



Σχολή Κοινωνικών Επιστημών
Διοίκηση Τουριστικών Επιχειρήσεων

Διπλωματική Εργασία

«Διερεύνηση των απόψεων και αντιλήψεων των μόνιμων κατοίκων
του Νομού Χανίων για τις επιδράσεις του τουρισμού και των
βραχυχρόνιων μισθώσεων στη διαβίωσή τους»

Ελευθερία Μακράκη

Επιβλέπων καθηγητής: Αλέξιος – Πατάπιος Κόντης

Πάτρα, Μάιος 2026

© Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο, 2017

Η παρούσα Εργασία καθώς και τα αποτελέσματα αυτής, αποτελούν συνιδιοκτησία του ΕΑΠ και του φοιτητή, ο καθένας από τους οποίους έχει το δικαίωμα ανεξάρτητης χρήσης, αναπαραγωγής και αναδιανομής τους (στο σύνολο ή τμηματικά) για διδακτικούς και ερευνητικούς σκοπούς, σε κάθε περίπτωση αναφέροντας τον τίτλο και το συγγραφέα της Εργασίας καθώς και το όνομα του ΕΑΠ όπου εκπονήθηκε.

«Διερεύνηση των απόψεων και αντιλήψεων των μόνιμων κατοίκων
του Νομού Χανίων για τις επιδράσεις του τουρισμού και των
βραχυχρόνιων μισθώσεων στη διαβίωσή τους»

Ελευθερία Μακράκη

Επιτροπή Επίβλεψης Διπλωματικής Εργασίας

Επιβλέπων Καθηγητής:

Αλέξιος - Πατάπιος Κόντης

Μέλος ΣΕΠ - Ε.Α.Π.

Συν-Επιβλέπων Καθηγητής:

Ανδρέας Παπαθεοδώρου

Μέλος ΣΕΠ - Ε.Α.Π.

Πάτρα, Μάιος 2026

«Αφιερώνω την διπλωματική μου εργασία στο σύζυγό μου και στα παιδιά μου, που με ενθάρρυναν να ξεκινήσω τις μεταπτυχιακές μου σπουδές και με την βοήθειά τους τις ολοκλήρωσα. Επίσης, ευχαριστώ τον επιβλέποντα καθηγητή μου κ. Κόντη Αλέξιο για την πολύτιμη καθοδήγηση, τη συνεχή υποστήριξη και τις ουσιαστικές συμβουλές του καθ' όλη τη διάρκεια εκπόνησης της εργασίας »

Περίληψη

Η παρούσα διπλωματική εργασία εξετάζει τις επιδράσεις της τουριστικής ανάπτυξης και των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην ποιότητα ζωής των κατοίκων του νομού Χανίων. Τα τελευταία χρόνια, η συνεχής αύξηση της τουριστικής δραστηριότητας και η ευρεία χρήση πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης, όπως η Airbnb, έχουν επηρεάσει σημαντικά τις τοπικές κοινωνίες, δημιουργώντας τόσο οικονομικά οφέλη όσο και κοινωνικά και στεγαστικά ζητήματα. Στόχος της έρευνας είναι η διερεύνηση των αντιλήψεων των κατοίκων σχετικά με τις οικονομικές, κοινωνικές και στεγαστικές επιδράσεις του τουρισμού και της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Για τη συλλογή των δεδομένων χρησιμοποιήθηκε ποσοτική ερευνητική προσέγγιση μέσω δομημένου ερωτηματολογίου, το οποίο διανεμήθηκε σε κατοίκους του νομού Χανίων. Η ανάλυση των δεδομένων πραγματοποιήθηκε με τη χρήση του στατιστικού λογισμικού Statistical Package for Social Sciences (SPSS) και περιλάμβανε περιγραφική στατιστική, έλεγχο αξιοπιστίας Cronbach's Alpha, ανάλυση συσχέτισης Pearson, γραμμική παλινδρόμηση και ανάλυση διακύμανσης (ANOVA).

Τα αποτελέσματα της έρευνας έδειξαν ότι οι κάτοικοι αναγνωρίζουν τα οικονομικά οφέλη της τουριστικής ανάπτυξης, ιδιαίτερα ως προς τη δημιουργία θέσεων εργασίας και την ενίσχυση της τοπικής οικονομίας. Ωστόσο, παράλληλα καταγράφονται έντονες ανησυχίες σχετικά με την αύξηση του κόστους ζωής, τα προβλήματα στέγασης, τον συνωστισμό, τα κυκλοφοριακά προβλήματα και την περιβαλλοντική επιβάρυνση. Επίσης, η ισχυρή αρνητική σχέση μεταξύ στεγαστικών πιέσεων και ποιότητας ζωής αποτελεί σημαντικό εύρημα, γεγονός που υποδηλώνει ότι η αύξηση των ενοικίων και η μείωση της διαθεσιμότητας κατοικιών επηρεάζουν αρνητικά την καθημερινότητα των κατοίκων.

Συμπερασματικά, η εργασία αναδεικνύει ότι, παρά τα οικονομικά οφέλη που προκύπτουν από την τουριστική ανάπτυξη και τη βραχυχρόνια μίσθωση, οι κοινωνικές και στεγαστικές επιπτώσεις είναι ιδιαίτερα σημαντικές. Για τον λόγο αυτό, είναι αναγκαία η εφαρμογή πολιτικών που θα περιορίζουν τις αρνητικές επιπτώσεις και θα ενισχύουν τη βιώσιμη ανάπτυξη των τοπικών κοινοτήτων.

Λέξεις – Κλειδιά

Βραχυχρόνια μίσθωση, Airbnb, τουριστική ανάπτυξη, ποιότητα ζωής κατοίκων, στεγαστική πίεση, οικονομικές επιδράσεις, κοινωνικές επιδράσεις, Χανιά.

Abstract

This thesis examines the effects of tourism development and short-term rentals on the quality of life of residents of the prefecture of Chania. In recent years, the continuous increase in tourism activity and the widespread use of short-term rental platforms, such as Airbnb, have significantly affected local communities, creating both economic benefits and social and housing issues. The aim of the research is to investigate residents' perceptions of the economic, social and housing impacts of tourism and short-term rentals.

A quantitative research approach was used to collect data through a structured questionnaire, which was distributed to residents of the prefecture of Chania. Data analysis was performed using the Statistical Package for Social Sciences (SPSS) statistical software and included descriptive statistics, Cronbach's Alpha reliability test, Pearson correlation analysis, linear regression and analysis of variance (ANOVA).

The results of the survey showed that residents recognize the economic benefits of tourism development, especially in terms of job creation and strengthening the local economy. However, at the same time, there are strong concerns about the increase in the cost of living, housing problems, overcrowding, traffic problems and environmental burden. Also, the strong negative relationship between housing pressures and quality of life is an important finding, which suggests that the increase in rents and the decrease in housing availability negatively affect the daily lives of residents.

In conclusion, the paper highlights that, despite the economic benefits arising from tourism development and short-term rental, the social and housing impacts are particularly significant. For this reason, it is necessary to implement policies that will limit the negative impacts and enhance the sustainable development of local communities.

Keywords

Short-term rental platforms, Airbnb, tourism development, quality of life of residents, housing affordability pressure, economic impacts, social impacts, tourism intensity, Chania.

Περιεχόμενα

Περίληψη.....	2
Abstract	3
Περιεχόμενα	4
Κατάλογος Πινάκων, Σχημάτων και Γραφημάτων	6
Συντομογραφίες & Ακρωνύμια.....	7
Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή.....	8
Κεφάλαιο 2 : Επισκόπηση της βιβλιογραφίας	12
2.1 Η θετική επίδραση της τουριστικής ανάπτυξης σε έναν προορισμό	12
2.2 Η αρνητική επίδραση της τουριστικής ανάπτυξης σε έναν προορισμό	13
2.3 Η εξέλιξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων.....	14
2.4 Η θετική επίδραση των βραχυχρόνιων μισθώσεων	17
2.5 Η αρνητική επίδραση των βραχυχρόνιων μισθώσεων	18
2.6 Στάσεις κατοίκων απέναντι στον τουρισμό και των βραχυχρόνιων μισθώσεων.....	20
2.7 Εννοιολογικό Μοντέλο της Έρευνας	22
Κεφάλαιο 3: Τουριστική δραστηριότητα στον νομό Χανίων	24
Κεφάλαιο 4: Μεθοδολογία Έρευνας.....	26
4.1 Κίνητρα Έρευνας και Βασικό Ερευνητικό Πεδίο	26
4.2 Σκοπός της Έρευνας.....	26
4.3 Στόχοι της Έρευνας και Ερευνητικά Ερωτήματα	27
4.4 Μέθοδοι Συλλογής Δεδομένων.....	27
4.5 Επιλογή του Ερωτηματολογίου ως Ερευνητικό Εργαλείο.....	28
4.6 Παρουσίαση του Ερωτηματολογίου	28
4.7 Πληθυσμός και Δείγμα.....	29
4.8 Διαδικασία Συλλογής Δεδομένων	30
4.9 Στατιστική Ανάλυση Δεδομένων	30
4.10 Ηθικά Ζητήματα της Έρευνας	31
4.11 Αξιοπιστία Ερωτηματολογίου.....	31
4.12 Περιορισμοί της Έρευνας.....	32
Κεφάλαιο 5: Αποτελέσματα της έρευνας.....	33
5.1 Εισαγωγή.....	33
5.2 Δημογραφικά στοιχεία	33
5.3 Αξιοπιστία Κλιμάκων	38
5.4 ΕΕ1: Οικονομικές και Κοινωνικές Επιδράσεις Τουρισμού	39
5.4.1 Οικονομικές επιδράσεις	39
5.4.2 Κοινωνικές & Περιβαλλοντικές Επιδράσεις.....	40
5.5 ΕΕ2: Επίδραση Βραχυχρόνιων Μισθώσεων στην Ποιότητα Ζωής	42
5.6 ΕΕ3: Επίδραση Βραχυχρόνιων Μισθώσεων στη Στέγαση	43
5.6.1 Αντιλήψεις κατοίκων για τη ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης	45
5.7 Επαγωγική Ανάλυση	46
5.8 ΕΕ4: Διαφορές ανά επίπεδο Τουριστική Έντασης	50
Κεφάλαιο 6: Συμπεράσματα και Προτάσεις	53
6.1 Συμπεράσματα	53
6.2 Συσχέτιση των ευρημάτων με τη Θεωρία της Κοινωνικής Ανταλλαγής	55
6.3 Προτάσεις Πολιτικής	57

«Διερεύνηση των απόψεων και αντιλήψεων των μόνιμων κατοίκων του Νομού Χανίων για τις επιδράσεις του τουρισμού και των βραχυχρόνιων μισθώσεων στη διαβίωσή τους»	
6.4 Προτάσεις για μελλοντική έρευνα	58
Βιβλιογραφικές Αναφορές	59
Παράρτημα: «Ερωτηματολόγιο ποσοτικής έρευνας»	66
Ενότητα 1: Αξιολόγηση Επιπτώσεων Τουρισμού	66
Ενότητα 2: Αξιολόγηση Οικονομίας Διαμοιρασμού / Airbnb.....	67
Ενότητα 3: Δημογραφικά Στοιχεία	68

Κατάλογος Πινάκων, Σχημάτων και Γραφημάτων

Πίνακες

Πίνακας 1: Κατανομή δείγματος ως προς το φύλο	33
Πίνακας 2: Κατανομή δείγματος ως προς την ηλικία	34
Πίνακας 3: Ιδιότητα συμμετεχόντων	35
Πίνακας 4: Έτη διαμονής	36
Πίνακας 5: Επάγγελμα συμμετεχόντων	36
Πίνακας 6: Εκπαίδευση	37
Πίνακας 7: Περιοχή κατοικίας	37
Πίνακας 8: Αξιοπιστία Κλιμάκων	38
Πίνακας 9: Οικονομικές Επιδράσεις (% Συμφωνίας)	39
Πίνακας 10: Κοινωνικές και Περιβαλλοντικές Επιδράσεις	40
Πίνακας 11: Στάσεις κατοίκων απέναντι στη ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης	46
Πίνακας 12: Συσχετίσεις Μεταξύ Μεταβλητών	47
Πίνακας 13: Ανάλυση Διακύμανσης (ANOVA) της Γραμμικής Παλινδρόμησης	49
Πίνακας 14: Αποτελέσματα Γραμμικής Παλινδρόμησης	49
Πίνακας 15: Αποτελέσματα ANOVA	51

Σχήματα

Σχήμα 1: Εξέλιξη του αριθμού των διαθέσιμων καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα, Μάιος–Αύγουστος 2025	16
Σχήμα 2: Εννοιολογικό πλαίσιο της έρευνας βάσει της Θεωρίας της Κοινωνικής Ανταλλαγής (Social Exchange Theory)	23

Γραφήματα

Γράφημα 1: Κατανομή δείγματος ως προς το φύλο	34
Γράφημα 2: Κατανομή του δείγματος ως προς την ηλικία	35
Γράφημα 3: Κατανομή δείγματος ως προς την επαγγελματική κατάσταση	36
Γράφημα 4: Κατανομή δείγματος ως προς το εκπαιδευτικό επίπεδο	37
Γράφημα 5: Κατανομή δείγματος ως προς την τουριστική ένταση της περιοχής κατοικίας	38
Γράφημα 6: Επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην ποιότητα ζωής	42
Γράφημα 7: Επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στη στέγαση	44

Συντομογραφίες & Ακρωνύμια

ΑΕΠ Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν

ΙΝΣΕΤΕ Ινστιτούτο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων

SPSS Statistical Package for Social Sciences (SPSS)

Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή

Ο τουρισμός αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους και πιο δυναμικούς τομείς της σύγχρονης οικονομίας, επηρεάζοντας σε μεγάλο βαθμό την οικονομική, κοινωνική, πολιτιστική και περιβαλλοντική λειτουργία των τουριστικών προορισμών (UN Tourism, n.d.). Ιδιαίτερα στην Ελλάδα, όπου ο τουρισμός διαδραματίζει καθοριστικό ρόλο στην εθνική και τοπική ανάπτυξη (OECD, 2022), η διερεύνηση των επιπτώσεων του είναι αναγκαία.

Διάφοροι παράγοντες μπορούν να επηρεάσουν τη σχέση ανάμεσα στον τουρισμό και την ποιότητα ζωής, όπως είναι η απασχόληση στον τουριστικό κλάδο, ο βαθμός τουριστικής κίνησης, ο τρόπος αλληλεπίδρασης μεταξύ επισκεπτών και κατοίκων, καθώς και οι αντιλήψεις σχετικά με τη δικαιοσύνη και τη σωστή διαχείριση του τουρισμού (Noriyani et al., 2021). Ο τουρισμός μπορεί να επηρεάσει την ποιότητα ζωής των τοπικών κοινωνιών τόσο θετικά όσο και αρνητικά (Noriyani et al., 2021).

Από τη μία πλευρά, ο τουρισμός μπορεί να λειτουργήσει ως μοχλός οικονομικής ανάπτυξης, προσφέροντας νέες ευκαιρίες απασχόλησης και ενισχύοντας την τοπική αγορά. Από την άλλη πλευρά, μπορεί να οδηγήσει σε αύξηση του κόστους ζωής, συνωστισμό, κυκλοφοριακά προβλήματα, περιβαλλοντική επιβάρυνση και διατάραξη των κοινωνικών δεσμών. Για τον λόγο αυτό, η εξέταση της τουριστικής ανάπτυξης δεν πρέπει να περιορίζεται μόνο στον οικονομικό τομέα, αλλά πρέπει να λαμβάνει υπόψη και τις αντιλήψεις των κατοίκων, οι οποίοι βιώνουν άμεσα τις συνέπειες του τουρισμού στην καθημερινή τους ζωή.

Τα τελευταία χρόνια, η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων, κυρίως μέσω ψηφιακών πλατφορμών όπως η Airbnb, έχει μεταβάλει σημαντικά τη μορφή της τουριστικής φιλοξενίας. Η βραχυχρόνια μίσθωση προσφέρει νέες δυνατότητες τόσο στους επισκέπτες όσο και στους ιδιοκτήτες ακινήτων (Cruz et al., 2025). Οι επισκέπτες έχουν πρόσβαση σε εναλλακτικές μορφές διαμονής, συχνά σε κεντρικές ή κατοικημένες περιοχές, ενώ οι ιδιοκτήτες μπορούν να αξιοποιήσουν οικονομικά τα ακίνητά τους (Cruz et al., 2025). Παράλληλα, η δραστηριότητα αυτή μπορεί να ενισχύσει την τοπική κατανάλωση, καθώς οι επισκέπτες που διαμένουν σε κατοικίες συχνά χρησιμοποιούν υπηρεσίες και επιχειρήσεις της γειτονιάς (Cruz et al., 2025).

Ωστόσο, η εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει προκαλέσει έντονο προβληματισμό σε πολλές τουριστικές περιοχές. Ένα από τα σημαντικότερα ζητήματα αφορά την αγορά κατοικίας. Η μετατροπή κατοικιών μακροχρόνιας μίσθωσης σε τουριστικά καταλύματα μπορεί να μειώσει τη διαθεσιμότητα κατοικιών για μόνιμους κατοίκους, φοιτητές και εργαζόμενους, οδηγώντας παράλληλα σε αύξηση των ενοικίων. Το φαινόμενο αυτό μπορεί να δυσκολέψει την πρόσβαση σε προσιτή στέγη και να επιδεινώσει τις συνθήκες διαβίωσης, ιδιαίτερα για ευάλωτες κοινωνικές ομάδες. Επιπλέον, η συνεχής παρουσία επισκεπτών σε κατοικημένες περιοχές μπορεί να επηρεάσει την τοπική κοινωνία, να αυξήσει τον θόρυβο και τον συνωστισμό και να μεταβάλει τον χαρακτήρα των γειτονιών.

Το ζήτημα των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει αναδειχθεί σε αντικείμενο έντονου επιστημονικού και πολιτικού ενδιαφέροντος, καθώς οι επιπτώσεις του δεν περιορίζονται μόνο στον τουριστικό τομέα, αλλά επεκτείνονται και στη λειτουργία των τοπικών κοινωνιών. Η αυξανόμενη πίεση που παρατηρείται στην αγορά κατοικίας, η δυσκολία πρόσβασης σε προσιτή στέγη και οι μεταβολές που παρατηρούνται στις γειτονιές έχουν ενισχύσει το ενδιαφέρον για τη διερεύνηση της σχέσης μεταξύ τουρισμού, ποιότητας ζωής και πρόσβασης σε κατοικία για τους ερευνητές και τους υπεύθυνους λήψης αποφάσεων. Παράλληλα, η ανάγκη διασφάλισης της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης έχει ενισχύσει το

ενδιαφέρον για τη διερεύνηση των επιπτώσεων της τουριστικής δραστηριότητας από την οπτική των κατοίκων, οι οποίοι βιώνουν άμεσα τις συνέπειες των μεταβολών που επιφέρει ο τουρισμός στην καθημερινότητά τους.

Η περιοχή των Χανίων αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα τουριστικού προορισμού όπου τα παραπάνω ζητήματα αποκτούν ιδιαίτερη σημασία. Τα Χανιά αποτελούν έναν από τους πιο δημοφιλείς προορισμούς της Κρήτης, προσελκύοντας κάθε χρόνο μεγάλο αριθμό επισκεπτών. Η φυσική ομορφιά, οι παραλίες, το κλίμα, η γαστρονομία και η πολιτιστική ταυτότητα της περιοχής συμβάλλουν στην υψηλή τουριστική ζήτηση. Ο τουρισμός αποτελεί βασικό παράγοντα οικονομικής δραστηριότητας για την περιοχή, στηρίζοντας επαγγέλματα, επιχειρήσεις και υπηρεσίες που συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με τον κλάδο.

Παρά τη σημαντική οικονομική συμβολή του τουρισμού, η έντονη τουριστική ανάπτυξη στα Χανιά συνοδεύεται και από δυσκολίες. Η αυξημένη κίνηση κατά τη θερινή περίοδο, η κυκλοφοριακή συμφόρηση, η αύξηση των απορριμμάτων και η μεταβολή της χρήσης κατοικιών αποτελούν ζητήματα που επηρεάζουν την καθημερινότητα των κατοίκων. Ιδιαίτερα η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει δημιουργήσει νέα δεδομένα στην τοπική αγορά κατοικίας. Η αυξημένη ζήτηση για τουριστικά καταλύματα μπορεί να οδηγεί σε μείωση της διαθεσιμότητας κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση, καθώς και σε αύξηση των τιμών των ενοικίων. Επομένως, η μελέτη της συγκεκριμένης περίπτωσης μπορεί να συμβάλλει στην καλύτερη κατανόηση των προκλήσεων που αντιμετωπίζουν σύγχρονοι τουριστικοί προορισμοί με παρόμοια χαρακτηριστικά.

Οι κάτοικοι επηρεάζονται άμεσα από τις επιπτώσεις της τουριστικής ανάπτυξης και οι απόψεις τους σχετικά με τον τουρισμό παίζουν σημαντικό ρόλο στη βιώσιμη ανάπτυξη του προορισμού. Εάν οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται ότι τα οφέλη του τουρισμού είναι συγκεντρωμένα σε συγκεκριμένες ομάδες, ενώ οι αρνητικές συνέπειες επηρεάζουν έντονα την καθημερινότητά τους, ενδέχεται να αναπτυχθούν αρνητικές στάσεις απέναντι στην τουριστική δραστηριότητα. Αντίθετα, όταν οι κάτοικοι θεωρούν ότι ο τουρισμός βελτιώνει την οικονομική και κοινωνική ζωή της περιοχής, είναι πιθανότερο να τον αποδέχονται και να τον στηρίζουν.

Η παρούσα έρευνα βασίζεται στη Θεωρία της Κοινωνικής Ανταλλαγής (Social Exchange Theory), σύμφωνα με την οποία οι κάτοικοι διαμορφώνουν τις στάσεις τους απέναντι στον τουρισμό αξιολογώντας τα οφέλη και τα κόστη που προκύπτουν από αυτόν (Rasoolimanesh et al., 2015). Όταν τα αντιληπτά οφέλη υπερτερούν των αρνητικών συνεπειών, οι κάτοικοι τείνουν να υιοθετούν θετική στάση απέναντι στην τουριστική ανάπτυξη, ενώ όταν οι αρνητικές επιπτώσεις θεωρούνται σημαντικότερες, οι στάσεις τους γίνονται λιγότερο θετικές. Υπό το πρίσμα αυτό, η παρούσα μελέτη εξετάζει τον τρόπο με τον οποίο οι οικονομικές επιδράσεις του τουρισμού και οι συνέπειες της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην ποιότητα ζωής και στη στεγαστική αγορά επηρεάζουν τις αντιλήψεις των κατοίκων των Χανίων. Η επιλογή του συγκεκριμένου θέματος βασίζεται στη σημασία του τουρισμού για την περιοχή και στις ανησυχίες για τις επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στη ζωή των κατοίκων. Η έρευνα προσπαθεί να αποτυπώσει όχι μόνο τα θετικά στοιχεία που αναγνωρίζονται από τους κατοίκους, αλλά και τα προβλήματα που βιώνουν σε σχέση με τον τουρισμό και την Airbnb.

Η επιλογή του συγκεκριμένου θέματος βασίζεται στη σημασία του τουρισμού για την περιοχή και στις ανησυχίες για τις επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στη ζωή των κατοίκων. Παρά το αυξανόμενο ενδιαφέρον της διεθνούς βιβλιογραφίας για τις επιδράσεις της τουριστικής ανάπτυξης και των βραχυχρόνιων μισθώσεων, περιορισμένος αριθμός μελετών έχει εξετάσει συνδυαστικά τις οικονομικές επιδράσεις του τουρισμού, τις επιδράσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην ποιότητα ζωής και τις συνέπειες στη

στεγαστική αγορά από την οπτική των κατοίκων. Επιπλέον, στην περιοχή των Χανίων, η σχετική εμπειρική έρευνα παραμένει περιορισμένη. Με βάση τα παραπάνω, η παρούσα μελέτη επιδιώκει να καλύψει το συγκεκριμένο ερευνητικό κενό.

Επίσης, η παρούσα έρευνα επιδιώκει να συμβάλλει στην καλύτερη κατανόηση των σύνθετων σχέσεων μεταξύ τουριστικής ανάπτυξης, βραχυχρόνιας μίσθωσης, ποιότητας ζωής και στεγαστικής αγοράς. Η ταυτόχρονη εξέταση των παραπάνω διαστάσεων επιτρέπει μια πιο ολοκληρωμένη προσέγγιση των επιπτώσεων του τουρισμού στις τοπικές κοινωνίες. Παράλληλα, η διερεύνηση των αντιλήψεων των κατοίκων βοηθά στην ανάδειξη ζητημάτων που δεν αποτυπώνονται πάντοτε μέσα από την αξιολόγηση της τουριστικής ανάπτυξης αποκλειστικά με οικονομικά κριτήρια. Με βάση τα παραπάνω, τα αποτελέσματα της παρούσας μελέτης μπορούν να προσφέρουν χρήσιμες πληροφορίες για τον σχεδιασμό πολιτικών που θα λαμβάνουν υπόψη όχι μόνο την οικονομική ανάπτυξη, αλλά και την ποιότητα ζωής και την κοινωνική ευημερία των τοπικών κοινωνιών.

Βασικός σκοπός της εργασίας είναι να εξεταστεί σε ποιο βαθμό οι κάτοικοι των Χανίων αντιλαμβάνονται τον τουρισμό ως παράγοντα οικονομικής ανάπτυξης και κοινωνικής ευημερίας ή, αντίθετα, ως παράγοντα πίεσης στην καθημερινή τους ζωή. Παράλληλα, εξετάζεται κατά πόσο η βραχυχρόνια μίσθωση επηρεάζει την ποιότητα ζωής και την πρόσβαση σε προσιτή κατοικία. Το ζήτημα της στέγασης βρίσκεται στο επίκεντρο της έρευνας, καθώς αποτελεί έναν από τους πιο άμεσους και σημαντικούς τρόπους με τους οποίους η τουριστική ανάπτυξη μπορεί να επηρεάσει τους μόνιμους κατοίκους.

Η εργασία βασίζεται σε ποσοτική έρευνα μέσω ερωτηματολογίου, το οποίο απευθύνθηκε σε κατοίκους του νομού Χανίων. Μέσω του ερωτηματολογίου συλλέχθηκαν δεδομένα σχετικά με τις αντιλήψεις των συμμετεχόντων για τις οικονομικές επιδράσεις, κοινωνικές και περιβαλλοντικές επιδράσεις, την επίδραση της Airbnb στην ποιότητα ζωής και τις συνέπειες στη στέγαση. Επιπλέον, συλλέχθηκαν δημογραφικά στοιχεία, ώστε να παρουσιαστούν τα βασικά χαρακτηριστικά του δείγματος και να εξεταστεί κατά πόσο οι αντιλήψεις διαφοροποιούνται ανάλογα με το επίπεδο τουριστικής έντασης της περιοχής κατοικίας.

Τα ερευνητικά ερωτήματα που καθοδηγούν την εργασία είναι τα εξής:

1. Πώς αντιλαμβάνονται οι κάτοικοι των Χανίων τις οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις της τουριστικής ανάπτυξης στην περιοχή;
2. Πώς επηρεάζει η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης την ποιότητα ζωής των κατοίκων;
3. Πώς επηρεάζει η βραχυχρόνια μίσθωση την αγορά κατοικίας και την πρόσβαση των κατοίκων σε προσιτή στέγη;
4. Διαφέρουν οι αντιλήψεις των κατοίκων ανάλογα με το επίπεδο τουριστικής έντασης της περιοχής στην οποία κατοικούν;

Η εργασία διαρθρώνεται σε έξι κεφάλαια. Στο πρώτο κεφάλαιο παρουσιάζεται η εισαγωγή, το ερευνητικό πλαίσιο, ο σκοπός και η σημασία της μελέτης. Στο δεύτερο κεφάλαιο γίνεται επισκόπηση της βιβλιογραφίας σχετικά με τις θετικές και αρνητικές επιδράσεις της τουριστικής ανάπτυξης, την εξέλιξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων και τις στάσεις των κατοίκων απέναντι στον τουρισμό και την Airbnb. Στο τρίτο κεφάλαιο παρουσιάζεται η τουριστική δραστηριότητα στον νομό Χανίων, δίνοντας βαρύτητα στον ρόλο του τουρισμού και στη δυναμική των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην περιοχή. Στο τέταρτο κεφάλαιο αναλύεται η μεθοδολογία της έρευνας, η ερευνητική προσέγγιση, το δείγμα, το ερωτηματολόγιο και οι μέθοδοι στατιστικής ανάλυσης. Στο πέμπτο κεφάλαιο παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της έρευνας, τόσο σε περιγραφικό όσο και σε επαγωγικό

επίπεδο. Τέλος, στο έκτο κεφάλαιο διατυπώνονται τα βασικά συμπεράσματα και οι προτάσεις πολιτικής.

Συνολικά, η παρούσα εργασία επιδιώκει να συμβάλει στη συζήτηση για τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη στα Χανιά, αναδεικνύοντας τη σημασία της ισορροπίας ανάμεσα στα οικονομικά οφέλη του τουρισμού και στην προστασία της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Η τουριστική ανάπτυξη δεν μπορεί να θεωρείται επιτυχημένη μόνο όταν αυξάνονται οι αφίξεις ή τα έσοδα, αλλά όταν τα οφέλη της διαχέονται στην τοπική κοινωνία και όταν οι αρνητικές επιπτώσεις περιορίζονται μέσα από κατάλληλο σχεδιασμό και ρύθμιση. Υπό αυτή την έννοια, η διερεύνηση των αντιλήψεων των κατοίκων αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για τη διαμόρφωση ενός πιο δίκαιου, βιώσιμου και κοινωνικά αποδεκτού μοντέλου τουριστικής ανάπτυξης.

Η κατανόηση των αντιλήψεων των κατοίκων αποκτά ιδιαίτερη σημασία σε προορισμούς με έντονη τουριστική δραστηριότητα, καθώς η κοινωνική αποδοχή της τουριστικής ανάπτυξης αποτελεί βασική προϋπόθεση για τη μακροχρόνια βιωσιμότητά της. Η διαμόρφωση πολιτικών που λαμβάνουν υπόψη τις ανάγκες των κατοίκων μπορεί να συμβάλει στη διατήρηση της κοινωνικής συνοχής και στη δίκαιη κατανομή των ωφελειών του τουρισμού. Παράλληλα, η προστασία της πρόσβασης σε προσιτή κατοικία και η διατήρηση της ποιότητας ζωής αποτελούν κρίσιμες προϋποθέσεις για τη διατήρηση της ελκυστικότητας των τουριστικών προορισμών.

Κεφάλαιο 2 : Επισκόπηση της βιβλιογραφίας

Το παρόν κεφάλαιο παρουσιάζει την επισκόπηση της σχετικής βιβλιογραφίας. Αρχικά εξετάζονται οι θετικές και οι αρνητικές επιδράσεις της τουριστικής ανάπτυξης σε έναν προορισμό. Στη συνέχεια, αναλύεται η εξέλιξη του φαινομένου των βραχυχρόνιων μισθώσεων, το οποίο έχει γνωρίσει σημαντική ανάπτυξη. Επιπλέον, παρουσιάζονται οι θετικές και αρνητικές επιδράσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων, ιδιαίτερα σε σχέση με την αγορά κατοικίας και την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Τέλος, εξετάζονται οι στάσεις και οι αντιλήψεις των κατοίκων απέναντι στον τουρισμό και τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, καθώς η κατανόηση των αντιλήψεων των τοπικών κοινωνιών αποτελεί βασικό στοιχείο για τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη.

2.1 Η θετική επίδραση της τουριστικής ανάπτυξης σε έναν προορισμό

Τα θετικά αποτελέσματα αφορούν την οικονομική ανάπτυξη, τη δημιουργία θέσεων εργασίας, τις πολιτισμικές αλληλεπιδράσεις και τη βελτίωση των διαθέσιμων υποδομών (Noriyani et al., 2021). Οι τοπικές κοινωνίες μπορούν να αποκομίσουν σημαντικά οφέλη από αυτές τις επιδράσεις, αναβαθμίζοντας το επίπεδο ζωής και εξασφαλίζοντας την οικονομική εξέλιξη της περιοχής (Malik et al., 2023). Οι κύριες θετικές οικονομικές του τουρισμού περιλαμβάνουν την αύξηση των κρατικών εσόδων, την αύξηση της παραγωγής, την ενίσχυση των επενδύσεων και τη βελτίωση του βιοτικού επιπέδου (Kumar et al., 2015). Οι παραπάνω μελέτες συγκλίνουν στην άποψη ότι η τουριστική ανάπτυξη μπορεί να συμβάλει ουσιαστικά στην οικονομική και κοινωνική ευημερία των τοπικών κοινωνιών.

Σε διεθνές επίπεδο, ο τουρισμός αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους παράγοντες της οικονομικής δραστηριότητας (Bunghez, 2016). Η σημαντικότητά του διαφέρει ανάλογα με τη χώρα, καθώς υπάρχουν κράτη των οποίων η οικονομία βασίζεται σε μεγάλο βαθμό στη λειτουργία της τουριστικής τους βιομηχανίας (Bunghez, 2016). Λειτουργεί επίσης ως μοχλός παγκοσμιοποίησης και ως βασικό στοιχείο της βιώσιμης ανάπτυξης, με το μερίδιό του στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) να διαφοροποιείται ανάλογα με το επίπεδο οικονομικής προόδου κάθε χώρας (Bunghez, 2016).

Ο επισκέπτης καταναλώνει αγαθά και υπηρεσίες, με τις δαπάνες του να κατανέμονται σε επιχειρήσεις του τουριστικού τομέα, σε δημόσια έσοδα μέσω φόρων και τελών, καθώς και σε άλλους παραγωγικούς κλάδους που υποστηρίζουν την τουριστική δραστηριότητα (Bunghez, 2016). Η κυκλοφορία αυτή των πόρων αναδεικνύει τον τουρισμό ως σημαντικό μηχανισμό ενίσχυσης της οικονομικής δραστηριότητας τόσο σε τοπικό όσο και σε εθνικό επίπεδο, μέσω της εισροής κεφαλαίων από εγχώριους και διεθνείς επισκέπτες (Bunghez, 2016).

Επιπλέον, η τουριστική ανάπτυξη συμβάλλει ουσιαστικά στη δημιουργία άμεσων και έμμεσων θέσεων εργασίας, απαιτώντας εργατικό δυναμικό με διάφορων επαγγελματικών κλίσεων (Bunghez, 2016). Ο τουριστικός τομέας απασχολεί μεγάλο αριθμό εργαζομένων, προσφέροντας ποικίλες θέσεις εργασίας που εκτείνονται από χαμηλής έως υψηλής εξειδίκευσης (Zaei, 2013). Απασχόληση σε ξενοδοχειακές μονάδες, χώρους εστίασης και άλλες τουριστικές υπηρεσίες, καθώς και σε μεταφορές, λιαν εμπόριο και επιχειρήσεις που συνδέονται έμμεσα με τον τουρισμό (Malik et al., 2023). Σύμφωνα με το World Travel & Tourism Council (n.d.), ο τουριστικός τομέας, το 2024, υποστήριζε παγκοσμίως 357 εκατομμύρια θέσεις εργασίας, περίπου 1 στις 10 θέσεις. Ο αριθμός αυτός των θέσεων εργασίας αποδεικνύει πόσο σημαντικός είναι ο τουρισμός στην παγκόσμια

οικονομία και στη συνέχεια στην οικονομία των τουριστικών προορισμών. Η διεύρυνση της απασχόλησης που επιφέρει ο τουρισμός συμβάλλει στη βελτίωση του βιοτικού επιπέδου του τοπικού πληθυσμού με συνέπεια την αύξηση της κατανάλωσης και της συνολικής οικονομικής ευημερίας (Bunghez, 2016). Επίσης, πολλές επιχειρήσεις, υπηρεσίες και υποδομές δεν θα ήταν βιώσιμες χωρίς τους πελάτες που προέρχονται από τον τουρισμό (Postma et al., 2017).

Οι θετικές συνέπειες του τουρισμού, όπως η αύξηση των ευκαιριών απασχόλησης, η αναβάθμιση των υποδομών, η ενίσχυση της πολιτιστικής ζωής και η ανάπτυξη του κοινωνικού κεφαλαίου, μπορούν να συμβάλλουν ουσιαστικά στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων (Godovykh et al., 2025). Η διαπίστωση αυτή είναι ιδιαίτερα σημαντική, καθώς σύμφωνα με τη Θεωρία της Κοινωνικής Ανταλλαγής (Social Exchange Theory), οι κάτοικοι τείνουν να υποστηρίζουν την τουριστική ανάπτυξη όταν θεωρούν ότι τα οφέλη που αποφέρει είναι περισσότερα τις αρνητικές συνέπειες. Επίσης, η διατήρηση μιας ισορροπημένης σχέσης μεταξύ των τοπικών κοινοτήτων και των επισκεπτών αποτελεί βασικό παράγοντα για την επιτυχία και την βιωσιμότητα ενός τουριστικού προορισμού, καθώς επηρεάζει την οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική ζωή της περιοχής (Gračan & Lučić, 2022). Οι ανάγκες του τουρισμού οδηγούν στην ανάπτυξη υποδομών και παροχών, οι οποίες δεν εξυπηρετούν μόνο τους επισκέπτες, αλλά είναι χρήσιμες και για τους κατοίκους της περιοχής (Zaei, 2013). Επίσης, χάρη στα σημαντικά οικονομικά οφέλη και την ανάπτυξη του τουρισμού, ενισχύεται το βιοτικό επίπεδο των κατοίκων, καθώς δημιουργούνται περισσότερες και ποιοτικότερες ευκαιρίες απασχόλησης, επιτρέποντάς τους να αναβαθμίσουν τη δική τους και των οικογενειών τους ποιότητα ζωής (Zaei, 2013).

2.2 Η αρνητική επίδραση της τουριστικής ανάπτυξης σε έναν προορισμό

Οι τομείς που συχνά παρουσιάζουν επιδείνωση σχετίζονται με την υγεία και την ασφάλεια, την κατάσταση του φυσικού περιβάλλοντος, το αυξημένο κόστος ζωής, τον περιορισμό της πρόσβασης σε δημόσιους χώρους και τις κοινωνικές σχέσεις (Noriyani et al., 2021). Οι κύριες αρνητικές συνέπειες είναι η αύξηση των τιμών, η διαρροή χρημάτων, το κόστος των υποδομών και την οικονομική εξάρτηση από τον τουρισμό (Kumar et al., 2015). Η διαρροή στον τουρισμό συμβαίνει όταν τα χρήματα φεύγουν από την τοπική οικονομία, για παράδειγμα, όταν τα κέρδη από τα ξενοδοχεία πηγαίνουν σε εταιρείες εκτός της περιοχής (Kumar et al., 2015). Ο τουρισμός μπορεί επίσης να προκαλέσει υπερβολικό συνωστισμό, αλλαγές στους κοινωνικούς κανόνες και τις αξίες, καθώς και εκτοπισμό των κατοίκων, γεγονότα που ενδέχεται να επιφέρουν αρνητικές κοινωνικές συνέπειες (Malik et al., 2023). Επιπλέον, υπερφόρτωση των προορισμών, περιβαλλοντικές πιέσεις και κινδύνους για την πολιτιστική ταυτότητα των τοπικών κοινοτήτων (Godovykh et al., 2025). Οι παραπάνω μελέτες συγκλίνουν στην άποψη ότι, παρά τα σημαντικά οικονομικά οφέλη που αποφέρει ο τουρισμός, η ανάπτυξή του συνοδεύεται και από σημαντικές οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές προκλήσεις για τις τοπικές κοινωνίες.

Η ανάπτυξη του τουρισμού σε μια περιοχή ενδέχεται να φέρει άνοδο στο κόστος διαβίωσης και στις τιμές προϊόντων και υπηρεσιών, γεγονός που δυσχεραίνει για τους μόνιμους κατοίκους την κάλυψη των καθημερινών τους αναγκών (Godovykh et al., 2025). Ενδέχεται να υπάρξουν και πρόσθετες χρεώσεις στην περιοχή για τη οικονομική ενίσχυση υποδομών και υπηρεσιών για τους επισκέπτες (Kumar et al., 2015). Όσον αφορά τις κοινωνικές και πολιτισμικές επιπτώσεις του τουρισμού, υπάρχει κίνδυνος σε περιοχές όπου αναπτύσσεται ο μαζικός τουρισμός, οι δραστηριότητες ψυχαγωγίας, η γαστρονομία και άλλα πολιτιστικά έθιμα, να χάσουν την αυθεντικότητά τους, καθώς μετατρέπονται σε

τυποποιημένες μορφές με στόχο να ικανοποιήσουν και να ψυχαγωγήσουν τον επισκέπτη (Garau-Vadell et al., 2018). Ειδικότερα, ο τουρισμός μπορεί να οδηγήσει σε αλλοίωση ή ακόμη και σε απώλεια της τοπικής ταυτότητας, όπως και της αυθεντικότητας του προορισμού, καθώς συχνά οδηγεί σε τυποποίηση και εμπορευματοποίηση με σκοπό την πλήρη ικανοποίηση της τουριστικής ζήτησης (Frent, 2016). Τα ευρήματα αυτά υποδηλώνουν ότι οι επιπτώσεις του τουρισμού δεν περιορίζονται μόνο στην οικονομία, αλλά επηρεάζουν και την ποιότητα ζωής, την πολιτιστική ταυτότητα και τον κοινωνικό ιστό των τοπικών κοινοτήτων.

Αρνητική επίδραση του τουρισμού είναι και η απώλεια παραδοσιακών επαγγελμάτων, καθώς οι εργαζόμενοι στρέφονται σε θέσεις παροχής υπηρεσιών στον τουρισμό (Malik et al., 2023). Σε περίπτωση που οι θέσεις εργασίες στον τουρισμό είναι εποχιακές μπορεί να προκαλέσει πρόβλημα στον τουριστικό προορισμό ασκώντας πίεση στους τοπικούς πόρους (Malik et al., 2023). Επιπρόσθετα, οι τοπικές κοινωνίες μπορεί να στηρίζονται υπερβολικά στον τουρισμό για την απασχόληση και τα έσοδά τους, με αποτέλεσμα να είναι εκτεθειμένες σε περιόδους ύφεσης ή σε άλλες αλλαγές που επηρεάζουν τον τουριστικό κλάδο και στην συνέχεια την οικονομία τους (Malik et al., 2023). Συνεπώς, η υπερβολική εξάρτηση από τον τουρισμό ενδέχεται να καταστήσει τους προορισμούς περισσότερο ευάλωτους σε οικονομικές κρίσεις και μεταβολές της τουριστικής ζήτησης.

Μια ακόμη αρνητική συνέπεια είναι το γεγονός ότι τουριστική ανάπτυξη απαιτεί τη χρήση πόρων οι οποίοι θα είχαν χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς οικονομικής ανάπτυξης και κατά συνέπεια γίνεται εις βάρος άλλων οικονομικών δραστηριοτήτων (Frent, 2016). Ειδικότερα, οι δημόσιοι πόροι που χρησιμοποιούνται για την τουριστική ανάπτυξη θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν σε άλλους τομείς (Frent, 2016). Το περιβάλλον, επιπλέον, μπορεί να επιβαρυνθεί από τουριστικές δραστηριότητες, όπως η ανέγερση ξενοδοχείων και η αυξημένη χρήση ενεργειακών και υδάτινων πόρων (Malik et al., 2023).

Τέλος, η ανάπτυξη του τουρισμού επικεντρώνεται στα θετικά οικονομικά του οφέλη, οδηγώντας στον μαζικό τουρισμό (Godovykh & Pizam, 2025). Οι αρνητικές συνέπειες του μαζικού τουρισμού έφερε στο προσκήνιο την ανάγκη για βιωσιμότητα, η οποία απαιτεί την παρατήρηση και μέτρηση των επιπτώσεων του τουρισμού, συμπεριλαμβανομένων των αντιλήψεων των κατοίκων, οι οποίοι βιώνουν αυτές τις επιπτώσεις άμεσα (Godovykh & Pizam, 2025). Η διαπίστωση αυτή υπογραμμίζει τη σημασία της διερεύνησης των αντιλήψεων των κατοίκων, καθώς οι συνέπειες του τουρισμού επηρεάζουν άμεσα την καθημερινότητα και την ποιότητα ζωής τους.

2.3 Η εξέλιξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις είναι οι κατοικίες που ενοικιάζονται για λιγότερο από 30 ημέρες, συχνά μέσω διαδικτυακών πλατφορμών, όπως η Airbnb (DiNatale et al., 2018). Αυτές οι μισθώσεις αποτελούν μέρος της οικονομίας του διαμοιρασμού, όπου οι άνθρωποι μοιράζονται αγαθά και υπηρεσίες με αντάλλαγμα χρήματα, παρέχοντας στους ιδιοκτήτες συμπληρωματικό εισόδημα (DiNatale et al., 2018). Η άνοδος των ψηφιακών πλατφορμών οδήγησε σε αύξηση των τουριστικών ενοικιάσεων, προκαλώντας μια σημαντική αλλαγή στον τουρισμό, η οποία επηρεάζει πολλές περιοχές μεγάλων πόλεων (Rodríguez-Pérez de Arenaza et al., 2019). Συγκεκριμένα, πιστεύεται ότι η άνοδος των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων οφείλεται στην στρατηγική μάρκετινγκ που χρησιμοποίησε η ψηφιακή πλατφόρμα Airbnb (Cocola-Gant et al., 2021). Η εταιρεία προώθησε την ιδέα της

αυθεντικής ταξιδιωτικής εμπειρίας, την εμπειρία να ζήσει ο επισκέπτης σαν ντόπιος και όχι σε ξενοδοχεία (Cocola-Gant et al., 2021).

Ωστόσο, σύμφωνα με τους Wyman et al. (2020), η άνοδος της αγοράς βραχυχρόνιων μισθώσεων οφείλεται σε δύο βασικούς παράγοντες. Ο ένας παράγοντας είναι οι τεχνολογικές πλατφόρμες που καθιστούν ευκολότερη την είσοδο στην αγορά και ο δεύτερος οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις προσφέρουν συχνά υψηλότερες οικονομικές αποδόσεις από ότι οι μακροχρόνιες. Η έρευνά τους αποκάλυψε επίσης, ότι οι αγοραστές κατοικιών είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν περίπου 10% περισσότερο για ένα ακίνητο που προορίζεται για βραχυχρόνια μίσθωση συγκριτικά με μια κατοικία που προορίζεται για ιδιοκατοίκηση και περίπου 15% περισσότερο σε σχέση με τα ακίνητα που ενοικιάζονται μακροχρόνια.

Επιπλέον, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις προσφέρουν μια μεγάλη ποικιλία επιλογών, όπως εξοχικές κατοικίες, διαμερίσματα, δωμάτια σε μια μεγαλύτερη κατοικία, όπως και από βάρκες μέχρι κάστρα, επιτρέποντας στους επισκέπτες να προσαρμόσουν τη διαμονή τους σύμφωνα με τα ενδιαφέροντα και τις ανάγκες τους (Dolnicar, 2018). Όλο και περισσότεροι τουρίστες δεν επιλέγουν να μείνουν σε ξενοδοχεία, αντιθέτως προτιμούν να ενοικιάζουν διαμερίσματα μέσω διαδικτυακών πλατφορμών (Kazmierczyk, 2019). Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις διευρύνουν τις δυνατότητες διαμονής για τους ταξιδιώτες, ενώ ταυτόχρονα προσφέρουν την ευκαιρία για την δημιουργία προσωπικών σχέσεων μεταξύ οικοδεσποτών και επισκεπτών (Belarmino et al., 2017). Οι τουρίστες εκτιμούν την εμπειρία του να ζουν με τον οικοδεσπότη, καθώς και τη δυνατότητα να γνωρίσουν την περιοχή και την τοπική κοινότητα (Belarmino et al., 2017). Επίσης, η διαμονή σε κατοικία βραχυχρόνιας μίσθωσης ενδέχεται να είναι πιο οικονομική, ιδίως σε επισκέπτες που ταξιδεύουν σε μεγάλες παρές, αφού μπορούν να ενοικιάσουν ένα σπίτι να μείνουν όλοι μαζί αντί για πολλά δωμάτια σε ένα ξενοδοχείο (Guttentag, 2013).

Σύμφωνα με μια έρευνα που πραγματοποιήθηκε τον Σεπτέμβριο του 2021 σε όλη την ΕΕ, το 25% των Ευρωπαίων προχωρούν σε κρατήσεις βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω διαδικτυακών πλατφορμών (Ευρωπαϊκή Επιτροπή, 2021). Από αυτούς, η συντριπτική πλειονότητα (89%) δηλώνει ότι η εμπειρία ήταν θετική και θα την πρότειναν σε άλλους (Ευρωπαϊκή Επιτροπή, 2021). Τα αποτελέσματα της έρευνας δείχνουν ότι οι υπηρεσίες αυτές μπορούν να προσφέρουν ευρύτερη γκάμα καταλυμάτων, καλύτερες τιμές (63%), βελτιωμένες παροχές (49%) και πιο βολικές τοποθεσίες (43%) (Ευρωπαϊκή Επιτροπή, 2021).

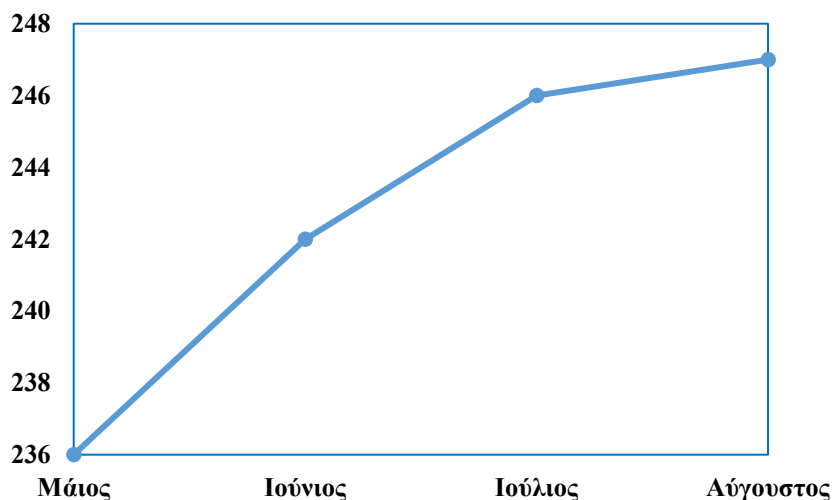
Αυτή η εξέλιξη, όμως, στην οικονομία διαμοιρασμού, ειδικά στη διαμονή, προκάλεσε αντιδράσεις και περιορισμούς σε διάφορες χώρες και υποβλήθηκαν καταγγελίες στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή για τη ρύθμιση της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης (Kazmierczyk, 2019). Σε ορισμένες περιοχές οι πολιτικοί ενθαρρύνουν την ανάπτυξη αυτής της αγοράς, σε άλλες επιδιώκουν να βρουν μια ισορροπία με ρυθμίσεις, με στόχο να περιορίσουν τις πιέσεις της αγοράς, να προστατεύσουν συγκεκριμένους τοπικούς τουριστικούς κλάδους και να εξασφαλίσουν φορολογικά έσοδα (Robertson et al., 2020). Οι υποστηρικτές των βραχυχρόνιων μισθώσεων υπογραμμίζουν ότι οι πλατφόρμες αποτελούν πηγή οικονομικής ενίσχυσης για τα νοικοκυριά, ενώ οι επικριτές εντοπίζουν φαινόμενα εξώσεων και τη μείωση των διαθέσιμων κατοικιών για μακροχρόνια ενοικίαση (Robertson et al., 2020).

Εξαιτίας του υψηλού κόστους ιδιοκτησίας σε πολλές τουριστικές περιοχές και κεντρικές αστικές ζώνες, η οικονομία του διαμοιρασμού αποτελεί ανταγωνιστικό παράγοντα για το μέλλον της βιομηχανίας φιλοξενίας (Wyman et al., 2020). Η αποτελεσματική διαχείριση των επιπτώσεων των βραχυχρόνιων μισθώσεων βασίζεται στην

εφαρμογή κανονισμών, στη διαδικασία αδειοδότησης αυτών των επιχειρήσεων και στον ορθό χωρικό σχεδιασμό των κοινοτήτων (Jordan & Moore, 2017).

Σύμφωνα με το Ινστιτούτο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων [ΙΝΣΕΤΕ] (2025α), η πορεία του αριθμού των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης από τον Ιανουάριο έως τον Αύγουστο του 2025 είχε άνοδο σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2024. Τον Μάιο καταγράφηκαν 236 χιλ. διαθέσιμα καταλύματα, αριθμός ρεκόρ, ο οποίος ξεπεράστηκε τον Ιούνιο με 242 χιλ. και τον Ιούλιο με 246 χιλ., το υψηλότερο επίπεδο από τον Ιανουάριο του 2019 μέχρι σήμερα. Τον Αύγουστο, ο αριθμός των καταλυμάτων διατηρήθηκε σε πολύ υψηλά επίπεδα, αγγίζοντας τις 247 χιλ., επιβεβαιώνοντας τη άνοδο της θερινής περιόδου. Ωστόσο, η πληρότητα των καταλυμάτων το 2025 είναι σταθερή με μικρές μεταβολές, παρά την αύξηση της προσφοράς. Συνολικά το 2025 καταγράφεται σταθερή έως ελαφρώς ανοδική πορεία, με την πληρότητα να διατηρείται σε υψηλά επίπεδα.

Σχήμα 1: Εξέλιξη του αριθμού των διαθέσιμων καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα, Μάιος–Αύγουστος 2025



Πηγή: Ινστιτούτο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΙΝΣΕΤΕ, 2025α)

Επιπρόσθετα, η δήλωση των ακινήτων στο μητρώο βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι υποχρεωτική στην Ελλάδα και από τον Ιανουάριο του 2025 θεσπίστηκαν νέες προδιαγραφές λειτουργίας και ασφάλειας για τα ακίνητα που εκμισθώνονται βραχυχρόνια (ifemerida, 2025). Επίσης, από την 1η Οκτωβρίου, ξεκίνησαν οι έλεγχοι για την τήρηση των κανόνων αυτών (ifemerida, 2025). Σε περίπτωση παραβάσεων προβλέπονται πρόστιμα, τα οποία μπορούν να επιβάλλονται είτε από μικτά κλιμάκια των αρμόδιων υπηρεσιών του Υπουργείου Τουρισμού και της Ανεξάρτητη Αρχή Δημόσιων Εσόδων, είτε από καθεμία υπηρεσία ξεχωριστά (ifemerida, 2025).

Συνεπώς, η συνεχής ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει αναδείξει την ανάγκη για κατάλληλο ρυθμιστικό πλαίσιο, προκειμένου να διασφαλιστεί η ισορροπία μεταξύ των οικονομικών οφελών και τον περιορισμό των αρνητικών συνεπειών στις τοπικές κοινωνίες και στη στέγαση.

2.4 Η θετική επίδραση των βραχυχρόνιων μισθώσεων

Η ραγδαία εξέλιξη των διαδικτυακών πλατφορμών, όπως είναι η Airbnb, έχει επιφέρει σημαντικές αλλαγές στην τουριστική βιομηχανία επηρεάζοντας την αστική ζωή και τις αγορές σε μεγάλες πόλεις (Chevrier, 2024). Ιδιοκτήτες ακινήτων έχουν την ευκαιρία να ενοικιάσουν τα σπίτια τους για σύντομα χρονικά διαστήματα, ειδικά σε τουριστικές περιοχές (Chevrier, 2024). Η δυνατότητα που προσφέρει σε άτομα και οικογένειες να αξιοποιήσουν τα περιουσιακά τους στοιχεία και να εξασφαλίσουν πρόσθετο εισόδημα λειτουργεί ως παράγοντας σταθερότητας σε περιόδους οικονομικής ύφεσης (Garza & Hooton, 2017). Επιπρόσθετα, σε μια αστική περιοχή όπου ο τουρισμός συμβάλλει σημαντικά στην τοπική οικονομία, η εφαρμογή συστήματος αδειοδότησης και φορολόγησης των βραχυχρόνιων μισθώσεων θα μπορούσε να αποτελέσει μια εναλλακτική πηγή εσόδων και να ενισχύσει περαιτέρω την τουριστική δραστηριότητα (Gottlieb, 2013).

Παρόλο που η μετατροπή κατοικιών μακροχρόνιας μίσθωσης σε καταλύματα βραχυχρόνιας διαμονής έχει μειώσει τα διαθέσιμα οικονομικά προσιτά ακίνητα, η συγκεκριμένη πρακτική έχει βοηθήσει τις τοπικές οικονομίες (Chevrier, 2024). Ενώ κάποιες κοινότητες προσπαθούν έντονα να περιορίσουν ή να αντιμετωπίσουν τις αρνητικές επιπτώσεις που φέρει η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων, άλλες θεωρούν τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ως μια ευκαιρία για αύξηση του τουρισμού, δημιουργία θέσεων εργασίας και ενίσχυση της τοπικής οικονομίας (DiNatale et al., 2018). Συγκεκριμένα, κάποιες πόλεις αναφέρουν ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις συμβάλλουν θετικά στην τοπική οικονομία, αφού ενισχύουν τα φορολογικά έσοδα από τη διαμονή και προωθούν τον τουρισμό (DiNatale et al., 2018). Οι παραπάνω μελέτες συγκλίνουν στην άποψη ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις μπορούν να συμβάλουν στην οικονομική ενίσχυση των νοικοκυριών και των τοπικών οικονομιών, δημιουργώντας πρόσθετα εισοδήματα και ενισχύοντας την τουριστική δραστηριότητα.

Η άνοδος των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει ως αποτέλεσμα τις επενδυτικές ροές, οι οποίες περιλαμβάνουν την αύξηση των εσόδων των οικοδεσποτών και των επιχειρηματιών, την άνοδο των τιμών των ακινήτων και τη δημιουργία νέων ευκαιριών εργασίας στην περιοχή (Xu & Xu, 2021). Τα ακίνητα που προορίζονται για βραχυχρόνιες μισθώσεις έχουν υψηλότερες τιμές πώλησης σε σχέση με εκείνα που χρησιμοποιούνται για ιδιοκατοίκηση, γεγονός που προσελκύει επενδυτές και ενισχύει την οικονομική δραστηριότητα (Wyman et al., 2020). Παρατηρείται επίσης, αυξανόμενη τάση των μικροεπιχειρηματιών στον τομέα της φιλοξενίας και της μετατροπής των κατοικιών σε βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, με σκοπό τη μέγιστη οικονομική αξιοποίηση των ακινήτων τους (Wyman et al., 2020).

Σύμφωνα με την έρευνα των Hidalgo et al. (2024), οι αγορές εστίασης επίσης έχουν όφελος, με τα εστιατόρια να έχουν περισσότερο, ειδικότερα σε περιοχές με λιγότερο τουρισμό, γεγονός που υποδηλώνει ανακατανομή της τουριστικής κατανάλωσης. Επιπλέον, έχει αποδειχθεί ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ενισχύουν τη λειτουργία μικρών τοπικών επιχειρήσεων, όπως καφετέριες, εστιατόρια, πλυντήρια και καταστήματα ψιλικών (Bond et al., 2023). Ομοίως και η έρευνα των Henama et al. (2020) ανέδειξε ότι ενισχύονται οι μικρομεσαίες τουριστικές επιχειρήσεις, επειδή οι επισκέπτες ξοδεύουν σε τοπικά καταστήματα, εστιατόρια, παρόχους υπηρεσιών, γεγονός που δείχνει ωφελούνται όχι μόνο οι οικοδεσπότες αλλά και άλλες τοπικές επιχειρήσεις. Οι παραπάνω μελέτες αναδεικνύουν ότι τα οικονομικά οφέλη των βραχυχρόνιων μισθώσεων δεν περιορίζονται μόνο στους οικοδεσπότες, αλλά επεκτείνονται και στην ευρύτερη τοπική οικονομία, ενισχύοντας τη δραστηριότητα μικρών επιχειρήσεων και κατανέμοντας την τουριστική δαπάνη σε περισσότερες περιοχές.

Η ραγδαία ανάπτυξη της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης θεωρείται ότι συμβάλλει στον εμπλουτισμό της τουριστικής προσφοράς, βοηθά στη διατήρηση των ιστορικών κέντρων και αξιοποιεί ανεκμετάλλετους χώρους (Costa et al., 2019). Η ανακαίνιση των κτιρίων μιας περιοχής εξαιτίας της εμφάνισης των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει ως αποτέλεσμα να αναβαθμιστεί, να ζωντανέψει και να γίνει πιο ελκυστική (Albuquerque et al., 2024). Μια άλλη θεωρία θετικής επίδρασης των βραχυχρόνιων μισθώσεων ανέδειξε η μελέτη των Miguel et al. (2022), κατά την οποία, οι αντιληπτές συνέπειες είναι περισσότερο θετικές από ότι αρνητικές, ιδίως όσον αφορά το περιβάλλον και τους ιστορικούς προορισμούς. Με την ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων σε μια περιοχή αποφεύγονται ζητήματα όπως του μαζικού τουρισμού και εξαλείφεται η εποχικότητα (Miguel et al., 2022). Η διαμονή σε βραχυχρόνια καταλύματα διαφοροποιεί την τουριστική προσφορά, προωθεί εξειδικευμένες τουριστικές εμπειρίες και συμβάλλει στην εμπλουτισμένη παρουσίαση των χαρακτηριστικών του προορισμού, ενισχύοντας την ανταγωνιστικότητά του (Tussyadiah & Pesonen, 2015). Αυτό συμβαίνει γιατί οι επισκέπτες, έχοντας εξοικονομήσει χρήματα από το χαμηλότερο κόστος διαμονής, συμμετέχουν σε ποικίλες δραστηριότητες που ενισχύουν την αυθεντική εμπειρία τους στον προορισμό, αλληλοεπιδρώντας με τους οικοδεσπότες και τους ντόπιους (Tussyadiah & Pesonen, 2015).

Επιπλέον, σύμφωνα με τους Postma και Schmuecker (2017), οι βραχυχρόνιες μισθώσεις δεν συγκεντρώνονται σε ένα μόνο σημείο της πόλης αλλά κατανέμονται σε πολλές και διαφορετικές περιοχές, προσφέροντας καταλύματα ποικίλων τύπων, τιμών και χαρακτηριστικών ανάλογα με τη γειτονιά. Συγκεκριμένα, υποστηρίζουν ότι συμβάλλουν στη στήριξη της ιδιοκατοίκησης των ακινήτων, προάγουν την ισότιμη κατανομή των εσόδων από τη διαμονή σε ολόκληρη την πόλη και δημιουργούν νέα ζήτηση, διαφοροποιούμενη από εκείνη των παραδοσιακών μορφών φιλοξενίας

Συνολικά, η βιβλιογραφία αναδεικνύει ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις μπορούν να συμβάλλουν στην οικονομική ανάπτυξη, στη διαφοροποίηση της τουριστικής προσφοράς και στην ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας των προορισμών, δημιουργώντας οφέλη που εκτείνονται πέρα από τους ιδιοκτήτες τους. Η διαπίστωση αυτή είναι ιδιαίτερα σημαντική, καθώς σύμφωνα με τη Θεωρία της Κοινωνικής Ανταλλαγής (Social Exchange Theory), τα αντιληπτά οικονομικά και κοινωνικά οφέλη μπορούν να οδηγήσουν στη διαμόρφωση θετικών στάσεων απέναντι στην ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

2.5 Η αρνητική επίδραση των βραχυχρόνιων μισθώσεων

Παράλληλα με τις θετικές επιδράσεις, η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει προκαλέσει και σημαντικές αρνητικές συνέπειες. Πολλές κατοικίες μακροχρόνιας μίσθωσης μετατρέπονται σε καταλύματα βραχυχρόνιας διαμονής, με αποτέλεσμα να μειωθούν τα διαθέσιμα οικονομικά προσιτά ακίνητα για την στέγαση των κατοίκων (Barron et al., 2018). Σύμφωνα με έρευνα των DiNatale et al. (2018), σε αρκετές πόλεις οι πολιοδόμενοι εκφράζουν ανησυχία ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις επιδεινώνουν τη στεγαστική κρίση, περιορίζοντας τη διαθεσιμότητα οικονομικά προσιτών κατοικιών, τη μακροχρόνια μίσθωση και την ιδιοκατοίκηση.

Αν και η μεγάλη διάθεση καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορεί προσωρινά να μετριάξει την άνοδο των ενοικίων, δεν αντιμετωπίζει τις βαθύτερες αιτίες που σχετίζονται με την έλλειψη κατοικιών και την περιορισμένη οικονομική προσβασιμότητά τους (Kourkouridis et al., 2024). Στην πραγματικότητα, η κερδοσκοπική φύση των βραχυχρόνιων μισθώσεων και η μετατροπή της κατοικίας σε επενδυτικό προϊόν μπορούν να επιδεινώσουν την κατάσταση, ακόμη και σε περιοχές όπου υπάρχει υπερπροσφορά

(Kourkouridis et al., 2024). Η αυξημένη παρουσία κατοικιών βραχυχρόνιας διαμονής συχνά συμβάλλει στην περαιτέρω εμπορική εκμετάλλευση της στέγασης, δυσκολεύοντας έτσι τις πιο ευάλωτες κοινωνικές ομάδες να βρουν οικονομικά προσιτές κατοικίες (Kourkouridis et al., 2024).

Επιπρόσθετα, οι γειτονιές κινδυνεύουν να χάσουν τον χαρακτήρα και τη σταθερότητά τους, καθώς οι επισκέπτες των βραχυχρόνιων μισθώσεων, που μένουν μόνο για λίγες ημέρες, δεν μπορούν να αντικαταστήσουν τους μόνιμους κατοίκους που συνθέτουν τον κοινωνικό ιστό μιας περιοχής (Chevrier, 2024). Η συνοχή της γειτονιάς υπονομεύεται, καθώς μειώνεται ο αριθμός όσων επενδύουν πραγματικά και μακροπρόθεσμα στην κοινότητα και παράλληλα, οι τοπικές επιχειρήσεις που καλύπτουν καθημερινές ανάγκες, όπως παντοπωλεία και ιατρικές υπηρεσίες, συχνά έρχονται αντιμέτωπες με καταστήματα προσανατολισμένα στους τουρίστες, όπως μαγαζιά με αναμνηστικά, εστιατόρια και μπαρ (Chevrier, 2024). Η αλλαγή αυτή, στην οικονομική δραστηριότητα, οδηγεί σε τουριστικοποίηση των περιοχών, όπου προτεραιότητα έχουν οι επισκέπτες εις βάρος των μόνιμων κατοίκων, εντείνοντας το αίσθημα αποξένωσης μέσα στις τοπικές κοινότητες (Chevrier, 2024).

Έρευνα των Ndaguba και Van Zyl (2024) εξέτασε τις βαθύτερες συνέπειες της βραχυχρόνιας διαμονής στην ψυχική υγεία και τη συνολική ευημερία των κατοίκων. Ειδικότερα, κατέγραψε αύξηση του άγχους, του στρες και της κοινωνικής απομόνωσης εξαιτίας της στεγαστικής πίεσης, καθιστώντας αναγκαία μια συνολική προσέγγιση για την αντιμετώπιση των σοβαρών επιπτώσεων στην ψυχολογική κατάσταση του πληθυσμού. Οι αρνητικές αυτές επιπτώσεις, σύμφωνα με την μελέτη τους, ενισχύονται παραπάνω από τις υποβαθμισμένες συνθήκες διαβίωσης, τον υπερπληθυσμό, την οικονομική επιβάρυνση και τις κοινωνικές και οικονομικές ανισότητες, γεγονός που καθιστά απαραίτητες πολυδιάστατες και στοχευμένες παρεμβάσεις. Τα παραπάνω ευρήματα υποδηλώνουν ότι οι επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων δεν περιορίζονται μόνο στη στέγαση, αλλά επηρεάζουν και τον κοινωνικό ιστό, την ποιότητα ζωής και τη συνολική ευημερία των κατοίκων.

Ωστόσο, σύμφωνα με έρευνα των Rodríguez-Pérez de Arenaza et al. (2019), η αύξηση των τιμών των κατοικιών δεν οφείλεται μόνο στον τουρισμό, αλλά σε ένα σύνολο παραγόντων όπως το χρέος, η ζήτηση, οι πολιτικές, οι επενδύσεις, οι αλλαγές στις μισθώσεις, η έλλειψη δημόσιων κατοικιών, η μετακίνηση πληθυσμού και η αύξηση της τουριστικής στέγασης. Από την άλλη, οι κάτοικοι μιας περιοχής ενδέχεται να εκτοπιστούν λόγω του τουρισμού, καθώς οι ιδιοκτήτες ακινήτων, επιδιώκοντας μεγαλύτερα κέρδη, μετατρέπουν τις υπάρχουσες κατοικίες σε βραχυχρόνιες μισθώσεις, γεγονός που επιβαρύνει την προσιτότητα της στέγασης στις γειτονιές τους (Wachsmuth & Weisler, 2018). Τα αντικρουόμενα αυτά ευρήματα υποδηλώνουν ότι η στεγαστική κρίση δεν μπορεί να αποδοθεί αποκλειστικά στην ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων, καθώς επηρεάζεται και από ευρύτερες πολιτικές και οικονομικές συνθήκες.

Επιπλέον, η ανάπτυξη της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης ενισχύει την κερδοσκοπία στην αγορά ακινήτων, προκαλεί υπερκορεσμό στους τουριστικούς προορισμούς και υπερβαίνει τα όρια φέρουσας ικανότητας, ενώ συμβάλλει και στην περαιτέρω αστικοποίηση των κεντρικών περιοχών (Costa et al., 2019). Η αυξημένη συγκέντρωση τέτοιων καταλυμάτων σε συγκεκριμένες περιοχές έχει οδηγήσει σε εντάσεις και αυξημένη κριτική, τόσο από την ακαδημαϊκή κοινότητα όσο και από τους πολίτες (Costa et al., 2019). Ειδικότερα, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις εντοπίζονται κυρίως στα κεντρικά, ιστορικά τμήματα των πόλεων, όπου η τουριστική δραστηριότητα αλληλοεπιδρά με την καθημερινότητα των κατοίκων, προκαλώντας σταδιακή αναστάτωση της τοπικής ζωής (Costa et al., 2019).

Σύμφωνα με τους Stergiou et al. (2020), πολλοί τουριστικοί προορισμοί αντιμετωπίζουν σημαντικές αλλαγές στην αστική ζωή, καθώς οι τουρίστες επεκτείνονται ολοένα και περισσότερο σε περιοχές που δεν είναι παραδοσιακά τουριστικές, εισχωρώντας σε κατοικημένες ζώνες. Ομοίως οι Nieuwland και Van Melik (2020), υποστηρίζουν ότι τα προβλήματα που συνδέονται με τις βραχυχρόνιες κατοικίες εντοπίζονται κυρίως στο ότι αναπτύσσονται σε κατοικημένες περιοχές, με αποτέλεσμα οι συνέπειες του τουρισμού να μεταφέρονται σε περιοχές που έως τώρα ήταν πιο ήσυχες.

Παράλληλα, στις ήδη επιβαρυνμένες από τον τουρισμό περιοχές, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις εντείνουν τις αρνητικές επιδράσεις του αστικού τουρισμού, αφού λειτουργούν επιπρόσθετα προς τις παραδοσιακές μορφές τουριστικής φιλοξενίας (Nieuwland & Van Melik, 2020). Καθιστά δυσκολότερη τη διασφάλιση φορολογικής διαφάνειας και άνισο ανταγωνισμό για τα υπόλοιπα τουριστικά καταλύματα, ενώ ταυτόχρονα συμβάλλει στη μετατροπή της κατοικίας σε μέσο επενδυτικής εκμετάλλευσης αντί για κοινωνικό αγαθό (Nieuwland & Van Melik, 2020).

Σύμφωνα με τους Park και Agrusa (2020), οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ενδέχεται να αποτελέσουν σοβαρή απειλή για τη βιωσιμότητα του τουρισμού στον προορισμό, επηρεάζοντας τη μακροπρόθεσμη ευημερία των κατοίκων, οι οποίοι είναι ένας από τους βασικούς παράγοντες του τουρισμού. Συγκεκριμένα, αναφέρουν ότι μπορεί να επηρεάσει την οικονομική, περιβαλλοντική, κοινωνική και πολιτιστική σταθερότητα και ανάπτυξη της περιοχής. Επιπλέον, προτείνουν σε τουριστικούς προορισμούς, ιδιαίτερα σε όσους βρίσκονται στα πρώτα στάδια τουριστικής ανάπτυξης, να μην επιτρέπουν ανεξέλεγκτη επέκταση των τουριστικών περιοχών με μοναδικό στόχο την αύξηση των επισκεπτών. Παράλληλα υποστηρίζουν ότι τα οφέλη της οικονομίας διαμοιρασμού είναι ιδιαίτερα αμφίβολα, καθώς ολοένα και περισσότερα στοιχεία τα αμφισβητούν, ιδίως από την πλευρά των κατοίκων.

Η Grant Thornton, σε μελέτη που διενέργησε για λογαριασμό του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου της Ελλάδος, επισήμανε ότι στην Ελλάδα, η αύξηση κατά 25% του μεγέθους της οικονομίας διαμοιρασμού το 2018 οδήγησε σε άνοδο των τιμών των ενοικίων για μακροχρόνια μίσθωση κατά 8,7% (Grant Thornton, 2019). Επίσης, στην μελέτη αναφέρεται ότι η διαμονή σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης επιφέρει εντονότερες περιβαλλοντικές συνέπειες σε σύγκριση με αυτή σε μακροχρόνια μίσθωση, εξαιτίας των διαφορετικών συνηθειών που παρουσιάζουν οι ένοικοί τους (Grant Thornton, 2019). Συγκεκριμένα, προκαλεί κατά 21% μεγαλύτερη επιβάρυνση στη διαχείριση απορριμμάτων, αυξάνει την πίεση στα δίκτυα μεταφορών και συνοδεύεται από λιγότερο συνετή κατανάλωση ενέργειας στο νοικοκυριό (Grant Thornton, 2019).

2.6 Στάσεις κατοίκων απέναντι στον τουρισμό και των βραχυχρόνιων μισθώσεων

Σύμφωνα με τους Postma & Schmuecker (2017) εντοπίζονται διάφορα χαρακτηριστικά στους κατοίκους που ενδέχεται να επηρεάσουν τη στάση τους απέναντι στους επισκέπτες. Συγκεκριμένα, περιλαμβάνονται τα δημογραφικά χαρακτηριστικά, όπως το φύλο, η ηλικία και το επίπεδο εκπαίδευσης. Επίσης, τα κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά που αφορούν την επαγγελματική κατάσταση, το εισόδημα, τη συνθήκη στέγασης (π.χ. αν ζουν στην περιοχή, πόσο καιρό, αν είναι ιδιοκτήτες ακινήτων ή ενοικιαστές). Επίσης, οι συγγραφείς αναφέρονται σε κοινωνικοψυχολογικά και κοινωνικοπολιτισμικά χαρακτηριστικά, τα οποία είναι η προτίμηση σε παραδοσιακές ή νέες

αξίες και τρόπους ζωής, η καταγωγή, καθώς και προσωπικά χαρακτηριστικά όπως η αυτοεκτίμηση και η ταυτότητα της ομάδας στην οποία ανήκουν. Τέλος, αναγνωρίζονται χαρακτηριστικά που σχετίζονται με τον τουρισμό, όπως η γνώση για τον τουρισμό και τις επιδράσεις του, η εξάρτηση από τα έσοδα του τουρισμού, η απόσταση από τα τουριστικά μέρη, οι άμεσες επαφές με τους τουρίστες και η συμμετοχή τους στις διαδικασίες λήψης αποφάσεων για την τουριστική. Συνεπώς, οι αντιλήψεις και οι στάσεις των κατοίκων απέναντι στον τουρισμό και τις βραχυχρόνιες μισθώσεις διαφοροποιούνται ανάλογα με τα δημογραφικά, κοινωνικοοικονομικά και κοινωνικοψυχολογικά χαρακτηριστικά τους.

Στην μελέτη των Stergiou και Farmaki (2020), οι περισσότεροι κάτοικοι που συμμετείχαν στην έρευνα επισήμαναν ότι τα μειονεκτήματα της ανάπτυξης των βραχυχρόνιων μισθώσεων υπερτερούν από τα οφέλη, με αποτέλεσμα να διαμορφώνουν αρνητικές στάσεις απέναντι σε αυτές. Οι συνέπειες που βιώνουν οι κάτοικοι επηρεάζουν ουσιαστικά την καθημερινότητά τους, προκαλώντας μια σειρά από οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Αυτές οι επιπτώσεις συμβάλλουν στην επιδείνωση των προβλημάτων της περιοχής και αλλοιώνουν τις κοινωνικές σχέσεις μεταξύ των κατοίκων. Συγκεκριμένα, στην έρευνα τους αναφέρεται ότι τα διάφορα επίπεδα επιπτώσεων γίνονται αντιληπτά από διαφορετικούς τύπους κατοίκων. Η μελέτη τους αποκάλυψε ότι οι ηλικιωμένοι κάτοικοι αισθάνονται συχνά απομόνωση, καθώς δεν μπορούν να επικοινωνήσουν με τους επισκέπτες των βραχυχρόνιων μισθώσεων, οι οποίοι είναι κυρίως αλλοδαποί. Παράλληλα, οι νέες οικογένειες πλήττονται από την στεγαστική κρίση που προκαλείται από την αύξηση τέτοιου είδους καταλυμάτων, με αποτέλεσμα να αποδυναμωθούν βαθμιαία οι κοινοτικών δεσμοί που κάποτε υπήρχαν ανάμεσα στους μόνιμους κατοίκους. Τα ευρήματα αυτά αναδεικνύουν ότι οι επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων δεν γίνονται αντιληπτές με τον ίδιο τρόπο από όλους τους κατοίκους, καθώς διαφορετικές κοινωνικές ομάδες βιώνουν με διαφορετική ένταση τις συνέπειες της τουριστικής ανάπτυξης.

Ομοίως σε έρευνα των Jordan και Moore (2017), οι αντιλήψεις των κατοίκων για τις επιδράσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων έτειναν στον αρνητικό αντίκτυπο που σχετιζόταν με τις οικονομικές συνέπειες, την αυξημένη κυκλοφορία και τον συνωστισμό, όπως και με ζητήματα που αφορούν τις τιμές των ακινήτων και τη διαθεσιμότητα των κατοικιών μακροχρόνιων μισθώσεων. Ο θετικός αντίκτυπος αφορούσε το οικονομικό κέρδος, την προσέλκυση ευαίσθητοποιημένων επισκεπτών και το προσωπικό όφελος των κατοίκων.

Η Γενική Διεύθυνση Εσωτερικής Αγοράς, Βιομηχανίας, Επιχειρηματικότητας και ΜΜΕη Ipsos European Public Affairs διεξήγαγε έρευνα εκ μέρους της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την αντίληψη των κατοίκων όσον αφορά τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (European Union, 2021). Συγκεκριμένα, για το 58% των συμμετεχόντων, το πλεονέκτημα των βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι ότι προσφέρουν μια επιπλέον πηγή εισοδήματος στους οικοδεσπότες. Επιπλέον, το 41% θεωρεί ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ενθαρρύνουν τους επισκέπτες να ξοδεύουν περισσότερα χρήματα στις τοπικές γειτονιές, το 38% πιστεύει ότι προτρέπουν τους επισκέπτες να επιλέγουν λιγότερο τουριστικές περιοχές, και το 35% ότι μπορούν να φέρουν περισσότερες τοπικές επενδύσεις, όπως πιο ελκυστικούς δημόσιους χώρους και καλύτερη ασφάλεια. Τέλος, το 28% των ερωτηθέντων θεωρεί ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις οδηγούν σε βελτίωση των δημόσιων υπηρεσιών, όπως οι δημόσιες συγκοινωνίες και η διαχείριση των αποβλήτων. Από την άλλη, το πιο συχνά αναφερόμενο μειονέκτημα είναι ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις οδηγούν σε αυξημένη όχληση από τους τουρίστες, όπως θόρυβο, συμφόρηση και σπατάλη φυσικών πόρων, το οποίο αναφέρεται από το 45% των συμμετεχόντων στην έρευνα. Το δεύτερο πιο συχνά αναφερόμενο αρνητικό

στοιχείο, με ποσοστό 42%, είναι η αρνητική επίδραση στις τιμές και τη διαθεσιμότητα των κατοικιών λόγω των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

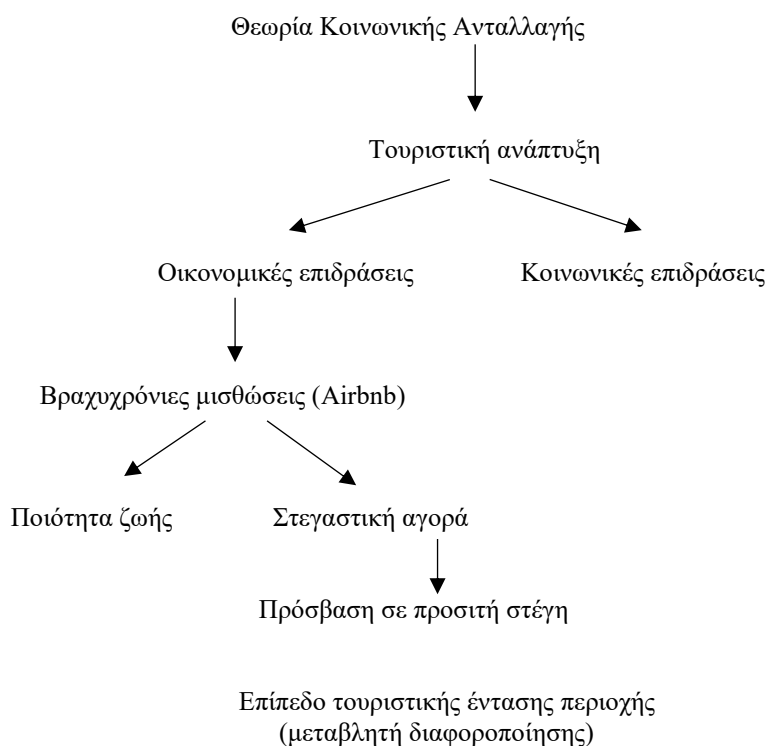
Η συνύπαρξη θετικών και αρνητικών αντιλήψεων επιβεβαιώνει ότι οι κάτοικοι αξιολογούν τις βραχυχρόνιες μισθώσεις με βάση τα οφέλη και τα κόστη που θεωρούν ότι προκύπτουν από αυτές. Η προσέγγιση αυτή είναι συμβατή με τη Θεωρία της Κοινωνικής Ανταλλαγής (Social Exchange Theory), η οποία αποτελεί ένα από τα κυρίαρχα θεωρητικά πλαίσια για την ερμηνεία των στάσεων των κατοίκων απέναντι στις επιπτώσεις του τουρισμού.

2.7 Εννοιολογικό Μοντέλο της Έρευνας

Συνολικά, η διεθνής βιβλιογραφία υπογραμμίζει τη σημασία της διερεύνησης των αντιλήψεων των κατοίκων σχετικά με τις επιπτώσεις της τουριστικής ανάπτυξης και της βραχυχρόνιας μίσθωσης, καθώς και τον καθοριστικό ρόλο της ποιότητας ζωής και της πρόσβασης σε προσιτή κατοικία για τη βιωσιμότητα των τουριστικών προορισμών. Παράλληλα, η ανάγκη εξισορρόπησης μεταξύ οικονομικών οφελών και κοινωνικών επιπτώσεων αναδεικνύεται ως μία από τις σημαντικότερες προκλήσεις για τους τουριστικούς προορισμούς. Στο πλαίσιο αυτό, η διερεύνηση των αλληλεπιδράσεων μεταξύ τουριστικής ανάπτυξης, βραχυχρόνιας μίσθωσης, ποιότητας ζωής και στεγαστικών πιέσεων αποκτά ιδιαίτερη σημασία τόσο για την επιστημονική κοινότητα όσο και για τους φορείς διαμόρφωσης πολιτικής. (Ap, 1992; Gursoy et al., 2002; Wachsmuth & Weisler, 2018; Cocola-Gant & Gago, 2021)

Με βάση τη Θεωρία της Κοινωνικής Ανταλλαγής και τα ευρήματα της διεθνούς βιβλιογραφίας, η παρούσα έρευνα εξετάζει τις οικονομικές και κοινωνικές επιδράσεις της τουριστικής ανάπτυξης, καθώς και τις επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην ποιότητα ζωής και στη στεγαστική αγορά. Επιπλέον, λαμβάνεται υπόψη το επίπεδο τουριστικής έντασης της περιοχής ως μεταβλητή διαφοροποίησης. Το Σχήμα 2 παρουσιάζει το εννοιολογικό πλαίσιο της έρευνας και τις βασικές διαστάσεις που εξετάζονται στην παρούσα μελέτη.

Σχήμα 2: Εννοιολογικό πλαίσιο της έρευνας βάσει της Θεωρίας της Κοινωνικής Ανταλλαγής (Social Exchange Theory)



Κεφάλαιο 3: Τουριστική δραστηριότητα στον νομό Χανίων

Οι επισκέπτες έρχονται στα Χανιά κυρίως για το τοπίο, το κλίμα και τη θάλασσα (Δήμος Χανίων, 2015). Ο τουρισμός είναι πολύ σημαντικός για την οικονομία των Χανίων, καθώς είναι ο κύριος παράγοντας ανάπτυξης. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ (2025), στην Περιφερειακή Ενότητα Χανίων δραστηριοποιούνται 1.701 επιχειρήσεις καταλυμάτων και 1.788 επιχειρήσεις εστίασης. Ο ετήσιος κύκλος εργασιών τους ανέρχεται σε 610,9 εκατ. ευρώ και 318,9 εκατ. ευρώ αντίστοιχα, γεγονός που δείχνει τη σημαντική συμβολή του τουριστικού τομέα στην τοπική οικονομία. Σύμφωνα με το Hania.news (2025), τα καταλύματα, τα εστιατόρια και τα καταστήματα λιανικής έχουν σημαντικά έσοδα, τα οποία υποστηρίζουν την οικονομία των Χανίων. Δημιουργούνται πολλές θέσεις εργασίας, και διάφοροι επαγγελματικοί κλάδοι, όπως οι μεταφορές, ωφελούνται από την τουριστική ζήτηση.

Το 2023, τα έσοδα της Περιφέρειας Κρήτης από τον τουριστικό κλάδο αντιστοιχούσαν στο 26% των συνολικών τουριστικών εισπράξεων της χώρας, συγκεκριμένα (7,5 δισ. ευρώ), ενώ η άμεση συμβολή του τουρισμού στο περιφερειακό ΑΕΠ έφτασε το 70% (ΙΝΣΕΤΕ, 2024). Η Περιφέρεια Κρήτης συγκέντρωσε το 21% του συνόλου των διεθνών αεροπορικών αφίξεων της Ελλάδας, με τις διεθνείς αφίξεις στο αεροδρόμιο Χανίων να φτάνουν τα 1,4 εκατ. το ίδιο έτος (ΙΝΣΕΤΕ, 2024). Επίσης, το 2023, στα Χανιά καταγράφηκαν 409 χιλ. αεροπορικές αφίξεις εσωτερικού και 1,1 εκατ. αφίξεις στον λιμένα (ΙΝΣΕΤΕ, 2024).

Όσον αφορά τις κατοικίες βραχυχρόνιας μίσθωσης, η Περιφερειακή Ενότητα Χανίων συγκεντρώνει το 43% του συνολικού αριθμού κλινών της Περιφέρειας Κρήτης, διαθέτοντας 13.277 καταλύματα, 27.685 δωμάτια και 66.507 κλίνες (ΙΝΣΕΤΕ, 2024). Επίσης, οι αφίξεις των αλλοδαπών και ημεδαπών σε κατοικίες βραχυχρόνιας μίσθωσης, το 2024, έφτασαν στο σύνολο τις 518 χιλ. και τα 2,4 εκατ. οι διανυκτερεύσεις (ΙΝΣΕΤΕ, 2025β). Το γεγονός αυτό δείχνει ότι τα Χανιά προσελκύουν επισκέπτες που επιλέγουν άλλους τύπους διαμονής πέρα από τα ξενοδοχεία.

Ωστόσο, σύμφωνα με το Hania.news (2025), τα τελευταία χρόνια, τα προβλήματα έχουν αυξηθεί, με τα σημαντικότερα να είναι η επιβάρυνση των οδικών αρτηριών και το ζήτημα της στέγασης. Το καλοκαίρι υπάρχει αυξημένη κυκλοφορία στο οδικό δίκτυο, ενώ δεν διαθέτει την κατάλληλη χωρητικότητα ούτε τις αναγκαίες υποδομές για ασφάλεια και στάθμευση. Επιπλέον, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις, σε συνδυασμό με τη σημαντικά μειωμένη προσθήκη νέων κατοικιών, έχουν μειώσει τη διαθεσιμότητα στέγης για φοιτητές και εργαζόμενους όπως εκπαιδευτικούς και στρατιωτικούς.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του δείκτη τιμών SPI του Spitogatos (2026), οι τιμές πώλησης και ενοικίασης κατοικιών στον Νομό Χανίων συνέχισαν την ανοδική τους πορεία. Συγκεκριμένα, η μέση ζητούμενη τιμή πώλησης κατοικιών αυξήθηκε από 2.636 €/τ.μ. το πρώτο τρίμηνο του 2025 σε 3.086 €/τ.μ. το αντίστοιχο τρίμηνο του 2026, καταγράφοντας ετήσια αύξηση 17,1%. Αντίστοιχα, η μέση ζητούμενη τιμή ενοικίασης αυξήθηκε από 9,5 €/τ.μ. σε 10 €/τ.μ., σημειώνοντας ετήσια μεταβολή 5,3%. Τα στοιχεία αυτά καταδεικνύουν την αυξανόμενη πίεση που παρατηρείται στην τοπική αγορά κατοικίας.

Επιπρόσθετα, η μελέτη των Zaimakis και Papadaki (2025) έδειξε ότι η έντονη τουριστική ανάπτυξη έχει επιφέρει σημαντικές μεταβολές στο ιστορικό κέντρο των Χανίων, επηρεάζοντας σταδιακά τον τρόπο με τον οποίο οργανώνονται και λειτουργούν οι αστικοί χώροι. Παράλληλα, η διαδικασία της τουριστικοποίησης φαίνεται να επεκτείνεται και σε κατοικημένες περιοχές, επηρεάζοντας τις υφιστάμενες συνθήκες διαβίωσης και τον κοινωνικό ιστό των τοπικών κοινοτήτων. Οι εξελίξεις αυτές συνδέονται με την εντεινόμενη

«Διερεύνηση των απόψεων και αντιλήψεων των μόνιμων κατοίκων του Νομού Χανίων για τις επιδράσεις του τουρισμού και των βραχυχρόνιων μισθώσεων στη διαβίωσή τους»

στεγαστική πίεση, η οποία αποδίδεται τόσο στην κερδοσκοπία στην αγορά ακινήτων όσο και στην αυξημένη τουριστική δραστηριότητα. Επιπλέον, οι απόψεις των συμμετεχόντων της συγκεκριμένης μελέτης διαφοροποιούνται ανάλογα με την κοινωνικοοικονομική τους θέση. Ειδικότερα, οι ενοικιαστές και οι κάτοικοι χαμηλότερων εισοδηματικών στρωμάτων εκφράζουν μεγαλύτερη ανησυχία για την αύξηση των ενοικίων, την άνοδο του κόστους ζωής και τις δυσκολίες πρόσβασης σε οικονομικά προσιτή κατοικία.

Κεφάλαιο 4: Μεθοδολογία Έρευνας

Το κεφάλαιο αυτό παρουσιάζει τη μεθοδολογική προσέγγιση που ακολουθήθηκε για τη διερεύνηση των ερευνητικών ερωτημάτων της εργασίας. Συγκεκριμένα, περιγράφονται τα κίνητρα και το βασικό ερευνητικό πεδίο, ο σκοπός και οι στόχοι της έρευνας, καθώς και τα ερευνητικά ερωτήματα.

Στη συνέχεια, αναλύονται οι μέθοδοι συλλογής δεδομένων και αιτιολογείται η επιλογή της ποσοτικής ερευνητικής προσέγγισης, καθώς και η χρήση του ερωτηματολογίου ως βασικού ερευνητικού εργαλείου. Παράλληλα, αναφέρονται χαρακτηριστικά του δείγματος και η διαδικασία συλλογής των δεδομένων.

Επιπλέον, γίνεται αναφορά στον τρόπο με τον οποίο έγινε η στατιστική ανάλυση των δεδομένων, τόσο σε περιγραφικό όσο και σε επαγωγικό επίπεδο, με στόχο την εξαγωγή αξιόπιστων συμπερασμάτων. Τέλος, εξετάζονται ηθικά ζητήματα, η αξιοπιστία του ερωτηματολογίου και οι περιορισμοί της έρευνας.

4.1 Κίνητρα Έρευνας και Βασικό Ερευνητικό Πεδίο

Ο τουρισμός αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους κλάδους οικονομικής ανάπτυξης σε πολλές περιοχές της Ελλάδας. Ιδιαίτερα σε τουριστικούς προορισμούς με μεγάλη προσέλευση επισκεπτών, όπως τα Χανιά, ο τουρισμός επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό την τοπική οικονομία, την καθημερινότητα των κατοίκων και την αγορά κατοικίας.

Η χρήση ψηφιακών πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης, όπως η Airbnb, έχει αλλάξει σημαντικά τον τρόπο με τον οποίο διατίθενται τα τουριστικά καταλύματα. Η εξάπλωση αυτών των μορφών φιλοξενίας έχει δημιουργήσει οικονομικές ευκαιρίες για ιδιοκτήτες ακινήτων και επιχειρηματίες, ενώ παράλληλα έχει αναδείξει ζητήματα σχετικά με τις κοινωνικές επιδράσεις τους στις τοπικές κοινωνίες.

Με βάση τα παραπάνω, το βασικό ερευνητικό πεδίο της παρούσας εργασίας εστιάζει στη διερεύνηση των αντιλήψεων των κατοίκων του νομού Χανίων σχετικά με τις οικονομικές, κοινωνικές και στεγαστικές επιδράσεις της τουριστικής ανάπτυξης και της εξάπλωσης των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Η έρευνα αυτή έχει ως στόχο να συμβάλει στην κατανόηση του τρόπου με τον οποίο οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται τις αλλαγές που επιφέρει η τουριστική δραστηριότητα στην περιοχή τους.

4.2 Σκοπός της Έρευνας

Σκοπός της παρούσας έρευνας είναι η διερεύνηση των αντιλήψεων των κατοίκων των Χανίων σχετικά με τις οικονομικές και κοινωνικές επιδράσεις της τουριστικής ανάπτυξης, με έμφαση στις επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην ποιότητα ζωής και στην αγορά κατοικίας. Παράλληλα, εξετάζεται κατά πόσο οι αντιλήψεις αυτές διαφοροποιούνται ανάλογα με το επίπεδο τουριστικής έντασης της περιοχής κατοικίας των ερωτηθέντων. Η ανάλυση των δεδομένων έχει ως στόχο την κατανόηση των επιπτώσεων που έχει η τουριστική δραστηριότητα και η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην καθημερινότητα των κατοίκων της περιοχής.

4.3 Στόχοι της Έρευνας και Ερευνητικά Ερωτήματα

Οι επιμέρους στόχοι της παρούσας έρευνας είναι οι εξής:

1. Η διερεύνηση των αντιλήψεων των κατοίκων του νομού Χανίων σχετικά με τις οικονομικές και κοινωνικές επιδράσεις της τουριστικής ανάπτυξης στην περιοχή.
2. Η εξέταση της επίδρασης της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην ποιότητα ζωής των κατοίκων, όπως βιώνεται από εκείνους στην καθημερινότητά τους.
3. Η διερεύνηση του βαθμού στον οποίο οι βραχυχρόνιες μισθώσεις επηρεάζουν την αγορά κατοικίας, καθώς και την δυνατότητα των κατοίκων να έχουν πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή στέγη.
4. Η διερεύνηση διαφορών στις αντιλήψεις των κατοίκων ανάλογα με το επίπεδο τουριστικής έντασης της περιοχής κατοικίας τους.

Με βάση τους παραπάνω στόχους, διατυπώνονται τα ακόλουθα ερευνητικά ερωτήματα:

1. Πώς αντιλαμβάνονται οι κάτοικοι των Χανίων τις οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις της τουριστικής ανάπτυξης στην περιοχή;
2. Πώς επηρεάζει η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων την ποιότητα ζωής των κατοίκων;
3. Πώς επηρεάζει η βραχυχρόνια μίσθωση την αγορά κατοικίας και την πρόσβαση των κατοίκων σε προσιτή στέγη;
4. Διαφέρουν οι αντιλήψεις των κατοίκων ανάλογα με το επίπεδο τουριστικής έντασης της περιοχής στην οποία κατοικούν;

4.4 Μέθοδοι Συλλογής Δεδομένων

Η παρούσα έρευνα βασίζεται στη μεθοδολογία έρευνας, η οποία περιλαμβάνει την επιλογή ερευνητικής προσέγγισης και τον τρόπο συλλογής δεδομένων. Οι έρευνες διακρίνονται σε ποσοτικές και ποιοτικές, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί να εφαρμοστεί και μεικτή προσέγγιση (Goundar, 2012). Η ποσοτική έρευνα βασίζεται στη συλλογή και ανάλυση αριθμητικών δεδομένων, ώστε τα φαινόμενα να περιγράφονται με αριθμούς και μετρήσεις (Goundar, 2012). Αντίθετα, η ποιοτική έρευνα ασχολείται με μη αριθμητικά δεδομένα και προσπαθεί να κατανοήσει τα χαρακτηριστικά και τη φύση των φαινομένων (Goundar, 2012).

Ως προς τη συλλογή δεδομένων, η έρευνα μπορεί να είναι πρωτογενής ή δευτερογενής. Η πρωτογενής έρευνα διεξάγεται με τη βοήθεια των διαθέσιμων πρωτογενών πηγών, ενώ η δευτερογενής έρευνα διεξάγεται με βάση ορισμένα δεδομένα που συλλέγονται από κάποιον που τα έχει αποκτήσει από κάποια πηγή (Goundar, 2012). Η πρωτογενής έρευνα αναφέρεται στη διαδικασία κατά την οποία ο ερευνητής συλλέγει άμεσα νέα και αυθεντικά δεδομένα για τη μελέτη ενός θέματος (Goundar, 2012). Συνήθως πραγματοποιείται αφού έχει προηγηθεί η διερεύνηση της βιβλιογραφίας και η ανάλυση δευτερογενών πηγών, που βοηθούν τον ερευνητή να αποκτήσει μια γενική εικόνα του αντικειμένου μελέτης (Goundar, 2012). Η συγκέντρωση των δεδομένων μπορεί να πραγματοποιηθεί με διάφορες μεθόδους, όπως ερωτηματολόγια, συνεντεύξεις, άμεση παρατήρηση ή άλλες τεχνικές συλλογής πληροφοριών (Goundar, 2012).

Η παρούσα διπλωματική εργασία βασίζεται σε ποσοτική ερευνητική προσέγγιση. Η έρευνα στις κοινωνικές επιστήμες επικεντρώνεται στη μελέτη και κατανόηση της ανθρώπινης συμπεριφοράς και των κοινωνικών σχέσεων (Hasan, 2024). Διαφορετικές πτυχές της ανθρώπινης συμπεριφοράς χρειάζονται διερεύνηση, προκειμένου να κατανοηθούν οι στάσεις, οι αντιλήψεις και οι αντιδράσεις των ατόμων απέναντι στο κοινωνικό περιβάλλον (Hasan, 2024). Επίσης, η ποσοτική ερευνητική μέθοδος περιλαμβάνει τη συλλογή και ανάλυση αριθμητικών δεδομένων στο πλαίσιο των κοινωνικών επιστημών και δίνουν έμφαση σε συμπεριφορές που μπορούν να μετρηθούν και να εκφραστούν ποσοτικά (Hasan, 2024). Σύμφωνα με τα παραπάνω, η μέθοδος αυτή κρίθηκε κατάλληλη για τη διερεύνηση των ερευνητικών ερωτημάτων που αφορούν τις οικονομικές, κοινωνικές και στεγαστικές επιδράσεις της τουριστικής δραστηριότητας στην περιοχή των Χανίων. Επιπλέον, τα ευρήματα της ποσοτικής έρευνας μπορούν να γενικευθούν, επιτρέποντας την εφαρμογή τους σε ευρύτερους πληθυσμούς πέρα από το αρχικό δείγμα της μελέτης (Hasan, 2024). Η συλλογή των δεδομένων πραγματοποιήθηκε μέσω ερωτηματολογίου, το οποίο μοιράστηκε σε κατοίκους του νομού Χανίων στο πλαίσιο πρωτογενούς έρευνας.

4.5 Επιλογή του Ερωτηματολογίου ως Ερευνητικό Εργαλείο

Η έρευνα της παρούσας διπλωματικής εργασίας βασίστηκε στη συλλογή πρωτογενών δεδομένων μέσω δομημένου ερωτηματολογίου μελέτης και περιλάμβανε ερωτήσεις κλειστού τύπου. Επιλέχθηκε η χρήση του ερωτηματολογίου, καθώς επιτρέπει τη συλλογή δεδομένων από μεγάλο αριθμό συμμετεχόντων με σχετικά εύκολο και γρήγορο τρόπο. Επιπλέον, οι κλειστές ερωτήσεις διευκολύνουν τη στατιστική επεξεργασία των απαντήσεων.

Το ερωτηματολόγιο της παρούσας έρευνας αποτελείται από τρεις ενότητες. Η πρώτη ενότητα περιλαμβάνει 13 ερωτήσεις που αφορούν τις αντιλήψεις των κατοίκων σχετικά με τις επιδράσεις της τουριστικής ανάπτυξης στην περιοχή. Η δεύτερη ενότητα περιλαμβάνει, επίσης, 13 ερωτήσεις σχετικές με τις απόψεις των κατοίκων για το φαινόμενο της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Οι ερωτήσεις και των δύο ενότητων βασίζονται σε κλίμακα Likert πέντε βαθμίδων, όπου οι συμμετέχοντες καλούνται να δηλώσουν τον βαθμό συμφωνίας ή διαφωνίας τους με συγκεκριμένες δηλώσεις (από το Διαφωνώ απόλυτα (1) έως το Συμφωνώ απόλυτα (5)). Επιλέχθηκε η κλίμακα Likert, καθώς αποτελεί μια ψυχομετρική κλίμακα που περιλαμβάνει διάφορες κατηγορίες απαντήσεων, μέσω των οποίων οι συμμετέχοντες μπορούν να εκφράσουν τις απόψεις, τις στάσεις ή τα συναισθήματά τους σχετικά με ένα συγκεκριμένο θέμα (Nemoto & Beglar, 2014). Τέλος, η τρίτη ενότητα περιλαμβάνει 7 ερωτήσεις που αφορούν τα δημογραφικά χαρακτηριστικά των συμμετεχόντων, όπως το φύλο, η ηλικία, το επίπεδο εκπαίδευσης και η επαγγελματική κατάσταση.

4.6 Παρουσίαση του Ερωτηματολογίου

Το ερωτηματολόγιο της παρούσας έρευνας βασίστηκε σε προσαρμογή ερωτηματολογίου από προηγούμενη επιστημονική μελέτη (Vodeb et al., 2021), το οποίο παραχωρήθηκε από συγγραφέα της σχετικής έρευνας μέσω ηλεκτρονικής επικοινωνίας

(email). Η χρήση του συγκεκριμένου ερωτηματολογίου έγινε με σκοπό τη διασφάλιση της εγκυρότητας περιεχομένου.

Ορισμένες ερωτήσεις του αρχικού ερωτηματολογίου προσαρμόστηκαν ώστε να ανταποκρίνονται στο ερευνητικό πλαίσιο της παρούσας μελέτης και στην περιοχή των Χανίων, ενώ το εργαλείο συμπληρώθηκε με επιπλέον ερωτήσεις που σχεδιάστηκαν ειδικά για τις ανάγκες της έρευνας. Το ερωτηματολόγιο παρατίθεται στο παράρτημα της παρούσας μελέτης.

4.7 Πληθυσμός και Δείγμα

Ο πληθυσμός της έρευνας αποτελείται από τους μόνιμους κατοίκους του νομού Χανίων. Η συγκεκριμένη γεωγραφική περιοχή επιλέχθηκε λόγω της έντονης τουριστικής δραστηριότητας που παρουσιάζει τα τελευταία χρόνια, καθώς και της σημαντικής ανάπτυξης των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Για τις ανάγκες της έρευνας χρησιμοποιήθηκε δείγμα κατοίκων της περιοχής, οι οποίοι κλήθηκαν να συμμετάσχουν εθελοντικά στη συμπλήρωση του ερωτηματολογίου. Η επιλογή των συμμετεχόντων πραγματοποιήθηκε με μη τυχαία δειγματοληψία ευκολίας, καθώς το ερωτηματολόγιο διανεμήθηκε σε άτομα που ήταν διαθέσιμα και πρόθυμα να συμμετάσχουν στην έρευνα. Επίσης, στο δείγμα συμπεριλήφθηκαν διαφορετικές ηλικιακές ομάδες (18 ετών και άνω), διαφορετικά επίπεδα εκπαίδευσης, επαγγελματικές κατηγορίες, καθώς και άτομα με διαμονή σε διαφορετικό επίπεδο τουριστικής έντασης περιοχής.

Η δειγματοληψία ευκολίας παρουσιάζει ορισμένα σημαντικά πλεονεκτήματα. Αρχικά, διευκολύνει τους ερευνητές στη διαδικασία επιλογής των συμμετεχόντων, καθώς απαιτεί μικρότερη προσπάθεια σε σύγκριση με άλλες μορφές μη τυχαίας δειγματοληψίας (Golzar et al., 2002). Επιπλέον, η χρήση της συγκεκριμένης μεθόδου συνεπάγεται χαμηλότερο οικονομικό κόστος για την υλοποίηση της έρευνας (Golzar et al., 2002). Τέλος, συμβάλλει στη μείωση του απαιτούμενου χρόνου συλλογής δεδομένων, δεδομένου ότι το δείγμα προέρχεται από άτομα που είναι άμεσα διαθέσιμα και εύκολα προσβάσιμα στον ερευνητή (Golzar et al., 2002).

Η χρήση αυτού του τύπου δειγματοληψίας είναι συχνή σε κοινωνικές έρευνες, όπου οι ερευνητές έχουν άμεση πρόσβαση σε διαθέσιμους πληθυσμούς-στόχους και θεωρείται κατάλληλη όταν στόχος είναι η διερεύνηση των αντιλήψεων και στάσεων των ατόμων (Nikolopoulou, 2022). Παρόλο που η μέθοδος αυτή δεν επιτρέπει την πλήρη γενίκευση των αποτελεσμάτων στο σύνολο του πληθυσμού, θεωρείται κατάλληλη για την παρούσα έρευνα, καθώς ο στόχος είναι η διερεύνηση των αντιλήψεων και στάσεων των ατόμων (Nikolopoulou, 2022).

Η έρευνα πραγματοποιήθηκε κατά το χρονικό διάστημα 30/03/2026 έως και 14/04/2026. Στην έρευνα συμμετείχαν συνολικά 383 άτομα. Σε ορισμένες περιπτώσεις παρατηρήθηκαν μη έγκυρες απαντήσεις, όπως ταυτόχρονη επιλογή δύο τιμών στην ίδια ερώτηση). Οι περιπτώσεις αυτές αντιμετωπίστηκαν ως ελλείπουσες τιμές (missing values), χωρίς να πραγματοποιηθεί αντικατάσταση ή αυθαίρετη τροποποίηση των δεδομένων, με στόχο τη διασφάλιση της αξιοπιστίας και της εγκυρότητας των αποτελεσμάτων. Συνεπώς, ο αριθμός των έγκυρων περιπτώσεων ενδέχεται να διαφοροποιείται ανάλογα με τις απαιτήσεις της εκάστοτε στατιστικής ανάλυσης.

Πριν από τη διεξαγωγή της κύριας έρευνας πραγματοποιήθηκε πιλοτική εφαρμογή του ερωτηματολογίου σε 10 άτομα, με σκοπό τον έλεγχο της σαφήνειας και της καταλληλότητας των ερωτήσεων. Από τη διαδικασία αυτή δεν προέκυψε ανάγκη

τροποποίησης του ερωτηματολογίου. Για το λόγο αυτό, τα ερωτηματολόγια της πιλοτικής εφαρμογής συμπεριλήφθηκαν στο τελικό δείγμα της έρευνας.

4.8 Διαδικασία Συλλογής Δεδομένων

Η συλλογή των δεδομένων της παρούσας έρευνας πραγματοποιήθηκε μέσω δομημένου ερωτηματολογίου, το οποίο δημιουργήθηκε μέσω της πλατφόρμας Google Forms και διανεμήθηκε ηλεκτρονικά σε κατοίκους του νομού Χανίων. Οι συμμετέχοντες ενημερώθηκαν για τον σκοπό της έρευνας και για το γεγονός ότι η συμμετοχή τους ήταν εθελοντική. Συγκεκριμένα, το ερωτηματολόγιο διαμοιράστηκε σε ομάδες κοινωνικής δικτύωσης που αφορούν την περιοχή των Χανίων, με στόχο την προσέγγιση ενός ευρύτερου φάσματος συμμετεχόντων. Η χρήση των κοινωνικών δικτύων για τη διανομή ερωτηματολογίων αποτελεί μια ολοένα και περισσότερο αποδεκτή πρακτική στη σύγχρονη ερευνητική μεθοδολογία. Οι Iannelli et al. (2020) διαπίστωσαν ότι η χρήση των κοινωνικών δικτύων για την υλοποίηση πρωτογενών ερευνών συνιστά μια αποτελεσματική και αποδοτική διαδικασία, ενώ η ποιότητα των δεδομένων που συλλέγονται είναι συγκρίσιμη με εκείνη που προκύπτει από παραδοσιακές διαδικτυακές μεθόδους συλλογής δεδομένων. Επιπλέον, οι Kalimeri et al. (2020) έδειξαν ότι οι έρευνες που πραγματοποιούνται μέσω κοινωνικών δικτύων δεν παρουσιάζουν σημαντικές αποκλίσεις ως προς τα δημογραφικά και ψυχομετρικά χαρακτηριστικά των συμμετεχόντων σε σχέση με τις συμβατικές διαδικτυακές έρευνες. Τα ευρήματα αυτά υποστηρίζουν ότι η αξιοποίηση των κοινωνικών δικτύων μπορεί να συμβάλει στη διεξαγωγή αξιόπιστων πρωτογενών ερευνών, υπό την προϋπόθεση ότι τηρούνται οι κατάλληλες μεθοδολογικές προδιαγραφές.

Οι απαντήσεις συλλέχθηκαν ανώνυμα, προκειμένου να διασφαλιστεί η ειλικρίνεια των συμμετεχόντων και η προστασία των προσωπικών τους δεδομένων. Η ανωνυμία των απαντήσεων δημιούργησε κλίμα εμπιστοσύνης και ενίσχυσε την αξιοπιστία των δεδομένων που συλλέχθηκαν.

4.9 Στατιστική Ανάλυση Δεδομένων

Η ανάλυση των δεδομένων πραγματοποιήθηκε με τη χρήση του στατιστικού λογισμικού Statistical Package for Social Sciences (SPSS) και της πλατφόρμας PS Imago Pro. Μέσω των συγκεκριμένων εργαλείων πραγματοποιήθηκε η επεξεργασία και η ανάλυση των δεδομένων που συλλέχθηκαν από το ερωτηματολόγιο.

Στο πλαίσιο της ανάλυσης χρησιμοποιήθηκαν μέθοδοι περιγραφικής και επαγωγικής στατιστικής. Συγκεκριμένα, υπολογίστηκαν οι συχνότητες και τα ποσοστά για τις δημογραφικές μεταβλητές, ενώ για τις ερωτήσεις της κλίμακας Likert υπολογίστηκαν οι μέσοι όροι και ποσοστά.

Παράλληλα, πραγματοποιήθηκαν έλεγχοι διαφορών μεταξύ ομάδων με τη χρήση της ανάλυσης διακύμανσης (ANOVA) για να εξεταστεί εάν υπάρχουν στατιστικά σημαντικές διαφορές στις αντιλήψεις των κατοίκων.

Συγκεκριμένα πραγματοποιήθηκαν:

- υπολογισμός μέσων όρων (mean) για τις ερωτήσεις κλίμακας Likert
- υπολογισμός ποσοστών συμφωνίας για την καλύτερη ερμηνεία των αποτελεσμάτων

- ανάλυση συχνότητων για τα δημογραφικά χαρακτηριστικά των συμμετεχόντων
- έλεγχοι διαφορών μεταξύ ομάδων (ANOVA) για τη διερεύνηση πιθανών διαφορών στις αντιλήψεις των κατοίκων

Οι συγκεκριμένες στατιστικές μέθοδοι συνέβαλαν στην απάντηση των ερευνητικών ερωτημάτων της εργασίας.

4.10 Ηθικά Ζητήματα της Έρευνας

Κατά τη διεξαγωγή της παρούσας έρευνας τηρήθηκαν οι βασικές αρχές της ερευνητικής δεοντολογίας. Η συμμετοχή των ερωτώμενων ήταν εθελοντική και οι συμμετέχοντες ενημερώθηκαν σχετικά με τον σκοπό της έρευνας πριν από τη συμπλήρωση του ερωτηματολογίου.

Επιπλέον, διασφαλίστηκε η ανωνυμία των συμμετεχόντων, καθώς δεν συλλέχθηκαν προσωπικά δεδομένα που να μπορούν να οδηγήσουν στην ταυτοποίησή τους. Οι απαντήσεις χρησιμοποιήθηκαν αποκλειστικά για τους σκοπούς της παρούσας ερευνητικής εργασίας και τα δεδομένα αξιοποιήθηκαν μόνο για επιστημονικούς σκοπούς.

Η τήρηση των παραπάνω αρχών συνέβαλε στη διασφάλιση της αξιοπιστίας της έρευνας και στη δημιουργία ενός περιβάλλοντος εμπιστοσύνης για τους συμμετέχοντες.

4.11 Αξιοπιστία Ερωτηματολογίου

Για τον έλεγχο της αξιοπιστίας των ερωτήσεων χρησιμοποιήθηκε ο δείκτης Cronbach' s Alpha. Ο συγκεκριμένος δείκτης χρησιμοποιείται για την αξιολόγηση της εσωτερικής συνοχής ενός ερωτηματολογίου (Bhattacharjee, 2012). Στη στατιστική έρευνα θεωρείται γενικά αποδεκτό ότι τιμές του Cronbach' s Alpha μεγαλύτερες από 0,7 υποδηλώνουν ικανοποιητικό επίπεδο εσωτερικής συνέπειας (Hair et al., 2010).

Στην παρούσα έρευνα, ο έλεγχος αξιοπιστίας πραγματοποιήθηκε για τις κλίμακες που αντιστοιχούν στα ερευνητικά ερωτήματα. Συγκεκριμένα, εξετάστηκαν:

- οι οικονομικές επιπτώσεις της τουριστικής ανάπτυξης,
- η επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην ποιότητα ζωής,
- η επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στη στέγαση.

Πριν τον υπολογισμό του δείκτη, πραγματοποιήθηκε κατάλληλη αντιστροφή στις αρνητικά διατυπωμένες ερωτήσεις, ώστε όλες οι μεταβλητές να έχουν την ίδια κατεύθυνση μέτρησης.

Τα αποτελέσματα του ελέγχου αξιοπιστίας έδειξαν ότι οι περισσότερες κλίμακες παρουσιάζουν υψηλό επίπεδο εσωτερικής συνέπειας, γεγονός που φανερώνει ότι οι επιμέρους μεταβλητές μετρούν την ίδια έννοια και μπορούν να συνδυαστούν σε έναν ενιαίο δείκτη μέσω του μέσου όρου.

Αντίθετα, για τις κοινωνικές επιπτώσεις του τουρισμού δεν κατέστη δυνατή η δημιουργία ενιαίας κλίμακας, καθώς η τιμή του Cronbach' s α ήταν χαμηλή. Το γεγονός αυτό αποδίδεται στην πολυδιάστατη φύση της έννοιας, καθώς οι επιμέρους μεταβλητές αφορούν διαφορετικές πτυχές της καθημερινότητας (π.χ. συνωστισμός, πολιτισμός, κοινωνικές σχέσεις). Για τον λόγο αυτό, οι μεταβλητές αυτές αναλύθηκαν ξεχωριστά σε περιγραφικό επίπεδο.

4.12 Περιορισμοί της Έρευνας

Όπως σε κάθε ερευνητική προσπάθεια, έτσι και στην παρούσα μελέτη υπάρχουν ορισμένοι περιορισμοί. Ένας από τους βασικούς περιορισμούς αφορά τη χρήση δειγματοληψίας ευκολίας, η οποία ενδέχεται να επηρεάζει τη δυνατότητα γενίκευσης των αποτελεσμάτων. Συγκεκριμένα, ενδέχεται να εμφανιστεί μεροληψία στο δείγμα, καθώς οι συμμετέχοντες δεν επιλέγονται τυχαία αλλά με βάση την ευκολία πρόσβασης τους (Golzar et al., 2002). Επιπλέον, υπάρχει το ενδεχόμενο κάποιοι από τον πληθυσμό να μην έχουν τη δυνατότητα συμμετοχής στην έρευνα, για παράδειγμα άτομα που δεν χρησιμοποιούν τα μέσα μέσω των οποίων διανεμήθηκε το ερωτηματολόγιο (Golzar et al., 2002). Τέλος, η συμμετοχή των ερωτώμενων βασίζεται στην προσωπική τους επιλογή, γεγονός που σημαίνει ότι απαντούν κυρίως άτομα που ενδιαφέρονται για το θέμα της έρευνας (Golzar et al., 2002). Επίσης, οι απαντήσεις βασίζονται στις προσωπικές αντιλήψεις των συμμετεχόντων, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάζονται από υποκειμενικούς παράγοντες. Τέλος, το δείγμα περιορίστηκε στον νομό Χανίων, γεγονός που περιορίζει τη δυνατότητα γενίκευσης των αποτελεσμάτων σε άλλους τουριστικούς προορισμούς.

Κεφάλαιο 5: Αποτελέσματα της έρευνας

5.1 Εισαγωγή

Στο παρόν κεφάλαιο αναλύονται τα αποτελέσματα της ποσοτικής έρευνας που πραγματοποιήθηκε στους κατοίκους των Χανίων, με στόχο τη διερεύνηση των αντιλήψεων τους σχετικά με τις επιδράσεις της τουριστικής ανάπτυξης και της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Η ανάλυση βασίζεται σε δεδομένα που συλλέχθηκαν μέσω δομημένου ερωτηματολογίου και επεξεργάστηκαν με το στατιστικό λογισμικό SPSS. Περιλαμβάνει τόσο περιγραφικές όσο και επαγωγικές στατιστικές τεχνικές, όπως η ανάλυση αξιοπιστίας (Cronbach's α), η περιγραφική στατιστική, η ανάλυση συσχέτισης Pearson, η γραμμική παλινδρόμηση και η ανάλυση διακύμανσης (ANOVA).

Αρχικά, παρουσιάζονται τα δημογραφικά χαρακτηριστικά του δείγματος, με σκοπό να παρουσιαστούν τα βασικά χαρακτηριστικά των συμμετεχόντων. Στη συνέχεια, ακολουθεί η ανάλυση των αποτελεσμάτων με βάση τα ερευνητικά ερωτήματα της μελέτης (EE1–EE4), τα οποία αφορούν τις οικονομικές, κοινωνικές και στεγαστικές επιπτώσεις της τουριστικής ανάπτυξης και της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

5.2 Δημογραφικά στοιχεία

Στην αυτή την υποενότητα παρουσιάζονται συνοπτικά τα δημογραφικά χαρακτηριστικά του δείγματος, όπως προέκυψαν από τις απαντήσεις των ερωτήσεων 1 έως 7 του ερωτηματολογίου.

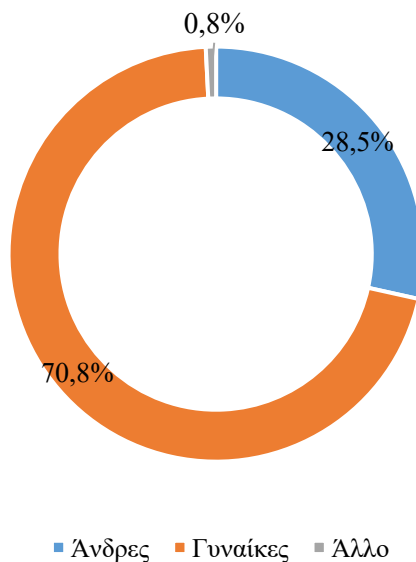
Φύλο

Όσον αφορά το φύλο, η πλειονότητα των συμμετεχόντων είναι γυναίκες (70,8%), ενώ οι άνδρες αποτελούν το 28,5% και ένα πολύ μικρό ποσοστό (0,8%) ανήκει σε άλλη κατηγορία.

Πίνακας 1: Κατανομή δείγματος ως προς το φύλο

Κατηγορία	Αριθμός συμμετεχόντων (N)	Ποσοστό (%)
Άνδρες	109	28,5
Γυναίκες	271	70,8
Άλλο	3	0,8

Γράφημα 1: Κατανομή δείγματος ως προς το φύλο



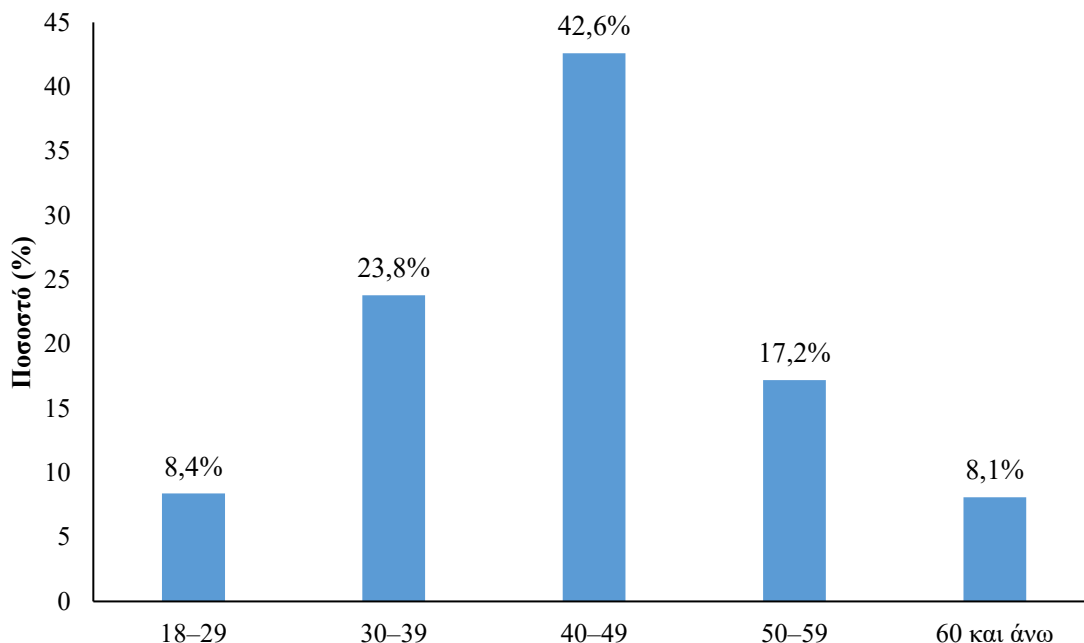
Ηλικία

Σε σχέση με την ηλικία, το μεγαλύτερο ποσοστό των ερωτηθέντων ανήκει στην ηλικιακή ομάδα 40–49 ετών (42,6%), ενώ ακολουθούν οι ηλικίες 30–39 ετών (23,8%) και 50–59 ετών (17,2%). Μικρότερα ποσοστά καταγράφονται στις ηλικιακές ομάδες 18–29 ετών (8,4%) και 60 ετών και άνω (8,1%).

Πίνακας 2: Κατανομή δείγματος ως προς την ηλικία

Κατηγορία	Αριθμός συμμετεχόντων (N)	Ποσοστό (%)
18–29	32	8,4
30–39	91	23,8
40–49	163	42,6
50–59	66	17,2
60 και άνω	31	8,1

Γράφημα 2: Κατανομή του δείγματος ως προς την ηλικία



Ιδιότητα συμμετεχόντων

Όσον αφορά την ιδιότητα των συμμετεχόντων, η συντριπτική πλειονότητα είναι μόνιμοι κάτοικοι του Νομού Χανίων (95,8%), ενώ πολύ μικρότερα ποσοστά αντιστοιχούν σε εποχικούς κατοίκους (2,3%), εργαζόμενους με βραχυπρόθεσμη διαμονή (1%) και άλλες κατηγορίες (0,8%).

Πίνακας 3: Ιδιότητα συμμετεχόντων

Κατηγορία	Αριθμός συμμετεχόντων (N)	Ποσοστό (%)
Μόνιμος κάτοικος	367	95,8
Φοιτητής	0	0,0
Εργαζόμενος με βραχυπρόθεσμη διαμονή	4	1,0
Εποχικός κάτοικος	9	2,3
Άλλο	3	0,8

Έτη διαμονής

Αναφορικά με τα έτη διαμονής, η πλειονότητα των συμμετεχόντων διαμένει στην Χανιά για περισσότερα από 10 χρόνια (93,2%), γεγονός που δείχνει ότι γνωρίζουν καλά τις συνθήκες στην περιοχή τους. Μικρότερα είναι τα ποσοστά εκείνων που διαμένουν 6-10 χρόνια (4,4%) και 1-5 χρόνια (2,3%).

Πίνακας 4: Έτη διαμονής

Κατηγορία	Αριθμός συμμετεχόντων (N)	Ποσοστό (%)
Λιγότερο από 1 χρόνο	0	0,0
1–5 χρόνια	9	2,3
6–10 χρόνια	17	4,4
Περισσότερο από 10 χρόνια	357	93,2

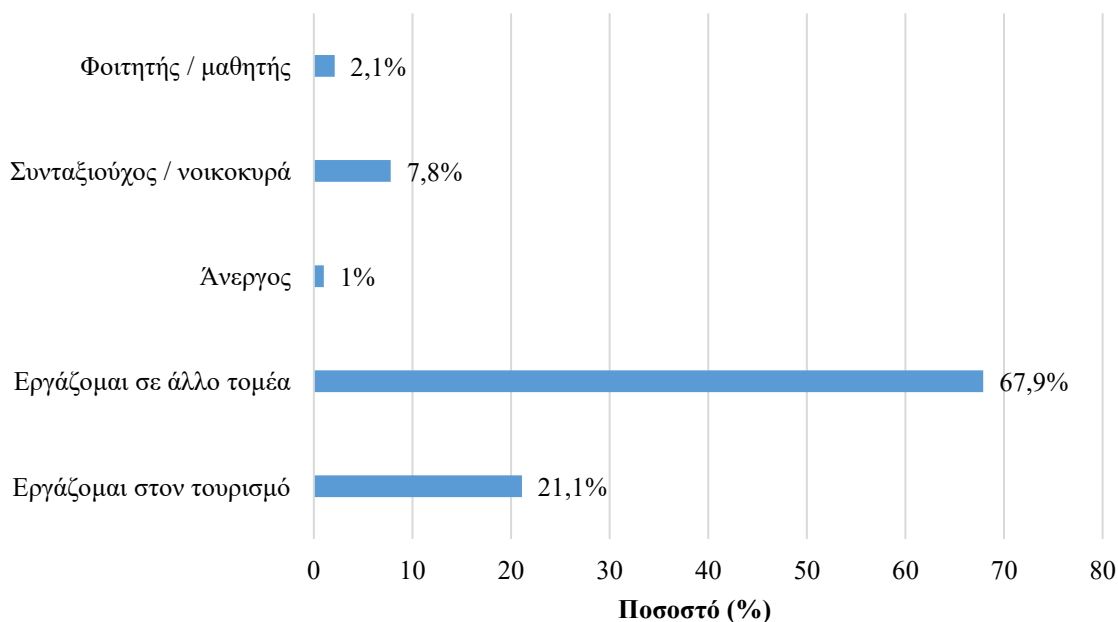
Επάγγελμα

Όσον αφορά την επαγγελματική κατάσταση, το μεγαλύτερο ποσοστό εργάζεται σε τομείς εκτός του τουρισμού (67,9%), ενώ το 21,1% εργάζεται στον τουρισμό. Μικρότερα ποσοστά αντιστοιχούν σε συνταξιούχους ή νοικοκυρές (7,8%), φοιτητές/μαθητές (2,1%) και ανέργους (1%).

Πίνακας 5: Επάγγελμα συμμετεχόντων

Κατηγορία	Αριθμός συμμετεχόντων (N)	Ποσοστό (%)
Εργάζομαι στον τουρισμό	81	21,1
Εργάζομαι σε άλλο τομέα	260	67,9
Άνεργος	4	1,0
Συνταξιούχος / νοικοκυρά	30	7,8
Φοιτητής / μαθητής	8	2,1

Γράφημα 3: Κατανομή δείγματος ως προς την επαγγελματική κατάσταση



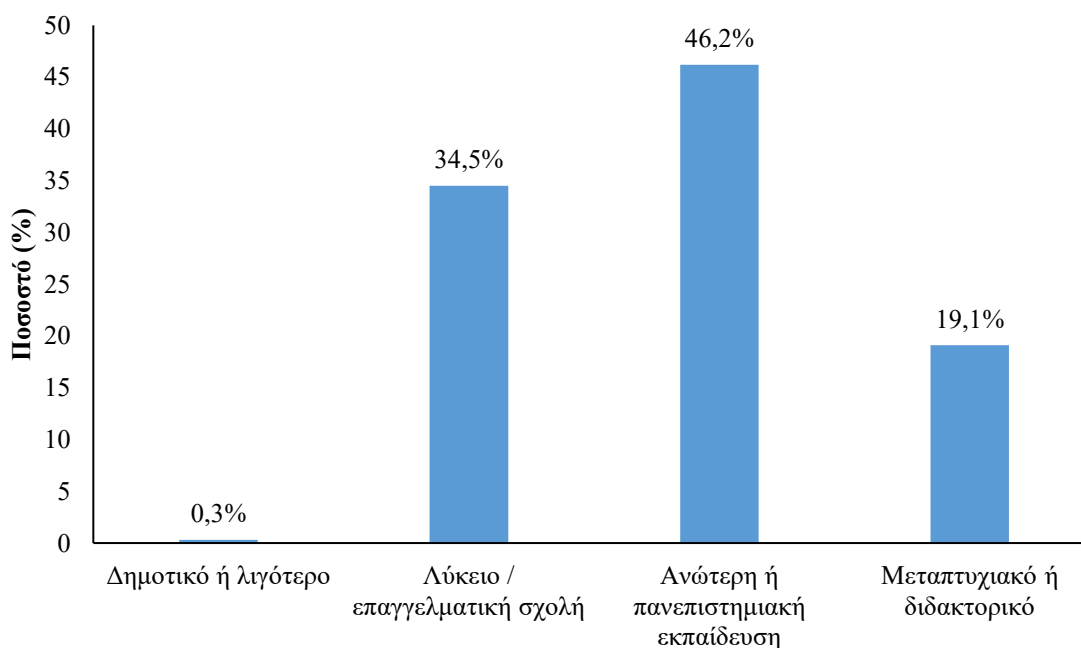
Εκπαίδευση

Σε σχέση με το εκπαιδευτικό επίπεδο, οι περισσότεροι συμμετέχοντες διαθέτουν ανώτερη ή πανεπιστημιακή εκπαίδευση (46,2%), ενώ σημαντικό ποσοστό έχει ολοκληρώσει λύκειο ή επαγγελματική σχολή (34,5%). Επίσης, το 19,1% διαθέτει μεταπτυχιακό ή διδακτορικό τίτλο.

Πίνακας 6: Εκπαίδευση

Κατηγορία	Αριθμός συμμετεχόντων (N)	Ποσοστό (%)
Δημοτικό ή λιγότερο	1	0,3
Λύκειο / επαγγελματική σχολή	132	34,5
Ανώτερη ή πανεπιστημιακή εκπαίδευση	177	46,2
Μεταπτυχιακό ή διδακτορικό	73	19,1

Γράφημα 4: Κατανομή δείγματος ως προς το εκπαιδευτικό επίπεδο



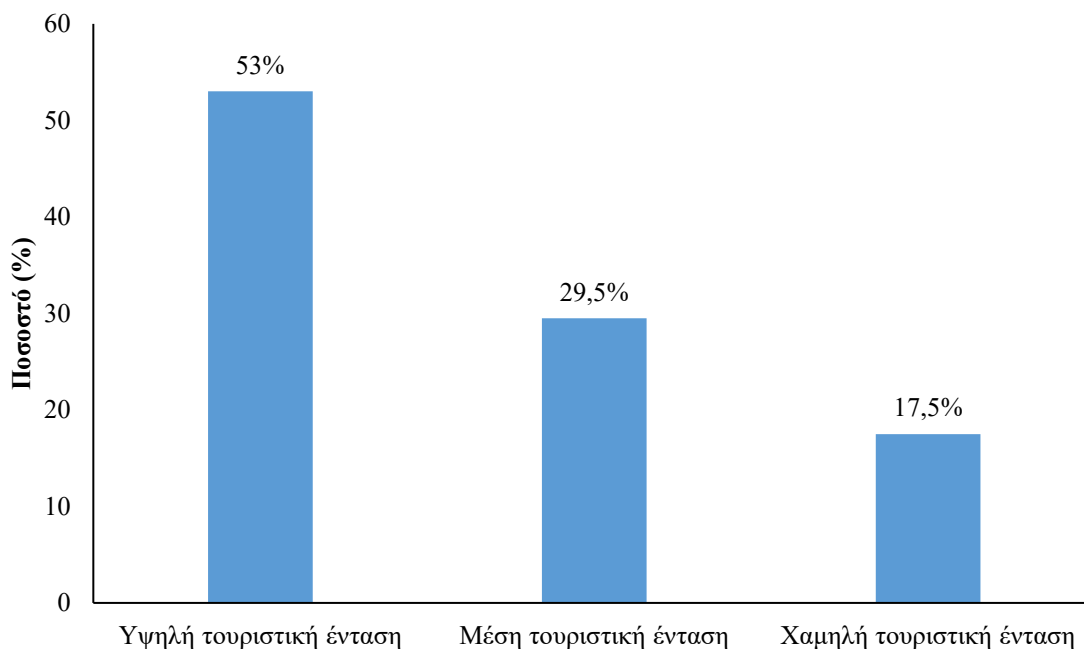
Περιοχή κατοικίας

Τέλος, όσον αφορά την περιοχή κατοικίας, το 53% των συμμετεχόντων διαμένει σε περιοχές με υψηλή τουριστική ένταση, ενώ το 29,5% σε περιοχές μέσης τουριστικής έντασης και το 17,5% σε χαμηλή τουριστική ένταση.

Πίνακας 7: Περιοχή κατοικίας

Κατηγορία	Αριθμός συμμετεχόντων (N)	Ποσοστό (%)
Υψηλή τουριστική ένταση	203	53,0
Μέση τουριστική ένταση	113	29,5
Χαμηλή τουριστική ένταση	67	17,5

Γράφημα 5: Κατανομή δείγματος ως προς την τουριστική ένταση της περιοχής κατοικίας



Συνοπτική αποτίμηση

Συνολικά, το δείγμα της έρευνας χαρακτηρίζεται από υψηλή συμμετοχή γυναικών και άτομα μέσης ηλικίας, με κυρίαρχη την ηλικιακή ομάδα 40–49 ετών. Η συντριπτική πλειοψηφία των συμμετεχόντων είναι μόνιμοι κάτοικοι του Νομού Χανίων και διαμένουν στην περιοχή για πολλά χρόνια. Το γεγονός αυτό υποδηλώνει καλή εξοικείωση με την τοπική πραγματικότητα. Επιπλέον, το δείγμα παρουσιάζει σχετικά υψηλό μορφωτικό επίπεδο, ενώ ως προς την επαγγελματική κατάσταση υπερισχύουν οι εργαζόμενοι εκτός τουριστικού τομέα. Τέλος, σημαντικό ποσοστό των συμμετεχόντων διαμένει σε περιοχές με υψηλή τουριστική ένταση, γεγονός που ενισχύει την αξιοπιστία των απαντήσεών τους.

5.3 Αξιοπιστία Κλιμάκων

Ο έλεγχος αξιοπιστίας των κλιμάκων πραγματοποιήθηκε μέσω του δείκτη Cronbach' s α , που χρησιμοποιείται για την αξιολόγηση της εσωτερικής συνέπειας των μεταβλητών (Bhattacharjee, A., 2012).

Πίνακας 8: Αξιοπιστία Κλιμάκων

Κλίμακα	Περιγραφή μεταβλητών	Cronbach' s α
Οικονομικές επιδράσεις	Q1 (βιοτικό επίπεδο), Q3 (απασχόληση), Q4 (ανάπτυξη), Q10 (υποδομές)	0,812
Ποιότητα ζωής (Airbnb)	Q17–Q23 (επιδράσεις στην καθημερινότητα)	0,858
Στέγαση (Airbnb)	Q20–Q22 (ενοίκια, διαθεσιμότητα, πρόσβαση)	0,965

Σύμφωνα με τον Πίνακα 8, τα αποτελέσματα δείχνουν ότι όλες οι κλίμακες παρουσιάζουν υψηλό επίπεδο αξιοπιστίας.

Η κλίμακα των οικονομικών επιδράσεων παρουσιάζει τιμή $\alpha = 0,812$, γεγονός που υποδηλώνει ικανοποιητική εσωτερική συνέπεια και καθιστά τη χρήση της κατάλληλη για περαιτέρω ανάλυση. Η κλίμακα που αφορά την επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην ποιότητα ζωής παρουσιάζει ακόμη υψηλότερη αξιοπιστία ($\alpha = 0,858$), ενώ η κλίμακα της στέγασης εμφανίζει εξαιρετικά υψηλή τιμή ($\alpha = 0,965$), υποδεικνύοντας ισχυρή συνοχή μεταξύ των μεταβλητών (George & Malley, όπως αναφέρεται στο Pentapati et al., 2020).

Τα αποτελέσματα αυτά ενισχύουν την αξιοπιστία της ανάλυσης και δείχνουν ότι τα δεδομένα είναι κατάλληλα για την εξαγωγή συμπερασμάτων.

5.4 ΕΕ1: Οικονομικές και Κοινωνικές Επιδράσεις Τουρισμού

5.4.1 Οικονομικές επιδράσεις

Η παρούσα υποενότητα εξετάζει τις αντιλήψεις των κατοίκων σχετικά με τις οικονομικές επιδράσεις της τουριστικής ανάπτυξης. Συγκεκριμένα, δίνεται έμφαση σε ποιο βαθμό οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται τον τουρισμό ως παράγοντα βελτίωσης του βιοτικού επιπέδου, δημιουργίας θέσεων εργασίας, οικονομικής ανάπτυξης και αναβάθμισης των υποδομών.

Πίνακας 9: Οικονομικές Επιδράσεις (% Συμφωνίας)

Ερώτηση	Περιγραφή	% Συμφωνίας
Q1	Βελτίωση βιοτικού επιπέδου	25,7
Q3	Δημιουργία θέσεων εργασίας	63,4
Q4	Οικονομική ανάπτυξη	57,0
Q10	Βελτίωση υποδομών	18,6

Τα αποτελέσματα του Πίνακα 9 δείχνουν ότι οι αντιλήψεις των κατοίκων σχετικά με τις οικονομικές επιδράσεις της τουριστικής ανάπτυξης είναι μικτές και όχι απόλυτα θετικές.

Ειδικότερα, παρατηρείται ότι ένα σημαντικό ποσοστό των ερωτηθέντων αναγνωρίζει ορισμένα οικονομικά οφέλη. Συγκεκριμένα, το 63,4% των κατοίκων συμφωνεί ότι δημιουργούνται θέσεις εργασίας ως αποτέλεσμα της τουριστικής ανάπτυξης (Q3), ενώ το 57% θεωρεί ότι ο τουρισμός συμβάλλει στην οικονομική ανάπτυξη της περιοχής (Q4). Τα ευρήματα αυτά υποδηλώνουν ότι οι συμμετέχοντες αναγνωρίζουν τον τουρισμό ως σημαντικό παράγοντα ενίσχυσης της τοπικής οικονομίας, ιδιαίτερα σε επίπεδο απασχόλησης και παραγωγής εισοδήματος. Το παραπάνω αποτέλεσμα συνάδει με τα ευρήματα των Đorđević et al. (2021), οι οποίοι διαπίστωσαν ότι οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται κυρίως θετικά τις οικονομικές επιδράσεις της τουριστικής ανάπτυξης. Ειδικότερα, αναγνωρίζουν τη συμβολή του τουρισμού στην οικονομική ανάπτυξη και στη δημιουργία ευκαιριών απασχόλησης.

Ωστόσο, η εικόνα αλλάζει όταν εξετάζονται τα άμεσα οικονομικά οφέλη για τους ίδιους τους κατοίκους. Μόλις το 25,7% των συμμετεχόντων συμφωνεί ότι έχει βελτιωθεί το βιοτικό τους επίπεδο (Q1), γεγονός που υποδηλώνει ότι τα οικονομικά οφέλη του

«Διερεύνηση των απόψεων και αντιλήψεων των μόνιμων κατοίκων του Νομού Χανίων για τις επιδράσεις του τουρισμού και των βραχυχρόνιων μισθώσεων στη διαβίωσή τους»

τουρισμού δεν μεταφράζονται απαραίτητα σε ατομική ευημερία. Το αποτέλεσμα αυτό μπορεί να σχετίζεται με την άνιση κατανομή των εισοδημάτων ή με την αύξηση του κόστους ζωής.

Ακόμη πιο χαμηλό ποσοστό είναι για τη βελτίωση των υποδομών (Q10), όπου μόλις το 18,6% των κατοίκων εκφράζει θετική άποψη. Το αποτέλεσμα αυτό δείχνει ότι οι κάτοικοι δεν θεωρούν πως η τουριστική ανάπτυξη συνοδεύεται από αντίστοιχη αναβάθμιση των δημόσιων υποδομών, γεγονός που ενδέχεται να ενισχύει την αίσθηση επιβάρυνσης της καθημερινότητας.

Επίσης, παρότι η μεταβλητή που αφορά την αύξηση των τιμών (Q2) δεν εντάχθηκε στην τελική κλίμακα αξιοπιστίας λόγω χαμηλής συμβολής στη συνοχή της κλίμακας, παρουσιάζει ιδιαίτερο ερευνητικό ενδιαφέρον. Συγκεκριμένα, το 71,5% των συμμετεχόντων συμφώνησε ότι η τουριστική ανάπτυξη έχει οδηγήσει σε αύξηση των τιμών στην περιοχή, γεγονός που υποδηλώνει ότι οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται σημαντικές αυξήσεις στο κόστος ζωής εξαιτίας του τουρισμού.

Συνολικά, συμπεραίνεται ότι αν και ο τουρισμός συμβάλλει στη γενικότερη οικονομική ανάπτυξη, η θετική του επίδραση δεν οδηγεί απαραίτητα στη βελτίωση του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων, καθώς και σε επενδύσεις σε δημόσιες δομές. Συνεπώς, αναδεικνύεται η ανάγκη για ισόρροπη κατανομή των ωφελειών της τουριστικής δραστηριότητας, ώστε να ενισχυθεί ουσιαστικά το βιοτικό επίπεδο της τοπικής κοινωνίας και να αναβαθμιστούν οι βασικές υπηρεσίες.

5.4.2 Κοινωνικές & Περιβαλλοντικές Επιδράσεις

Στην παρούσα ενότητα, εξετάζονται οι κοινωνικές επιδράσεις, περιλαμβάνοντας και περιβαλλοντικές διαστάσεις, καθώς οι επιπτώσεις αυτές επηρεάζουν άμεσα την καθημερινότητα και την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Εξετάζονται ζητήματα που συνδέονται με την καθημερινότητα των κατοίκων, όπως ο συνωστισμός, οι εντάσεις, τα κυκλοφοριακά προβλήματα, η αύξηση των απορριμμάτων και η σχέση του τουρισμού με την τοπική πολιτιστική ζωή.

Πίνακας 10: Κοινωνικές και Περιβαλλοντικές Επιδράσεις

Ερώτηση	Περιγραφή	% Συμφωνίας
Q5	Συνωστισμός	73,7
Q6	Εντάσεις	38,6
Q7	Πολιτισμική αλληλεπίδραση	38,9
Q8	Κυκλοφοριακά	75,4
Q9	Απορρίμματα	60,6

Τα αποτελέσματα του Πίνακα 10 αναδεικνύουν ότι οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται σε μεγάλο βαθμό τις αρνητικές κοινωνικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις της τουριστικής ανάπτυξης. Η συνολική εικόνα δείχνει ότι η καθημερινότητα των κατοίκων επηρεάζεται σημαντικά, κυρίως εξαιτίας της αυξημένης πίεσης στο αστικό περιβάλλον.

Ειδικότερα, υψηλά ποσοστά συμφωνίας καταγράφονται στον συνωστισμό (73,7%) και στα κυκλοφοριακά προβλήματα (75,4%), γεγονός που υποδεικνύει ότι οι δύο αυτές διαστάσεις αποτελούν τις πιο έντονες μορφές επιβάρυνσης της καθημερινής ζωής των κατοίκων. Τα ευρήματα αυτά δείχνουν ότι, ο μεγάλος αριθμός επισκεπτών οδηγεί σε υπερφόρτωση των δημόσιων χώρων και των υποδομών μετακίνησης, προκαλώντας πίεση

«Διερεύνηση των απόψεων και αντιλήψεων των μόνιμων κατοίκων του Νομού Χανίων για τις επιδράσεις του τουρισμού και των βραχυχρόνιων μισθώσεων στη διαβίωσή τους»

που επηρεάζει την ποιότητα και τη λειτουργικότητα του αστικού ιστού. Η συμφόρηση στους δρόμους και η αυξημένη κίνηση περιορίζουν την ευκολία μετακίνησης των κατοίκων, ενισχύοντας το αίσθημα δυσαρέσκειας.

Επίσης, σημαντικό ποσοστό των συμμετεχόντων (60,6%) δηλώνει αύξηση των απορριμμάτων, γεγονός που δείχνει περιβαλλοντική επιβάρυνση. Το αποτέλεσμα αυτό φανερώνει ότι η αυξημένη τουριστική οδηγεί σε αυξημένη πίεση στους φυσικούς και αστικούς πόρους, ξεπερνώντας σε ορισμένες περιπτώσεις τη δυναμικότητα των υπηρεσιών καθαριότητας. Η περιβαλλοντική διάσταση της τουριστικής ανάπτυξης, επομένως, φαίνεται να αποτελεί έναν σημαντικό παράγοντα που επηρεάζει αρνητικά την αντίληψη των κατοίκων.

Σε κοινωνικό επίπεδο, το ποσοστό συμφωνίας σχετικά με την ύπαρξη εντάσεων (38,6%) υποδηλώνει ότι, αν και δεν πρόκειται για γενικευμένο φαινόμενο, ένα σημαντικό μέρος των κατοίκων αναγνωρίζει την ύπαρξη κοινωνικών τριβών μεταξύ κατοίκων και επισκεπτών. Οι εντάσεις αυτές ενδέχεται να συνδέονται με ζητήματα όπως ο θόρυβος, η υπερβολική χρήση των δημόσιων χώρων ή οι διαφορετικοί τρόποι συμπεριφοράς, τα οποία επηρεάζουν την καθημερινή συνύπαρξη.

Αντίστοιχα, η πολιτισμική αλληλεπίδραση έχει ποσοστό 38,9%, το οποίο υποδηλώνει ότι τα οφέλη που σχετίζονται με την ανταλλαγή πολιτισμικών στοιχείων δεν γίνονται έντονα αντιληπτά από τους κατοίκους. Συνεπώς, η τουριστική δραστηριότητα, ιδιαίτερα σε περίπτωση μαζικού τουρισμού, δείχνει να μην ευνοεί την ουσιαστική επικοινωνία και αλληλεπίδραση, αλλά παραμένει σε επιφανειακό επίπεδο. Επίσης, ιδιαίτερα χαμηλό εμφανίζεται το ποσοστό συμφωνίας σχετικά με τη συμβολή του τουρισμού στη διατήρηση της πολιτιστικής ταυτότητας και κληρονομιάς (16,9%). Το αποτέλεσμα αυτό δείχνει ότι σημαντικό μέρος των κατοίκων δεν θεωρεί πως η τουριστική ανάπτυξη συμβάλλει ουσιαστικά στην προστασία και διατήρηση της τοπικής πολιτιστικής κληρονομιάς.

Ακόμη χαμηλότερο είναι το ποσοστό συμφωνίας σχετικά με τον ρόλο του τουρισμού στη διατήρηση των παραδόσεων (25,3%), γεγονός που υποδηλώνει ότι οι κάτοικοι δεν θεωρούν πως η τουριστική ανάπτυξη ενισχύει την τοπική πολιτιστική ταυτότητα. Αντίθετα, ενδέχεται να υπάρχει η αντίληψη ότι ο τουρισμός οδηγεί σε αλλοίωση ή εμπορευματοποίηση των παραδοσιακών στοιχείων, με σκοπό την εξυπηρέτηση της τουριστικής ζήτησης.

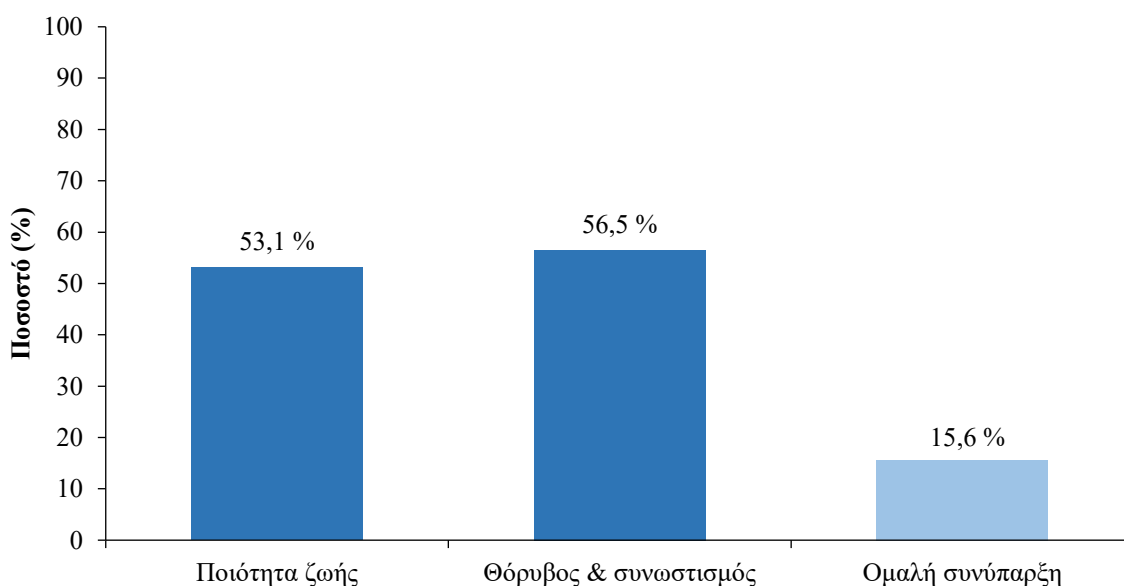
Συνολικά, τα αποτελέσματα φανερώνουν ότι οι αρνητικές κοινωνικές και περιβαλλοντικές επιδράσεις της τουριστικής ανάπτυξης υπερಿಸχύνουν των θετικών στις αντιλήψεις των κατοίκων. Η έντονη παρουσία φαινομένων όπως ο συνωστισμός, τα κυκλοφοριακά προβλήματα και η περιβαλλοντική επιβάρυνση δημιουργούν πίεση στην καθημερινότητα, ενώ τα θετικά στοιχεία, όπως η πολιτισμική αλληλεπίδραση και η ενίσχυση των παραδόσεων, δεν εμφανίζονται αρκετά ισχυρά ώστε να αντισταθμίσουν τις αρνητικές συνέπειες. Το εύρημα αυτό αναδεικνύει την ανάγκη για ισορροπημένη και βιώσιμη διαχείριση της τουριστικής ανάπτυξης, με στόχο τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων.

Τα αποτελέσματα αυτά βρίσκονται σε συμφωνία με τους Styliadis et al. (2014), οι οποίοι υποστήριξαν ότι η εικόνα που έχουν οι κάτοικοι για τον τόπο τους επηρεάζει τις αντιλήψεις τους σχετικά με τις επιδράσεις του τουρισμού και κατ' επέκταση τη στάση τους απέναντι στην περαιτέρω τουριστική ανάπτυξη.

5.5 ΕΕ2: Επίδραση Βραχυχρόνιων Μισθώσεων στην Ποιότητα Ζωής

Στην παρούσα ενότητα εξετάζεται η επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην ποιότητα ζωής των κατοίκων. Η ανάλυση επικεντρώνεται σε επιμέρους διαστάσεις της καθημερινότητας, όπως ο θόρυβος, ο συνωστισμός, η συνύπαρξη κατοίκων και επισκεπτών, η πίεση στη στέγαση και η επιβάρυνση των υποδομών.

Γράφημα 6: Επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην ποιότητα ζωής



Πηγή: Ίδια επεξεργασία δεδομένων (SPSS)

Με βάση τα αποτελέσματα του Γραφήματος 6 φαίνεται ότι η βραχυχρόνια μίσθωση επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Οι περισσότεροι συμμετέχοντες εκτιμούν τις επιδράσεις αυτές κυρίως ως αρνητικές, γεγονός που υποδηλώνει μια γενικευμένη αίσθηση επιβάρυνσης της καθημερινότητας.

Ειδικότερα, παρατηρείται ότι περισσότεροι από τους μισούς συμμετέχοντες (53,1%) θεωρούν ότι η ποιότητα ζωής έχει επηρεαστεί αρνητικά, γεγονός που δείχνει ότι πολλοί κάτοικοι θεωρούν πως η καθημερινότητά τους έχει υποβαθμιστεί. Το εύρημα αυτό ενισχύεται από τα υψηλά ποσοστά συμφωνίας σε επιμέρους διαστάσεις που συνδέονται άμεσα με την καθημερινή εμπειρία των κατοίκων. Συγκεκριμένα, το 56,5% αναφέρει αυξημένο θόρυβο και συνωστισμό, στοιχεία που συνδέονται με την αυξημένη ροή των επισκεπτών και την έντονη χρήση των κατοικημένων περιοχών για τουριστικούς σκοπούς.

Αξιοσημείωτο είναι ότι μόνο το 15,6% των συμμετεχόντων εκτιμά πως υπάρχει ομαλή συνύπαρξη μεταξύ κατοίκων και επισκεπτών. Το χαμηλό αυτό ποσοστό δείχνει ότι υπάρχουν εντάσεις μεταξύ κατοίκων και επισκεπτών, επηρεάζοντας αρνητικά το κλίμα στις γειτονιές και τις κοινωνικές σχέσεις.

Επιπλέον, υψηλά ποσοστά καταγράφονται σε μεταβλητές που σχετίζονται με τη στέγαση και τις υποδομές. Συγκεκριμένα, το 75,8% των κατοίκων συμφωνεί ότι παρατηρείται αύξηση των ενοικίων, το 75,6% ότι μειώνεται η διαθεσιμότητα κατοικιών και το 76,4% ότι είναι δύσκολη η εύρεση κατοικίας. Τα ευρήματα αυτά αναδεικνύουν ότι η

στεγαστική πίεση αποτελεί έναν από τους βασικότερους μηχανισμούς μέσω των οποίων η βραχυχρόνια μίσθωση επηρεάζει την ποιότητα ζωής. Η μετατροπή κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα περιορίζει την προσφορά για μακροχρόνιες κατοικίες, οδηγώντας σε αύξηση των τιμών και δυσκολία πρόσβασης σε προσιτή στέγη.

Επιπρόσθετα, το 66,1% των συμμετεχόντων θεωρεί ότι η βραχυχρόνια μίσθωση επιβαρύνει τις υποδομές, γεγονός που υποδηλώνει ότι οι υφιστάμενες υπηρεσίες και εγκαταστάσεις δεν επαρκούν για να καλύψουν την αυξημένη ζήτηση. Η πίεση αυτή εμφανίζεται σε τομείς όπως οι μεταφορές, η καθαριότητα και η γενικότερη λειτουργία των αστικών υπηρεσιών, ενισχύοντας περαιτέρω στην υποβάθμιση της καθημερινότητας.

Συνολικά, συμπεραίνεται ότι, παρόλο που η βραχυχρόνια μίσθωση ενδέχεται να συνδέεται με οικονομικά οφέλη, οι κάτοικοι εστιάζουν κυρίως στις αρνητικές της συνέπειες. Η συσσώρευση προβλημάτων που σχετίζονται με τη στέγαση, τον θόρυβο, τον συνωστισμό και τις υποδομές διαμορφώνει ένα περιβάλλον αυξημένης πίεσης, το οποίο επηρεάζει άμεσα την ποιότητα ζωής. Το εύρημα αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό, καθώς δείχνει ότι η επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης αποτελεί ένα πολυδιάστατο φαινόμενο που επηρεάζει συνολικά την καθημερινότητα των κατοίκων.

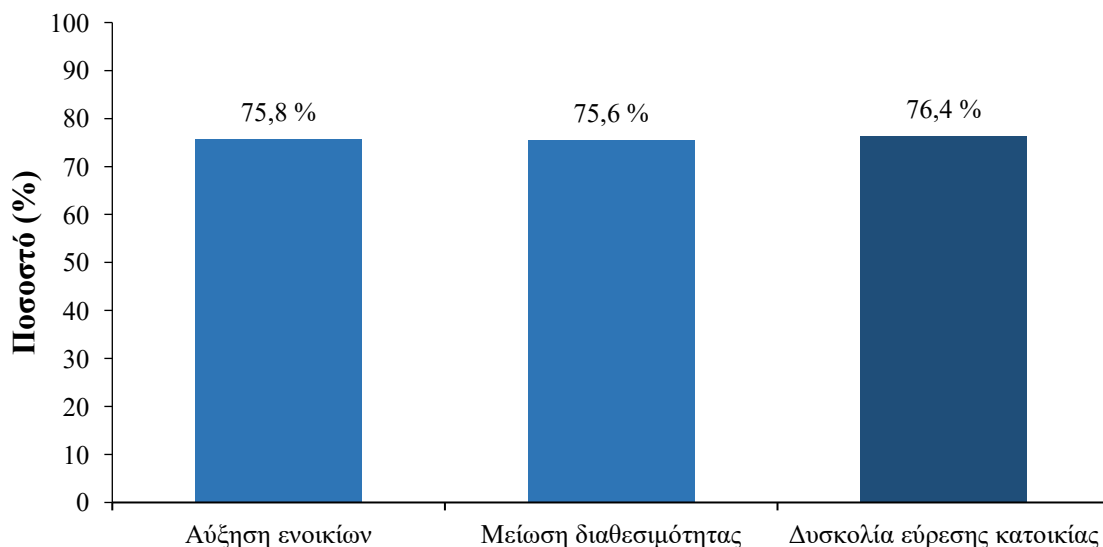
Επιπρόσθετα, τα αποτελέσματα αυτά φανερώνουν ότι η ποιότητα ζωής των κατοίκων δεν περιορίζεται αποκλειστικά στην οικονομική ευημερία, αλλά επηρεάζεται και από κοινωνικούς, περιβαλλοντικούς και καθημερινούς παράγοντες. Η αίσθηση ασφάλειας, η ομαλή λειτουργία της καθημερινότητας, η επάρκεια των υποδομών και η δυνατότητα πρόσβασης σε κατάλληλη κατοικία αποτελούν βασικές διαστάσεις της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Επομένως, οι επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης δεν περιορίζονται μόνο σε οικονομικές μεταβολές, αλλά επηρεάζουν ευρύτερα την καθημερινότητα και τον τρόπο με τον οποίο οι κάτοικοι βιώνουν τον τόπο κατοικίας τους.

Επιπλέον, η αυξημένη παρουσία επισκεπτών και η σταδιακή μεταβολή της χρήσης των κατοικιών μπορούν να επηρεάσουν την αίσθηση κοινότητας και να μεταβάλλουν τα χαρακτηριστικά των γειτονιών. Η συνεχής εναλλαγή επισκεπτών, η μείωση του αριθμού των μόνιμων κατοίκων και οι αλλαγές στις τοπικές δραστηριότητες ενδέχεται να επηρεάσουν τις κοινωνικές σχέσεις και την σύνδεση των κατοίκων με τον τόπο κατοικίας τους. Αντίστοιχα, οι Theophilus και Ulrich-Schad (2025) υποστήριξαν ότι η εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά την ευημερία της κοινότητας και να μεταβάλει τις σχέσεις μεταξύ των κατοίκων. Ως αποτέλεσμα, η ποιότητα ζωής δεν εξαρτάται μόνο από την οικονομική ανάπτυξη που δημιουργεί ο τουρισμός, αλλά και από τη δυνατότητα διατήρησης της κοινωνικής συνοχής και της ισορροπίας μεταξύ τουριστικής δραστηριότητας και καθημερινής ζωής.

5.6 ΕΕ3: Επίδραση Βραχυχρόνιων Μισθώσεων στη Στέγαση

Η παρούσα υποενότητα εστιάζει ειδικότερα στη στεγαστική διάσταση της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Εξετάζεται κατά πόσο οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται την Airbnb ως παράγοντα αύξησης των ενοικίων, μείωσης της διαθεσιμότητας κατοικιών και δυσκολίας πρόσβασης σε προσιτή στέγη. Τα σχετικά αποτελέσματα παρουσιάζονται στον Γράφημα 7.

Γράφημα 7: Επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στη στέγαση



Πηγή: Ίδια επεξεργασία δεδομένων (SPSS)

Τα αποτελέσματα του Γραφήματος 7 αναδεικνύουν ότι οι επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στη στεγαστική αγορά των Χανίων είναι ιδιαίτερα έντονες και ευρέως αντιληπτές από τους κατοίκους. Τα υψηλά ποσοστά συμφωνίας και στις τρεις αυτές διαστάσεις δείχνουν ότι το φαινόμενο δεν είναι περιορισμένης έκτασης, αλλά είναι μια ευρύτερη και σημαντική πρόκληση για την τοπική κοινωνία. Αναλυτικότερα, το 75,8% των ερωτηθέντων συμφωνεί ότι η βραχυχρόνια μίσθωση συμβάλλει στην αύξηση των ενοικίων. Το εύρημα αυτό υποδηλώνει ότι οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται την αλλαγή της χρήσης κατοικιών από μακροχρόνια σε βραχυχρόνια μίσθωση ως βασικό παράγοντα αύξησης των τιμών. Η αυξημένη ζήτηση αξιοποίηση των ακινήτων για τη διάθεση τους σε επισκέπτες δημιουργεί συνθήκες ανταγωνισμού μεταξύ κατοίκων και επισκεπτών, οδηγώντας σε άνοδο των ενοικίων και καθιστώντας δυσκολότερη την οικονομική πρόσβαση στη στέγαση.

Επίσης έντονη είναι η αντίληψη σχετικά με τη μείωση της διαθεσιμότητας κατοικιών, όπου το 75,6% των συμμετεχόντων εκφράζει συμφωνία. Το εύρημα αυτό υποδηλώνει ότι σημαντικός αριθμός κατοικιών δεν διατίθεται πλέον για μακροχρόνια μίσθωση, με αποτέλεσμα τη μείωση της διαθεσιμότητας κατοικιών. Η εξέλιξη αυτή επηρεάζει ιδιαίτερα ομάδες όπως οι νέοι, οι φοιτητές και οι εργαζόμενοι χαμηλότερου εισοδήματος, οι οποίοι αντιμετωπίζουν αυξημένες δυσκολίες στην εύρεση κατοικίας.

Παράλληλα, το υψηλότερο ποσοστό συμφωνίας καταγράφεται στη δυσκολία πρόσβασης σε προσιτή στέγη (76,4%), γεγονός που ενισχύει την εικόνα μιας αυξανόμενης στεγαστικής κρίσης. Η διαπίστωση αυτή δεν περιορίζεται μόνο σε οικονομικό επίπεδο, αλλά συνδέεται με την ζωή των κατοίκων, καθώς η αδυναμία εύρεσης κατάλληλης κατοικίας επηρεάζει την ποιότητα ζωής, την επαγγελματική σταθερότητα και τη δυνατότητα παραμονής στον τόπο κατοικίας.

Ο μέσος όρος της κλίμακας ($M = 4,30$) επιβεβαιώνει την έντονη συμφωνία των συμμετεχόντων με τις αρνητικές επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στη στέγαση. Η υψηλή αυτή τιμή φανερώνει ότι οι αντιλήψεις των κατοίκων δεν είναι ουδέτερες ή διφορούμενες, αλλά δείχνουν ότι οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται έντονα το πρόβλημα.

«Διερεύνηση των απόψεων και αντιλήψεων των μόνιμων κατοίκων του Νομού Χανίων για τις επιδράσεις του τουρισμού και των βραχυχρόνιων μισθώσεων στη διαβίωσή τους»

Συνολικά, τα αποτελέσματα υποδηλώνουν ότι η βραχυχρόνια μίσθωση έχει μετατραπεί σε έναν από τους βασικούς παράγοντες πίεσης στη στεγαστική αγορά της περιοχής. Η αύξηση των ενοικίων και η μείωση της διαθεσιμότητας κατοικιών οδηγούν στην μετατροπή της στέγασης, σταδιακά, από βασικό κοινωνικό αγαθό σε επενδυτικό προϊόν. Η εξέλιξη αυτή ενδέχεται να οδηγήσει σε κοινωνικές ανισότητες και σε αποκλεισμό συγκεκριμένων ομάδων από την αγορά κατοικίας, όπως νέοι, φοιτητές, εργαζόμενοι χαμηλού εισοδήματος και εποχικά απασχολούμενοι.

Οι επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης δεν περιορίζονται αποκλειστικά στην οικονομική διάσταση, αλλά επηρεάζουν ευρύτερα την κοινωνική συνοχή και τη βιωσιμότητα των τοπικών κοινοτήτων. Η αυξημένη δυσκολία πρόσβασης σε προσιτή κατοικία επηρεάζει ιδιαίτερα συγκεκριμένες κοινωνικές ομάδες, όπως οι νέοι, οι φοιτητές και οι εργαζόμενοι στον τουριστικό κλάδο, οι οποίοι συχνά διαθέτουν περιορισμένους οικονομικούς πόρους και αντιμετωπίζουν μεγαλύτερες δυσκολίες στην εξεύρεση κατάλληλης κατοικίας. Το πρόβλημα είναι ακόμη πιο έντονο για τους εποχικά εργαζόμενους, οι οποίοι καλούνται να καλύψουν τις στεγαστικές τους ανάγκες σε περιόδους αυξημένης τουριστικής ζήτησης, όταν η διαθεσιμότητα κατοικιών είναι περιορισμένη και οι τιμές των ενοικίων ιδιαίτερα υψηλές.

Παράλληλα, η αυξανόμενη αξιοποίηση των κατοικιών για τουριστικούς σκοπούς φαίνεται να μεταβάλλει σταδιακά τον κοινωνικό τους χαρακτήρα. Η κατοικία, η οποία παραδοσιακά αποτελούσε μέσο κάλυψης βασικών αναγκών και στοιχείο κοινωνικής ευημερίας, φαίνεται σταδιακά να αποκτά κυρίως επενδυτικό χαρακτήρα. Η εξέλιξη αυτή μπορεί να συμβάλει στην ενίσχυση των κοινωνικών ανισοτήτων και να δυσχεράνει την πρόσβαση των μόνιμων κατοίκων σε προσιτή στέγη.

Επίσης, οι πιέσεις που ασκούνται στη στεγαστική αγορά ενδέχεται να έχουν ευρύτερες επιπτώσεις για τη μακροχρόνια βιωσιμότητα των τοπικών κοινωνιών. Η απομάκρυνση μόνιμων κατοίκων από συγκεκριμένες περιοχές, η δυσκολία προσέλκυσης εργαζομένων και η σταδιακή μεταβολή της κοινωνικής σύνθεσης των γειτονιών μπορούν να επηρεάσουν αρνητικά τη λειτουργία και τη συνοχή της τοπικής κοινότητας. Επομένως, η διασφάλιση της πρόσβασης σε προσιτή κατοικία αποτελεί βασική προϋπόθεση για την επίτευξη μιας περισσότερο ισορροπημένης και βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης.

Επιπλέον, τα αποτελέσματα αυτά αποκτούν ιδιαίτερη σημασία όταν συνδυαστούν με τα ευρήματα της επαγωγικής ανάλυσης, τα οποία δείχνουν ισχυρή αρνητική σχέση μεταξύ της στεγαστικής πίεσης και της ποιότητας ζωής. Η σχέση αυτή αναδεικνύει ότι η στεγαστική διάσταση δεν αποτελεί μόνο μια επιμέρους συνέπεια της τουριστικής ανάπτυξης, αλλά έναν βασικό παράγοντα που επηρεάζει την καθημερινή ζωή των κατοίκων.

5.6.1 Αντιλήψεις κατοίκων για τη ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης

Σύμφωνα με τον παρακάτω Πίνακα 11, η πλειονότητα των κατοίκων υποστηρίζει την ανάγκη αυστηρότερης ρύθμισης της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Ειδικότερα, το 66,1% των συμμετεχόντων συμφωνεί ότι απαιτείται αυστηρότερη παρέμβαση από τις τοπικές αρχές (Q24), ενώ το 65,6% θεωρεί ότι η δυνατότητα ανάπτυξης βραχυχρόνιων μισθώσεων σε περιοχές όπου παρατηρούνται έντονες στεγαστικές πιέσεις θα πρέπει να περιοριστεί (Q25).

Ερώτηση	Περιγραφή	% Συμφωνίας
Q24	Αυστηρότερη ρύθμιση από τις τοπικές αρχές	66,1
Q25	Περιορισμός σε περιοχές στεγαστικής πίεσης	65,6
Q26	Περισσότερα οφέλη παρά μειονεκτήματα	19,4

Αντίθετα, ιδιαίτερα χαμηλό είναι το ποσοστό συμφωνίας σχετικά με την άποψη ότι η βραχυχρόνια μίσθωση έχει περισσότερα οφέλη παρά μειονεκτήματα (Q26), καθώς μόλις το 19,4% των κατοίκων εκφράζει θετική στάση. Το αποτέλεσμα αυτό δείχνει ότι οι περισσότεροι συμμετέχοντες αναγνωρίζουν τη βραχυχρόνια μίσθωση περισσότερο ως πηγή αρνητικών παρά θετικών επιδράσεων για την τοπική κοινωνία.

Τα αποτελέσματα αυτά υποδηλώνουν ότι οι κάτοικοι δεν αντιμετωπίζουν τη βραχυχρόνια μίσθωση ως μια δραστηριότητα που θα πρέπει να αναπτυχθεί ανεξέλεγκτα, αλλά θεωρούν ότι απαιτείται η εφαρμογή αποτελεσματικότερων μηχανισμών διαχείρισης. Η υψηλή υποστήριξη προς αυστηρότερες ρυθμίσεις και τον περιορισμό της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε περιοχές όπου παρατηρούνται έντονες στεγαστικές πιέσεις δείχνει ότι οι κάτοικοι αναγνωρίζουν την ανάγκη εξισορρόπησης μεταξύ της οικονομικής αξιοποίησης των ακινήτων και της διασφάλισης της πρόσβασης των μόνιμων κατοίκων σε προσιτή κατοικία.

Αντίστοιχα συμπεράσματα έχουν καταγραφεί και σε άλλες μελέτες, οι οποίες επισημαίνουν ότι η εφαρμογή ρυθμιστικών μέτρων αποτελεί βασική προϋπόθεση για τον περιορισμό των αρνητικών συνεπειών της βραχυχρόνιας μίσθωσης και τη διασφάλιση της κοινωνικής ευημερίας των κατοίκων (Wachsmuth & Weisler, 2018; Cocola-Gant & Gago, 2021).

5.7 Επαγωγική Ανάλυση

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της επαγωγικής στατιστικής ανάλυσης, η οποία έχει ως σκοπό τη διερεύνηση των σχέσεων μεταξύ των βασικών μεταβλητών της έρευνας, καθώς και στην αξιολόγηση της στατιστικής σημαντικότητας των ευρημάτων. Η επαγωγική ανάλυση επιτρέπει τη γενίκευση των αποτελεσμάτων από το δείγμα στον ευρύτερο πληθυσμό και συμβάλλει στην εξαγωγή πιο ουσιαστικών συμπερασμάτων (Field, 2009).

Για τον σκοπό αυτό χρησιμοποιήθηκαν κατάλληλες στατιστικές τεχνικές, όπως η ανάλυση συσχέτισης Pearson και η γραμμική παλινδρόμηση. Η ανάλυση συσχέτισης εφαρμόστηκε προκειμένου να εξεταστεί ο βαθμός της σχέσης μεταξύ των μεταβλητών, ποιότητας ζωής, στεγαστικών επιδράσεων και οικονομικών επιδράσεων. Μέσω αυτής της διαδικασίας μπορούν να εντοπιστούν πιθανές συσχετίσεις, θετικές ή αρνητικές, μεταξύ των εξεταζόμενων μεταβλητών (Field, 2009).

Παράλληλα, η γραμμική παλινδρόμηση χρησιμοποιήθηκε για τη διερεύνηση της αιτιώδους σχέσης μεταξύ των μεταβλητών, και συγκεκριμένα για την εκτίμηση της επίδρασης της στεγαστικής πίεσης στην ποιότητα ζωής των κατοίκων. Η μέθοδος αυτή επιτρέπει τον προσδιορισμό του βαθμού στον οποίο μια ανεξάρτητη μεταβλητή μπορεί να προβλέψει τη μεταβολή μιας εξαρτημένης μεταβλητής (Field, 2009). Η συγκεκριμένη τεχνική είναι σημαντική, καθώς μας δίνει τη δυνατότητα να εξάγουμε πιο ουσιαστικά

συμπεράσματα και να αξιοποιήσουμε σε μεγαλύτερο βαθμό τα δεδομένα που έχουμε συλλέξει (Field, 2009).

Η εφαρμογή των παραπάνω μεθόδων κρίθηκε κατάλληλη για την απάντηση των ερευνητικών ερωτημάτων της μελέτης, καθώς επιτρέπει την κατανόηση των σχέσεων μεταξύ των βασικών παραγόντων που εξετάζονται. Τα αποτελέσματα της επαγωγικής ανάλυσης συμβάλλουν στην ενίσχυση της εγκυρότητας των ευρημάτων και παρέχουν τη δυνατότητα εξαγωγής συμπερασμάτων με ευρύτερη εφαρμογή.

5.7.1 Συσχέτιση Μεταβλητών

Στην παρούσα υποενότητα παρουσιάζεται η ανάλυση συσχέτισης Pearson, η οποία πραγματοποιήθηκε με σκοπό να διερευνηθεί η σχέση μεταξύ των βασικών μεταβλητών της έρευνας. Συγκεκριμένα, εξετάζεται η σχέση ανάμεσα στην ποιότητα ζωής, τις στεγαστικές επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης και τις οικονομικές επιδράσεις της τουριστικής ανάπτυξης.

Πίνακας 12: Συσχετίσεις Μεταξύ Μεταβλητών

Μεταβλητές	Ποιότητα ζωής (Airbnb)	Στεγαστικές επιδράσεις (Airbnb)	Οικονομικές επιδράσεις
Ποιότητα ζωής (Airbnb)	1	-0.888**	-0.224**
Στεγαστικές επιδράσεις (Airbnb)	-0.888**	1	0.421**
Οικονομικές επιδράσεις	-0.224**	0.421**	1

(**p < 0.01)

Τα αποτελέσματα της ανάλυσης συσχέτισης Pearson, όπως παρουσιάζονται στον Πίνακα 12, αναδεικνύουν την ύπαρξη σημαντικών και στατιστικά ισχυρών συσχετίσεων μεταξύ των βασικών μεταβλητών της έρευνας. Αρχικά, η πιο έντονη σχέση που προκύπτει είναι η πολύ ισχυρή και αρνητική συσχέτιση μεταξύ της ποιότητας ζωής και των στεγαστικών επιδράσεων ($r = -0.888$, $p < 0.001$). Η τιμή αυτή υποδηλώνει σχεδόν γραμμική αντίστροφη σχέση μεταξύ των δύο μεταβλητών, γεγονός που σημαίνει ότι όσο αυξάνεται η ένταση των προβλημάτων που σχετίζονται με τη στέγαση (όπως η αύξηση των ενοικίων, η μείωση της διαθεσιμότητας κατοικιών και η δυσκολία εύρεσης στέγης), τόσο μειώνεται σημαντικά η αντιληπτή ποιότητα ζωής των κατοίκων.

Το παραπάνω εύρημα αυτό έχει ιδιαίτερη σημασία, καθώς δείχνει ότι η στέγαση είναι ένας από τους πιο κρίσιμους παράγοντες που επηρεάζουν την καθημερινότητα των κατοίκων σε τουριστικές περιοχές. Αντίστοιχα ευρήματα έχουν αναφερθεί και στη διεθνή βιβλιογραφία, όπου η εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει συνδεθεί με αυξημένες πιέσεις στη στεγαστική αγορά και την υποβάθμιση της καθημερινής ζωής των κατοίκων (Wachsmuth & Weisler, 2018; Cocola-Gant & Gago, 2021). Επομένως, τα αποτελέσματα της παρούσας έρευνας βρίσκονται σε συμφωνία με προηγούμενες μελέτες και αναδεικνύουν ότι το στεγαστικό ζήτημα αποτελεί μία από τις σημαντικότερες προκλήσεις για τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη στα Χανιά.

Επιπρόσθετα, παρατηρείται ασθενής αλλά στατιστικά σημαντική αρνητική συσχέτιση μεταξύ της ποιότητας ζωής και των οικονομικών επιδράσεων ($r = -0.224$, $p < 0.001$). Το αποτέλεσμα αυτό υποδηλώνει ότι, παρά το γεγονός ότι ο τουρισμός συμβάλλει στην οικονομική ανάπτυξη, η αντίληψη των κατοίκων για τα οικονομικά οφέλη δεν συνδέεται με αντίστοιχη βελτίωση της ποιότητας ζωής τους. Αντίθετα, η αρνητική συσχέτιση δείχνει ότι η αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας ενδέχεται, να συνδέεται με υποβάθμιση των συνθηκών της καθημερινής ζωής. Το εύρημα αυτό μπορεί να ερμηνευτεί με βάση το γεγονός ότι τα οικονομικά οφέλη του τουρισμού δεν κατανέμονται ισότιμα, ενώ παράλληλα συνοδεύονται από αύξηση του κόστους ζωής, πίεση στις υποδομές και ενίσχυση κοινωνικών ανισοτήτων.

Η παραπάνω διαπίστωση βρίσκεται σε συμφωνία με τους Rao και Saksena (2021), οι οποίοι παρατήρησαν ότι, παρά τα οικονομικά οφέλη που συνδέονται με την τουριστική ανάπτυξη, οι κάτοικοι εξέφρασαν δυσανεξία σχετικά με την αύξηση των τοπικών τιμών, την άνιση κατανομή των οικονομικών οφελών και την απουσία ουσιαστικής βελτίωσης των υποδομών. Ειδικότερα, οι συμμετέχοντες στην έρευνά τους θεωρούσαν ότι τα οφέλη του τουρισμού αφορούσαν κυρίως συγκεκριμένες ομάδες και όχι το σύνολο της τοπικής κοινωνίας. Τα ευρήματα αυτά ενισχύουν την άποψη ότι η οικονομική ανάπτυξη που συνδέεται με τον τουρισμό δεν συνεπάγεται απαραίτητα αντίστοιχη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων.

Επιπλέον, διαπιστώνεται μέτρια θετική συσχέτιση μεταξύ των οικονομικών επιδράσεων και των στεγαστικών επιδράσεων ($r = 0.421$, $p < 0.001$). Το αποτέλεσμα αυτό υποδηλώνει ότι όσο περισσότερο αναγνωρίζουν οι κάτοικοι τα οικονομικά οφέλη του τουρισμού, τόσο πιο έντονα αντιλαμβάνονται και τις πιέσεις που δημιουργούνται στην εύρεση κατοικίας. Η συσχέτιση αυτή αναδεικνύει μια σημαντική αντίφαση, η τουριστική ανάπτυξη, ενώ ενισχύει την τοπική οικονομία, φαίνεται ταυτόχρονα να επιβαρύνει τη διαθεσιμότητα και την οικονομική προσιτότητα της κατοικίας. Επομένως, τα θετικά οικονομικά αποτελέσματα του τουρισμού συνοδεύονται από κοινωνικές επιβαρύνσεις, οι οποίες επηρεάζουν άμεσα την καθημερινότητα των κατοίκων.

Συνολικά, τα αποτελέσματα της ανάλυσης συσχέτισης δείχνουν ότι οι μεταβλητές της έρευνας συνδέονται στενά μεταξύ τους και αποκαλύπτουν τις διαφορετικές συνέπειες της τουριστικής ανάπτυξης και της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η ισχυρή σχέση ανάμεσα στη στέγαση και την ποιότητα ζωής δείχνει ότι το στεγαστικό πρόβλημα επηρεάζει σημαντικά το πώς οι κάτοικοι βιώνουν τον τουρισμό στην καθημερινότητά τους. Ταυτόχρονα, η συσχέτιση μεταξύ οικονομικών και στεγαστικών επιδράσεων αναδεικνύει ότι η οικονομική ανάπτυξη δεν είναι απαραίτητα συμβατή με τη βελτίωση της κοινωνικής ευημερίας.

Οι συνέπειες της βραχυχρόνιας μίσθωσης στη στεγαστική αγορά δεν αποτελούν μια δευτερεύουσα ή έμμεση επίπτωση της τουριστικής ανάπτυξης, αλλά έναν παράγοντα που επηρεάζει άμεσα την καθημερινότητα και την ευημερία των κατοίκων. Η αύξηση των ενοικίων, η μείωση της διαθεσιμότητας κατοικιών και η δυσκολία πρόσβασης σε προσιτή στέγη φαίνεται να έχουν καθοριστική σημασία για τον τρόπο με τον οποίο οι κάτοικοι αξιολογούν την ποιότητα ζωής τους.

Το αποτέλεσμα αυτό αναδεικνύει ότι η έννοια της ποιότητας ζωής δεν περιορίζεται αποκλειστικά σε οικονομικές διαστάσεις, αλλά συνδέεται στενά με την ικανότητα των ατόμων να καλύπτουν βασικές ανάγκες, όπως η πρόσβαση σε κατάλληλη και οικονομικά προσιτή κατοικία. Η διασφάλιση συνθηκών στεγαστικής επάρκειας αποτελεί βασική προϋπόθεση για τη διατήρηση της κοινωνικής ευημερίας και της βιωσιμότητας των τοπικών κοινοτήτων.

Παράλληλα, τα αποτελέσματα της παλινδρόμησης δείχνουν ότι η οικονομική ανάπτυξη που συνδέεται με τον τουρισμό δεν είναι από μόνη της επαρκής για τη βελτίωση

της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Αντίθετα, τα ευρήματα υποδηλώνουν ότι όταν τα οικονομικά οφέλη συνοδεύονται από αυξημένες πιέσεις στη στεγαστική αγορά, οι αρνητικές συνέπειες είναι πιθανό να υπερτερούν των θετικών επιδράσεων.

Τέλος, σύμφωνα με τα παραπάνω, ενισχύεται η σημασία της υιοθέτησης μιας ολοκληρωμένης προσέγγισης στη διαχείριση της τουριστικής ανάπτυξης, η οποία θα λαμβάνει υπόψη όχι μόνο τα οικονομικά οφέλη, αλλά και τις κοινωνικές και στεγαστικές επιπτώσεις. Η κατανόηση του τρόπου με τον οποίο συνδέονται οι μεταβλητές βοηθά στην καλύτερη ερμηνεία των αποτελεσμάτων της έρευνας και μπορεί να αποτελέσει βάση για τον σχεδιασμό πολιτικών που μπορούν να βελτιώσουν την ποιότητα ζωής των κατοίκων.

5.7.2 Παλινδρόμηση

Σε αυτήν την υποενότητα παρουσιάζεται η ανάλυση γραμμικής παλινδρόμησης, η οποία χρησιμοποιήθηκε για να εξεταστεί κατά πόσο οι στεγαστικές επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης επηρεάζουν την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Η ποιότητα ζωής χρησιμοποιήθηκε ως εξαρτημένη μεταβλητή, ενώ η στέγαση ως ανεξάρτητη μεταβλητή.

Πίνακας 13: Ανάλυση Διακύμανσης (ANOVA) της Γραμμικής Παλινδρόμησης

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	231.143	1	231.143	1423.369	<0.001
Residual	61.871	381	0.162		
Total	293.015	382			

Σύμφωνα με τον Πίνακα 13, τα αποτελέσματα της ανάλυσης έδειξαν ότι το μοντέλο είναι στατιστικά σημαντικό, όπως προκύπτει από τον πίνακα ANOVA ($F = 1423.369$, $p < 0.001$). Το υψηλό επίπεδο του δείκτη F υποδηλώνει ότι η ανεξάρτητη μεταβλητή συμβάλλει ουσιαστικά στην ερμηνεία της διακύμανσης της εξαρτημένης μεταβλητής.

Πίνακας 14: Αποτελέσματα Γραμμικής Παλινδρόμησης

Μεταβλητή	B	Beta	t	Sig.
Στέγαση	-0.712	-0.888	-37.728	<0.001

Όσον αφορά τους συντελεστές παλινδρόμησης (Πίνακας 14), η μεταβλητή της στέγασης παρουσιάζει έντονη αρνητική επίδραση στην ποιότητα ζωής ($\beta = -0.888$, $p < 0.001$). Ο αρνητικός συντελεστής δείχνει ότι όσο αυξάνονται τα προβλήματα που σχετίζονται με τη στέγαση, τόσο μειώνεται η ποιότητα ζωής των κατοίκων.

Σύμφωνα με τον Field (2009), ο μη τυποποιημένος συντελεστής παλινδρόμησης (B) εκφράζει τη μεταβολή της εξαρτημένης μεταβλητής για κάθε μία μονάδα μεταβολής της ανεξάρτητης μεταβλητής, ενώ ο τυποποιημένος συντελεστής (Beta) χρησιμοποιείται για τη σύγκριση της σχετικής ισχύος των μεταβλητών ανεξάρτητα από τις μονάδες μέτρησης. Με βάση τα αποτελέσματα της παρούσας έρευνας, ο μη τυποποιημένος συντελεστής ($B = -0.712$) υποδηλώνει ότι για κάθε μία μονάδα αύξησης στη μεταβλητή της στέγασης, η ποιότητα ζωής μειώνεται κατά 0.712 μονάδες, διατηρώντας σταθερές τις υπόλοιπες συνθήκες.

«Διερεύνηση των απόψεων και αντιλήψεων των μόνιμων κατοίκων του Νομού Χανίων για τις επιδράσεις του τουρισμού και των βραχυχρόνιων μισθώσεων στη διαβίωσή τους»

Επιπλέον, η ιδιαίτερα υψηλή τιμή του τυποποιημένου συντελεστή ($\beta = -0.888$) καταδεικνύει ότι η στέγαση αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους παράγοντες που επηρεάζουν την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Το εύρημα αυτό ενισχύεται και από τη στατιστική σημαντικότητα του αποτελέσματος ($p < 0.001$), η οποία επιβεβαιώνει ότι η σχέση πολύ πιθανόν είναι πραγματική και όχι τυχαία.

Συνολικά, τα αποτελέσματα της παλινδρόμησης φανερώνουν ότι η αύξηση των πιέσεων στη στεγαστική αγορά, όπως η αύξηση των ενοικίων και η μείωση της διαθεσιμότητας κατοικιών, συνδέεται άμεσα με τη σημαντική υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων.

Η ιδιαίτερα υψηλή αρνητική επίδραση της μεταβλητής της στέγασης στην ποιότητα ζωής αναδεικνύει ότι η κατοικία δεν αποτελεί απλώς μία οικονομική παράμετρο, αλλά μία θεμελιώδη διάσταση της κοινωνικής ευημερίας. Η δυνατότητα πρόσβασης σε κατάλληλη και οικονομικά προσιτή κατοικία συνδέεται άμεσα με τη σταθερότητα της καθημερινής ζωής, την οικονομική ασφάλεια και τη συνολική ευημερία των κατοίκων. Επομένως, οι πιέσεις που ασκούνται στη στεγαστική αγορά δεν περιορίζονται μόνο στην αύξηση του κόστους στέγασης, αλλά επηρεάζουν ευρύτερα την κοινωνική και οικονομική ζωή των τοπικών κοινοτήτων.

Το αποτέλεσμα αυτό υποδηλώνει ότι η οικονομική ανάπτυξη που προκύπτει από την τουριστική δραστηριότητα δεν αρκεί για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, όταν συνοδεύεται από περιορισμό της πρόσβασης σε προσιτή κατοικία. Αντίθετα, η εξασφάλιση πρόσβασης σε προσιτή κατοικία αποτελεί βασικό στοιχείο για την επίτευξη κοινωνικής ευημερίας και της μακροχρόνιας βιωσιμότητας των τοπικών κοινωνιών. Επομένως, η στεγαστική διάσταση αναδεικνύεται ως ένας από τους σημαντικότερους παράγοντες που καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι κάτοικοι αξιολογούν τις επιπτώσεις της τουριστικής ανάπτυξης στην καθημερινότητά τους.

Παράλληλα, το εύρημα αυτό αναδεικνύει ότι οι συνέπειες της βραχυχρόνιας μίσθωσης δεν περιορίζονται μόνο στην αγορά κατοικίας, αλλά επεκτείνονται και σε ευρύτερες πτυχές της κοινωνικής ζωής. Η δυσκολία πρόσβασης σε προσιτή στέγη μπορεί να επηρεάσει τη δυνατότητα παραμονής των μόνιμων κατοίκων στον τόπο κατοικίας του και να ενισχύσει τις κοινωνικές ανισότητες.

Τα αποτελέσματα της έρευνας ενισχύουν τα συμπεράσματα προηγούμενων ερευνών, οι οποίες έχουν δείξει ότι η εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων συνδέεται με αυξημένες πιέσεις στη στεγαστική αγορά και με αρνητικές επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής των κατοίκων (Wachsmuth & Weisler, 2018; Cocola-Gant & Gago, 2021). Επομένως, η διασφάλιση της πρόσβασης σε προσιτή κατοικία αναδεικνύεται σε βασική προϋπόθεση για την επίτευξη μιας περισσότερο ισορροπημένης και βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης.

5.8 ΕΕ4: Διαφορές ανά επίπεδο Τουριστική Έντασης

Η παρούσα ενότητα εξετάζει κατά πόσο οι αντιλήψεις των κατοίκων διαφοροποιούνται ανάλογα με το επίπεδο τουριστικής έντασης της περιοχής κατοικίας τους. Συγκεκριμένα, διερευνάται εάν οι κάτοικοι περιοχών με υψηλή, μέση ή χαμηλή τουριστική δραστηριότητα εμφανίζουν διαφορετικές αντιλήψεις σχετικά με τις οικονομικές επιδράσεις του τουρισμού, την επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην ποιότητα ζωής και τις επιπτώσεις στη στέγαση. Για τον σκοπό αυτό εφαρμόστηκε η ανάλυση διακύμανσης ενός παράγοντα (One-Way ANOVA), η οποία επιτρέπει τη σύγκριση των μέσων όρων μεταξύ περισσότερων από δύο ανεξάρτητων ομάδων και τον έλεγχο ύπαρξης στατιστικά

«Διερεύνηση των απόψεων και αντιλήψεων των μόνιμων κατοίκων του Νομού Χανίων για τις επιδράσεις του τουρισμού και των βραχυχρόνιων μισθώσεων στη διαβίωσή τους»

σημαντικών διαφορών μεταξύ τους (Field, 2009). Η μέθοδος αυτή υπολογίζει τη στατιστική F, η οποία δείχνει αν οι διαφορές που παρατηρούνται μεταξύ των ομάδων είναι πραγματικές ή αν οφείλονται στην τύχη (Field, 2009).

Στην παρούσα ανάλυση, οι συμμετέχοντες κατηγοριοποιήθηκαν σε τρεις ομάδες με βάση το επίπεδο τουριστικής έντασης της περιοχής κατοικίας τους (υψηλή, μέση και χαμηλή ένταση). Στη συνέχεια ελέγχθηκε εάν οι αντιλήψεις τους διαφέρουν ως προς τρεις βασικές διαστάσεις: τις οικονομικές επιδράσεις της τουριστικής ανάπτυξης, την επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην ποιότητα ζωής και στη στέγαση.

Πίνακας 15: Αποτελέσματα ANOVA

Μεταβλητή	F	Sig.
Οικονομικές επιδράσεις	0.236	0.790
Ποιότητα ζωής	0.469	0.626
Στέγαση	0.382	0.683

Τα αποτελέσματα της ανάλυσης διακύμανσης, όπως παρουσιάζονται στον Πίνακα 15, δείχνουν ότι για καμία από τις εξεταζόμενες μεταβλητές δεν προκύπτουν στατιστικά σημαντικές διαφορές μεταξύ των ομάδων. Συγκεκριμένα, για τις οικονομικές επιδράσεις προκύπτει $F = 0.236$ με επίπεδο σημαντικότητας $p = 0.790$, για την ποιότητα ζωής $F = 0.469$ με $p = 0.626$, ενώ για τη στέγαση $F = 0.382$ με $p = 0.683$. Σε όλες τις περιπτώσεις, οι τιμές του p είναι σημαντικά μεγαλύτερες από το επίπεδο σημαντικότητας 0.05, γεγονός που υποδηλώνει ότι δεν απορρίπτεται η μηδενική υπόθεση και, συνεπώς, δεν υπάρχουν στατιστικά σημαντικές διαφορές μεταξύ των ομάδων.

Το αποτέλεσμα αυτό θεωρείται ιδιαίτερα ενδιαφέρον, καθώς δεν επιβεβαιώνει την αρχική εκτίμηση ότι οι κάτοικοι περιοχών με αυξημένη τουριστική ένταση θα είχαν πιο έντονες σε σύγκριση με όσους διαμένουν σε περιοχές με χαμηλότερα επίπεδα τουριστικής δραστηριότητας. Η έλλειψη διαφορών δείχνει ότι οι επιπτώσεις της τουριστικής ανάπτυξης και της βραχυχρόνιας μίσθωσης επηρεάζουν γενικότερα την περιοχή και δεν περιορίζονται μόνο σε συγκεκριμένες τουριστικές ζώνες.

Πιθανώς, η τουριστική δραστηριότητα στα Χανιά έχει λάβει τέτοια έκταση ώστε οι επιπτώσεις της να επηρεάζουν συνολικά τον νομό και όχι μόνο συγκεκριμένες περιοχές υψηλής επισκεψιμότητας. Η αύξηση των ενοικίων, η μείωση της διαθεσιμότητας κατοικιών, η επιβάρυνση των υποδομών και οι αλλαγές στην καθημερινότητα των κατοίκων αποτελούν θέματα που επηρεάζουν το σύνολο της τοπικής κοινωνίας, ανεξάρτητα από την περιοχή κατοικίας τους.

Επιπλέον, το αποτέλεσμα αυτό μπορεί να σχετίζεται με τη ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων σε ευρύτερες περιοχές, πέρα από τα παραδοσιακά τουριστικά κέντρα. Σε αντίθεση με το παρελθόν, όπου ο τουρισμός περιοριζόταν κυρίως σε συγκεκριμένες περιοχές, η ανάπτυξη πλατφορμών όπως η Airbnb έχει επεκτείνει τη τουριστική φιλοξενία και σε περιοχές όπου κατοικούν μόνιμοι κάτοικοι. Ως αποτέλεσμα, ακόμη και περιοχές με χαμηλότερη τουριστική ένταση επηρεάζονται από τις συνέπειες της τουριστικής ανάπτυξης.

Παράλληλα, οι παρόμοιες απόψεις δείχνουν ότι οι κάτοικοι έχουν διαμορφώσει κοινή στάση απέναντι στο φαινόμενο, είτε επηρεάζονται άμεσα είτε έμμεσα από τον τουρισμό. Η αυξημένη συζήτηση για το θέμα της στέγασης και των βραχυχρόνιων μισθώσεων και οι εμπειρίες από το ευρύτερο κοινωνικό περιβάλλον μπορεί να επηρεάζουν τις αντιλήψεις των κατοίκων, οδηγώντας σε κοινές αντιλήψεις.

Αξιίζει επίσης να σημειωθεί ότι το αποτέλεσμα αυτό ενισχύει τα ευρήματα της προηγούμενης ανάλυσης, σύμφωνα με τα οποία οι επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στη στέγαση και στην ποιότητα ζωής είναι ιδιαίτερα έντονες. Το γεγονός ότι αυτές οι αντιλήψεις δεν διαφοροποιούνται ανάλογα με το επίπεδο τουριστικής έντασης υποδηλώνει ότι πρόκειται για ένα γενικευμένο κοινωνικό ζήτημα και όχι για ένα τοπικά περιορισμένο φαινόμενο.

Το εύρημα αυτό διαφοροποιείται από τα αποτελέσματα των Lança et al. (2025), οι οποίοι διαπίστωσαν ότι η τουριστική ένταση αποτελεί παράγοντα διαφοροποίησης των αντιλήψεων των κατοίκων, καθώς οι κάτοικοι περιοχών με υψηλή τουριστική ένταση αντιλαμβάνονταν εντονότερα τόσο τις θετικές όσο και τις αρνητικές επιδράσεις του τουρισμού. Αντίθετα, στην περίπτωση των Χανίων, η απουσία διαφορών ενδέχεται να υποδηλώνει ότι οι συνέπειες της τουριστικής ανάπτυξης έχουν πλέον γενικευτεί και επηρεάζουν το σύνολο της τοπικής κοινωνίας, ανεξάρτητα από τον βαθμό τουριστικής έντασης της περιοχής κατοικίας των συμμετεχόντων.

Συνολικά, τα αποτελέσματα της ανάλυσης διακύμανσης αποδεικνύουν ότι οι αντιλήψεις των κατοίκων των Χανίων σχετικά με τις οικονομικές επιδράσεις του τουρισμού, την ποιότητα ζωής και τη στέγαση είναι σε μεγάλο βαθμό κοινές. Οι επιπτώσεις της τουριστικής ανάπτυξης και της βραχυχρόνιας μίσθωσης επηρεάζουν συνολικά την κοινωνία, γεγονός που δείχνει την ανάγκη για συνολικές και όχι μεμονωμένες πολιτικές παρεμβάσεις.

Κεφάλαιο 6: Συμπεράσματα και Προτάσεις

6.1 Συμπεράσματα

Η παρούσα έρευνα είχε ως βασικό στόχο τη διερεύνηση των αντιλήψεων των κατοίκων των Χανίων σχετικά με τις οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές επιδράσεις της τουριστικής ανάπτυξης, καθώς και τον ρόλο της βραχυχρόνιας μίσθωσης στη διαμόρφωση της ποιότητας ζωής και της στεγαστικής αγοράς. Τα αποτελέσματα της έρευνας δίνουν μια σαφή εικόνα των επιδράσεων αυτών και αναδεικνύουν τις βασικές δυσκολίες που αντιμετωπίζουν οι τοπικές κοινωνίες σε περιοχές με έντονη τουριστική δραστηριότητα. Αρχικά, σχετικά με τις οικονομικές επιδράσεις, τα αποτελέσματα δείχνουν ότι οι κάτοικοι έχουν τόσο θετικές όσο και αρνητικές αντιλήψεις. Από τη μία πλευρά, ο τουρισμός αναγνωρίζεται ως σημαντικός παράγοντας ενίσχυσης της τοπικής οικονομίας και δημιουργίας θέσεων εργασίας. Τα υψηλά ποσοστά συμφωνίας ως προς αυτές τις διαστάσεις υποδηλώνουν ότι οι κάτοικοι θεωρούν τον τουρισμό ως βασικό μοχλό ανάπτυξης και οικονομικής δραστηριότητας. Η συμβολή του τουρισμού στην αύξηση της απασχόλησης και στην οικονομία της περιοχής αποτελεί ένα από τα πιο σταθερά και θετικά ευρήματα της έρευνας.

Ωστόσο, η θετική αυτή εικόνα δεν μεταφέρεται με την ίδια ένταση στο επίπεδο της ατομικής ευημερίας. Η χαμηλή συμφωνία ως προς τη βελτίωση του βιοτικού επιπέδου υποδηλώνει ότι τα οικονομικά οφέλη δεν κατανέμονται ισότιμα στο σύνολο του πληθυσμού. Το αποτέλεσμα αυτό δείχνει ότι η οικονομική ανάπτυξη δεν φαίνεται να βελτιώνει στον ίδιο βαθμό την καθημερινή ζωή των κατοίκων. Φαίνεται ότι η αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας συνοδεύεται από παράγοντες όπως η αύξηση του κόστους ζωής, η ενίσχυση των ανισοτήτων και η συγκέντρωση των κερδών σε συγκεκριμένες ομάδες, γεγονός που δείχνει ότι τα οφέλη δεν κατανέμονται ισότιμα στην τοπική κοινωνία.

Σε ό,τι αφορά τις κοινωνικές επιδράσεις, τα ευρήματα της έρευνας υπογραμμίζουν τον έντονο αντίκτυπο της τουριστικής ανάπτυξης στην καθημερινότητα των κατοίκων. Τα υψηλά επίπεδα συμφωνίας σχετικά με τον συνωστισμό, τα κυκλοφοριακά προβλήματα και την επιβάρυνση των δημόσιων χώρων υποδηλώνουν ότι η αυξημένη τουριστική κίνηση δημιουργεί σημαντικές πιέσεις στον αστικό ιστό. Οι κάτοικοι βιώνουν άμεσα τις συνέπειες του μεγάλου βαθμού επισκεψιμότητας τουριστών στα Χανιά, γεγονός που επηρεάζει αρνητικά την ποιότητα ζωής τους.

Παράλληλα, η ύπαρξη εντάσεων μεταξύ κατοίκων και επισκεπτών, αν και δεν εμφανίζεται ως έντονο φαινόμενο, αποτελεί ένδειξη κοινωνικών τριβών που ενδέχεται να ενταθούν στο μέλλον. Η περιορισμένη αναγνώριση των θετικών κοινωνικών επιδράσεων, όπως η πολιτισμική ανταλλαγή και η αναβίωση παραδόσεων, υποδηλώνει ότι τα οφέλη αυτά δεν είναι επαρκώς ισχυρά ώστε να αντισταθμίσουν τις αρνητικές συνέπειες της τουριστικής δραστηριότητας.

Τα περιβαλλοντικά ευρήματα ενισχύουν περαιτέρω την εικόνα της επιβάρυνσης. Η αύξηση των απορριμμάτων και των κυκλοφοριακών προβλημάτων φανερώνει ότι οι υφιστάμενες υποδομές δεν επαρκούν για να υποστηρίξουν τον αυξανόμενο αριθμό επισκεπτών. Το αποτέλεσμα αυτό δείχνει την ανάγκη για καλύτερο σχεδιασμό και αποτελεσματικότερη διαχείριση των πόρων, καθώς και για εφαρμογή πρακτικών βιώσιμης ανάπτυξης.

Ιδιαίτερα σημαντικά είναι και τα ευρήματα που αφορούν τη βραχυχρόνια μίσθωση. Η δραστηριότητα αυτή φαίνεται να επηρεάζει σημαντικά την ποιότητα ζωής των κατοίκων, κυρίως μέσω της αύξησης του θορύβου, της επιβάρυνσης των υποδομών και της αλλοίωσης της καθημερινής ζωής. Η συνεχής εναλλαγή επισκεπτών δημιουργεί ένα αίσθημα αστάθειας και μειώνει το αίσθημα κοινότητας στις γειτονιές.

Το πιο κρίσιμο εύρημα της έρευνας αφορά τη στέγαση. Τα αποτελέσματα δείχνουν ξεκάθαρα ότι η βραχυχρόνια μίσθωση συνδέεται με αύξηση των ενοικίων, μείωση της διαθεσιμότητας κατοικιών και δυσκολία πρόσβασης σε προσιτή στέγη. Η υψηλή συμφωνία των κατοίκων σε αυτές τις διαστάσεις, σε συνδυασμό με την πολύ υψηλή αξιοπιστία της κλίμακας, επιβεβαιώνει τη σοβαρότητα του προβλήματος.

Η ανάλυση συσχέτισης και παλινδρόμησης επιβεβαιώνει και ενισχύει τα παραπάνω ευρήματα. Η ισχυρή αρνητική σχέση μεταξύ της στεγαστικής πίεσης και της ποιότητας ζωής υποδηλώνει ότι η στέγαση αποτελεί τον βασικό παράγοντα που επηρεάζει αρνητικά την καθημερινότητα των κατοίκων. Ειδικότερα, όσο αυξάνονται οι πιέσεις στη στεγαστική αγορά, τόσο μειώνεται η ποιότητα ζωής.

Επιπλέον, η θετική συσχέτιση μεταξύ των οικονομικών επιπτώσεων και της στεγαστικής πίεσης αναδεικνύει μια σημαντική αντίφαση. Η τουριστική ανάπτυξη ενισχύει την οικονομία, αλλά ταυτόχρονα δημιουργεί συνθήκες που επιβαρύνουν τους κατοίκους. Το εύρημα αυτό θέτει κρίσιμα ερωτήματα σχετικά με τη βιωσιμότητα του υφιστάμενου μοντέλου ανάπτυξης.

Τέλος, η ανάλυση διακύμανσης έδειξε ότι οι αντιλήψεις των κατοίκων δεν διαφοροποιούνται σημαντικά ανάλογα με το επίπεδο τουριστικής έντασης. Το γεγονός αυτό υποδηλώνει ότι οι επιπτώσεις της τουριστικής ανάπτυξης και της βραχυχρόνιας μίσθωσης επηρεάζουν ευρύτερα την τοπική κοινωνία και δεν περιορίζονται μόνο σε συγκεκριμένες περιοχές.

Τα ευρήματα της παρούσας έρευνας είναι συμβατά με τη Θεωρία της Κοινωνικής Ανταλλαγής (Social Exchange Theory), σύμφωνα με την οποία οι κάτοικοι διαμορφώνουν τις στάσεις τους απέναντι στον τουρισμό αξιολογώντας τα οφέλη και τις αρνητικές επιδράσεις που απορρέουν από αυτόν. Συγκεκριμένα, παρότι οι συμμετέχοντες αναγνώρισαν τη συμβολή του τουρισμού στην οικονομική ανάπτυξη και στην απασχόληση, εξέφρασαν παράλληλα έντονες ανησυχίες σχετικά με τις κοινωνικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις, καθώς και με τις συνέπειες της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην ποιότητα ζωής και ιδιαίτερα στη στεγαστική αγορά. Το γεγονός αυτό υποδηλώνει ότι οι αρνητικές επιδράσεις που βιώνουν οι κάτοικοι επηρεάζουν σημαντικά τη συνολική αξιολόγηση της τουριστικής ανάπτυξης, επιβεβαιώνοντας όσα υποστηρίζει η Θεωρία της Κοινωνικής Ανταλλαγής.

Συνολικά, η έρευνα καταδεικνύει ότι η τουριστική ανάπτυξη, αν και δημιουργεί σημαντικά οικονομικά οφέλη, συνοδεύεται από σοβαρές κοινωνικές, περιβαλλοντικές και στεγαστικές επιπτώσεις, οι οποίες επηρεάζουν άμεσα τη βιωσιμότητα των τοπικών κοινοτήτων.

Συμπεραίνεται, ότι υπάρχει ανάγκη για την υιοθέτηση ενός περισσότερο ισορροπημένου και βιώσιμου μοντέλου τουριστικής ανάπτυξης, το οποίο θα διασφαλίζει ότι τα οικονομικά οφέλη του τουρισμού θα συνοδεύονται από την προστασία της ποιότητας ζωής των κατοίκων και τη διατήρηση της κοινωνικής ευημερίας. Η αποτελεσματική διαχείριση των επιπτώσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης και η αντιμετώπιση των πιέσεων στη στεγαστική αγορά αποτελούν βασικές προϋποθέσεις για τη μακροχρόνια βιωσιμότητα των τουριστικών προορισμών.

Επιπλέον, τα ευρήματα της παρούσας έρευνας αναδεικνύουν τη σημασία της ενεργού συμμετοχής των κατοίκων στις διαδικασίες λήψης αποφάσεων που σχετίζονται με

την τουριστική ανάπτυξη. Η ενσωμάτωση των απόψεων και των αναγκών των τοπικών κοινωνιών μπορεί να συμβάλει στη διαμόρφωση πολιτικών που ανταποκρίνονται καλύτερα στις πραγματικές συνθήκες και προκλήσεις που αντιμετωπίζουν οι κάτοικοι. Παράλληλα, η συνεχής παρακολούθηση των κοινωνικών επιπτώσεων του τουρισμού κρίνεται απαραίτητη, καθώς οι επιδράσεις της τουριστικής δραστηριότητας και των βραχυχρόνιων μισθώσεων μεταβάλλονται διαχρονικά και επηρεάζονται από τις οικονομικές και κοινωνικές εξελίξεις.

Η διατήρηση μιας ισορροπίας μεταξύ της οικονομικής ανάπτυξης και της κοινωνικής ευημερίας αποτελεί βασική προϋπόθεση για τη μακροχρόνια βιωσιμότητα των τουριστικών προορισμών. Η επιδίωξη της οικονομικής μεγέθυνσης δεν θα πρέπει να πραγματοποιείται εις βάρος της ποιότητας ζωής των κατοίκων, της πρόσβασης σε προσιτή κατοικία και της κοινωνικής συνοχής. Επιπλέον, η προστασία της τοπικής ταυτότητας και η διατήρηση της συνοχής των κοινοτήτων αποτελούν σημαντικές διαστάσεις της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης. Η διατήρηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε περιοχής, καθώς και η ενίσχυση της σχέσης των κατοίκων με τον τόπο τους, μπορούν να συμβάλλουν στη διατήρηση της αυθεντικότητας των προορισμών και στην ενίσχυση της κοινωνικής αποδοχής της τουριστικής δραστηριότητας. Υπό αυτή την έννοια, η επίτευξη μιας περισσότερο ισορροπημένης μορφής τουριστικής ανάπτυξης προϋποθέτει όχι μόνο οικονομική αποτελεσματικότητα, αλλά και κοινωνική ευαισθησία και μακροπρόθεσμο σχεδιασμό.

Παράλληλα, η έρευνα υπογραμμίζει ότι οι επιπτώσεις του τουρισμού και των βραχυχρόνιων μισθώσεων δεν είναι στατικές, αλλά μεταβάλλονται ανάλογα με τις οικονομικές, κοινωνικές και τεχνολογικές εξελίξεις. Για τον λόγο αυτό, είναι απαραίτητη η συνεχής αξιολόγηση των συνεπειών της τουριστικής δραστηριότητας, ώστε να εντοπίζονται έγκαιρα πιθανά προβλήματα και να λαμβάνονται τα κατάλληλα μέτρα αντιμετώπισης.

Επιπρόσθετα, η διασφάλιση της κοινωνικής αποδοχής της τουριστικής ανάπτυξης αποτελεί σημαντικό παράγοντα για τη διατήρηση της ανταγωνιστικότητας των τουριστικών προορισμών. Οι κάτοικοι αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της τουριστικής εμπειρίας και η ικανοποίησή τους επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό τη συνολική εικόνα και την αυθεντικότητα ενός προορισμού. Επομένως, η διατήρηση ισορροπίας μεταξύ των αναγκών των επισκεπτών και της καθημερινότητας των κατοίκων αποκτά ιδιαίτερη σημασία.

Αξίζει επίσης να σημειωθεί ότι τα αποτελέσματα της παρούσας έρευνας θα πρέπει να ερμηνεύονται λαμβάνοντας υπόψη ορισμένους περιορισμούς. Η έρευνα πραγματοποιήθηκε αποκλειστικά στον Νομό Χανίων και αποτυπώνει τις αντιλήψεις των κατοίκων κατά τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Επιπλέον, οι αντιλήψεις των κατοίκων ενδέχεται να μεταβάλλονται διαχρονικά, καθώς οι οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες, καθώς και η τουριστική δραστηριότητα, εξελίσσονται συνεχώς. Παρά τους περιορισμούς αυτούς, η παρούσα μελέτη συμβάλλει στην καλύτερη κατανόηση των επιπτώσεων της τουριστικής ανάπτυξης και της βραχυχρόνιας μίσθωσης στις τοπικές κοινωνίες.

6.2 Συσχέτιση των ευρημάτων με τη Θεωρία της Κοινωνικής Ανταλλαγής

Τα ευρήματα της παρούσας έρευνας μπορούν να ερμηνευθούν με βάση τη Θεωρία της Κοινωνικής Ανταλλαγής (Social Exchange Theory), η οποία υποστηρίζει ότι οι στάσεις των κατοίκων απέναντι στον τουρισμό επηρεάζονται από την αντίληψή τους σχετικά με την ισορροπία μεταξύ των ωφελειών που αποκομίζουν και των επιβαρύνσεων λόγω της τουριστικής ανάπτυξης. Σύμφωνα με τη θεωρία, όταν τα αντιληπτά οφέλη υπερτερούν των

«Διερεύνηση των απόψεων και αντιλήψεων των μόνιμων κατοίκων του Νομού Χανίων για τις επιδράσεις του τουρισμού και των βραχυχρόνιων μισθώσεων στη διαβίωσή τους»

αρνητικών συνεπειών, οι κάτοικοι τείνουν να υιοθετούν θετικές στάσεις απέναντι στον τουρισμό. Αντίθετα, όταν οι αρνητικές επιδράσεις θεωρούνται σημαντικότερες, οι κάτοικοι εμφανίζονται λιγότερο θετικοί απέναντι στην τουριστική ανάπτυξη (Ap, 1992).

Η παρούσα μελέτη δείχνει ότι οι κάτοικοι των Χανίων αναγνωρίζουν τη σημαντική συμβολή του τουρισμού στην τοπική οικονομία και στη δημιουργία θέσεων εργασίας. Ωστόσο, τα οικονομικά οφέλη δεν φαίνεται να συνοδεύονται από αντίστοιχη βελτίωση της ποιότητας ζωής, γεγονός που υποδηλώνει ότι οι κάτοικοι δεν αξιολογούν αποκλειστικά τις οικονομικές διαστάσεις του τουρισμού, αλλά λαμβάνουν υπόψη και τις συνέπειες που αυτός έχει στην καθημερινότητά τους. Η αύξηση του κόστους ζωής, οι πιέσεις στις υποδομές, ο συνωστισμός και οι δυσκολίες πρόσβασης σε προσιτή κατοικία φαίνεται να περιορίζουν τη συνολική θετική αξιολόγηση της τουριστικής ανάπτυξης.

Ιδιαίτερα σημαντική είναι η διαπίστωση ότι οι στεγαστικές επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης συνδέονται στενά με την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Η αύξηση των ενοικίων, η μείωση της διαθεσιμότητας κατοικιών και η δυσκολία εύρεσης προσιτής στέγης αποτελούν σημαντικές αρνητικές επιδράσεις, οι οποίες φαίνεται να επηρεάζουν την αντίληψη των κατοίκων για τη βιωσιμότητα του υφιστάμενου μοντέλου τουριστικής ανάπτυξης. Με βάση τη Θεωρία της Κοινωνικής Ανταλλαγής, η αρνητική αυτή αξιολόγηση είναι αναμενόμενη, καθώς οι κάτοικοι εκτιμούν ότι ορισμένα από τα κόστη της τουριστικής ανάπτυξης επηρεάζουν άμεσα την καθημερινή τους ζωή.

Τα αποτελέσματα αυτά είναι συμβατά με προηγούμενες μελέτες που έχουν εφαρμόσει τη Θεωρία της Κοινωνικής Ανταλλαγής στον τουρισμό. Οι Gursoy et al. (2002) έδειξαν ότι η υποστήριξη των κατοίκων προς την τουριστική ανάπτυξη διαμορφώνεται από παράγοντες όπως οι ανησυχίες τους σχετικά με τις επιπτώσεις του τουρισμού, οι περιβαλλοντικές τους αξίες, η αξιοποίηση των διαθέσιμων πόρων και η αντίληψή τους για τα οφέλη και τις αρνητικές συνέπειες της τουριστικής δραστηριότητας. Παράλληλα, η μελέτη των Nunkoo και Ramkissoon (2011) έδειξε ότι η υποστήριξη των κατοίκων προς την τουριστική ανάπτυξη επηρεάζεται από τα αντιληπτά οφέλη, το αντιληπτό κόστος και το επίπεδο ικανοποίησης από την κοινότητα στην οποία ζουν.

Ένα από τα σημαντικότερα συμπεράσματα της παρούσας έρευνας είναι ότι η στεγαστική διάσταση αναδεικνύεται ως ο βασικότερος παράγοντας που επηρεάζει την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Η πολύ ισχυρή αρνητική σχέση μεταξύ στεγαστικής πίεσης και ποιότητας ζωής υποδηλώνει ότι οι συνέπειες της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην αγορά κατοικίας δεν αποτελούν μια δευτερεύουσα επίπτωση της τουριστικής ανάπτυξης, αλλά έναν κεντρικό παράγοντα που επηρεάζει την καθημερινότητα και τη συνολική ευημερία των κατοίκων. Το εύρημα αυτό αναδεικνύει τη σημασία της κατοικίας ως βασικής προϋπόθεσης για τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη και υπογραμμίζει την ανάγκη υιοθέτησης πολιτικών που θα διασφαλίζουν την πρόσβαση των μόνιμων κατοίκων σε προσιτή στέγη.

Επομένως, τα αποτελέσματα της παρούσας έρευνας ενισχύουν τις βασικές παραδοχές της Θεωρίας της Κοινωνικής Ανταλλαγής και αναδεικνύουν ότι η βιωσιμότητα της τουριστικής ανάπτυξης δεν εξαρτάται αποκλειστικά από τα οικονομικά οφέλη που παράγει, αλλά και από τον τρόπο με τον οποίο αυτά κατανέμονται, καθώς και από την ικανότητα περιορισμού των κοινωνικών, περιβαλλοντικών και στεγαστικών πιέσεων που βιώνουν οι τοπικές κοινωνίες.

6.3 Προτάσεις Πολιτικής

Με βάση τα παραπάνω ευρήματα, καθίσταται αναγκαία η υιοθέτηση ολοκληρωμένων και στοχευμένων πολιτικών παρεμβάσεων.

Πρώτον, απαιτείται η θέσπιση ενός σαφούς και αποτελεσματικού ρυθμιστικού πλαισίου για τη βραχυχρόνια μίσθωση. Η ανεξέλεγκτη ανάπτυξη της δραστηριότητας αυτής δημιουργεί σημαντικές πιέσεις στη στεγαστική αγορά, γεγονός που καθιστά απαραίτητη την εφαρμογή μέτρων όπως ο περιορισμός του αριθμού ακινήτων ανά ιδιοκτήτη, η δημιουργία ζωνών ελέγχου βραχυχρόνιων μισθώσεων σε περιοχές υψηλής τουριστικής συγκέντρωσης και η ενίσχυση των ελέγχων. Οι ζώνες αυτές θα μπορούσαν να εφαρμοστούν κυρίως σε περιοχές με υψηλή συγκέντρωση καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, όπου οι πιέσεις στη στεγαστική αγορά είναι εντονότερες. Με τον τρόπο αυτό θα μπορούσε να διατηρηθεί μια καλύτερη ισορροπία μεταξύ της τουριστικής δραστηριότητας και των στεγαστικών αναγκών των μόνιμων κατοίκων.

Δεύτερον, η ενίσχυση της προσφοράς μακροχρόνιας κατοικίας αποτελεί κρίσιμο ζήτημα. Η παροχή φορολογικών κινήτρων για τη μακροχρόνια μίσθωση, καθώς και η ανάπτυξη προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας, καθώς και η δημιουργία προγραμμάτων στέγασης για εργαζομένους στον τουριστικό κλάδο μπορούν να συμβάλλουν στη σταθεροποίηση της αγοράς και στη βελτίωση της πρόσβασης των κατοίκων σε προσιτή στέγη. Τα προγράμματα αυτά θα μπορούσαν να υλοποιηθούν μέσω συνεργασίας μεταξύ τοπικής αυτοδιοίκησης, τουριστικών επιχειρήσεων και δημόσιων φορέων, με στόχο τη διασφάλιση αξιοπρεπών και οικονομικά προσιτών συνθηκών στέγασης για τους εποχικά εργαζόμενους.

Τρίτον, η εφαρμογή πολιτικών προστασίας των ενοικιαστών είναι ιδιαίτερα σημαντική. Μέτρα όπως η επιδότηση ενοικίου και η ρύθμιση των αυξήσεων μπορούν να περιορίσουν τις κοινωνικές ανισότητες και να προστατεύσουν τις ευάλωτες ομάδες.

Επίσης, είναι αναγκαία η ανάπτυξη μηχανισμών παρακολούθησης της τουριστικής έντασης και η υιοθέτηση δεικτών κοινωνικής φέρουσας ικανότητας, ώστε να αξιολογούνται συστηματικά οι επιπτώσεις του τουρισμού στην ποιότητα ζωής των κατοίκων και να εντοπίζονται έγκαιρα φαινόμενα υπερτουρισμού. Οι δείκτες αυτοί θα μπορούσαν να περιλαμβάνουν μεταβλητές όπως η διαθεσιμότητα κατοικιών, η εξέλιξη των ενοικίων, η κυκλοφοριακή συμφόρηση, η επιβάρυνση των υποδομών και η ικανοποίηση των κατοίκων από την ποιότητα ζωής τους.

Παράλληλα, απαιτείται η αναβάθμιση των αστικών υποδομών, με στόχο την καλύτερη διαχείριση της αυξημένης τουριστικής κίνησης. Η ενίσχυση των δημόσιων συγκοινωνιών, η βελτίωση της διαχείρισης απορριμμάτων και η εφαρμογή βιώσιμων τρόπων μετακίνησης αποτελούν βασικές προτεραιότητες.

Επιπρόσθετα, η προώθηση βιώσιμων μορφών τουρισμού μπορεί να συμβάλλει στη μείωση των πιέσεων. Η διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος, η ενίσχυση εναλλακτικών μορφών τουρισμού και η αποσυμφόρηση των δημοφιλών περιοχών μπορούν να οδηγήσουν σε πιο ισορροπημένη ανάπτυξη.

Επιπλέον, η ενεργή συμμετοχή των τοπικών κοινωνιών στη λήψη αποφάσεων είναι καθοριστικής σημασίας. Η ενσωμάτωση των απόψεων των κατοίκων μπορεί να συμβάλλει στη διαμόρφωση πολιτικών που ανταποκρίνονται στις πραγματικές ανάγκες και έχουν μεγαλύτερη αποδοχή από την τοπική κοινωνία.

Ωστόσο, η αποτελεσματικότητα των παραπάνω παρεμβάσεων προϋποθέτει τη συνεργασία μεταξύ της κεντρικής διοίκησης, της τοπικής αυτοδιοίκησης, των επιχειρήσεων του τουριστικού κλάδου και των τοπικών κοινωνιών. Η αντιμετώπιση των προκλήσεων που

συνδέονται με τη βραχυχρόνια μίσθωση και τη διατήρηση της ποιότητας ζωής απαιτεί συντονισμένες δράσεις και μακροπρόθεσμο σχεδιασμό.

Τέλος, σημαντικό είναι οι πολιτικές που εφαρμόζονται να βασίζονται σε συστηματική συλλογή δεδομένων και σε τακτική αξιολόγηση των επιπτώσεων της τουριστικής ανάπτυξης και της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η συνεχής παρακολούθηση των κοινωνικών, οικονομικών και στεγαστικών συνθηκών μπορεί να συμβάλλει στην έγκαιρη προσαρμογή των παρεμβάσεων και στην αποτελεσματικότερη αντιμετώπιση των προβλημάτων που προκύπτουν. Με τον τρόπο αυτό, θα είναι δυνατή η προσαρμογή των παρεμβάσεων στις μεταβαλλόμενες ανάγκες των τοπικών κοινωνιών και στις εξελίξεις της τουριστικής δραστηριότητας.

6.4 Προτάσεις για μελλοντική έρευνα

Μελλοντικές έρευνες θα μπορούσαν να επεκτείνουν την παρούσα μελέτη εξετάζοντας αντίστοιχα ζητήματα σε άλλους τουριστικούς προορισμούς της Ελλάδας, ώστε να καταστεί δυνατή η σύγκριση μεταξύ διαφορετικών περιοχών. Επιπλέον, θα ήταν χρήσιμη η υιοθέτηση μικτών ερευνητικών προσεγγίσεων, συνδυάζοντας ποσοτικές και ποιοτικές μεθόδους, προκειμένου να διερευνηθούν σε μεγαλύτερο βάθος οι εμπειρίες και οι αντιλήψεις των κατοίκων. Παράλληλα, μελλοντικές μελέτες θα μπορούσαν να συμπεριλάβουν τις απόψεις και άλλων εμπλεκόμενων ομάδων, όπως επιχειρηματιών, εργαζομένων στον τουρισμό και εκπροσώπων της τοπικής αυτοδιοίκησης. Τέλος, ενδιαφέρον θα παρουσίαζε η διερεύνηση των μακροχρόνιων επιπτώσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην ποιότητα ζωής και στη στεγαστική αγορά, καθώς και η αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας των πολιτικών ρύθμισης που εφαρμόζονται σε τουριστικές περιοχές.

Επιπλέον, ενδιαφέρον θα παρουσίαζε η διερεύνηση του τρόπου με τον οποίο διαφορετικές κοινωνικές ομάδες αντιλαμβάνονται τις επιπτώσεις της τουριστικής ανάπτυξης και της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η εξέταση παραγόντων όπως η ηλικία, η επαγγελματική κατάσταση, η σχέση των κατοίκων με τον τουριστικό κλάδο ή η ιδιότητά τους ως ιδιοκτητών ή ενοικιαστών κατοικίας θα μπορούσε να βοηθήσει στην καλύτερη κατανόηση των διαφοροποιήσεων που ενδέχεται να υπάρχουν μεταξύ διαφορετικών ομάδων του πληθυσμού. Παράλληλα, η αξιοποίηση διαχρονικών ερευνών θα επέτρεπε την παρακολούθηση των μεταβολών στις αντιλήψεις των κατοίκων και την αξιολόγηση του κατά πόσο οι κοινωνικές και στεγαστικές επιπτώσεις της τουριστικής ανάπτυξης μεταβάλλονται με την πάροδο του χρόνου. Με τον τρόπο αυτό, θα ήταν δυνατή η διαμόρφωση πιο στοχευμένων πολιτικών παρεμβάσεων, προσαρμοσμένων στις ιδιαίτερες ανάγκες των διαφορετικών κοινωνικών ομάδων.

Περαιτέρω ερευνητικό ενδιαφέρον θα μπορούσε να αποτελέσει η πραγματοποίηση συγκριτικών μελετών μεταξύ διαφορετικών τουριστικών προορισμών της Ελλάδας, προκειμένου να διερευνηθεί κατά πόσο οι επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης και της τουριστικής ανάπτυξης διαφοροποιούνται ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε περιοχής.

Βιβλιογραφικές Αναφορές

- Albuquerque, H., Quintela, J. A., & Marques, J. (2024). The Impact of Short-Term Rental Accommodation in Urban Tourism: A Comparative Analysis of Tourists' and Residents' Perspectives. *Urban Science*, 8(3), 83. <https://doi.org/10.3390/urbansci8030083>
- Ap, J. (1992). Residents' perceptions on tourism impacts. *Annals of tourism Research*, 19(4), 665-690. [https://doi.org/10.1016/0160-7383\(92\)90060-3](https://doi.org/10.1016/0160-7383(92)90060-3)
- Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2018). The sharing economy and housing affordability: Evidence from Airbnb. *EC*, 5. <https://doi.org/10.1145/3219166.3219180>
- Belarmino, A., Whalen, E., Koh, Y., & Bowen, J. T. (2017). Comparing guests' key attributes of peer-to-peer accommodations and hotels: mixed-methods approach. *Current Issues in Tourism*, 22(1), 1-7. <https://doi.org/10.1080/13683500.2017.1293623>
- Bhattacharjee, A. (2012). *Social science research: Principles, methods, and practices*. University of South Florida. https://digitalcommons.usf.edu/oa_textbooks/3/
- Bond, S., Rambaldi, A., Corcoran, J., Sigler, T., & Zou, F. (2023, June). *A Review of the Impacts of Short-term Rental Accommodation in Queensland*. <https://www.assc.co.uk/policy/a-review-of-the-impacts-of-short-term-rental-accommodation-in-queensland>
- Bunghez, C. L. (2016). The importance of tourism to a destination's economy. *Journal of Eastern Europe Research in Business & Economics*, 2016, 1-9. <https://doi.org/10.5171/2016.143495>
- Chevrier, O. (2024). The Impact of Airbnb Expansion on Real Estate Speculation in Marseille's Tourist Areas. *Law and Economy*, 3(10), 7-13. <https://www.paradigmpress.org/le/article/view/1367>
- Cocola-Gant, A., & Gago, A. (2021). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), 1671-1688. <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>
- Cocola-Gant, A., Hof, A., Smigiel, C., & Yrigoy, I. (2021). Short-term rentals as a new urban frontier—evidence from European cities. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), 1601-1608. <https://doi.org/10.1177/0308518X211042634>
- Costa, C., Stević, I. V. A. N. A., Veríssimo, M., & Silva, M. D. (2019). Short-term accommodation and overtourism in Portuguese urban centres. In *Overtourism: excesses, discontents and measures in travel and tourism* (pp. 167-189). Wallingford UK: CAB International. https://www.researchgate.net/publication/335602184_Short-term_accommodation_and_overtourism_in_Portuguese_urban_centres
- Cruz, R., Nobre, F., & Pereira dos Santos, J. (2025). The Economic Footprint of Short-Term Rentals on Local Economies: Evidence from Portugal. <https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4982275>
- DiNatale, S., Lewis, R., & Parker, R. (2018). Short-term rentals in small cities in Oregon: Impacts and regulations. *Land use policy*, 79, 407-423. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.08.023>
- Dolnicar, S. (2018). *Peer-to-Peer Accommodation Networks: Pushing the boundaries*. Oxford: Goodfellow Publishers Limited.

- <https://library.oapen.org/bitstream/handle/20.500.12657/30986/640674.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Dorđević, N., & Milićević, S. (2021). Residents' Perceptions of Economic Impacts of Tourism Development in Vrnjačka Banja, Serbia. In *SHS Web of Conferences* (Vol. 95, p. 01006). EDP Sciences. <https://doi.org/10.1051/shsconf/20219501006>
- European Union. (2021, October). *Flash Eurobarometer 495 - Short-term rentals in the EU*. <https://europa.eu/eurobarometer/surveys/detail/2279>
- Field, A. (2009). *Discovering statistics using IBM SPSS statistics* (3rd ed.). Sage publications limited. <https://www.drnishikantjha.com/papersCollection/Multivariate%20Data%20Analysis.pdf>
- Frent, C. (2016). An overview on the negative impacts of tourism. *Revista de turism-studii și cercetări în turism*(22). <https://revistadeturism.ro/index.php/rdt/article/view/290>
- Garau-Vadell, J. B., Gutierrez-Taño, D., & Diaz-Armas, R. (2018). Economic crisis and residents' perception of the impacts of tourism in mass tourism destinations. *Journal of destination marketing & management*, 7, 68-75. <https://doi.org/10.1016/j.jdmm.2016.08.008>
- Garza, N., & Hooton, C. (2017). A Comprehensive Look At Short-Term Rentals. *Internet Association. Washington, DC.*(2017). <https://ssrn.com/abstract=3015293>
- Godovykh, M., Fyall, A., & Pizam, A. (2025). Exploring the Impacts of Tourism on the Well-Being of Local Communities. *Sustainability*, 17(13), 5849. <https://doi.org/10.3390/su17135849>
- Golzar, J., Noor, S. and Tajik, O. (2002). Convenience Sampling. *International Journal of Education & Language Studies*, 1(2), 72-77. <https://doi.org/10.22034/ijels.2022.162981>
- Gottlieb, C. (2013). Residential Short-Term Rentals: Should Local Governments Regulate the "Industry"? *Planning & Environmental Law*, 65(2), 4-9. <https://doi.org/10.1080/15480755.2013.766496>
- Goundar, S. (2012). Chapter 3 - Research methodology and research method. In *Cloud Computing* (Vol. 1, pp. 1-47). https://www.researchgate.net/publication/333015026_Chapter_3_-_Research_Methodology_and_Research_Method
- Gračan, D. & Lučić, L. (2022). The impact of tourism development on the quality of life of the locals in a tourist destination. *Pomorstvo*, 36(1), 105-112. <https://doi.org/10.31217/p.36.1.12>
- Grant Thornton. (2019, Φεβρουάριος 05). Οικονομία διαμοιρασμού: Κοινωνικές επιπτώσεις, ρυθμιστικές παρεμβάσεις. <https://www.grant-thornton.gr/press-releases/2019/sharing-economy-2019/>
- 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. <https://doi.org/10.1080/01944363.2016.1249011>
- Gursoy, D., Jurowski, C., & Uysal, M. (2002). Resident attitudes: A structural modeling approach. *Annals of tourism research*, 29(1), 79-105. [https://doi.org/10.1016/S0160-7383\(01\)00028-7](https://doi.org/10.1016/S0160-7383(01)00028-7)

- Guttentag, D. (2013). Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192–1217. <https://doi.org/10.1080/13683500.2013.827159>
- Hair, J. F., Black, W. C., Babin, B. J., & Anderson, R. E. (2010). Overview of Multivariate Methods. In *Multivariate data analysis* (7th ed.). Pearson Prentice Hall. <https://www.drnishikantjha.com/papersCollection/Multivariate%20Data%20Analysis.pdf>
- Hania.news. (2025, 20 Σεπτεμβρίου). Χανιά / Τουρισμός: Οι δυσκολίες δεν μπορεί να κρυφτούν πια πίσω από την επιτυχία. Hania.news. Ανάκτηση 07 Δεκεμβρίου, 2025, από <https://hania.news/2025/09/20/655428/>
- Hasan, K. M. (2024). Quantitative methods in social science research: Systematic review of content analysis, survey and experiment methodologies. *SSRN Electronic Journal*. <https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4698175>
- Henama, U. S., & Apleni, L. (2020). Airbnb as a tourism supply chain champion for small businesses: the case of South Africa. In *Strategies for promoting sustainable hospitality and tourism services* (pp. 22-38). IGI Global. <https://doi.org/10.4018/978-1-7998-4330-6.ch002>
- Hidalgo, A., Riccaboni, M., & Velázquez, F. J. (2024). The effect of short-term rentals on local consumption amenities: Evidence from Madrid. *Journal of Regional Science*, 64(3), 621–648. <https://doi.org/10.1111/jors.12685>
- ifemerida. (2025, 07 Δεκεμβρίου). ΙΝΣΕΤΕ: Προς νέα ρεκόρ η βραχυχρόνια μίσθωση το 2025 - Πάνω από ένα εκατομμύριο οι κλίνες. ifemerida. <https://www.iefemerida.gr/oikonomia/insete-pros-nea-rekor-i-brahyhronia-misthosi-2025>
- Jordan, E. J., & Moore, J. (2017). An in-depth exploration of residents' perceived impacts of transient vacation rentals. *Journal of Travel & Tourism Marketing*, 35(1), 90-101. <https://doi.org/10.1080/10548408.2017.1315844>
- Kalimeri, K., Beiró, M. G., Bonanomi, A., Rosina, A., & Cattuto, C. (2020). Traditional versus Facebook-based surveys: Evaluation of biases in self-reported demographic and psychometric information. *Demographic Research*, 42, 133–148. <https://doi.org/10.4054/DemRes.2020.42.5>
- Kaźmierczyk, A. (2019). Issues of short-term rental in light of EU and Member States' regulations. *Problemy Współczesnego Prawa Międzynarodowego, Europejskiego i Porównawczego*, 17. <https://www.doi.org/10.26106/5gev-2c68>
- Kourkouridis, D., Rizos, A., Frangopoulos, I., & Salepaki, A. (2024). Airbnb and Urban Housing Dynamics: Economic and Social Impacts in Greece. *Urban Science*, 8(3), 148. <https://doi.org/10.3390/urbansci8030148>
- Kumar, J., Hussain, K., & Kannan, S. (2015, May). Positive vs negative economic impacts of tourism development: A review of economic impact studies. In *21st Asia Pacific Tourism Association Annual Conference* (pp. 14-17). Retrieved from 21st Asia Pacific Tourism Association Annual Conference: https://www.academia.edu/37058598/POSITIVE_VS_NEGATIVE_ECONOMIC_IMPACTS_OF_TOURISM_DEVELOPMENT_A_REVIEW_OF_ECONOMIC_IMPACT_STUDIES
- Lança, M., Silva, J. A., Andraz, J., Nunes, R., & Pereira, L. N. (2025). The moderating role of tourism intensity on residents' intentions towards pro-tourism behaviours. *Journal*

- Mahadi, J. N. C., Hamzah, E., & Kanniyapan, G. (2024). Short-Term Rental in the Socioeconomic Aspect in Kuala Lumpur. *International Journal of Advanced Research in Economics and Finance*, 6(2), 281–291. https://www.researchgate.net/profile/Ezdihar-Hamzah/publication/384294655_Short-Term_Rental_in_the_Socioeconomic_Aspect_in_Kuala_Lumpur/links/66f37d0a9e6e82486fef9019/Short-Term-Rental-in-the-Socioeconomic-Aspect-in-Kuala-Lumpur.pdf
- Malik, Z. U. A., Bukhri, S., Khan, A. U., Waheed, T., Hadi, S. I., & Malik, S. (2023). A critical analysis of the positive and negative impacts of tourism on the local community. *International Journal of Early Childhood Special Education (INTJECSE)*, 15(1), 324–328. https://www.intjecse.net/media/article_pdfs/A_Critical_Analysis_of_the_Positive_and_Negative_Impacts_of_Tourism_on_the_IaaxCfd.pdf
- Miguel, C., Lutz, C., del Mar Alonso-Almeida, M., Jones, B., Majetić, F., & Perez-Vega, R. (2022). Perceived impacts of short-term rentals in the local community in the UK. In *Peer-to-peer accommodation and community resilience: Implications for sustainable development* (pp. 55–67). GB: CABI. <https://doi.org/10.1079/9781789246605.0005>
- Ndaguba, E., & Van Zyl, C. (2024). Short-Term Accommodations and Long-Term Housing Challenges in the Margaret River Tourist Destination: A Perspective of Population Movement and Pricing. *Social Sciences*, 13(7), 355. <https://doi.org/10.3390/socsci13070355>
- Nemoto, T., & Beglar, D. (2014, November). Likert-scale questionnaires. In *JALT 2013 conference proceedings* (Vols. 108, No 1, pp. 1–6). https://jalt-publications.org/sites/default/files/pdf-article/jalt2013_001.pdf
- Nieuwland, S., & Van Melik, R. (2020). Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current issues in tourism*, 23(7), 811–825. <https://doi.org/10.1080/13683500.2018.1504899>
- Nikolopoulou, N. (2022). What is convenience sampling? Definition & examples. *Scribbr*. <https://www.scribbr.com/methodology/convenience-sampling/>
- Nopiyani, N. M. S., & Wirawan, I. M. A. (2021). The impact of tourism on the quality of life of communities in tourist destination areas: A systematic review. *Open Access Macedonian Journal of Medical Sciences*, 9(F), 129–136. <https://doi.org/10.3889/oamjms.2021.5966>
- Nunkoo, R., & Ramkissoon, H. (2011). Developing a community support model for tourism. *Annals of tourism research*, 38(3), 964–988. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2011.01.017>
- OECD. (2022). *OECD Tourism Trends and Policies 2022*. OECD Publishing, Paris. <https://doi.org/10.1787/a8dd3019-en>
- Park, S. Y., & Agrusa, J. (2020). Short-term rental: disruptively innovative or disturbingly annoying for residents? *Asia Pacific Journal of Tourism Research*, 25(8), 877–888. <https://doi.org/10.1080/10941665.2020.1778049>

- Pentapati, K. C., Yeturu, S. K., & Siddiq, H. (2020). A reliability generalization meta-analysis of Child Oral Impacts on Daily Performances (C – OIDP) questionnaire. *Journal of Oral Biology and Craniofacial Research*, 10(4), 776-781. <https://doi.org/10.1016/j.jobcr.2020.10.017>
- Postma, A., & Schmuecker, D. (2017). Understanding and overcoming negative impacts of tourism in city destinations: conceptual model and strategic framework. *Journal of Tourism Futures*, 3(2), 144-156. <https://doi.org/10.1108/JTF-04-2017-0022>
- Rao, A., & Saksena, S. (2021). Wildlife tourism and local communities: Evidence from India. *Annals of Tourism Research Empirical Insights*, 2(1), 100016. <https://doi.org/10.1016/j.annale.2021.100016>
- Rasoolimanesh, S. M., Jaafar, M., Kock, N., & Ramayah, T. (2015). A revised framework of social exchange theory to investigate the factors influencing residents' perceptions. *Tourism management perspectives*, 16, 335-345. <https://doi.org/10.1016/j.tmp.2015.10.001>
- Robertson, D., Oliver, C., & Nost, E. (2020). Short-term rentals as digitally-mediated tourism gentrification: impacts on housing in New Orleans. *Tourism Geographies*, 24(6-7), 954–977. <https://doi.org/10.1080/14616688.2020.1765011>
- Rodríguez-Pérez de Arenaza, D., Hierro, L. Á., & Patiño, D. (2019). Airbnb, sun-and-beach tourism and residential rental prices. The case of the coast of Andalusia (Spain). *Current Issues in Tourism*, 25(20), 3261–3278. <https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1705768>
- Spitogatos. (2026). *Δείκτης τιμών του Spitogatos - SPI*. <https://www.spitogatos.gr/deiktis-timon>
- Stergiou, D. P., & Farmaki, A. (2020). Resident perceptions of the impacts of P2P accommodation: Implications for neighbourhoods. *International Journal of Hospitality Management*, 91, 102411. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2019.102411>
- Stylidis, D., Biran, A., Sit, J., & Szivas, E. M. (2014). Residents' support for tourism development: The role of residents' place image and perceived tourism impacts. *Tourism management*, 45, 260-274. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2014.05.006>
- Theophilus, A., & Ulrich-Schad, J. D. (2025). Your neighbors are new every week”: short-term rentals, housing, and community wellbeing in high-amenity rural places. *Population and Environment*, 47(4), 1-20. <https://doi.org/10.1007/s11111-025-00508-4>
- Tussyadiah, Iis & Pesonen, Juho. (2015). Impacts of Peer-to-Peer Accommodation Use on Travel Patterns. *Journal of Travel Research*, 55, 1022-1040. https://doi.org/10.1177/0047287515608505?urlappend=%3Futm_source%3Dresearchgate.net%26utm_medium%3Darticle
- UN Tourism. (χ.χ.). *Sustainable development*. Ανάκτηση 10 Μαΐου, 2026, από <https://www.unwto.org/sustainable-development>
- Vodeb, K., Fabjan, D., Krstinić Nižić, M. (2021). Residents' Perceptions of Tourism Impacts and Support for Tourism Development. *Tourism and Hospitality Management*, 27(1), 143-166. <https://doi.org/10.20867/thm.27.1.10>
- Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147–1170.

- https://doi.org/10.1177/0308518X18778038?urlappend=%3Futm_source%3Dresearchgate
- Weddell, M., & Bigart, E. (2023). Is tourism to blame? Short-term rentals and housing availability in montana. *Advancing Tourism Research Globally*. <https://hdl.handle.net/20.500.14394/49531>
- World Travel & Tourism Council. (n.d.). *Travel & Tourism Economic Impact Research (EIR)*. <https://wtcc.org/research/economic-impact>
- Wyman, D., Mothorpe, C., & McLeod, B. (2020). Airbnb and VRBO: the impact of short-term tourist rentals on residential property pricing. *Current Issues in Tourism*, 25(20), 3279–3290. <https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1711027>
- Xu, M., & Xu, Y. (2021). What happens when Airbnb comes to the neighborhood: The impact of home-sharing on neighborhood investment. *Regional Science and Urban Economics*, 88, 103670. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2021.103670>
- Zaei, M. E., & Zaei, M. E. (2013). The impacts of tourism industry on host community. *European journal of tourism hospitality and research*, 1(2), 12-21. https://www.researchgate.net/publication/357736048_The_Impacts_of_Tourism_Industry_on_Host_Community
- Zaimakis, Y., & Papadaki, M. (2025). Voices of protest and the right to the city in the context of overtourism: reflections from the historic city of Chania, Crete (Greece). *City*, 29(3-4), 459-484. <https://doi.org/10.1080/13604813.2025.2517978>
- Δήμος Χανίων. (2015, 10 Ιανουαρίου). Τουρισμός. <https://www.chania.gr/enimerosi/tourismos/tourismos.html>
- Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ). (2026, 26 Μαΐου). Εξέλιξη κύκλου εργασιών επιχειρήσεων παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης: Α' τρίμηνο 2026. <https://www.statistics.gr/documents/20181/0b7ebff2-6ebc-0469-5a63-fbcc598143bc>
- Ευρωπαϊκή Επιτροπή. (2021, 20 Οκτωβρίου). Ευρωβαρόμετρο: Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις εμπλουτίζουν τις τουριστικές υπηρεσίες αλλά έχουν αντίκτυπο στις τοπικές κοινότητες. https://greece.representation.ec.europa.eu/news/eyrobarometro-oi-brahyhronies-misthoseis-employtizoyn-tis-toyristikes-ypiresies-alla-ehoy-n-antiktypo-2021-10-20_el
- Iannelli, L., Giglietto, F., Rossi, L., & Zurovac, E. (2020). Facebook Digital Traces for Survey Research: Assessing the Efficiency and Effectiveness of a Facebook Ad-Based Procedure for Recruiting Online Survey Respondents in Niche and Difficult-to-Reach Populations. *Social Science Computer Review*, 38(4), 462-476. <https://doi.org/10.1177/0894439318816638>
- Ινστιτούτο Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων. (2024, Δεκέμβριος). Περιφέρεια Κρήτης: Ετήσια έκθεση ανταγωνιστικότητας και διαρθρωτικής προσαρμογής στον τομέα του τουρισμού για το έτος 2023. https://insete.gr/wp-content/uploads/2024/12/24-12_Crete-1.pdf
- Ινστιτούτο Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων. (2025α, Σεπτέμβριος). Βασικά τουριστικά μεγέθη της Περιφέρειας Κρήτης [Αρχείο Excel]. https://insete.gr/wp-content/uploads/2020/05/25-09_Crete.xlsx



«Διερεύνηση των απόψεων και αντιλήψεων των μόνιμων κατοίκων του Νομού Χανίων για τις επιδράσεις του τουρισμού και των βραχυχρόνιων μισθώσεων στη διαβίωσή τους»
Ινστιτούτο Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων. (2025β, Σεπτέμβριος).
Στατιστικό Δελτίο Νο 106 - Σεπτέμβριος 2025. https://insete.gr/wp-content/uploads/2025/09/Bulletin_2509.pdf

Παράρτημα: «Ερωτηματολόγιο ποσοτικής έρευνας»

Θέμα: «Διερεύνηση των απόψεων και αντιλήψεων των μόνιμων κατοίκων του Νομού Χανίων για τις επιδράσεις του τουρισμού και των βραχυχρόνιων μισθώσεων στη διαβίωσή τους».

Αγαπητέ/ή συμμετέχοντα,

ευχαριστώ για την προθυμία συμμετοχής στην έρευνα μου που διερευνά τις απόψεις και αντιλήψεις των κατοίκων του Νομού Χανίων σχετικά με την επίδραση του τουρισμού και των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην τοπική οικονομία και κοινωνία.

Η συμμετοχή είναι ανώνυμη και τα δεδομένα που θα συγκεντρωθούν θα χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά για ερευνητικούς σκοπούς.

Για οποιαδήποτε διευκρίνιση ή απορία επικοινωνήστε μαζί μου στο email: std166576@ac.eap.gr

Ευχαριστώ πολύ για τη ενεργή συμμετοχή σου στην έρευνα μου!
Με εκτίμηση,

Ελευθερία Μακράκη
(Φοιτήτρια Μεταπτυχιακού Προγράμματος «Διοίκηση Τουριστικών Επιχειρήσεων», Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο)

Ενότητα 1: Αξιολόγηση Επιπτώσεων Τουρισμού

Παρακαλούμε αξιολογήστε τον βαθμό συμφωνίας σας με τις παρακάτω προτάσεις σχετικά με την ανάπτυξη του τουρισμού στα Χανιά.

Η ανάπτυξη του τουρισμού τα τελευταία χρόνια:

	1 (Διαφωνώ απόλυτα)	2	3	4	5 (Συμφωνώ απόλυτα)
1. έχει βελτιώσει το βιοτικό επίπεδο των κατοίκων					
2. έχει οδηγήσει σε αύξηση των τιμών στην περιοχή					
3. συμβάλλει στη δημιουργία θέσεων εργασίας					
4. συμβάλλει σημαντικά στην οικονομική ανάπτυξη της περιοχής					
5. προκαλεί συνωστισμό στην περιοχή (εστιατόρια, παραλίες κ.λπ.)					
6. δημιουργεί εντάσεις μεταξύ κατοίκων και επισκεπτών					
7. ενισχύει την αλληλεπίδραση μεταξύ διαφορετικών πολιτισμών					
8. αυξάνει τα προβλήματα κυκλοφορίας στον προορισμό					
9. αυξάνει τα απορρίμματα στους δημόσιους χώρους					
10. συμβάλλει στη βελτίωση δρόμων και υποδομών					

11. συμβάλλει στη διατήρηση της πολιτιστικής ταυτότητας και κληρονομιάς					
12. βοηθάει στην αναβίωση τοπικών εθίμων και παραδόσεων					
13. επηρεάζει την παραδοσιακή κουλτούρα και τις αξίες των κατοίκων					

Ενότητα 2: Αξιολόγηση Οικονομίας Διαμοιρασμού / Airbnb

Παρακαλούμε αξιολογήστε τον βαθμό συμφωνίας σας με τις παρακάτω προτάσεις σχετικά με την οικονομία διαμοιρασμού/βραχυχρόνια μίσθωση (π.χ. Airbnb) στα Χανιά.

Η βραχυχρόνια μίσθωση:

	1 (Διαφωνώ απόλυτα)	2	3	4	5 (Συμφωνώ απόλυτα)
14. ενισχύει την οικονομική δραστηριότητα στην περιοχή					
15. αυξάνει τα εισοδήματα των τοπικών νοικοκυριών					
16. έχει αυξήσει την εξάρτηση της τοπικής οικονομίας από τον τουρισμό					
17. επηρεάζει την ποιότητα ζωής στις γειτονιές λόγω της συχνής εναλλαγής επισκεπτών					
18. συνδέεται με αυξημένο θόρυβο και συνωστισμό					
19. συμβάλλει ώστε η συνύπαρξη κατοίκων και επισκεπτών να παραμένει γενικά ομαλή					
20. έχει αυξήσει τα ενοίκια μακροχρόνιας μίσθωσης					
21. έχει μειώσει την διαθεσιμότητα των κατοικιών για μόνιμη κατοίκηση					
22. δυσκολεύει τους νέους και τους εργαζόμενους να βρουν προσιτή κατοικία					
23. επιβαρύνει τους δημόσιους χώρους και τις μεταφορές σε περιόδους αιχμής					
24. πρέπει να ρυθμιστεί αυστηρότερα από τις τοπικές αρχές					
25. πρέπει να περιοριστεί σε περιοχές με στεγαστική πίεση					
26. έχει περισσότερα οφέλη από ότι μειονεκτήματα					

Ενότητα 3: Δημογραφικά Στοιχεία

1. Φύλο

- ☐ Άντρας
- ☐ Γυναίκα
- ☐ Άλλο

2. Ηλικία

- ☐ 18-29
- ☐ 30-39
- ☐ 40-49
- ☐ 50-59
- ☐ 60 και άνω

3. Ιδιότητα σε σχέση με τον Νομό Χανίων

- ☐ Μόνιμος κάτοικος
- ☐ Φοιτητής
- ☐ Εργαζόμενος με βραχυπρόθεσμη διαμονή
- ☐ Εποχικός κάτοικος
- ☐ Άλλο

4. Πόσα χρόνια ζείτε στον Νομό Χανίων;

- ☐ Λιγότερο από 1 χρόνο
- ☐ 1-5 χρόνια
- ☐ 6-10 χρόνια
- ☐ Περισσότερο από 10 χρόνια

5. Επάγγελμα

- ☐ Εργάζομαι στον τουρισμό
- ☐ Εργάζομαι σε άλλο τομέα
- ☐ Άνεργος
- ☐ Συνταξιούχος / νοικοκυρά
- ☐ Φοιτητής / μαθητής

6. Εκπαίδευση

- ☐ Δημοτικό ή λιγότερο
- ☐ Λύκειο / επαγγελματική σχολή
- ☐ Ανώτερη ή πανεπιστημιακή εκπαίδευση
- ☐ Μεταπτυχιακό ή διδακτορικό

7. Πώς θα χαρακτηρίζατε την περιοχή στην οποία κατοικείτε ως προς την τουριστική ένταση; (Επιλέξτε την πιο κατάλληλη περιγραφή)

- ☐ Υψηλή τουριστική ένταση
- ☐ Μέση τουριστική ένταση
- ☐ Χαμηλή τουριστική ένταση

Υπεύθυνη Δήλωση Συγγραφέα:

Δηλώνω ρητά ότι, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν. 1599/1986 και τα άρθρα 2,4,6 παρ. 3 του Ν. 1256/1982, η παρούσα εργασία αποτελεί αποκλειστικά προϊόν προσωπικής εργασίας και δεν προσβάλλει κάθε μορφής πνευματικά δικαιώματα τρίτων και δεν είναι προϊόν μερικής ή ολικής αντιγραφής, οι πηγές δε που χρησιμοποιήθηκαν περιορίζονται στις βιβλιογραφικές αναφορές και μόνον.