

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Θέμα: ” Ανάλυση του κλάδου βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στην Ελλάδα ”



ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ: Σκορδίλη Ευαγγελία

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: Γεωργακέλλος Α. Δημήτριος

ΠΕΙΡΑΙΑΣ 2022

ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

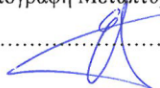
«Δηλώνω υπεύθυνα ότι η διπλωματική εργασία για τη λήψη του μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών, του Πανεπιστημίου Πειραιώς, στη «Διοίκηση Επιχειρήσεων – Μάνατζμεντ Τουρισμού» με τίτλο:

«... Ανάλυση των κλάδων βραχυπρόθεσμης βιώσιμης ανάπτυξης στην Ελλάδα »

έχει συγγραφεί από εμένα αποκλειστικά και στο σύνολό της. Δεν έχει υποβληθεί ούτε έχει εγκριθεί στο πλαίσιο κάποιου άλλου μεταπτυχιακού προγράμματος ή προπτυχιακού τίτλου σπουδών, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, ούτε είναι εργασία ή τμήμα εργασίας ακαδημαϊκού ή επαγγελματικού χαρακτήρα.

Δηλώνω επίσης υπεύθυνα ότι οι πηγές στις οποίες ανέτρεξα για την εκπόνηση της συγκεκριμένης εργασίας, αναφέρονται στο σύνολό τους, κάνοντας πλήρη αναφορά στους συγγραφείς, τον εκδοτικό οίκο ή το περιοδικό, συμπεριλαμβανομένων και των πηγών που ενδεχομένως χρησιμοποιήθηκαν από το διαδίκτυο. Παράβαση της ανωτέρω ακαδημαϊκής μου ευθύνης αποτελεί ουσιώδη λόγο για την ανάκληση του πτυχίου μου»

Υπογραφή Μεταπτυχιακού Φοιτητή Ονοματεπώνυμο

 Skarlatia Gargelia

Ημερομηνία : 16 / 03 / 2022

Επισημαίνεται ότι η παρούσα εργασία έγινε για εκπαιδευτικούς λόγους και ορισμένα από τα στοιχεία που περιέχει ενδέχεται να μην είναι απολύτως ακριβή.

**Ανάλυση του κλάδου βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων
στην Ελλάδα**

Ευχαριστίες

Είναι πηγαία και ανεπιτήδευτη η ανάγκη μου να απευθύνω δημοσίως τις ευχαριστήριες μου, καταρχάς, προς τον Γεωργακέλλος Α. Δημήτριος για την εν γένει υποστήριξη που μου παρείχε καθ' όλα τη διάρκεια της εκπόνησης της μελέτης αυτής.

Πρόκειται, ειδικότερα, για ευχαριστήριες που έχουν να κάνουν με την παροχή βασικών ερευνητικών προσανατολισμών, την ακριβή οριοθέτηση του αντικειμένου της εργασίας αυτής, κομβικής σημασίας μεθοδολογικούς προσανατολισμούς, βιβλιογραφικές αναφορές και υποδείξεις σε ελληνικά και ξενόγλωσσα άρθρα και βιβλία, τη διάθεση κριτικής ανάγνωσης μερικών τμημάτων του παρόντος μελετήματος, καθώς, βέβαια, και για την τελική έγκριση της εργασίας αυτής.

Επιθυμία μου είναι, επίσης, να διατυπώσω δημοσίως τις ευχαριστίες μου για άλλα μέλη του διδακτικού προσωπικού, των ερευνητών και των ερευνητριών που εργάζονται στο Τμήμα μας, καθώς και σε μέλη του εργαστηριακού προσωπικού του Πανεπιστημίου. Η συνεισφορά τους ήταν πραγματικά πολύτιμη στην επιτυχή περάτωση της εργασίας.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η οικονομία διαμοιρασμού γνωρίζει μια ραγδαία ανάπτυξη τα τελευταία χρόνια, μέσω σύγχρονων μορφών τεχνολογίας και, ιδιαίτερα, μέσω της ευελιξίας που παρέχει το διαδίκτυο στους χρήστες του. Αυτή η εναλλακτική μορφή οικονομίας επεκτάθηκε σε διάφορους επιχειρηματικούς κλάδους, όπως είναι ο τουριστικός κλάδος. Διάφορες ψηφιακές πλατφόρμες, όπως το Airbnb, χρησιμοποιούνται ευρέως για την ενοικίαση καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στον ευρωπαϊκό χώρο και ιδιαίτερα σε χώρες της Μεσογείου, όπως είναι η Γαλλία, η Ιταλία, η Ελλάδα και η Ισπανία. Στην παρούσα εργασία, η οποία εκπονήθηκε για ακαδημαϊκό σκοπό, διερευνήθηκε η επίδραση της διαδικτυακής πλατφόρμας Airbnb σε Ελλάδα και Ευρώπη και πραγματοποιήθηκε μια ποιοτική και ποσοτική ανάλυση, μέσω τη χρήσης δευτερογενών δεδομένων, για τη συμβολή της οικονομίας διαμοιρασμού στις εθνικές οικονομίες των προαναφερόμενων χωρών. Ολοένα και περισσότεροι ιδιοκτήτες – κάτοχοι ακινήτων επιλέγουν να καταχωρήσουν στην πλατφόρμα Airbnb το ακίνητό τους για να συμπληρώσουν το εισόδημά τους. Ο κλάδος της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα έχει επηρεάσει σε σημαντικό βαθμό τόσο την οικονομία της χώρας, όσο και τη ζωή και την καθημερινότητα πολλών πολιτών της. Πιο συγκεκριμένα, η πλατφόρμα Airbnb εκτιμάται ότι έχει αρνητικές επιπτώσεις σε παρεμφερείς κλάδους, όπως ο ξενοδοχειακός κλάδος, αλλά και στη ζωή των πολιτών, όπου παρατηρείται αύξηση ενοικίων ή ακόμη και έλλειψη ακινήτων προς μακροχρόνια μίσθωση. Τέλος, στην παρούσα εργασία πραγματοποιήθηκαν και δύο αναλύσεις S.W.O.T. της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων και της πλατφόρμας Airbnb, μέσω των οποίων παρατίθενται οι δυνάμεις, οι αδυναμίες, οι ευκαιρίες και οι απειλές των δύο προαναφερόμενων κλάδων.

Λέξεις κλειδιά: οικονομία διαμοιρασμού, πλατφόρμα Airbnb, βραχυχρόνια μίσθωση, τουριστικό προϊόν.

ABSTRACT

The sharing economy has grown rapidly in recent years due to the technological advancement and flexibility that the internet provides to its users, with this alternative form of economy being extended to various business sectors, such as the tourism industry. Various digital platforms, such as Airbnb, are widely used to rent short-term accommodation in Europe, especially in Mediterranean countries such as France, Italy, Greece and Spain. In the present study, which was prepared for academic purposes, the impact of the Airbnb online platform in Greece and Europe was investigated and a qualitative and quantitative analysis was performed, through secondary data, on the contribution of the sharing economy to the national economies of the aforementioned countries. More and more homeowners are choosing to register their property on the Airbnb platform to supplement their income. The short-term rental sector in Greece has significantly affected the country's economy, as well as the lives and daily lives of many of its citizens. More specifically, the Airbnb platform is estimated to have a negative impact on similar industries, such as the hotel industry, but also on the lives of citizens, where there is an increase in rents or even a lack of real estate for long-term lease. Finally, in the present work, two S.W.O.T. the short-term real estate lease and the Airbnb platform, through which the strengths, weaknesses, opportunities and threats of the two aforementioned sectors are listed.

Keywords: sharing economy, Airbnb platform, short-term lease, tourism product.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	8
ABSTRACT.....	9
ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ.....	10
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	10
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ.....	13
1.1 Οικονομία διαμοιρασμού:ορισμένες θεμελιώδεις επισημάνσεις.....	13
1.2 Παράγοντες ανάπτυξης οικονομίας διαμοιρασμού.....	17
1.3 Βραχυχρόνιες μισθώσεις.....	18
1.4 Αστικός τουρισμός.....	25
1.5 Αστικός εξευγενισμός.....	28
1.6 Για τη σχέση οικονομίας διαμοιρασμού και τουρισμού.....	29
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Η ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ AIRBNB.....	34
2.1 Ιστορική αναδρομή.....	34
2.2 Ταυτότητα της πλατφόρμας.....	34
2.3 Συμβολή στην οικονομία.....	35
2.4 Ανάλυση S.W.O.T.....	36
2.5 Νομοθεσία ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης.....	37
2.6 Το Airbnb στην Ευρώπη.....	38
2.7 Στατιστικά στοιχεία στην αγορά ακινήτων.....	41
2.8 Οικονομικά στοιχεία στην αγορά ακινήτων.....	43
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ.....	47
3.1 Εισαγωγή.....	47
3.2 Γαλλία.....	48
3.2 Ισπανία.....	49
3.3 Ιταλία.....	51
3.4 Airbnb στην Ελλάδα.....	51
3.5 Κλαδική μελέτη ICAP – βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων.....	55
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΗΔΟΝΙΚΑ ΜΟΝΤΕΛΑ ΤΙΜΟΛΟΓΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΤΙΜΗ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ.....	57
4.1 Ηδονικά μοντέλα τιμολόγησης.....	57
4.2 Καθοριστικοί παράγοντες τιμολόγησης ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης.....	59
4.2.1 Χαρακτηριστικά ακινήτου.....	59
4.2.2 Παροχές καταλύματος.....	60

4.2.3 Τοποθεσία.....	60
4.2.4 Χαρακτηριστικά γειτονιάς / πόλης.....	61
4.2.5 Χαρακτηριστικά οικοδεσπότη.....	61
4.2.6 Κανόνες συμφωνητικού	62
4.2.7 Χαρακτηριστικά φήμης και εμπιστοσύνης.....	62
4.2.8 Ζήτηση - αγορά	62
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5:ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ.....	67
5.1. Συμπεράσματα.....	67
5.2. Προτάσεις για μελλοντική έρευνα.....	68
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ	69
Διαδικτυακές πηγές	69
Διεθνής βιβλιογραφία.....	70
Ελληνόγλωσση βιβλιογραφία.....	72

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η οικονομία διαμοιρασμού αποτελεί ένα πολλά υποσχόμενο οικονομικό φαινόμενο, με την ονομασία της (διαμοιρασμός) να παραπέμπει σε προσφορά προϊόντων και υπηρεσιών, δίχως να υφίσταται κάποια μορφή οικονομικής αποζημίωσης σε αυτόν που προσφέρει τα προϊόντα ή τις υπηρεσίες. Στο πλαίσιο της σημερινής οικονομικής λογικής, η οικονομία διαμοιρασμού προσδίδει αξία σε κάθε υλικό ή άυλο και μη αξιοποιήσιμο πόρο, εμπορευματοποιώντας ουσιαστικά την έννοια του διαμοιρασμού, δίνοντας την δυνατότητα σε κάθε ιδιώτη και κάτοχο μικρής ή μεγάλης περιουσίας να την εκμεταλλευτεί. Μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού αναπτύσσεται σημαντικά ο κλάδος των μικρομεσαίων επιχειρήσεων. Οικυριότεροι παράγοντες ανάπτυξης της οικονομίας διαμοιρασμού κατηγοριοποιούνται σε κοινωνικούς, τεχνολογικούς και οικονομικούς παράγοντες.

Ειδικότερα, σε σχέση με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων, αυτές παρέχουν σημαντικά οφέλη στους ιδιοκτήτες των καταλυμάτων, αν και δεν θα πρέπει να υποβαθμισθεί το γεγονός ότι από αρκετούς εκτιμάται ότι η βραχυχρόνια μίσθωση δημιουργεί ένα είδος άτυπου ανταγωνισμού, μειώνοντας τις θέσεις εργασίας και δίχως να επιβαρύνονται οι ιδιοκτήτες των καταλυμάτων με φόρους που υποχρεούνται ξενοδοχειακές μονάδες και δίχως να ακολουθούνται οι κανόνες υγιεινής και ασφάλειας που εφαρμόζονται στα αντίστοιχα ξενοδοχεία. Τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης συμβάλλουν κυρίως στην κάλυψη των τουριστικών αναγκών σε μεγάλα αστικά κέντρα, ιδιαίτερα σε περιόδους έντονης τουριστικής κίνησης και υψηλής ζήτησης τουριστικών καταλυμάτων. Επιπροσθέτως, η βραχυχρόνια μίσθωση προσφέρει οφέλη και στον εναλλακτικό τουρισμό αγροτικών περιοχών, δίνοντας τη δυνατότητα ανάπτυξης περιοχών που κατά το πρόσφατο παρελθόν ήταν λιγότερο δημοφιλείς.

Ακόμη πιο συγκεκριμένα, ως σκοπός της παρούσας εργασίας τίθεται η διερεύνηση του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης καταλυμάτων, με έμφαση στη γαλλική, την ισπανική, την ιταλική περίπτωση, καθώς και στην ελληνική εμπειρία.

Οι ερευνητικοί στόχοι του κειμένου, το οποίο ακολουθεί στις επόμενες σελίδες, βρίσκονται σε συνάφεια με τον ερευνητικό σκοπό, που μόλις αναφέρθηκε.

Ο πρώτος από τους ερευνητικούς αυτούς στόχους έγκειται στον εντοπισμό και την ανάδειξη διαχειριστικών στρατηγικών ως προς τη βραχυχρόνια μίσθωση σε μεσογειακές χώρες της Ευρώπης και, πιο αναλυτικά, στη Γαλλία, την Ισπανία, την Ιταλία και την Ελλάδα, ενώ ο δεύτερος ερευνητικός στόχος εστιάζει στην κριτική εξέταση των μοντέλων τιμολόγησης, που είναι γνωστά ως «ηδονικά μοντέλα τιμολόγησης».

Διερευνώνται, σε πρώτη φάση, σημαντικά ζητήματα σχετικά με την έννοια της οικονομίας διαμοιρασμού, της στενής σχέσης που αυτή διατηρεί με την κατανάλωση και τις ποικίλες διακυμάνσεις της, τις μισθώσεις και σύγχρονες εκφάνσεις του τουριστικού φαινομένου. Αντικείμενα μελέτης είναι, επίσης, συγκροτησιακά στοιχεία της πλατφόρμας Airbnb, όψεις της αγοράς ακινήτων, σοβαρά ζητήματα που άπτονται του κλασικού ζητήματος της αγοράς και της ζήτησης, ακόμη και θέματα που άπτονται του παραδοσιακού αλλά και κομβικού ζητήματος της αγοράς και της ζήτησης σε μια σύγχρονή μας οικονομία της αγοράς.

Η εργασία αποτελείται από πέντε κεφάλαια, πέραν, βεβαίως, του εισαγωγικού αυτού σκέλους και της βιβλιογραφίας, η οποία παρατίθεται στο τέλος του πονήματος.

Στο πρώτο κεφάλαιο, παρατίθενται οι εννοιολογικές προσεγγίσεις της οικονομίας διαμοιρασμού και των παραγόντων ανάπτυξης αυτής της μορφής οικονομίας, των βραχυχρόνιων μισθώσεων, του αστικού τουρισμού και του αστικού εξευγενισμού, ενώ στο τέλος του κεφαλαίου παρουσιάζεται συνοπτικά η επίδραση της οικονομίας διαμοιρασμού στο τουριστικό προϊόν.

Στο δεύτερο κεφάλαιο, αναλύεται διεξοδικά η πλατφόρμα βραχυχρόνιας ενοικίασης καταλυμάτων Airbnb, παρουσιάζονται η ταυτότητα της πλατφόρμας, η συμβολή της στην οικονομία και η νομοθεσία ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, και παρατίθενται τα δυνατά και αδύναμα στοιχεία της Airbnb μέσω της S.W.O.T. analysis. Επιπλέον, στο τέλος του κεφαλαίου αυτού, πραγματοποιείται ποσοτική παρουσίαση και ανάλυση του Airbnb στον Ευρωπαϊκό χώρο, μέσω της παράθεσης στατιστικών και οικονομικών στοιχείων στην αγορά ακινήτων.

Στο τρίτο κεφάλαιο, πραγματοποιείται μελέτη περίπτωσης των στρατηγικών - διαχείρισης βραχυχρόνιων μισθώσεων, όπου διερευνάται το φαινόμενο σε

μεσογειακές χώρες, όπως η Ισπανία, η Γαλλία, η Ελλάδα και η Ιταλία. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην περίπτωση της Ελλάδας, όπου παρουσιάζονται αναλυτικά η υφιστάμενη κατάσταση των ακινήτων στον ελλαδικό χώρο, οι συνέπειες του φαινομένου, ενώ στο τέλος του κεφαλαίου παρατίθενται στοιχεία της αναλυτικής κλαδικής μελέτης της ICAP αναφορικά με τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων, τους δείκτες στις τιμές ενοικίων και τα συνολικά έσοδα από την προαναφερόμενη οικονομική δραστηριότητα.

Στο τέταρτο κεφάλαιο, παρουσιάζεται το ηδονικό μοντέλο τιμολόγησης των καταλυμάτων και αναλύονται οι κυριότεροι παράγοντες που επιδρούν στην τιμολόγηση ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, όπως τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, οι παροχές του καταλύματος, η τοποθεσία, τα χαρακτηριστικά της περιοχής, του οικοδεσπότη, της φήμης και της εμπιστοσύνης, καθώς και ο παράγοντας της ζήτησης στην αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης των ακινήτων.

Στο πλαίσιο του καταληκτικού κεφαλαίου, δίδεται η ευκαιρία στον αναγνώστη να διαβάσει τις συμπερασματικές προτάσεις, στις οποίες οδηγήθηκε η παρούσα εργασία, καθώς και ορισμένες προτάσεις για τη διεξαγωγή μελλοντικών ερευνών σχετικές με το αντικείμενό μας.

Επισημαίνεται, τέλος, ότι, από αμιγώς μεθοδολογική σκοπιά θέασης, το παρόν εγχείρημα δεν θα μπορούσε να θεωρηθεί ως αμιγώς ποιοτικό ή αμιγώς ποσοτικό. Πρόκειται για μια μικτή έρευνα, η οποία χρησιμοποιεί τεχνικές προερχόμενες από την ποιοτική, αλλά και από την ποσοτική έρευνα. Έτσι, διαβάζονται σημαντικές θεωρητικές καταθέσεις σχετικές με το υπό διαπραγμάτευση θέμα και το οικονομικό φαινόμενο εν γένει, όπως είναι η κριτική ανάγνωση επιστημονικών άρθρων και μονογραφιών. Οι θεωρητικές αυτές προσεγγίσεις συνδυάζονται με στοιχεία που προσιδιάζουν κατεξοχήν στην ποσοτική έρευνα, με χαρακτηριστικό το παράδειγμα οικονομικής έρευνας της ICAP, γνωστής ιδιωτικής εταιρείας διενέργειας σφυγμομετρήσεων κοινής γνώμης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

1.1 Οικονομία διαμοιρασμού: ορισμένες θεμελιώδεις επισημάνσεις.

Η οικονομία διαμοιρασμού αποτελεί τη δόκιμη απόδοση στην ελληνική γλώσσα του αγγλικού όρου «sharing economy».

Στον πυρήνα της οικονομίας διαμοιρασμού εντοπίζεται μια ιδιαίτερη βαρύτητα που αποδίδεται – κυρίως, αλλά όχι αποκλειστικά βέβαια – στο σκέλος της κατανάλωσης στο συνολικό επίπεδο της οικονομικής δραστηριότητας σε εθνικό και υπερεθνικό επίπεδο.

Πράγματι, η οικονομία διαμοιρασμού εδράζεται, πρωταρχικά, στο στοιχείο της κατανάλωσης και, μάλιστα, στον παράγοντα ενός νέου τύπου κατανάλωσης. Πρόκειται για τη συνεργατική μορφή κατανάλωσης. Αυτή η συνεργατική εκδοχή κατανάλωσης ηχεί παράταιρα, ως όρος, στα αυτιά οικονομολόγων και – συνολικότερα – κοινωνικών επιστημόνων εθισμένων και, εν πολλοίς, προσκολλημένων σε παραδοσιακά πρότυπα καταναλωτικής στάσης και συμπεριφοράς. Η κοινή χρήση υπηρεσιών και αγαθών στα πλαίσια των οικονομιών της ελεύθερης αγοράς είναι, όμως, ένα αντικειμενικό, χειροπιαστό γεγονός, που εμφανίζεται ουσιαστικά προς τα τέλη της πρώτης δεκαετίας του εικοστού πρώτου αιώνα και της τρίτης χιλιετίας, πρώτα και κύρια μετά το ξέσπασμα της διεθνούς χρηματοπιστωτικής κρίσης, η οποία εκδηλώνεται για πρώτη φορά στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής και που, με ταχείς ρυθμούς, εξαπλώνεται υπερεθνικά, ακόμη και στο εσωτερικό θεωρούμενων ως εύρωστων οικονομιών του δυτικού κόσμου. Ανάμεσα στις οδυνηρές συνέπειες της δομικής αυτής κρίσης δεσπόζουν η μείωση του μέσου ατομικού εισοδήματος, η ταυτόχρονη εξασθένιση της αγοραστικής δύναμης των καταναλωτών και η αδυναμία διατήρησης ή αγοράς ιδιόκτητης κατοικίας.

Πιο αναλυτικά, όπως δείχνει ο Keynes (2001), ο οποίος επηρέασε και εξακολουθεί να επηρεάζει τον τρόπο σκέψης σημαντικής μερίδας της διεθνούς κοινότητας των οικονομολόγων, μέσα από τη θεωρία που διατύπωσε περί πραγματικού εισοδήματος στα μέσα της δεκαετίας 1930 – 1940, η κατανάλωση αγαθών και υπηρεσιών εξαρτάται κυρίως από το εισόδημα, χωρίς, ωστόσο, αυτό να σημαίνει πως δεν υπάρχουν οι άλλοι παράγοντες, οι οποίοι μπορούν να θεωρηθούν ως παράγοντες

μικρότερης σπουδαιότητας. Μάλιστα, η σχέση του ατομικού εισοδήματος με την κατανάλωση είναι θετική, δηλαδή αύξηση του ατομικού εισοδήματος σημαίνει και τόνωση της κατανάλωσης. Επίσης, η αύξηση του ατομικού εισοδήματος κατά ένα ποσοστό οδηγεί σε αύξηση της κατανάλωσης κατά μικρότερο ποσοστό και τούτο συμβαίνει, κατά τον διαπρεπή Βρετανό οικονομολόγο πάντα, στην αποταμίευση στην οποία προβαίνουν τα άτομα σε αυτήν την περίπτωση.

Ωστόσο, οι επισημάνσεις αυτές δεν αίρουν, βέβαια, τη σπουδαιότητα ορισμένων από τους πιο συνηθισμένους από τους προσδιοριστικούς παράγοντες της κατανάλωσης. Έτσι, δεν θα ήταν αυθαίρετο να υποστηριχθεί ότι η κατοχή ρευστών διαθεσίμων επιδρά θετικά στην κατανάλωση, αφού, όσο περισσότερο ρευστό χρήμα διαθέτει κάποιος, τόσο περισσότερο αυξάνει την κατανάλωση αγαθών και υπηρεσιών. Επίσης, το ύψος του επιτοκίου είναι προσδιοριστικό στοιχείο της κατανάλωσης, δεδομένου ότι, αφού η αύξησή του μπορεί να δελεάσει κάποιον να αποταμιεύσει για να επωφεληθεί του τόκου, ή να τον αποτρέψει από την αποταμίευση, μπορεί με μικρότερο ποσό να επιτύχει τον επιθυμητό τόκο. Η ικανότητα για δανεισμό είναι δυνατόν να εκληφθεί ως στοιχείο που αυξάνει την κατανάλωση, καθόσον η πιστοληπτική ικανότητα είναι δυνατόν να οδηγήσει σε τόνωση της κατανάλωσης. Το ίδιο μπορούμε να υποστηρίξουμε και για τις προσδοκίες για το μελλοντικό εισόδημα και τις μελλοντικές τιμές αγαθών και υπηρεσιών, καθότι, αν το εισόδημα προβλέπεται ότι θα αυξηθεί, συνήθως καταναλώνουμε περισσότερο, καθώς και για το απόθεμα των διαρκών αγαθών, αφού, αν κατέχουμε ήδη όσα χρειαζόμαστε δεν χρειάζεται να καταναλώσουμε περισσότερα, ειδικά ως προς τα διαρκή αγαθά (Ψειρίδου & Λιανός, 2015).

Βέβαια, οι προσδιοριστικοί παράγοντες της κατανάλωσης δεν εξαντλούνται σε αυτόν τον κατάλογο, τον οποίον μόλις παραθέσαμε για τις ανάγκες του υπό διαπραγμάτευση θέματός μας. Ο ερευνητής δύναται, όμως, να θεωρήσει ότι θετικό ρόλο στην τόνωση της κατανάλωσης διαδραματίζουν το γενικό επίπεδο των τιμών, η προσδοκία για ο επίπεδο των τιμών, τα ρευστά διαθέσιμα, οι θετικές επιδράσεις για μελλοντικό εισόδημα και η ικανότητα δανεισμού.

Υπό το βάρος των συνεπειών της διεθνούς χρηματοπιστωτικής κρίσης του 2008, οι προαναφερόμενοι θετικοί παράγοντες υποχωρούν με τρόπο ραγδαίο και οδυνηρό για τη μέση ατομική κατανάλωση: το εισόδημα μειώνεται, τα επιτόκια γνωρίζουν

θεαματική πτώση, το επιτόκιο δανεισμού πέφτει δραματικά. Ενδεικτικό αυτής της πρωτόφαντης μεταπολεμικής χρηματοπιστωτικής κρίσης είναι η απώλεια ακόμη και της μικρομεσαίας ιδιωτικής κατοικίας για πολλούς ανθρώπους.

Σε αυτά τα πλαίσια, καλλιεργείται η ιδέα της οικονομίας διαμοιρασμού, στο επίκεντρο της οποίας βρίσκεται η συνεργατική κατανάλωση και στον κλάδο της κατοικίας.

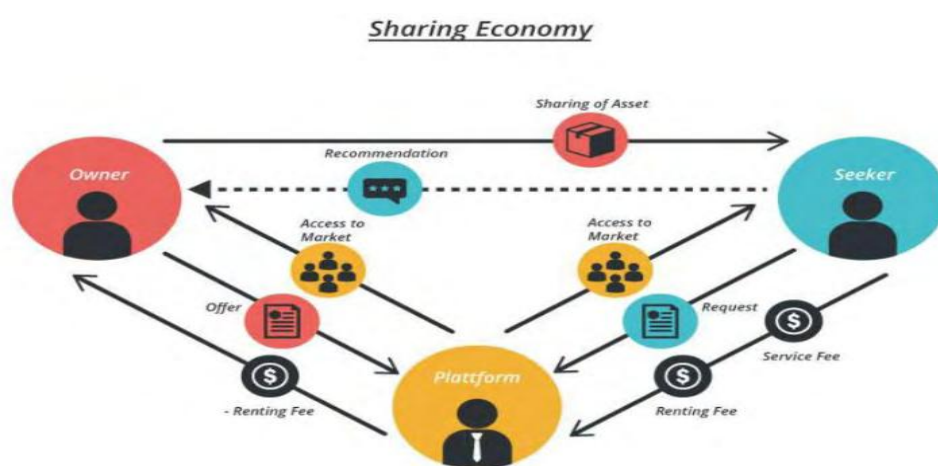
Τούτο επιτυγχάνεται μέσω της χρήσης των σύγχρονων μορφών επικοινωνίας και των νέων τεχνολογιών, με το διαδίκτυο να παίζει τον πρωταγωνιστικό ρόλο στην κινητοποίηση των καταναλωτών προς την κατεύθυνση αυτή, μέσω κυρίως της συγκρότησης και εξάπλωσης σχετικών δικτύων. Δεν είναι, βέβαια, συμπτωματικό το γεγονός ότι το διαδίκτυο είναι ένα οικονομικά προσιτό μέσον σύγχρονης επικοινωνίας, αλλά και από το ότι γνωρίζει, πλέον, ευρύτατη εξάπλωση και ως μέσον απ' το οποίο εκπορεύονται συνεργατικά δίκτυα, συλλογικές δράσεις, καινοτόμες οικονομικές ιδέες, που αποσκοπούν, μεταξύ άλλων, στην προώθηση δικτύων έμπρακτης και συγκεκριμένης αλληλεγγύης, ιδιαίτερα σε περιόδους εκτεταμένης εξασθένησης του εισοδήματος των πολιτών και κρίσης της κοινωνικής συνοχής.

Η οικονομία διαμοιρασμού κάνει την εμφάνισή της μέσα σε αυτό το ιστορικό και κοινωνικοοικονομικό συγκείμενο.

Ο ίδιος ο όρος, όμως, της «οικονομίας διαμοιρασμού» θέτει, εξ αρχής, στον ερευνητή ζητήματα εννοιολογικής προσέγγισης και καθορισμού του νοηματικού του περιεχομένου του.

Ως οικονομία διαμοιρασμού θα μπορούσε να νοηθεί το επιχειρηματικό μοντέλο κατά το οποίο στις ψηφιακές πλατφόρμες βρίσκονται διαθέσιμα για προσωρινή χρήση αγαθά και υπηρεσίες που παρέχονται από ιδιώτες, με βασικό σκοπό τη δημιουργία μιας νέας ανοικτής αγοράς. Σύμφωνα με το Νόμο 4446/2016, *«οικονομία του διαμοιρασμού ορίζεται κάθε μοντέλο, μέσω του οποίου, στις ψηφιακές πλατφόρμες, δημιουργείται μια ανοικτή αγορά για την προσωρινή χρήση αγαθών ή υπηρεσιών που διατίθενται από ιδιώτες »*. Μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού μπορούν να αξιοποιούνται υλικοί και άυλοι πόροι, οι οποίοι δεν αξιοποιούνται και βρίσκονται σε αδράνεια, με απώτερο σκοπό την επίτευξη οικονομικού ή κοινωνικού οφέλους (Ευαγγέλου, 2018). Το βασικότερο μοντέλο της οικονομίας διαμοιρασμού είναι οι

ψηφιακές πλατφόρμες, μέσω των οποίων δύο άτομα αλληλοεπιδρούν, με στόχο την αγοραπωλησία προϊόντων και υπηρεσιών, δίχως τη διαμεσολάβηση τρίτων. Η οικονομία διαμοιρασμού έχει ως κύριο πυλώνα τον τομέα των ακινήτων, με τη διαμοιραζόμενη οικονομία να βασίζεται στην αμφίδρομη σχέση καταναλωτή με καταναλωτή και όχι στην παραδοσιακή σχέση της επιχείρησης με τον καταναλωτή. Οι καταναλωτές ανταλλάσσουν μεταξύ τους προϊόντα και υπηρεσίες, χωρίς τα αγαθά να αλλάζουν ιδιοκτησιακό καθεστώς, με την οικονομία διαμοιρασμού να αφορά κυρίως την αποδοτικότερη χρήση φυσικών περιουσιακών στοιχείων (Ευαγγέλου, 2018).



Εικόνα 1.1: Οικονομία διαμοιρασμού (Πηγή: Ευαγγέλου, 2018)

Η οικονομία διαμοιρασμού αποτελεί ένα πολλά υποσχόμενο οικονομικό φαινόμενο, με την ονομασία της (διαμοιρασμός) να παραπέμπει σε προσφορά προϊόντων και υπηρεσιών, δίχως να υφίσταται κάποιας μορφής οικονομική αποζημίωση σε αυτόν που προσφέρει τα προϊόντα ή τις υπηρεσίες. Στο πλαίσιο της σύγχρονης οικονομικής λογικής, η οικονομία διαμοιρασμού προσδίδει αξία σε κάθε υλικό ή άυλο και μη αξιοποιήσιμο πόρο, εμπορευματοποιώντας ουσιαστικά την έννοια του διαμοιρασμού και δίνοντας την δυνατότητα σε κάθε ιδιώτη και κάτοχο μικρής ή μεγάλης περιουσίας να την εκμεταλλευτεί. Μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού αναπτύσσεται σημαντικά ο κλάδος των μικρομεσαίων επιχειρήσεων (Ευαγγέλου, 2018).

Παρόλα αυτά, η ανεξέλεγκτη ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού μπορεί να προκαλέσει σημαντικά προβλήματα στις τοπικές κοινωνίες, ανατρέποντας τους παραδοσιακούς τρόπους συναλλαγής. Πιο συγκεκριμένα, στον τουριστικό κλάδο διαπιστώνεται ότι η σταδιακή ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού στον τομέα

των ακινήτων οδηγεί σε συγκέντρωση πολλών διαμερισμάτων και σπιτιών σε μεμονωμένα άτομα ή επιχειρηματικούς ομίλους. Με βάση πρόσφατα στατιστικά δεδομένα για το έτος 2018, στην Αθήνα το 10% των διαμερισμάτων ανήκει στο 0.2% των ιδιοκτητών, με το γεγονός αυτό να σχετίζεται άμεσα και με την ραγδαία αύξηση της ζήτησης ακινήτων στο κέντρο των πόλεων που καταγράφουν αύξηση στους δείκτες του αστικού τουρισμού, οδηγώντας σε αύξηση των τιμών των ακινήτων (Ευαγγέλου, 2018).

1.2 Παράγοντες ανάπτυξης οικονομίας διαμοιρασμού

Οι κυριότεροι παράγοντες ανάπτυξης της οικονομίας διαμοιρασμού διακρίνονται σε κοινωνικούς, τεχνολογικούς και οικονομικούς. Αναφορικά με τους κοινωνικούς παράγοντες, σε αυτούς περιλαμβάνεται ο σύγχρονος δυτικός τρόπος ζωής και η αστικοποίηση, φαινόμενα τα οποία οδηγούν στην αύξηση των παρεχόμενων υπηρεσιών σε αστικά κέντρα και στον διαμοιρασμό των αγαθών, ώστε όλο και περισσότεροι άνθρωποι να έχουν πρόσβαση σε αυτά. Η ανάγκη για κοινωνικοποίηση των ανθρώπων που ζουν σε πυκνοκατοικημένες περιοχές και η ανάγκη τους για ένταξη τους σε ομάδες αποτελούν δύο επιπρόσθετους κοινωνικούς παράγοντες ανάπτυξης της οικονομίας διαμοιρασμού, με όλο και περισσότερους καταναλωτές να επιθυμούν να έχουν τον έλεγχο της κατανάλωσής τους, σε αντιδιαστολή προς την υιοθέτηση μιας παθητικής καταναλωτικής στάσης που ίσχυε τις τελευταίες δεκαετίες (Rimer, 2017).

Οι οικονομικές εξελίξεις των τελευταίων ετών διαδραμάτισαν καθοριστικό ρόλο στην διαμόρφωση της αγοράς ακινήτων και της οικονομίας γενικότερα, καθώς μεγάλη μερίδα του πληθυσμού αντιμετώπισε οικονομικές δυσκολίες με μειώσεις εισοδημάτων, αδυναμία στην αποπληρωμή χρεών και δανείων, απολύσεις και μείωση της αγοραστικής τους δύναμης. Οι δυσκολίες αυτές ανάγκασαν αρκετούς ανθρώπους να καταφύγουν σε νέες, οικονομικές, καινοτόμες και χρηστικές ιδέες, με τους ανθρώπους να υιοθετούν πρακτικές οικονομίας διαμοιρασμού είτε ως καταναλωτές, είτε ως ιδιοκτήτες ακινήτων που διατίθενται προς εκμετάλλευση (Rimer, 2017).

Ο βασικότερος παράγοντας ανάπτυξης της οικονομίας διαμοιρασμού είναι ο τεχνολογικός παράγοντας. Μέσω των νέων τεχνολογιών απλοποιήθηκαν διάφορες

διαδικασίες και δημιουργήθηκαν διάφορες ψηφιακές κοινότητες και πλατφόρμες, στις οποίες εντάσσονται συνεχώς όλο και περισσότεροι άνθρωποι διαφόρων κοινωνικών στρωμάτων. Ο Rimer (2017) επισημαίνει σχετικά: *«Η εκτεταμένη ροή πληροφοριών σε συνδυασμό με την κοινοποίηση των εμπειριών και την αξιολόγησή τους, εντείνει τον ανταγωνισμό και βελτιώνει τις εμπειρίες χρηστών και καταναλωτών, με τον υψηλό βαθμό εμπιστοσύνης που αναπτύσσεται μεταξύ χρήστη – καταναλωτή και ιδιοκτήτη να αποτελεί το κλειδί για την επιτυχία της οικονομίας διαμοιρασμού»*.

1.3 Βραχυχρόνιες μισθώσεις

Διευκρινίζεται, εισαγωγικά, ότι με τον όρο «μίσθωση ακινήτου» νοείται πρωταρχικά μια μορφή σύμβασης, με την οποία ένα μέρος είναι υποχρεωμένο να δώσει στο άλλο τη χρέωση ακινήτου και το άλλο μέρος να δώσει στο άλλο χρήματα.

Συστατικά στοιχεία της σύμβασης αυτής θεωρούνται ότι είναι ένα ακίνητο, το οποίο ονομάζεται μίσθιο, η χρονική διάρκεια (ορισμένη ή αόριστη, βραχυχρόνια ή μακροχρόνια), τίμημα (μίσθωμα) και η σχετική συμφωνία μεταξύ των συμβαλλομένων.

Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να καταβάλει εμπρόθεσμα το μίσθωμα, να αναφέρει στον εκμισθωτή τα ελαττώματα που παρουσιάστηκαν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, να χρησιμοποιεί το μίσθιο με επιμέλεια και όπως συμφωνήθηκε, να τηρεί την κατάλληλη συμπεριφορά προς τους υπολοίπους ενοίκους και να παραδώσει κατά τη λήξη της μίσθωσης το μίσθιο όπως το παρέλαβε.

Στην περίπτωση κατά την οποία ο μισθωτής δεν εκπληρώνει τις υποχρεώσεις του, τότε ο μισθωτής διατηρεί το δικαίωμα να προβεί σε σχετική καταγγελία.

Αξιοσημείωτο είναι ότι ακόμη και υπομίσθωση σε τρίτο πρόσωπο προβλέπεται από την υφιστάμενη νομοθεσία, εκτός αν έχει υπάρξει διαφορετική συμφωνία. Όταν λήξει ο χρόνος της μίσθωσης, και χωρίς να υπάρχει αντίθετη βούληση εκ μέρους ου εκμισθωτή, ο μισθωτής εξακολουθεί να χρησιμοποιεί το μίσθιο. Και στην περίπτωση αυτή, πρόκειται για σιωπηρή ανανέωση για αόριστο χρονικό διάστημα και η μίσθωση λήγει μόνο με την καταγγελία ενός από τους συμβαλλόμενους.

Επισημαίνεται, δε, ότι, στη μίσθωση ακινήτου, η οποία κατεξοχήν μας απασχολεί σε αυτήν την ενότητα, η μίσθωση δεν λύνεται, γιατί ο αγοραστής αναλαμβάνει το σύνολο των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη μίσθωση, εκτός, βεβαίως, αν υπάρχει διαφορετική συμφωνία στη μίσθωση.

Η βραχυχρόνια μίσθωση, η οποία βρίσκεται στο επίκεντρο του ερευνητικού ενδιαφέροντος του παρόντος πονήματος, αναφέρεται στην βραχείας χρονικής διάρκειας μίσθωση κατοικίας.

Και το ζήτημα της κατοικίας κέντρισε και εξακολουθεί να κεντρίζει την προσοχή διαφορετικών επιστημών, όπως είναι η αρχιτεκτονική, η ιστορία, η πολεοδομία, το δίκαιο ή η οικονομική επιστήμη.

Αναπόφευκτα, λοιπόν, η προσέγγιση του φαινομένου της κατοικίας είναι πολύ επιστημονική και, συχνά, διεπιστημονική.

Θα μπορούσε, εντούτοις, να υποστηριχθεί ότι η κατοικία παραπέμπει πρωταρχικά σε έναν χώρο, όπου διαμένει ο άνθρωπος, προκειμένου να προφυλάσσεται από τα στοιχεία της φύσης, τα αντίξοες καιρικές συνθήκες και να διατηρεί την ιδιωτική σφαίρα της ζωής του έξω από την παρέμβαση άλλων προσώπων.

Ιστορικά, η κατοικία είναι τόσο παλαιά όσο και η ηλικία του ανθρώπινου είδους. Είναι απευθείας ανάλογη με τον βαθμό του πολιτισμού, την πρόοδο της τεχνικής, της βιομηχανίας, της αγοράς ακινήτων και εξαρτάται, σε μεγάλο βαθμό, από τα ήθη και τα έθιμα των κατοίκων.

Για παράδειγμα, το αίτημα αναπτύσσεται πρώτα, όπως πρόκειται να δούμε στις σελίδες που ακολουθούν, εκεί όπου το φαινόμενο της οικονομίας διαμοιρασμού (sharing economy) γίνεται αποδεκτό από τους κοινωνικούς σχηματισμούς και τις επικρατούσες οικονομικές πρακτικές.

Στο γύρισμα του εικοστού πρώτου αιώνα, η κατοικία παρουσιάζει, περισσότερο από κάθε άλλη φορά, τη μικρότερη επαφή με το εξωτερικό περιβάλλον. Στους κλειστούς χώρους της εποχής μας, το φυσικό φως είναι ανεπαρκές και ο αέρας ανανεώνεται με την συνδρομή μηχανικών μέσων. Η ραγδαία ανάπτυξη των πόλεων και η μαζική βιομηχανική παραγωγή κατασκευή οικοδομών σε περιορισμένους χώρους, όπου

κατοικούν άνθρωποι που ελάχιστα κοινά στοιχεία τους συνδέουν μεταξύ τους, έχουν δημιουργήσει νέα ζητήματα, τα οποία ήταν άγνωστα σε παλαιότερους χρόνους.

Ο ερευνητής δεν πρέπει να ξεχνά ότι, έως τα μέσα του εικοστού αιώνα, η κοινή γνώμη απαιτούσε την μαζική κατασκευή φθηνών λαϊκών κατοικιών, οικονομικά προσιτών στα μέλη των υλικά ασθενέστερων κοινωνικών τάξεων. Μπροστά στην ικανοποίηση μιας πρωταρχικής ανάγκης, όπως είναι η στέγαση, δεν ενδιέφερε το εάν τα διαμερίσματα χτίζονταν το ένα επάνω στο άλλο ή το ένα δίπλα στο άλλο. Τελικά, η λαϊκή κατοικία έγινε απτή πραγματικότητα όχι μόνον σε χώρες με κυρίαρχο το κλασσικό σοσιαλδημοκρατικό συμβόλαιο, αλλά στο σύνολο σχεδόν των χωρών του δυτικού κόσμου.

Θεωρούμενη από μια περισσότερο τυπική και φορμαλιστική οπτική γωνία, η κατοικία μπορεί να θεωρηθεί ως ο τόπος εκείνος, στον οποίο διαμένει ένα άτομο.

Η κατοικία διακρίνεται, από την άποψη αυτή, σε εκούσια και αναγκαία (ή μόνιμη) κατοικία.

Στην πρώτη περίπτωση, αυτή της εκούσιας κατοικίας, απαιτείται να υπάρχει μόνιμη εγκατάσταση του ατόμου, με σκοπό την μόνιμη διαμονή του σε αυτήν. Είναι πρόδηλο ότι η κατηγορία της εκούσιας κατοικίας δεν προσιδιάζει στα χαρακτηριστικά γνωρίσματα της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Η αναγκαία (ή μόνιμη) κατοικία περιέχει ορισμένες κατηγορίες προσώπων.

Πιο συγκεκριμένα, οι διορισμένοι σε δημόσια υπηρεσία έχουν ισόβια κατοικία τον τόπο της υπηρεσίας τους. Η γυναίκα έχει κατοικία την κατοικία του συζύγου της. Ο ανήλικος έχει κατοικία την κατοικία του πατέρα του ή του κηδεμόνα του. Το εξώγαμο ανήλικο τέκνο έχει την κατοικία της μητέρας του, έστω και αν το αναγνώρισε, σύμφωνα με την σχετική νομοθεσία, ο πατέρας του.

Αξιοπρόσεκτες είναι οι υποθέσεις που αναφέρονται στην άσκηση εμπορικού επαγγέλματος. Παράλληλα προς την κύρια κατοικία, λογίζεται ως ειδική κατοικία και ο τόπος, στον οποίο ασκεί κάποιος τις εμπορικές του δραστηριότητες. Τούτο έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον για τις υποχρεώσεις που δημιουργούνται από το εμπόριο. Και η περίπτωση της οικονομίας διαμοιρασμού (shared economy) άπτεται αναντίρρητα και της εμπορικής δραστηριότητας.

Η οικονομία διαμοιρασμού προϋποθέτει μια ελεύθερη λειτουργία των οικονομικών και, συνεπώς, των εμπορικών δραστηριοτήτων.

Στην ιδιαίτερη περίπτωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων με τη μορφή Airbnb, αρκετοί μελετητές εκτιμούν ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων παρέχουν σημαντικά οφέλη στους ιδιοκτήτες των καταλυμάτων, ενώ, από την άλλη, εκτιμάται ότι η βραχυχρόνια μίσθωση δημιουργεί ένα είδος άτυπου ανταγωνισμού, μειώνοντας τις θέσεις εργασίας και δίχως να επιβαρύνονται οι ιδιοκτήτες των καταλυμάτων με φόρους που υποχρεούνται να καταβάλουν ξενοδοχειακές μονάδες και δίχως να ακολουθούνται οι κανόνες υγιεινής και ασφάλειας που εφαρμόζονται στα αντίστοιχα ξενοδοχεία.

Στη συνέχεια παρατίθενται πίνακες ανάλυσης S.W.O.T. της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, μέσω της οποίας καταγράφονται τα πλεονεκτήματα, τα μειονεκτήματα, οι ευκαιρίες και οι απειλές της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων.

Πίνακας 1.1: Πλεονεκτήματα – ευκαιρίες (i) (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Πλεονεκτήματα	Ευκαιρίες
<ul style="list-style-type: none"> • Χαμηλές χρεώσεις υπηρεσιών (3% χρέωση υπηρεσιών από τη φιλοξενία για κάθε κράτηση και 6-12% χρέωση από το φιλοξενούμενο). • Χαμηλότερες τιμές σε σχέση με αυτές των ξενοδοχείων και επιπλέον εισόδημα για τον οικοδεσπότη. • Μεγάλη λίστα από διαθέσιμα καταλύματα. • Υπάρχει μεγάλη επισκεψιμότητα της 	<ul style="list-style-type: none"> • Οι ταξιδιώτες δεν είναι ικανοποιημένοι με τις τιμές των ξενοδοχείων και τις συνθήκες οι οποίες πολλές φορές είναι χειρότερες από τις συνθήκες της Airbnb. • Πόλεις τόσο στην Ευρώπη όσο και στην Αμερική έχουν ήδη συμφωνήσει να νομιμοποιήσουν τα περισσότερα από τα καταλύματα της Airbnb, με ορισμένους όμως περιορισμούς.

Πίνακας 1.2: Πλεονεκτήματα – μειονεκτήματα (ii) (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

<p>διαδικτυακής πλατφόρμας από χρήστες καθημερινά.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ενισχύει οικονομικά τις απομακρυσμένες γειτονιές του κέντρου. • Αξιοποίηση κενών καταλυμάτων. • Μεγέθυνση της τουριστικής αγοράς • Αξιοποίηση κενών χώρων • Ευελιξία • Επιπρόσθετο εισόδημα 	<ul style="list-style-type: none"> • Δυνατότητα αξιοποίησης νέων, μεγάλων και κερδοφόρων αγορών σε χώρες στις οποίες οι τιμές των ξενοδοχείων είναι πολύ υψηλές. • Η διαδικτυακή πλατφόρμα έχει συμβάλει στην ανάπτυξη της αγοράς κινητών, καθώς με τη χρήση των mobile apps παρέχει εύκολη πρόσβαση στους ταξιδιώτες και τους βοηθάει να κάνουν εύκολα και γρήγορα την κράτηση τους. • Έχει αυξηθεί ο αριθμός των ταξιδιωτών που ψάχνει εναλλακτικούς τρόπους για να ταξιδεύει και να εξερευνάει τις κουλτούρες και τις κοινωνίες των προορισμών τους.
---	--

Πίνακας 1.3: Μειονεκτήματα – απειλές (i) (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

Μειονεκτήματα	Απειλές
<ul style="list-style-type: none"> • Υπάρχουν πολλοί αντίπαλοι και ομάδες συμφερόντων από την τουριστική βιομηχανία οι οποίοι μάχονται έναντι των βραχυχρόνιων μισθώσεων. 	<ul style="list-style-type: none"> • Αυξάνονται διαρκώς οι περιπτώσεις καταγγελιών για μη ικανοποιητική φιλοξενία. • Η εμφάνιση όλο και περισσότερων καταλυμάτων τύπου hostel με πολύ χαμηλές τιμές, 24ωρη

Πίνακας 1.4: Μειονεκτήματα – απειλές (ii) (Πηγή: Ίδια επεξεργασία)

<ul style="list-style-type: none"> • Η ιδέα της πλατφόρμας βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι εύκολα αντιγράψιμη από παρόμοιες εταιρείες. • Η Airbnb οδηγεί σε εκτίναξη των τιμών ενοικίου από την έλλειψη αποθέματος σπιτιών μέσα στις πόλεις. • Η πλατφόρμα λειτουργεί σαν «διαμεσολαβητής» ανάμεσα στον οικοδεσπότη και τον ενοικιαστή. Αυτό με τη σειρά του οδηγεί σε επιπλέον χρεώσεις αλλά εμπλέκει και την εταιρεία σε πολλές διαμάχες. 	<p>υπηρεσία εξυπηρέτησης και ευχάριστο προσωπικό αποτελούν απειλή.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Αύξηση της εγκληματικότητας σε περιοχές με υψηλές συγκεντρώσεις διαμερισμάτων Airbnb. • Κορεσμός των κεντρικών περιοχών από την ραγδαία αύξηση των Airbnb και σταδιακή αλλοίωση της ταυτότητας και του χαρακτήρα των περιοχών. • Αντιδράσεις από γείτονες
--	--

Τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης συμβάλλουν κυρίως στην κάλυψη των τουριστικών αναγκών σε μεγάλα αστικά κέντρα, ιδιαίτερα σε περιόδους έντονης τουριστικής κίνησης και υψηλής ζήτησης τουριστικών καταλυμάτων. Επιπρόσθετα, η βραχυχρόνια μίσθωση προσφέρει οφέλη και στον εναλλακτικό τουρισμό αγροτικών περιοχών, δίνοντας τη δυνατότητα ανάπτυξης περιοχών που κατά το πρόσφατο παρελθόν ήταν λιγότερο δημοφιλείς. Ο Nieuwland (2017) υποστηρίζει: « Στην Ελβετία το 2016 παρατηρήθηκε ότι η συμβολή του Airbnb στη τουριστική ανάπτυξη της χώρας ήταν καθοριστική, καθώς κατά το πρόσφατο παρελθόν το υψηλό κόστος διαμονής εμπόδιζε πολλούς τουρίστες να επισκεφτούν πολλές περιοχές της Ελβετίας ».

Αναφορικά με την αναζωογόνηση των συνοικιών, παρατηρήθηκε ότι, στην Ουτρέχτη της Ολλανδίας, το Airbnb επεκτείνει τις οικονομικές επιπτώσεις του τουρισμού από το ιστορικό κέντρο της πόλης στις γύρω γειτονιές, γεγονός που θεωρείται θετικό και ενθαρρύνεται από την τοπική κοινωνία (Sheppard&Udell, 2016). Στη Βαρκελώνη της Ισπανίας οι επισκέπτες διαμένουν σε περιοχές με υψηλό αριθμό ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης κοντά σε τουριστικά αξιοθέατα, οι οποίες βιώνουν μεγάλη πίεση από τον τουρισμό. Επομένως, ενώ στην Ουτρέχτη της Ολλανδίας η εξάπλωση των επισκεπτών σε γειτονιές λίγο έξω από το ιστορικό κέντρο θεωρείται ευκαιρία,

στη Βαρκελώνη της Ισπανίας θεωρείται απειλή, με τις επιπτώσεις του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης στα αστικά κέντρα να γίνονται αντιληπτές με εντελώς διαφορετικούς τρόπους (Nieuwland, 2017).

1.4 Αστικός τουρισμός

Ο αστικός τουρισμός (citybreak) αποτελεί επιμέρους έκφανση του φαινομένου του τουρισμού, το οποίο είναι, αναμφίβολα, ένα πολυπαραγοντικό φαινόμενο. Και είθισται ο τουρισμός να προσεγγίζεται ως η μετακίνηση ανθρώπων από τον τόπο διαμονής τους σε έναν άλλον τόπο, με βασικό κίνητρο την αναψυχή και προδιαγεγραμμένο σκοπό την επιστροφή στον σημείο αναχώρησης.

Με τον ορισμό όμως αυτόν δεν καλύπτεται το σύνολο των τουριστικών διαδικασιών που συντελείται στις ημέρες μας, ιδιαίτερα στην περίπτωση του αστικού τουρισμού. Καταφεύγουμε, λοιπόν, στον χαρακτηρισμό της συμπεριφοράς που οι άνθρωποι δείχνουν σε συγκεκριμένο χώρο και σε συγκεκριμένο χρόνο, αν δηλαδή έχουν τουριστική συμπεριφορά, στοιχείο που σημαίνει ότι χρησιμοποιούν τουριστικά αγαθά. Σε αυτήν περίπτωση, εκτιμάται ότι μπορεί να γίνει βάσιμα λόγος για τουρίστες. Κατ' αυτόν τον τρόπο, μάλιστα, αρχίζει να λαμβάνει και τις δικές του διαστάσεις το ζήτημα της τουριστικής οικονομίας.

Η μακροιστορική ανάπτυξη του τουρισμού αποδίδεται σε παράγοντες αντικειμενικούς και σε παράγοντες υποκειμενικού χαρακτήρα. Στους πρώτους περιλαμβάνονται στοιχεία που ανάγονται κατ' ουσίαν στην ανθρώπινη ψυχολογία, όπως είναι η έλξη προς το άγνωστο, η επιθυμία πρόσκαιρης αλλαγής περιβάλλοντος κ.λπ. Η δεύτερη κατηγορία παραγόντων, η οποία σχετίζεται αμεσότερα με το αντικείμενο μελέτης της παρούσας θεματικής ενότητας, αναφέρεται σε οικονομικά και ευρύτερα πολιτισμικά στοιχεία, όπως είναι, επί παραδείγματι, η αύξηση του ελεύθερου χρόνου, ο θεαματικός περιορισμός των γεωγραφικών αποστάσεων, η θεσμική κατοχύρωση αδειών για τον κόσμο της εργασίας ή η εν γένει άνοδος του βιοτικού επιπέδου στις οικονομικά και τεχνολογικά προηγμένες χώρες.

Σε αδρές γραμμές, διακρίνονται ο εσωτερικός και ο εξωτερικός τουρισμός, με τον πρώτο να αφορά τον τουρισμό στο εσωτερικό της ίδιας χώρας και με τον δεύτερο να αναφέρεται στον τουρισμό προς άλλες χώρες πέραν των εθνικών συνόρων μιας

χώρας. Αν και στην περίπτωση του εξωτερικού τουρισμού τονώνεται συνήθως το συνάλλαγμα που έρχεται στη χώρα, ο εσωτερικός τουρισμός βοηθάει στην ομοιόμορφη οικονομική ανάπτυξη των διαφόρων περιοχών της χώρας και συνιστά μέσον άμβλυνσης των τοπικών διαφορών σε θέματα που άπτονται της κοινωνικότητας και της κατανόησης μεταξύ διαφόρων περιοχών και πόλεων ενός έθνους. Βέβαια, αν ο τουρισμός αναπτυχθεί σε παγκόσμια κλίμακα επί τη βάση στερέων και μακροχρόνιων τουριστικών πολιτικών, τότε προάγεται η ιδέα της κατανόησης ανάμεσα σε διαφορετικούς λαούς, ενώ είναι σίγουρο ότι μερικά, κυρίως μικρά, κράτη εξαρτούν, σε ιδιαίτερα υψηλό βαθμό, την οικονομία τους από τον τουρισμό, όπως είναι, λόγου χάριν, η χώρα μας.

Ως προς τον αστικό τουρισμό, αυτός είναι μια εναλλακτική μορφή τουρισμού, η οποία αναπτύσσεται σε αστικά κέντρα και παράκτιες ή ηπειρωτικές περιοχές, με κύριο χαρακτηριστικό γνώρισμα τις περιηγήσεις των επισκεπτών που ταξιδεύουν σε μια πόλη για μικρό χρονικό διάστημα. Ο αστικός τουρισμός σχετίζεται άμεσα με διάφορες άλλες μορφές εναλλακτικού τουρισμού, όπως ο τουρισμός αναψυχής, ο συνεδριακός τουρισμός και ο εκπαιδευτικός τουρισμός. Η ανάπτυξη του αστικού τουρισμού εξελίσσεται με ταχύτατους ρυθμούς, συγκριτικά με την μορφή του μαζικού τουρισμού, αναδεικνύοντας την τεράστια δυναμική και τις προοπτικές του κλάδου προς αξιοποίηση από τους επαγγελματίες και ιδιώτες – ιδιοκτήτες καταλυμάτων. Βασική παράμετρος ανάπτυξης του αστικού τουρισμού αποτελεί η αποδοχή και υλοποίηση πολιτικών αειφόρου και βιώσιμης αστικής ανάπτυξης, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η ισορροπία των τωρινών πλεονεκτημάτων με τις μελλοντικές δυνατότητες φιλοξενίας της πόλης, διατηρώντας αναλλοίωτη την πολιτιστική, περιβαλλοντική και κοινωνική ταυτότητα ενός αστικού κέντρου (Σάρρος, 2018).

Η εξέλιξη του αστικού τουρισμού είναι και ο νέος αστικός τουρισμός, τουριστική μορφή που συνδέεται με τη συλλογή εμπειριών και την εξερεύνηση μιας περιοχής από τους επισκέπτες. Ουσιαστικά, οι νέοι αστικοί τουρίστες δεν ακολουθούν προκαθορισμένα τουριστικά πακέτα, αλλά έρχονται σε επαφή με τον εγχώριο πληθυσμό και τα τοπικά έθιμα μιας περιοχής, επισκέπτονται τα καταστήματα της περιοχής και συμμετέχουν στις τοπικές εκδηλώσεις. Σ' αυτό το πλαίσιο προστίθενται τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, τα οποία καλύπτουν τις στεγαστικές ανάγκες των επισκεπτών, με τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης να αποτελούν το ιδανικό μέρος διαμονής για τους επισκέπτες που επιθυμούν να ζήσουν μια πιο

αληθινή εμπειρία της περιοχής που επισκέπτονται, διατηρώντας παράλληλα το κόστος διαμονής σε χαμηλά επίπεδα. (Dudasetal., 2017).

Πριν περάσουμε στην εξέταση του επιμέρους ζητήματος του αστικού εξευγενισμού, κρίνεται σκόπιμη η αναφορά σε δυο ακόμη παράγοντες που σχετίζονται με το τουριστικό φαινόμενο. Πρόκειται για τους κρίσιμους παράγοντες των τουριστικών αγαθών και της τουριστικής πολιτικής που χαράσσει και υλοποιεί η εκάστοτε πολιτική ηγεσία του Υπουργείου Τουρισμού μιας χώρας, σε συνεργασία με εμπλεκόμενους φορείς και με τα διοικητικά όργανα που στελεχώνουν το Υπουργείο.

Ως τουριστικό αγαθό θα μπορούσε να ορισθεί καθετί που προκαλεί το ενδιαφέρον του επισκέπτη και, ακόμα περισσότερο, όταν αναγκάζει έναν να γίνει τουρίστας επισκέπτης με την προϋπόθεση ότι αυτό βρίσκεται πέρα από τη σφαίρα των εμπορίου. Τα αγαθά αυτά είναι είτε φυσικά, είτε πνευματικά. Στην κατηγορία των φυσικών αγαθών εντάσσονται στοιχεία, όπως είναι το κλίμα ή το φυσικό περιβάλλον ενός τόπου. Στην ενότητα των πνευματικών τουριστικών αγαθών εντάσσονται συνήθως στοιχεία που έχουν να κάνουν με τα πνευματικά επιτεύγματα ενός τόπου, όπως είναι, λόγου χάριν, ένα αρχαιολογικό μνημείο.

Από τη στιγμή που τα αγαθά αυτά γίνονται γνωστά, οι άνθρωποι παρουσιάζουν διαχρονικά την τάση να θέλουν να τα αξιοποιήσουν. Έχουμε, συνεπώς, τουριστικές ανάγκες, όταν υπάρχει η εσωτερική τάση για χρησιμοποίηση και αξιοποίηση τουριστικών αγαθών. Τα τουριστικά αγαθά και η τουριστική ανάγκη είναι τα δυο σκέλη, που πρέπει απαραίτητως να υπάρχουν, προκειμένου να αναπτυχθεί ο τουρισμός σε μια στερεή βάση.

Ως προς την τουριστική πολιτική, αυτή έχει ένα ευρύ φάσμα σκοπών και δραστηριοτήτων και, ταυτόχρονα, προσδιορίζει και τις γενικές κατευθύνσεις της πολιτικής που πρέπει να ακολουθηθεί στον τουριστικό κλάδο. Οι κατευθύνσεις αυτές χαράσσονται, συνήθως, από το Υπουργείο Τουρισμού, στοιχείο που αποδεικνύει την συνεχιζόμενη έως σήμερα άμεση εμπλοκή της κρατικής οντότητας στην εν γένει λειτουργία της οικονομίας της ελεύθερης αγοράς και στην τουριστική οικονομική ειδικότερα (Λαγός, 2018). Η οικονομική χρησιμοποιεί τον τουρισμό για να αντιστρέψει τη λύση στο πρόβλημα: επαρκής κατανάλωση και ισοζύγιο πληρωμών. Αντί να «εξαγάγει» αγαθά, προσπαθεί να «εισαγάγει» καταναλωτές. Τα αποτελέσματα είναι ίδια. Για το σκοπό αυτό, η τουριστική πολιτική χρησιμοποιεί

«μέσα οικονομικά» και «μέσα επιστημονικά». Οι επιστήμες στις ποικίλες διακλαδώσεις τους, από την οικονομία ως την τουριστική γεωγραφία και από την στατιστική έως την ψυχολογία, παρέχει τις ιδέες. Κι από εδώ ξεκινάει η αρχή των τουριστικών επενδύσεων.

Η Ελλάδα θεωρείται μια ανεπτυγμένη τουριστικά χώρα και από την άποψη του τουριστικού εξοπλισμού (ξενοδοχεία, μέσα μεταφοράς, εξειδικευμένο προσωπικό κ.λπ.), αλλά και από την άποψη της τουριστικής συνείδησης, παρά το γεγονός ότι το Airbnbέρχεται να θέσει νέα ζητήματα, αλλά και καινούργιες προκλήσεις.

Και ορθή τουριστική συνείδηση σημαίνει να μπορούμε να καταλάβουμε τι πραγματικά επιθυμούν οι τουρίστες, χωρίς, βέβαια, αυτό να αποβαίνει σε βάρος της εθνικής μας ιδιοπροσωπίας.

1.5 Αστικός εξευγενισμός

Με τον όρο εξευγενισμό νοούνται οι διαδικασίες, κατά τις οποίες οι φτωχές εργατικές γειτονιές σε αστικά κέντρα αναμορφώνονται και αναβαθμίζονται μέσα από ενέργειες ιδιωτών και κράτους, με αποτέλεσμα τη μετεγκατάσταση των φτωχών κοινωνικά στρωμάτων σε άλλες περιοχές και την εγκατάσταση στην εξευγενισμένη περιοχή ανθρώπων με υψηλά εισοδήματα (Millard-Ball, 2000). Η έννοια του εξευγενισμού χρησιμοποιήθηκε αρχικά στο Λονδίνο, όταν πολίτες ανώτερων κοινωνικών τάξεων αγόραζαν ακίνητα σε πρώην υποβαθμισμένες περιοχές στο Λονδίνο. Η εξυγίανση μιας περιοχής θεωρείται μια η κοινωνική ή φυσική αναβάθμιση μιας γειτονιάς και χρησιμοποιείται ως εργαλείο αστικής αναγέννησης, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις ο αστικός εξευγενισμός αποτελεί τον τελικό στόχο των ενεργειών και όχι απλά την επίδραση παρεμβάσεων ανάπλασης και αναβάθμισης μιας περιοχής (Hackworth & Smith, 2001).

Το φαινόμενο του εξευγενισμού είναι αποτέλεσμα οικονομικών παραγόντων που σχετίζονται με τον σύγχρονο τρόπο ζωής, καθώς και αποτέλεσμα πολιτισμικών παραγόντων που σχετίζονται με προσωπικές επιθυμίες, προτιμήσεις και επιλογές. Αναφορικά με τους πολιτισμικούς παράγοντες που συμβάλουν στην ανάπτυξη του εξευγενισμού διακρίνονται τα εξής:

- ✓ εμφάνιση μιας νέας μεσαίας τάξης
- ✓ δράση διακριτών κοινωνικών ομάδων
- ✓ ανάπτυξη διεθνούς ανταγωνισμού των αστικών κέντρων
- ✓ ανάπτυξη ανταγωνισμού σε διεθνές επίπεδο της τουριστικής βιομηχανίας

Ο εκσυγχρονισμός του τουρισμού οδηγεί σε εμπορική και οικιστική μετατόπιση, με την εμπορική μετατόπιση να χαρακτηρίζεται από διαδικασίες μετασχηματισμού των περιοχών σε χώρους ψυχαγωγίας και κατανάλωσης για εύπορους χρήστες – καταναλωτές. Η αρνητική επίπτωση της εμπορικής μετατόπισης είναι ο εκτοπισμός των κατοίκων μιας περιοχής, εξαιτίας της δυναμικής που αναπτύσσεται στην αγορά ακινήτων της περιοχής. Ανάλογα με το χαρακτήρα του εξευγενισμού διακρίνονται τρία είδη οικιστικών μετατοπίσεων (Espínosa, 2016):

- ✓ Άμεση μετατόπιση: το κόστος διαμονής είναι ιδιαίτερα υψηλό, με αποτέλεσμα οι κάτοικοι μιας περιοχής να απομακρύνονται από εκεί προς αναζήτηση φτηνότερων ενοικίων
- ✓ Εκτοπισμός αποκλεισμού: οι νεοεισερχόμενοι πολίτες αποκλείονται από την είσοδο και διαμονή τους σε μια περιοχή, επειδή το κόστος διαμονής ή οι τιμές των ενοικίων είναι ιδιαίτερα υψηλές.
- ✓ Έμμεσος εκτοπισμός: οι αλλαγές στο χαρακτήρα και η απώλεια της τοπικής πολιτιστικής κουλτούρας δημιουργούν αρνητικά συναισθήματα στους κατοίκους της περιοχής και τους οδηγούν σε φυγή. Στην περίπτωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων ο έμμεσος εκτοπισμός πηγάζει συχνά από τοπλέονασμα τουριστικών καταλυμάτων με ταυτόχρονο κορεσμό των τουριστικών περιοχών.

1.6 Για τη σχέση οικονομίας διαμοιρασμού και τουρισμού.

Κρίνεται αναγκαίο να διευκρινισθεί αρχικά ότι ο τουρισμός διατηρεί διαχρονικά ιδιαίτερες σχέσεις με την σφαίρα της οικονομίας, με το πεδίο της ανθρώπινης οικονομική δραστηριότητας.

Μάλιστα, στις ημέρες μας, παρατηρείται αύξηση των τουριστικών μετακινήσεων, είτε πρόκειται για μεμονωμένα άτομα, είτε πρόκειται για ομάδες ανθρώπων.

Αυτή η αύξηση συνδέεται, πρώτα και κύρια, με τη βελτίωση των υλικών συνθηκών της ύπαρξης των ανθρώπων στις οικονομικά προηγμένες κοινωνίες, με την σαφή μείωση των αποστάσεων, με την συχνή αύξηση των αδειών που απολαμβάνουν οι εργαζόμενοι, με την διεθνοποίηση των οικονομικών συναλλαγών.

Είθισται να γίνεται μια διάκριση ανάμεσα στον εσωτερικό και στον εξωτερικό τουρισμό.

Από την οπτική του θέματος που μας απασχολεί στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας, οι οικονομίες με υψηλότερο δείκτη κρατικής παρέμβασης στις οικονομικές συναλλαγές. Οι οικονομίες αυτές, όμως, δίνουν ιδιαίτερη βαρύτητα στον εξωτερικό τουρισμό για λόγους συναλλάγματος ή για λόγους που έχουν να κάνουν με την τόνωση της κατανάλωσης. Ο εσωτερικός τουρισμός βοηθάει στην ομοιόμορφη οικονομική τόνωση σε περιφερειακή κλίμακα και λειτουργεί στην πράξη ως μέσον απομείωσης των διαφόρων τοπικών διαφορών.

Το ίδιο σχεδόν γίνεται και στον εξωτερικό τουρισμό ή, με σύμφωνα με άλλη ορολογία, και στον διακρατικό τουρισμό.

Η ανάπτυξη του τουρισμού σε υπερεθνικό επίπεδο είναι δυνατόν να θεωρηθεί ότι μπορεί να συμβάλει ουσιαστικά τόσο στην αλληλογνωριμία και την αλληλοκατανόηση ανάμεσα σε διαφορετικά έθνη και σε διαφορετικούς λαούς, όσο και στην σύσφιξη των εμπορικών και – πιο συνολικά – των οικονομικών σχέσεων ανάμεσα σε ανθρώπους, σε ομάδες ανθρώπων και σε εταιρείες με διαφορετική ταξιοτική αφετηρία.

Με την καλλιέργεια και την εξάπλωση του τουρισμού δημιουργούνται νέες ανάγκες, τις οποίες φιλοδοξούν να ικανοποιήσουν νέα αγαθά.

Δεν τυχαίο το γεγονός ότι τις ανάγκες των τουριστών καλύπτουν σύγχρονα μέσα μεταφοράς, νέα μέσα επικοινωνίας, ξενοδοχειακές μονάδες, αλλά και σύγχρονες μορφές βραχυχρόνιας διαμονής.

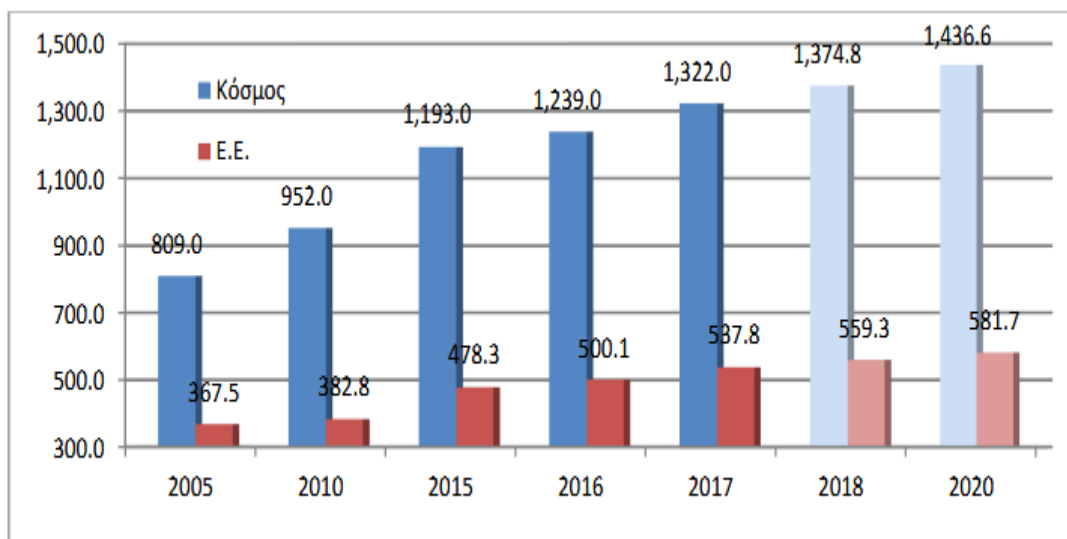
Το Airbnb έρχεται ακριβώς να επιχειρήσει να απαντήσει σε αυτήν την ανάγκη, την ανάγκη του πρόσκαιρου, του προσωρινού επισκέπτη.

Έτσι, δίπλα σε ξενοδοχεία προωθούνται και παράλληλες μορφές βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Ο τουριστικός κλάδος έχει επηρεαστεί σε μεγάλο βαθμό από τις πολιτικές της οικονομίας διαμοιρασμού. Οι αυξητικές τάσεις χρήσης νέων τεχνολογιών και οι αλλαγές στις αντιλήψεις των επισκεπτών μετατόπισαν το ενδιαφέρον τους από τα προϊόντα και τις υπηρεσίες στην οικονομία της εμπειρίας, με αποτέλεσμα το μοντέλο της συνεργατικής πρακτικής και της οικονομίας διαμοιρασμού να κερδίζει συνεχώς έδαφος, ως απόκριση των νέων καταστάσεων οικονομικών και δημογραφικών δεδομένων που διαμορφώνονται σε διεθνές επίπεδο (Pine & Gilmore, 1998).

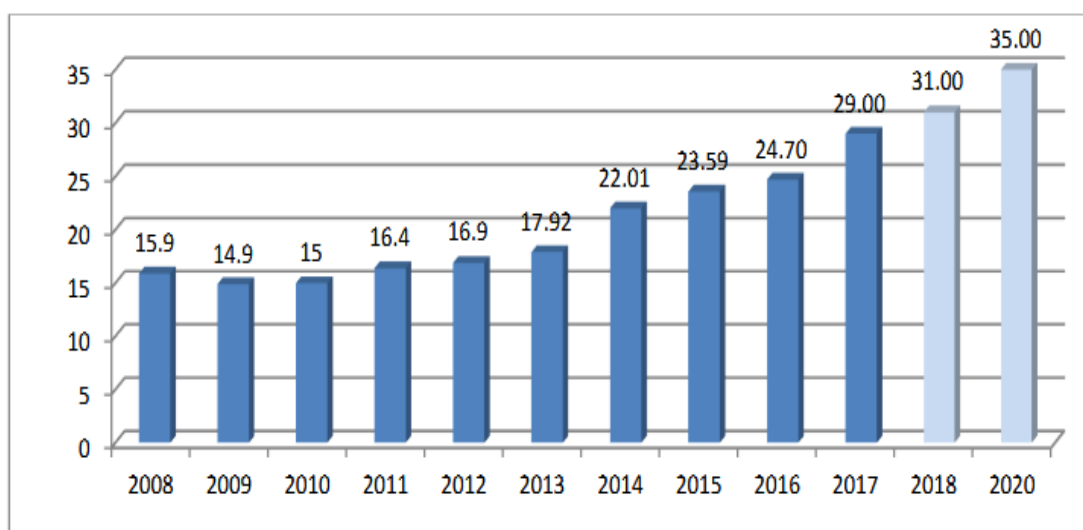
Η τάση που κυριαρχεί αναφορικά με τους σημερινούς επισκέπτες – τουρίστες είναι ο αυτόνομος σχεδιασμός του ταξιδιού, παρακάμπτοντας τα παραδοσιακά κανάλια διανομής του τουριστικού προϊόντος, καθώς οι τουρίστες αναζητούν πιο εξειδικευμένες και συναισθηματικές τουριστικές εμπειρίες (Γκουρή, 2017). Η ευρεία χρήση του διαδικτύου και η ανάπτυξη νέων τεχνολογιών κινητής προσβασιμότητας έχουν κάνει ευκολότερη την πρόσβαση σε πληροφορίες σχετικά με τις τουριστικές υπηρεσίες και την ποιότητά τους, μέσω των διαδικτυακών κριτικών προγενέστερων χρηστών – καταναλωτών τουριστικών προϊόντων. Αξίζει εδώ να τονιστεί ότι η οικονομία διαμοιρασμού στον τουριστικό κλάδο και ιδιαίτερα στον τομέα της στέγασης, αναπτύσσεται παράλληλα με τις αυξητικές τάσεις των διεθνών τουριστικών αφίξεων σε διεθνές και ευρωπαϊκό επίπεδο. Σύμφωνα με τις προβλέψεις του Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού, οι διεθνείς τουριστικές αφίξεις το 2020 αναμένεται να φτάσουν τα 1.5 δισεκατομμύρια επισκέπτες παγκοσμίως, χωρίς να περιλαμβάνεται σε αυτές ο αριθμός επισκεπτών μέσω του εσωτερικού τουρισμού κάθε χώρας. (UNWTO, 2018).

Διάγραμμα 1.1: Διαχρονική εξέλιξη παγκόσμιου και ευρωπαϊκού τουρισμού (Πηγή: UNWTO, 2018)



Συγκριτικά με τα 357 εκατομμύρια αφίξεις σε διεθνές επίπεδο που καταγράφηκαν το 2008, στα κράτη – μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης φιλοξενήθηκαν 537 εκατομμύρια επισκέπτες, ποσό που αντιστοιχεί στο 40.6% των διεθνών αφίξεων παγκοσμίως (UNWTO, 2018). Στον Ελλαδικό χώρο, ο τουρισμός την τελευταία δεκαετία καταγράφει όλο και μεγαλύτερες αυξητικές τάσεις, αποτέλεσμα της αυξανόμενης τουριστικής ζήτησης και της χρηματοπιστωτικής κρίσης των τελευταίων δέκα ετών.

Διάγραμμα 1.2: Διαχρονική εξέλιξη εισερχόμενου τουρισμού (Πηγή: UNWTO, 2018)



Η συνύπαρξη των κατοικιών που προσφέρονται προς τουριστική χρήση, μέσω της συνεργατικής οικονομίας, και των τυπικών τουριστικών καταλυμάτων προκαλεί σημαντικές επιρροές στον κλάδο, θέτοντας ζητήματα υψηλής ανταγωνιστικότητας

(Thornton, 2015). Με την οικονομία διαμοιρασμού παρέχεται εύκολη πρόσβαση σε ένα μεγάλο φάσμα τουριστικών υπηρεσιών ανώτερης ποιότητας, συγκριτικά με τις παραδοσιακές τουριστικές επιχειρήσεις. Στην αντίπερα όχθη, εγείρονται ζητήματα αθέμιτου ανταγωνισμού, φορολογίας και ασφάλειας, ενώ οι σημαντικότερες επιπτώσεις του μαζικού τουρισμού εστιάζονται στην αλλοίωση του αστικού πυρήνα μητροπολιτικών περιοχών και μεγάλων πόλεων μεταβάλλοντας τη φυσιογνωμία τους και προκαλώντας ρήγματα στην ισορροπία οικιστικού και τουριστικού περιβάλλοντος (Stors & Kagermeier, 2017). Σύμφωνα με τον Thornton (2015): *« η οικονομία διαμοιρασμού αποτελεί μια σημαντική ευκαιρία για μετάβαση στην εποχή των έξυπνων πόλεων διαμοιρασμού με σεβασμό στον πολίτη, τον τουρίστα και το περιβάλλον »*.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Η ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ AIRBNB

2.1 Ιστορική αναδρομή

Η ιδέα της δημιουργίας μιας πλατφόρμας βραχυχρόνιας μίσθωσης έλαβε χώρα το 2007 στο Σαν Φρανσίσκο των Ηνωμένων Πολιτειών Αμερικής σε ένα διεθνές συνέδριο σχεδιαστών, όταν οι συγκατόικοι Gebbia και Chesky, αδυνατώντας να αποπληρώσουν το ενοίκιο του διαμερίσματος που διέμεναν, μετέτρεψαν το σαλόνι του σπιτιού τους σε ξενώνα, παρέχοντας σε συμμετέχοντες του συνεδρίου στέγη και σπιτικό πρωινό έναντι αμοιβής. Η οικονομία του διαμοιρασμού, μέσω της πλατφόρμας Airbnb δημιουργήθηκε από την ανάγκη της εξασφάλισης ενός επιπρόσθετου πρόσθετου εισοδήματος για τους ιδιοκτήτες ακινήτων. Η εξάπλωση του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης και ο διεθνής χαρακτήρας του κλάδου καθιερώθηκαν με τη βοήθεια της τεχνολογίας και της ταχύτατης διάδοσης της ροής πληροφοριών.

Αν και η οικονομία του διαμοιρασμού στον κλάδο της βραχυχρόνιας διαμονής είχε πρωτοεμφανιστεί με την πλατφόρμα couchsurfing, διαμονή χωρίς χρηματικό αντίτιμο, η οικονομία διαμοιρασμού μέσω της πλατφόρμας Airbnb με χρηματικό αντίτιμο διαμονής αναπτυσσόταν με ταχύτατους ρυθμούς. Η πλατφόρμα της Airbnb επιτελεί τον ρόλο του διαμεσολαβητή, εξασφαλίζοντας στον καταναλωτή - χρήστη που αναζητά κατάλυμα για μικρό χρονικό διάστημα την δυνατότητα άμεσης σύναψης σύμβασης ανάμεσα σε δύο ιδιώτες, τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και τον ενδιαφερόμενο χρήστη – καταναλωτή προς βραχυχρόνια μίσθωση του ακινήτου.

2.2 Ταυτότητα της πλατφόρμας

Η Airbnb, ως επιχείρηση συμμετοχικής οικονομίας, αποτελεί ένα αναπτυσσόμενο κλάδο ο οποίος είναι ιδιαίτερα δημοφιλής ειδικότερα τα τελευταία χρόνια, με τις υπηρεσίες που παρέχει να χρησιμοποιούνται ευρέως από ένα μεγάλο πλήθος πολιτών. Στην πλατφόρμα έχει το δικαίωμα να εγγραφεί κάθε ιδιοκτήτης σπιτιού, εξοχικού και ελεύθερου δωματίου εντός μιας κατοικίας. Δημιουργώντας ένα προφίλ, ο οικοδεσπότης παρέχει πληροφορίες και φωτογραφίες για το κατάλυμα του, με τον

ενδιαφερόμενο πελάτη – χρήστη να στέλνει μήνυμα στον οικοδεσπότη, κάνοντας ζητώντας την κράτηση σε συγκεκριμένες ημερομηνίες. Οι πληρωμές πραγματοποιούνται μέσω της πλατφόρμας ηλεκτρονικά και η εταιρία κρατάει ένα ποσοστό επί της κράτησης ως έξοδα διαχείρισης. Η εταιρία διαθέτει την απαιτούμενη αξιοπιστία για τους δύο εμπλεκόμενους φορείς της ηλεκτρονικής συναλλαγής (ιδιοκτήτες – χρήστες), επαληθεύοντας τις πληροφορίες και στη συνέχεια αναρτώνται κριτικές των χρηστών με σκοπό να γνωρίσουν τα υπόλοιπα μέλη της πλατφόρμας τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα της εμπειρίας των φιλοξενούμενων (Καραμπίνη, 2015).

Η ιστοσελίδα αποτελείται από ένα μεγάλο πλήθος καταλυμάτων σε διάφορες περιοχές, όπως δωμάτια, διαμερίσματα, βίλες σε πολλών ειδών τιμές μίσθωσης του ακινήτου. Κάθε φορά που επιβεβαιώνεται μία κράτηση, χρεώνεται μία προμήθεια υπηρεσιών στους επισκέπτες της τάξης του 6% με 12%. Σε περιπτώσεις ακύρωσης μιας κράτησης, η προμήθεια υπηρεσιών δεν επιστρέφεται, ενώ σε περιπτώσεις ακύρωσης από τις οικοδεσπότες – ιδιοκτήτες καταλυμάτων επιστρέφεται η προμήθεια που έχει χρεωθεί στον πελάτη – καταναλωτή. Σε περίπτωση αλλαγής ημερομηνιών κράτησης, η προμήθεια δεν χάνεται αλλά προσαρμόζεται στα νέα δεδομένα κράτησης. Τέλος, εκτός από τους πελάτες – καταναλωτές η εταιρεία χρεώνει τους ιδιοκτήτες των καταλυμάτων με ένα ποσό της τάξης του 3%, το οποίο καταβάλλεται κάθε φορά που ολοκληρώνεται μία κράτηση (Καραμπίνη, 2015).

2.3 Συμβολή στην οικονομία

Σύμφωνα με έρευνα της εταιρίας συμβούλων NERA για λογαριασμό της Airbnb, η εταιρία συμβάλει 340 δισεκατομμύρια ευρώ στην οικονομία σε ευρωπαϊκό επίπεδο, 1 εκατομμύριο θέσεις εργασίας Μέχρι το 2020 οι εκτιμώμενες διανυκτερεύσεις αναμένεται να ξεπεράσουν τα 24 εκατομμύρια στην Ευρώπη. Το 2016 στον κλάδο απασχολούνταν 730.000 εργαζόμενοι σε 200 πόλεις, με ετήσια οικονομική συμβολή της τάξης των 60 δισεκατομμυρίων δολαρίων. Οι εκτιμήσεις βασίστηκαν στη στήριξη που μπορεί να προσφέρουν οι δαπάνες που σχετίζονται με την Airbnb . Ο μέσος ιδιοκτήτης ακινήτου προς διάθεση στην πλατφόρμα βραχυχρόνιας μίσθωσης μισθώνει κατά μέσο όρο το ακίνητό του για 27 ημέρες ετησίως, λαμβάνοντας εισοδήματα που αγγίζουν τα 2.400 ευρώ (Tornos News, 2018).

Η Airbnb εκδημοκρατίζει τον καπιταλισμό, κάνοντας την οικονομία να λειτουργεί για τους ανθρώπους από τη βάση. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων αποκτούν εισοδήματα από τους τουρίστες, σε αντίθεση με τις αλυσίδες ξενοδοχείων οι οποίες διοχετεύουν τα έσοδά τους μακριά από την τοπική οικονομία. Παράλληλα, στο πλαίσιο προώθησης του υπεύθυνου και βιώσιμου τουρισμού, η Airbnb λανσάρει το Πρόγραμμα Κοινοτικού Τουρισμού, στο πλαίσιο του οποίου επενδύει 5 εκατομμύρια ευρώ σε καινοτόμα σχέδια και πρωτοβουλίες για την ενίσχυση των τοπικών εθίμων, παραδόσεων και μνημείων. Αναφορικά με τον Ελλαδικό χώρο, εκτιμάται ότι έχουν δημιουργηθεί πάνω από χίλιες θέσεις εργασίας, με την συμβολή στην εθνική οικονομία να αγγίζει τα 30 εκατομμύρια ευρώ ετησίως (Γκούρη, 2017).

2.4 Ανάλυση S.W.O.T.

Η ανάλυση S.W.O.T. αποτελεί σημαντικό εργαλείο αξιολόγησης στρατηγικών μιας επιχείρησης και περιγράφει τις δυνάμεις και τις αδυναμίες μιας επιχείρησης που δραστηριοποιείται σε ένα συγκεκριμένο κλάδο. Κατά την ανάλυση S.W.O.T. της Airbnb προκύπτουν τα εξής (Lehr, 2015):

Δυνάμεις

- ✓ Απευθύνεται σε μεγάλο μέρος χρηστών – επισκεπτών – ταξιδιωτών με χαμηλά εισοδήματα
- ✓ Ισχυρό brand name
- ✓ Υψηλός δείκτης προσαρμοστικότητας βάση των ατομικών αναγκών κάθε χρήστη
- ✓ Οι αξιολογήσεις οδηγούν σε βέλτιστη και ταχύτερη ροή πληροφοριών
- ✓ Χαμηλό κόστος συναλλαγής
- ✓ Χαμηλό κεφάλαιο για χρήση και εκμετάλλευση υπηρεσιών

Αδυναμίες

- ✓ Έλλειψη φορολογικής και νομικής σταθερότητας
- ✓ Έλλειψη προγράμματος αφοσίωσης πελατών
- ✓ Απουσία ενιαίας μορφής πλαισίου για ασφάλεια και καθαριότητα

- ✓ Έλλειψη δυνατότητας φιλοξενίας ανθρώπων που επιλέγουν εναλλακτικές μορφές τουρισμού, όπως ο συνεδριακός τουρισμός

2.5 Νομοθεσία ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης

Για την εύρυθμη λειτουργία κάθε οργανωμένης λειτουργίας με μεγάλη συμμετοχή από ανθρώπους, είναι απαραίτητο να υπάρχουν οι κατάλληλες οργανωτικές και νομοθετικές ρυθμίσεις που θα είναι σε θέση να συμβάλλουν στην προστασία των συμφερόντων όλων των εμπλεκόμενων φορέων (Said, 2012). Το νομοθετικό πλαίσιο που καλύπτει σε ευρωπαϊκό επίπεδο τη λειτουργία της ηλεκτρονικής πλατφόρμας παροχής υπηρεσιών διαμεσολάβησης μεταξύ ιδιωτών, καταρτίζεται από τις εξής ευρωπαϊκές οδηγίες:

- ✓ Ευρωπαϊκή Οδηγία 2000/31/EK, για την εξασφάλιση παροχής υπηρεσιών διαμεσολάβησης, οι οποίες υπάγονται στις υπηρεσίες της κοινωνίας και της πληροφορίας με πλήρη απαλλαγή των ιδιωτών – ιδιοκτητών ακινήτων από κάθε μορφή άδειας για την παροχή υπηρεσιών
- ✓ Ευρωπαϊκή Οδηγία 2006/123/EK αναφορικά με την παροχή υπηρεσιών σε εσωτερικές αγορές, βάση της οποίας οι χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης οφείλουν να διευκολύνουν την άσκηση ελευθερίας εγκατάστασης, την ελεύθερη κυκλοφορία των υπηρεσιών και την απλούστευση διαδικασιών για ελεύθερη πρόσβαση σε δραστηριότητες παροχής υπηρεσιών κατά την άσκησή τους.

Η πλατφόρμα Airbnb δραστηριοποιείται στον τριτογενή τομέα παροχής υπηρεσιών, απολαμβάνοντας το πλεονέκτημα της υπαγωγής της δραστηριότητάς της στο πεδίο εφαρμογής συγκεκριμένης Ευρωπαϊκής οδηγίας και της ελεύθερης άσκησης της δραστηριότητας σε διεθνές επίπεδο. Οι Ευρωπαϊκές οδηγίες Οδηγία προβλέπουν διάφορες εξαιρέσεις για επιτακτικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος, ορίζοντας συγκεκριμένες προϋποθέσεις άδειας για ειδικές περιπτώσεις. Σύμφωνα με τον Haar (2018): *«οι απαιτήσεις όλων των ειδών πρέπει να είναι απαραίτητες, αναλογικές και αμερόληπτες. Για έναν ιδιοκτήτη που παρέχει υπηρεσίες στον κλάδο της βραχυχρόνιας μίσθωσης η βέλτιστη κίνηση είναι η επιλογή έδρας σε μια χώρα με ευνοϊκό νομικό πλαίσιο»*.

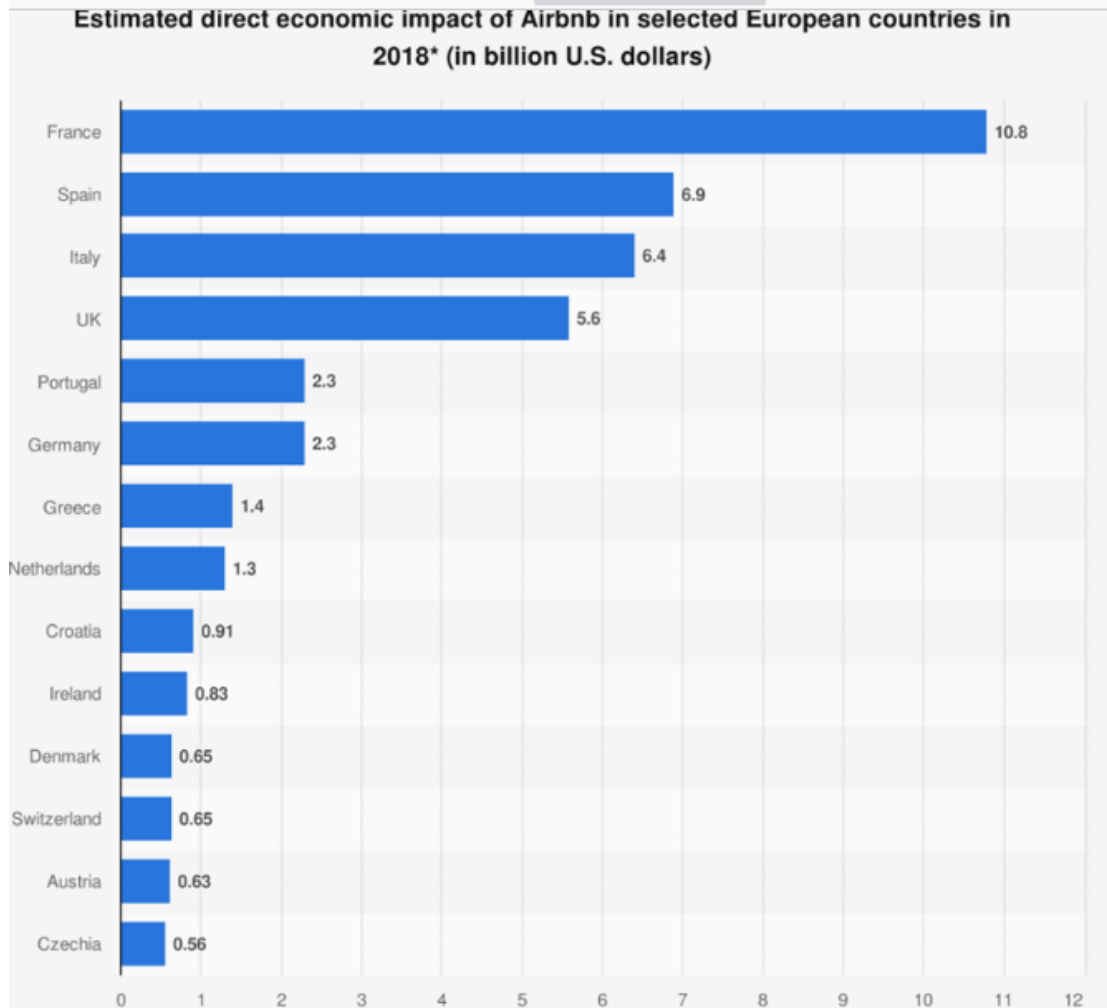
Για να τεθεί μια οδηγία σε ισχύ σε διεθνές επίπεδο, οι χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης πρέπει να εγκρίνουν το νομικό πλαίσιο και κάθε κράτος – μέλος να ενσωματώνει στην νομικό της πλαίσιο μέτρα σε επίπεδο κρατικών και δημοτικών φορέων με σκοπό τον έλεγχο της λειτουργία του κλάδου της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Τα μέτρα διαχείρισης και ελέγχου της χρήσης καταλυμάτων μέσω της πλατφόρμας Airbnb διαφέρουν ανά χώρα, περιφέρεια ακόμα και ανά πόλη, ενώ διαμορφώνονται πάνω σε μια κοινή νομοθετική βάση και τροποποιούνται ως προς τα ζητήματα που προκύπτουν σε σχέση με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής, τους τοπικούς οικονομικούς, κοινωνικούς και περιβαλλοντικούς παράγοντες (Haar, 2018).

Αναφορικά με την Ελλάδα και το αναθεωρημένο νομικό πλαίσιο, από 1 Φεβρουαρίου 2017 και σύμφωνα με το Νόμο 4446/2016 άλλαξε η νομοθεσία για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων. Ο πρόσφατος Νόμος 4472/2017 επέφερε τροποποιήσεις στο νομικό πλαίσιο που ισχύει για τη μίσθωση στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού, καθώς υπήρχαν δυσχέρειες εφαρμογής της φορολογικής νομοθεσίας για τις πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης. Τα τελευταία χρόνια ελέγχεται εξονυχιστικά η οικονομία διαμοιρασμού στον τουρισμό, καθώς ιδιοκτήτες ακινήτων δεν έχουν καταχωρήσει τα ακίνητά τους στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας μίσθωσης και μισθώνουν ακίνητα, βρίσκονται αντιμέτωποι με υψηλά πρόστιμα.

2.6 Το Airbnb στην Ευρώπη

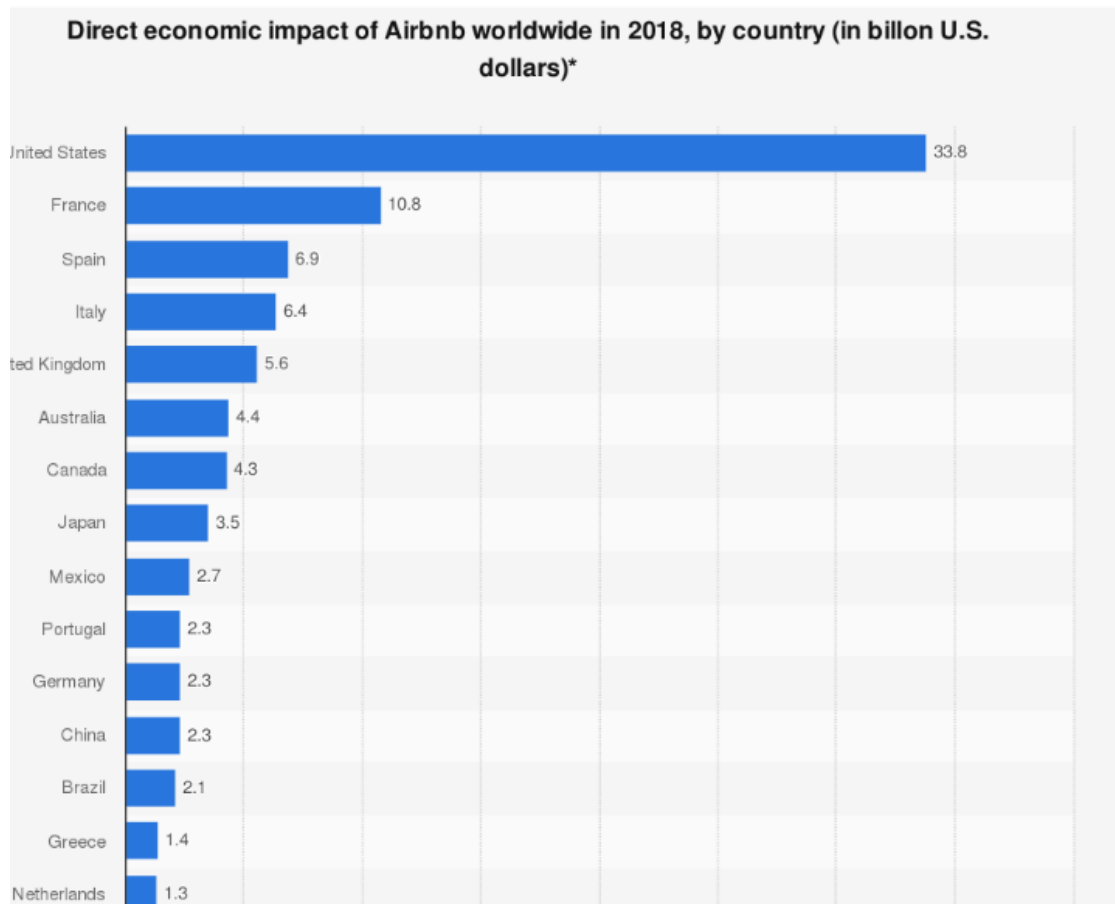
Στην Ευρώπη αναπτύσσεται με ταχύτετους ρυθμούς ο κλάδος της βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας Airbnb, με τον αριθμό των διανυκτερεύσεων για τους μη μόνιμους κατοίκους που διαμένουν σε χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης να έχει αυξηθεί κατά 40% την χρονική περίοδο 2009 – 2016 (Haar, 2018). Ο άμεσος οικονομικός αντίκτυπος της εταιρείας σε συγκεκριμένες ευρωπαϊκές χώρες της για το έτος 2018 επιβεβαιώνει την τεράστια συμβολή των ευρωπαϊκών χωρών στην ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού και του κλάδου της βραχυχρόνιας μίσθωσης, με την Γαλλία, την Ιταλία και την Ισπανία να συμμετέχουν σε ποσοστό 61,14% στον εκτιμώμενο άμεσο οικονομικό αντίκτυπο της πλατφόρμας βραχυχρόνιας μίσθωσης συγκριτικά με τις υπόλοιπες χώρες της Ευρώπης (Statista, 2018)

Διάγραμμα 2.1: Οικονομικός αντίκτυπος Airbnb σε ευρωπαϊκές χώρες (Πηγή: Statista, 2018)



Σε διεθνές επίπεδο, η Πορτογαλία, η Ισπανία, η Ιταλία, η Ελλάδα, η Αγγλία και η Γαλλία έχουν αθροιστικά σχεδόν τον ίδιο οικονομικό αντίκτυπο με αυτόν που έχει η πλατφόρμα βραχυχρόνιας μίσθωσης στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής. Ως εκτιμώμενος άμεσος οικονομικός αντίκτυπος ορίζεται το σύνολο των διαθέσιμων εσόδων στην πλατφόρμα καταλυμάτων και το σύνολο των εκτιμώμενων δαπανών των χρηστών – καταναλωτών. Τα κέρδη των ιδιοκτητών βασίζονται σε εσωτερικά δεδομένα της πλατφόρμας βραχυχρόνιας μίσθωσης, με την εκτιμώμενη δαπάνη των χρηστών καταλύματος να βασίζεται σε απαντήσεις που δόθηκαν στα πλαίσια εθελοντικών ερευνών.

Διάγραμμα 2.2: Οικονομικός αντίκτυπος Airbnb σε διεθνές επίπεδο (Πηγή: Statista, 2018)



Σύμφωνα με την εταιρεία βραχυχρόνιας μίσθωσης καταλυμάτων Airbnb, οι ενοικιάσεις καταλυμάτων σε ευρωπαϊκό επίπεδο αυξήθηκαν σημαντικά από το 2014, με την Ευρώπη να αποτελεί την ήπειρο με την μεγαλύτερη αγορά και με περισσότερες από το 50% του συνόλου των διαμονών. Η ταχύτερη ανάπτυξη της εταιρείας σε μικρό χρονικό διάστημα, ταυτόχρονα με τη μαζική αύξηση του κύκλου εργασιών και των κερδών, είχε ως αποτέλεσμα να αλλάξει το προφίλ της εταιρείας. Σύμφωνα με δεδομένα που συλλέχθηκαν από τη διαδικτυακή πλατφόρμα της Airbnb αναφορικά με τον Ευρωπαϊκή ήπειρο, σε ποσοστά που κυμαίνονται από 50% έως 87% των καταχωρίσεων αφορούν μισθώσεις ενοίκιο ολόκληρων σπιτιών ή διαμερισμάτων, υποδεικνύοντας ότι ο ιδιοκτήτης δεν διαμένει στο κατάλυμα. Αυτό το γεγονός οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι εντονότερες στον τομέα της στέγασης και της τοπικής κοινωνίας και όχι στον τομέα της τουριστικής βιομηχανίας (Haar, 2018). Σύμφωνα με τον Haar (2018): «Η

συνεργατική οικονομία που παρουσιάζεται στον τουριστικό κλάδο δεν προκαλεί προβλήματα περιορισμού όπως στη διαθέσιμη στέγαση για μόνιμη - μακροχρόνια χρήση και αύξηση των ενοικίων, αλλά η περαιτέρω ανάπτυξη της δύναται να επιδείνωσε την αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης».

Στην Ευρωπαϊκή Ένωση οι τέσσερις δημοφιλέστεροι προορισμοί βραχυχρόνιας μίσθωσης ήταν η Ισπανία (301 εκατομμύρια διανυκτερεύσεις), η Ιταλία (217 εκατομμύρια διανυκτερεύσεις), η Γαλλία (141 εκατομμύρια διανυκτερεύσεις) και η Ελλάδα (103 εκατομμύρια διανυκτερεύσεις), οι οποίες αντιπροσωπεύουν περισσότερες από τις μισές (57,2%) των συνολικών διανυκτερεύσεων στην Ευρωπαϊκή Ένωση (Eurostat, 2020). Σύμφωνα με τη Eurostat (2020): «*πρώτο στη σχετική λίστα καταχωρίσεων καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι το Παρίσι με περίπου 60.000 καταχωρίσεις για διαμερίσματα και κατοικίες προς ενοικίαση, ακολουθεί το Βερολίνο με 22.600, το Άμστερνταμ με 19.600, η Βαρκελώνη με 18.300, το Μιλάνο με 17.700, η Βιέννη με 13.000 καταχωρίσεις, ενώ το Μπορντό και το Μόναχο βρίσκονται κοντά στα επίπεδα της Αθήνας με 9.000 – 10.000 καταχωρίσεις*».

2.7 Στατιστικά στοιχεία στην αγορά ακινήτων

Διευκρινίζουμε ότι ακίνητο θεωρείται το έδαφος και τα συστατικά του εδάφους. Τα οικόπεδα, τα αγροκτήματα και τα οικοδομήματα είναι συνεχόμενα του εδάφους.

Επιπροσθέτως, ο πληθυντικός αριθμός (=τα ακίνητα) χρησιμοποιείται σε αντιδιαστολή προς την κινητή περιουσία και αναφέρεται στην ακίνητη περιουσία. Αυτή η τελευταία αποτελείται από οικόπεδα, αγρούς και οικίες.

Διευκρινίζουμε, επίσης, για λόγους εννοιολογικής ακρίβειας ότι, από νομική σκοπιά, η περιουσία περιλαμβάνει καθετί, που έχει αξία για ένα ορισμένο πρόσωπο. Πιο ειδικά, η περιουσία αποτελείται από το σύνολο των αξιών που ανήκουν σε ορισμένο πρόσωπο και οι οποίες είναι δυνατόν να αποτιμηθούν σε χρήμα. Περιλαμβάνει κινητά και ακίνητα υλικά αγαθά, ορισμένης χρηματικής αξίας, που γίνονται αντικείμενο κυριότητας. Ως περιουσιακά στοιχεία νοούνται, ακόμη, και τα δικαιώματα που αποφέρουν χρηματικά οφέλη, όπως είναι, επί παραδείγματι, η πελατεία.

Αλλά και η κρατική περιουσία διακρίνεται σε κοινή και ιδιωτική.

Πιο συγκεκριμένα, η ιδιωτική περιουσία της συγκροτημένης σε κράτος πολιτικής εξουσίας περικλείει κτήματα που αποφέρουν σ' αυτό χρηματικά οφέλη. Το σύνολο της ιδιωτικής περιουσίας ενός κράτους αποτελεί τον εθνικό του πλούτο.

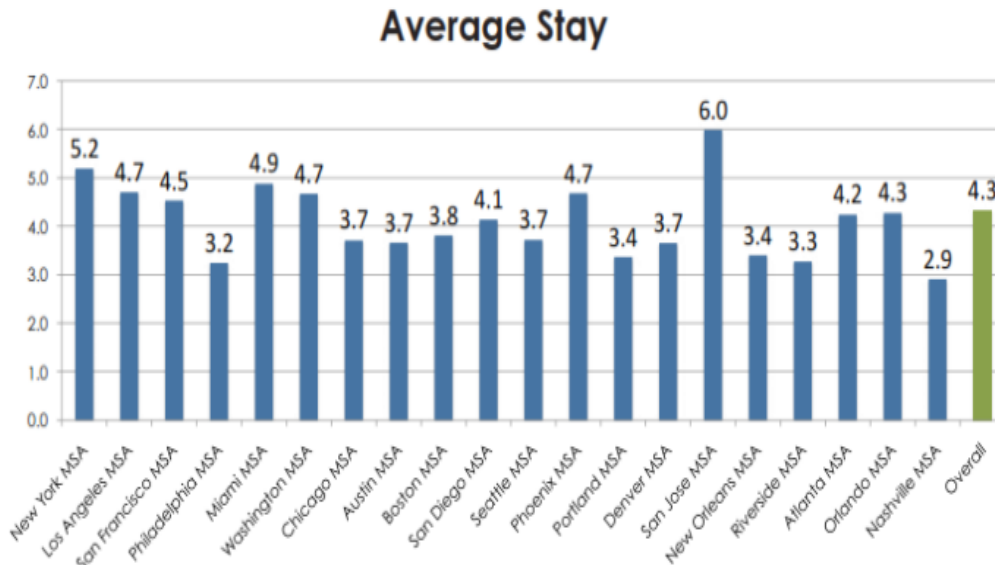
Ως προς την κοινή περιουσία του κράτους, αυτή περιλαμβάνει τα ακίνητα εκείνα, η χρήση των οποίων παραχωρείται δωρεάν στους πολίτες.

Σε κάθε περίπτωση, τα περιουσιακά αγαθά προστατεύονται από την κείμενη νομοθεσία και, όταν υπάρξει προσβολή οποιουδήποτε αγαθού, υλικής ή οικονομικής φύσεως, με ορισμένη αξία για το πρόσωπο, παρέχεται σε αυτό το δικαίωμα υποβολής περιουσιακής αγωγής, προκειμένου να αποδοθεί το κέρδος, το οποίο ο κατηγορούμενος υποστηρίζεται ότι αποκόμισε.

Και, αναμφίβολα, ένα πολύ ενδιαφέρον στατιστικό αποτελεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων. Στην Ελλάδα το 74% των κατοικιών βρίσκονται υπό καθεστώς ιδιοκατοίκησης, ποσοστό ιδιαίτερα μεγάλο αν σκεφτεί κανείς την οικονομική κατάσταση της χώρας τα τελευταία χρόνια. Στις βαλκανικές, πρώην κομμουνιστικές, χώρες το ποσοστό αυτό είναι ιδιαίτερα αυξημένο κοντά στο 90%, ενώ στις δυτικές χώρες το αντίστοιχο ποσοστό βρίσκεται κοντά στο 60%. Στις δυτικές χώρες, οι ιδιοκτήτες των οικιστικών κτηρίων, που είναι εμφανώς λιγότεροι και πιο ευέλικτοι στην διαχείριση των περιουσιακών τους στοιχείων, προσπαθούν να πετύχουν όσο το δυνατόν υψηλότερα έσοδα από την επένδυσή τους, γεγονός που προδιαθέτει ανοδικά τα μισθώματα και τις τιμές πώλησης των κατοικιών. Οι προαναφερόμενες συνθήκες αποτελέσαν πρόσφορο έδαφος στην διάδοση των βραχυχρόνιων μισθωμάτων εφόσον αυτές εξασφαλίζουν μεγαλύτερο κέρδος.

Σε διεθνές επίπεδο η μέση διανυκτέρευση είναι 4.3 νύχτες. Στα διάγραμμα που ακολουθεί παρουσιάζετε η μέση διανυκτέρευση σε διάφορες πόλεις των Ηνωμένων Πολιτειών της Αμερικής, με τις υπόλοιπες πόλεις παγκοσμίως έχουν σε γενικές γραμμές τις ίδιες διακυμάνσεις. Αρκετά σημαντικό ρόλο στην θετική ή και αρνητική προδιάθεση αυτού του εκάστοτε αριθμού λαμβάνει η κουλτούρα του τόπου. Μεγαλύτερη μέση διανυκτέρευση με 6 βράδια καταγράφετε στο Σαν Χοσέ, την τρίτη μεγαλύτερη πόλη στην πολιτεία της Καλιφόρνιας, και αυτό όπως είναι λογικό οφείλεται στην ακμάζουσα τοπική βιομηχανία που προσελκύει επαγγελματίες, οι οποίοι κατά τα φαινόμενα επιλέγουν να καταλύσουν περισσότερες μέρες από ότι σε άλλους προορισμού προκειμένου να διευθετήσουν τις υποχρεώσεις τους.

Διάγραμμα 2.3: Μέση διανυκτέρευση σε Η.Π.Α.



Με βάση τα στοιχεία της Αμερικανική Κοινότητα Ερευνών καταγράφεται αρκετά μεγάλος αριθμός στα ακατοίκητα ακίνητα, στα οποία δε παρουσιάζεται αυξητική τάση. Η Αμερικανική Κοινότητα Ερευνών ταξινομεί ένα σπίτι ως «κενό» για διάφορους λόγους, όπως είναι κενό προς ενοικίαση ή προς πώληση στην αγορά, σπίτια διαθέσιμα για εποχιακή ή περιστασιακή χρήση και άλλα. Κατά την διάρκεια της δεκαετίας έχει σημειωθεί αύξηση στα ακατοίκητα ακίνητα. Η ACS δημοσίευσε διαγράμματα που αναδεικνύουν τις τάσεις στις μη κατειλημμένες μονάδες με τα ακίνητα που προορίζονται για εποχιακή χρήση να είναι περισσότερα κατά τέσσερα τις εκατό την τετραετία 2009-2013 σε σύγκριση με την τετραετία 2005-2009, τα οποία καταλαμβάνουν το 44% των ακατοίκητων ακινήτων στην Sonoma County. (Economic & Planning Systems Inc, 2015)

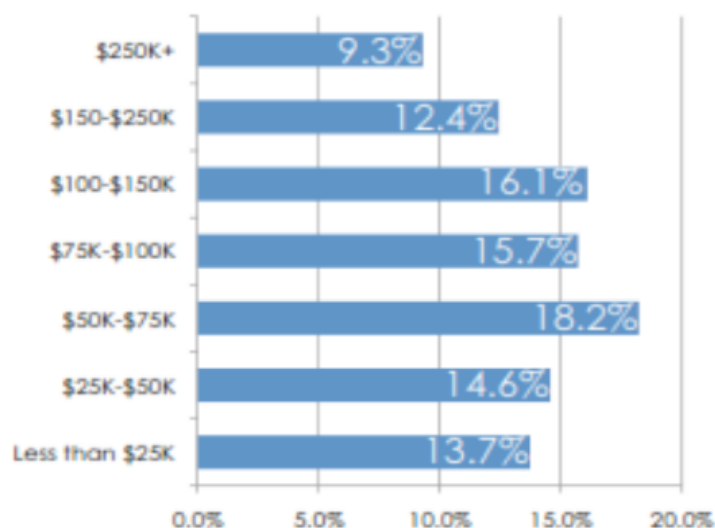
2.8 Οικονομικά στοιχεία στην αγορά ακινήτων

Στην έκθεση της Airbnb για το Σαν Φρανσίσκο το 2013 αναδεικνύεται ότι το 59% των ιδιοκτητών ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης κερδίζει πάνω από 70.000 δολάρια ετησίως, συμπεριλαμβανομένου του 40% των ιδιοκτητών που κερδίζουν πάνω από 100.000 δολάρια σε ετήσια βάση. Ωστόσο η ορθότερη αναπαράσταση της

πραγματικότητας δεν αντικατοπτρίζεται με την ανάγνωση των απόλυτων αριθμών αλλά με την σύγκριση των στοιχείων διαχρονικά. Τα ετήσια έσοδα των οικοδεσποτών μέσω Airbnb το 2012, με μόλις το 14% φέρεται να έχει ετήσια έσοδα λιγότερα από 40.000 δολάρια, ενώ το 17% εκτιμάται ότι είχε αποκομίσει 40.000 έως 70.000 δολάρια. Στα αντίστοιχα νούμερα του 2016 που παρουσιάζονται από την Airbnb μέσω της ιστοσελίδας learnairbnb.com το 53,5% των ιδιοκτητών φέρεται να έχει ετήσια έσοδα πάνω από 75.000 δολάρια.

Διάγραμμα 2.4: Ετήσιο εισόδημα (2016) (Πηγή: Airbnb)

Annual Household Income



Πολύ ενδιαφέροντα στατιστικά στοιχεία μπορούν να εξαχθούν ήδη από τις γειτονιές του Σαν Φρανσίσκο από όπου η εταιρία ιδρύθηκε και ξεκίνησε την λειτουργία της. Σε περιοχές που παρατηρείται έντονη δραστηριότητα βραχυχρόνιων μισθώσεων όπως είναι το Noe Valley, γειτονιά του Σαν Φρανσίσκο, το μέσο μηνιαίο ενοίκιο για ένα σπίτι με δύο υπνοδωμάτια ήταν 4.084 δολάρια το 2012 και παρατηρείται αύξηση κατά 452 δολάρια ή 11%, μέχρι το 2014 που πραγματοποιείται η έρευνα. Στις περιοχές Malcolm και Bj, δύο άλλες γειτονιές του Σαν Φρανσίσκο με παρόμοια φυσιογνωμία, το μέσο εβδομαδιαίο ενοίκιο για ένα σπίτι των ίδιων χαρακτηριστικών ήταν 1600 δολάρια το 2012 ενώ στα 2000 δολάρια το 2014, μια αύξηση του 20%.

Στις δύο συγκεκριμένες γειτονίες την ίδια περίοδο το Airbnb κατέγραφε αύξηση του κόστους διανυκτέρευσης από 275 δολάρια την βραδιά το 2012 στα 325 δολάρια την βραδιά το 2014, δηλαδή αύξηση κατά 18 τις εκατό. Αξιοσημείωτος γεγονός αποτελεί ότι για την διαμόρφωση αυτών των ανοδικών ποσοστών στην περιοχή δεν έπαιξαν ρόλο σε μεγάλο βαθμό άλλοι παράγοντες, πλην την διάδοση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, σύμφωνα με την βιβλιογραφία.

Σύμφωνα με δεδομένα που παρέχει η κοινότητα της Airbnb, η εταιρία έχει προσφέρει 69 εκατομμύρια ευρώ στην ελληνική οικονομία από τον Οκτώβριο του 2013 μέχρι και τον Σεπτέμβριο του 2014 ενώ υποστήριξε περισσότερες από 1.000 θέσεις εργασίας. Ο μέσος Αθηναίος οικοδεσπότης, την συγκεκριμένη χρονική περίοδο, νοικιάζει το σπίτι του για περίπου 68 διανυκτερεύσεις το χρόνο ενώ το 68% των οικοδεσποτών βασίζονται σε αυτά τα έσοδα για την κάλυψη των αναγκών τους. Οι επισκέπτες διανυκτερεύουν κατά μέσο όρο 3.6 νύχτες και κατά τη διάρκεια του ταξιδιού τους ξοδεύουν κατά μέσο όρο 551 ευρώ. Το πιο σημαντικό στατιστικό που θα πρέπει να ληφθεί υπόψη σε επίπεδο κρατικού σχεδιασμού και αναδεικνύει την έντονη αλληλεπίδραση της πλατφόρμας στην οικονομία είναι ότι το 26% των επισκεπτών δηλώνει ότι δεν θα επισκεπτόταν ή δεν θα έμενε τόσο πολύ στην Αθήνα χωρίς την Airbnb (Φώτιος, 2018).

Ιδιαίτερα φιλόδοξα αναδεικνύονται τα επιχειρηματικά σχέδια των επαγγελματιών του κλάδου σε σχέση με τα έσοδα που μπορούν να προκύψουν από την εκμετάλλευση των ακινήτων μέσω βραχυχρόνιων μισθωμάτων σε σύγκριση με τα μακροχρόνια μισθώματα του ίδιου ακινήτου. Στον παρακάτω πίνακα καταγράφεται προβλέψεις σχετικά με τα έσοδα των μισθωμάτων κάθε τύπου (βραχυχρόνιο ή μακροχρόνια μίσθωση) και τα αντίστοιχα έξοδα. Στο συγκεκριμένο παράδειγμα τίθεται ως εύλογο διάστημα αδιαθεσίας του σπιτιού στις μακροχρόνιες μισθώσεις πέντε της εκατό, δηλαδή περίπου ένας μήνας στα δύο χρόνια, και στις βραχυχρόνιες μισθώσεις 38,5 %, δηλαδή περίπου 12 μέρες τον μήνα. Οι διαφορές που καταγράφονται είναι ότι στην περίπτωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων το ακίνητο παρουσιάζει πάγιο έξοδα, όπως είναι λογαριασμοί ρεύματος και νερού, και όπως είναι εύλογο υψηλότερα διαχειριστικά έξοδα.

Πίνακας 2.1: Τυπικό επιχειρηματικό σχέδιο ιδιοκτήτη (Πηγή: Airbnb)

	Short Term	Long Term
Rental Income*:		
Potential Annual Income	\$31,100	\$21,600
Less Vacancy Allowance %	38.5	5
Effective Gross Income	\$19,126	\$20,520
Expenses:		
Property Tax	\$2,500	\$2,500
Insurance	\$1,400	\$1,400
Electricity	\$1,930	\$-
Water/Sewer	\$924	\$-
Lawn and Landscape	\$960	\$960
Pool Maintenance	\$900	\$-
HOA Fees	\$400	\$400
Management Fee %	35	17.5
Management Fees	\$6,694	\$3,591
Total Expenses	\$15,743	\$8,868
Net Operating Income:	\$3,383	\$11,651

Τα μηνύματα που έρχονται από την αγορά είναι αντιφατικά σχετικά με το εάν οι προσφερόμενες κατοικίες ανταγωνίζονται τα ξενοδοχεία. Ο Vijay Dandapani, πρόεδρος και διευθύνων σύμβουλος της Apple Core Hotels διαβλέπει μη φιλικές συνθήκες στην αγορά για τα πέντε ξενοδοχεία της εταιρίας στην Νέα Υόρκη. Όπως υποστηρίζει ο ίδιος η σταθερά ανοδική πορεία του τουρισμού δεν συνδυάστηκε με αντίστοιχη άνοδο στα έσοδα των ξενοδοχείων διότι δεν κατάφεραν να υιοθετήσουν υψηλότερες τιμές δωματίων. Παρότι η αύξηση του τουρισμού στην Νέα Υόρκη κυμάνθηκε μεταξύ 2,5% με 3%, η αύξηση των εσόδων των ξενοδοχείων κυμάνθηκε μεταξύ 1,5% με 2%. Αυτή η διαφορά της τάξεως του 1 με 1.5% σύμφωνα με τον ίδιο οφείλετε στην είσοδο στον τουριστικό κλάδο των τουριστικών ακινήτων μέσω των πλατφόρμων. (Dan Gualtieri et al., 2015)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

3.1 Εισαγωγή

Η λειτουργία των ιστοσελίδων βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι ευρέως διαδεδομένη σε πόλεις και ευρωπαϊκές πρωτεύουσες με έντονη τουριστική δραστηριότητα. Σύμφωνα με την Airbnb (2015): «η Ευρώπη κατέλαβε την πρώτη θέση στις βραχυχρόνιες μισθώσεις με ποσοστό 50% στο σύνολο των κρατήσεων της πλατφόρμας». Η αυξημένη λειτουργία αντίστοιχων ιστοσελίδων και έχει επιφέρει πολλά προβλήματα στη διαχείριση του τουρισμού από τα αστικά κέντρα. Τα σημαντικότερα είναι τα εξής (Ντούρα, 2018):

- ✓ Ανάπτυξη φαινομένου του υπέρ – τουρισμού
- ✓ Αύξηση των ενοικίων ακινήτων μακροχρόνιας μίσθωσης σε τουριστικά κέντρα
- ✓ Εκδίωξη του μόνιμου πληθυσμού λόγω αυξημένων ενοικίων και έλλειψης διαθέσιμων καταλυμάτων
- ✓ Βίαιη μεταλλαγή των χρήσεων γης προς όφελος του τουρισμού και σε βάρος της κατοικίας
- ✓ Διάλυση της έννοιας της γειτονιάς και των κοινωνικών δικτύων
- ✓ Δημιουργία αθέμιτου ανταγωνισμού με τα επαγγελματικά τουριστικά καταλύματα.

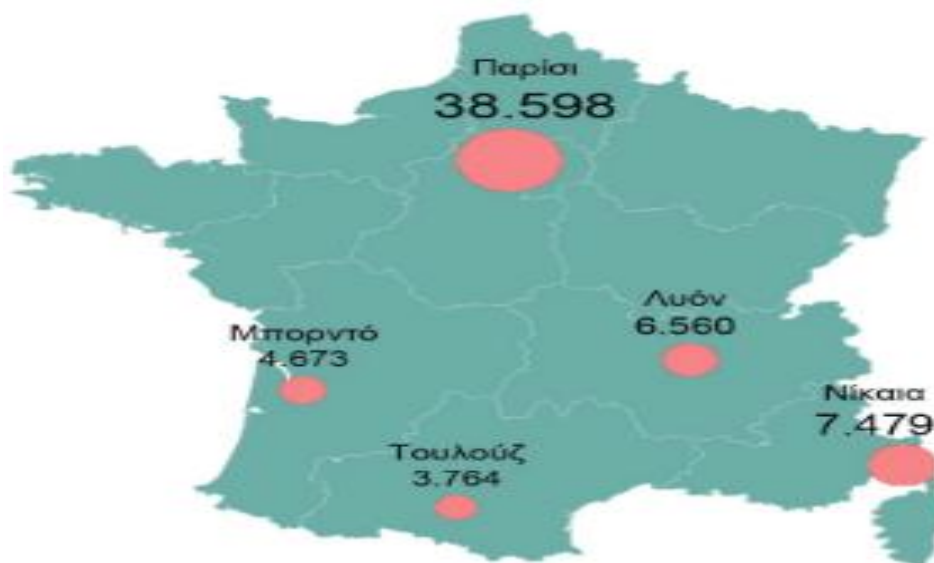
Σε αυτό το κεφάλαιο θα αναλυθούν οι στρατηγικές διαχείρισης καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης και θα περιγραφεί ο βαθμός ανάπτυξης του κλάδου της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε Μεσογειακές χώρες, όπως η Γαλλία, η Ιταλία, η Ισπανία και η Ελλάδα. Η επιλογή των υπόλοιπων χωρών πραγματοποιήθηκε βάση της κοινής περιοχής (Νότια Ευρώπη και Μεσόγειος) που βρίσκονται και των κοινών χαρακτηριστικών που εμφανίζουν οι προαναφερόμενες χώρες σε επίπεδο πολιτισμικών, κοινωνικών και οικονομικών χαρακτηριστικών.

3.2 Γαλλία

Η Γαλλία αποτελεί τη δεύτερη μεγαλύτερη αγορά σε παγκόσμιο επίπεδα για την Airbnb με πάνω από 485.000 καταχωρήσεις σε 25 πόλεις. Το Παρίσι κατατάσσεται στην πρώτη θέση παγκοσμίως με 38.598 καταχωρήσεις, μόνο στο ιστορικό κέντρο. Ενδεικτικά, αναφέρεται ότι το καλοκαίρι 2014, η περιοχή Marais του Παρισιού με μόνιμο πληθυσμό 64.795 δέχθηκε 66.320 επισκέπτες Airbnb. Η πρώτη γαλλική πόλη που κλήθηκε να αντιμετωπίσει τις επιπτώσεις από τη διάδοση των βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι το Παρίσι. Αποτελεί έναν δημοφιλή τουριστικό προορισμό και για την εταιρία της Airbnb, ειδικότερα, μία από τις μεγαλύτερες αγορές παγκοσμίως. Στον χάρτη που ακολουθεί παρουσιάζονται τα βραχυχρόνια μισθώματα μόνο στην πλατφόρμα της Airbnb. Σε αυτά, προστίθενται τα βραχυχρόνια μισθώματα από άλλες ιστοσελίδες, καθώς και τα επίσημα τουριστικά καταλύματα, με την πιθανότητα τουριστικού κορεσμού να χαρακτηρίζεται ιδιαίτερος υψηλή με σημαντικές επιπτώσεις κυρίως στην αγορά ακινήτων (Airdna, 2020).

Το 2017 οι δημοτικές αρχές του Παρισιού ανακοίνωσαν τα πρώτα περιοριστικά μέτρα χρήσης της πλατφόρμας για το κέντρο της πόλης. Ειδικότερα, απαιτείται εγγραφή στο δημοτικό μητρώο της πόλης και απόκτηση αριθμού αδείας, στην οποία αναγράφεται η καταχώρηση σε κάθε ηλεκτρονική πλατφόρμα, με το ανώτατο χρονικό διάστημα βραχυχρόνιας μίσθωσης να είναι οι 120 μέρες ετησίως. Επιπρόσθετα, πραγματοποιείται διαχωρισμός ανάμεσα στην πρώτη και δεύτερη κατοικία, με τα μέτρα που προαναφέρθηκαν να αφορούν καταλύματα δηλωμένα ως πρώτη κατοικία. Τα χαρακτηριζόμενα ακίνητα ως δεύτερη κατοικία υπάγονται σε διαφορετικό νομικό πλαίσιο, καθώς ο ιδιοκτήτης δεν διαμένει στο ακίνητο, στερώντας από την τοπική κοινωνία ένα διαθέσιμο ακίνητο προς μίσθωση. Σύμφωνα με το νομικό καθεστώς απαιτείται προσωρινή αλλαγή χρήσης σε τουριστικό κατάλυμα και αίρεται το χρονικό όριο των 120 ημερών ετησίως, ενώ αν το κατάλυμα είναι πάνω από 60 τετραγωνικά μέτρα, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να αγοράσει ένα ακίνητο ίδιας επιφάνειας, στο ίδιο διοικητικό διαμέρισμα, το οποίο θα προορίζεται αποκλειστικά για κατοικίας, ως αποζημίωση στην τοπική κοινότητα (Ντούρα, 2018).

Χάρτης 3.1 : Ενεργές καταχωρήσεις καταλυμάτων στη Γαλλία (Πηγή: Airbnb, 2019)

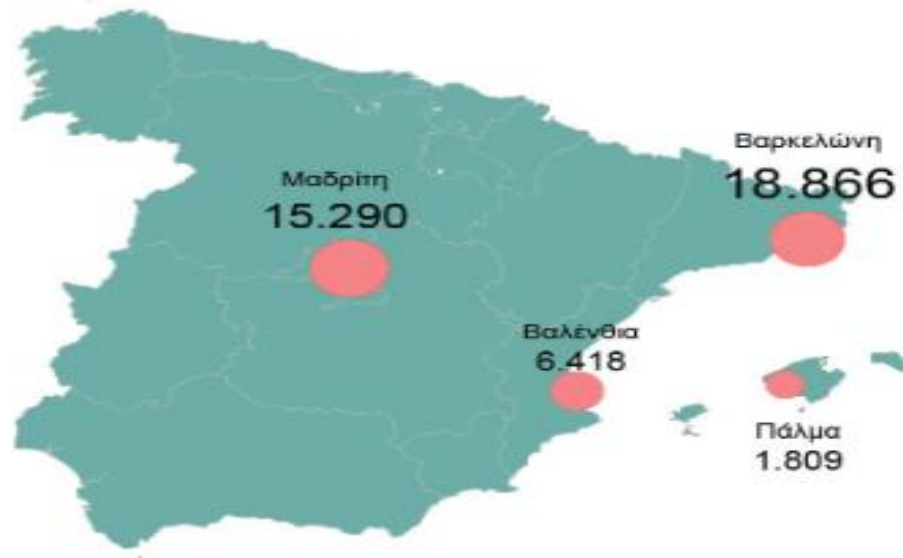


Τέλος, από τις αρχές του 2019 εφαρμόζεται ο νόμος εισαγωγής φόρου για κρατήσεις μέσω ηλεκτρονικών ιστοσελίδων ανά άτομο και ανά ημέρα. Ο φόρος επωμίζεται από τον ιδιοκτήτη του καταλύματος, με το ποσό να καθορίζεται από τους δημοτικούς φορείς, βάσει του είδους του καταλύματος. Ο προαναφερόμενος νόμος αφορά το σύνολο της χώρας, ενώ τα προαναφερθέντα επιπρόσθετα μέτρα αφορούν μόνο την πόλη του Παρισιού. Παρόλα αυτά, όλο και περισσότερες πόλεις όπως Bordeaux, Nice, Lyon, Toulouse πόλεις εισάγουν ανάλογες περιοριστικές διατάξεις (Ντούρα, 2018).

3.2 Ισπανία

Οι πόλεις της Ισπανίας αντιμετωπίζουν ποιοτικά και λειτουργικά προβλήματα, εξαιτίας του φαινομένου του υπέρ – τουρισμού, με την επιβολή μέτρων να αποτελεί επιτακτική ανάγκη. Το 2015 στην πόλη της Βαρκελώνης, εφαρμόστηκε το πρώτο μέτρο ελέγχου των βραχυχρόνιων μισθώσεων, δηλαδή η υποχρεωτική άδεια ακινήτου βραχυχρόνιας με την καταβολή ενός αντίστοιχου παράβολου. Στη συνέχεια ακολούθησε μια σειρά μέτρων, με στόχο την καταγραφή των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, τον περιορισμό του φαινομένου και την επιπρόσθετη φορολογία των ιδιοκτητών ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airdna, 2020).

Χάρτης 3.2 : Ενεργές καταχωρήσεις καταλυμάτων στην Ισπανία (Πηγή: Airbnb, 2019)

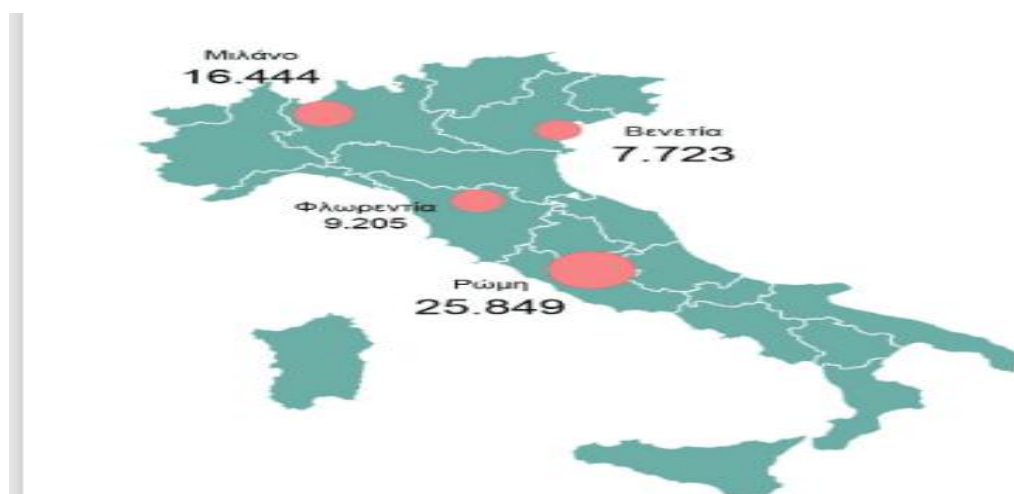


Το σημαντικότερο μέτρο είναι η θέσπιση του χρονικού ορίου των 90 ημερών και η επιβολή δημοτικού φόρου. Το Μάρτιο του 2018 το δημοτικό συμβούλιο ανακοίνωσε επιπρόσθετα μέτρα για διάφορες περιοχές του κέντρου της πόλης, ενώ στην καρδιά του ιστορικού κέντρου εφαρμόζονται νέα μέτρα κανονισμός, σύμφωνα με τα οποία καταλύματα που προορίζονται σε επισκέπτες πρέπει διαμερίσματα που προορίζονται να δύο διαφορετικές εισόδους, μια για τους μόνιμους κατοίκους και μια για τους επισκέπτες. Η αρχιτεκτονική και ο τρόπος δόμησης του ιστορικού κέντρου της πόλης αποκλείει το 90% των βραχυχρόνιων μισθωμάτων βάση του προαναφερθέντος μέτρου. Επιπρόσθετα, σε συγκροτήματα με πολλούς ιδιοκτήτες, η συνέλευση της πολυκατοικίας, βάση συλλογικών διαδικασιών, έχει τη δυνατότητα απαγόρευσης ενοικίασης βραχυχρόνιας μίσθωσης καταλυμάτων που προορίζονται για τουρίστες – επισκέπτες. Αξίζει εδώ να τονιστεί ότι στη Μαγιόρκα οι δημοτικές αρχές απαγορεύουν την ενοικίαση καταλυμάτων σε τουρίστες σε κτίρια που διαμένουν μόνιμοι κάτοικοι, με τη βραχυχρόνια μίσθωση καταλυμάτων να επιτρέπεται μόνο σε περιπτώσεις όπου το κατάλυμα είναι στην μονοκατοικία(Ντούρα, 2018).

3.3 Ιταλία

Η Ιταλία είναι η μοναδική χώρα όπου τα μέτρα ενάντια στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ισχύουν καθολικά σε όλη την επικράτεια. Τον Οκτώβριο του 2017 οι ιταλικές αρχές νομοθετούν τη φορολογία και το νέο καθεστώς βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτου στη χώρα, με το νέο πλαίσιο να επιβάλλει ανώτατο χρονικό όριο μίσθωσης τις 30 μέρες ετησίως. Επιπρόσθετα, τα εισοδήματα φορολογηθούν με ποσοστό 21%, αντί να υπαχθούν στην κλίμακα 23%-43% που υπάρχει για το ετήσιο ατομικό εισόδημα, με ημερομηνία έναρξης και ισχύς του νόμου την 1 Ιουνίου του 2017. Το μέτρο στοχεύει στην αντιμετώπιση προβλημάτων φοροδιαφυγής, δίνοντας κίνητρο στους ιδιοκτήτες να δηλώνουν τα εισοδήματά τους από τη βραχυχρόνια μίσθωση (Ντούρα, 2018).

Χάρτης 3.3 : Ενεργές καταχωρήσεις καταλυμάτων στην Ιταλία (Πηγή: Airbnb, 2019)



3.4 Airbnbστην Ελλάδα

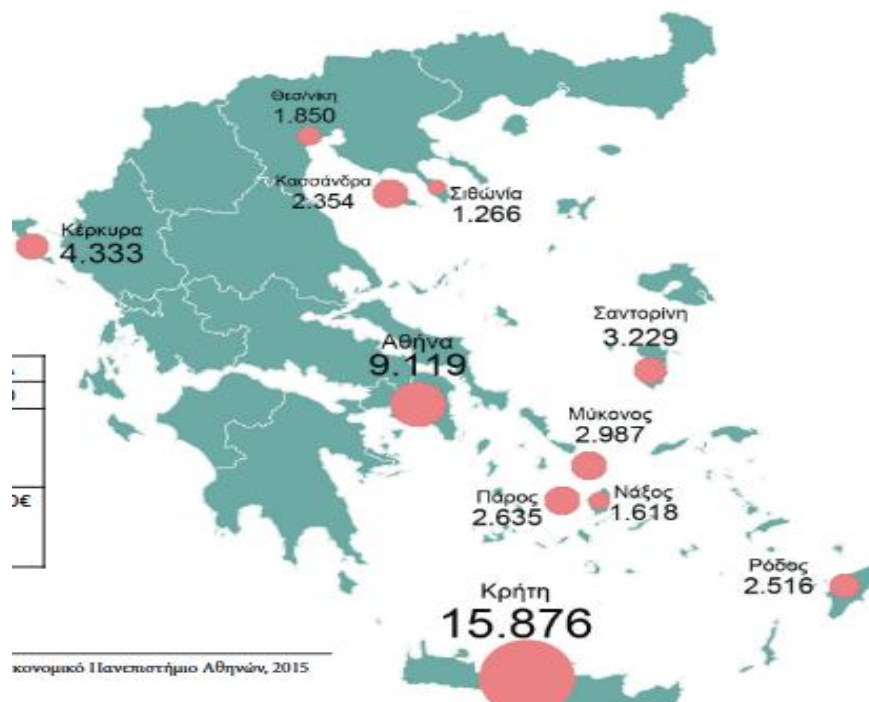
Στον Ελλαδικό χώρο η εταιρεία Airbnb εμφανίστηκε το 2009, ένα χρόνο μετά την επίσημη έναρξη της λειτουργίας της. Βάσει της ιστοσελίδας, η διάδοσή της ξεκίνησε το 2010 με αλματώδη αύξηση τα επόμενα χρόνια, όπου χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί ο νομός Αττικής με μόλις 32 καταχωρήσεις το 2010 και 1.392 καταχωρίσεις το 2014. Σύμφωνα με τα συγκεντρωτικά στοιχεία που έδωσε στη δημοσιότητα η

εταιρία ως δείγμα της διαφανούς λειτουργίας της, το 2017 η Ελλάδα δέχθηκε 1.370.000 επισκέπτες από 150 χώρες, με το μέσο μηνιαίο εισόδημα να εκτιμάται στα 2.900 ευρώ. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι τρεις ελληνικές πόλεις με τις περισσότερες καταχωρήσεις και αφίξεις επισκεπτών. Αξίζει εδώ να τονιστεί το μέσο ετήσιο εισόδημα για τους ιδιοκτήτες ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στο Παρίσι να αγγίζει τα 2.600 ευρώ, γεγονός που καθιστά το ετήσιο εισόδημα για τους Έλληνες ιδιοκτήτες αρκετά υψηλό (Ντούρα, 2018).

Πίνακας 3.1: Αφίξεις – διανυκτερεύσεις – εισόδημα (2017) (Πηγή: Airbnb, 2019).

ΕΤΟΣ:2017	ΑΘΗΝΑ	ΘΕΣ/ΝΙΚΗ	ΧΑΝΙΑ
Αφίξεις επισκεπτών	400.000	80.000	60.000
Μέσος όρος διανυκτερεύσεων ανά καταχώρηση	76	71	27
Μέσος όρος εισοδήματος ενός οικοδεσπότη	3.400,00€	2.500,00€	3.500,00€

Χάρτης 3.4 : Ενεργές καταχωρήσεις καταλυμάτων στην Ιταλία (Πηγή: Airbnb, 2019)



Το 2015 η εταιρία σε συνεργασία με το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, πραγματοποίησαν έρευνα για τα οφέλη της ελληνικής οικονομίας από τη λειτουργία της εταιρίας. Σύμφωνα με αυτή, για την περίοδο 2013-2014, ίσχυαν τα εξής (Airbnb& Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, 2015):

- ✓ Η Airbnb συνεισέφερε 69 εκατομμύρια στο σύνολο της οικονομικής δραστηριότητας της χώρας
- ✓ Το 68% των οικοδεσποτών βασίζονται σε αυτά τα έσοδα για την κάλυψη αναγκών.
- ✓ Οι επισκέπτες διανυκτερεύουν κατά μέσο όρο 3.6 νύχτες και ξοδεύουν κατά τη διάρκεια του ταξιδιού τους 551 ευρώ
- ✓ Το 26% δεν θα επισκεπτόταν ή δεν θα έμενε τόσο πολύ στην Αθήνα χωρίς την Airbnb.
- ✓ Το 91% των επισκεπτών θα συνιστούσαν το Airbnb κατάλυμα στο οποίο έμειναν στην Αθήνα στους φίλους και στην οικογένειά τους
- ✓ Το 73% των ιδιοκτητών ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης δεν απασχολείται σε τυπικές θέσεις εργασίας
- ✓ Το 28% δηλώνει ότι με το εισόδημα από τη φιλοξενία μπορούν να βοηθηθούν οικονομικά, ενώ απασχολούνται ως ελεύθεροι επαγγελματίες
- ✓ Το 75% των επισκεπτών δήλωσε ότι ήθελαν να μείνουν σε μια συγκεκριμένη γειτονιά
- ✓ Το 70% των οικοδεσποτών προσφέρουν στους επισκέπτες τους τοπικά προϊόντα

Βάσει των δεδομένων που παρουσιάζει η ίδια η εταιρία για τη λειτουργία της στην Ελλάδα, φαίνεται σαν να πρόκειται για μια ιδανική ευκαιρία για τον ελληνικό τουρισμό, αλλά και για τους ιδιοκτήτες ακινήτων που εν μέσω κρίσης ψάχνουν επικερδείς τρόπους να εκμεταλλευτούν τα ακίνητά τους. Ωστόσο, στην παρουσίαση των στατιστικών στοιχείων, η εταιρία παραλείπει να αναφερθεί στον αντίκτυπο που έχει η λειτουργία της στα ενοίκια των μακροχρόνιων μισθωμάτων, στην αγορά ακινήτων και γενικότερα στην καθημερινή ζωή της πόλης. Για πρώτη φορά, μετά από 6 χρόνια επίσημης λειτουργίας της Airbnb στην Ελλάδα, διατυπώνονται από επίσημο φορέα, οι κοινωνικές και οικονομικές επιπτώσεις της οικονομίας διαμοιρασμού και ειδικότερα, της βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb& Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, 2015).

Ως κοινωνικές ανάγκες νοούνται οι αρνητικές επιδράσεις σε επίπεδο θέσεων εργασίας, φορολογικών και ασφαλιστικών εσόδων, με την οικονομία διαμοιρασμού να δημιουργεί μια ομάδα επαγγελματιών που δεν συνεισφέρει αναλογικά στα δημόσια έσοδα, ενώ συγχρόνως δύναται να τα επιβαρύνει περαιτέρω, στην περίπτωση όπου μέρος αυτών των επαγγελματιών δηλώνει χαμηλά εισοδήματα ή τυπικά καταγράφεται ως άνεργο». Παράλληλα, τονίζεται ο κίνδυνος μετάλλαξης της φυσιογνωμίας μιας περιοχής, λόγω της συνεχούς μετατροπής κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα και της γενικότερης εισροής χρήσεων αποκλειστικά σχετικών με τον τουρισμό (Ντούρα, 2018). Στις οικονομικές επιπτώσεις αναγνωρίζεται η απώλεια εσόδων για τον επίσημο τουριστικό κλάδο. Βάσει της συγκεκριμένης έρευνας, η οικονομία διαμοιρασμού υποκαθιστά τα επίσημα τουριστικά καταλύματα σε ποσοστό 70%, ενώ για το έτος 2014, ο ξενοδοχειακός κλάδος είχε χρηματικές απώλειες από 523 εκατομμύρια έως 554 εκατομμύρια ευρώ, εξαιτίας των ιστοσελίδων βραχυχρόνιας μίσθωσης. Επιπρόσθετα, στις οικονομικές επιπτώσεις αναγνωρίζονται η ανατίμηση των μισθωμάτων λόγω μείωσης των διαθέσιμων καταλυμάτων προς βραχυχρόνια μίσθωση και οι οικονομικές απώλειες από κρατικής πλευράς, καθώς δεν υπάρχει κάποιο θεσμικό πλαίσιο που να επιτρέπει τη δήλωση άρα και φορολόγηση αυτής της δραστηριότητας, καταγράφοντας απώλειες και σε επίπεδο δημοσίων εσόδων (Γκούρη, 2017).

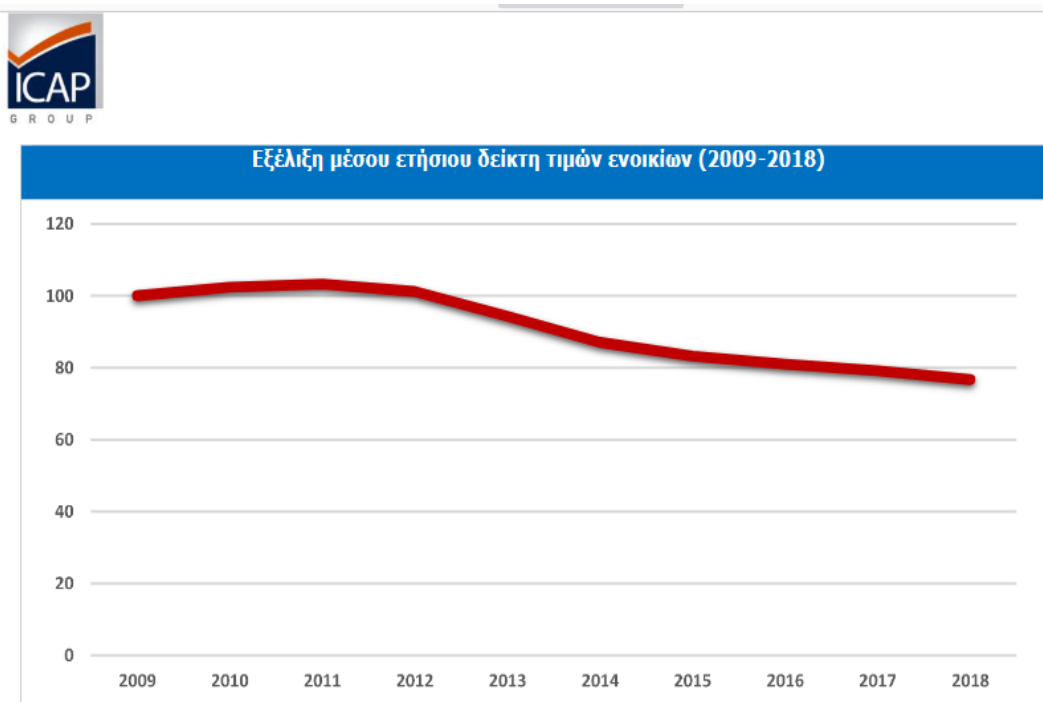
Ανατρέχοντας σε άρθρα του ημερήσιου τύπου των τελευταίων ετών παρατηρείται ότι σε περιοχές της Ελλάδος με ανεπτυγμένη τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων αισθητή μείωση των διαθέσιμων καταλυμάτων για μακροχρόνια μίσθωση, αύξηση των ενοικίων για μακροχρόνια μισθώματα και εκδίωξη των παλαιότερων κατοίκων, είτε άμεσα, με μη ανανέωση συμβολαίου, είτε έμμεσα, με ξαφνικές αυξήσεις ενοικίων. Οι τιμές των ενοικίων εμφανίζονται αυξημένες κατά μέσο όρο 16,9% στα βόρεια προάστια της Αττικής, 14,2% στο κέντρο και 23,8% στα νότια προάστια. Η προσφορά ακινήτων προς ενοικίαση έχει μειωθεί κατά 30,9% μέσα σε δύο χρόνια: από 21,4% που ήταν το 2015 έπεσε στο 14,8% το 2017. Ανάλογη εικόνα παρουσιάζεται και στη Θεσσαλονίκη, όπου δεν υπάρχουν σπίτια για να ενοικιαστούν στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου της πόλης, ούτε καν διαμερίσματα μικρού εμβαδού που εξυπηρετούσαν φοιτητές, ενώ στα ελάχιστα διαθέσιμα, τα μισθώματα αυξήθηκαν από 20 έως 50 ευρώ. Ειδικά για την επίδραση του Airbnb σημειώνεται ότι οι τιμές των ακινήτων στο κέντρο της πόλης, επηρεάζονται ανοδικά με αυξήσεις από

15% - 20% στις τιμές διαμερισμάτων, συνέπεια της αύξησης της διαθεσιμότητας μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού (Γκούρη, 2017).

3.5 Κλαδική μελέτη ICAP – βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων

Σύμφωνα με την ICAP (2019): « οι οικονομίες διαμοιρασμού που αναπτύχθηκαν τα τελευταία οδήγησαν στη δημιουργία νέων μορφών επιχειρηματικότητας, ειδικά στον τομέα της διαμονής, με τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας να έχει εξελιχθεί σε προσοδοφόρα και ταχύτατα αναπτυσσόμενη επιχειρηματική δραστηριότητα στην Ελλάδα. Επιπρόσθετα, η μεταβολή των ενοικίων, η οποία εξαρτάται άμεσα από την εξέλιξη των τιμών των ακινήτων, αποτελεί σαφή ένδειξη για την πορεία της αγοράς ακινήτων σε επίπεδο μισθώσεων, με τον δείκτη τιμών ενοικίων να ακολουθεί ανοδική πορεία έως και το 2011 και στη συνέχεια να καταγράφονται πτωτικές τάσεις ».

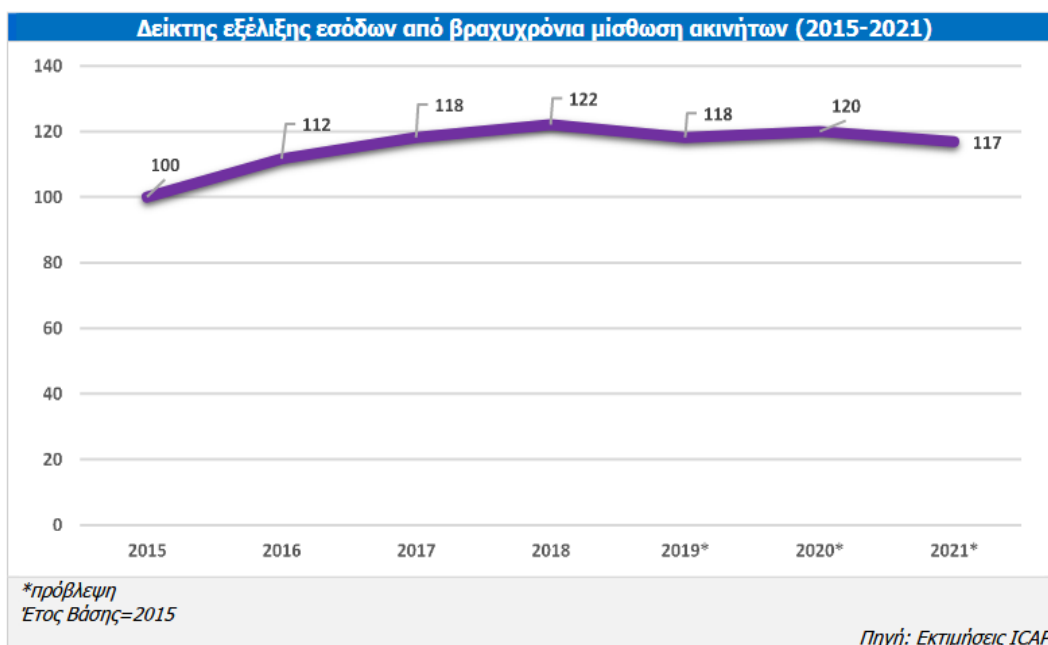
Διάγραμμα 3.1: Μέσος ετήσιος δείκτης τιμών ενοικίων (Πηγή: ICAP, 2019).



Βασικό χαρακτηριστικό της βραχυχρόνιας μίσθωσης καταλυμάτων είναι ο μεγάλος αριθμός επιχειρήσεων και ιδιωτών που δραστηριοποιούνται στην αγορά. Η απουσία

φορολογικού πλαισίου τα προηγούμενα έτη και η ανάγκη αντιμετώπισης της οικονομικής συγκυρίας της Ελλάδος οδήγησαν σε αύξηση της προσφοράς υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης, με αποτέλεσμα να αυξηθεί δραστικά ο αριθμός των καταχωρήσεων. Σύμφωνα με την ICAP (2019): «τα συνολικά έσοδα της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων αυξήθηκαν κατά 9% ετησίως το διάστημα 2015 – 2019. Στα έσοδα περιλαμβάνονται τα οικονομικά οφέλη των ιδιωτών μόνο από τη διαμονή, με την εκμετάλλευση των ακινήτων να μην υπερβαίνει τις 92 ημέρες βραχυχρόνιας μίσθωσης ετησίως ».

Διάγραμμα 3.2: δείκτης εξέλιξης εσόδων (2015 – 2021) (Πηγή: ICAP, 2019).



Η βραχυχρόνια μίσθωση στην Ελλάδα βρίσκεται σε μεταβατικό στάδιο και οι συνεχείς και αλληπάλληλες εξελίξεις μεταβάλλουν με ταχύτατους ρυθμούς την εν λόγω επιχειρηματική δραστηριότητα. Καθοριστικό ρόλο αναμένεται να διαδραματίσει η υποχρεωτική εγγραφή ακινήτων και φορολόγηση εισοδημάτων. Φορείς του κλάδου θεωρούν εξαιρετικά σημαντική την τροποποίηση του νομικού και φορολογικού πλαισίου, με τρόπο που διασφαλίζεται η διατήρηση της δυναμικής της βραχυχρόνιας μίσθωσης, χωρίς να πλήττονται διάφοροι άλλοι κλάδοι της εθνικής οικονομίας (ICAP, 2019).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΗΔΟΝΙΚΑ ΜΟΝΤΕΛΑ ΤΙΜΟΛΟΓΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΤΙΜΗ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

4.1 Ηδονικά μοντέλα τιμολόγησης

Τα μοντέλα ηδονικής τιμολόγησης χρησιμοποιούνται σε διάφορους οικονομικούς κλάδους, όπως η αγορά ακινήτων (realestate) (Sparks, 2015), η αγορά εργασίας (Flabba & Maroc, 2012), ο ξενοδοχειακός κλάδος (Abrate et al., 2011), ο τουρισμός (Portolan, 2013) και ο κλάδος των διανυκτερεύσεων και των διαμερισμάτων που είναι διαθέσιμα για διακοπές (Monty & Skidmore, 2003). Το 1966 ο ερευνητής Lancaster διατύπωσε για πρώτη φορά μια θεωρία καταναλωτικής συμπεριφοράς, η οποία προσανατολίζεται στη ζήτηση ετερογενών αγαθών με αντικειμενικά και αναγνωρίσιμα χαρακτηριστικά, περιγράφοντας για πρώτη φορά την ηδονική χρησιμότητα, χωρίς να αναπτύξει όμως κάποια μορφή ηδονικού μοντέλου τιμολόγησης. Ο Griliches (1971) ανέπτυξε για πρώτη φορά τεχνικές ηδονικής ανάλυσης, στηριζόμενος στη στατιστική μέθοδο της γραμμικής παλινδρόμησης, συμπεραίνοντας ότι ένα μεγάλο πλήθος μοντέλων ενός ετερογενούς αγαθού μπορεί να συμπεριληφθεί σε μια συνάρτηση με μικρότερο αριθμό χαρακτηριστικών ή παραγόντων. Η προαναφερόμενη συνάρτηση είναι της μορφής $P = f(C)$, όπου P ορίζεται η τιμή πώλησης ή ενοικίασης ενός ακινήτου και C το σύνολο των αξιών των παραγόντων που καθορίζουν την τιμή πώλησης ή ενοικίασης ενός ακινήτου.

Ο Rosen (1974) θεμελίωσε για πρώτη φορά την θεωρία του μοντέλου ηδονικής τιμολόγησης, υποστηρίζοντας ότι η συνολική τιμή ενός αγαθού ισούται με το άθροισμα των τιμών των χαρακτηριστικών του. Ο Rosen ανέπτυξε την ηδονική μεθοδολογία, στηριζόμενος σε μικροοικονομικές θεμελιώδης μεταβλητές, καθιστώντας τη κατάλληλη για εμπειρική έρευνα. Το μοντέλο διαφοροποίησης ενός αγαθού, βάση της ηδονικής υπόθεσης, στηρίζεται στην παραδοχή ότι τα αγαθά αποτιμώνται για το σύνολο των χαρακτηριστικών τους ή για εκείνα τα χαρακτηριστικά τους που φέρουν χρησιμότητα. Οι ηδονικές τιμές ορίζονται ως οι σκιώδης τιμές των χαρακτηριστικών, δίνοντας τη δυνατότητα στους οικονομικούς επιστήμονες να τις μελετήσουν διεξοδικά, παρατηρώντας τις τιμές διαφοροποιημένων προϊόντων και συγκεκριμένων χαρακτηριστικών που σχετίζονται με το προϊόν.

Επίσης, ως γενικό μεθοδολογικό σημείο, αναδεικνύεται το πρόβλημα της διαφοροποίησης των αγαθών, βάση συγκεκριμένων χαρακτηριστικών, αντί για την μελέτη ενός μεγάλου αριθμού συνδεδεμένων αγαθών, τα οποία οδηγούν σε αναλύσεις που έχουν πολλά όμοια χαρακτηριστικά με τις οικονομικές αναλύσεις της χωρικής ισορροπίας και της θεωρία της εξίσωσης των διαφορών (Πανυτσίδης, 2019).

Το μοντέλο αποτελεί μια περιγραφή της ανταγωνιστικής ισορροπίας σε ένα επίπεδο πολλών διαστάσεων στο οποίο εντοπίζονται και οι αγοραστές ή ενοικιαστές ενός ακινήτου και οι πωλητές ή ιδιοκτήτες ενός ακινήτου. Οι συναλλαγές σε ακίνητα (αγαθά) συνδέονται με τις πωλήσεις ή τις ενοικιάσεις ακινήτων ως δέσμες χαρακτηριστικών, γεγονός που υποδηλώνει την εφαρμογή της αρχής του ίσου οφέλους για την ανάλυση της ισορροπίας της αγοράς. Η ηδονική συνάρτηση της τιμής ενός ακινήτου είναι ίδια με τη συνάρτηση των ηδονικών τιμών και καθορίζεται από τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά ακινήτων, όπως το πλήθος των ακινήτων που είναι διαθέσιμα προς πώληση ή ενοικίαση, το οποίο βάση της παραδοχής του μοντέλου πρέπει να ισούται με την συνολικό χρηματικό ποσό που απαιτούνται από τους δυνητικούς καταναλωτές που επιλέγουν να χρησιμοποιήσουν το ακίνητο. Τόσο οι καταναλωτές, όσο και οι κάτοχοι των ακινήτων αποφασίζουν με κριτήριο την μεγιστοποίηση του προσωπικού τους κέρδους, με τις τιμές στην αγορά ακινήτων να καθορίζονται από καταναλωτικές προτιμήσεις και το κόστος κατασκευής και συντήρησης του ακινήτου (Πανυτσίδης, 2019).

Σύμφωνα με τον Malpezzi (2003): « το ηδονικό μοντέλο εξομοιώνει την τιμή ενός ακινήτου προς πώληση ή ενοικίαση βάση συγκεκριμένων χαρακτηριστικών του ακινήτου. Η κυριότερη μορφή του μοντέλου είναι η $P = f(S, N, L, C, T)$, όπου P είναι η τιμή πώλησης ή η μίσθωσης του ακινήτου, S τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, N τα χαρακτηριστικά γειτονιάς, L τα χαρακτηριστικά θέσης, C τα χαρακτηριστικά του συμβολαίου και T η τιμή που πωλείται ή μισθώνεται το ακίνητο μια δεδομένη χρονική στιγμή ». Για την εκτίμηση των χαρακτηριστικών που επηρεάζουν την τιμή πώλησης ή μίσθωσης ενός ακινήτου, η μέθοδος της πολλαπλής παλινδρόμησης είναι εφαρμόσιμη, με τις βασικότερες μορφές ηδονικών μοντέλων παλινδρόμησης να είναι οι εξής (Malpezzi, 2003):

- ✓ Απλή γραμμική μορφή
- ✓ Ημί – λογαριθμική μορφή

- ✓ Διπλή λογαριθμική μορφή
- ✓ Box – Cox μετασχηματισμός

4.2 Καθοριστικοί παράγοντες τιμολόγησης ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης

Στην παρούσα ενότητα αναλύονται διεξοδικά τα χαρακτηριστικά και οι παράγοντες που επηρεάζουν τις τιμές ενοικίασης των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης σύμφωνα με προγενέστερες μελέτες της διεθνούς βιβλιογραφίας. Η τιμολογιακή πολιτική που ακολουθείται στα ξενοδοχεία καθορίζεται, ως επί το πλείστον, από την ανάγκη της επιχείρησης για υψηλούς δείκτες κερδοφορίας, με τους διευθυντές των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων να διαθέτουν επαρκή στοιχεία αναφορικά με τις στρατηγικές τιμολόγησης που υιοθετούν οι ανταγωνιστές, τη μελλοντική προσφορά νέων καταλυμάτων και το εύρος της ζήτησης, επιτρέποντάς τους το βέλτιστο οικονομικό όφελος. Αναφορικά με τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, αυτά προσφέρονται από τους ιδιοκτήτες με βασικό κίνητρο το οικονομικό κέρδος (Gutt & Herrmann, 2015). Σύμφωνα με τους Karlsson & Dolnicar (2016): *«το οικονομικό όφελος δεν αποτελεί το μοναδικό όφελος των ιδιοκτητών ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, αλλά σε αρκετές περιπτώσεις το κίνητρο αποτελεί η επιβίωση, καθώς με αυτό τον τρόπο καλύπτονται δαπάνες για φόρους, λογαριασμούς και αποπληρωμές – εξοφλήσεις δανείων»*. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης καθορίζουν την τιμολογιακή τους πολιτική σε ημερήσια, εβδομαδιαία ή και μηνιαία βάση, με το οικονομικό όφελος να αποτελεί το σημαντικότερο κίνητρο για ένα χρήστη – καταναλωτή να μισθώσει ένα κατάλυμα βραχυχρόνιας μίσθωσης, καθώς αυτού του είδους τα καταλύματα είναι πιο φθηνά συγκριτικά με τα παραδοσιακά καταλύματα φιλοξενίας των ξενοδοχειακών μονάδων (Guttentag & Smith 2017).

4.2.1 Χαρακτηριστικά ακινήτου

Το μέγεθος των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης εξαρτάται από τον πλήθος των ατόμων που μπορούν να διαμείνουν σε αυτό, τον αριθμό των λουτρών, τον αριθμό των υπνοδωματίων ή τον αριθμό των κλινών, με την τιμή μίσθωσης του ακινήτου να σχετίζεται θετικά με την μεταβλητή μέγεθος καταλύματος (Magno et al., 2017). Ο τύπος ιδιοκτησίας αποτελεί ένα επιπρόσθετο κομβικό παράγοντα που επιδρά στην

τιμή μίσθωσης ενός ακινήτου . Σύμφωνα με τους Magno et al., (2017): *«σε ολόκληρα σπίτια ή διαμερίσματα οι τιμές μίσθωσης είναι κατά πολύ υψηλότερες συγκριτικά με τους κοινόχρηστους χώρους »*. Σύμφωνα με έρευνα των Ert et al., (2016) οι τιμές μίσθωσης ολόκληρων κατοικιών ή διαμερισμάτων είναι υψηλότερες από αυτές των δωματίων. Σε μελέτη που πραγματοποιήθηκε σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στον Καναδά (Gibbs et al., 2017) διαπιστώθηκε ότι τα ολόκληρα διαμερίσματα καταγράφουν τιμές κατά 44,2% υψηλότερες από τα ιδιωτικά δωμάτια. Τέλος, σύμφωνα με έρευνα των Teubner et al., (2017): *« τα ολόκληρα σπίτια επηρεάζουν θετικά την τιμή μίσθωσης των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης »*.

4.2.2 Παροχές καταλύματος

Σύμφωνα με τους Gibbs et al. (2017):*«παροχές όπως πισίνα, γυμναστήριο και ιδιωτικός χώρος στάθμευσης σχετίζονται θετικά την τιμή ενοικίασης ενός καταλύματος βραχυχρόνιας μίσθωσης, ενώ το πλήθος των κλινών, η ασύρματη σύνδεση διαδικτύου και ο δημόσιος και δωρεάν χώρος στάθμευσης τείνουν επιπρόσθετα να αυξάνουν τις τιμές ενοικίασης »*. Με βάση την διεθνή βιβλιογραφία δεν υπάρχει έρευνα που να διερευνά εάν η ύπαρξη κλιματισμού σε μια επηρεάζει την τιμή ενοικίασης, ενώ η παροχή πρωινού επηρεάζει αρνητικά την τιμή (Wang&Nikolau, 2017). Σύμφωνα με έρευνα των Dogru & Pekin (2017): *« η άνεση του δωρεάν πρωινού αυξάνει την τιμή μίσθωσης ακινήτου, ενώ η διαθεσιμότητα του πλυντηρίου αυξάνει την τιμή κατά 6%. Επιπρόσθετα, η φιλική προς την οικογένεια διαμονή αυξάνει την τιμή μίσθωσης του ακινήτου κατά 10% »*. Τέλος, σύμφωνα με έρευνα των Lee et al., (2015):*« εάν επιτρέπονται κατοικίδια οι τιμές μειώνονται, με τη διαθεσιμότητα γυμναστηρίου και σαμπουάν να επηρεάζει θετικά την τιμή και η ύπαρξη κουζίνας, ενδοεπικοινωνίας και τηλεόρασης να επηρεάζει αρνητικά την τιμή μίσθωσης του ακινήτου »*.

4.2.3 Τοποθεσία

Σύμφωνα με τη διεθνή βιβλιογραφία, η μικρή απόσταση του καταλύματος βραχυχρόνιας μίσθωσης από κεντρικούς οδικούς κόμβους επιδρά αυξητικά στην τιμή μίσθωσης του ακινήτου. Οι Zhang et al., (2017), χρησιμοποιώντας δείγμα 974 καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης σε περιοχές κοντά στο μετρό του Nashville

των Ηνωμένων Πολιτειών Αμερικής, διαπίστωσαν ότι όσο μεγαλύτερη ήταν η απόσταση του ακινήτου από τον πλησιέστερο κεντρικό αυτοκινητόδρομο, τόσο χαμηλότερη ήταν η τιμή μίσθωσης του ακινήτου. Σύμφωνα με τους Teubner et al., (2017): *« η μεταβλητή απόσταση από το κέντρο της πόλης σχετίζεται αρνητικά με την τιμή μίσθωσης του ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης »*. Τέλος, σύμφωνα με έρευνα των Linetal., (2011): *« η μικρή απόσταση ενός ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης από τα πλησιέστερα αξιοθέατα έχει θετικό αντίκτυπο στην τιμή μίσθωσης του ακινήτου »*.

4.2.4 Χαρακτηριστικά γειτονιάς / πόλης

Ο θόρυβος, το επίπεδο ρύπανσης και οι δείκτες εγκληματικότητας μιας γειτονιάς ή μιας πόλης αποτελούν παράγοντες που επιδρούν στην τιμή βραχυχρόνιας μίσθωσης ενός ακινήτου. Σύμφωνα με έρευνα των Teubneretal., (2017): *« χρησιμοποιώντας την πληθυσμιακή πυκνότητα ως μεταβλητή προσδιορισμού των χαρακτηριστικών μιας πόλης ή μιας γειτονιάς, η πληθυσμιακή πυκνότητα έχει θετική επίδραση στην τιμή βραχυχρόνιας μίσθωσης ενός ακινήτου »*.

4.2.5 Χαρακτηριστικά οικοδεσπότη

Ένας άλλος παράγοντας που επιδρά στις τιμές ενοικίασης των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι του Airbnb είναι τα χαρακτηριστικά του οικοδεσπότη, με τις έρευνες των Wang & Nicolau (2017), Teubner et al., (2017), Gibs et al., (2018) και Dogru & Pekin (2017) να υποστηρίζουν ότι η κριτική τέλειος οικοδεσπότης σχετίζεται άμεσα με υψηλές τιμές μίσθωσης ακινήτου. Ένας άλλος παράγοντας που επιδρά θετικά στην τιμή μίσθωσης του ακινήτου είναι η εμπειρία του οικοδεσπότη, δηλαδή το χρονικό διάστημα που ο ίδιος εκμισθώνει το ακίνητό του σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης. Τέλος, το φυλετικό προφίλ του οικοδεσποτών επιδρά στην τιμολογιακή πολιτική της βραχυχρόνιας μίσθωσης, με έρευνα των Edelman & Luca (2014) να αναδεικνύει οι λευκοί οικοδεσπότες στην Νέα Υόρκη των Ηνωμένων Πολιτειών Αμερικής χρεώνουν υψηλότερες τιμές συγκριτικά με τους αντίστοιχους μαύρους οικοδεσπότες της περιοχής, ενώ σε αντίστοιχη έρευνα των Kakar et al., (2016) αναδεικνύεται οι οικοδεσπότες με λατινική καταγωγή έχουν κατά μέσο όρο 9,6% χαμηλότερες τιμές μίσθωσης σε σχέση με τους λευκούς οικοδεσπότες.

4.2.6 Κανόνες συμφωνητικού

Οι κανόνες του συμφωνητικού επηρεάζουν την τιμή ενοικίασης του καταλύματος βραχυχρόνιας μίσθωσης, με την αμοιβή καθαρισμού να σχετίζεται συνδέεται με υψηλότερες τιμές. Οι Lee et al.,(2015) έδειξαν ότι η μεταβλητή ελάχιστη παραμονή επηρεάζει αρνητικά την τιμή μίσθωσης του ακινήτου, ενώ σε μελέτη των Teubner et al., (2017) αναδείχθηκε ότι εάν απαιτείται προκαταβολή, οι τιμές είναι υψηλότερες. Σύμφωνα με τους Wang & Nicolau (2017): *« οι χαμηλότερες τιμές συνδέονται με την άμεση υπηρεσία κρατήσεων, ενώ οι απαραίτητες προϋποθέσεις που θέτουν οι οικοδεσπότες για τους πελάτες, όπως οι επαλήθευση του τηλεφώνου, τους επηρεάζουν θετικά τις τιμές »*. Τέλος, σε έρευνα των Gibs et al., (2018) βρέθηκε αρνητική συσχέτιση της τιμής με τη μεταβλητή άμεση κράτηση.

4.2.7 Χαρακτηριστικά φήμης και εμπιστοσύνης

Με βάση το επιχείρημα ότι ο αριθμός των κριτικών επηρεάζει σημαντικά τις τιμές των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (Hill, 2015), οι Zhang et al., (2017), Gibs et al., (2017), Teubner et al., (2017), Magno et al., (2017) και οι Wang & Nicolau (2017) αναδεικνύουν μια θετική συσχέτιση, όπου όσο υψηλότερη είναι η βαθμολογία του πελάτη, τόσο υψηλότερη είναι η τιμή μίσθωσης του ακινήτου. Σύμφωνα με τους Gutt & Herrmann (2015): *« αύξηση κατά μια μονάδα στη βαθμολογία – αξιολόγηση του ακινήτου από τον πελάτη οδηγεί σε αύξηση της τιμής μίσθωσης του ακινήτου κατά 2.7 ευρώ »*.

4.2.8 Ζήτηση - αγορά

Δεν θα ήταν ανακριβές να τονιστεί, εισαγωγικά, ότι η ζήτηση εν γένει προσδιορίζεται από το εισόδημα των καταναλωτών, τις τιμές των άλλων αγαθών και υπηρεσιών, τις καταναλωτικές προτιμήσεις, τις προσδοκίες των καταναλωτών για τις μελλοντικές τιμές των αγαθών και του εισοδήματός τους. Στους προσδιοριστικούς αυτούς παράγοντες της ζήτησης μπορούν να προστεθούν και άλλες παράμετροι, όπως είναι, για παράδειγμα, το μέγεθος της περιουσίας ενός καταναλωτή και το είδος της, αφού ο

βαθμός ρευστοποίησης της επηρεάζει την «ασφάλεια» του καταναλωτή και, συνεπώς, τη ζήτηση του για αγαθά (Ψειρίδου & Λιανός, 2015).

Ειδικότερα, σε ό,τι αφορά την αγορά ακινήτων, που κατ' εξοχήν μας αποτελεί εδώ, αυτή συνιστά μια ιδιαίτερη αγορά και θεωρείται από τους σημαντικότερους κλάδους σε κάθε εθνική οικονομία. Ο κλάδος αυτός και η εν γένει οικονομική δραστηριότητα αλληλοεπηρεάζονται σε τέτοιο βαθμό, ώστε ο κλάδος αυτός να διαδραματίζει στρατηγικό ρόλο στην μεγέθυνση κάθε οικονομίας.

Είναι χαρακτηριστικό προς τούτο το γεγονός ότι ο συνολικός κύκλος εργασιών στον τομέα κατασκευής, πώλησης και ενοικίασης ακινήτων υπολογίζεται ότι ανέρχεται στο 15% του παγκόσμιου Ακαθάριστου Εθνικού Προϊόντος, ενώ οι επενδυτές έχουν πολλαπλάσια κεφάλαια τοποθετημένα σε ακίνητα, από ότι σε μετοχές και ομόλογα.

Η αγορά κατοικίας μέσω μιας αμφίδρομης σχέσης επενδύσεων, δανείων και κατανάλωσης επηρεάζει την σταθερότητα του χρηματοοικονομικού συστήματος. Υφίσταται μια ισχυρή συσχέτιση μεταξύ των τραπεζικών κρίσεων και την ύφεση στην αγορά ακινήτων, ενώ είναι αξιοσημείωτο ότι η αγορά ακινήτων παίζει όλο και σημαντικότερο ρόλο στα χαρτοφυλάκια θεσμικών επενδυτών και των ιδιωτικών αποταμιευτών.

Η αγορά ακινήτων παίζει πρωτεύοντα ρόλο στην οικονομία των περισσότερων χωρών και έχει επηρεάσει αρκετές φορές στο παρελθόν την παγκόσμια οικονομία σε μεγάλο βαθμό.

Το πιο πρόσφατο παράδειγμα είναι η αποκαλούμενη «φούσκα» της αγοράς κατοικίας των ΗΠΑ στα τέλη της πρώτης δεκαετίας του εικοστού πρώτου αιώνα. Συγκεκριμένα, εκτίναξη των αγοραίων αξιών των ακινήτων και η επακόλουθη αδυναμία εξυπηρέτησης των ενυπόθηκων δανείων χαμηλής εξασφάλισης σε συνδυασμό με τα παράγωγα προϊόντα, είχαν ως αποτέλεσμα την μεγάλη ύφεση, τις τεράστιες απώλειες στον ευρύτερο χρηματοοικονομικό (και μεταξύ άλλων στον τραπεζικό) κλάδο και οδήγησαν σε περιοριστικές οικονομικές πολιτικές, ενώ είναι, πλέον, ευρέως γνωστό ότι ο τομέας των ακινήτων στην ελληνική οικονομία έχει μειωθεί σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα τα τελευταία χρόνια λόγω της οικονομικής ύφεσης.

Η ζήτηση στην αγορά καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, δηλαδή ο συνολικός αριθμός των κλινών προς διάθεση σε κοινόχρηστα καταλύματα και σε συγκεκριμένη ημερομηνία, αποτελεί ένα άλλο καθοριστικό παράγοντα επίδρασης στην τιμή, όπου η αύξηση μίας κλίνης στον συνολικό αριθμό των ενοικιαζόμενων ακινήτων σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία σχετίζεται με μια μέση αύξηση των τιμών κατά 0,02% την συγκεκριμένη ημέρα (Magno et al., 2017).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

5.1. Συμπεράσματα.

Η ραγδαία τεχνολογική εξέλιξη των τελευταίων ετών τα τελευταία και η χρηματοπιστωτική κρίση σε διεθνές επίπεδο επέφεραν σημαντικές αλλαγές σε πολλούς κλάδους της εθνικής οικονομίας. Οι όροι του ανταγωνισμού μεταβάλλονται και προωθείται η ιδεολογία της συνεργασίας, της αλληλεγγύης και της συμμετοχής στην παραγωγή, στην κατανάλωση και στον καταμερισμό των πηγών πλούτου. Η οικονομία διαμοιρασμού ή αλλιώς συνεργατική οικονομία αποτελεί μια εναλλακτική μορφή οικονομίας, διάθεσης και κατανάλωσης προϊόντων και υπηρεσιών, η οποία βασίζεται στην εμπιστοσύνη και επικοινωνία ανάμεσα σε χρήστες – καταναλωτές και παραγωγούς – προμηθευτές προϊόντων και υπηρεσιών. Η ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού δημιούργησε πλήθος προκλήσεις σε επιχειρήσεις, καταναλωτές και ρυθμιστικές αρχές σε διεθνές επίπεδο. Στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού οι συναλλαγές πραγματοποιούνται μεταξύ ισότιμων μελών, με κύρια χαρακτηριστικά την αυτοδιαχείριση και τη συνεργασία. Η μεγαλύτερη ωστόσο κινητήριος δύναμη για την οικονομία διαμοιρασμού αποδεικνύεται η τεχνολογία, με τον χρήστη – καταναλωτή μέσω της χρήσης του διαδικτύου να βρίσκεται μπροστά σε ένα τεράστιο όγκο πληροφοριών, επιλέγοντας προϊόντα και υπηρεσίες που καλύπτουν τις καταναλωτικές τους ανάγκες και προχωρώντας στις κατάλληλες αποφάσεις αγοράς.

Ο τουρισμός αποτελεί ένα οικονομικό και κοινωνικό φαινόμενο, το οποίο διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην καθημερινότητα και τις οικονομικές δραστηριότητες πολλών ανθρώπων. Ο τουρισμός στηρίζεται στη ροή πληροφοριών και είναι στενά συνδεδεμένος με την τεχνολογία. Αναφορικά με τον τουρισμό, καταγράφεται ραγδαία ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού μέσω διαδικτύου. Ο διαμοιρασμός πραγματοποιείται μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας, καθώς οι ιδιοκτήτες καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης διαθέτουν στους χρήστες - καταναλωτές καταλύματα προς διαμονή με προσυμφωνημένο αντίτιμο και προϋπόθεση ηλεκτρονικής πληρωμής, ενώ η πλατφόρμα, με την πιο δημοφιλή και ευρέως διαδεδομένη να είναι η Airbnb, να παρακρατά ένα χρηματικό ποσό από την συναλλαγή ως προμήθεια.

Η πλατφόρμα Airbnb αποτελεί για κάποιους πολίτες τρόπο συμπλήρωσης των εισοδημάτων τους, μέσω του διαμοιρασμού των ακινήτων που έχουν στην κατοχή τους. Με αυτόν τον τρόπο όμως συμβάλλουν στην αύξηση των δεικτών ενοικίων, ενισχύοντας περαιτέρω τη διαδικασία εξυγίανσης. Για τους ιδιοκτήτες κατοικιών, οι αυξημένες αξίες των ακινήτων θεωρείται επίσης θετική επίδραση. Η διαθεσιμότητα στέγης γίνεται κυρίως πρόβλημα, όταν οι επενδυτές αγοράζουν ακίνητα που προορίζονται για τους κατοίκους της περιοχής, μετατρέποντάς τα σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, αυξάνοντας τα κέρδη τους και απομακρύνοντας τους κατοίκους από την αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης. Οι συνδυασμένες επιδράσεις, τόσο στους δείκτες ενοικίων όσο και στις αλλαγές του τοπίου, συνδέονται άμεσα με τις αστικές ανισότητες και την αντικατάσταση της οικιστικής ζωής από τον τουρισμό, προβλήματα που αναπτύσσονται από την Airbnb. Αξίζει εδώ η τουριστική εξυγίανση και η πλατφόρμα Airbnb δεν αποτελούν τις μοναδικές αιτίες του τουριστικού εξευγενισμού διαφόρων περιοχών, με τις διαδικασίες εξευγενισμού να αλληλοσυνδέονται με τα υφιστάμενα προβλήματα που σχετίζονται εξευγενισμό των αστικών κέντρων.

5.2. Προτάσεις για μελλοντική έρευνα.

Οι συμπερασματικές προτάσεις, τις οποίες μόλις είχαμε τη δυνατότητα να εκθέσουμε, εδράζονται στα ερευνητικά πορίσματα της παρούσας εργασίας.

Ωστόσο, θα ήταν πλήρως ελέγξιμο, από μεθοδολογική άποψη, αν όχι αυθαίρετο να ισχυρισθούμε ότι φιλοδοξούμε τα συμπεράσματα αυτά να έχουν ένα είδος «καθολικού χαρακτήρα» ή ότι επέχουν θέση «μεθοδολογικής αυθεντίας». Πρόκειται για τα συμπεράσματα, που εξαγάγαμε από την έρευνα, ποσοτική και ποιοτική, που είχαμε τη δυνατότητα να διεξαγάγουμε, έχοντας επίγνωση του γεγονότος ότι αυτή αφορά μόνο ορισμένες πτυχές του θέματός μας.

Το ζήτημα του Airbnb δίνει, αναντίρρητα, ηχηρά παρόν στον κοινωνικό, οικονομικό και εν γένει σύγχρονο συλλογικό βίο και, σε σχέση με τις προαναφερόμενες συμπερασματικές υφής διαπιστώσεις, διανοίγονται νέα θεματικές ενότητες, που θα μπορούσαν να εμπλουτίσουν ουσιαστικά τη σχετική προβληματική και να προσθέσουν αξία στην ήδη σωρευμένη γνώση που διαθέτουμε ως προς το θέμα μας.

Από την άποψη αυτή, λοιπόν, μια μελλοντική έρευνα σχετικά με τη μέτρηση της αύξησης του επιπέδου του ενοικίου λόγω του Airbnb θα μπορούσε να εισφέρει ουσιωδώς στο ήδη αποκτημένο «απόθεμα γνώσεων», που διαθέτουμε ως προς το συγκεκριμένο αυτό ζήτημα.

Ακόμη πιο συγκεκριμένα, θα ήταν πραγματικά χρήσιμη μια έρευνα που να επιβεβαιώνει ή να διαψεύδει την υπόθεση, σύμφωνα με την οποία η υιοθέτηση του Airbnb είχε ως αποτέλεσμα να συμπαρασύρει την άνοδο των τιμών όλων των μορφών μισθώσεων. Μια τέτοια έρευνα εκτιμάται ότι θα έπρεπε να εδράζεται, αφενός, σε στέρεα εμπειρικά δεδομένα αντλούμενα από αξιόπιστες πηγές και, αφετέρου, σε στατιστικά στοιχεία που να διαθέτουν βάθος χρόνου, και που, πάντως, δεν θα αντιμετώπιζαν το κρίσιμο αυτό ζήτημα κατά τρόπο συγκυριακό.

Πολύτιμη θα ήταν και ο τρόπος αντιμετώπισης της εισόδου μεθόδων Airbnb από τη σκοπιά των οργάνων της Πολιτείας. Συγκεκριμένα, μια τέτοια προσέγγιση θα οδηγούσε στην ανάλυση των τουριστικών πολιτικών που δρομολογεί και εφαρμόζει στο κρίσιμο επίπεδο της πράξης το κα' ύλην αρμόδιο Υπουργείο, δηλαδή οι πολιτικές ηγεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού τα τελευταία χρόνια.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ

Διαδικτυακές πηγές

- ✓ Airbnb (2015). *Airbnb's Positive Impact in Athens. San Francisco.*[online] available at: <http://blog.airbnb.com/airbnbs-positive-impact-in-athens/> , (accessed 29/6/2021).
- ✓ Γκουρή, Ν. (2017). *Οικονομία Του Διαμοιρασμού Στον Τουρισμό.*[online] available at:http://www.jmc.uoa.gr/fileadmin/jmc.pspa.uoa.gr/uploads/PDFs/20170424_I_oikonomia_toy_Diamoirasmoy_ston_Tourismo_GKOYRI.pdf, (accessed 26/6/2021).
- ✓ Hackworth, J. & Smith, N. (2001). *The changing state of gentrification.* [online] available at: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/1467-9663.00172> , (accessed 25/6/2021).
- ✓ ICAP (2019). *Κλαδική Μελέτη ICAP: «ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».* [online] available at:https://dir.icap.gr/mailimages/icap.gr/Posts/ICAP_PR_Short-term_Lease_May2019-2.pdf , (accessed 25/6/2021)
- ✓ Ley, D. (2003). *Artists, Aestheticisation and the Field of Gentrification.* [online] available at: <https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1080/0042098032000136192>, (accessed 25/6/2021)
- ✓ Millard – Ball, A. (2000). *Moving Beyond the Gentrification Gaps: Social Change, Tenure Change and Gap Theories in Stockholm.* [online] available at: <https://journals.sagepub.com/doi/10.1080/00420980020080311>, (accessed 24/6/2021).
- ✓ Statista (2018).[online] available at:<https://www.statista.com> , [accessed 29/06/2021]
- ✓ Thorton, G. (2015). *Λειτουργία και επίδραση της Οικονομίας Διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα.*[online] available at: http://www.grhotels.gr/GR/BussinessInfo/News/Lists/List/Attachments/577/S_haring_economy_Impact_Assessment_Study.pdf , [accessed 26/06/2021]

- ✓ UNTWO (2018). *World Tourism Barometer*. [online] available at: http://tourlib.net/wto/UNWTO_Barometer_2018_01.pdf, [accessed 26/06/2021]

Διεθνής βιβλιογραφία

- ✓ Abrate, G., Capriello, A. & Franquelli, G. (2011). When quality signal stalk: Evidence from the Turin hotel industry. *Tourism Management*. 32(4), pp. 912-921
- ✓ Dan Gualtieri, Martinez, N. & C. Roach (2015). *Baker Program in Real Estate*. Cornell University, USA.
- ✓ Dudás, G., Vida, G., Kovalcsik, T. & Boros, L. (2017). A socio-economic analysis of Airbnb in New York City. *Article in Regional Statistics*, Vol. 7. No. 1.
- ✓ Economic & Planning Systems Inc. (2015). *The Impact of Vacation Rentals on Affordable and Workforce Housing in Sonoma County*. The Sonoma County Community Development Commission
- ✓ Edelman, B. G. & Luca, M. (2014). *Digital Discrimination: The Case of Airbnb.com*. Harvard Business School NOM Unit Working Paper No. 14-054
- ✓ Ert, E., Fleischer, A. & Magen, N. (2016). Trust and reputation in the sharing economy: The role of personal photos in Airbnb. *Tourism Management*. 55, pp. 62-73
- ✓ Harr, K. (2018). *Airbnb goes to the EU & Two directives from another era. UnFairbnb. How online rental platforms use the EU to defeat cities' affordable housing measures*. CEO, 11-13, 17-18.
- ✓ Flabba, L. & A. Maroc. (2012). The effect of job flexibility on female labor market outcomes: Estimates from a search and bargaining model. *Journal of Econometrics* 168(1), pp. 81-95.
- ✓ Gibbs, C., Guttentag, D., Gretzel, U., Morton, J. & Goddwill, A. (2018). Pricing in the sharing economy: a hedonic pricing model applied to Airbnb listings. *Journal of Travel & Tourism Marketing*. 35(1), pp. 46-56
- ✓ Griliches, Z. (1971). *Hedonic price indexes revisited, in "Price Indexes and Quality Change" (Griliches, Ed)*, Harvard, Cambridge, Massachusetts

- ✓ Gutt, D.&Herrmann, P. (2015). Sharing Means Caring? Hosts' Price Reaction to Rating Visibility. *ECIS. Research-in-Progress Papers*. Paper 54
- ✓ Guttentag, D.&Smith, S. (2017). Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels: Substitution and comparative performance expectations. *International Journal of Hospitality Management*. 64, pp. 1-10
- ✓ Kakar, V., Franco, J., Voelz, J. & Wu, J. (2016). *The Visible Host: Does Race guide Airbnb rental rates in San Francisco?*San Francisco State University, USA.
- ✓ Karlsson, L. & Dolnicar, S. (2016). Someone's been sleeping in my bed. *Annals of Tourism Research*. 58 pp.159-162
- ✓ Lee, D. Hynn, W., Ryu, J., Lee, W., Rhee, W. & Suh, B. (2015). *An analysis of social features associated with room sales of Airbnb*. Proceedings of the 18th ACM Conference Companion on Computer Supported Cooperative Work & Social Computing. 14-18
- ✓ Lin, K.Y. & Lu, H.P. (2011). *Why people use social networking sites: An empirical study integrating network externalities and motivation theory*. *Computers in Human Behavior*, 27, 1152-1161.
- ✓ Magno, F., Cassia, F. & Ugolini, M. (2017). *Factors influencing prices on accommodation sharing platforms: The effects of host's experience and market demand*.20th Excellence in Services University of Verona. ISBN 9788890432774
- ✓ Malpezzi, S. (2003). *Hedonic price models: a selective and applied review*. In: O'Sullivan, A. & Gibb, K. (editions) *Housing Economics and Public Policy: Essays in Honour of Duncan Maclennan*. Malden MA: Blackwell, pp. 67–89
- ✓ Monty, B.&Skidmore, M. (2003). Hedonic Pricing and Willingness to Pay for Bed and Breakfast Amenities in Southeast Wisconsin. *Journal of Travel Research*. 42(2), pp. 195–199
- ✓ Nieuwland, S. (2017). *Help, Airbnb is taking over the City*. Master thesis Human Geography, Urban & Cultural Geography
- ✓ Pine, J. & Gilmore, J.H. (1998). The Experience Economy. *Harvard business review*, 76 (6) p.176.
- ✓ Portolan, A. (2013). Impact of the attributes of private tourist accommodation facilities onto prices: A hedonic price approach. *European Journal of Tourism Research*. 6(1), pp. 74-82.

- ✓ Rimer, R. S. (2017). *Why do people choose to stay with Airbnb*. Modul University Vienna, Austria.
- ✓ Rosen, S. (1974). Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition. *The Journal of Political Economy*. 82(3455), pp. 34-55
- ✓ Sheppard, S. & Udell, A. (2016). *Do Airbnb properties affect house prices*. E Liberalitate E. Williams Armigeri.
- ✓ Sparks, K. (2015). *The Sharing Economy: The Production, Consumption and Regulation of Community in the Digital Economy*. Sociology/Anthropology Senior Honors Thesis, Swarthmore College
- ✓ Stors N. & Kagermeier A. (2017). *The sharing economy and its role in metropolitan tourism*. In Gavari - Barbas, M. and Guinand, S. (editions) *Tourism & Gentrification in contemporary metropolises*, London: Routledge, pp. 221-248.
- ✓ Teubner, T., Hawlitschek, F. & Dann, D. (2017). Price determinants on Airbnb: How reputation pays off in the Sharing Economy. *Journal of Self – Governance and Management Economics*. 5(4), pp. 53-80
- ✓ Wang, D. & Nicolau, L.J. (2017). Price determinants of Sharing Economy Based Accommodation Rental: A Study of Listings from 33 Cities on Airbnb.com. *International Journal of Hospitality Management*. 62, pp. 120-131
- ✓ Zhang, Z., Chen, J., C., R., Han, D., L. & Yang, L. (2017). *Key Factors Affecting the Price of Airbnb Listings: A Geographically Weighted Approach*. *Sustainability*, 9(9), pp. 1-13

Ελληνόγλωσση βιβλιογραφία

- ✓ Airbnb & Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθών (2015). *Η κοινότητα της Airbnb συνεισφέρει 69 εκατομμύρια ευρώ στην Ελληνική Οικονομία*. Ερευνητική Μελέτη, Αθήνα
- ✓ Γκούρη, Ν. (2017). *Οικονομία Διαμοιρασμού στον Τουρισμό*. Διπλωματική Εργασία, Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο, Πάτρα.

- ✓ Ευαγγέλου, Ε. (2018). *Οι χωρικές επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στο Δήμο Αθηναίων*. Διπλωματική Εργασία, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πολυτεχνική Σχολή, Βόλος.
- ✓ Keynes, J. M. (2001). *Γενική θεωρία της απασχόλησης, του τόκου και του χρήματος*, Παπαζήσης, Αθήνα.
- ✓ Λαγός, Γ. (2018). *Τουριστική οικονομική*, Κριτική, Αθήνα.
- ✓ Ντούρα, Μ. (2017). *Στρατηγικές διαχείρισης των βραχυχρόνιων μισθώσεων*. Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Πολυτεχνική Σχολή, Χανιά.
- ✓ Πανυσίδης, Ν. (2019). *Οικονομία Διαμοιρασμού – Η περίπτωση της Airbnb*. Διπλωματική Διατριβή, Τμήμα Οικονομικών Επιστημών, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βόλος
- ✓ Σάρρος, Ι. (2018). *Οικονομία Διαμοιρασμού*. Διπλωματική εργασία, Κρήτη, Πολυτεχνείο Κρήτης, Σχολή Μηχανικών Παραγωγής και Διοίκησης.
- ✓ Φώτιος, Ε. (2018). *Πως επηρεάζονται οι αξίες των ακινήτων μέσω των βραχυχρόνιων μισθώσεων στο ιστορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης*. Διπλωματική Εργασία, Πολυτεχνική Σχολή, Α.Π.Θ., Θεσσαλονίκη.
- ✓ Ψειρίδου, Μ., Λιανός, Θ. (2015). *Οικονομική ανάλυση και πολιτική – Μικροοικονομική*, Σύνδεσμος Ελληνικών Ακαδημαϊκών Βιβλιοθηκών, Αθήνα.

