δεν μπορεί να απαιτήσει από την Airbnb να διαθέτει επαγγελματική ταυτότητα κτηματομεσίτη. Συγκεκριμένα με την απόφαση της 19ης Δεκεμβρίου 2019, *AirbnbIreland (C-390/18)*, το τμήμα μείζονος συνθέσεως του Δικαστηρίου έκρινε, αφενός, ότι μια υπηρεσία διαμεσολάβησης η οποία έχει ως αντικείμενο την έναντι αμοιβής διευκόλυνση της επικοινωνίας, μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας, μεταξύ, αφενός, δυνητικών μισθωτών και, αφετέρου, επαγγελματιών ή μη επαγγελματιών εκμισθωτών που προσφέρουν υπηρεσίες παροχής καταλύματος βραχείας διάρκειας, καθώς και την ταυτόχρονη παροχή ορισμένων άλλων υπηρεσιών παρεπόμενων της εν λόγω υπηρεσίας διαμεσολάβησης, πρέπει να χαρακτηριστεί ως «υπηρεσία της κοινωνίας της πληροφορίας» εμπίπτουσα στην οδηγία 2000/31 για το ηλεκτρονικό εμπόριο. Στην επιτομή της απόφασης αναφέρεται ως σύνοψη ότι: «Η Γαλλία δεν μπορεί να απαιτήσει από την Airbnb να διαθέτει επαγγελματική ταυτότητα κτηματομεσίτη, δεδομένου ότι δεν κοινοποίησε την απαίτηση αυτή στην Επιτροπή σύμφωνα με την οδηγία για το ηλεκτρονικό εμπόριο» (InfoCURIA, 2019).

Η επιρροή που ασκούν οι ηλεκτρονικές πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης παγκοσμίως επικυρώνεται και με τον τρόπο που χρησιμοποιούνται αυτές από τις εκάστοτε πολιτικές κυβερνήσεις. Η διαχείριση του θέματος της βραχυχρόνιας μίσθωσης βρίσκεται υψηλά στη

λίστα των προγραμματικών σχεδιασμών των κυβερνήσεων, χρησιμοποιείται ως παράμετρος άσκησης κοινωνικής πολιτικής και αποτελεί αντικείμενο πολιτικής-ιδεολογικής αντιπαράθεσης μεταξύ των κομμάτων. Ο αντιδήμαρχος του Παρισιού, Ian Brossat, σε συνέντευξή του στις 6 Μαρτίου του 2020 (Rosalux, 2020) συγκρίνει τον συσχετισμό πόλεις-Airbnb με τον Δαβίδ και Γολιάθ αναφέροντας ότι : «...είναι μια μάχη που πρέπει να πολεμήσουμε γιατί αν σταματήσουμε και δεν κάνουμε τίποτα, οι πόλεις μας θα καταληφθούν από καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης και από αυτήν την “επιθετική” πλατφόρμα. Έχουμε εισαγάγει κανόνες στο Παρίσι, έχουμε εξασφαλίσει νέα ρυθμιστικά εργαλεία από την κεντρική κυβέρνηση. Απομακρύνουμε τα παράνομα τουριστικά ενοίκια. Τώρα, η Airbnb δεν επεκτείνεται πλέον στο Παρίσι: η δημοτική δράση την έχει σταματήσει. Η πρόκληση που αντιμετωπίζουμε στο επόμενο στάδιο είναι αυτή της ανάκτησης των κατοικιών που χάθηκαν, των σπιτιών που μετατράπηκαν σε παράνομα ξενοδοχεία. Μια πόλη, ανεξάρτητα από το πόσο ισχυρή είναι, δεν μπορεί να αναλάβει μόνη της, την Airbnb. Εδώ και μερικά χρόνια, καταβάλλουμε προσπάθειες για τη δημιουργία εταιρικής σχέσης πόλεων με τη Βαρκελώνη, τη Μαδρίτη, το Βερολίνο και το Άμστερνταμ, προκειμένου να διασφαλίσουμε ότι η Airbnb θα ρυθμιστεί καλύτερα. Πιστεύουμε ακράδαντα ότι αυτές οι πόλεις πρέπει να συνεργαστούν, με έναν πραγματικά συντονισμένο τρόπο, εάν θέλουμε να ελαττώσουμε την ανεξέλεγκτη δράση της Airbnb. Θα είμαστε πιο δυνατοί αν μπορούμε να παρουσιάσουμε ένα πιο ενωμένο μέτωπο». Ο έλεγχος της Airbnb αποτελεί παράμετρο για τον κοινωνικό και οικολογικό μετασχηματισμό της πόλης σύμφωνα με τον Ian Brossat. Και συνεχίζει: «Είναι σημαντικό να μπορούμε να κάνουμε διάκριση μεταξύ της «συνεργατικής οικονομίας» και των επιθετικών οικονομικών πρακτικών. Δεν έχουμε πρόβλημα με τους ιδιοκτήτες που αφήνουν τα σπίτια τους για μερικές εβδομάδες το χρόνο. Τους βοηθά να κερδίσουν λίγα περισσότερα χρήματα και επιτρέπει στους τουρίστες να επισκέπτονται χωρίς να ξοδεύουν όσο θα ξόδευαν σε ένα ξενοδοχείο. Ωστόσο, αυτό που δεν είναι αποδεκτό είναι η εμπορευματοποίηση του τομέα βραχυχρόνιας μίσθωσης, δηλαδή όταν οι ιδιοκτήτες αγοράζουν τρία ή τέσσερα διαμερίσματα και μερικές φορές ολόκληρες πολυκατοικίες και τα μετατρέπουν σε καταλύματα βραχυπρόθεσμης ενοικίασης, διαθέσιμα όλο το χρόνο σε αυτές τις πλατφόρμες. Για εμάς, υπάρχει μια σαφής διαφορά μεταξύ των δύο. Θέλουμε να επιτρέψουμε πρακτικές «οικονομίας διαμοιρασμού», ενώ παράλληλα επικηρύσσουμε τις επιθετικές οικονομικές πρακτικές».

4.2 Το παράδειγμα της Ισπανίας

Στα χρόνια που ακολούθησαν την έναρξη της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης, η Ισπανία υπήρξε ένας σημαντικός εκπρόσωπος του κοινωνικού κινήματος ενάντια στην κρίση. Το 2011 ο ακτιβισμός στην πόλη της Βαρκελώνης είναι έντονος και εκδηλώνεται με συγκεντρώσεις των αγανακτισμένων Ισπανών, οι οποίοι διαμαρτύρονται ενάντια στην έλλειψη δημοκρατίας, των κοινωνικών επιπτώσεων της κρίσης για την επικράτηση της οικονομικής και πολιτικής ελίτ (Hughes, 2011). Το καλοκαίρι του 2017, μια νέα προσθήκη σε αυτό το ήδη πλούσιο συνονθύλευμα αλληλεγγύης και διαμαρτυρίας μπήκε στη διεθνή συνείδηση μετά από ένα ευρέως αναφερθέν κύμα κινητοποιήσεων κατά του τουρισμού. (Hughes, 2018).

Από το έτος 2015, η δήμαρχος της Βαρκελώνης Ada Colau, εισάγει το πρώτο μέτρο για τον έλεγχο των βραχυχρόνιων μισθώσεων, που είναι η υποχρεωτική αδειοδότηση από τις δημοτικές αρχές με την ταυτόχρονη καταβολή παράβολου (Hughes, 2018). Ακολούθησε στη συνέχεια μια σειρά από μέτρα που είχαν ως στόχο την καταγραφή των διατιθέμενων καταλυμάτων προς βραχυχρόνια μίσθωση, τον περιορισμό τους και την επιπρόσθετη φορολόγηση των ιδιοκτητών καθώς και την λήψη πιο αυστηρών μέτρων όπως επί τόπου έρευνα από κλιμάκια του δήμου ή/και επιβολή προστίμων στους μη έχοντες άδεια (Γκασιάμης, 2019). Ακόμη το 2015, η πόλη επέβαλε πρόστιμο στις Airbnb και HomeAway 30.000 € για τη διαφήμιση διαμερισμάτων χωρίς άδεια στις διαδικτυακές πλατφόρμες τους. Όταν και οι δύο πλατφόρμες δεν κατάφεραν να αντιμετωπίσουν τα παράπονα της διοίκησης της πόλης, τους επιβλήθηκαν νέα πρόστιμα 600.000 ευρώ το 2016 (Burgen, 2017b).

Ακόμη, οργανώθηκαν εκστρατείες που σκοπό είχαν την ευαισθητοποίηση των τουριστών σχετικά με τις επιδράσεις που ασκούν στην τοπική κοινωνία, όσον αφορά τις οχλήσεις και την περιβαλλοντική βιωσιμότητα. Η καλοκαιρινή εκστρατεία Compartim Barcelona (Let's Share Barcelona) το 2017, είχε σκοπό να προτρέψει όσους μένουν σε τουριστικά διαμερίσματα να μην προκαλούν ηχορύπανση τις νυχτερινές ώρες & να χρησιμοποιούν ορθολογικά τους κάδους απορριμμάτων και ανακύκλωσης ώστε όλοι να ζούνε σε μία καθαρή και βιώσιμη πόλη. Όμως οι διοργανώσεις αυτές δεν είχαν όλες ήπιο και συμβουλευτικό χαρακτήρα. Το ίδιο καλοκαίρι σημειώθηκε μια νέα και σημαντική αλλαγή στις διαμαρτυρίες κατά της τουριστικής βιομηχανίας, με πιο βίαιες μορφές δράσης, συμπεριλαμβανομένων πράξεων βανδαλισμού, στόχευσης τόσο των επιχειρηματικών συμφερόντων όσο και των ξένων τουριστών στη Βαρκελώνη και άλλων σημαντικών τουριστικών προορισμών της Καταλονίας οι οποίες μεταδόθηκαν διαδικτυακά μέσω

ιστοτόπων όπως το Youtube και το Twitter. Αυτό είχε ως συνέπεια την μίμηση και χρήση παρόμοιων τακτικών και από άλλες πόλεις της Ισπανίας (Baran, 2017). Τα γεγονότα αυτά πήραν ακόμη μεγαλύτερη έκταση καθώς έγιναν πρώτο θέμα διεθνώς σε πολλούς ειδησεογραφικούς οργανισμούς. Αν και τέτοιες ακραίες πράξεις βίας και ρατσισμού (αποστροφή προς μια ομάδα ανθρώπων που διαθέτει κάποιο ή κάποια κοινά χαρακτηριστικά) δεν έχουν θέση και επικρίνονται από κάθε κοινωνία δικαιοσύνης, ισότητας και δημοκρατικών αξιών, δεν πρέπει να αγνοήσουμε και πρέπει να προβληματιστούμε από το γεγονός ότι αυτές οι πράξεις έχουν προκύψει ως απόρροια των αλληπάλληλων και σημαντικών μεταβολών στην εικόνα της πόλης. Η γένεση της μεγάλης αλλαγής εντοπίζεται στην περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων του 1992. Αυτό είναι το κομβικό σημείο όπου η Βαρκελώνη μετά την αποβιομηχανοποίηση της (1970-1980) έγινε «μάρκα» και η πόλη τέθηκε προς πώληση ως μέρος ενός προγράμματος ανάπτυξης με στόχο τη μετατροπή της Βαρκελώνης σε «προορισμό που δεν πρέπει να χάσετε» στον κατάλογο όλων των μεγάλων διεθνών ταξιδιωτικών γραφείων. Ενώ η χρονική περίοδος από την έναρξη των Ολυμπιακών Αγώνων έως σήμερα, συνέβαλλε στην επιτυχή αναζωογόνηση της πόλης, προσελκύοντας ξένες επενδύσεις καθώς και δεκάδες εκατομμύρια επισκέπτες στη Βαρκελώνη, η διαδικασία ανασυγκρότησης, προκάλεσε παράλληλα μια σειρά κοινωνικών και πολιτικών προβλημάτων, όπως ο κοινωνικός εκτοπισμός μέσω του εξευγενισμού καθώς και η ανομοιομορφία στην κατανομή των πλεονεκτημάτων και των κερδών από την ανάπτυξη της με αποτέλεσμα την αύξηση των ανισοτήτων σε ολόκληρη την πόλη (Hughes, 2018).

«Το μείζον ζήτημα για τη Βαρκελώνη είναι ο μη βιώσιμος και συνεχώς αυξανόμενος αριθμός τουριστών που δέχεται κάθε χρόνο» (Huges, 2018). «Μόλις τον Ιούλιο του 2018 για πρώτη φορά επισκέφθηκαν τη χώρα 4,9% λιγότεροι επισκέπτες από μακρινές περιοχές σε σύγκριση με τον ίδιο μήνα του 2017» (Μητροπούλου, 2019, σελ.8).

Οι πόλεις στην Ισπανία λαμβάνουν διαφορετικά μέτρα για την διαχείρισης της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Στην Μαδρίτη, τον Μάρτιο του 2018, το δημοτικό συμβούλιο ανακοίνωσε νέα μέτρα για τις τέσσερις περιοχές του κέντρου. Τα περισσότερα από αυτά συμβαδίζουν με τα μέτρα που λήφθηκαν από την Βαρκελώνη (Govan, 2018). Επιπρόσθετα όμως, στο ιστορικό κέντρο εφαρμόζεται κανονισμός, σύμφωνα με τον οποίο, τα διαμερίσματα που προορίζονται για βραχυχρόνια μίσθωση οφείλουν να έχουν ξεχωριστή είσοδο για τους τουρίστες και ξεχωριστή για τους μόνιμους κατοίκους. Λόγω του δομικού ιστού της πόλης, αυτός ο κανονισμός αποκλείει το μεγαλύτερο ποσοστό

κατοικιών/διαμερισμάτων από την δυνατότητα χρήσης των πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης. Επιπλέον, στα κτίρια όπου υπάρχουν περισσότεροι ιδιοκτήτες, η συνέλευση των ιδιοκτητών (*comunidades de propietarios*) μπορεί με συλλογικές διαδικασίες να απαγορεύσει την ενοικίαση διαμερισμάτων σε τουρίστες (Vázquez, Rodríguez-Pina, Blanchar, Bohórquez, 2019).

Στην Βαλένθια, τα εγγεγραμμένα ενοίκια βραχυχρόνιας χρήσης μπορούν να βρίσκονται μόνο πάνω από επαγγελματικούς χώρους και κάτω από κατοικίες. Ενδέχεται να μην βρίσκονται στον ίδιο όροφο με τα κανονικά σπίτια και λιγότερο από το 50% των κτιριακών μονάδων μπορεί να χρησιμοποιηθεί για βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις, διαφορετικά ολόκληρο το κτίριο θα θεωρείται ότι ασχολείται με δραστηριότητες στον τριτογενή τομέα. Η πόλη κάνει επίσης διάκριση μεταξύ ακινήτων που ενοικιάζονται 365 ημέρες το χρόνο, και εκείνων των οποίων οι ιδιοκτήτες τα νοικιάζουν σποραδικά όταν οι ίδιοι είναι μακριά για διακοπές. Σε αυτήν τη δεύτερη περίπτωση, δεν υπάρχει συγκεκριμένο χρονικό όριο, αν και ορισμένες γειτονιές εισάγουν πρόσθετους περιορισμούς (Vázquez, Rodríguez-Pina, Blanchar, Bohórquez, 2019).

4.3 Το παράδειγμα της Ιταλίας

Η Ιταλία είναι η μόνη χώρα, από αυτές που μελετώνται, όπου τα μέτρα ελέγχου των βραχυχρόνιων μισθώσεων εφαρμόζονται καθολικά σε όλη τη χώρα. Τον Οκτώβριο του 2017, η ιταλική κυβέρνηση ψηφίζει το νόμο για τη φορολόγηση και τη νέα νομοθεσία των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Σύμφωνα με τον νέο νόμο, «Airbnb Law», δίνεται η δυνατότητα στους ιδιοκτήτες ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, να υπαχθούν στην κατηγορία φορολόγησης του 21% στα βραχυπρόθεσμα έσοδα από ενοίκια, αντί της παραδοσιακής κλιμακούμενης φορολογίας βάσει των συνολικών ατομικών εισοδημάτων (που κυμαίνονται από 23% έως 43%). Η μίσθωση χαρακτηρίζεται ως «βραχυπρόθεσμη» για τη χρήση του χαμηλότερου φόρου 21% εάν δεν υπερβαίνει τις 30 ημέρες (φορολογικό καθεστώς της *Cedolare Secca*). Το μέτρο στοχεύει στην καταπολέμηση των αδήλωτων τουριστικών καταλυμάτων, καθώς μέσω της φοροελάφρυνσης δίνει κίνητρο στους ιδιοκτήτες να δηλώσουν τα εισοδήματά τους από βραχυχρόνια μίσθωση (Calderone, 2017). Επιπλέον οι οικοδεσπότες στην Ρώμη, πρέπει να ενημερώνουν, μέσω ειδικής πλατφόρμας, τις αρμόδιες

αρχές για τα στοιχεία των φιλοξενουμένων τους, παρέχοντας φωτοαντίγραφο της ταυτότητας ή του διαβατηρίου τους.

Σύμφωνα με έρευνα που έχει διεξαχθεί από την Statista στο διάστημα από το 2008 μέχρι το 2019 ο αριθμός καταχωρίσεων καταλυμάτων στην Airbnb στην Ιταλία εκτοξεύθηκε από 58 μόνο καταχωρήσεις το 2008 σε περίπου 458.000 καταχωρήσεις το 2019 με την μεγαλύτερη αύξηση να παρατηρείται μεταξύ των ετών 2016-2017 (σχεδόν 150.000 επιπλέον καταλύματα). Αυτό αποτελεί μία ένδειξη ότι ο νόμος που εφαρμόστηκε το 2017 πέτυχε έως ένα βαθμό το στόχο του, δηλαδή τον περιορισμό των αδήλωτων καταλυμάτων.

4.4 Ευρώπη και αναζήτηση μοντέλου τουρισμού

Σε εκτενή έρευνα του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου (Γραφείο για τις Δομικές Πολιτικές και Πολιτικές Συνοχής), τα αποτελέσματα της οποίας δημοσιεύτηκαν τον Οκτώβριο του 2018, τονίζεται ότι ο υπερτουρισμός ως φαινόμενο βρίσκεται ακόμα στην αρχή του κύκλου πολιτικής. Η θεωρία του «κύκλου πολιτικής» υποστηρίζει ότι οι πολιτικές αναπτύσσονται μέσα από στάδια, το πρώτο εκ των οποίων είναι η ρύθμιση της ατζέντας που είναι απαραίτητη για τη διαμόρφωση της πολιτικής (Μητροπούλου, 2019, σελ.16). Όπως προκύπτει από την έρευνα, η Ευρωπαϊκής Ένωσης βρίσκεται στο πρώτο στάδιο του κύκλου πολιτικής για το ζήτημα του υπερτουρισμού. Επομένως, είναι αδύνατο αλλά και μη επιθυμητό, να προκύψουν ασφαλείς, εμπεριστατωμένες και κυρίως συγκεκριμένες προτάσεις πολιτικής, στρατηγικής διαχείρισης του φαινομένου, καθώς δεν υπάρχουν επαρκείς εμπειρικές αποδείξεις (Peeters, Gössling, Klijs, Milano, Novelli, Dijkmans, Eijgelar, Hartman, Heslinga, Isaac, Mitas, Moretti, Nawijn, Papp & Postma, 2018, σελ. 15). Οι συγγραφείς της μελέτης, μεταξύ άλλων, υπογραμμίζουν ότι η δυσκολία για κοινή συναίνεση σε θέματα αντιμετώπισης του υπερτουρισμού προκύπτει και από την έλλειψη σχετικών δεικτών που θα χρησιμοποιούνται για την εκτίμηση του κινδύνου μιας περιοχής από τις επιπτώσεις του φαινομένου. Η συγκεκριμένη μελέτη είναι η πρώτη συντονισμένη προσπάθεια να χρησιμοποιηθεί ένα εύρος στατιστικών στοιχείων στο περιφερειακό επίπεδο NUTS 2 (second level of the Nomenclature of Territorial Units for Statistics) και να αναγνωριστούν εκείνες οι περιοχές που έχουν ήδη εισέλθει σε «κατάσταση υπερτουρισμού» (state of overtourism). Για τη μελέτη αυτή εξετάστηκαν 290 περιοχές, σε 53 εκ των οποίων υπήρχε τουλάχιστον μία περιοχή στην οποία ο υπερτουρισμός έχει ήδη κάνει την εμφάνισή του (Peeters et al., 2018).

Ανάμεσα στα ευρήματα υπάρχει ένα σύνολο των επικρατέστερων δεικτών που σχετίζονται με τον υπερτουρισμό. Αυτοί είναι :

- Τουριστική πυκνότητα (κλίνες - διανυκτερεύσεις ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο) και ένταση (κλίνες - διανυκτερεύσεις ανά κάτοικο)*
- Το μερίδιο που κατέχει η δυναμική κλινών της πλατφόρμας Airbnb στη συνολική δυναμική κλινών που διατίθενται μέσω των δύο κυριότερων πλατφορμών Airbnb και Booking.com*
- Το μερίδιο του τουρισμού στο τοπικό Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ)*
- Ένταση αφίξεων μέσω αέριων μέσων (αφίξεις από αέρος διαιρεμένες με τον αριθμό των κατοίκων)*
- Εγγύτητα σε αεροδρόμιο, λιμάνια κρουαζιέρας και Μνημεία Παγκόσμιας Κληρονομιάς της UNESCO*

Σύμφωνα με τους ερευνητές οι πιο ευπαθείς προορισμοί δεν είναι οι πόλεις σε αντίθεση με την εικόνα που προβάλλεται μέσω δημοσιευμάτων. Οι αναλύσεις μελετών περίπτωσης καταλήγουν στο ότι οι παραθαλάσσιες και νησιωτικές περιοχές καθώς και οι περιοχές της υπαίθρου με πολιτιστική και φυσική κληρονομία σηκώνουν σε μεγαλύτερο βαθμό το βάρος του υπερτουρισμού. Μάλιστα κάποιες από αυτές αρχικά δεν είχαν αναγνωριστεί ως περιοχές που υφίστανται το φαινόμενο του υπερτουρισμού αλλά μετά από την επεξεργασία των δεδομένων αναγνωρίστηκε ότι κινδυνεύουν πολύ από αυτόν (Μητροπούλου, 2019, σελ.17).

Ένα ακόμα συμπέρασμα, που αντικρούει την κυρίαρχη αντίληψη, είναι ότι, ενώ οι αρνητικές επιπτώσεις εντοπίζονται συνήθως στην κοινωνική επίδραση του υπερτουρισμού, οι μελέτες περίπτωσης δείχνουν ότι και οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις είναι αρκετά συχνές, κυρίως όμως σε περιοχές εκτός πόλεων (Peetersetal., 2018, σελ. 16-17).

Σύμφωνα με την έκθεση του μη κερδοσκοπικού οργανισμού «the Travel Foundation» (Wood, Milstein & Broadhurst, 2019) το «αόρατο βάρος» του τουρισμού απειλεί παγκόσμια πολιτιστικά και περιβαλλοντικά περιουσιακά στοιχεία τεράστιας φήμης και αξίας με μη ορατές και μετρήσιμες επιπτώσεις στην οικονομία. Πέρα από τους κλασσικούς τουριστικούς προορισμούς η μεγάλη πλειονότητα των προορισμών είναι απροετοίμαστη και δεν διαθέτει τον προϋπολογισμό και την εξειδίκευση για τη διαχείριση της συνεχώς κλιμακούμενης ζήτησης και επίβλεψη της σωστής αξιολόγησης των επιπτώσεων του τουρισμού στις τοπικές υποδομές

και τους πόρους της. Οι πιο ευάλωτοι προορισμοί στον κόσμο είναι επομένως αυτοί που θα δεχθούν πιο έντονα τα κάτωθι :

- Οι επιπτώσεις στην κλιματική αλλαγή είναι πιθανό να καταστρέψουν τις οικονομίες που εξαρτώνται κυρίως από τον τουρισμό.
- Η ανάπτυξη της παγκόσμιας μεσαίας τάξης οδηγεί την ανάπτυξη σε μη βιώσιμα επίπεδα.
- Το ποσοστό οικονομικής εξάρτησης από τον τουρισμό είναι υψηλότερο.
- Η ικανότητα της τοπικής αυτοδιοίκησης να διαχειρίζεται την ανάπτυξη με οικονομικούς ή κοινωνικούς όρους είναι χαμηλή.

Αυτή η έκθεση επιζητά πιο προηγμένα συστήματα για τη διαχείριση της αναπτυσσόμενης και ευημερούσας οικονομίας του τουρισμού. Μόνο εάν γίνει κατανοητό ότι τα ιστορικά, κοινωνικοπολιτισμικά και περιβαλλοντικά περιουσιακά στοιχεία ενός τόπου αποτελούν το θεμέλιο των τουριστικών οικονομιών, μπορούν να πραγματοποιηθούν επενδύσεις για τη σωστή διαχείριση των μελλοντικών περιουσιακών στοιχείων (Wood et al., 2019).

5 Μελέτη περίπτωσης : Ελλάδα και Airbnb

Η Ελλάδα αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους τουριστικούς προορισμούς σε παγκόσμιο επίπεδο. Σύμφωνα με τους δείκτες της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ) το διάστημα 2010-2018 οι διεθνείς ταξιδιωτικές αφίξεις στη χώρα μας υπερδιπλασιάστηκαν από 15 εκ. περίπου το 2010 σε 33 και πλέον εκ. το 2018. Μάλιστα από το 2015 και μετά οι διεθνείς αφίξεις είναι συνεχώς άνω των 25 εκ. Αντίστοιχα οι διεθνείς ταξιδιωτικές εισπράξεις την ίδια περίοδο κυμάνθηκαν μεταξύ 9,5 -14,5 δις € ενώ μόλις το 2018 ξεπέρασαν το όριο φτάνοντας στα 16 και πλέον δις € (Βαγιονής & Σώκλης, 2020). Για το έτος 2019 οι διεθνείς αφίξεις ξεπέρασαν τις 34εκ. και οι διεθνείς ταξιδιωτικές εισπράξεις τα 18 δις € (Ροδουσάκης & Σώκλης, 2020).

Σύμφωνα με έρευνα της Grant Thornton (2015), η αύξηση ζήτησης της τουριστικής διαμονής στην Ελλάδα, ευνόησε και επέκτεινε το δίκτυο των ηλεκτρονικών πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η αύξηση της τουριστικής κίνησης από το εξωτερικό συνέπεσε χρονικά με την οικονομική κρίση στη χώρα, την αύξηση της ανεργίας και την ανάγκη ανεύρεσης εναλλακτικών πηγών εσόδων, γεγονός που ενίσχυσε περαιτέρω την οικονομία διαμοιρασμού στη χώρα μας.

5.1 Airbnb & ελληνική αγορά

Η λειτουργία της Airbnb και αντίστοιχων πλατφορμών, έδωσε την ευκαιρία σε χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων να μισθώσουν όχι μόνο εξοχικές κατοικίες, αλλά και διαμερίσματα ή δωμάτια σε τουρίστες, δημιουργώντας μια νέα δυναμική στην τουριστική αγορά και εξασφαλίζοντας ένα επιπλέον εισόδημα στον οικογενειακό του προϋπολογισμό. Η ταχύτατη εξέλιξή τους στην Ελλάδα επισφραγίζεται από το γεγονός ότι από το 2011 που οι καταχωρήσεις καταλυμάτων στις ηλεκτρονικές πλατφόρμες ήταν μόλις 132, έφτασαν στις 126.000 και πλέον καταχωρήσεις το 2018 με την μεγαλύτερη αύξηση να παρουσιάζεται τα τελευταία χρόνια (2015: περίπου 26.000 καταχωρήσεις, 2016: περίπου 57.000 καταχωρήσεις, 2017: περίπου 96.000 καταχωρήσεις, 2018: περίπου 126.000 καταχωρήσεις), σύμφωνα με όσα αναφέρει μελέτη που εκπόνησε το Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών (ΚΕΠΕ) με τίτλο: «Εξελίξεις στη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στην Ελλάδα». Η μελέτη βασίστηκε σε στοιχεία της διεθνούς βάσης δεδομένων AirDNA, η οποία καταγράφει τις δραστηριότητες βραχυχρόνιας μίσθωσης

ακινήτων μέσω της Airbnb, της μεγαλύτερης από τις διεθνείς πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης (Κοριμέντζας, 2019).

Συνεισφορά του τουρισμού στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ)

Συνήθως υπάρχει μια υπερεκτίμηση της συμβολής του τουρισμού τόσο στην ελληνική οικονομία (18 δις. ευρώ ήτοι 11,7% ΑΕΠ το 2019) όσο και στην απασχόληση (16,7%). Η εκτίμηση της συνεισφοράς του στο ΑΕΠ γίνεται με την απλή διαίρεση της εγχώριας τουριστικής δαπάνης με το ΑΕΠ της οικονομίας. Έτσι όμως υπάρχει υπερεκτίμηση της συμβολής του τουρισμού στην οικονομία γιατί αυτή περιλαμβάνει, κατανάλωση εισαγόμενων προϊόντων ενώ δεν λαμβάνει υπόψη τις ενδιάμεσες αναλώσεις που χρησιμοποιούνται για να παραχθεί το τουριστικό προϊόν που απαιτείται για την κάλυψη της τουριστικής ζήτησης, οι οποίες συμπεριλαμβάνουν και εισαγόμενες εισροές.

Δηλαδή, δεν μετράμε με ακρίβεια την οικονομική δραστηριότητα του τουρισμού, καθώς δεν διαθέτουμε τα αναγκαία εργαλεία. Έτσι, ακούγονται εκτιμήσεις με τεράστιες αποκλίσεις ως προς την άμεση και έμμεση συμβολή στο ΑΕΠ (φτάνουν μέχρι 30,9% σύμφωνα με τον ΣΕΤΕ), και στην απασχόληση (μέχρι 44,2% σύμφωνα με τον ΣΕΤΕ). Αυτό είναι ένα γενικότερο πρόβλημα στη χώρα μας, η οποία διαθέτει περιορισμένη «συλλογική αναλυτική δυνατότητα» και δεν στηρίζεται στον «τεκμηριωμένο σχεδιασμό και ανάλυση των δημόσιων πολιτικών» που υλοποιούνται (Λαμπριανίδης, 2020, σελ.7-8).

Η σύγχρονη αναγνωρισμένη προσέγγιση για την εκτίμηση της συμβολής του τουριστικού τομέα στην οικονομία είναι μέσω του συστήματος των Δορυφόρων Λογαριασμών Τουρισμού (ΔΛΤ) (satellite accounts), δια των οποίων εκτιμάται η τουριστική ακαθάριστη προστιθέμενη αξία, το τουριστικό ακαθάριστο εγχώριο προϊόν και ο δείκτης της συμβολής του τουρισμού στην οικονομία (tourism ratio). Όπως προκύπτει από τα στοιχεία του ΟΟΣΑ για το 2017 ο μέσος όρος (μ.ό.) της άμεσης συμβολής του τουρισμού στο ΑΕΠ στις χώρες του ΟΟΣΑ ήταν 4,4% και στην Ελλάδα ήταν 6,8% και αντίστοιχα για την απασχόληση ο μ.ό του ΟΟΣΑ ήταν 6,9% και της Ελλάδας 10,0%. Το εν λόγω μέγεθος μπορεί να φαίνεται «μικρό» σε σχέση με όσα συνήθως δημοσιεύονται για τη συμβολή του τουρισμού στην ελληνική οικονομία, αλλά είναι σε απόλυτη αντιστοιχία με τα σχετικά μεγέθη που ανακοινώνουν και άλλες χώρες της ΕΕ.

Χώρα	Tourism ratio
Ελλάδα	4,6%-5,6%*
Ισπανία	5,1%
Ιταλία	3,9%
Μάλτα	5,8%
Πορτογαλία	5,6%
ΕΕ	3,4%

Εικόνα 3-Τουρισμός και ΑΕΠ

Η συμβολή του τουρισμού στην Ελλάδα και σε ανταγωνίστριες χώρες.

*Εκτίμηση των Ροδουσάκης & Σόκλης

Πηγή: Eurostat, Tourism Satellite Accounts, 2019 Edition

Στην «εικόνα 3» παρουσιάζονται τα αντίστοιχα μεγέθη που αφορούν επιλεγμένες, τουριστικά ανταγωνίστριες, χώρες, ήτοι την Ισπανία, την Ιταλία, τη Μάλτα, την Πορτογαλία, καθώς και ο μέσος όρος των χωρών της ΕΕ, όπως προκύπτουν από πρόσφατο δελτίο της Eurostat (2019). Όπως παρατηρούμε, η συμβολή του τουρισμού στις εν λόγω οικονομίες κυμαίνεται στο εύρος από 3,9% (Ιταλία) έως 5,8% (Μάλτα), ενώ ο αντίστοιχος μέσος όρος των χωρών της ΕΕ είναι της τάξης του 3,4%. Όπως παρατηρούμε, η συμβολή του τουρισμού στην ελληνική οικονομία είναι σημαντικά υψηλότερη (μεσοσταθμικά κατά περίπου 50%) από τον μ.ο. των χωρών της ΕΕ, αλλά σε απόλυτη αντιστοιχία με αυτήν των άλλων χωρών του ευρωπαϊκού Νότου. Συνεπώς, η εκτίμησή μας για τη συμβολή του τουρισμού στην ελληνική οικονομία (4,6%-5,6%) είναι απολύτως ρεαλιστική και σε αντιστοιχία με τις σχετικές εκτιμήσεις άλλων χωρών της ΕΕ (Ροδουσάκης, Σόκλης, 2020).

Εξέλιξη Airbnb στην Ελλάδα

Στο Συνέδριο BnB Guest 2020 που πραγματοποιήθηκε στις 11 Φεβρουαρίου 2020 ανακοινώθηκαν από την εκπρόσωπο της AirDNA τα κάτωθι πορίσματα από την επεξεργασία των δεδομένων βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα:

Από τον Δεκέμβριο του 2018 μέχρι τον Δεκέμβριο του 2019, τα διαθέσιμα καταλύματα αυξήθηκαν από 76.369 σε 94.592, μια αύξηση της τάξης του 23,9%, ενώ ταυτόχρονα η πληρότητα μειώθηκε κατά 15% από 45,4% σε 38,6% και το εισόδημα ανά ακίνητο

(RevPAR – Revenue per Active Rental) μειώθηκε από €47.98 σε €43.46, μείωση της τάξης του 9,4%. Τέλος, το μέσο ημερήσιο μίσθωμα αυξήθηκε κατά 6,5% από τα €105.62 στα €112.48 (The Sparrow, 2019).

Η αύξηση των διαθέσιμων καταλυμάτων και του ημερήσιου μισθώματος, η μείωση της πληρότητας μεταξύ των ετών 2018-2019 αλλά και μεταξύ των ετών 2017-2018 (Συνέδριο BnB Guest 2019), η μείωση του εισοδήματος ανά ακίνητο, σε συνδυασμό με την συνεχώς αυξανόμενη εισροή διεθνούς τουρισμού για τα έτη αυτά, αποτελεί μια ισχυρή ένδειξη ότι, σύμφωνα με την ισχύουσα μέχρι εκείνη την στιγμή οικονομική πραγματικότητα, η Airbnb έχει πλησιάσει την μέγιστη φέρουσα ικανότητά της στη χώρα μας.

5.2 Νομοθετικό και Φορολογικό πλαίσιο

Αρχικά οι βραχυχρόνιες μισθώσεις στην Ελλάδα εμφανίστηκαν σποραδικά, ανοργάνωτα και χωρίς να υπάρχει απαίτηση δήλωσης των καταλυμάτων και της συγκεκριμένης δραστηριότητας στο φορολογικό μας σύστημα. Πέρασαν αρκετά χρόνια χρήσης της πλατφόρμας χωρίς σαφής νομοθεσία στην ελληνική επικράτεια.

Πλέον το νομικό πλαίσιο που αφορά στις βραχυχρόνιες μισθώσεις στην Ελλάδα καλύπτεται από το άρθρο 111 του Ν.4446/2016, ως τροποποιήθηκε με το άρθρο 36 του Ν.4465/2017, ΦΕΚ Α 47/4.4.2017 και στη συνέχεια αντικαταστάθηκε με τα άρθρα 83 και 84 του Ν.4472/2017 (ΦΕΚ Α 74/19.5.2017) και συμπληρώθηκε με τις ΠΟΛ.1187/2017 & ΠΟΛ.1170/2018 (τροποποίηση της 1178/2017). Η πλατφόρμα του Υπουργείου Οικονομικών τελικά άνοιξε τον Αύγουστο του 2018. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, η κατηγορία αστικών μισθώσεων για χρήση κατοικίας με τη μορφή προσωρινής διαμονής, *«μπορεί να έχει ως εκμισθωτή οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, χωρίς περιορισμό από ασυμβίβαστα και χωρίς να αποκτά φορολογικά ή νομικά επαγγελματική ή εμπορική ιδιότητα (έναρξη επαγγέλματος) ή να πρέπει να έχει ξεχωριστό Κωδικό Αριθμό Δραστηριότητας»* (www.taxheaven.gr). Υπάρχει σαφής διαφοροποίηση αυτής της «ειδικής κατηγορίας αστικών μισθώσεων» από τις μισθώσεις τουριστικών καταλυμάτων. Οι διατάξεις που αφορούν σε βραχυχρόνιες μισθώσεις απαγορεύουν ρητά τις παροχές άλλων υπηρεσιών σύμφωνα με το Ν.4446/2016 στο άρθρο 11. (Μπαγκλή, 2019)

Οι διαχειριστές που σκοπεύουν να καταχωρήσουν τα καταλύματα στις πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης θα πρέπει να εγγραφούν στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» στις ψηφιακές πλατφόρμες: Η εγγραφή στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας

Διαμονής» γίνεται ανά εκμισθωμένο ακίνητο ξεχωριστά. Δηλαδή για το κάθε ακίνητο εκδίδεται ξεχωριστός αριθμός εγγραφής στο «Μητρώο». Ο αριθμός εγγραφής του κάθε ακινήτου πρέπει να αναρτάται σε εμφανές σημείο στις ψηφιακές πλατφόρμες και σε κάθε άλλο μέσο προβολής στο Διαδίκτυο. Κρίσιμο, πάντως, σε περίπτωση ελέγχου, είναι ο αριθμός να έχει αναρτηθεί σε εμφανές σημείο και να προκύπτει σε ποιο ακριβώς ακίνητο αφορά (Grant Thornton, 2019). Σύμφωνα τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Ν.4172/2013) οι ιδιοκτήτες θα φορολογούνται ως εξής:

Το εισόδημα που προκύπτει από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού, στα φυσικά πρόσωπα, θεωρείται ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία και ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 39 και 40 παράγραφος 4 του Ν. 4172/2013 εφόσον τα ακίνητα αυτά εκμισθώνονται επιπλωμένα μόνο με κλινοσκεπάσματα και καμία άλλη παροχή και φορολογείται με την κλίμακα που εφαρμόζεται στα ενοίκια με συντελεστές από 15% μέχρι και 45% (για εισοδήματα πάνω από 35.000 ευρώ). Για τα νομικά πρόσωπα το εισόδημα υπόκειται σε φόρο με τον εταιρικό συντελεστή. Απαλλάσσονται από τον ΦΠΑ οι βραχυχρόνιες μισθώσεις καταλυμάτων που δεν περιλαμβάνουν άλλες υπηρεσίες εκτός από παροχή κλινοσκεπασμάτων. Επιπλέον, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων απαλλάσσονται του τέλους χαρτοσήμου τέλος διαμονής (www.taxheaven.gr).

Ωστόσο, επιβάλλεται τέλος χαρτοσήμου σε ποσοστό 3,6% όταν οι διαχειριστές ακινήτων μισθώνουν ακίνητα από τους ιδιοκτήτες τους, προκειμένου να τα διαθέσουν περαιτέρω σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης με την ιδιότητα του υπεκμισθωτή (Ε2016/2019) (Grant Thornton, 2019).

Οι ιδιοκτήτες-διαχειριστές και εκμισθωτές των ακινήτων αυτών επιβαρύνονται όμως με τον ΕΝΦΙΑ του ακινήτου τους και από τους λειτουργικούς λογαριασμούς του νερού, της ηλεκτρικής ενέργειας, του φυσικού αερίου, του πετρελαίου θέρμανσης, των κοινοχρήστων, των δημοτικών τελών. Επιπλέον επιβαρύνονται με δαπάνες από το κόστος συντήρησης και τις δαπάνες από πιθανές ζημιές που μπορούν να προκαλέσουν οι επισκέπτες (Μπαγκλή, 2019).

Σε περίπτωση που υπάρχουν επιπλέον παροχές πέρα από τα κλινοσκεπάσματα, τα εισοδήματα θα φορολογηθούν ως χαρακτηρισμένα από επιχειρηματική δραστηριότητα. Οι μισθώσεις αυτές δεν εμπίπτουν στην έννοια της βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω ψηφιακής πλατφόρμας. Συνεπώς, δεν ισχύουν όλες οι παραπάνω υποχρεώσεις και πρέπει να προηγηθεί υποχρεωτικά η λήψη Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (ΕΣΛ) για την αντίστοιχη

κατηγορία τουριστικού καταλύματος. Τέλος αναφέρουμε ότι δεν έχουν εφαρμογή οι περιορισμοί του Ν.4446/2016, δηλαδή: α) μέγιστη διάρκεια μίσθωσης μέχρι 90 ή 60 ημέρες, β) εκμίσθωση μέχρι 2 ακίνητα ανά ΑΦΜ δικαιούχου εισοδήματος και γ) εισοδηματικό όριο των 12.000 ευρώ εάν η μίσθωση υπερβεί τις 90 ή 60 ημέρες. Οι παραπάνω περιορισμοί θα εφαρμοσθούν για συγκεκριμένες γεωγραφικές περιοχές και μόνον αφού εκδοθεί σχετική υπουργική απόφαση, η οποία ακόμη εκκρεμεί (Grant Thornton, 2019).

5.3 Οι πρώτες αντιδράσεις, μέχρι την αλλαγή πλεύσης

Αν και στη χώρα μας δεν έχουν παρουσιαστεί έντονα φαινόμενα υπερτουρισμού και τουρισμοφοβίας, όπως αυτά αναλύθηκαν ανωτέρω με κύριο εκφραστή τους την Ισπανία, ο κορεσμός με συνακόλουθες πράξεις αντίδρασης ήδη έχει αρχίσει να εκδηλώνεται, κυρίως όμως σημειακά και μεμονωμένα. Έχουν καταγραφεί αντιδράσεις μεταξύ ιδιοκτητών ή συνοίκων και οικοδεσποτών που συνυπάρχουν στην ίδια πολυκατοικία ή σε όμορες. Έχει ξεκινήσει ένας δικαστικός αγώνας μεταξύ ιδιοκτητών με αφορμή τον κανονισμό λειτουργίας της πολυκατοικίας και των συγκροτημάτων κατοικιών με σκοπό την παρεμπόδιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης λόγω ενόχλησης των ενοίκων που διαμένουν σε αυτά (Δελεβέγκος, 2018).

Ακολουθούν τρεις, αντικρουόμενες, αποφάσεις για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Σύμφωνα με απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, απορρίπτεται η αγωγή ιδιοκτήτη σε πολυκατοικία στην οδό Χένυδεν στην Αθήνα, με την οποία ζητά να απαγορευτεί η βραχυχρόνια μίσθωση διαμερίσματος. Το σκεπτικό του ενάγοντα, που απέρριψε η δικαιοσύνη, είναι ότι οι επισκέπτες οχλαγωγούν, αφήνουν απορρίμματα στους κοινόχρηστους χώρους, παρκάρουν στη θέση των μόνιμων κατοίκων και συνολικά δημιουργούν ανασφάλεια στους υπόλοιπους ενοίκους (Δελεβέγκος, 2019). Το Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών απέρριψε τη συγκεκριμένη αγωγή, λαμβάνοντας υπόψιν το Ν. 4446/2016 και τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του, βάσει των οποίων η οικονομική εκμετάλλευση διαμερίσματος μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων, που συνάπτονται μέσω ψηφιακών πλατφορμών για χρονική διάρκεια μικρότερη του έτους είναι νόμιμη. Η κα Μπατσάρα, που εκδίκασε την υπόθεση, διευκρινίζει ότι το επιχείρημα της όχλησης και της υπέρμετρης επιβάρυνσης των κοινόχρηστων χώρων, δεν είναι δυνατόν να σταθεί στην περίπτωση της πολυκατοικίας στη Χένυδεν. Κι αυτό επειδή, όπως επισημαίνει η δικαστική απόφαση, στις αναρτήσεις της μισθώτριας στις διάφορες ηλεκτρονικές πλατφόρμες αναγράφεται ρητά ότι στο μίσθιο

διαμέρισμα απαγορεύονται τα πάρτι, οι εκδηλώσεις, τα ζώα και το κάπνισμα, καθώς και ότι απαγορεύεται να βάζουν οι φιλοξενούμενοι δυνατή μουσική ή να κάνουν θόρυβο μεταξύ 10.30 μ.μ. και 06.30 π.μ., καθώς επίσης και μεταξύ 2.30 μ.μ. και 5.00 μ.μ.

Ένα ακόμη στοιχείο της υπερασπιστικής γραμμής της δικηγόρου είναι ότι ο υπεύθυνος της μισθώτριας εταιρείας πληροφόρησε τη διαχειρίστρια και τους ενοίκους, στο πλαίσιο γενικής συνέλευσης, ότι «μπορεί οποιοσδήποτε ένοικος να του τηλεφωνεί οποιαδήποτε, ακόμη και ακατάλληλη ώρα όταν παρουσιάζεται οποιοδήποτε πρόβλημα και να του το αναφέρει για την άμεση επίλυσή του από τον ίδιο, που κατοικεί μόνιμα πλησίον του μίσθιου». Συμπληρώνοντας η δικηγόρος στο ίδιο άρθρο αναφέρει ότι «*Πρόκειται για αστική βραχυχρόνια μίσθωση, η οποία φορολογείται από το κράτος μέσω του μητρώου ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής. Ως εκ τούτου, για την απαγόρευση των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων σχεδόν μονόδρομος είναι, με γενική συνέλευση, η πλειοψηφία των ενοίκων της πολυκατοικίας, να τροποποιήσει τον κανονισμό, απαγορεύοντας τη βραχυπρόθεσμη ενοικίαση*» (Δελεβέγκος, 2019).

Βέβαια τα επιχειρήματα αυτά, σε άλλες περιπτώσεις ήταν ικανά να οδηγήσουν σε αντίθετη απόφαση. Πρώτον στη Χαλκιδική, «όπου το Μονομελές Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης υποχρέωσε ιδιοκτήτρια να πάψει να εκμισθώνει την κατοικία της βραχυπρόθεσμα, κατά βάση τους καλοκαιρινούς μήνες» και δεύτερον «στο Ναύπλιο, όπου το Μονομελές Πρωτοδικείο έκανε δεκτή αίτηση ασφαλιστικών μέτρων με την οποία ο ενάγων ζήτησε και πέτυχε να σταματήσει η βραχυπρόθεσμη ενοικίαση διαμερίσματος» (Δελεβέγκος, 2019).

Η πρώτη εκδίκαση υπόθεσης καταγγελίας χρήσης καταλύματος μέσω Airbnb αφορά το Μονομελές Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης που υποχρέωσε ιδιοκτήτρια στη Χαλκιδική να σταματήσει την βραχυχρόνια εκμίσθωση της κατοικίας της κυρίως τους καλοκαιρινούς μήνες. Το ακίνητο, που βρισκόταν σε συγκρότημα κατοικιών, είχε αποκτήσει στις 16 Σεπτεμβρίου 2014, ειδικό σήμα λειτουργίας, κύριων τουριστικών καταλυμάτων (το οποίο καταργήθηκε από 1/10/2017). Εν προκειμένω, ύστερα από αγωγή των υπόλοιπων ιδιοκτητών του συγκροτήματος, το δικαστήριο υποχρέωσε την ιδιοκτήτρια να πληρώσει αποζημίωση 4.400 ευρώ και να σταματήσει την επαγγελματική χρήση του ακινήτου της, επειδή παραβιάζει τον κανονισμό του συγκροτήματος. Η ιδιοκτήτρια στράφηκε επίσης δικαστικά κατά των υπολοίπων ενοίκων.

Κι ενώ στη Χαλκιδική υπήρξε η πρώτη αγωγή που έγινε δεκτή, στο Ναύπλιο το Μονομελές Πρωτοδικείο, έκανε- ερήμην της καθ' ης εναγόμενης- για πρώτη φορά, δεκτή αίτηση έκδοσης

ασφαλιστικών μέτρων για την απαγόρευση της βραχυχρόνιας μίσθωσης του διαμερίσματος. Τα ασφαλιστικά μέτρα, βέβαια, έχουν ισχύ για χρονικό διάστημα 30 ημερών.

Ωστόσο, η έκδοση προσωρινής διαταγής, αρχικά, και στη συνέχεια η έκδοση ασφαλιστικών μέτρων υπήρξαν αρκετές δικαστικές ενέργειες, ώστε ο εναγόμενος να πάψει να διαθέτει το ακίνητό του μέσω ιστοσελίδων διαμοιρασμού (Δελεβέγκος, 2019).

Οι δικαστικές διενέξεις στη χώρα μας φαίνεται προς το παρόν να εντοπίζονται μεταξύ φυσικών προσώπων και όχι μεταξύ κλάδων και ηλεκτρονικών πλατφορμών. Ο τουριστικός κλάδος με εκπροσώπους το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΞΕΕ) και την Πανελλήνια Ομοσπονδία Ξενοδόχων (ΠΟΞ) περιορίζεται σε επίμονες και πιεστικές προτάσεις προς την κυβέρνηση. Ωστόσο, σήμερα το κλίμα είναι πολεμικό καθώς η εκδήλωση της πανδημίας αποκάλυψε τα πιο δυστοπικά σενάρια για τον τουρισμό. Σύμφωνα με άρθρο του Δημήτρη Χρυσικόπουλου (2020) *Θρυαλλίδα για το πολεμικό κλίμα αποτέλεσε το πακέτο προτάσεων που κατέθεσαν η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ξενοδόχων και το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος προς την κυβέρνηση, το οποίο, μεταξύ άλλων, προβλέπει προσωρινή αναστολή των βραχυχρόνιων μισθώσεων σε κάθε ακίνητο για λόγους δημόσιας υγείας και περιορισμό των βραχυχρόνιων μισθώσεων σε αδειοδοτημένα από το υπουργείο Τουρισμού καταλύματα. Θέτουν μάλιστα ως προϋπόθεση τα ακίνητα ιδιωτών που προσφέρονται για βραχυχρόνια μίσθωση, για λόγους προστασίας της δημόσιας υγείας, να πληρούν τους όρους και τις προδιαγραφές του άρθρου 46 του Ν. 4179/2013, δηλαδή να είναι μονοκατοικίες τουλάχιστον 80 τ.μ. με ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση, που αδειοδοτούνται και ελέγχονται από το υπουργείο.*

Οι προτάσεις αυτές προκάλεσαν την οργή του Συλλόγου Οικονομίας Διαμοιρασμού (ΣΟΔΙΑ), λέγοντας ότι πρόκειται για «παράλογη και αήθη ολομέτωπη επίθεση προς το καθεστώς των βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων, το οποίο, τα τελευταία χρόνια, ανθεί και στη χώρα μας, συμβάλλοντας, κι αυτό με τη σειρά του, στην εθνική οικονομία», προσθέτοντας ότι «η αναστολή του καθεστώτος των βραχυχρόνιων μισθώσεων συνεπάγεται, αναπόδραστα, τον συνωστισμό των πολιτών στις ξενοδοχειακές μονάδες και την, κατ' επέκταση, επικίνδυνη εκτίναξη της διασποράς του ιού». (Χρυσικόπουλος, 2020).

Σύμφωνα με τον ΣΟΔΙΑ οι προτάσεις αυτές σε καμία περίπτωση δεν βρίσκονται στην κατεύθυνση που επιτάσσει η σημερινή πραγματικότητα, δηλαδή την προστασία της δημόσιας υγείας, αντιθέτως η διατήρηση του θεσμού των βραχυχρόνιων μισθώσεων συμβάλλει στην καλύτερη διαχείριση και τήρηση των κανονισμών που επιβάλλει η

πανδημία, συμμετέχοντας ως κτιριακό δυναμικό στην τουριστική αγορά και αποσυμφορίζοντας με αυτόν τον τρόπο τα αμιγώς τουριστικά καταλύματα (Χρυσικόπουλος, 2020).

Μια διαφορετική προσέγγιση καταγράφεται σε ηλεκτρονική ανάρτηση εφημερίδας όπου σύμφωνα με τον πρόεδρο του Παρατηρητηρίου Τιμών Ακινήτων Νοτιοανατολικής Ευρώπης, κο Κώστα Γεωργάκο, *η μαζική ενοικίαση των διαμερισμάτων από ΜΚΟ για την εγκατάσταση οικογενειών προσφύγων σε συνδυασμό με την χρήση καταλυμάτων για βραχυχρόνια μίσθωση και την παύση της οικοδομικής δραστηριότητας την τελευταία 10-ετία στην Θεσσαλονίκη είχαν ως αποτέλεσμα να περιοριστεί σημαντικά ο αριθμός των προσφερόμενων ακινήτων προς μίσθωση και να αυξηθούν κατά 30% οι τιμές μίσθωσης των διαμερισμάτων* (Κοντογιαννίδης, 2020).

Ο συσχετισμός της αύξησης των ενοικίων μακροχρόνιας μίσθωσης, με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις είναι απολύτως δικαιολογημένος. Τα περισσότερα μισθωτήρια συμβόλαια μακροχρόνιας μίσθωσης που έχουν υπογραφεί το τελευταίο διάστημα αφορούν μηνιαίο μίσθωμα το οποίο είναι αυξημένο πάνω από 15% σε σχέση με το 2016. Στην περιοχή της Αττικής ο ρυθμός αύξησης των ενοικίων είναι της τάξης του 10%, με τη μεγαλύτερη αύξηση να εντοπίζεται στο κέντρο της Αθήνας, όπου τα ενοίκια έχουν αυξηθεί κατά 20% κατά μέσο όρο την τελευταία διετία, ενώ στις περιοχές εκτός του κέντρου η αντίστοιχη άνοδος εκτιμάται ότι κινείται στα επίπεδα του 10%-15%. (Βουργάνα, 2020)

Εκτός από την Αθήνα υπάρχουν και άλλες περιοχές στην χώρα που δέχονται αντίστοιχα έντονες πιέσεις. Κυρίως πρόκειται για περιοχές της νησιωτικής χώρας με περιορισμένα γεωγραφικά όρια που παράλληλα αποτελούν δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς (Κέρκυρα, Ρόδος). Σύμφωνα με άρθρο εφημερίδας *«Τα ελάχιστα εναπομείναντα διαμερίσματα (στην Κέρκυρα) δίνονται προς μόνιμη ενοικίαση σε τιμές απαγορευτικές, με τις γκαρσονιέρες να αγγίζουν τα 400 ευρώ, ενώ τα τριάρια και τα τεσσάρια διαμερίσματα να ξεκινούν από 600 με 700 ευρώ και να φτάνουν ακόμη και τα 1.000 ευρώ εάν είναι σε καλή κατάσταση, ενώ αν είναι νεόδμητο κτίσμα, ένα διαμέρισμα των 100 τετραγωνικών μέτρων μέσα στην πόλη της Κέρκυρας μπορεί να φτάσει μέχρι και τα 1.500 ευρώ ενοίκιο το μήνα.»*. (Κέρκυρα: Το Airbnb «διώχνει» φοιτητές, εκπαιδευτικούς και γιατρούς από το νησί, 2019). Αποτέλεσμα αυτής της «φρενιτίδας» (Airbnb) είναι ο εκτοπισμός άλλων κοινωνικών ομάδων από την πόλη που προσφέρουν μακροχρόνια έσοδα στον τόπο (εκπαιδευτικοί, φοιτητές, γιατροί).

Σε μείζον κοινωνικό ζήτημα έχει εξελιχθεί στη Ρόδο η εύρεση κατοικίας για μακροχρόνια μίσθωση, καθώς η έκρηξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει εκτινάξει στα ύψη και το κόστος των ενοικίων και έχει περιορίσει σημαντικά την διαθεσιμότητα. Το πρόβλημα δεν εντοπίζεται μόνο στους φοιτητές, τους δημοσίους υπαλλήλους και στους εργαζόμενους στα σώματα ασφαλείας, αλλά και στις οικογένειες. Υπάρχουν μαρτυρίες στην εφημερίδα της Ρόδου, «Δημοκρατική» από ανθρώπους που είναι σε αναζήτηση κατοικίας για περισσότερο από έναν χρόνο και πλέον, ενώ πολλοί είναι εκείνοι που αναζητούν σπίτι εκτός πόλεως με ό,τι αυτό συνεπάγεται. Επιπλέον, τα μισθώματα χαρακτηρίζονται πανάκριβα. Οι τιμές για τα πλήρως ανακαινισμένα ακίνητα, διαμορφώνονται σε περίπου 150-200 ευρώ για στούντιο, 280-400 ευρώ για γκαρσονιέρα και 350-550 ευρώ για τα δύνια, ενώ η μείωση στις τιμές για τα παλαιότερα ακίνητα δεν ξεπερνά το 10% (Φώτη, 2019).

Μεσ στην πανδημία

Το ξέσπασμα της πανδημίας έρχεται να ανατρέψει κάθε πρόβλεψη και να μεταβάλλει βίαια την καθημερινότητα των ανθρώπων. Ο τουρισμός αναμφίβολα δέχεται ισχυρό πλήγμα, το οποίο βιώνουν εντονότερα οι χώρες του Ευρωπαϊκού νότου. Σύμφωνα με άρθρο της eRED στις 24 Αυγούστου 2020 αναφέρεται ότι η εισερχόμενη ταξιδιωτική κίνηση παρουσιάζει «δραματική πτώση κατά 76,9% την περίοδο Ιανουαρίου-Ιουνίου 2020, με μόλις 2.178.000 ταξιδιώτες από το εξωτερικό να επισκέπτονται την χώρα έναντι 9.407.000 ταξιδιωτών την αντίστοιχη περίοδο του 2019 συμπαρασύροντας τις εισπράξεις οι οποίες εμφάνισαν μείωση κατά 87,5% σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του 2019» ». (eRED, 2020).

«Σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία, που ανακοίνωσε η Τράπεζα της Ελλάδος το ταξιδιωτικό ισοζύγιο τον Ιούνιο του 2020 εμφάνισε πλεόνασμα 28 εκατ. ευρώ, έναντι πλεονάσματος 2.363 εκατ. ευρώ τον αντίστοιχο μήνα του 2019, ως αποτέλεσμα των μεγάλων περιορισμών στις μετακινήσεις που προκάλεσε η πανδημία του κορωνοϊού». (eRED, 2020).

Σύμφωνα με τα στοιχεία της εταιρείας ερευνών βραχυχρόνιων μισθώσεων AirDNA η πληρότητα κατά τον μήνα Μάιο του 2020 στο κέντρο της Αθήνας υποχώρησε στο 35% από το 82% που είχε σημειώσει τον προηγούμενο Σεπτέμβριο. Αντίστοιχα το μέσο μηνιαίο εισόδημα διαμορφώθηκε σε επίπεδο χαμηλότερο των 400€ από 1.016€ τον προηγούμενο Σεπτέμβριο.

Παρά το γεγονός ότι και σε διεθνές επίπεδο οι ιδιωτικές κατοικίες προτιμώνται από τους ξένους επισκέπτες συγκριτικά με τις μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες, η ροή των επισκεπτών εξακολουθεί να είναι ισχυρή, μη επιτρέποντας στην αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων να ανακάμψει με ταχύ ρυθμό. Στην περίπτωση της ελληνικής αγοράς, αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τους ξένους επισκέπτες και σε πολύ μικρότερο από τους Έλληνες. Ακριβώς αυτός ο έντονα εποχικός χαρακτήρας είναι που έχει πλήξει και τις βραχυχρόνιες μισθώσεις στον σημερινό βαθμό. Στην Ελλάδα σχεδόν το 80% των επισκεπτών προέρχεται από χώρες του εξωτερικού. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Airbnb, προς το παρόν ο κύριος όγκος των κρατήσεων πραγματοποιείται από Έλληνες επισκέπτες, οι οποίοι έχουν πλέον αγγίζει το επίπεδο κρατήσεων που είχαν πραγματοποιήσει την ίδια περίοδο του 2019 (Ρουσάνογλου, 2020).

Αν και είναι σχετικά νωρίς για να εξάγουμε ασφαλή συμπεράσματα φαίνεται πως ύστερα από την εκδήλωση της πανδημίας, οι τουρίστες δεν είναι περισσότερο επιφυλακτικοί στην χρήση καταλυμάτων τύπου Airbnb απ' ό τι στη χρήση κλασσικών τουριστικών καταλυμάτων. Από την πιο πρόσφατη αρθρογραφία (Insider, 2020; Capital, 2020), διαφαίνεται προτίμηση στις απομονωμένες ιδιοκτησίες και σε αυτές όπου αποφεύγεται ο συνωστισμός και συγχρωτισμός πολλών ατόμων, υπάρχει γενικά προτίμηση σε καταλύματα που δεν μοιράζονται κοινόχρηστους χώρους. Αυτό σίγουρα είναι μια στροφή στα κριτήρια επιλογής του καταναλωτή που δεν αφήνει την Airbnb εκτός παιχνιδιού.

Κι αν πλέον η πανδημία οδήγησε αρκετούς ιδιοκτήτες στο να επιστρέψουν τα ακίνητά τους στην μακροχρόνια μίσθωση αυτό δεν οδήγησε απαραίτητα στην άμεση πτώση των ενοικίων μακροχρόνιας μίσθωσης. Η νέα έρευνα της Spitogatos για τα ενοίκια, φανερώνει ότι υπάρχουν περιοχές όπου διπλασιάστηκαν τα διαθέσιμα προς ενοικίαση ακίνητα. Τα στοιχεία δείχνουν τις διαφορές στις τιμές ενοικίασης και στα προσφερόμενα για ενοίκιο ακίνητα στην Αθήνα από το διάστημα προ της «καραντίνας» (1η Μαρτίου) μέχρι και σήμερα. Λόγω της μεγαλύτερης προσφοράς ακινήτων για ενοικίαση καταγράφονται μειώσεις τιμών σε περιοχές «κάστρα» του Airbnb, όπως το Παγκράτι (-4,66% από αρχές Μαρτίου) και το Χαλάνδρι (-5%). Παρά ταύτα, στο Κουκάκι, ίσως η μεγαλύτερη βάση ακινήτων Airbnb στην Ελλάδα, οι τιμές αυξήθηκαν κατά 2,3% ενώ μικρή αύξηση καταγράφεται και στην περιοχή Εξάρχεια - Νεάπολη. Η μεγαλύτερη αύξηση τιμών καταγράφεται στα ενοίκια του Νέου Κόσμου (σχεδόν +5%). Η «έξοδος» από το Airbnb σηματοδοτεί μια ακόμη σημαντική αλλαγή για την αγορά ακινήτων τα σπίτια "επιστρέφουν" ανακαινισμένα και επιπλωμένα στην αγορά. Στο ιστορικό κέντρο οι αγγελίες σπιτιών που δηλώνονται ως «ανακαινισμένο» ή «επιπλωμένο»

διπλασιάστηκαν (+102%), ενώ παρόμοια ήταν η τάση και σε άλλες περιοχές, όπως στο Κουκάκι (+40%) και στο Γκάζι -Μεταξουργείο - Βοτανικός (+75%) (Καντουνής, 2020).

5.4 Η στάση της Airbnb

Ο αντίκτυπος κάθε διάθεσης είτε επικριτικής είτε επιτιμητικής, σχετικά με τη χρήση των παροχών της Airbnb είναι άμεσος. Σε αυτό συμβάλλει η πολιτική της εταιρείας που προτρέπει οικοδεσπότες και χρήστες να σχολιάζουν την ποιότητα της διαμονής και της χρήσης της παροχής. Η εταιρεία αφουγκραζόμενη τα παράπονα, τις ανάγκες και τις απαιτήσεις τόσο των συμβαλλόμενων μελών της όσο και των ανταγωνιστών ή και των πολέμιών της, βρίσκεται σε μία συνεχή ανανέωση της πολιτικής της και ενημέρωση – εκπαίδευση των χρηστών της ώστε να προλαμβάνει ή να επιλύει θέματα εμπλοκών, παραπόνων, ενστάσεων κ.α. προωθώντας πολιτικές χρήσης που προσαρμόζονται και ανταποκρίνονται στις τρέχουσες απαιτήσεις.

Όταν λοιπόν η εταιρεία έρχεται αντιμέτωπη με κατηγορίες όπως κατασπατάληση πόρων, πρόκληση ρύπανσης, ηχορύπανσης, κοινωνικού εκτοπισμού, απαντά με μελέτες που οδηγούν σε ακριβώς αντίθετα συμπεράσματα. Στην έρευνα του 2014 η Airbnb απευθυνόμενη σε 8.000 ερωτηθέντες (οικοδεσπότες και επισκέπτες) διαπίστωσε ότι το 10-15% των επισκεπτών χρησιμοποιούν τη δημόσια συγκοινωνία και ότι το 94% θα ήθελε να ανακυκλώνει αν αυτό είναι εφικτό. Επίσης, κατέγραψε ότι το 77% των οικοδεσποτών έχουν τουλάχιστον μια συσκευή χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης στο σπίτι που εκμεταλλεύονται. Τέλος, η έρευνα κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η κατανάλωση ενέργειας ανά ατομοδιανυκτέρευση με την Airbnb είναι χαμηλότερη κατά 89% συγκρινόμενη με ένα ξενοδοχείο και η κατανάλωση νερού χαμηλότερη κατά 48% αντίστοιχα.

Τα παραπάνω δεδομένα ήταν αρκετά ώστε η Airbnb να αναπτύξει τις δικές της προτάσεις για τους οικοδεσπότες και τους επισκέπτες στο green hospitality. Έτσι, ανέπτυξε τους δέκα πράσινους κανόνες για τους οικοδεσπότες και τους δέκα πράσινους κανόνες για τους επισκέπτες.

Δέκα πράσινοι κανόνες για τους οικοδεσπότες

1. *Green your home* – κάνοντας χρήση συσκευών χαμηλής κατανάλωσης ενέργειας και υψηλής τεχνολογίας.

2. *Let your guests know just how green your home is* – ενημερώνοντας τον επισκέπτη για το περιβαλλοντικό προφίλ της κατοικίας.
3. *Provide Reusable Water Bottles* – υποστηρίζοντας την μάχη κατά του πλαστικού.
4. *Discuss the Local Environment with Guests and Promote Local Environmental Group* – συμμετέχοντας σε τοπικές περιβαλλοντικές δράσεις.
5. *Promote Alternative Forms of Transportation* – προτρέποντας τον επισκέπτη να μετακινηθεί με τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς (ΜΜΜ) και με αυτόν τον τρόπο να θαυμάσει τα αξιοθέατα της πόλης.
6. *Avoid Single Use Products* – αποφεύγοντας προϊόντα μιας χρήσης.
7. *Turn off or unplug Appliances* – επισημαίνοντας, με διακριτικά σήματα, στον φιλοξενούμενο να κλείνει τις συσκευές φεύγοντας από τον χώρο.
8. *Stock up on Environmental Friendly Cleaning Products* – χρησιμοποιώντας βιοδιασπώμενα, οικολογικά καθαριστικά, ξύδι και νερό, και αποφεύγοντας την χλωρίνη.
9. *Encourage Recycling and Composting* – Ανακυκλώνοντας.
10. *Support Local Food* –Προτείνοντας στον φιλοξενούμενο καταστήματα της περιοχής που προβάλλουν την τοπική κουζίνα.

Οι δέκα πράσινοι κανόνες του «επισκέπτη»

1. *Rate your Host's eco friendliness* – Σχόλια, υποδείξεις και ένα καλό η κακό review είναι αυτό που μένει. Βαθμολογήστε τις πράσινες προσπάθειες του οικοδεσπότη σας. Όλοι γίνονται καλύτεροι με αυτή τη διαδικασία και έτσι κερδίζει ο πλανήτης μας.
2. *Turn off lights, A/C and heat at your airbnb during the day* – Κλείσε τα φώτα το A/C και κάνε οικονομία για το καλό του περιβάλλοντος, ειδικά κατά τη διάρκεια της ημέρας που δε χρειάζονται.
3. *Pack a reusable water bottle* – Πες όχι στο εμφιαλωμένο νερό μιας χρήσης, πάρε μπουκάλι πολλαπλών χρήσεων η απλά πιες νερό από τη βρύση.
4. *Support local environmental groups* – Είναι διασκεδαστικό δοκίμασε να πάρεις μέρος σε μια δράση, είναι εμπειρία και θα γνωρίσεις πολύ κόσμο. Πες μας τα αποτελέσματα της δράσης δεν είναι ντροπή είναι σίγουρα πρωτότυπο.
5. *Explore public transit* – Εξερεύνησε τα τοπικά ΜΜΜ.

6. *Reuse Resourcefully* – Σεντόνια, πετσέτες και άλλα μη τα σπαταλάς αλλά σκέψου πόσους πόρους χρειάζονται για να πλυθούν.
7. *Unplug your appliances before you leave home*- Βγάλε όλες τις συσκευές από τη πρίζα πριν αναχωρήσεις, άσκοπη ενέργεια άσκοπη ρύπανση.
8. *Shorten the shower* – Μικρότερης διάρκειας μπάνιο ή ντους σημαίνει λιγότερη κατανάλωση νερού. Ειδικά αν είσαι σε μέρος όπου το νερό είναι σπάνιο προσπάθησε το.
9. *Dispose like a local* – Απλά ανακύκλωσε, αν πάλι δεν υπάρχουν οι σχετικές υποδομές σκέψου να πάρεις κάτι πίσω στο σπίτι σου να το ανακυκλώσεις εκεί.
10. *Seek Local Food and local business* – Δοκίμασε τοπικές γεύσεις, ψώνισε από τις τοπικές επιχειρήσεις. Σίγουρα κάτι διαφορετικό θα βρεις, ζήσε όπως οι ντόπιοι και καλή σου διασκέδαση. (Μυλωνάς, 2015)

Μια μελέτη που διεξήχθη από τον όμιλο Cleantech (CTG), ο κύριος στόχος του οποίου είναι να βοηθήσει τους πελάτες στην «επιτάχυνση της βιώσιμης καινοτομίας», διαπίστωσε ότι η Airbnb «προωθεί την αποτελεσματικότερη χρήση των υφιστάμενων πόρων» και την χαρακτήρισε ως «περιβαλλοντικά βιώσιμο τρόπο ταξιδιού» (CleantechOrg, 2015; Midgett, Bendickson, Muldoon, and Solomon, 2017).

«Σε αντίθεση με άλλα επιχειρηματικά μοντέλα που διοχετεύουν τα χρήματα που παράγουν σε δραστηριότητες έξω από τις τοπικές κοινότητες, η δραστηριότητα της Airbnb ωφελεί άμεσα την τοπική κοινωνία των ιδιοκτητών» (ΣοφοκλέουςIn, 2019).

Επίσης υπάρχει διαθέσιμη στην πλατφόρμα της Airbnb η «Υποστήριξη γειτονιάς» όπου μπορεί οποιοσδήποτε να εκφράσει τα παράπονά του σε σχέση με προβλήματα που προκαλούνται στην γειτονιά του από χρήστες καταλυμάτων Airbnb.

Όταν η Airbnb κατηγορείται για αμφιβόλου συνθήκες υγιεινής καθώς δεν εμπίπτει σε σχετικούς απαιτούμενους ελέγχους όπως τα κλασσικά τουριστικά καταλύματα η ίδια επισημαίνει με συνεχώς ενημερωμένα πρωτόκολλα την σπουδαιότητα της καθαριότητας ενός χώρου που διατίθεται στην πλατφόρμα της. Η καθαριότητα αποτελεί ουσιώδη παράμετρο για την καλή βαθμολόγηση του καταλύματος από τους χρήστες και την αύξηση της δημοτικότητας του κυρίως ύστερα από την εκδήλωση της πανδημίας. (Lifo, 2020).

Η Airbnb κάνει ακόμα ένα βήμα ενισχύοντας το φιλανθρωπικό της προφίλ και το προφίλ κατά των διακρίσεων, δημιουργώντας προγράμματα στήριξης ευπαθών ομάδων όπως το πρόγραμμα "Καταλύματα για την αντιμετώπιση κρίσεων", προγράμματα συνεργατικής

δράσης όπως την συνεργασία με την Διεθνή Ολυμπιακή Επιτροπή για τα επόμενα εννέα χρόνια. Στόχος της εταιρείας είναι να παρέχει ταξιδιωτικές εμπειρίες που ωφελούν την παγκόσμια αθλητική κοινότητα, καθώς και τις τοπικές κοινότητες που θα φιλοξενήσουν τους επόμενους πέντε Ολυμπιακούς και Παραολυμπιακούς Αγώνες. Επίσης η πλατφόρμα στηρίζει το κίνημα #BlackLivesMatter.

5.5 Ερωτηματολόγιο

Μέχρι αυτό το σημείο αναλύσαμε τα δεδομένα από την διαθέσιμη βιβλιογραφία (βιβλία, άρθρα, συνέδρια, επικαιρότητα, νομοθεσίες κ.λπ.). Για την πληρότητα της έρευνας δημιουργήθηκε και διαμοιράστηκε διαδικτυακά ένα ερωτηματολόγιο στα πλαίσια των απαιτήσεων της ποσοτικής ερευνητικής μεθόδου.

Υπάρχουν δύο βασικοί μέθοδοι διεξαγωγής διαδικτυακών ερευνών. Η πρώτη περιλαμβάνει τη διεξαγωγή της έρευνας μέσω προωθητικού ηλεκτρονικού μηνύματος, όπου το ερωτηματολόγιο στέλνεται μέσω email στα άτομα που αποτελούν το δείγμα, και η άλλη είναι με την χρήση διαδικτυακών εφαρμογών και πλατφορμών για την ανάπτυξη ηλεκτρονικών ερωτηματολογίων, το οποίο στη συνέχεια αναρτάται σε κάποιο ιστότοπο, και ονομάζεται διαδικτυακή έρευνα (Λιναρδής, Παπαγιαννόπουλος & Καλησπεράτη, 2011).

Σύμφωνα με τους Λιναρδή et al, (2011) η διαδικτυακή έρευνα έχει πολλά πλεονεκτήματα όπως την εξοικονόμηση πόρων, τη δημιουργία ελάχιστων σφαλμάτων κατά την εξαγωγή δεδομένων, τη γρήγορη συλλογή δεδομένων, τον άμεσο εντοπισμό ατόμων που ανήκουν στο επιθυμητό δείγμα, την έλλειψη μεροληπτικότητας από τον ερευνητή, την πρόσβαση σε ευρύτερη γεωγραφική περιοχή κ.α. Από την άλλη μπορούν να δημιουργηθούν τεχνικά προβλήματα που να καθιστούν δύσκολη την συλλογή δεδομένων, αδυναμίας ελέγχου της εγκυρότητας των απαντήσεων, δυσκολίας καθορισμού του δείγματος, μικρού ποσοστού ανταπόκρισης κ.α.

Στην παρούσα εργασία διαμορφώθηκε το ερωτηματολόγιο μέσω της υπηρεσίας GoogleDrive και μοιράστηκε στους ερωτηθέντες μέσω mail, κοινωνικών δικτύων και ιστοσελίδων. Το μεγαλύτερο ποσοστό των συμμετεχόντων στο οποίο διαμοιράστηκε πρωτογενώς το ερωτηματολόγιο προέρχεται από το δίκτυο συναδέλφων μηχανικών, που έχω αποκτήσει σε πανελλαδικό επίπεδο λόγω της επαγγελματικής μου ενασχόλησης με τον έλεγχο και την εκτίμηση ακίνητων τα τελευταία χρόνια. Αυτό επιβεβαιώνεται και από το

διάγραμμα του μορφωτικού επιπέδου, όπου το μεγαλύτερο ποσοστό των συμμετεχόντων είναι κάτοχοι πτυχίου ή/και μεταπτυχιακού/διδακτορικού (93,6%). Το ερωτηματολόγιο σε δεύτερο επίπεδο προωθήθηκε περαιτέρω τόσο από την συντάκτρια της παρούσας όσο και από τους υπόλοιπους που συμμετείχαν στην έρευνα, ώστε να διευρυνθεί το δείγμα σε επίπεδο μορφωτικό, ηλικιακό και επαγγελματικό.

Το ερωτηματολόγιο στάλθηκε στις αρχές του Απριλίου και οι περισσότεροι ανταποκρίθηκαν εντός του μήνα. Πρόκειται για μια κομβική χρονικά περίοδο καθώς το ερωτηματολόγιο δομήθηκε και απευθύνεται στην διαμορφωμένη αντίληψη των συμμετεχόντων όσον αφορά στη χρήση των βραχυχρόνιων μισθώσεων πριν την εκδήλωση της πανδημίας και τον χαρακτηρισμό της ως τέτοιας τον Μάρτη του 2020.

Ύστερα από την συλλογή των δεδομένων και της στατιστικής ανάλυσής τους online με την εξαγωγή των δεδομένων σε μορφή excel πραγματοποιήθηκε περαιτέρω επεξεργασία αυτών των δεδομένων και συνδυασμός των παραμέτρων ανά περίπτωση.

Διακόσια τέσσερα άτομα ανταποκρίθηκαν στην συμπλήρωση του ερωτηματολογίου, τα οποία παρέμειναν ανώνυμα.

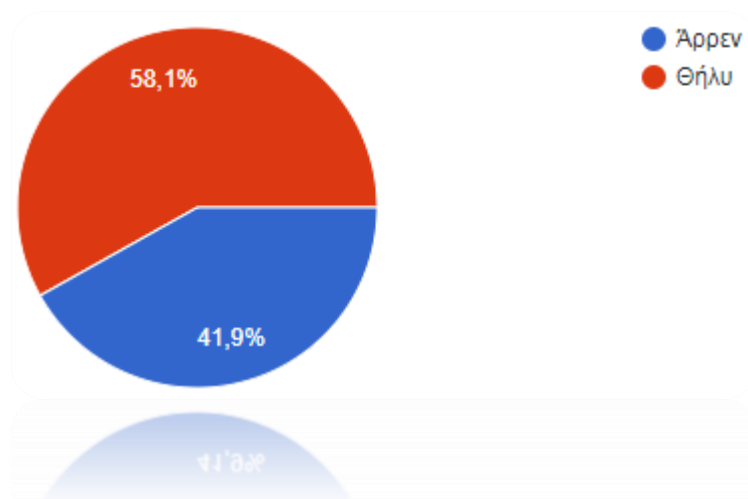
5.5.1 Δομή ερωτηματολογίου

Το ερωτηματολόγιο αποτελείται από 34 ερωτήσεις και χωρίζεται σε πέντε μέρη (Παράρτημα Ι). Στο πρώτο μέρος υπάρχουν έξι κλειστές ερωτήσεις που αφορούν σε δημογραφικά στοιχεία (φύλλο, ηλικία, οικογενειακή κατάσταση, μορφωτικό επίπεδο, ιδιότητα, περιοχή κατοικίας). Το δεύτερο μέρος αποτελείται από οχτώ ερωτήσεις (έξι κλειστού τύπου, μία πολλαπλών επιλογών και μία ελεύθερης ανάπτυξης) οι οποίες είναι σχετικές με την οικονομία διαμοιρασμού στον τομέα της διαμονής, την εξοικείωση του δείγματος με τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες, την μέχρι εκείνη την στιγμή προτίμησή του ανάμεσα στην επιλογή του κλασσικού ξενοδοχείου και των βραχυχρόνιων μισθώσεων τύπου Airbnb, την αντίληψη του για τις συνθήκες υγιεινής σε χώρους βραχυχρόνιας μίσθωσης και την καταγραφή των κυριότερων λόγων επιλογής Airbnb ανάμεσα σε προκαθορισμένες απαντήσεις με δυνατότητα πολλαπλής επιλογής και επιπλέον πεδίο για ελεύθερη καταγραφή λοιπών λόγων προτίμησης. Στο τρίτο μέρος τα ερωτήματα στοχεύουν στην διερεύνηση των επιπτώσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης στον τομέα της μακροχρόνιας μίσθωσης. Αφορούν τόσο ιδιοκτήτες όσο και ενοικιαστές ώστε να καλυφθεί κάθε συμβαλλόμενη πλευρά. Οι δέκα πρώτες ερωτήσεις είναι κλειστού τύπου και κάποιες

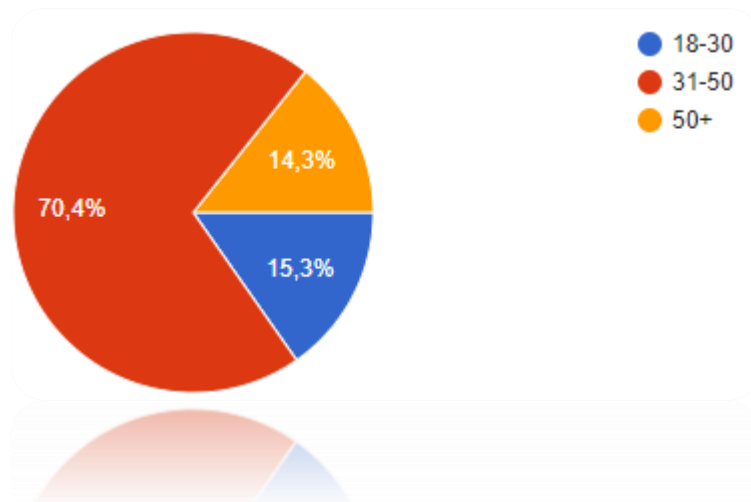
από αυτές μη υποχρεωτικές καθώς ανάλογα με τον ρόλο του συμμετέχοντος (ιδιοκτήτης ή ενοικιαστής) υπάρχουν αντίστοιχες ερωτήσεις. Το τρίτο μέρος ολοκληρώνεται με δύο ερωτήσεις πολλαπλών επιλογών σε μια προσπάθεια καταγραφής των επιπτώσεων που ήδη έχουν γίνει αισθητές. Το τέταρτο μέρος του ερωτηματολογίου αποτελείται από έξι ερωτήσεις κλειστού τύπου, που πραγματεύονται την περιβαλλοντική διάσταση και δυναμική την βραχυχρόνιων μισθώσεων και την ανάλογη ή μη απόκριση από τους χρήστες. Το πέμπτο και τελευταίο μέρος του ερωτηματολογίου αποτελείται από ένα σκέλος που δομείται σε δύο μέρη. Αφορά σε προτάσεις για την αειφόρο διαχείριση των βραχυχρόνιων μισθώσεων όπου στο πρώτο μέρος ο ερωτώμενος καλείται να επιλέξει (περισσότερες από μία) ανάμεσα σε έτοιμες επιλογές και στο δεύτερο μέρος είναι ελεύθερος να διατυπώσει δικές του προτάσεις. Στην συνέχεια παρουσιάζονται αναλυτικά τα αποτελέσματα της έρευνας συνοδευόμενα και με τα διαγράμματα.

5.5.2 Δημογραφικά στοιχεία

Το πρώτο μέρος του ερωτηματολογίου είναι απλό και σύντομο. Με αυτές τις ερωτήσεις προσπαθούμε να εξασφαλίσουμε ότι οι συμμετέχοντες δεν αποτελούν συγκεκριμένο, στοχευμένο πληθυσμό που ικανοποιεί συγκεκριμένα κριτήρια αλλά προέρχεται από πληθυσμιακές ομάδες με διαφορετικές προτιμήσεις, ανάγκες και κριτήρια.

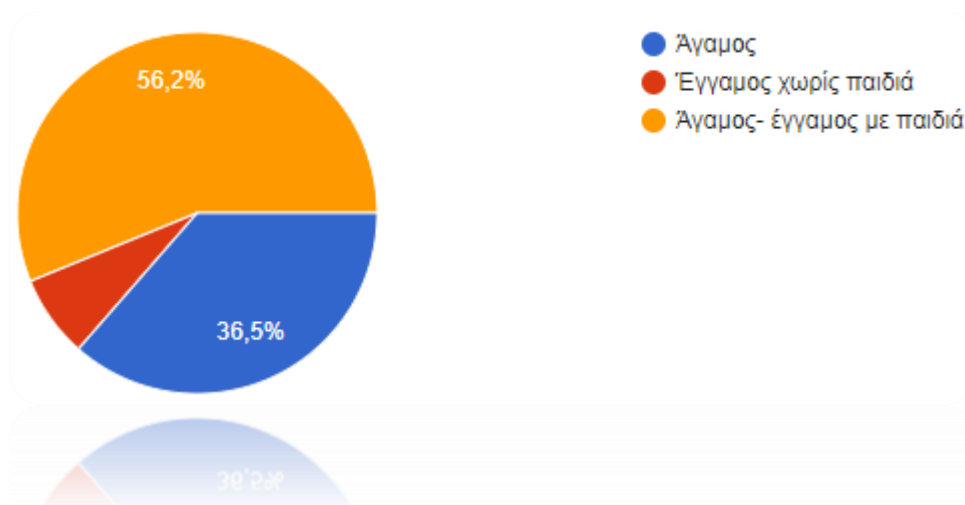


Διάγραμμα 1-Φύλο

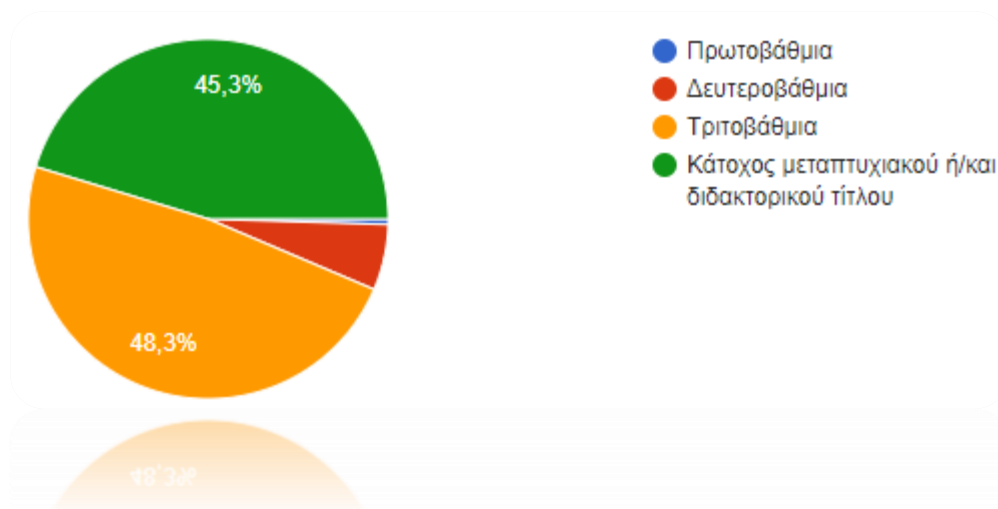


Διάγραμμα 2-Ηλικία

Από το σύνολο του δείγματος 31 άτομα ανήκουν στην ηλικιακή ομάδα 18-30, 144 άτομα ανήκουν στην ηλικιακή ομάδα 31-50 και 29 άτομα ανήκουν στην ηλικιακή ομάδα 50+ (διάγραμμα 2).

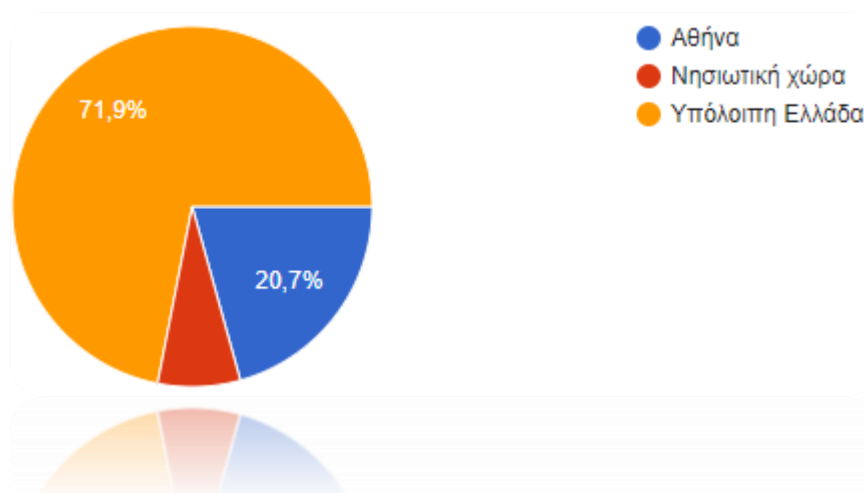


Διάγραμμα 3-Οικογενειακή κατάσταση



Διάγραμμα 4-Μορφωτικό επίπεδο

Από τα «διαγράμματα 1,2,3, 4 & 5» παρατηρούμε ότι έχει καλυφθεί όλο το εύρος των δεδομένων του ερωτηματολογίου που αφορούν στα δημογραφικά στοιχεία, σε μικρότερο ή μεγαλύτερο βαθμό.



Διάγραμμα 5-Περπηχί κατοικίας

Το 72% περίπου του πληθυσμού του δείγματος που αντιστοιχεί σε 147 άτομα, προέρχεται από περπηχές της Ελλάδας πλην της Αθήνας και της νησιωτικής χώρας, 42 άτομα κατοικούν στην Αθήνα και 15 άτομα κατοικούν στην νησιωτική χώρα (διάγραμμα 5). Έχει ενδιαφέρον

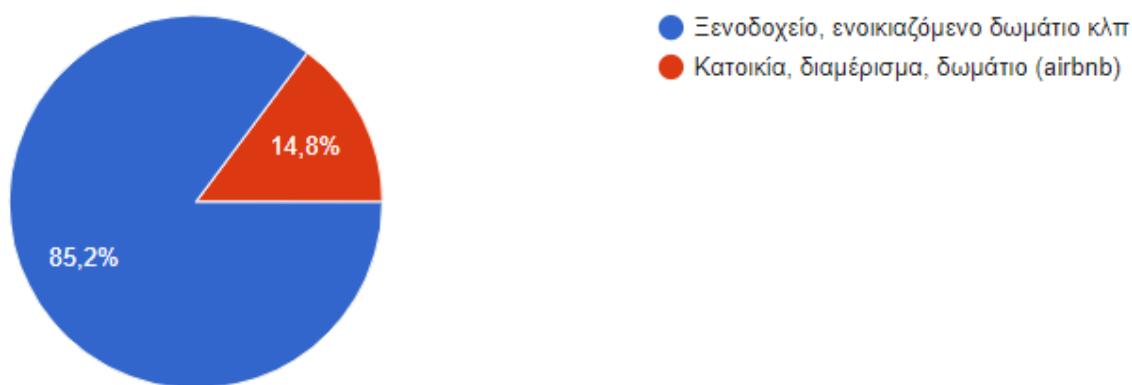
να μελετήσουμε παρακάτω πώς αντιλαμβάνεται κάθε ομάδα (Αθήνα - Νησιωτική χώρα – Υπόλοιπη Ελλάδα) τις επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Τα ανωτέρω δεδομένα κυρίως λήφθηκαν και να επιβεβαιώσουμε ότι το δείγμα δεν είναι ομοιογενές αλλά αποτελείται από διαφορετικά, ετερόκλητα μέρη που συνθέτουν το όλον. Από τα ανωτέρω διαγράμματα θα χρησιμοποιηθούν στη συνέχεια αυτά της ηλικίας και της περιοχής κατοικίας για να εξάγουμε συνδυαστικά συμπεράσματα σε κρίσιμα ερωτήματα της παρούσας έρευνας.

5.5.3 Εξοικείωση με τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες

Σε αυτό το τμήμα του ερωτηματολογίου ερευνούμε τους συσχετισμούς μεταξύ των βραχυχρόνιων μισθώσεων και των κλασσικών τουριστικών καταλυμάτων.

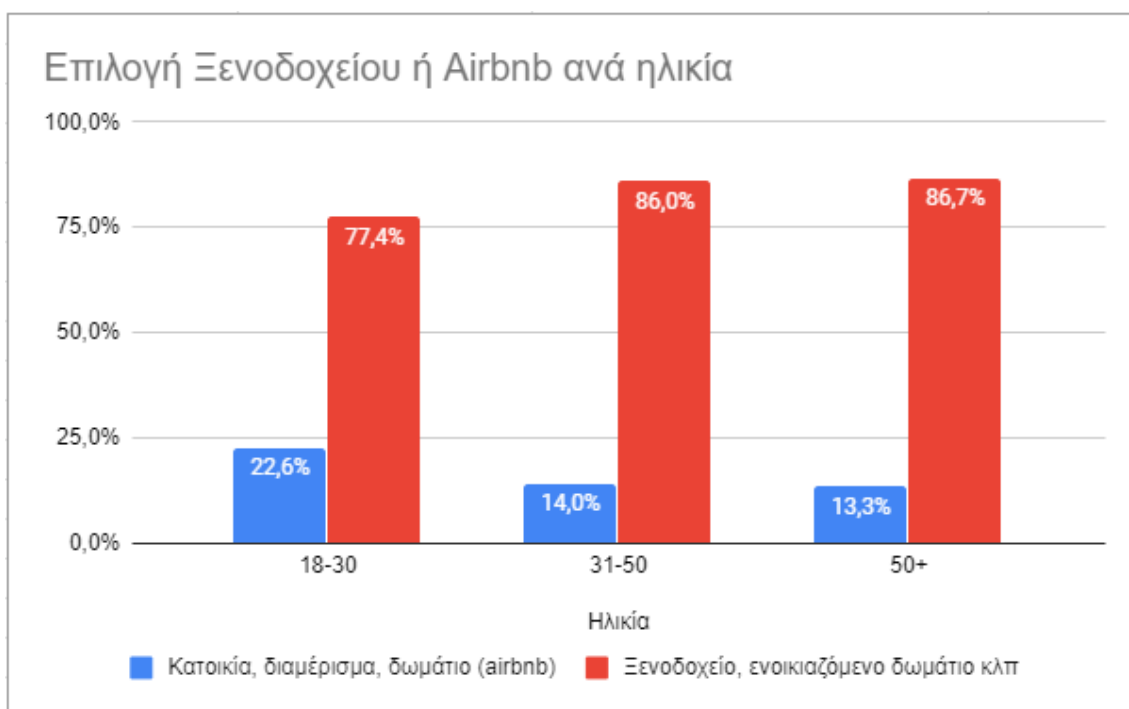
Σύμφωνα με τις δύο πρώτες ερωτήσεις προκύπτει ότι το δείγμα είναι απολύτως εξοικειωμένο με τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες απαντώντας ότι τις γνωρίζουν σε ποσοστό 97,5% και ότι έχουν αναζητήσει μέσω των ηλεκτρονικών πλατφορμών κάποιο κατάλυμα σε ποσοστό 91,6%. Πρόκειται για θετική παράμετρο στην περαιτέρω έρευνά μας καθώς το δείγμα θεωρείται αντιπροσωπευτικό και γνώστης του αντικειμένου που πραγματευόμαστε.



Διάγραμμα 6-Εκδήλωση προτίμησης

Στην ερώτηση ποια είναι η μέχρι τώρα προτίμηση των συμμετεχόντων ανάμεσα σε καταλύματα του κλασσικού τουρισμού και σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, οι απαντήσεις είναι καθαρά υπέρ των ξενοδοχείων (διάγραμμα 6). Η επιλογή αυτή δεν μας εκπλήσσει καθώς κάθε τι καινούριο πάντα αντιμετωπίζεται με δυσπιστία. Έχει ενδιαφέρον

όμως να ερευνήσουμε ποια ηλικιακή ομάδα εμφανίζεται ως πιο δύσπιστη αλλά και πως διαμορφώνεται αυτή η προτίμηση ανά περιοχή κατοικίας.



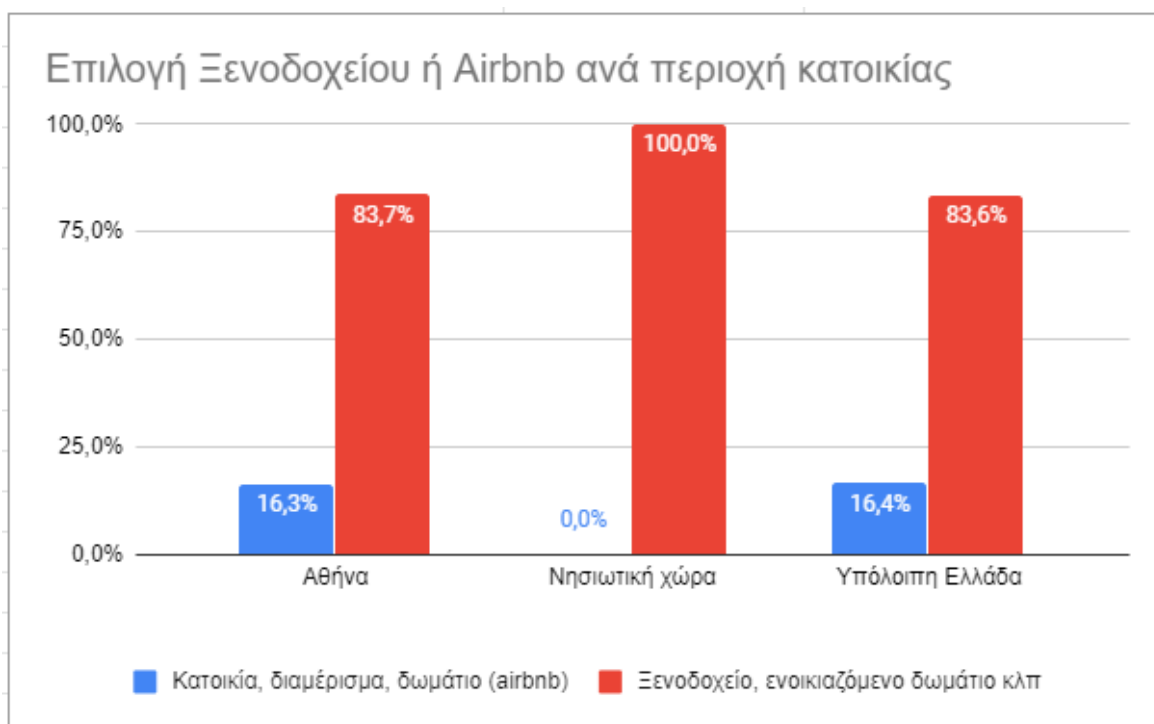
Διάγραμμα 7-Προτίμηση ανά ηλικιακή ομάδα

Από την ανάλυση των δεδομένων προκύπτει ότι σε όλες τις ηλικιακές ομάδες προτιμώνται τα κλασσικά τουριστικά καταλύματα με την μεγαλύτερη διαφορά μεταξύ των δύο επιλογών να παρουσιάζεται στην ηλικιακή ομάδα 50+ και στη συνέχεια στην ομάδα 31-50 με μικρές μεταξύ τους διαφορές (ποσοστό προτίμησης άνω του 85% για τα ξενοδοχεία). Ενώ η νεότερη γενιά 18-30 εμφανίζεται συγκριτικά περισσότερο θετικά προσκείμενη στην νέα εποχή του τουρισμού χωρίς όμως η διαφορά στην προτίμηση να αντιστρέφεται (διάγραμμα 7). Παρ'όλ'αυτά δεν κρίνεται αμελητέα καθώς η ηλικιακή κατηγορία 18-30 αντιπροσωπεύει την γενιά των Millennials, τους σημερινούς νεότερους ταξιδιώτες και δυνητικούς πελάτες του τουρισμού για τις επόμενες δεκαετίες (TripBarometer, 2014).

Λίγα λόγια για τους Millennials (Tripadvisor, 2017):

- *ξοδεύουν λιγότερο χρόνο στον προγραμματισμό.*
- *επιλέγουν προορισμούς με βάση τις δραστηριότητες και τις κριτικές.*
- *δεν επιλέγουν ξενοδοχεία με μοναδικό κριτήριο την τιμή. Σε σύγκριση με την προηγούμενη από εκείνους γενιά, οι Millennials επηρεάζονται περισσότερο από τις ειδικές προσφορές, την εγγύτητα στις συγκοινωνίες και τα βιώσιμα ταξίδια. Επιπλέον, είναι λίγο λιγότερο πιθανό να νοιάζονται για τις επωνυμίες, την απόσταση από τη θάλασσα και την προηγούμενη εμπειρία.*

- είναι πιο πιθανό να κάνουν κράτηση μόλις φτάσουν στον προορισμό τους.
- είναι λιγότερο πιθανό να κάνουν κράτηση μέσω του ιστότοπου ενός ξενοδοχείου.
- θέλουν κάποια πράγματα να είναι παραδοσιακά.
- θα συμβιβαστούν προκειμένου να πραγματοποιηθεί το ταξίδι τους. Έτσι, περιορίζουν το κόστος επιλέγοντας φθηνότερο τρόπο μεταφοράς, φθηνότερο τύπο καταλύματος και κάνοντας λιγότερα ταξίδια μεγάλης διάρκειας.
- ταξιδεύουν μαζικά σε Ευρώπη και Ασία.



Διάγραμμα 8-Προτίμηση ανά περιοχή

Όσον αφορά την προτίμηση ξενοδοχείου ή χώρου διαμονής μέσω Airbnb σε σχέση με τις περιοχές του δείγματος φαίνεται ισόρροπη η προτίμηση του ξενοδοχείου στην Αθήνα και στην υπόλοιπη Ελλάδα (διάγραμμα 8). Εντύπωση προκαλεί ότι από τα 15 άτομα του δείγματος που είναι κάτοικοι σε νησί κανένας δεν επέλεξε την διαμονή σε Airbnb κατάλυμα. Αν και το δείγμα είναι μικρό δηλώνει την δυσκολία αποδοχής των ηλεκτρονικών πλατφορμών στην νησιωτική χώρα.

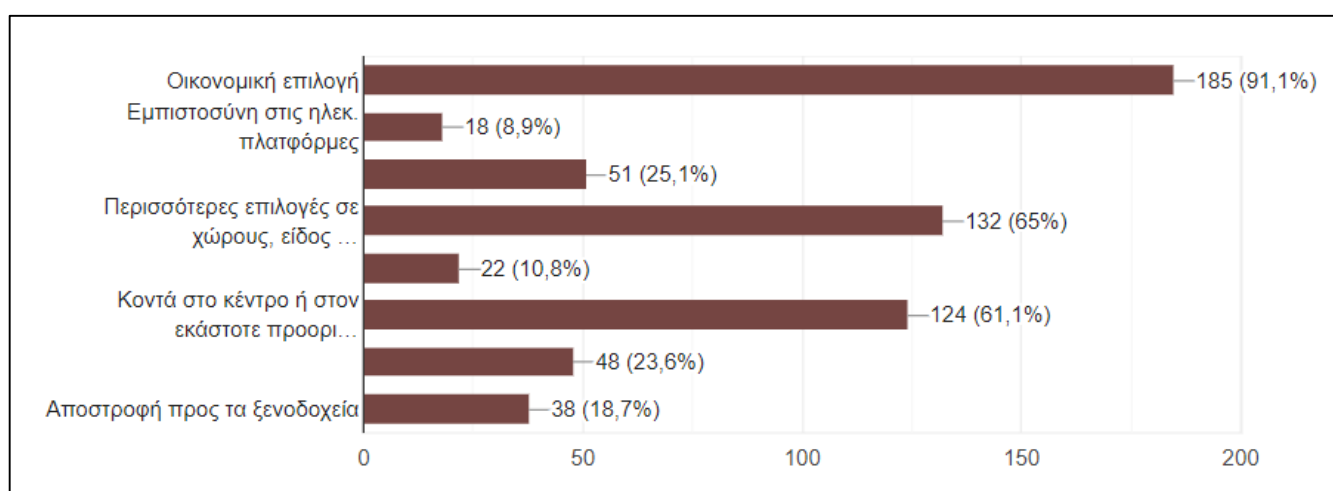
Στην ερώτηση εάν θεωρείται σημαντικός παράγοντας η υγιεινή ενός χώρου για την επιλογή ενός καταλύματος το 99,5% του πληθυσμού απάντησε θετικά. Η αρνητική απάντηση έρχεται απλά να επιβεβαιώσει τον αυτονόητο κανόνα. Σε αυτό το σημείο δεν μπορούμε να

παραβλέψουμε την χρονική περίοδο συμπλήρωσης του ερωτηματολογίου, ήτοι εν μέσω καραντίνας λόγω της πανδημίας, που επιτείνει αυτήν την ανάγκη.

Κατά το χρόνο σύνταξης του ερωτηματολογίου μόνο το 37,4% των ερωτηθέντων πιστεύει ότι πληρούνται οι ίδιες προδιαγραφές ασφάλειας, υγιεινής και απολύμανσης ιδιωτικών και κοινόχρηστων χώρων μεταξύ καταλυμάτων Airbnb και ξενοδοχείων. Οι τελευταίες ενδείξεις αν και πολύ πρόσφατες όπως αναφέρουμε ανωτέρω στο κεφάλαιο 5.4 δείχνουν ότι αυτή η εικόνα έχει μεταβληθεί σημαντικά με την προτίμηση των τουριστών να στρέφεται προς στις απομονωμένες ιδιοκτησίες και την αποφυγή επιλογών μεγάλων ξενοδοχειακών συγκροτημάτων όπου γίνεται χρήση κοινόχρηστων χώρων για την εξυπηρέτηση βασικών λειτουργιών του ξενοδοχείου.

Στο πνεύμα αυτής της νέας τάσης έχει ενδιαφέρον να παρακολουθήσουμε πως θα μεταβληθεί το επόμενο διάστημα η ποσόστωση και στην επόμενη ερώτηση. Το 63,5% του δείγματος απάντησε ότι σε ένα μελλοντικό ταξίδι θεωρεί πιθανό να αποφύγει την κράτηση μέσω Airbnb και να επιλέξει ένα ξενοδοχείο για λόγους που σχετίζονται με τις συνθήκες υγιεινής.

Οι τελευταίες δύο ερωτήσεις (μία πολλαπλών επιλογών και μία ελεύθερη, ώστε να απαντήσει ο καθένας κατά την κρίση του) αφορούν στους κυριότερους λόγους για τους οποίους κάποιος επιλέγει τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης.

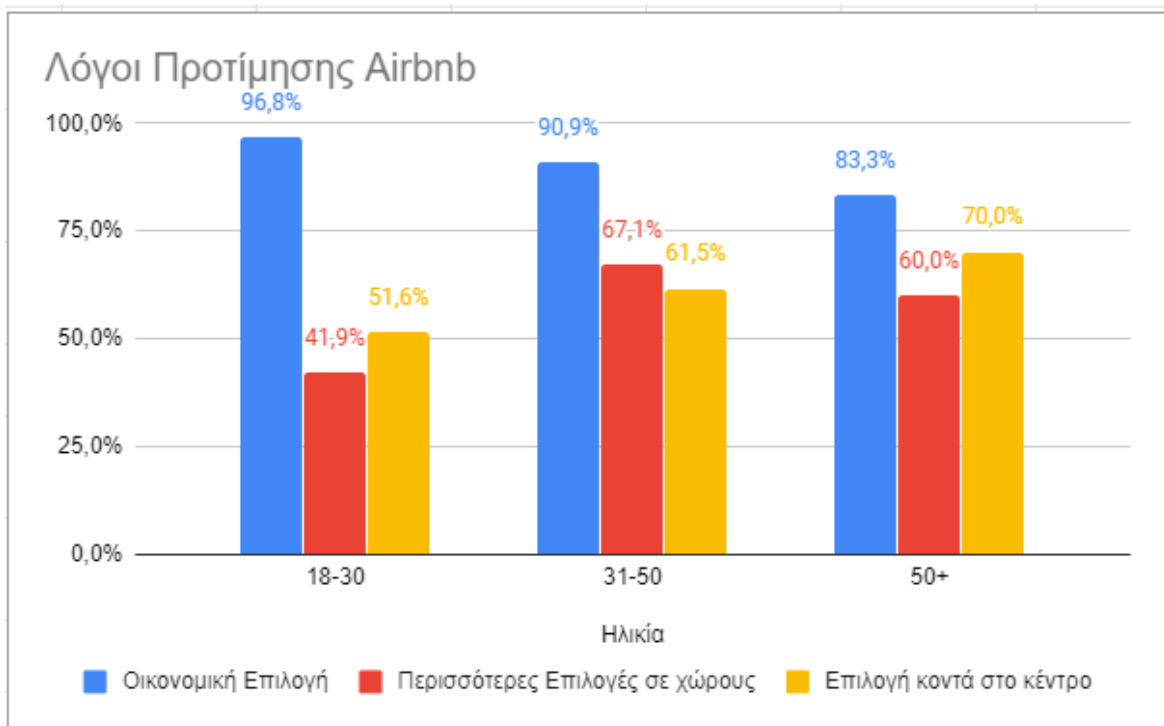


Διάγραμμα 9-Λόγοι προτίμησης Airbnb

Σε αυτήν την ερώτηση οι συμμετέχοντες έδωσαν περισσότερες από μία απαντήσεις. Ανάμεσα στις έτοιμες προς επιλογή απαντήσεις ξεχωρίζουν η οικονομική επιλογή (185 ψήφοι) , η δυνατότητα που δίνει η Airbnb σε περισσότερες επιλογές (132 ψήφοι) και η δυνατότητας εύρεσης καταλύματος κοντά στο κέντρο ή στον επιθυμητό προορισμό (124 ψήφοι). Το κριτήριο της οικονομικής επιλογής διάλεξε σχεδόν το σύνολο των ερωτηθέντων (185 από τους 204). Ακολουθούν η μεγάλη ευκολία και ταχύτητα στην διαδικασία με 51 ψήφους, η επιθυμία να ζήσει κάποιος ως κάτοικος με 48 ψήφους, η αποστροφή προς τα ξενοδοχεία με 38 ψήφους. Ενώ η επιλογή λόγω χαμηλού ενεργειακού αποτυπώματος και η εμπιστοσύνη στις πλατφόρμες συγκέντρωσαν μόλις

22 και 18 ψήφους αντίστοιχα (διάγραμμα 9). Η περιβαλλοντική συνείδηση στην χώρα μας δεν θεωρείται από τις πιο ισχυρές. Αυτό αντανακλάται και από τις επιλογές των συμμετεχόντων. Επιπλέον η χαμηλή συγκέντρωση ψήφων όσον αφορά την εμπιστοσύνη στις ηλεκτρονικές πλατφόρμες εναρμονίζεται με την γενικότερη εκδήλωση προτίμησης του δείγματος υπέρ των κλασσικών τουριστικών καταλυμάτων και την δυσπιστία ως προς την σωστή τήρηση των συνθηκών ασφάλειας, υγιεινής και απολύμανσης στους χώρους που διατίθενται μέσω των ηλεκτρονικών πλατφορμών.

Από τις ελεύθερες απαντήσεις που δόθηκαν επισημαίνεται για ακόμη μια φορά η υπεροχή του οικονομικού παράγοντα σε συνδυασμό με την δυνατότητα εξυπηρέτησης πολλών ατόμων σε έναν χώρο. Ακόμα επιλέγεται από κάποιους ως λύση ανάγκης ελλείπει οργανωμένου τουριστικού καταλύματος αλλά και για το λόγο παροχής ιδιωτικότητας.

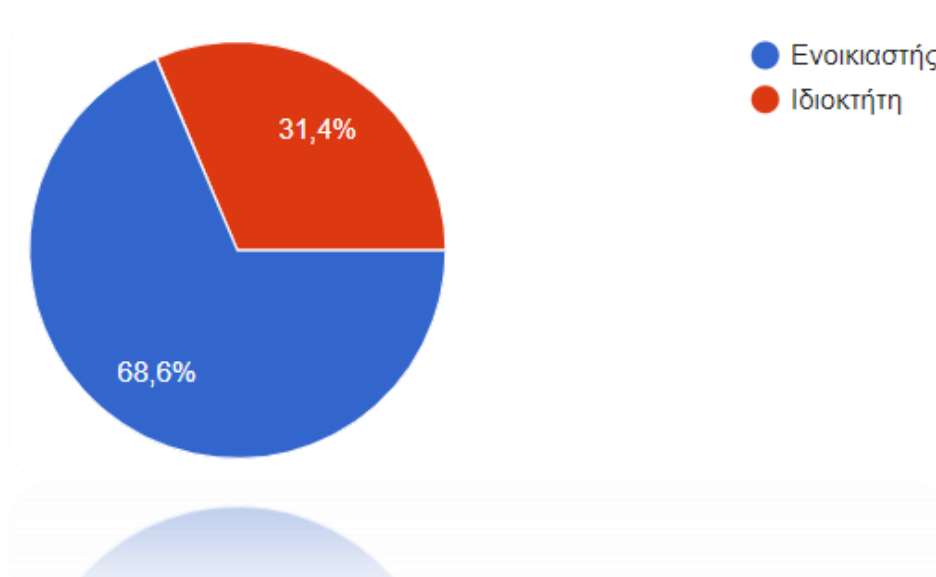


Διάγραμμα 10- Λόγοι προτίμησης Airbnb ανά ηλικία

Για τις τρεις επικρατέστερες επιλογές προτίμησης της Airbnb βλέπουμε ότι σε όλες τις ηλικιακές ομάδες η οικονομική παράμετρος υπερτερεί έναντι των άλλων επιλογών. Για τις ηλικιακές ομάδες 18-30 και 50+ ακολουθεί η δυνατότητα εύρεσης χώρου κοντά στο κέντρο και στη συνέχεια η δυνατότητα σε περισσότερες επιλογές χώρου. Για την νέα γενιά αυτό εξηγείται από το γεγονός ότι δεν ενδιαφέρονται ιδιαίτερα για τις ανέσεις του δωματίου αλλά περισσότερο για την ευκολία στην μετακίνηση. Για την ομάδα 50+ η προτίμηση της εγγύτητας κοντά στο κέντρο αιτιολογείται από την ευκολία που προσφέρει αυτή η επιλογή στις μετακινήσεις τους. Αντιστρόφως ανάλογα η ηλικιακή ομάδα 31-50 θεωρεί σημαντικότερο λόγο τις περισσότερες επιλογές σε χώρους και μετά ακολουθεί η εγγύτητα στο κέντρο ή στον εκάστοτε προορισμό. Η ομάδα 31-50 είναι αυτή που περισσότερο έχει ανάγκη την ευελιξία και την άνεση του χώρου διαμονής κυρίως διότι αντιπροσωπεύει άτομα με οικογένεια (διάγραμμα 10).

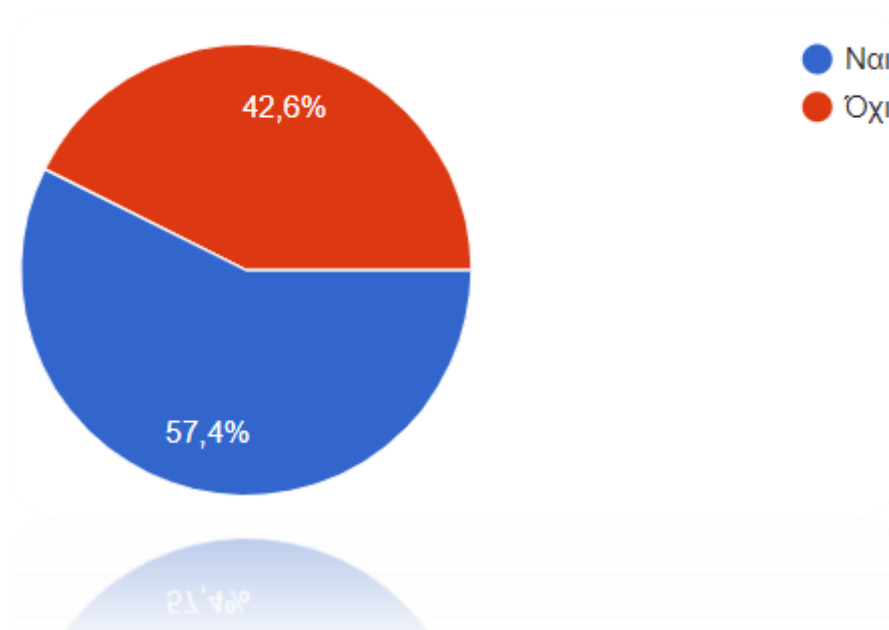
5.5.4 Airbnb σε αντιδιαστολή με την μακροχρόνια μίσθωση

Σε αυτό το κεφάλαιο του ερωτηματολογίου ερευνούμε με ποιον τρόπο έχει επηρεάσει η εξέλιξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης τον τομέα της μακροχρόνιας μίσθωσης. Από τη πρώτη ερώτηση (διάγραμμα 11) προκύπτει ότι οι συμμετέχοντες εκπροσωπούν τόσο την πλευρά του ιδιοκτήτη με ποσοστό 31,4% όσο και την πλευρά του ενοικιαστή με ποσοστό 68,6%.



Διάγραμμα 11-Ιδιότητα

Ακολουθούν τρεις ερωτήσεις που αφορούν μόνο τους ιδιοκτήτες κατοικιών. Σύμφωνα με αυτές, το 8% των ιδιοκτητών εκμεταλλεύεται κάποια κατοικία του τουριστικά μέσω Airbnb, εκ των οποίων το 67% περίπου εκμεταλλευόταν το ακίνητο μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης. Το υπόλοιπο 33% αφορά είτε σε υφιστάμενο ανενεργό κτιριακό απόθεμα που αξιοποιείται μέσω των ηλεκτρονικών πλατφορμών είτε για την ίδια κατοικία του ιδιοκτήτη που την διαθέτει μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών.



Διάγραμμα 12-Πρόθεση επαναφοράς ακινήτου σε μακροχρόνια μίσθωση.

Στην ερώτηση εάν θα επανέφεραν το μακροχρόνιο μίσθωμα στα ακίνητά τους (διάγραμμα 12) οι ιδιοκτήτες απάντησαν θετικά σε ποσοστό 57,4%. Αυτό δείχνει ότι πάνω από τον μισό πληθυσμό που διαθέτει τα ακίνητά τους μέσω ηλ. πλατφορμών δεν είναι απολύτως ικανοποιημένο από αυτό το επιχειρηματικό μοντέλο. Η σημαντική αύξηση, τα τελευταία χρόνια στην χώρα μας, των καταλυμάτων που διατίθενται μέσω Airbnb και άλλων εταιρειών σε συνδυασμό με την επιθυμία των ιδιοκτητών να επιστρέψουν τα ακίνητα τους στην μακροχρόνια μίσθωση επικυρώνουν την άποψη που έχει διατυπωθεί ανωτέρω στο κεφάλαιο 5.1 ότι η Airbnb έχει πλησιάσει στην μέγιστη φέρουσα ικανότητά της στη χώρα μας.

Η επόμενη ερώτηση αφορά στον χρόνο που χρειάστηκε είτε για να μισθωθεί ένα ακίνητο μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης, είτε για να βρει ο ενδιαφερόμενος ενοικιαστής τον κατάλληλο χώρο. Το 92% χρειάστηκε από 1 έως 5 μήνες που θεωρείται εύλογος χρόνος αναμονής.

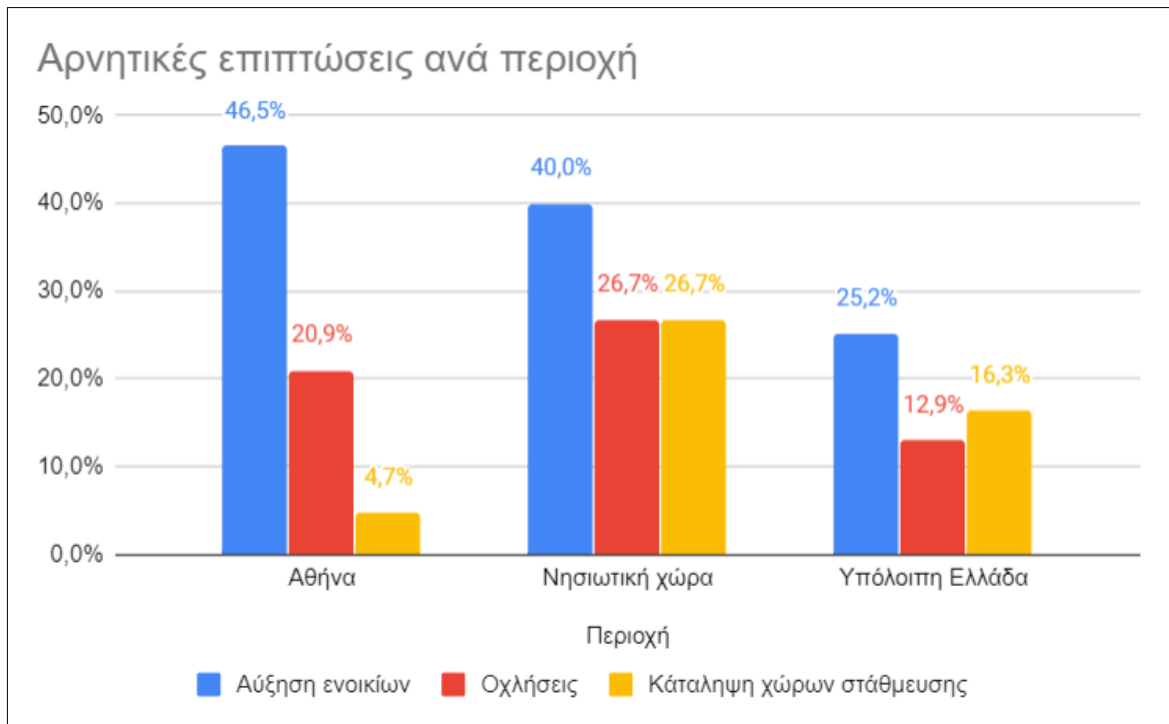
Ακολουθούν τέσσερις ερωτήσεις που αφορούν στον τύπο των μακροχρόνιων μισθώσεων. Σύμφωνα με αυτές το μισθωτήριο συμβόλαιο είναι μεγαλύτερο του ενός έτους για το 75,7% του πληθυσμού, το ενοίκιο έχει μείνει σταθερό τα τελευταία τέσσερα χρόνια σε ποσοστό 76,4% χωρίς να έχουν ασκηθεί ιδιαίτερες πιέσεις για αύξησή του, ενώ τυχόν αυξήσεις είναι της τάξης κυρίως του 10%. Αυτά τα δεδομένα αντανακλούν την στασιμότητα της αγοράς

τα τελευταία χρόνια λόγω της οικονομικής κρίσης στη χώρα μας και δικαιολογούν την στροφή των ιδιοκτητών προς την βραχυχρόνια εκμετάλλευση των ιδιοκτησιών τους με την προσδοκία καλύτερων αποδοχών.

Οι επόμενες τρεις και τελευταίες ερωτήσεις αυτού του τμήματος του ερωτηματολογίου στρέφουν την προσοχή των συμμετεχόντων στην χρήση κατοικιών μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης στην γειτονιά όπου μένουν και αναζητούνται οι επιπτώσεις που επιφέρει η χρήση τους σε τοπικό επίπεδο. Το 41,6% των ερωτηθέντων απάντησε θετικά στο ερώτημα εάν έχουν διαπιστώσει στη γειτονιά τους να γίνεται χρήση ακινήτων μέσω της Airbnb.

Από τις ερωτήσεις πολλαπλών επιλογών που ακολουθούν, οι κυριότερες αρνητικές επιπτώσεις που αναφέρονται είναι η αύξηση των ενοικίων στην περιοχή (64 ψήφοι), οι οχλήσεις λόγω μη τήρησης ωραρίου κοινής ησυχίας (33 ψήφοι) και η κατάληψη κοινόχρηστων χώρων στάθμευσης (30 ψήφοι). Ακολουθούν ο εκτοπισμός μόνιμων κατοίκων (22 ψήφοι), οι φθορές σε κοινόχρηστους χώρους (21 ψήφοι), η αύξηση απορριμμάτων (18 ψήφοι). Έχουν όμως διαπιστωθεί και θετικές επιδράσεις στη γειτονιά με θετικότερες την ανακαίνιση των κατοικιών (70 ψήφοι), την αξιοποίηση αδρανούς οικιστικού αποθέματος (52 ψήφοι), την τόνωση της τοπικής αγοράς (43 ψήφοι) και την επανεκκίνηση της οικοδομικής δραστηριότητας (42 ψήφοι). Εδώ είναι σημαντικό να αναφέρουμε ότι οι θετικές επιπτώσεις έχουν ψηφιστεί περισσότερες φορές από τις αρνητικές επιπτώσεις. Αυτό υποδεικνύει ότι ακόμα δεν υπάρχουν σημαντικές και εκτεταμένες ενδείξεις υπερτουρισμού, όπως αυτό έχει διαπιστωθεί σε μεγάλο βαθμό κυρίως στην Ισπανία με ακραίες εκδηλώσεις τουρισμοφοβίας, ως αναλύσαμε ανωτέρω στο κεφάλαιο 4.2.

Οι επιδράσεις αυτές θα ερευνηθούν περαιτέρω σε συνδυασμό με την περιοχή κατοικίας των ερωτηθέντων.

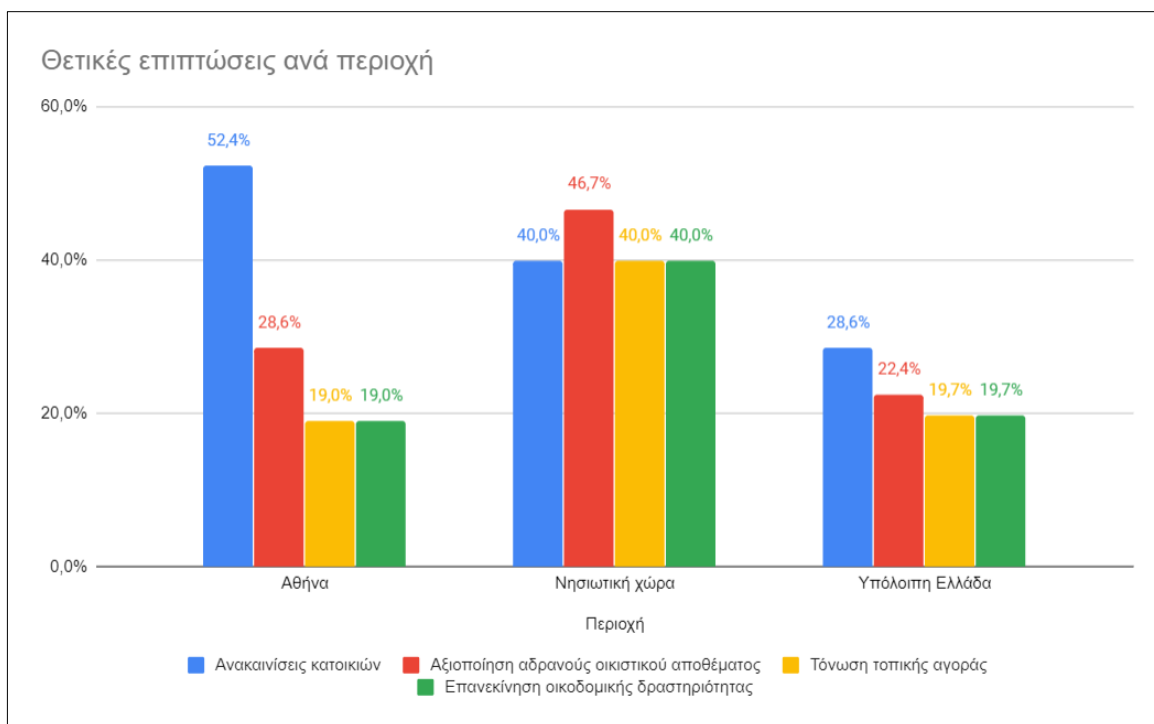


Διάγραμμα 13-Αρνητικές επιπτώσεις ανά περιοχή

Σε όλες τις περιοχές επιλέγεται με διαφορά η αύξηση των ενοικίων ως την σημαντικότερη επίπτωση της Airbnb σε τοπικό επίπεδο (διάγραμμα 13). Η ραγδαία εξάπλωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε σύντομο χρονικό διάστημα, την περίοδο που η χώρα μας βίωνε τις επιπτώσεις της μακράς οικονομικής ύφεσης με την αποδιοργάνωση της αγοράς των ακινήτων, την συνεχιζόμενη πτώση των αξιών των ακινήτων και την υποβάθμιση του μέσου εισοδήματος, φάνηκε σαν σανίδα σωτηρίας για τους ιδιοκτήτες που για πρώτη φορά ύστερα από πολύ καιρό είδαν μια ευκαιρία βελτίωσης των εισοδημάτων τους. Η ταχύτατη εξάπλωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης έφτασε να αντιμετωπίζεται μέσα σε αυτό το σύντομο χρονικό διάστημα από μεγάλη ευκαιρία σε αρνητική παράμετρο στρέβλωσης εκ νέου της αγοράς των ακινήτων όπως αναφέρουμε και ανωτέρω στην παράγραφο 5.3.

Τα προβλήματα οχλήσεων και η κατάληψη χώρων στάθμευσης παρατηρούνται με την ίδια σχεδόν συχνότητα στην νησιωτική χώρα και την υπόλοιπη Ελλάδα. Τα νησιά με περιορισμένη γεωγραφική έκταση καθώς και τα υπόλοιπα αστικά κέντρα της χώρας με ελλειπείς κοινόχρηστους χώρους κοντά στο κέντρο τους δικαιολογούν αυτήν την επιλογή.

Στην Αθήνα σε επίπεδο γειτονίας το πρόβλημα των οχλήσεων επιλέγεται συχνότερα σε σχέση με την κατάληψη των χώρων στάθμευσης. Αυτό αιτιολογείται από το γεγονός ότι οι επισκέπτες στην Αθήνα δεν επιλέγουν να ενοικιάζουν ούτε να χρησιμοποιήσουν δικό τους όχημα, αλλά επί το πλείστον χρησιμοποιούν τα ΜΜΜ για τις μετακινήσεις τους.

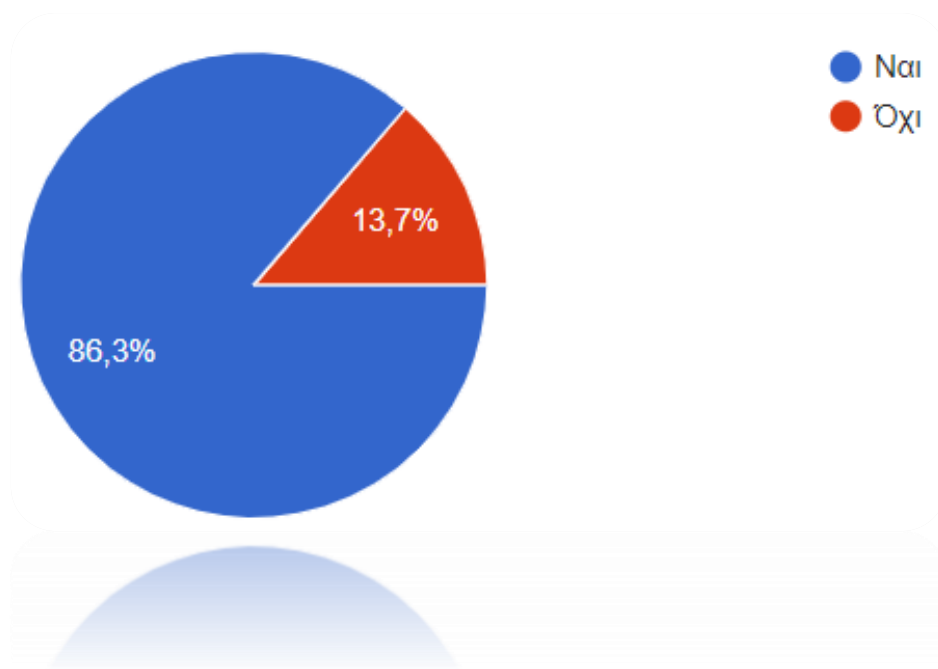


Διάγραμμα 14-Θετικές επιπτώσεις

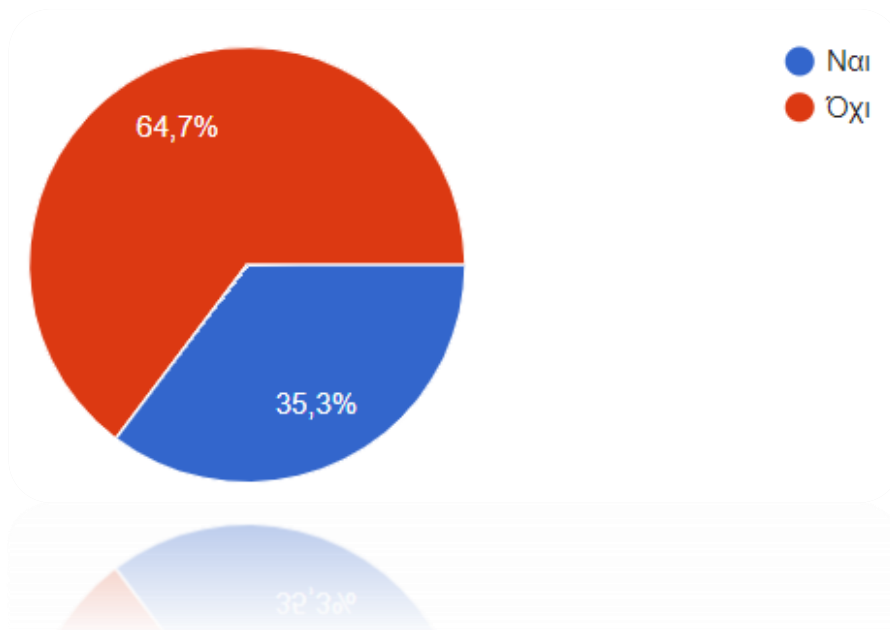
Στην Αθήνα ως σημαντικότερη θετική επίδραση της χρήσης καταλυμάτων μέσω Airbnb, επιλέγεται η ανακαίνιση κατοικιών (διάγραμμα 14). Στην Αθήνα μεγάλο κτιριακό δυναμικό κυρίως στο κέντρο είναι παλαιάς κατασκευής (πολυκατοικίες του '70). Η μετατροπή τους σε διαμερίσματα και κατοικίες Airbnb σε συνδυασμό με προγράμματα ενεργειακής αναβάθμισης «Εξοικονόμηση κατ'οίκον», τραπεζικά προγράμματα δανεισμού για ανακαίνιση κατοικιών χωρίς την απαίτηση προσημείωσης του ακινήτου βοήθησαν προς αυτήν την κατεύθυνση και υπερκέρασαν επιλογές όπως τόνωση της τοπικής αγοράς. Οι υπόλοιπες δύο επιλογές, της αξιοποίησης του αδρανούς οικιστικού αποθέματος και της επανεκκίνησης της οικοδομικής δραστηριότητας έχουν άμεση σχέση με την πρώτη επιλογή και υπογραμμίζουν ακόμα περισσότερο την θετική επίδραση που έχει ασκήσει η βραχυχρόνια μίσθωση στον κλάδο της οικοδομικής δραστηριότητας. Στην υπόλοιπη Ελλάδα οι θετικές επιπτώσεις που αναφέραμε ανωτέρω επιλέγονται σχεδόν με την ίδια συχνότητα από τους ερωτηθέντες με πιο ενδιαφέρουσα και αξιοσημείωτη την επιλογή της αξιοποίησης του αδρανούς οικιστικού αποθέματος, ως επικρατέστερης θετικής επίπτωσης σε επίπεδο γειτονιάς για την νησιωτική χώρα. Αυτή η επιλογή συνδυάζεται με τον σχετικό κορεσμό της υφιστάμενης φέρουσας οικιστικής ικανότητας της νησιωτικής περιοχής και την περαιτέρω αναζήτηση και αξιοποίηση αδρανών μέχρι πρόσφατα κτιριακών κελυφών.

5.5.5 Airbnb και περιβάλλον

Το τμήμα αυτό του ερωτηματολογίου ερευνά την περιβαλλοντική διάσταση των ηλεκτρονικών πλατφορμών και τον βαθμό αποδοχής αυτής της παραμέτρου από τους χρήστες της. Σύμφωνα με την πρώτη ερώτηση μόνο το 26% γνωρίζει για την βαρύτητα που δίνει η πλατφόρμα Airbnb στην «πράσινη» κατοικία. Παρ'όλ'αυτά το 86,3% του δείγματος θα επέλεγε να μείνει σε μια κατοικία που αξιολογείται θετικά ως προς το ενεργειακό της αποτύπωμα (διάγραμμα 15).

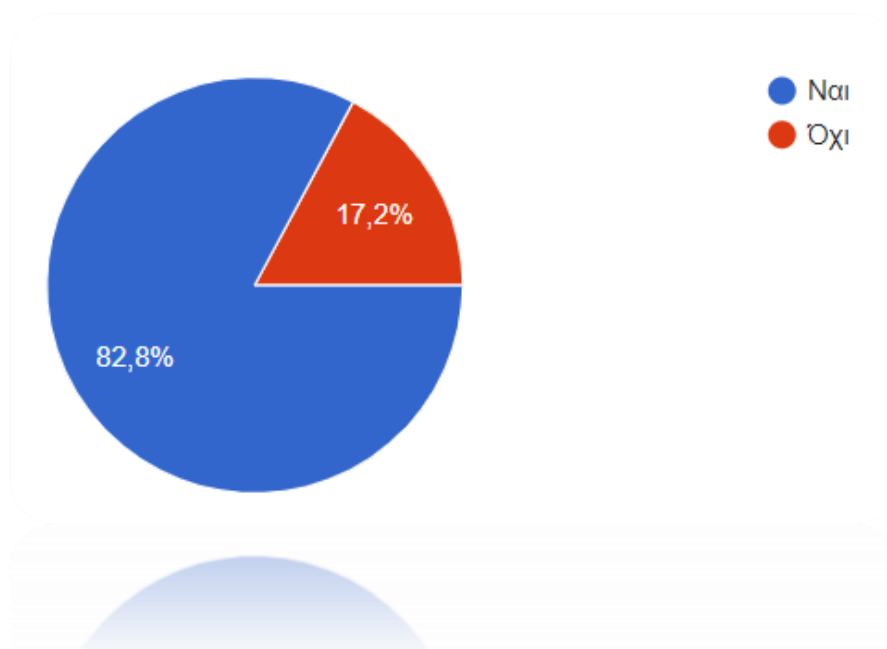


Διάγραμμα 15- Προτίμηση κατοικίας που αξιολογείται θετικά ως προς το ενεργειακό της αποτύπωμα



Διάγραμμα 16-Πρωτίμηση προηγούμενης περίπτωσης κατοικίας ακόμα και στην περίπτωση αύξησης της τιμής κατά 15%

Όταν όμως τίθεται το ερώτημα αν θα την επέλεγε ακόμα και στην περίπτωση του αυξημένου τιμήματος της τάξης του 15% σε σύγκριση με μία συμβατική κατοικία τότε οι θετικές απαντήσεις περιορίζονται στο ποσοστό 35,3% για το σύνολο του δείγματος (διάγραμμα 16).



Διάγραμμα 17-Κατά πόσο πιστεύεται ότι η πράσινη πολιτική της Airbnb μπορεί να συμβάλει στην ενεργειακή αναβάθμιση όλο και περισσότερων κτιρίων;

Το 82,8% του δείγματος πιστεύει ότι μια επιχειρηματική τάση με γνώμονα την οικολογική συνείδηση θα βοηθούσε συνολικά στο άμεσο μέλλον στην ενεργειακή αναβάθμιση όλο και περισσότερων ακινήτων (διάγραμμα 17). Σχεδόν το 60% των ερωτηθέντων θεωρεί σημαντική παράμετρο για την επιλογή του προορισμού του, τον περιβαλλοντικό σχεδιασμό των πόλεων και των κτιρίων ενώ πιστεύει σε ποσοστό 79,4% ότι η ηλεκτρονικές πλατφόρμες μπορούν να συμβάλλουν προς την κατεύθυνση αυτή δημιουργώντας ένα προτεινόμενο δίκτυο προορισμών και καταλυμάτων με έμβλημα την οικολογική συνείδηση και την χαμηλή ενεργειακή κατανάλωση. Οι συμμετέχοντες βλέπουν τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες ως ένα μοχλό για την επίτευξη της αειφορίας του τουρισμού. Ας ευχηθούμε ότι αυτή η άποψη δεν αποτελεί μόνο μια ανεκπλήρωτη επιθυμία αλλά ότι αποτελεί ένα πραγματικό εργαλείο προς την επίτευξη της αειφορίας.

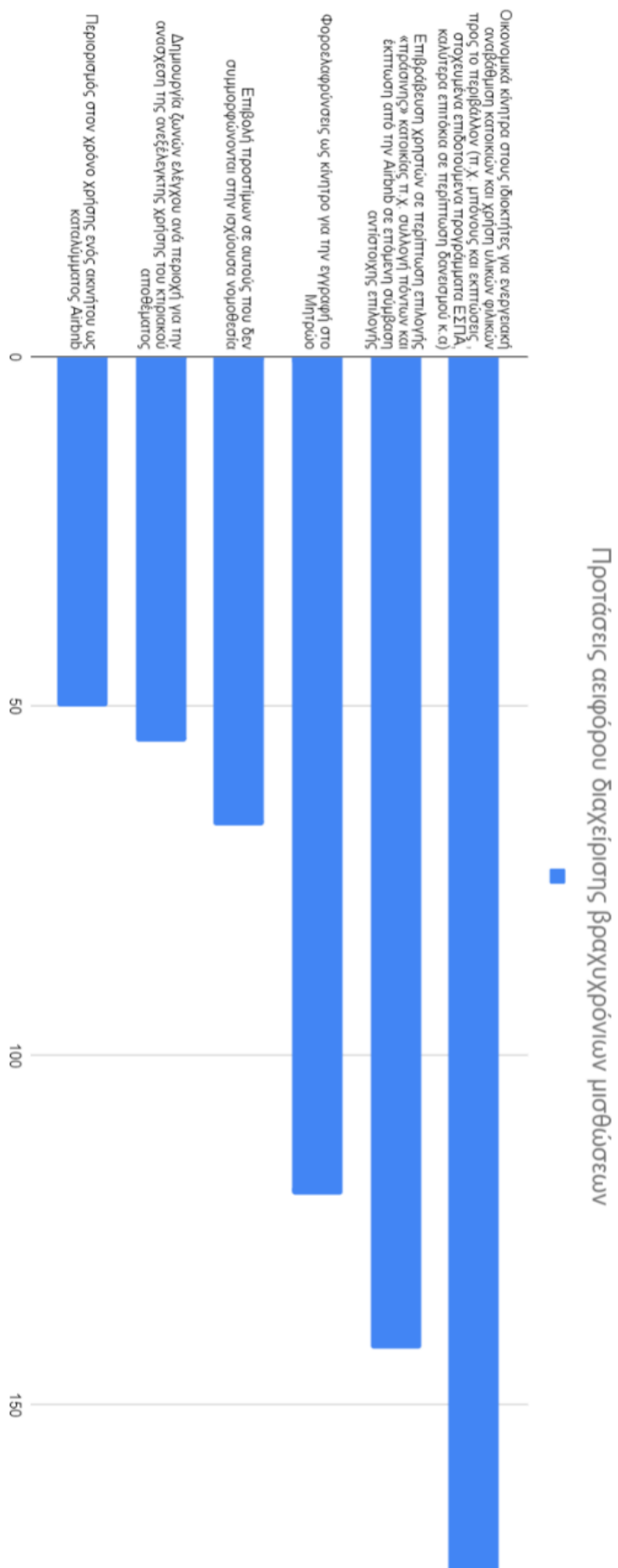
5.5.6 Προτάσεις

Το τελευταίο μέρος του ερωτηματολογίου αποτελεί το επιστέγασμα της παρούσας έρευνας. Εδώ προτείνονται οι βέλτιστες προτάσεις διαχείρισης των ηλεκτρονικών πλατφορμών προτάσεις που είναι στρατευμένες στην επίτευξη της αειφόρου ανάπτυξης. Στο πρώτο σκέλος υπάρχει μία σειρά από έτοιμες απαντήσεις προς επιλογή. Οι συμμετέχοντες μπορούν να επιλέξουν περισσότερες από μία απαντήσεις. Στο δεύτερο σκέλος υπάρχει η δυνατότητα ελεύθερης ανάπτυξης από τους συμμετέχοντες ώστε να παραθέσουν τις δικές τους σκέψεις.

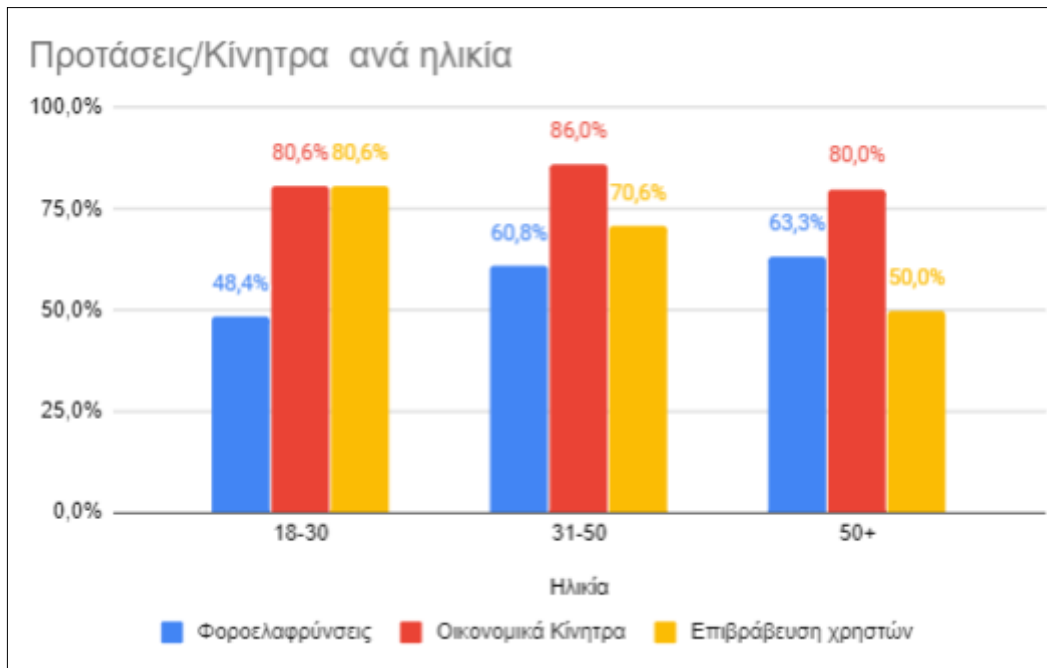
Οι προτάσεις κατηγοριοποιούνται σε προτάσεις ελέγχου, περιορισμών, επιβολής κυρώσεων και σε προτάσεις επιβράβευσης, κινήτρων. Από το σύνολο των απαντήσεων προκύπτει σαφής προτίμηση στα μέτρα επιβράβευσης έναντι των μέτρων περιορισμού. Τα οικονομικά κίνητρα στους ιδιοκτήτες για την ενεργειακή αναβάθμιση των κατοικιών τους, η επιβράβευση των χρηστών που επιλέγουν «πράσινες» κατοικίες για την διαμονή του και οι φοροελαφρύνσεις για την επίτευξη της νόμιμης λειτουργίας και καταχώρησης των κατοικιών-διαμερισμάτων στο Μητρώο συγκέντρωσαν 174, 142 και 120 ψήφους αντίστοιχα. Τα περιοριστικά μέτρα επιβολής προστίμων, δημιουργίας ζωνών ελέγχου, και περιορισμό στο χρόνο χρήσης συγκέντρωσαν αντίστοιχα 67, 55 και 50 ψήφους (διάγραμμα 18). Από τις ελεύθερες απαντήσεις που δόθηκαν (συνολικά 7), οι περισσότερες αναφέρονται σε μέτρα περιορισμού της χρήσης της Airbnb. Από αυτές ξεχωρίζουμε την πρόταση οι τουρίστες που έρχονται στην Ελλάδα να πληρώνουν ένα μικρό τέλος και αυτό να αποσκοπεί στην ποιοτική αναβάθμιση υποδομών των δήμων και την πρόταση για εξασφάλιση των τεχνικά ποιοτικών χαρακτηριστικών της κατοικίας ή του διαμερίσματος

με μελέτες στατικής επάρκειας, θεσμοθέτηση ελάχιστης ενεργειακής κλάσης (εξαιρουμένων των παραδοσιακών κτιρίων, τομέων, οικισμών), στην οποία θα πρέπει να ανήκει υποχρεωτικά όποια κατοικία ή κτίριο μισθώνεται βραχυχρόνια.

Οι συμμετέχοντες στο ερωτηματολόγιο πιστεύουν σαφώς πως τα θετικά μέτρα λειτουργούν καλύτερα στην συνείδηση του πολίτη και εκφράζουν με μεγαλύτερη επιτυχία τον απώτερο στόχο αυτής της καινοτομίας. Κάθε καινοτομία γεννιέται μέσα από δυσκολίες και εμπόδια αλλά ανθεί και εξελίσσεται μέσω θετικών ενεργειών και δράσεων.

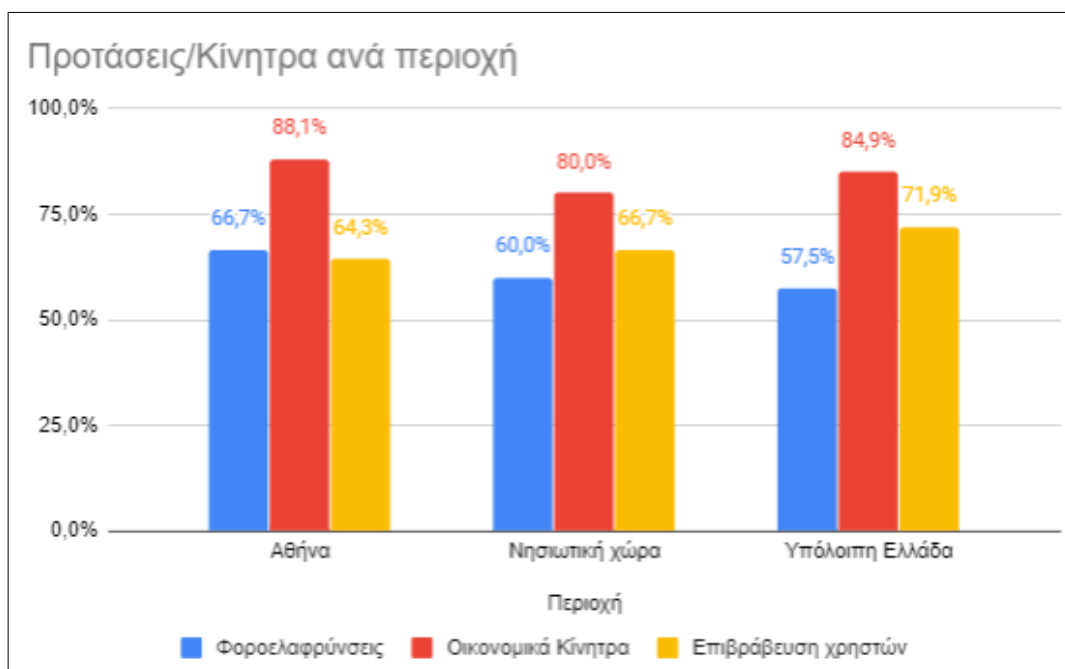


Διάγραμμα 18-Προτάσεις αειφόρου ανάπτυξης βραχυχρόνιων μισθώσεων



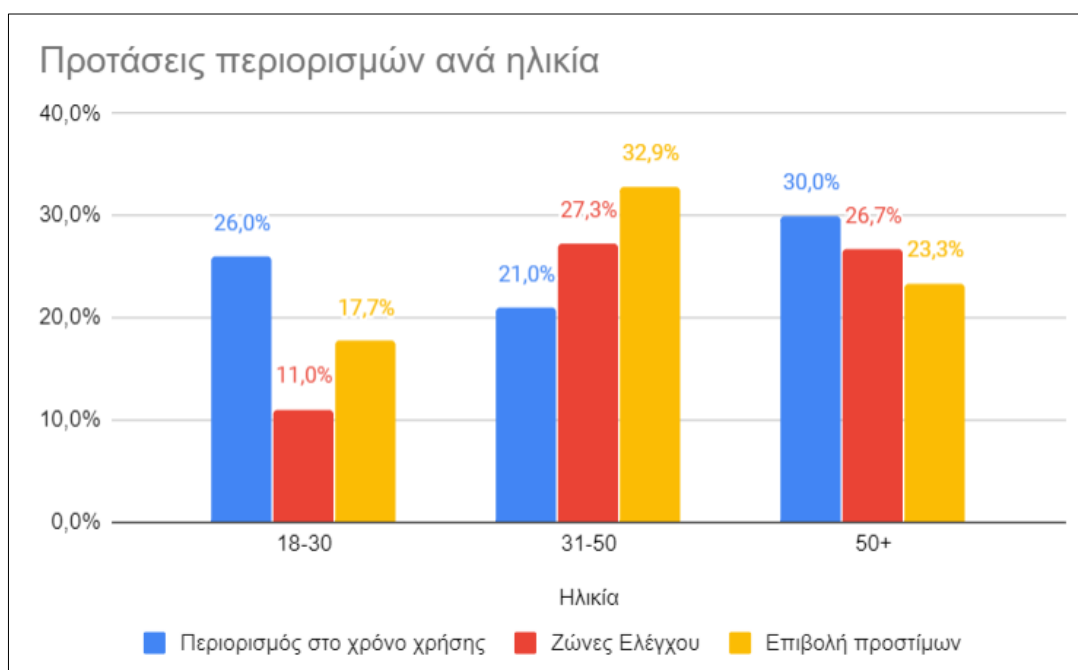
Διάγραμμα 19-Προτάσεις/Κίνητρα ανά ηλικιακή ομάδα

Τα οικονομικά κίνητρα βλέπουμε ότι υπερисχύουν σε όλες τις ηλικιακές ομάδες και σε όλες τις κατηγορίες περιοχών. Μόνο στην ηλικιακή ομάδα 18-30 δίνεται αντίστοιχη βαρύτητα και στην επιβράβευση των χρηστών. Οι φοροελαφρύνσεις αποτελούν την τρίτη επιλογή γι' αυτήν την ομάδα, με σημαντική διαφορά ψήφων (15 ψήφοι έναντι των 25 ψήφων στις άλλες δύο επιλογές). Αυτά τα στοιχεία δείχνουν ότι η νέα γενιά είναι περισσότερο ευαισθητοποιημένη και διαθέτει ενισχυμένη περιβαλλοντική συνείδηση στον τομέα του ταξιδιού ενώ αδιαφορεί περισσότερο από τις άλλες ηλικιακές ομάδες για τα κίνητρα των φοροελαφρύνσεων (διάγραμμα 19).



Διάγραμμα 20-Προτάσεις/Κίνητρα ανά περιοχή

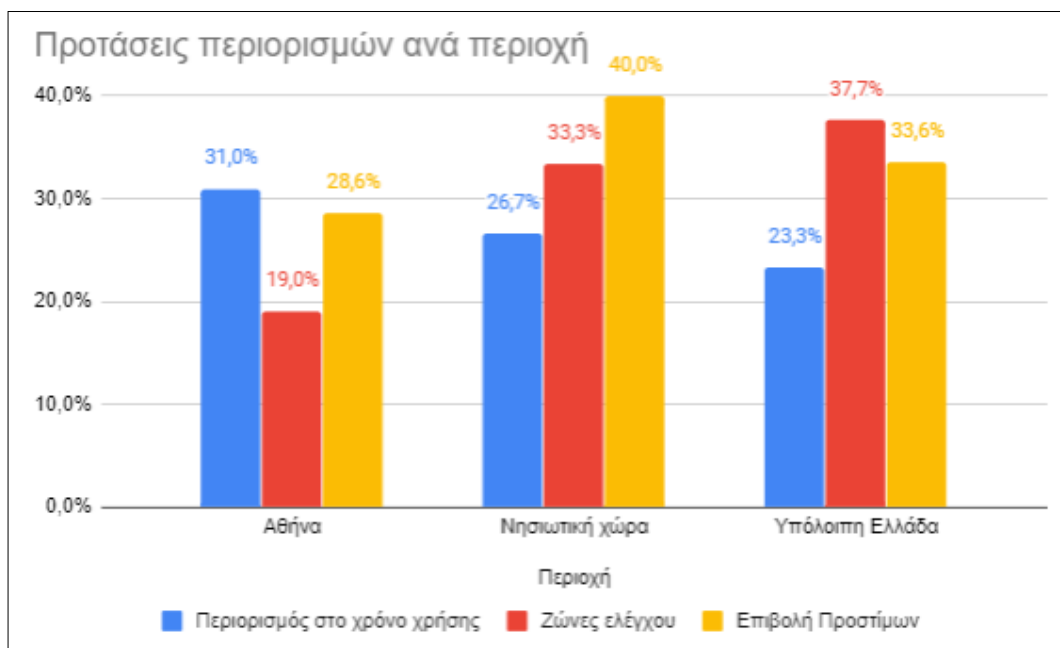
Στο διάγραμμα των περιοχών παρατηρούμε ότι υπάρχει σχετική αρμονία στις επιλογές των ερωτηθέντων (διάγραμμα 20).



Διάγραμμα 21-Προτάσεις περιορισμών ανά ηλικιακή ομάδα

Βλέπουμε ότι ανά ηλικιακή ομάδα διαφοροποιείται η σειρά προτίμησης στα περιοριστικά μέτρα. Η ομάδα 18-30 επιλέγει τον περιορισμό στον χρόνο χρήσης ως βέλτιστο μέτρο

ελέγχου και ακολουθούν με διαφορά η επιβολή προστίμων και η δημιουργία ζωνών ελέγχου. Φαίνεται ότι η τιμωρητική διάθεση είναι μικρότερη σε αυτήν την ηλικιακή ομάδα. Η επιβολή προστίμων από την άλλη αποτελεί την πρώτη επιλογή από τις προτάσεις περιορισμών για την ηλικιακή ομάδα 31-50. Η ομάδα 50+ συμπορεύεται με την άποψη της πρώτης ομάδας ως προς τον περιορισμό στο χρόνο χρήσης σαν πρώτη επιλογή και η επιβολή προστίμων αποτελεί την τρίτη επιλογή (διάγραμμα 21).



Διάγραμμα 22-Προτάσεις περιορισμών ανά περιοχή

Η επιβολή προστίμων αποτελεί την πρώτη επιλογή των περιοριστικών μέτρων για την νησιωτική χώρα. Αυτό οφείλεται από την μία στα περιορισμένα γεωγραφικά όρια των νησιών με επακόλουθο την εξάντληση του διαθέσιμου κτιριακού αποθέματος και από την άλλη στην δυσaráσκεια που προκαλεί στους ξενοδόχους η νέα ανταγωνιστική πραγματικότητα των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Σημαντικό εύρημα αποτελεί και η επιλογή της εφαρμογής ζωνών ελέγχου σε σχετικά υψηλό ποσοστό, ήτοι 37,7% στην ομάδα «Υπόλοιπη Ελλάδα» (διάγραμμα 22). Η προτίμηση στην επιβολή περιοριστικών και τιμωρητικών μέτρων υποδηλώνει μια αγορά που δεν έχει ακόμα ρυθμιστεί και αυτό είναι απόρροια πολλών και συνδυαστικών παραμέτρων. Η παρατεταμένη οικονομική κρίση, η ασαφής και σύνθετη νομοθεσία, η ανταγωνιστική και επιθετική διάθεση των εκπροσώπων του κλασσικού τουρισμού απέναντι στον θεσμό των βραχυχρόνιων μισθώσεων, η αποδιοργάνωση και συνεχής ανατροπή στα δεδομένα της μακροχρόνια μίσθωση

συνηγορούν στο ότι αυτοί οι τρεις τομείς (τουρισμός, βραχυχρόνια και μακροχρόνια μίσθωση) παλεύουν να κατακτήσουν την θέση τους στον στίβο του παγκόσμιου οικονομικού και κοινωνικού γίγνεσθαι. Η συνύπαρξη και η αποδοχή αποτελούν συνήθως τη βέλτιστη λύση για την ισόρροπη εξέλιξη και ικανοποίηση όλων των αντιμαχόμενων πλευρών. Το τρίπτυχο της βιώσιμης ανάπτυξης κοινωνία-οικονομία-περιβάλλον οφείλει να αγκαλιάσει το τρίπτυχο της διαμονής (τουρισμός-βραχυχρόνια μίσθωση-μακροχρόνια μίσθωση) ώστε η αρμονική συνύπαρξη να αποτελέσει κοινό στόχο.

5.6 Συμπεράσματα

Οι ηλεκτρονικές πλατφόρμες αποτελούν την νέα γενιά του τουρισμού, την νέα μορφή μίσθωσης ακινήτων και έναν νέο τρόπο διαχείρισης των περιουσιακών στοιχείων. Η Airbnb και οι υποστηρικτές των ηλεκτρονικών πλατφορμών προβάλλουν στα θετικά χαρακτηριστικά της, το περιβαλλοντικό προφίλ της, το φιλικό κλίμα μεταξύ οικοδεσπότη και χρήστη, την προσφορά αυθεντικής εμπειρίας, την τόνωση της τοπικής αγοράς, την ποικιλία σε είδος και τιμή καταλυμάτων, την ευκολία στην διαδικασία.

Στον αντίποδα οι πολέμοί της (ξενοδοχεία, τουριστικά καταλύματα, ιδιοκτήτες μακροχρόνιας μίσθωσης ακόμα και δημοτικές αρχές) επιρρίπτουν στην βραχυχρόνια μίσθωση την ευθύνη για κάθε μόρφωμα που εκδηλώνεται στον τομέα της διαμονής. Υπό αυτό το πρίσμα οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ευθύνονται για το φαινόμενο του υπερτουρισμού, για την αύξηση στην τιμή των ενοικίων μακροχρόνιας μίσθωσης, για τον εκτοπισμό των μόνιμων κατοίκων από περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος με την μοιραία αλλοίωση του χαρακτήρα της περιοχής, για την βίαιη μεταβολή στις χρήσεις γης, για την εξάντληση του οικιστικού αποθέματος, των φυσικών πόρων και την επιβάρυνση του οικολογικού αποτυπώματος της εκάστοτε περιοχής όπου η Airbnb κάνει ισχυρή την παρουσία της.

Σε πόλεις όπου ο τουρισμός βρίσκεται ακόμη στη φάση ανάπτυξής του, η Airbnb μπορεί να θεωρηθεί ότι λειτουργεί συνεργατικά με την κλασσική βιομηχανία του τουρισμού και τον τομέα της μακροχρόνιας μίσθωσης, ενώ σε πόλεις με πιο κορεσμένη τουριστική βιομηχανία και μεγάλες πληθυσμιακές πυκνότητες, η Airbnb θα μπορούσε να θεωρηθεί άμεσος ανταγωνισμός.

Πρόκειται για μια νέα αγορά με ανεξερεύνητες ακόμα πτυχές. Κάθε προσπάθεια ανάσχεσης της εξέλιξης του φαινομένου, στοχεύει μεν στην διατήρηση και εξασφάλιση καλύτερων

συνθηκών σε αυτόν που επιδιώκει τον περιορισμό της χρήσης, ανακόπτει δε τις νέες ευκαιρίες για την αειφόρο ανάπτυξη στον τομέα της διαμονής.

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις και η διαχείρισή τους αποτελούν προτεραιότητα στην πολιτική ατζέντα πολλών χωρών εκφράζοντας τις διαφορετικές ιδεολογικές κοσμοθεωρίες κάθε πολιτικού κινήματος.

Οι στρατηγικές ρύθμισης του φαινομένου δεν μπορούν να είναι κοινές και να εφαρμοστούν οριζόντια σε κάθε περίπτωση μελέτης, καθώς οι επιπτώσεις είναι διαφορετικές ανάλογα με τη γεωγραφική θέση, το είδος των ακινήτων, ή τη δημοτικότητα του προορισμού.

Οι πιο ευάλωτοι προορισμοί στον υπερτουρισμό είναι οι παραθαλάσσιες και νησιωτικές περιοχές καθώς και οι περιοχές της υπαίθρου με πολιτιστική και φυσική κληρονομία και όχι οι πόλεις, σε αντίθεση με την εικόνα που προβάλλεται μέσω δημοσιευμάτων. Επιπλέον οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις είναι αρκετά συχνές, κυρίως όμως σε περιοχές εκτός πόλεων.

Οι ευρωπαϊκές πόλεις είναι πιο επιεικείς στην αντιμετώπιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων σε σχέση με την Αμερική. Επιπλέον σε παγκόσμιο επίπεδο βλέπουμε ότι οι χώρες του Ευρωπαϊκού νότου Πορτογαλία, Ισπανία, Ιταλία, Ελλάδα μαζί με την Γαλλία και την Αγγλία αντιστοιχούν σχεδόν στον ίδιο οικονομικό αντίκτυπο που έχει η εταιρεία στις Ηνωμένες Πολιτείες. Ο συνδυασμός αυτών των δύο παραμέτρων δικαιολογεί τις επίμονες προσπάθειες της εταιρείας να καθιερωθεί και να αναπτυχθεί στην γηραιά ήπειρο διεκδικώντας τα δικαιώματά της με συνοδοιπόροι την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, πετυχαίνοντας την έκδοση οδηγιών προς όφελός της.

Στην χώρα μας φαίνεται ότι μέχρι και πριν το κρίσιμο σημείο της εκδήλωσης της πανδημίας η Airbnb είχε πλησιάσει στην μέγιστη φέρουσα ικανότητά της στη χώρα μας. Κι αν πλέον η πανδημία ανέκοψε αυτήν την τάση και οδήγησε αρκετούς ιδιοκτήτες στο να επιστρέψουν τα ακίνητά τους στην μακροχρόνια μίσθωση αυτό δεν συνδέθηκε απαραίτητα με την άμεση πτώση των ενοικίων μακροχρόνιας μίσθωσης.

Οι πρώτες ενδείξεις για την καλοκαιρινή σεζόν του 2020 μετά την εκδήλωση της πανδημίας δείχνουν πως οι τουρίστες δεν είναι περισσότερο επιφυλακτικοί στην χρήση καταλυμάτων τύπου Airbnb απ' ό,τι στη χρήση κλασσικών τουριστικών καταλυμάτων, γεγονός που ανατρέπει τις αρχικές προβλέψεις για την κατάρρευση της εταιρίας.

Η Airbnb με την δύναμη της αμεσότητας που της προσφέρει η τεχνολογία του διαδικτύου βρίσκεται σε μία συνεχή ανανέωση της πολιτικής της και ενημέρωση – εκπαίδευση των

χρηστών της ώστε να προλαμβάνει ή να επιλύει θέματα εμπλοκών, παραπόνων, ενστάσεων κ.α. προωθώντας πολιτικές χρήσης που προσαρμόζονται και ανταποκρίνονται στις τρέχουσες απαιτήσεις.

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα του ερωτηματολογίου που αναλύθηκαν ανωτέρω επισημαίνουμε τα κάτωθι κυριότερα συμπεράσματα:

Υπάρχει σαφής προτίμηση στα καταλύματα κλασσικού τουρισμού σε σχέση με τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, με την ηλικιακή ομάδα 18-30 να είναι λιγότερο δύσπιστη στη χρήση των ηλεκτρονικών πλατφορμών.

Τα νησιά δυσκολεύονται να αποδεχτούν τις βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Το 37,4% του δείγματος πιστεύει ότι πληρούνται οι ίδιες προδιαγραφές ασφάλειας, υγιεινής και απολύμανσης μεταξύ Airbnb και ξενοδοχείων. Επιπλέον το 63,5% πιθανόν να αποφύγει την κράτηση μέσω Airbnb σε μελλοντικό του ταξίδι για λόγους υγιεινής και ασφάλειας.

Στους λόγους προτίμησης των ηλεκτρονικών πλατφορμών ξεχωρίζουν η οικονομική επιλογή, η δυνατότητα που δίνει η Airbnb σε περισσότερες επιλογές και η δυνατότητας εύρεσης καταλύματος κοντά στο κέντρο ή στον επιθυμητό προορισμό. Ακολουθούν η μεγάλη ευκολία και ταχύτητα στην διαδικασία, η επιθυμία να ζήσει κάποιος ως κάτοικος, η αποστροφή προς τα ξενοδοχεία, η επιλογή λόγω χαμηλού ενεργειακού αποτυπώματος και τέλος η εμπιστοσύνη στις πλατφόρμες.

Οι κυριότερες αρνητικές επιπτώσεις της Airbnb σε επίπεδο γειτονιάς είναι η αύξηση των ενοικίων στην περιοχή, οι οχλήσεις λόγω μη τήρησης ωραρίου κοινής ησυχίας και η κατάληψη κοινόχρηστων χώρων στάθμευσης. Ακολουθούν ο εκτοπισμός μόνιμων κατοίκων, οι φθορές σε κοινόχρηστους χώρους, η αύξηση απορριμμάτων.

Οι κυριότερες θετικές επιδράσεις σε επίπεδο γειτονιάς είναι η ανακαίνιση των κατοικιών, η αξιοποίηση του αδρανούς οικιστικού αποθέματος, η τόνωση της τοπικής αγοράς και η επανεκκίνηση της οικοδομικής δραστηριότητας.

Το 86,3% του δείγματος θα επέλεγε να μείνει σε μια κατοικία που αξιολογείται θετικά ως προς το ενεργειακό της αποτύπωμα με την προϋπόθεση ότι αυτό δεν σημαίνει επιπλέον οικονομική επιβάρυνση για την χρήση. Στην περίπτωση του αυξημένου τιμήματος της τάξης του 15% σε σύγκριση με μία συμβατική κατοικία τότε οι θετικές απαντήσεις περιορίζονται σε ποσοστό 35,3% για το σύνολο του δείγματος.

Το 82,8% του δείγματος πιστεύει ότι μια επιχειρηματική τάση με γνώμονα την οικολογική συνείδηση θα βοηθούσε συνολικά στο άμεσο μέλλον στην ενεργειακή αναβάθμιση όλο και περισσότερων ακινήτων.

Σχεδόν το 60% των ερωτηθέντων θεωρεί σημαντική παράμετρο για την επιλογή του προορισμού του, τον περιβαλλοντικό σχεδιασμό των πόλεων και των κτιρίων ενώ πιστεύει σε ποσοστό 79,4% ότι η ηλεκτρονικές πλατφόρμες μπορούν να συμβάλλουν προς την κατεύθυνση αυτή δημιουργώντας ένα προτεινόμενο δίκτυο προορισμών και καταλυμάτων με έμβλημα την οικολογική συνείδηση και την χαμηλή ενεργειακή κατανάλωση.

Όσον αφορά στις προτάσεις αειφόρου διαχείρισης των ηλεκτρονικών πλατφορμών, αυτές κατηγοριοποιούνται σε προτάσεις ελέγχου, περιορισμών, επιβολής κυρώσεων και σε προτάσεις επιβράβευσης, κινήτρων. Από το σύνολο των απαντήσεων προκύπτει σαφής προτίμηση στα μέτρα επιβράβευσης έναντι των μέτρων περιορισμού. Τα οικονομικά κίνητρα στους ιδιοκτήτες για την ενεργειακή αναβάθμιση των κατοικιών τους, η επιβράβευση των χρηστών που επιλέγουν «πράσινες» κατοικίες για την διαμονή του και οι φοροελαφρύνσεις για την επίτευξη της νόμιμης λειτουργίας και καταχώρησης των κατοικιών-διαμερισμάτων στο Μητρώο αποτελούν τις πρώτες επιλογές επιβράβευσης. Τα περιοριστικά μέτρα επιβολής προστίμων, δημιουργίας ζωνών ελέγχου, και περιορισμό στο χρόνο χρήσης αποτελούν αντίστοιχα τις πρώτες επιλογές στους περιορισμούς.

Θα πρέπει να αποδεχτούμε λοιπόν ότι οι ηλεκτρονικές πλατφόρμες είναι ένα ποτάμι που δεν γυρίζει πίσω. Η πανδημία δεν άφησε αλώβητες τις πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης, αλλά ούτε και τις οδήγησε σε κατάρρευση. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις με κύριο εκφραστή τους, την Airbnb, αποτελούν πολυδιάστατο ερευνητικό αντικείμενο, με πολλά εμπλεκόμενα μέρη, οικονομικά συμφέροντα, κοινωνικό-πολιτικό αντίκτυπο, περιβαλλοντικές και κοινωνικές επιπτώσεις. Από όποια πλευρά όμως κι αν πραγματευτούμε το φαινόμενο αυτό, δεν πρέπει να ξεχάσουμε πως για την λήψη όποιων αποφάσεων, γνώμονας θα πρέπει να είναι η αειφόρος ανάπτυξη της εκάστοτε περιοχής, ώστε το τρίπτυχο τουρισμός-Airbnb-μακροχρόνια μίσθωση να εξελίσσεται αρμονικά και παράλληλα με την ισόρροπη εξέλιξη της κοινωνίας, της οικονομίας και του περιβάλλοντος.

Επίλογος

Ίσως βρισκόμαστε στο κατώφλι μιας «Νέας εποχής αποβιομηχανοποίησης του τουρισμού» άλμα ανάλογης βαρύτητας με αυτό του εκβιομηχανισμού της Ευρώπης κατά τον 18^ο αιώνα. Ο Braudel στην "Γραμματική των πολιτισμών" αναφέρει ότι *την κινητήρια δύναμη αυτού του μεγάλου βήματος στην Ευρώπη αποτέλεσε η συμπόρευση δύο δυτικών ιδιομορφιών, της επιστήμης και του εκβιομηχανισμού σε συνδυασμό με την «καπιταλιστική» ένταση που επέτρεψε να ξεπεραστούν τα εμπόδια όχι όμως να αποφευχθούν τα κοινωνικά προβλήματα.*

Το 2020 αποτελεί ένα κομβικό σημείο έντονων και βίαιων αρκετές φορές μεταβολών στο παγκόσμιο χάρτη της οικονομίας, για έναν ακόμη λόγο, την εκδήλωση της πανδημίας. Το χρονικό διάστημα από την επίσημη εκδήλωσή της (11η Μαρτίου 2020) έως σήμερα δεν είναι αρκετό ώστε να εξάγουμε ασφαλή συμπεράσματα για τις επιπτώσεις που έχει επιφέρει σε όλους τους κλάδους της κοινωνίας, της οικονομίας, του περιβάλλοντος. Έχει ενδιαφέρον τα επόμενα χρόνια να παρακολουθήσουμε πώς η πανδημία θα επηρεάσει τον τουριστικό κλάδο και πώς θα διαμορφωθεί η αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων κυρίως σε περιοχές που ο τουρισμός αποτελεί την κινητήρια δύναμη παραγωγής κεφαλαίου, αλλά και πώς θα επηρεάσει την κατοικία και τον τομέα της μακροχρόνιας μίσθωσης.

Η τεχνική καινοτομία των ηλεκτρονικών πλατφορμών, η ελεύθερη αγορά, η βιομηχανία του τουρισμού και της διαμονής γενικότερα, έχουν ακόμα αρκετό δρόμο μέχρι την ωριμότητα. Την ώρα της επιλογής όμως οι κοινωνίες θα πρέπει να είναι έτοιμες για τον τρόπο ζωής που θέλουν να ακολουθήσουν ώστε κάθε βήμα προς τον εξευγενισμό να μην αποκτήσει χαρακτηριστικά αποικιοκρατικού φαινομένου αλλά να έχει ως αρχές τον κοινωνικό ουμανισμό και την περιβαλλοντική και πολιτισμική ευημερία του τόπου. Δεν πρέπει να ξεχνάμε πως κάθε επίτευγμα δεν μπορεί να είναι καλό ή κακό από μόνο του. Ο χειρισμός του είναι αυτός που προκαλεί θετικές ή αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον όπου εφαρμόζεται. Δεν πρέπει να δαιμονοποιούμε το μέσο γιατί έτσι τότε δεν θα πλησιάσουμε στη λύση ή έστω στην κατανόηση των αρνητικών μεταβολών που μπορεί να προκληθούν. Κλείνουμε αυτήν την μελέτη με τα λόγια του Νικολό Μακιαβέλλι που έρχονται από το μακρινό 16^ο αι. *«Κι έπειτα, οι ξαφνικές ηγεμονίες, όπως και όλα τα φυσικά φαινόμενα, που γρήγορα γεννιούνται και μεγαλώνουν, δεν μπορούν να 'χουν ρίζες και συναρμογές τέτοιες που να μην τις αφανίσει η πρώτη μπόρα εξόν εάν, όπως είπαμε, οι ξαφνικοί τούτοι ηγεμόνες έχουν τόση ικανότητα, που ό,τι η τύχη τους χάρισε, να μπορούν αμέσως να βρουν τα μέσα να το διατηρήσουν»*

Αν στα λόγια αυτά αντικαταστήσουμε τη λέξη ηγεμόνας με τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης, δεν μπορούμε παρά να σκεφτούμε πως η πρώτη μπόρα (η μπόρα της πανδημίας) ήρθε αυτό που μένει πλέον είναι να αποδείξει η καινοτομία αυτή εάν έχει τα εχέγγυα να προσαρμοστεί γρήγορα στα νέα δεδομένα και να εξελιχθεί.

Βιβλιογραφικές Αναφορές

Ελληνική

Αλεξάκης, Α. (2010). *Γραμματική των πολιτισμών*, από μτφρ. Braudel, F., 1993. Αθήνα: Μορφωτικό Ίδρυμα Εθνικής Τραπέζης.

Αραβαντινός, Α. (1997). *Πολεοδομικός σχεδιασμός: Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*. Αθήνα: Συμμετρία.

Βαγιόνης, Ν., Σώκλης, Γ. (2020). Επισκόπηση του ελληνικού τουριστικού τομέα. Οικονομικές Εξελίξεις. *ΚΕΠΕ*. 41, 50-62.

Βουργάνα, Μ. (2020, Φεβρουάριος 4). Μεγάλη ανατροπή με τα Airbnb - Δείτε τι κάνουν πλέον οι ιδιοκτήτες. *Το Έθνος*. <https://www.tanea.gr/2020/02/04/economy/economy-greece/megali-anatropi-me-ta-airbnb-deite-ti-kanoun-pleon-oi-idioktites/>

Γκασιάμης, Μ. (2019). Το μεγάλο πρόβλημα στη Βαρκελώνη με το Airbnb. Ανακτήθηκε Ιούλιος 25, 2020, από <https://www.news.gr/oikonomia/article/1672769/to-megalo-provlima-sti-varkeloni-me-to-airbnb.html>

Δελεβέγκος, Δ., (2019). Αυτή είναι η δικαστική απόφαση υπέρ του Airbnb. *Capital*. <https://www.capital.gr/epixeiriseis/3399569/auti-einai-i-dikastiki-apofasi-uper-tou-airbnb>

Δελεβέγκος, Δ. (2020, Φεβρουάριος 10). Χωρίς κανόνες οι βραχυχρόνιες μισθώσεις. *Η Καθημερινή*. <https://www.kathimerini.gr/1064077/article/oikonomia/real-estate/xwris-kanones-oi-vraxyxronies-mis8wseis>

Δημητρόπουλος, Ε., (2004). *Εισαγωγή στη μεθοδολογία της επιστημονικής έρευνας: Προς ένα συστηματικό δυναμικό μοντέλο μεθοδολογίας επιστημονικής έρευνας*. Αθήνα: Έλλην.

Καντούνης, Κ. (2020, Ιούνιος 18). Ο νέος «χάρτης» των ενοικίων: «Εκρηξη» στα προσφερόμενα ακίνητα, λόγω κατάρρευσης του Airbnb -Τιμές για 20 ζώνες [πίνακες].

Κοντογιαννίδης, Ρ. (2020, Ιανουάριος 13). Θεσσαλονίκη: Πρόσφυγες και Airbnb εκτόξευσαν τις τιμές των ενοικίων. *Το Έθνος*. https://www.ethnos.gr/ellada/82449_thessaloniki-prosfyges-kai-airbnb-ektuxeysan-tis-times-ton-enoikion

Κοριμέτζας, Β. (2019). Airbnb- Η βραχυχρόνια μίσθωση στην Ελλάδα. Ανακτήθηκε Αυγούστου 1, 2020, από https://www.alfavita.gr/koinonia/284806_ereyna-airbnb-stin-ellada-se-arithmoys

Κοτσοβού, Α. (2020). Κοροναϊός: Ορατά τα πρώτα «κρούσματα» στον ευρωπαϊκό τουρισμό. <https://m.naftemporiki.gr/story/1565303/koronaivos-orata-ta-prota-krousmata-ston-europaiko-tourismo>

Λαμπριανίδης, Λ., (2020). Η συνεισφορά του τουρισμού στην Ελληνική οικονομία και η ανάγκη επαναπροσδιορισμού της στρατηγικής του. Ανακτήθηκε Αύγουστος 1, 2020, από <https://www.enainstitute.org/publication/%CE%B7-%CF%83%CF%85%CE%BD%CE%B5%CE%B9%CF%83%CF%86%CE%BF%CF%81%CE%AC-%CF%84%CE%BF%CF%85-%CF%84%CE%BF%CF%85%CF%81%CE%B9%CF%83%CE%BC%CE%BF%CF%8D-%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CE%B5%CE%BB%CE%BB%CE%B7%CE%BD/>

Λιναρδής, Α., Παπαγιαννόπουλος Κ. & Καλησπεράτη, Ε. (2011) Διαδικτυακή έρευνα. Πλεονεκτήματα, μειονεκτήματα και εργαλεία διεξαγωγής διαδικτυακών ερευνών. Κείμενα εργασίας. Ανακτήθηκε Αύγουστος 6, 2020, από <http://www.ekke.gr/publications/wp/wp23.pdf>

Μακιαβέλλι, Ν. (2014). *Ο Ηγεμόνας. Το Έθνος* (από μτφρ/διασκευή, Καζαντζάκης, Ν.).

Μητροπούλου, Α. (2019). Τουρισμός σήμερα: Προς ένα νέο μοντέλο αλληλεπίδρασης επισκεπτών & κατοίκων. Ανακτήθηκε Αύγουστος 1, 2020, από <https://www.enainstitute.org/publication/%CF%84%CE%BF%CF%85%CF%81%CE%B9%CF%83%CE%BC%CF%8C%CF%82-%CF%83%CE%AE%CE%BC%CE%B5%CF%81%CE%B1-%CF%80%CF%81%CE%BF%CF%82-%CE%AD%CE%BD%CE%B1-%CE%BD%CE%AD%CE%BF-%CE%BC%CE%BF%CE%BD%CF%84%CE%AD%CE%BB%CE%BF/>

Μυλωνάς, Σ. (2015, Απρίλιος 16). Η Airbnb βάζει τους δικούς της πράσινους κανόνες στο sharing economy. *The Tornos News*. Ανακτήθηκε Αύγουστος 2, 2020, από <httpQ//www.tornosnews.gr/permalink/9511.html>

Ντούρα, Μ. (2018). *Στρατηγικές Διαχείρισης των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων, το παράδειγμα των Χανίων* (Διπλωματική εργασία). Κρήτη: Πολυτεχνείο Κρήτης.

- Παρασκευόπουλος, Ι., Ν. (1993). *Μεθοδολογία επιστημονικής έρευνας*. Αθήνα: [χ.ό.].
- Προτάσεις του Γενικού Εισαγγελέα Maciej Szpunar. Υπόθεση C-390/18. (2019, Απρίλιος 30). Ανακτήθηκε Αύγουστος 2, 2020, από <http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?docid=213504&mode=req&pageIndex=398&dir=&occ=first&part=1&text=&doclang=EL&cid=10633738>
- Ροδουσάκης, Ν., Σόκλης, Γ., (2020). Τουρισμός και κορωνοϊός: Οι επιδράσεις στην ελληνική οικονομία και ο αντισταθμιστικός ρόλος του δημόσιου τομέα. *Οικονομικές Εξελίξεις*, (42), 109-115.
- Ρουσάνογλου, Ν., (2020, Ιούλιος 1). Μειώθηκε 60% το μέσο μηνιαίο εισόδημα από τουριστικές μισθώσεις στην Αθήνα. *Ελληνική Οικονομία. Η Καθημερινή*. Ανακτήθηκε Αύγουστος 1, 2020, από <https://www.kathimerini.gr/1085380/gallery/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/meiwshke-60-to-meso-mhniaio-eisodhma-apo-toyristikes-mis8wseis-sthn-a8hna>
- Σοφοκλέους Ιν. (2019, Ιούλιος 1). Airbnb. Συνεισφορά 1.4 δισ. δολαρίων στην ελληνική οικονομία. Ανακτήθηκε Αύγουστος 1, 2020, από <https://www.sofokleousin.gr/airbnb-syneisfora-14-dis-dolarion-stin-elliniki-oikonomia>
- Στεφάνου, Ι. (2007, Μάρτιος 1). *Η αστική ανάπτυξη ως ευκαιρία για την ανάδειξη της φυσιογνωμίας της πόλης* [Εισήγηση σε ημερίδα]. Διαχείριση περιβάλλοντος για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς, ΤΕΕ, Αθήνα. Ανακτήθηκε Αύγουστος 8, 2020, από http://library.tee.gr/digital/m2201/m2201_stefanou.pdf
- Συνέδριο BnB Guest 2020 - Στατιστικά Airbnb για την Ελλάδα το 2019. (2020, Φεβρουάριος 11). Ανακτήθηκε Αύγουστος 8, 2020, από <https://thesparrow.gr/mikategoriopiimeno/synedrio-bnb-guest-2020-statistika-airbnb-gia-ellada-to-2019/>
- Φώτη, Μ. (2019). Δυσεύρετα στη Ρόδο τα σπίτια για μακροχρόνια μίσθωση... ελέω Airbnb. Ανακτήθηκε Αύγουστος 2, 2020, από <https://www.dimokratiki.gr/13-11-2019/dyseireta-sti-rodo-ta-spitia-gia-makrochronia-misthosi-eleo-airbnb/>
- Χρυσικόπουλος, Δ. (2020). Στα χαρακώματα για το Airbnb - «Πόλεμος» ξενοδόχων - ιδιοκτητών την ώρα που καταρρέουν οι ενοικιάσεις μέσω της πλατφόρμας. Ανακτήθηκε Αύγουστος 1, 2020, από <http://www.topontiki.gr/article/382353/sta-harakomata-gia-airbnb-polemos-xenodohon-idioktiton-tin-ora-poy-katarreoyn-oi>

Documento news. (2019, Ιανουάριος 26). Κέρκυρα: Το Airbnb «διώχνει» φοιτητές, εκπαιδευτικούς και γιατρούς από το νησί [Δελτίο τύπου]. <https://www.documentonews.gr/article/kerkyra-to-airbnb-diwxnei-foithtes-ekpaideytikoys-kai-giatroys-apo-to-nhsi>

EKDD. (χ.χ.). Η έννοια της αειφορίας και η ενσωμάτωσή της στο εθνικό θεσμικό πλαίσιο. (εργασία). Ανακτήθηκε 20 Αυγούστου, 2020 από https://www.ekdd.gr/ekdda/files/ergasies_esdd/13/2/425.pdf

eRED. (2020, 24 Αυγούστου). Δραματική πτώση στα τουριστικά έσοδα. Ανακτήθηκε Αύγουστος 27, 2020, από http://ered.gr/el/business/Dramatiki_ptosi_sta_touristika_esoda_/Iefimerida. <https://www.iefimerida.gr/ellada/enoikia-neos-hartis-timon-20-periohes-logo-airbnb>

Insider. (2020, Ιούλιος 15). Ενδείξεις ανάκαμψης για τα Airbnb - Περισσότερες από 1 εκατ. κρατήσεις. Ανακτήθηκε Αύγουστος 8, 2020, από <https://www.insider.gr/real-estate/diethni/140975/endeixeis-anakampsis-gia-ta-airbnb-perissoteres-apo-1-ekat-kratiseis&https://www.capital.gr/oikonomia/3458019/ereuna-ebea-o-koronoios-exeiplixei-kai-tis-braxuxronies-misthoseis-tupou-airbnb>

Lawspot. (2017, Δεκέμβριος 26). Κανονισμοί, Οδηγίες και άλλες νομοθετικές πράξεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης. <https://www.lawspot.gr/nomikes-plirofories/voithitika-kemena/kanonismoi-odigies-kai-alles-nomothetikes-praxeis-tis>

Lifo. (2020, Απρίλιος 30). Οικονομία/Airbnb με νέο πρωτόκολλο υγιεινής- Ειδικοί καθαρισμοί και 24ωρα κενά μεταξύ διαμονών. Ανακτήθηκε Αύγουστος 2, 2020, από <https://www.lifo.gr/now/economy/280450/to-anatheorimeno-protokollo-ygieinis-tis-airbnb-eidikoi-katharismoi-kai-24ora-kena-metaksy-diamonon>

Money tourism. (2020, Απρίλιος 8). Ισπανία: Απώλειες ύψους 54.7 δισ. ευρώ στον Τουρισμό λόγω Κορωνοϊού. <https://money-tourism.gr/ispania-apoleies-ypsoys-54-7-dis-eyro-ston-toyrismo-logo-koronoioy/>

- Airbnb. (2014). Environmental impacts of home sharing around the world. Retrieved July 16, 2020, from <http://blog.airbnb.com/environmental-impacts-of-home-sharing/>
- Baran, M. (2017, August 13). Trade group concerned about anti-tourism sentiment in Spain. *Travel Weekly*. Retrieved July 25, 2020, from <http://www.travelweekly.com/Travel-News/Tour-Operators/Trade-group-concerned-about-anti-tourism-sentiment-in-Spain/>
- Bott, E. (2015). You Can Never Cross the Same River Twice: Climbers' Embodied Quests for 'Original Adventure' in Southern Thailand. *Tourist Studies* 15 (1), 101–116.
- Burgen, S. (2017b, August 17). Barcelona anti-tourism activists vandalise bikes and bus. *The Guardian*. Retrieved July 25, 2020, from <https://www.theguardian.com/world/2017/aug/01/barcelona-anti-tourism-activists-vandalise-bikes-and-bus>
- Calderone, P. (2017, October 25). Locazioni iBrevi: la disciplina fiscale e le nuove regole per gli intermediari. *Agenzia delle Entrate*. Retrieved July 26, 2020, from <https://www.fiscooggi.it/guideagenzia/locazioni-brevi-disciplina-fiscale-e-nuove-regole-intermediari>
- Clark, E. (2005). *The order and simplicity of gentrification: A political challenge*, In: R. Atkinson and G. Bridge, (eds.), *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*. London: Routledge, 256-264.
- Cockayne, D. (2016). Sharing and neoliberal discourse: The economic function of sharing in the digital on-demand economy. *Geoforum*, (77), 73-82.
- Cohen, L., Manion, L., & Morrison, K. R. B. (2011). *Research methods in education*. Oxon. London: Routledge.
- European Commission. (2017). Consultation on the collaborative economy in the tourism accommodation sector . Summary of responses. Retrieved June 28, 2020.
- Delgado, M. (2008, July 12). Touristofobia. *El País*. Retrieved July 25, 2020, from https://elpais.com/diario/2008/07/12/catalunya/1215824840_850215.html
- Dervojeda, K., Verzijl, D., Nagtegaal, F., Lengton, M., Rouwmaat, E., Monfardini, E. & Frideres, L. (2013). *The sharing economy*. Retrieved July 8, 2020, from https://www.eukn.eu/fileadmin/Lib/files/EUKN/2014/12-she-accessibility-based-business-models-for-peer-to-peer-markets_en.pdf

- D'heygere, B. (2018). AirBnB: to Corporate Europe Observatory.
- Din, B., Habibullah, M., Baharom, A., & Saari, M. (2016). Are Shadow Economy and Tourism Related. International Evidence. *Procedia Economics and Finance*, (35), 173-178. Doi:10.1016/s2212-5671(16)00022-8
- Earle, E. (2020, March 6). Interview with Ian Brossat, Deputy Mayor of Paris in Charge of Housing. (Post). Retrieved July 8, 2020, from <https://www.rosalux.eu/en/article/1591.interview-with-ian-brossat-deputy-mayor-of-paris-in-charge-of-housing.html>
- Edelman, B. G., & Geradin, D. (2016). Efficiencies and regulatory shortcuts: How should we regulate companies like Airbnb and Uber. *Stanford Technology Law Review*, 19(2), 293 – 328.
- Egresi, I. (2018, September 26). And “Tourismophobia” In European Cities Can Tourists And Residents Still Co-Habitate In The City. [International Conference Proceedings]. (Co)habitation tactics, TAW2018.
- Espinosa, T. P. (2016). The cost of sharing and the common law: How to address the negative externalities of homesharing. *Chapman Law Review*, 19(1), 597 – 627.
- European Commission. (2015, October 28). Upgrading the Single Market. *COM 550*, (final), 4.
- European Commission. (2016, June 2). A European Agenda for the Collaborative Economy. *Communication*.
- European Commission. (2016, March 17). Report of meeting with the EHHA. *DG GROW*. Retrieved March 22, 2016.
- Gallagher, L. (2018). The airbnb story. *Mariner Books*, 1st ed.
- Gallagher, L. (2017). The AirBnB Story. *Virgin Books*, 105 ff.
- Glass, R. (1964). *MacGibbon & Kee* (1st ed). London: Routledge.
- Goodwin H. (2019). The challenge of Overtourism, Responsible Tourism Partnership Working Paper 4. Retrieved July 8, 2020, from <https://responsibletourismpartnership.org/wp-content/uploads/2019/06/TWG16-Goodwin.pdf>
- Gottlieb, C. (2013). Residential short-term rentals: Should local governments regulate the ‘industry’. *Planning & Environmental Law*, 65(2), 4 – 9.

- Govan, F. (2018, May 11). Madrid prepares to ban almost all Airbnb-style rentals. *The Local*. Retrieved July 26, 2020, from <https://www.thelocal.es/20180511/madrid-prepares-to-ban-almost-all-airbnb-style-rentals>
- Gurran, N., & Phibbs, P. (2017). When Tourists Move in: How Should Urban Planners Respond to AirBnB. *Journal of the American Planning Association*, 83(1), 80-92. Doi: 10.1080/01944363.2016.1249011
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192 – 1217.
- Harr, K. (2018). Airbnb goes to the EU & Two directives from another era. *UnFairbnb. How online rental platforms use the EU to defeat cities' affordable housing measures*. CEO, 11-13, 17-18. Retrieved July 18, 2020 from <https://corporateeurope.org/sites/default/files/unfairbnb.pdf>
- Hernando, J. (2017). Crowdfunding: The collaborative economy for channeling institutional and household savings. *The Spanish Review of Financial Economics*, 15 (1), 12-20. Doi: 10.1016/j.ribaf.2016.03.004
- Horton, J. & Zeckhauser, R. (2016). *Owing, Using and Renting: Some Simple Economics of the Sharing Economy*. New York University and Harvard University. Retrieved July 8, 2020 from <https://ssrn.com/abstract=2730850>
- Hughes, N. (2018). 'Tourists go home': anti-tourism industry protest in Barcelona, *Social Movement Studies*, 17(4), 471-477, Doi: 10.1080/14742837.2018.1468244
- Ioannides, D., Röslmaier, M., & Van der Zee, E. (2018). Airbnb as an instigator of 'tourism bubble' expansion in Utrecht's Lombok neighbourhood. *Tourism Geographie*. Doi: 10.1080/14616688.2018.1454505
- Jefferson-Jones, J. (2014). Airbnb and the housing segment of the modern sharing economy: Are short-term rental restrictions an unconstitutional taking. *Hastings Constitutional Law Quarterly*, 42(3), 557 – 575.
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier* (1st ed). London: Routledge.
- Johnson, C. (2015). 5 ways startups can use Airbnb. Retrieved July 16, 2020, from <https://www.startupgrind.com/blog/startups-use-airbnb/>
- Kennedy, M., & Leonard, P. (2001). Gentrification: Practice and Politics. The LISC Center for Home Ownership and the LISC Knowledge Sharing Initiative. Doi: 10.1.1.579.8588

- Liang, S., Schuckert, M., Law, R., & Chen, C. (2017), Be a “Superhost”: The importance of badge systems for peer-to-peer rental accommodations. *Tourism Management*, (60), 454-465.
- Lines, G. E. (2015). Hej, not hej då: Regulating Airbnb in the new age of Arizona vacation rentals. *Arizona Law Review*, 57(4), 1163 – 1182.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification* (1st ed). New York: Routledge/Taylor & Francis Group.
- Larsen, K. (2005). *New Urbanism's Role in Inner-city Neighborhood Revitalization. Housing Studies*. Doi: 10.1080/02673030500214068
- Maitland, R. (2013). Backstage Behaviour in the Global City: Tourists and the Search for the ‘Real London.’ *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, (105), 12–19.
- Martin, C. J. (2016). The sharing economy: A pathway to sustainability or a nightmarish form of neoliberal capitalism. *Ecological Economics*, (121), 149–159.
- Megan, E. W., Milstein, M., & Broadhurst, K. A. (2019). Destinations at Risk: The Invisible Burden of Tourism. *The Travel Foundation; Cornell University; EplerWood International*.
- Midgett, C., Bendickson, J.S., Muldoon, J., Solomon, S.J. (2017). The sharing economy and sustainability: A case for AirBnB. *Small Business Institute® Journal*. 13(2), pp. 51- 71.
- Ανακτήθηκε 20 Αυγούστου, 2020, από <https://www.sbij.org/index.php/SBIJ/article/view/265/222>
- Miller, S. R. (2014). Transferable sharing rights: A theoretical model for regulating Airbnb and the short-term rental market. Retrieved July 20, 2020, from https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2514178
- Mody, M., Hanks, L., & Dogru, T. (2019). Parallel pathways to brand loyalty: Mapping the consequences of authentic consumption experiences for hotels and Airbnb. *Tourism Management*, (74), 65–80.
- Moon, H., Miao, L., Hanks, L., & Line, N. D. (2019). Peer-to-peer interactions: Perspectives of Airbnb guests and hosts. *International Journal of Hospitality Management*, (77), 405–414.
- Needmorerentals. (2013). The European Holiday Home Association is founded. Retrieved July 21, 2020 <http://www.needmorerentals.com/european-holiday-home-association/>
- Oskam, J., & Boswijk, A. (2016). Airbnb: The future of networked hospitality businesses. *Journal of Tourism Futures*, 2(1), 22 – 42.

- Peeters, P. M., Gössling, S., Klijs, J., Milano, C., Novelli, M., Dijkmans, C. H. S., Eijgelar, E., Hartman, S., Heslinga, J., Isaac, R., Mitás, O., Moretti, S., Nawijn, J., Papp, B., & Postma, A. (2018). Research for TRAN Committee Overtourism: impact and possible policy responses, 1 – 258.
- Puschmann, T., & Alt, R. (2016). Sharing economy, Business & Information Systems Engineering. *The International Journal of WIRTSCHAFTSINFORMATIK*, 58(1), 93-99. Doi: 10.1007/s12599-015-0420-2
- Richardson, D. (2017). Suffering the strain of tourism. Retrieved July 25, 2020 from <https://www.ttgmedia.com/wtm/wtm-news/wtm-2017-europe-suffering-the-strain-of-tourism-12206>
- Schubert, D. (2001). Revitalisierung von (brachgefallenen) Hafenund Uferzonen in Seehafenstädten – Anlässe, Ziele, Ergebnisse sowie Forschungsansätze- und Defizite. In D. Schubert (ed.), *Hafen- und Uferzonen im Wandel. Analysen und Planungen zur Revitalisierung der Waterfront in Hafenstädten*. Berlin: Leue, 37.
- Smith, N., & Williams, P. (1986). *Gentrification of the city* (1st ed). Boston: Allen Botsman, R. (2015, May 21). *Defining the sharing economy. What is Collaborative Consumption and what isn't*, available in: <https://www.fastcompany.com/3022028/the-sharing-economy-lacks-a-shared-definition> [accessed 07.01.2020], Unwin.
- Sneddon C., Howarth R.B. and Norgaard R.B. (2006). *Sustainable Development in a Post-Brundtland World*. Ecological Economics 57, 253-68.
- Soydanbay, G. (2017). A Systemic Analysis of Overtourism and Touristophobia: And What destinations Can do About It. Retrieved July 25, 2020 from <https://placebrandobserver.com/overtourism-tourismophobia-causes-solutions/>
- Stabrowski, F. (2017). ‘People as businesses’: Airbnb and urban micro-entrepreneurialism in New York City. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, 10(2), 327–347.
- Protofino. (2020, June 13). The not-so-dolce vita. Italy struggles to reopen for tourism. *The Economist*, 24.
- Urry J. (2015). *Consuming Places*. London and New York: Routledge.
- Varma, A., Jukic, N., Pestek, A., Shultz, C. J., & Nestorov, S. (2016). Airbnb: Exciting innovation or passing fad. *Tourism Management Perspectives*, (20), 228 – 237.

Vázquez, C., Rodríguez-Pina, G., Blanchar, C., Bohórquez, L. (2019, April 1). The battle against vacation rentals spreads beyond Madrid. *El Pais*. Retrieved July 26 from https://english.elpais.com/elpais/2019/03/28/inenglish/1553767032_107018.html

Zhu, Y., Cheng, M., Wang, J., Ma, L., & Jiang, R. (2019). The construction of home feeling by Airbnb guests in the sharing economy: A semantics perspective. *Annals of Tourism Research*, (75), 308–321.

World Commission on Environment and Development. (1987). *Our common future*. Oxford: Oxford University Press.

Zvolska, L. (2015). *Sustainability potentials of the sharing economy: The case of accommodation sharing platforms* (Master's thesis). IIEEE Database. Retrieved July 16 2020 from <http://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordId=8055286&fileId=8055287>

Λοιπές διαδικτυακές πηγές

<https://www.statista.com/>

<http://www.cleantech.org/about/>

<https://www.grant-thornton.gr/insights/forodoxies/19-May-2019/>

<https://www.tripadvisor.com.gr/TripAdvisorInsights/w620>

<http://www.dictionary.com/browse/urban-renewal?s=t>

<http://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/gentry>

<http://www.dictionary.com/browse/urban-renewal?s=t>

Παράρτημα Α: «Ερωτηματολόγιο»

Το παρόν ερωτηματολόγιο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της μεταπτυχιακής διπλωματικής μου εργασίας με θέμα: «Περιβαλλοντικές κι ευρύτερες επιπτώσεις των βραχυχρόνιων τουριστικών μισθώσεων», της Σχολή Θετικών Επιστημών και Τεχνολογίας, Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών: «Περιβαλλοντικός Σχεδιασμός Πόλεων και Κτιρίων», του ιδρύματος ΕΑΠ.

Απευθύνομαι κυρίως σε συναδέλφους μηχανικούς, αξιοποιώντας το δίκτυο επαφών που μου έχει προσφέρει η επαγγελματική μου ενασχόληση με τον έλεγχο και την εκτίμηση ακίνητων τα τελευταία χρόνια. Το ερωτηματολόγιο βέβαια αφορά οποιονδήποτε έχει χρησιμοποιήσει ή γνωρίζει τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η συμμετοχή σας θα προσφέρει, ουσιαστικά, στη συλλογή πληροφοριών ώστε η επεξεργασία των δεδομένων να οδηγήσει σε ένα άρτιο και επιστημονικό αποτέλεσμα. Επιπλέον η προώθηση του ερωτηματολογίου, σε έναν δικό σας κύκλο σχετικό με την έρευνα, θα συνέβαλε σημαντικά στην αύξηση του μεγέθους του δείγματος και στην μείωση του ποσοστού σφάλματος. Σας ευχαριστώ εκ των προτέρων για το ενδιαφέρον σας και το χρόνο που αφιερώσατε.

Με εκτίμηση Λιόλιου Λευκοθέα – Μαρίνα

Αρχιτέκτων Μηχανικός - REV

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Α Μέρος - Γενικές πληροφορίες

* Απαιτείται

1. Διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου *

2. Φύλο *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

☐ Άρρεν

☐ Θήλυ

3. Ηλικία *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

☐ 18-30

☐ 31-50

☐ 50+

4. Οικογενειακή κατάσταση *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

☐ Άγαμος

☐ Έγγαμος χωρίς παιδιά

☐ Άγαμος- έγγαμος με παιδιά

5. Μορφωτικό επίπεδο *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

- ☐ Πρωτοβάθμια
☐ Δευτεροβάθμια
☐ Τριτοβάθμια
☐ Κάτοχος μεταπτυχιακού ή/και διδακτορικού τίτλου

6. Ιδιότητα *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

- ☐ Φοιτητής
☐ Μισθωτός
☐ Ελεύθερος επαγγελματίας
☐ Άνεργος
☐ Συνταξιούχος

7. Κάτοικος *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

- ☐ Αθήνα
☐ Νησιωτική χώρα
☐ Υπόλοιπη Ελλάδα

ΕΞΟΙΚΕΙΩΣΗ ΜΕ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ
ΠΛΑΤΦΟΡΜΕΣ

Β Μέρος- Ηλεκτρονικές
πλατφόρμες

8. Γνωρίζετε ηλεκτρονικές πλατφόρμες όπως τις Airbnb, Booking κ.α. ; *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

- ☐ Ναι
☐ Όχι

9. Έχει τύχει να αναζητήσετε ποτέ κατοικία/διαμέρισμα/δωμάτιο για κάποιο ταξίδι σας μέσα από τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες ; *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

☐ Ναι

☐ Όχι

10. Μέχρι τώρα στα ταξίδια σας, προτιμούσατε να διαμένετε σε επαγγελματικό τουριστικό κατάλυμα (ξενοδοχείο, ενοικιαζόμενο δωμάτιο, οργανωμένο κάμπινγκ) ή να κάνετε χρήση της βραχυχρόνιας μίσθωσης (airbnb); *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

☐ Ξενοδοχείο, ενοικιαζόμενο δωμάτιο κλπ

☐ Κατοικία, διαμέρισμα, δωμάτιο (airbnb)

11. Θεωρείτε σημαντικό παράγοντα την υγιεινή του χώρου όπου επιλέγετε να μείνετε σε ένα ταξίδι σας; *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

☐ Ναι

☐ Όχι

12. Πιστεύετε ότι το Airbnb πληροί τις ίδιες προδιαγραφές υγιεινής, ασφάλειας και απολύμανσης ιδιωτικών κοινόχρηστων χώρων με ένα ξενοδοχείο; *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

☐ Ναι

☐ Όχι

13. Σε ένα μελλοντικό σας ταξίδι θεωρείτε πιθανό να αποφύγετε την κράτηση μέσω Airbnb και την επιλογή ξενοδοχείου για λόγους που σχετίζονται με τις συνθήκες υγιεινής; *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

☐ Ναι

☐ Όχι

14. Αναφέρετε τους κυριότερους λόγους για τους οποίους πιστεύετε ότι κάποιος αναζητά κατάλυμα βραχυχρόνιας μίσθωσης, μέχρι τέσσερις (4) απαντήσεις *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

☐ Οικονομική επιλογή

☐ Εμπιστοσύνη στις ηλεκ. πλατφόρμες

☐ Μεγαλύτερη ευκολία και ταχύτητα στη διαδικασία κράτησης

☐ Περισσότερες επιλογές σε χώρους, είδος κατοικίας, διαρρύθμιση που προσεγγίζει τις ιδιαίτερες ανάγκες του ενδιαφερόμενου

☐ Ως επιλογή χαμηλότερου οικολογικού αποτυπώματος σε σχέση με τα οργανωμένα τουρισ. καταλύματα.

☐ Κοντά στο κέντρο ή στον εκάστοτε προορισμό

☐ Επιθυμία να ζήσει ως κάτοικος της περιοχής

☐ Αποστροφή προς τα ξενοδοχεία

15. Προσθέστε κάποιον άλλο λόγο προτίμησης

Επιπτώσεις από τη χρήση Airbnb

Ιδιοκτήτες, ενοικιαστές μακροχρόνιας μίσθωσης, Airbnb

16. Είστε *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

☐ Ενοικιαστής

☐ Ιδιοκτήτη

17. Ως ιδιοκτήτης εκμεταλλεύεστε κάποια κατοικία σας τουριστικά μέσω Airbnb; (η ερώτηση αφορά μόνο ιδιοκτήτες)

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

☐ Ναι

☐ Όχι

18. Πριν την βραχυχρόνια μίσθωση εκμεταλλευόσασταν το ακίνητο μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης; (η ερώτηση αφορά μόνο ιδιοκτήτες)

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

☐ Ναι

☐ Όχι

19. Θα επαναφέρατε το μακροχρόνιο μίσθωμα; (η ερώτηση αφορά μόνο ιδιοκτήτες)

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

☐ Ναι

☐ Όχι

20. Πόσος χρόνος χρειάστηκε για να νοικιάσετε το διαμέρισμα όπου μένετε ή εκμεταλλεύεστε με μακροχρόνια μίσθωση;

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

- ☐ 1 μήνας
☐ 2-5 μήνες
☐ Έως 1 χρόνο
☐ Πάνω από 1 χρόνο

21. Το μισθωτήριο (μακροχρόνια μίσθωση) είναι

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

- ☐ 1 έτους
☐ Πάνω από 1 έτος

22. Το ενοίκιο (μακροχρόνια μίσθωση) αυξήθηκε τα τελευταία 4 χρόνια;

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

- ☐ Ναι
☐ Όχι

23. Η αύξηση του ενοικίου σας αντιστοιχεί σε ποσοστό:

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

- ☐ 0%
☐ 10%
☐ 15%
☐ 20%
☐ άνω του 20%

24. Ακόμη και αν δεν έχει αυξηθεί το μίσθωμα, έχουν ασκηθεί πιέσεις από τον ιδιοκτήτη για αύξηση;

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

☐ Ναι

☐ Όχι

25. Στην γειτονιά σας έχετε διαπιστώσει να γίνεται χρήση ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση; *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

☐ Ναι

☐ Όχι

26. Αν ναι, έχετε παρατηρήσει κάτι από τα κάτωθι να συμβαίνουν σε μεγαλύτερη συχνότητα από πριν; (μέχρι 4 απαντήσεις)

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

☐ Οχλήσεις, μη τήρηση ώρας κοινής ησυχίας

☐ Ανασφάλεια

☐ Κατάληψη χώρων στάθμευσης

☐ Εκτοπισμός μόνιμων κατοίκων

☐ Προσέλκυση επιχειρήσεων τουριστικού χαρακτήρα

☐ Αλλοίωση χαρακτήρα περιοχής

☐ Αύξηση απορριμμάτων

☐ Αυξημένος κυκλοφοριακός φόρτος

☐ Αύξηση ενοικίων

☐ Φθορές σε κοινόχρηστους χώρους

Άλλο: ☐ _____

27. Ή κάποια από τα κάτωθι (μέχρι 4 απαντήσεις)

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ Ανακαινίσεις κατοικιών
- ☐ Βελτίωση υποδομών (MMM, οδοποιία, πεζοδρόμια
- ☐ Καλύτερη λειτουργία υπηρεσιών δήμου (καθαριότητα)/
- ☐ Επανεκκίνηση οικοδομικής δραστηριότητας
- ☐ Αξιοποίηση αδρανούς κτιριακού αποθέματος(παλαιά οικήματα που επισκευάζονται για εκμετάλλευση μέσω Airbnb)
- ☐ Τόνωση τοπικής αγορά

Άλλο: ☐ _____

Δ ΜΕΡΟΣ

Προτάσεις - Προθέσεις

28. Γνωρίζετε ότι η Airbnb προωθεί τη διαμονή σε «πράσινες» κατοικίες; *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

- ☐ Ναι
- ☐ Όχι

29. Θα επιλέγατε να μείνετε σε μια κατοικία που αξιολογείται θετικά ως προς το ενεργειακό της αποτύπωμα σε σχέση με άλλες επιλογές; *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

- ☐ Ναι
- ☐ Όχι

30. Θα το κάνατε ακόμα κι αν αυτό σήμαινε μια αύξηση στη τιμή της τάξης του 15%; *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

- ☐ Ναι
- ☐ Όχι

31. Πιστεύετε ότι μια τέτοια τάση θα βοηθούσε συνολικά, στο άμεσο μέλλον στην ενεργειακή αναβάθμιση όλο και περισσότερων ακινήτων; *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

☐ Ναι

☐ Όχι

32. Θεωρείτε τον περιβαλλοντικό σχεδιασμό των κτιρίων αλλά και των πόλεων ως βασικό παράγοντα για την επιλογή ενός τόπου ως τουριστικό προορισμό; *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

☐ Ναι

☐ Όχι

33. Πιστεύετε ότι θα μπορούσε να λειτουργήσει ως ένα νέο είδος τουρισμού ο "πράσινο" τουρισμός μέσω ενός διακεκριμένου δικτύου οργανωμένου στην πλατφόρμα Airbnb; *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

☐ Ναι

☐ Όχι

Ε ΜΕΡΟΣ

Λήψη μέτρων

34. Προτάσεις για την αειφόρο διαχείριση των βραχυχρόνιων μισθώσεων (μέχρι 5 απαντήσεις) *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ Οικονομικά κίνητρα στους ιδιοκτήτες για ενεργειακή αναβάθμιση κατοικιών και χρήση υλικών φιλικών προς το περιβάλλον (π.χ. μπόνους και εκπτώσεις, στοχευμένα επιδοτούμενα προγράμματα ΕΣΠΑ, καλύτερα επιτόκια σε περίπτωση δανεισμού κ.α)
- ☐ Επιβράβευση χρηστών σε περίπτωση επιλογής «πράσινης» κατοικίας π.χ. συλλογή πόντων και έκπτωση από την Airbnb σε επόμενη σύμβαση αντίστοιχης επιλογής
- ☐ Φοροελαφρύνσεις ως κίνητρο για την εγγραφή στο Μητρώο
- ☐ Επιβολή προστίμων σε αυτούς που δεν συμμορφώνονται στην ισχύουσα νομοθεσία
- ☐ Δημιουργία ζωνών ελέγχου ανά περιοχή για την ανασχεση της ανεξέλεγκτης χρήσης του κτιριακού αποθέματος
- ☐ Διαχωρισμός με άλλες υποχρεώσεις μεταξύ 1ης & 2ης κατοικίας
- ☐ Περιορισμός στον χρόνο χρήσης ενός ακινήτου ως καταλύματος Airbnb

Άλλο: ☐ _____

35. Δικές σας προτάσεις για την αειφόρο διαχείριση των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Αυτό το περιεχόμενο δεν έχει δημιουργηθεί και δεν έχει εγκριθεί από την Google.

Google

Υπεύθυνη Δήλωση Συγγραφέα:

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