



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΙΓΑΙΟΥ  
ΣΧΟΛΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ**

**Μεταπτυχιακό πρόγραμμα:** “Ανθρωπογεωγραφία, Ανάπτυξη και Σχεδιασμός του Χώρου”

***Οι χώρο-κοινωνικές διαστάσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων και της οικονομίας διαμοιρασμού ακινήτων: μελέτη Αθήνας (Κεραμεικό και Κουκάκι) με βάση δεδομένα της πλατφόρμας AirBnB***

**Μποζουτσίδου Παρθένα**

A.M.: 1642017012

Επιβλέπων Καθηγητής: Γκιάλης Στέλιος  
Μέλη επιτροπής: Τερκενλή Θεανώ  
Ιωσηφίδης Θεόδωρος

ΜΥΤΙΛΗΝΗ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2019



**UNIVERSITY OF THE AEGEAN  
FACULTY OF SOCIAL SCIENCES  
DEPARTMENT OF GEOGRAPHY**

**POSTGRADUATE PROGRAM:** Human geography, development and spatial planning

*Socio –spatial dimensions of short-term rentals and the short term rentals sharing economy: a study for Athens (Keramiko and Koukaki) drawing upon AirBnB data*

**Bozoutsidou Parthena**

R.N.: 1642017012

Supervisor: Gialis Stelios

Committee Members: Terkenli Theano  
Iosifidis Theodoros

MYTILENE, SEPTEMBER 2019

## Ευχαριστίες

Θα ήθελα πρώτα από όλα να ευχαριστήσω θερμά τον καθηγητή Γκιάλη Στέλιο για την καθοδήγηση, τόσο κατά την διάρκεια υλοποίησης των ιδεών, όσο και για τη συγγραφή αυτής της μεταπτυχιακής διπλωματικής εργασίας. Ακόμη, σημαντική ήταν και η βοήθεια του διδάκτορα Γουρζή Κωνσταντίνου για την εύρεση των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν, αλλά και την ουσιαστική συμβολή επίβλεψη της εργασίας αυτής, καθώς επίσης και τον υποψήφιο διδάκτορα Μαμάτσα Δημήτρη για την πολύτιμη βοήθειά του για την υλοποίηση των χαρτών.

Ακόμη, θα ήθελα να απευθύνω τις ευχαριστίες μου στους γονείς μου, οι οποίοι με στήριξαν καθ' όλη την διάρκεια των σπουδών μου και για την κατανόηση και αγάπη τους όλα αυτά τα χρόνια.

## Περίληψη

Η παρούσα μεταπτυχιακή εργασία αναλύει τις χώρο-κοινωνικές διαστάσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων και μελετά την οικονομία διαμοιρασμού που εμφανίζεται από τη διαχείριση των ακινήτων από τους ιδιοκτήτες τους. Η ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού αναπτύσσεται μέσα από διαδικτυακές πλατφόρμες και η συγκεκριμένη εργασία ασχολείται με την πλέον πιο διαδεδομένη και με την μεγαλύτερη σε επισκεψιμότητα ηλεκτρονική πλατφόρμα, την AirBnB. Το φαινόμενο αυτό μελετάται ειδικότερα μέσα από το παράδειγμα της Αθήνας και συγκεκριμένα από τις περιοχές Κεραμεικό και Κουκάκι, όπου το φαινόμενο είναι εξαιρετικά έντονο.

Το ερευνητικό αντικείμενο της παρούσας έρευνας αποτελεί μέρος του ευρύτερου ζητήματος των οικονομιών διαμοιρασμού, ενός πλαισίου δραστηριοτήτων που παρουσιάζουν ραγδαία ανάπτυξη σε ποικίλα γεωγραφικά πλαίσια. Συγκεκριμένα, η οικονομία διαμοιρασμού αφορά την ανταλλαγή προϊόντων και υπηρεσιών έναντι χρηματικού ποσού, μέσω διαδικτυακών πλατφορμών. Οι παράγοντες που ώθησαν στην ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού ομαδοποιούνται σε τέσσερις κατηγορίες που είναι κοινωνικοί, οικονομικοί, τεχνολογικοί και περιβαλλοντικοί. Η άνθηση της οικονομίας διαμοιρασμού έχει επιφέρει θετικές, αλλά και αρνητικές επιπτώσεις στην κοινωνία και συγκεκριμένα στους καταναλωτές, τις επιχειρήσεις, στον εργασιακό τομέα, ακόμη και στο περιβάλλον και γενικότερα στην οικονομία μιας χώρας.

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις αποτέλεσαν τη βάση για την ανάπτυξη της οικονομίας αυτής, όμως λόγω της έξαρσης του φαινομένου εμφανίστηκαν αρκετά προβλήματα και τα τελευταία χρόνια τα κράτη προσπαθούν να διαμορφώσουν το κατάλληλο θεσμικό και νομοθετικό πλαίσιο, ώστε να είναι ελεγχόμενη η κατάσταση.

Ακόμη, με την εμφάνιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων άλλαξε και η γεωγραφία της παραγωγής και της κατανάλωσης, καθώς άλλαξαν τα καταναλωτικά πρότυπα. Τα τελευταία χρόνια υπάρχουν μεγάλες αλλαγές στην αγορά της στέγασης και συγκεκριμένα στα αστικά περιβάλλοντα, όσον αφορά τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών. Η AirBnB είναι η πιο διαδεδομένη πλατφόρμα βραχυχρόνιων μισθώσεων, όπου δύνεται η δυνατότητα ενοικίασης κατοικίας για μικρό χρονικό διάστημα.

Με την παρούσα εργασία και από την έρευνα που πραγματοποιήθηκε γίνεται πιο κατανοητό το φαινόμενο και οι επιπτώσεις του, θετικές και αρνητικές, μέσα από το παράδειγμα της Αθήνας και συγκεκριμένα με την μελέτη των περιοχών Κεραμεικό και Κουκάκι.

## **Abstract**

This post-graduate paper analyzes the space-social dimensions of short-term leases and studies the sharing economy that occurs through the management of real estate by their owners. The development of the sharing economy is being developed through online platforms, and this particular work deals with the most popular and the most popular online platform, AirBnB. This phenomenon is studied in particular through the example of Athens and specifically from Keramiko and Koukaki, where the phenomenon is more pronounced.

The research subject of the present research is part of the broader issue of sharing economies, a framework of activities that are rapidly expanding in a variety of geographical contexts. Specifically, the sharing economy involves the exchange of products and services for cash, via online platforms. The factors driving the development of the sharing economy are grouped into four categories: social, economic, technological and environmental. The boom of the sharing economy has had both positive and negative effects on society and in particular on consumers, businesses, the workplace, even the environment and the economy of a country in general.

Short-term rentals have been the basis for the development of this economy, but due to the escalation of the problem many problems have arisen and in recent years states have been trying to develop the appropriate institutional and legislative framework to keep the situation under control.

Moreover, with the advent of short-term leases, the geography of production and consumption has changed as consumer patterns have changed. In recent years there have been major changes in the housing market, particularly in the cities, with regard to short-term leasing of real estate through electronic platforms. AirBnB is the most popular short-term leasing platform where you can rent a short-term home.

The present work and the research conducted make it clearer to understand the phenomenon and its effects, positive and negative, through the example of Athens, and in particular the study of the Kerameikos and Koukaki areas.

# Περιεχόμενα

## Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή

- 1.1: Γενικό πλαίσιο και εισαγωγικά στοιχεία για τις χώρο-κοινωνικές διαστάσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων και της οικονομίας του διαμοιρασμού ακινήτων .....8
- 1.2: Βασικοί ορισμοί και ερευνητικά ερωτήματα .....10

## Κεφάλαιο 2: Θεωρητικό πλαίσιο

- 2.1 Οικονομία διαμοιρασμού σε παγκόσμιο επίπεδο και στον αστικό χώρο .....12
- 2.1.1 Θετικές και αρνητικές επιπτώσεις της οικονομίας διαμοιρασμού .....15
- 2.1.2 Ιστορική εξέλιξη της οικονομίας διαμοιρασμού .....18
- 2.2 Νομοθετικό πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού στον ευρωπαϊκό χώρο .....18
- 2.2.1 Νομικό, φορολογικό πλαίσιο και προϋποθέσεις βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Ελλάδα στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού .....19
- 2.2.2 Ζητήματα που προκύπτουν από την οικονομία διαμοιρασμού και τη φορολογία ή μη των ακινήτων .....21
- 2.3 Η Γεωγραφία της παραγωγής και κατανάλωσης αγαθών και υπηρεσιών, λόγω της ανάπτυξης βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών .....23

## Κεφάλαιο 3: Βραχυχρόνιες μισθώσεις (Διαδικτυακές πλατφόρμες, παράδειγμα: AirBnB)

- 3.1: Ανάπτυξη διαδικτυακών πλατφορμών για βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων (Ανάλυση της έννοιας AirBnB) .....26
- 3.2: Οι επιπτώσεις βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω διαδικτυακών πλατφορμών στους ιδιοκτήτες των ακινήτων.....27
- 3.3: Δράσεις και οργανισμοί για την οικονομία διαμοιρασμού στην Ελλάδα .....29

## Κεφάλαιο 4: Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις στην Αθήνα (Κεραμεικός και Κουκάκι) μέσα από την πλατφόρμα AirBnB

- 4.1: Ανάπτυξη και εξάπλωση του φαινομένου στην Αθήνα .....31
- 4.2: Ανάπτυξη και εξάπλωση του φαινομένου στον Κεραμεικό .....31
- 4.3: Ανάπτυξη και εξάπλωση του φαινομένου στο Κουκάκι .....39

## Κεφάλαιο 5: Συζήτηση και συμπεράσματα .....50

## Βιβλιογραφία.....55

## **Ευρετήριο χαρτών**

Χάρτης 1: Προσφερόμενα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω AirBnB ανά γειτονιά στην Αθήνα, 2018 .....	36
Χάρτης 2: Διαχρονική εξέλιξη για τον Κεραμεικό (2015- 1018) .....	39
Χάρτης 3: Συγκέντρωση καταλυμάτων για τον Κεραμεικό διαχρονικά (2015 - 2018) .....	40
Χάρτης 4: Διαχρονική εξέλιξη για το Κουκάκι (2015- 1018) .....	46
Χάρτης 5: Συγκέντρωση καταλυμάτων για το Κουκάκι διαχρονικά (2015 - 2018) ...	47

## **Ευρετήριο Γραφημάτων – Διαγραμμάτων**

Διάγραμμα 1: Διαθέσιμα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα (2010-2018) .....	24
Διάγραμμα 2: Διαχρονική εξέλιξη αριθμού καταλυμάτων για τον Κεραμεικό (2015, 2017, 2018) .....	41
Διάγραμμα 3: Ετήσια διακύμανση καταλυμάτων για τον Κεραμεικό (2018) .....	41
Διάγραμμα 4: Μήνες που χρησιμοποιήθηκαν τα ακίνητα που ήταν καταχωρημένα στην ιστοσελίδα AirBnB στον Κεραμεικό (2015 - 2018) .....	42
Διάγραμμα 5: Διαχρονική εξέλιξη αριθμού καταλυμάτων για το Κουκάκι (2015, 2017, 2018) .....	48
Διάγραμμα 6: Ετήσια διακύμανση καταλυμάτων για το Κουκάκι (2018) .....	48
Διάγραμμα 7: Μήνες που χρησιμοποιήθηκαν τα ακίνητα που ήταν καταχωρημένα στην ιστοσελίδα AirBnB στον Κεραμεικό (2015 - 2018) .....	49

## **Ευρετήριο Πινάκων**

Πίνακας 1: Οι 25 ευρωπαϊκές πόλεις με τα φθηνότερα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω AirBnB, αύξουσα κατάταξη, 2016 .....	33
Πίνακας 2 : Οι γειτονιές με την περισσότερη ζήτηση βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω AirBnB, 2016 .....	43

## Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή

1.1: Γενικό πλαίσιο και εισαγωγικά στοιχεία για τις χώρο-κοινωνικές διαστάσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων και της οικονομίας διαμοιρασμού ακινήτων

Στόχος της παρούσας μεταπτυχιακής εργασίας είναι ο εντοπισμός και η μελέτη των χώρο-κοινωνικών διαστάσεων, που αφορούν τις βραχυχρόνιες μισθώσεις και τις οικονομίες διαμοιρασμού των ακινήτων. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις είναι ένα φαινόμενο που εξαπλώνεται, δημιουργώντας συγκρούσεις, αλλά και ευκαιρίες στο χώρο που αναπτύσσεται.

Λόγω της οικονομικής ύφεσης τα τελευταία χρόνια οι ιδιοκτήτες ακινήτων προκειμένου να έχουν περισσότερα έσοδα και να συντηρούν καλύτερα τα ακίνητα που έχουν στην κατοχή τους, επινόησαν τη διάθεση των κατοικιών τους σε βραχυχρόνιες μισθώσεις, μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών. Αρκετοί όμως ιδιοκτήτες αναγκάστηκαν να μισθώσουν τα ακίνητά τους βραχυχρόνια προκειμένου να μην τα χάσουν, λόγω εξόδων, μεγάλου κόστους συντήρησης, αλλά και πιθανών δανείων. Αυτό το γεγονός οδήγησε στην κατασκευή διαδικτυακών πλατφορμών που είχε σαν αποτέλεσμα την εμφάνιση μιας νέας μορφής αστικού τουρισμού, η οποία έχει αντίκτυπο στην εσωτερική λειτουργία της κοινωνίας μιας πόλης και συγκεκριμένα των γειτονιών και ειδικότερα στην μικροκοινωνία των πολυκατοικιών. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις επηρεάζουν και επιδρούν στη σχέση του τουρίστα με τον ντόπιο, καθώς οι μόνιμοι κάτοικοι αναγκάζονται να προσαρμοστούν στα νέα δεδομένα και στις ανάγκες των επισκεπτών. Το φαινόμενο αυτό της βραχυχρόνιας μίσθωσης δεν επηρεάζει μόνο τους κατοίκους των περιοχών που εμφανίζεται, αλλά και τις κατοικίες. Η αστική κατοικία αλλάζει ιδιότητα και μετατρέπεται, προκειμένου να εξυπηρετεί τον τουρίστα και όχι τον κάτοικο της πόλης, με αποτέλεσμα να εμπορευματοποιείται στα πλαίσια της διεύρυνσης του τουριστικού προϊόντος. Οι ιδιοκτήτες αρκετές φορές μετατρέπουν τη χρήση του ακινήτου και το προσαρμόζουν κατάλληλα, ώστε να μπορούν να το διαθέσουν για ενοικίαση. Για το λόγο αυτό τα περισσότερα ακίνητα ανακαινίστηκαν, προκειμένου να είναι κατάλληλα για βραχυχρόνια μίσθωση, με αποτέλεσμα αρκετά παλιά και κακοδιατηρημένα ακίνητα εν μέρει βελτιώθηκαν, οδηγώντας αυτόματα και στην βελτίωση του οικιστικού αποθέματος.

Με την ανάπτυξη της τεχνολογίας τα τελευταία χρόνια και τη χρήση του διαδικτύου, έχει εξαπλωθεί και αναπτυχθεί ραγδαία και μία νέα μορφή οικονομίας, αυτή του διαμοιρασμού. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις είναι μέρος της οικονομίας διαμοιρασμού και για το λόγο αυτό έχουμε την παράλληλη ανάπτυξη τους. Η οικονομία διαμοιρασμού (sharing economy) δημιουργεί μία ανοιχτή αγορά, όπου διατίθενται προϊόντα και υπηρεσίες για προσωρινή χρήση μεταξύ ιδιωτών. Η κατασκευή



ψηφιακών πλατφορμών οφείλεται στην εξυπηρέτηση των ανοιχτών αγορών μέσω διαδικτύου, όπου οι χρήστες επικοινωνούν μεταξύ τους με τη βοήθεια του διαχειριστή, ώστε να πραγματοποιηθούν οι συναλλαγές. Μέσα από τις πλατφόρμες αυτές δίνεται η δυνατότητα στους χρήστες να αγοράζουν προϊόντα και υπηρεσίες που επιθυμούν, χωρίς να επισκεφθούν κάποιο κατάστημα. Τα τελευταία χρόνια έχουν αναπτυχθεί και οι εκμισθώσεις ακινήτων, που αποτελούν πλέον τις βασικές συναλλαγές που πραγματοποιούνται στις συγκεκριμένες πλατφόρμες, καθώς οι χρήστες που διαθέτουν ακίνητα που δεν χρησιμοποιούν για προσωπική χρήση έχουν τη δυνατότητα να τα ενοικιάσουν μέσω των πλατφορμών, ώστε να έχουν παραπάνω εισόδημα.

Για το σκοπό αυτό η εργασία χωρίζεται σε πέντε (5) βασικά κεφάλαια. Αρχικά (*Κεφάλαιο 1*) γίνεται αναφορά σε ορισμένα εισαγωγικά στοιχεία σχετικά με τους λόγους εμφάνισης των βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων και την ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού, μέσω των μισθώσεων αυτών. Στη συνέχεια, για την καλύτερη κατανόηση του φαινομένου αναλύονται και ορίζονται οι όροι βραχυχρόνιες μισθώσεις και οικονομία διαμοιρασμού και τίθενται τα ερωτήματα εργασίας.

Στο *Κεφάλαιο 2* πραγματοποιείται μία επισκόπηση και ορίζεται το θεωρητικό πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις των ακινήτων και την ραγδαία ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού, με αναφορές σε σημαντικά κείμενα και μελέτες που έχουν ασχοληθεί με το συγκεκριμένο αντικείμενο, καθώς δεν υπάρχουν επαρκείς βιβλιογραφικές πηγές, λόγω της εμφάνισης του φαινομένου τα πρόσφατα μόλις χρόνια. Ακόμη, καταγράφονται η ιστορική εξέλιξη της οικονομίας διαμοιρασμού και οι επιπτώσεις αυτής που έχουν καταγραφεί. Στο κεφάλαιο αυτό επίσης, παρουσιάζεται το νομικό και φορολογικό πλαίσιο, καθώς και οι προϋποθέσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων τόσο στην Ελλάδα, όσο και στην Ευρώπη. Επιπλέον, σημαντική είναι και η μελέτη της γεωγραφίας της παραγωγής και κατανάλωσης αγαθών και υπηρεσιών, λόγω της ανάπτυξης βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών.

Στο *Κεφάλαιο 3* γίνεται αναφορά ειδικότερα στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων και την ανάπτυξη αυτών, μέσα από το παράδειγμα και τη μελέτη της διαδικτυακής πλατφόρμας AirBnB και αναλύονται σε βάθος οι επιπτώσεις στους ιδιοκτήτες των ακινήτων, στην τοπική κοινωνία, αλλά και στο κράτος. Στο τέταρτο κεφάλαιο (*Κεφάλαιο 4*) πραγματοποιείται μία επαρκής μελέτη για την πόλη της Αθήνας και συγκεκριμένα για τις περιοχές Κουκάκι και Κεραμικό, όπου το φαινόμενο είναι εντονότερο. Τέλος, στη συμπερασματική ενότητα (*Κεφάλαιο 5*) πραγματοποιείται συζήτηση γύρω από την ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού και πώς αυτή αναπτύχθηκε ακόμη περισσότερο μέσα από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων. Εξάγονται γενικότερα συμπεράσματα, που αφορούν την μελλοντική επίδραση του φαινομένου στην κοινωνία της Θεσσαλονίκης και ειδικότερα στις περιοχές μελέτης που αφορούν την πόλη της Αθήνας και γενικότερα σε πόλεις εμφάνισης του φαινομένου.

## 1.2: Βασικοί ορισμοί και ερευνητικά ερωτήματα

Οι ενότητες της συγκεκριμένης μεταπτυχιακής εργασίας μελετούν το φαινόμενο των βραχυχρόνιων μισθώσεων, αλλά και την οικονομία διαμοιρασμού που εμφανίζεται και αναπτύσσεται στο χώρο λόγω των ακινήτων που διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση, καθώς επίσης και τις χώρο-κοινωνικές διαστάσεις αυτών.

Για την καλύτερη κατανόηση και ανάλυση του φαινομένου των βραχυχρόνιων μισθώσεων, αλλά και τις οικονομίες διαμοιρασμού που εμφανίζονται τα τελευταία χρόνια είναι χρήσιμο να ορίσουμε τις έννοιες που μελετάμε. Επομένως, ξεκινώντας από τη βασική έννοια μελέτης, βραχυχρόνια μίσθωση ορίζεται η μίσθωση ακινήτου που συνάπτεται είτε κατευθείαν από τον ιδιώτη, είτε μέσω των ψηφιακών πλατφορμών, για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια μικρότερη του ενός έτους, μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών (Σειμένης Ο., Γεράγγελου Α., 2018).

Επίσης, ακόμη μία έννοια είναι αυτή της οικονομίας διαμοιρασμού, όπου είναι ένα οικονομικό σύστημα το οποίο λειτουργεί μόνο μέσω του διαδικτύου και χρησιμοποιείται από ιδιώτες και μέσα από διαδικτυακές πλατφόρμες με αμοιβή. Συγκεκριμένα ο Tae Hyun Roh αναφέρει ότι η οικονομία διαμοιρασμού είναι ένα καινούριο μοντέλο που αφορά την οικονομία αποτελώντας ένα νέο παράδειγμα καπιταλισμού, αφού ξεπερνά την μαζική παραγωγή και κατανάλωση και προτρέπει τους ανθρώπους να μοιράζονται και να δανείζονται αντικείμενα που δεν χρησιμοποιούν προκειμένου να μην παραμένουν ανεκμετάλλευτα. Ένας ακόμη ορισμός σύμφωνα με τους Stuart J. Barnes, Jan Mattsson είναι ότι η οικονομία διαμοιρασμού πραγματοποιείται με τη χρήση του διαδικτύου, στην οποία δημιουργείται μία αγορά και κατά συνέπεια με την ανάπτυξη της τεχνολογίας αυξάνεται και η κοινωνική δικτύωση. Μέσα από τη διαδικτυακή αυτή αγορά δίνεται η δυνατότητα σε ιδιώτες να εισέλθουν στο χώρο της αγοράς και να είναι είτε προμηθευτές είτε καταναλωτές, χωρίς να χρησιμοποιούν άλλους πόρους όπως χρήμα, χώρους έκθεσης των υπηρεσιών και προϊόντων αλλά και υπηρεσίες (Σάρρος, 2018). Τέλος, σε πρόσφατο άρθρο που δημοσίευσε ο καθηγητής του Πανεπιστημίου της Ουτρέχτης Κόεν Φρένκεν αναφέρει με σαφήνεια τον ορισμό της οικονομίας διαμοιρασμού ορίζοντας ότι «Οικονομία Διαμοιρασμού είναι η παραχώρηση από έναν καταναλωτή σε άλλο προσωρινής πρόσβασης σε φυσικά περιουσιακά στοιχεία του τα οποία δεν αξιοποιεί πλήρως (υπάρχει δηλαδή αδρανής δυναμικότητα σε αυτά), πιθανώς για χρήματα» (Παπαπαναγιώτου, 2017).

Στόχος μέσα από τη συγκεκριμένη διπλωματική εργασία είναι η διερεύνηση των επιπτώσεων των βραχυχρόνιων μισθώσεων και της εμφάνισης της οικονομίας διαμοιρασμού στον κλάδο του τουρισμού, στην οικονομία της περιοχής που αναπτύσσεται το φαινόμενο και ποιους μπορεί να βλάψει ή να ωφελήσει στην τοπική κοινωνία. Είναι απαραίτητο να προσδιοριστούν και να αναφερθούν οι επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων στις τιμές των ενοικίων από την εξάπλωση του φαινομένου, καθώς το γεγονός αυτό αφορά το μεγαλύτερο ποσοστό του πληθυσμού που κατοικεί μόνιμα στις περιοχές αυτές. Συγκεκριμένα με την επεξεργασία των υπαρχόντων δεδομένων θα μελετηθεί αρχικά η διαχρονική εξέλιξη του φαινομένου στην Αθήνα και κατά πόσο έχουν αυξηθεί οι κατοικίες για βραχυχρόνια μίσθωση.

Επίσης, είναι βασικό να προσδιοριστεί ο βαθμός συγκέντρωσης των βραχυχρόνιων μισθώσεων αλλά και σε ποιες περιοχές το φαινόμενο είναι εντονότερο στην Αθήνα. Ειδικότερα είναι σημαντικό να αποτυπωθούν οι υποπεριοχές της Αθήνας που συγκεντρώνονται τα συγκεκριμένα καταλύματα και αν οι περιοχές μελέτης Κεραμεικός και Κουκάκι βρίσκονται μέσα σε αυτές. Τέλος, σημαντικό ερώτημα αποτελεί και ποια είναι η ετήσια διακύμανση των βραχυχρόνιων μισθώσεων για το έτος 2018 για τις περιοχές μελέτης, όπου με βάση τα αποτελέσματα θα είναι καλύτερη η εικόνα ανάπτυξης ή μη του φαινομένου στο Κέντρο της Αθήνας.

Στα επόμενα κεφάλαια αναλύονται τα παραπάνω ερωτήματα και γίνεται προσπάθεια κατανόησης της εμφάνισης και εξάρσης του φαινομένου στην Ελλάδα μέσα από το παράδειγμα της Αθήνας και ειδικότερα από υποπεριοχές που επιλέχθηκαν.

Είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι λόγω της εμφάνισης του φαινομένου τα τελευταία έτη, δεν έχει προλάβει να μελετηθεί επαρκώς το συγκεκριμένο φαινόμενο σε διεθνή πόσο μάλλον σε τοπικό επίπεδο, με αποτέλεσμα να υπάρχει σημαντική έλλειψη πηγών και ερευνών γύρω από το συγκεκριμένο θέμα. Για το λόγο αυτό επιλέχθηκε το συγκεκριμένο θέμα, προκειμένου να μελετηθεί το φαινόμενο μέχρι σε ένα επίπεδο. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις και οι οικονομίες διαμοιρασμού που προκύπτουν αποτελούν επίκαιρο θέμα όχι μόνο για την Ελλάδα, αλλά και για άλλες ευρωπαϊκές χώρες, όπου το φαινόμενο είναι εντονότερο. Επιπλέον με τη μελέτη δύο περιοχών της Αθήνας που επιλέχθηκαν θα πραγματοποιηθεί μία σύγκριση μεταξύ αυτών όσο αφορά τον τρόπο και το χρόνο ανάπτυξης, αλλά και τις επιπτώσεις που εμφανίζονται σε κάθε επίπεδο.

## Κεφάλαιο 2: Θεωρητικό πλαίσιο

### 2.1 Οικονομία διαμοιρασμού σε παγκόσμιο επίπεδο και στον αστικό χώρο

Η οικονομία διαμοιρασμού έρχεται να ταράξει την παραδοσιακή δομή της αγοράς όσο αφορά τον τρόπο κατανάλωσης προϊόντων και υπηρεσιών, καθώς επηρεάζονται τα επιχειρηματικά μοντέλα τόσο στην παραγωγή και διανομή, όσο και στην κατανάλωση των αγαθών και υπηρεσιών. Το γεγονός αυτό δίνει τη δύναμη στην οικονομία διαμοιρασμού να ελέγχει και να μετασχηματίζει τον τρόπο με τον οποίο αγοράζουν οι καταναλωτές και πια είδη αγαθών και υπηρεσιών θα προτιμήσουν.

Η οικονομία διαμοιρασμού αφορά την ανταλλαγή προϊόντων και υπηρεσιών έναντι χρηματικού ποσού, μέσω διαδικτυακών πλατφορμών. Στην ανάπτυξη της οικονομίας αυτής σημαντικό ρόλο παίζει η ανάπτυξη της τεχνολογίας, των κοινωνικών μέσων δικτύωσης και η συνεχής αύξηση στην προσβασιμότητα στο διαδίκτυο. Το γεγονός αυτό οδηγεί στη σημερινή εποχή οι περισσότερες ανάγκες να ικανοποιούνται μέσα από τις οικονομίες διαμοιρασμού. Επομένως, οποιαδήποτε συναλλαγή μέσω διαδικτύου χαρακτηρίζεται ως οικονομία διαμοιρασμού. Η ανάγκη και η επιθυμία των καταναλωτών να έχουν ενεργό ρόλο στον τρόπο και έλεγχο της κατανάλωσης, τους ώθησε στη δημιουργία διαδικτυακών πλατφορμών με έκθεση σε αυτά ανεκμετάλλετους πόρους και περιουσιακά στοιχεία. Η ανάπτυξη της οικονομίας αυτής αποτελεί μία διαφορετική οικονομική δραστηριότητα που αλλάζει την καταναλωτική αγορά. Συγκεκριμένα οι παράγοντες που ώθησαν στην ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού και ομαδοποιούνται σε τέσσερις κατηγορίες με βάση τον Finley, που είναι οι κοινωνικοί, οι οικονομικοί, οι τεχνολογικοί και οι περιβαλλοντικοί. (Γκούρλιας, 2018 & Τάπης, 2017 & Grant Thornton, 2015)

Η οικονομία διαμοιρασμού εμφανίστηκε αρχικά λόγω κοινωνικών παραγόντων, καθώς λόγω της οικονομικής κρίσης οι άνθρωποι άρχισαν να ψάχνουν εναλλακτικές και οικονομικές μορφές κατανάλωσης, καθώς επίσης αναπτύχθηκε και το αίσθημα της συλλογικότητας. Επίσης, η αύξηση της αστικοποίησης και ο σύγχρονος τρόπος ζωής ώθησαν στην κατασκευή ηλεκτρονικών πλατφορμών. Λόγω μεγέθυνσης και πύκνωσης του πληθυσμού στα αστικά κέντρα δημιουργήθηκε η ανάγκη για εξοικονόμηση των πόρων και την χρήση μόνο των απαραίτητων αγαθών. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα να αλλάξουν τα κοινωνικά πρότυπα ως προς τους τρόπους κατανάλωσης αγαθών και υπηρεσιών (Σάρρος, 2018). Οι άνθρωποι άρχισαν να μοιράζονται και να δανείζονται μεταξύ τους προϊόντα και υπηρεσίες, όπως βιβλία ακόμη και τα αυτοκίνητά τους.

Στη συνέχεια έρχονται οι οικονομικοί παράγοντες, οι οποίοι ενίσχυσαν την οικονομία διαμοιρασμού. Η παγκόσμια οικονομική κρίση που ξεκίνησε περίπου το 2008, επηρέασε σε αρκετά μεγάλο βαθμό τις συνήθειες και τις ανάγκες των καταναλωτών, οι οποίοι πλέον αναζητούν αγαθά και υπηρεσίες ποιοτικά και σε προσιτές τιμές για τα νέα πλέον δεδομένα στην αγορά, κάνοντας επιλεκτικές αγορές. Λόγω της παγκόσμιας

οικονομικής κρίσης αυξήθηκαν τα ποσοστά ανεργίας, με αποτέλεσμα να μειωθεί αισθητά η αγοραστική δύναμη των καταναλωτών. Το γεγονός αυτό έδωσε ώθηση στη δημιουργία νέων μορφών απασχόλησης και επιχειρηματικότητας. Στο σημείο αυτό έρχεται και η ανάπτυξη πλατφορμών στο διαδίκτυο, μία εναλλακτική αγορά, όπου ο καταναλωτής έχει τη δυνατότητα να αγοράσει μέσω διαδικτύου τα προϊόντα και τις υπηρεσίες που επιθυμεί και μάλιστα σε χαμηλότερες τιμές. Η μείωση των εισοδημάτων οδήγησε τους ανθρώπους στο να εκμεταλλευτούν τα περιουσιακά τους στοιχεία προκειμένου να τα αυξήσουν (Τάπης, 2017 & Κασκουλάκη, 2017 & Grant Thornton, 2015). Ένα σύγχρονο παράδειγμα που απασχολεί τα τελευταία χρόνια είναι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων, όπου οι ιδιοκτήτες διαθέτουν τα ακίνητα αντί για μακροχρόνια σε βραχυχρόνια ενοικίαση, με αποτέλεσμα να κερδίζουν περισσότερο εισόδημα.

Η τεχνολογική πρόοδος έπαιξε πρωταρχικό και καθοριστικό ρόλο στην ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού. Όπως αναφέρεται και σε προηγούμενα κεφάλαια, η οικονομία διαμοιρασμού αφορά τις οικονομίες που αναπτύσσονται και εξελίσσονται μέσω του διαδικτύου. Η ανάπτυξη και εξάπλωση του διαδικτύου κατάφερε να συνδέσει τους ανθρώπους σε παγκόσμιο επίπεδο και έφερε αλληλεπιδράσεις μεταξύ αυτών επηρεάζοντας τον τρόπο ζωής και κατ' επέκταση τον τρόπο κατανάλωσης. Με βάση το παραπάνω γεγονός δίνεται η ευκαιρία στους καταναλωτές να γίνουν ουσιαστικά επιχειρηματίες διαχειρίζοντας τα προσωπικά και τα περιουσιακά τους στοιχεία, όπως για παράδειγμα να προωθούν για βραχυχρόνια ενοικίαση τα ακίνητά τους (Grant Thornton, 2015). Το *ridesharing* αποτελεί ένα παράδειγμα που απασχολεί επίσης, καθώς μέσω της τεχνολογίας έχουν τη δυνατότητα τα άτομα που είναι γραμμένα στην εφαρμογή να καλούν ταξί και να ξέρουν και τον οδηγό και το όχημα με τις πινακίδες του οχήματος.

Τέλος, θετικά αποτελέσματα φαίνεται να έχει η ανάπτυξη της τεχνολογίας και του διαμοιρασμού όσο αφορά το περιβάλλον και τους φυσικούς πόρους. Είναι παγκοσμίως γνωστό και σύμφωνα με μελέτες ότι οι φυσικοί πόροι μειώνονται με γρήγορους ρυθμούς και με την αύξηση του πληθυσμού θα δημιουργηθεί σοβαρό πρόβλημα στο μέλλον. Μέσω της τεχνολογίας και ειδικότερα της ανάπτυξης του διαδικτύου οι καταναλωτές έχουν ευαισθητοποιηθεί και προσπαθούν με διάφορους τρόπους να ανακυκλώνουν προσωπικά αντικείμενα (πχ: βιβλία, ρούχα κ.α.), αλλά και περιουσιακά (πχ: οχήματα, ακίνητα). Μέσω διαδικτυακών πλατφορμών δίνεται οι ευκαιρία στους καταναλωτές να μοιράζονται και να επαναχρησιμοποιούν αγαθά και υπηρεσίες. Τρανταχτό παράδειγμα αποτελεί το *ride-sharing* και αφορά μία υπηρεσία που βασίζεται στην οικονομία διαμοιρασμού και παρουσιάζει ραγδαία ανάπτυξη στο χώρο των μετακινήσεων. Στόχος των εταιρειών που ασχολούνται με τις υπηρεσίες αυτές είναι προστασία του περιβάλλοντος, καθώς δίνεται η δυνατότητα κοινοχρησίας οχημάτων. Με την υπηρεσία αυτή ο χρήστης μπορεί να μοιραστεί το όχημά του ή μεταβεί σε κάποιο αντίστοιχο όχημα με μικρό κόστος και να μετακινηθεί σε κοντινές ή ακόμη και μακρινές περιοχές. Η διαδικασία πραγματοποιείται από ειδικές εφαρμογές που έχει η κάθε εταιρεία που ασχολείται με το συγκεκριμένο φαινόμενο.

Οι πιο γνωστές εταιρείες είναι οι Uber, Lyft, my Taxi κ.α. (Κατής, 2017) Στην Ελλάδα για παράδειγμα υπάρχει η υπηρεσία Uber Taxi Greece που εξυπηρετεί προς το παρόν μόνο στην πόλη της Αθήνας. Ουσιαστικά η Uber συνδέει τους οδηγούς ταξί με τους πελάτες κατευθείαν με μία εφαρμογή. Ο πελάτης έχει τη δυνατότητα μέσα από την εφαρμογή να επιλέξει το ταξί και τον οδηγό που θέλει, καθώς υπάρχουν βαθμολογίες και να γνωρίζει το ταξί που θα πάει να τον παραλάβει και του παρέχεται η δυνατότητα να πληρώσει με κάρτα, αφού τα ταξί διαθέτουν POS και PayPal, κάτι που στα κανονικά ταξί δεν υφίσταται (Uber, 2019).

Η αύξηση της αστικοποίησης και η παγκόσμια οικονομική κρίση που έπληξε το μεγαλύτερο ποσοστό του πληθυσμού, οδήγησαν στην αλλαγή των καταναλωτικών προτύπων και συνηθειών, που αφορούν την ποιότητα και την τιμή των αγαθών και υπηρεσιών, με τους καταναλωτές να είναι περισσότερο επιλεκτικοί στα καταναλωτικά προϊόντα. Το φαινόμενο αυτό είχε και σαν αποτέλεσμα την ανάπτυξη και αύξηση της μικροεπιχειρηματικότητας και τις ευέλικτες μορφές απασχόλησης. (Κατσουλάκη, 2017). Με την εμφάνιση της οικονομικής κρίσης οι άνθρωποι προσπάθησαν να εκμεταλλευτούν οτιδήποτε είχαν στην κατοχή τους, προκειμένου να έχουν ένα επιπλέον εισόδημα. Αυτό οδήγησε στη διάθεση ακινήτων για ενοικίαση με βραχυχρόνιες μισθώσεις, μέσω συγκεκριμένων πλατφορμών (πχ: πλατφόρμα AirBnB).

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις όπως και το ride-sharing που προαναφέρθηκε παραπάνω που εμφανίστηκαν τα τελευταία χρόνια αποτέλεσαν τη βάση για την μεγάλη και ανοδική ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού. Σε κάθε χώρα και πόλη τα φαινόμενα και οι υπηρεσίες αυτές εμφανίζονται με διαφορετική ένταση και σε διαφορετικό χρονικό διάστημα.

Πιο συγκεκριμένα και όσο αφορά τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων είχαν σαν αποτέλεσμα να πληγεί αρκετά ο τομέας του τουρισμού που αφορούσε τα ξενοδοχεία και τα καταλύματα, καθώς έχουν πλέον να ανταγωνιστούν κατοικίες με βραχυχρόνια μίσθωση. Για το λόγο αυτό, στις περιοχές εμφάνισης και έξαρσης του φαινομένου η πολιτεία αναγκάστηκε να μεταποιήσει και να προσαρμόσει στα νέα δεδομένα το θεσμικό και νομικό πλαίσιο, καθώς οι μακροχρόνιες μισθώσεις μετατράπηκαν σε βραχυχρόνιες, προκειμένου να τις περιορίσει προφυλάσσοντας τις επιχειρήσεις του κλάδου του τουρισμού που αφορούν τα καταλύματα. Το βασικό θέμα που προέκυψε ήταν ο τρόπος φορολόγησης στα έσοδα που προκύπτουν από τα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης. Λόγω της πρόσφατης εμφάνισης και έξαρσης του φαινομένου των βραχυχρόνιων μισθώσεων και κατ' επέκταση της μεγάλης ανάπτυξης της οικονομίας διαμοιρασμού τα ζητήματα και προβλήματα που έχουν εμφανιστεί σε ορισμένες πόλεις δεν έχουν προλάβει να μελετηθούν επαρκώς σε διεθνή επίπεδο (Γκούρλιας, 2018).

Η οικονομία διαμοιρασμού έχει παρουσιάσει μεγάλη άνθηση από τον τομέα της διαμονής και στέγασης, αλλά και των μετακινήσεων και έχει αναπτυχθεί σε περιοχές και πόλεις όπου η τουριστική ζήτηση είναι αυξημένη και αποτελεί βασική πηγή της

τοπικής οικονομίας. Από την άλλη πλευρά έχει παρατηρηθεί ο «εκφυλισμός» της οικονομίας διαμοιρασμού, ως κάτι πιο επαγγελματικό και οργανωμένο. Παραδείγματος χάρι το AirBnB ξεκίνησε ως μία πλατφόρμα η οποία έδινε τη δυνατότητα στους ιδιοκτήτες ακινήτων που είχαν ανάγκη για επιπλέον εισόδημα να διαθέτουν ένα αχρησιμοποίητο δωμάτιο του σπιτιού τους, ή ακόμα και ολόκληρη την κατοικία προς ενοικίαση για μικρό χρονικό διάστημα. Πλέον το προφίλ των ιδιοκτητών των ακινήτων έχει αλλάξει και έχει μετατραπεί σε κερδοφόρες επιχειρήσεις, καθώς πίσω από τα ακίνητα που διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση βρίσκονται άτομα που διαχειρίζονται πολλά ακίνητα, ακόμα και εταιρείες. Με την αλλαγή αυτή τα κράτη στα οποία εμφανίσαν το φαινόμενο αυτό αναγκάστηκαν να δημιουργήσουν καινούριο νομοθετικό πλαίσιο που να αφορά την ρύθμιση, τον περιορισμό και τη φορολογία των ακινήτων αυτών. Είναι ιδιαίτερα σημαντικό να αναφερθεί ότι πλέον τα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης προσφέρουν σχεδόν ίδιες υπηρεσίες με τις ξενοδοχειακές μονάδες και έχουν διαφορετικό τρόπο αντιμετώπισης από τα κράτη. Επίσης, παράδειγμα στην κατάσταση αυτή αποτελεί και το ride-sharing, όπου πλέον ο οδηγός ταξί δεν μοιράζεται το όχημά του, αλλά δουλεύει ουσιαστικά ο επαγγελματίας οδηγός.

### 2.1.1 Θετικές και αρνητικές επιπτώσεις της οικονομίας διαμοιρασμού

Η άνθηση της οικονομίας διαμοιρασμού έχει επιφέρει ορισμένες θετικές και αρνητικές επιπτώσεις στην κοινωνία και συγκεκριμένα στους καταναλωτές, τις επιχειρήσεις, στον εργασιακό τομέα, ακόμη και στο περιβάλλον και γενικότερα στην οικονομία μιας χώρας.

Αρχικά, όσον αφορά τον καταναλωτή η οικονομία διαμοιρασμού του προσφέρει χαμηλότερο κόστος στις συναλλαγές που πραγματοποιεί μέσω διαδικτύου, καθώς οι καταναλωτές μπορούν να έχουν στη διάθεσή τους οποιαδήποτε υπηρεσία ή αγαθό επιθυμούν από τη ζήτηση κατευθείαν στην κατανάλωση, χωρίς διαμεσολαβητές (πχ. καταστήματα), όπου τα έξοδα είναι περισσότερα. Επίσης, ο καταναλωτής εξοικονομεί χρόνο στην καθημερινότητά του, καθώς του παρέχεται η δυνατότητα να πραγματοποιήσει από αγορές προϊόντων, υπηρεσιών ακόμη και πληρωμές λογαριασμών μέσω του διαδικτύου, χωρίς να χρειάζεται να επισκεφτεί κάποιο κατάστημα. Τέλος, ο καταναλωτής μέσω του διαδικτύου έχει περισσότερες επιλογές άμεσα και ξεκούραστα από την οικία του ή από οποιοδήποτε μέρος βρίσκεται τη στιγμή που το θέλει, χωρίς να χρειάζεται να αναζητά αυτό που επιθυμεί από κατάστημα σε κατάστημα και πολλές φορές σε μακρινές περιοχές. Επιπλέον τους παρέχεται η δυνατότητα να έχουν άμεση πρόσβαση σε αγαθά και υπηρεσίες που παλαιότερα δεν μπορούσαν, λόγω υψηλού κόστους. Πιο αναλυτικά και συγκεκριμένα για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων μέσω διαδικτυακών πλατφορμών δίνεται η δυνατότητα στους τουρίστες που δεν έχουν μεγάλη οικονομική άνεση να βρουν κατάλυμα με χαμηλότερο κόστος στον προορισμό που επιθυμούν. Τέτοιου είδους τουρίστες είναι κυρίως οι νέοι όπου έχουν χαμηλό εισόδημα, αλλά και για τους

υψηλόμισθους αποτελεί έναν εναλλακτικό τρόπο ταξιδιού και καταλύματος (Δούφου, 2018).

Η οικονομία διαμοιρασμού βοήθησε και στον εργασιακό τομέα, αλλά και την οικονομική κατάσταση ορισμένων ατόμων με διαφορετικό τρόπο. Μέσα από τις διαδικασίες αυτές δημιουργήθηκαν νέες θέσεις εργασίας και άνεργοι απέκτησαν εισόδημα προσφέροντας αγαθά και υπηρεσίες. Πλέον αρκετοί άνθρωποι ψάχνουν εναλλακτικούς τρόπους για να έχουν εισόδημα. Μία καινοτόμα ιδέα και κατασκευή μιας εφαρμογής που λειτουργεί μέσω του διαδικτύου μπορεί να προσφέρει εργασία και εισόδημα όχι μόνο στον κατασκευαστή, αλλά και σε άλλα άτομα κατά την ανάπτυξη και υλοποίηση μιας ιδέας.

Οι δραστηριότητες που αναπτύχθηκαν με βάση την οικονομία αυτή έδωσαν την ευκαιρία σε άτομα να αποκτήσουν ένα επιπλέον εισόδημα έχοντας οικονομικό όφελος παρέχοντας προϊόντα και υπηρεσίες. Σημαντικό παράδειγμα αποτελεί η διάθεση περιουσιακών στοιχείων και συγκεκριμένα ακινήτων μέσα από βραχυχρόνιες μισθώσεις. Έχει τη δυνατότητα να προσφέρει αντικείμενα που δεν χρειάζεται έναντι χρηματικού ποσού που επιθυμεί ο ίδιος, απευθυνόμενος σε μεγαλύτερο κοινό, αφού οι συναλλαγές γίνονται μέσω διαδικτύου.

Επιπλέον, σημαντική ήταν η συμβολή της οικονομίας διαμοιρασμού στην καινοτομία, καθώς συνέβαλε στη δημιουργία νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και ιδεών. Για να υλοποιηθεί μία ιδέα χρειάζεται να συνεργαστούν άτομα πολλών ειδικοτήτων τις περισσότερες φορές και ιδικά στο χώρο των επιχειρήσεων, καθώς για να υλοποιηθεί μία ιδέα πρέπει να πραγματοποιηθεί έρευνα και στην συνέχεια να προωθηθεί και αναπτυχθεί.

Όπως ήταν αναμενόμενο η ανάπτυξη του φαινομένου δεν είχε μόνο θετικές, αλλά και αρνητικές επιπτώσεις. Η ανάπτυξη της αγοροπωλησίας μέσω διαδικτύου μείωσε τη ζήτηση και κατανάλωση από τα καταστήματα, αφού πλέον μεγάλο ποσοστό των καταναλωτών καλύπτει τις ανάγκες του μέσω διαδικτυακών πλατφορμών. Μπορεί από τη μία να δημιουργήσει καινούριες θέσεις εργασίας, αλλά από την άλλη αρκετά καταστήματα αναγκάστηκαν να κλείσουν, λόγω μειωμένης ζήτησης και οι ιδιοκτήτες να μείνουν χωρίς δουλειά.

Αντίκτυπο είχε και στα έσοδα του κράτους με μείωση αυτών λόγω φοροδιαφυγής. Με την είσοδο των ακινήτων που ενοικιάζονται για βραχυχρόνια μίσθωση στο χώρο της στέγασης, πραγματοποιήθηκαν αναγκαστικές αλλαγές στα θεσμικά και νομοθετικά πλαίσια των κρατών που το φαινόμενο έχει έξαρση και η κατάσταση είναι ανεξέλεγκτη. Αρκετές χώρες προχώρησαν στην αλλαγή του θεσμικού πλαισίου που αφορά τη φορολόγηση, καθώς από απλή παραχώρηση δωματίων και ακινήτων έναντι χρηματικού ποσού για αύξηση εισοδήματος από ιδιοκτήτες που είχαν ανάγκη μετατράπηκε σε οργανωμένη εκμετάλλευση ακινήτων από φυσικά πρόσωπα και εταιρείες. Η ανεξέλεγκτη εξάπλωση αυτών των πρακτικών και η αδυναμία εποπτείας από το κράτος, λόγω της φύσης του διαδικτύου και του μη επαρκούς θεσμικού



πλαίσιου για τις εκάστοτε πλατφόρμες έφερε σοβαρά προβλήματα σε πολλούς τομείς μιας κοινωνίας.

Ένα άλλο θέμα που αφορά το κράτος είναι η διαχείριση των βραχυχρόνιων μισθώσεων που αναπτύχθηκαν μέσω πλατφορμών, όπου λόγω μη επαρκών θεσμικών πλαισίων οι ιδιοκτήτες ακινήτων ενοικιάζουν τα σπίτια τους βραχυχρόνια όπως τα ξενοδοχεία χωρίς να έχουν μεγάλες φορολογικές υποχρεώσεις λόγω των μειωμένων υπηρεσιών που προσφέρουν. Αυτό έχει και ως αποτέλεσμα να υπάρχουν αρνητικές επιπτώσεις που θα αναλυθούν περισσότερο σε επόμενο κεφάλαιο (Κεφάλαιο 3) και στον τομέα του τουρισμού.

Επίσης, υπάρχουν και περιβαλλοντικές επιπτώσεις λόγω της ανάπτυξης και εξάπλωσης της οικονομίας διαμοιρασμού. Για παράδειγμα η οικονομία διαμοιρασμού που αφορά τα αυτοκίνητα και την κοινή χρήση και δανεισμό αυτών, υποστηρίχθηκε ότι βοήθησε στη μείωση του κυκλοφοριακού φόρτου και κατ' επέκταση και μείωση ρύπων. Σύμφωνα όμως με έρευνες η αύξηση κοινής χρήσης οχημάτων που έχουν ευκολότερη και φθηνότερη πρόσβαση αύξησε τις μετακινήσεις με οχήματα και μείωσε τις μετακινήσεις με τα μέσα μαζικής μεταφοράς (Grant Thornton, 2015).

Ακόμη, σημαντικό αρνητικό αντίκτυπο είναι η άνοδος των ενοικίων και των αξιών γης, λόγω των βραχυχρόνιων μισθώσεων των ακινήτων. Οι Έλληνες λόγω της οικονομικής κρίσης, υψηλής φορολογίας, μείωση του εισοδήματος και έλλειψη ρευστού στράφηκε στην ενοικίαση κατοικίας παρά στην αγορά ακινήτου και η κατάσταση αυτή συνεχίζεται μέχρι και σήμερα. Το γεγονός όμως της εμφάνισης των βραχυχρόνιων μισθώσεων τα τελευταία χρόνια οι τιμές των ενοικίων έχω εκτοξευτεί στα ύψη, καθώς οι κατοικίες για μακροχρόνια ενοικίαση έχουν μειωθεί αρκετά, καθώς τα περισσότερα πλέον ακίνητα διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση. Για το λόγο αυτό, λόγω αυξημένης ζήτησης και περιορισμένο αριθμό ακινήτων μακροχρόνιας μίσθωσης οι τιμές των ενοικίων έχουν αυξηθεί σε μεγάλο βαθμό, με το κέντρο της Αθήνας να έχει τα υψηλότερα ενοίκια σε σχέση με την υπόλοιπη Ελλάδα. Παρατηρήθηκε επίσης ότι ενώ οι περιοχές του κέντρου της Αθήνας δεν εμφάνισαν μείωση των ενοικίων σε περιφερειακές περιοχές παρατηρήθηκε μικρή μείωση των ενοικίων όπως στον Πειραιά, στα Σπάτα, στην Παιανία και στη Νέα Μάκρη. Αντίστοιχα και στη Θεσσαλονίκη τα ενοίκια σημείωσαν μεγάλη άνοδο στις περιοχές του Ιστορικού κέντρου, στην Αγία Τριάδα, στις Συκιές, στην Μαρτίου, στη Νέα Παραλία και στη Δόξα, ενώ πτώση είχαν οι περιοχές Ντεπώ και Βασιλικά (Σούκη, 2019). Γενικότερα οι μεταβολές στις τιμές των ενοικίων επηρέασαν σημαντικά τη ζωή των κατοίκων μιας πόλης οι οποίοι αναγκάστηκαν να αλλάξουν και περιοχές κατοικίας προκειμένου να βρουν στέγη σε πιο προσιτές και σε φυσιολογικό επίπεδο για τα δεδομένα της Ελλάδας τιμές ενοικίων.

Τέλος, σημαντικό ζήτημα για την κοινωνία είναι η έκθεση των προσωπικών δεδομένων στο διαδίκτυο, όπου η πρόσβαση είναι άμεση και σε μεγάλο ποσοστό. Ακόμη, τα αγαθά και οι υπηρεσίες που προσφέρονται σε διαδικτυακές πλατφόρμες

δεν μπορούν να ελεγχθούν για την ποιότητά τους από τον καταναλωτή (Τάπης, 2018 & Grant Thornton, 2015).

### 2.1.2 Ιστορική εξέλιξη της οικονομίας διαμοιρασμού

Είναι γνωστό μέσα από την ιστορία ότι ο άνθρωπος σε παλαιότερες εποχές όταν ακόμα δεν κατοικούσε σε μόνιμες περιοχές και ζούσε σε νομάδες μετακινούνταν από μέρος σε μέρος. Το γεγονός αυτό δεν του έδινε τη δυνατότητα να έχει και να μεταφέρει πράγματα που δεν χρειαζόταν. Έτσι χρησιμοποιούσε αγαθά και όταν δεν τα χρειαζόταν άλλο τα αντάλλαζε με άλλα αντικείμενα δημιουργώντας ένα πρωταρχικό στάδιο της οικονομίας διαμοιρασμού. Μέσα από τον τρόπο ζωής των ανθρώπων τότε μπορεί να θεωρηθεί ότι από τότε ξεκίνησε η οικονομία διαμοιρασμού φυσικά μέσω προσωπικής και άμεσης επαφής των ανθρώπων, αφού αντάλλαζαν τα αγαθά τους. Αργότερα, όταν οι άνθρωποι οργανώθηκαν σε κοινωνίες και εγκαταστάθηκαν σε μόνιμες περιοχές ξεκίνησαν να μοιράζονται και να δανείζονται προϊόντα και υπηρεσίες μεταξύ τους για να καλύπτουν τις ανάγκες τους. Έπειτα, με την εμφάνιση της τεχνολογίας και συγκεκριμένα του διαδικτύου οι δραστηριότητες αυτές μετατράπηκαν από προσωπικές σε ανώνυμες, αφού πλέον μέσω του διαδικτύου έρχεται ο άνθρωπος σε έμμεση επαφή χωρίς να γνωρίζει ο ένας τον άλλο, μεταβαίνοντας στο στάδιο της οικονομίας διαμοιρασμού μέσω του διαδικτύου. Με την δημιουργία ηλεκτρονικών πλατφορμών οι συναλλαγές και οι δραστηριότητες αυτές ανέπτυξαν με γρήγορους ρυθμούς την οικονομία διαμοιρασμού και έδωσαν τη δυνατότητα στον άνθρωπο να έρχεται σε επαφή μέσω διαδικτύου σε παγκόσμιο επίπεδο (Γκούρλιας, 2018). Ιστορικά το φαινόμενο της οικονομίας διαμοιρασμού μέσω του διαδικτύου εμφανίστηκε το 1995, όταν κατασκευάστηκε η διαδικτυακή πλατφόρμα eBay, όπου δόθηκε η δυνατότητα στους καταναλωτές να πραγματοποιούν αγοροπωλησίες με προσωπικά αγαθά που είχαν στην κατοχή τους και δεν τα ήθελαν. Μετά την μαζική χρήση και γρήγορη εξάπλωση της χρήσης της συγκεκριμένης διαδικτυακής πλατφόρμας που αφορούσε προσωπικά αντικείμενα, κατασκευάστηκαν και άλλες πλατφόρμες που αφορούσαν αγαθά και υπηρεσίες και άλλων οικονομικών κλάδων, όπως του πρωτογενή, δευτερογενή και τριτογενή τομέα. Για τους κλάδους αυτούς έχουν κατασκευαστεί συγκεκριμένες πλατφόρμες που δίνουν την δυνατότητα στον επισκέπτη να δώσει ή να πάρει αγαθά και υπηρεσίες (Κατσουλάκη, 2017 & Grant Thornton, 2015).

Συγκεκριμένες ορισμένες βασικές πλατφόρμες οικονομίας διαμοιρασμού είναι η AirBnB Couchsurfing, HomeAway και Booking που δραστηριοποιούνται στο χώρο της φιλοξενίας. Αντίθετα η Uber και η ελληνική Car2go προσφέρει υπηρεσίες στο χώρο των μετακινήσεων που προσφέρει ανταλλαγή υπηρεσιών μεταξύ των μελών και το eBay που έχει να κάνει με την πώληση μεταχειρισμένων ειδών.

## 2.2 Νομοθετικό πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού στον ευρωπαϊκό χώρο

Η οικονομία διαμοιρασμού στον ευρωπαϊκό χώρο δεν έχει μελετηθεί επαρκώς, καθώς τα τελευταία χρόνια γίνονται προσπάθειες σε ακαδημαϊκό επίπεδο κατανόησης και ορισμού του συγκεκριμένου φαινομένου. Προς το παρόν δεν υπάρχει κάποιο δεδομένο νομικό και φορολογικό πλαίσιο από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Γκούρλιας, 2018). Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων είναι αυτές που ανέπτυξαν περισσότερο την οικονομία διαμοιρασμού αποτελώντας ένα καινοτόμο φαινόμενο που όπως ήταν λογικό δεν υπάρχει συγκεκριμένη νομοθεσία. Το γεγονός αυτό βοήθησε την εταιρεία της AirBnB που αποτελεί τη μεγαλύτερη και πιο διαδεδομένη σε βραχυχρόνιες μισθώσεις να επεκταθεί με γρήγορους ρυθμούς. Αυτό οδηγεί την Ευρώπη στο να έρχεται αντιμέτωπη με ζητήματα που αφορούν τον ανταγωνισμό με τον ξενοδοχειακό κλάδο, τα μειωμένα κρατικά έσοδα, την προστασία των καταναλωτών, αλλά και την προώθηση της καινοτομίας και της επιχειρηματικότητας. Με βάση τα παραπάνω είναι κατανοητό το ποσοστό δυσκολίας στην δημιουργία ενός επαρκούς νομοθετικού πλαισίου τόσο όχι μόνο σε ευρωπαϊκό αλλά και σε παγκόσμιο επίπεδο (Τάπης, 2018).

### 2.2.1 Νομικό, φορολογικό πλαίσιο και προϋποθέσεις βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Ελλάδα στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού

Η οικονομία διαμοιρασμού εμφανίστηκε στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια λόγω της εμφάνισης των βραχυχρόνιων μισθώσεων των ακινήτων, με την ανάπτυξη αυτών λόγω ζήτησης από τους τουρίστες και την οικονομικής κρίσης που οδήγησε αρκετούς πολίτες στην αύξηση του εισοδήματός τους. Πρόκειται για ένα φαινόμενο που αναπτύσσεται με αρκετά γρήγορους ρυθμούς και απασχολεί ολοένα και περισσότερο τόσο σε ερευνητικό επίπεδο από τους ακαδημαϊκούς όσο και σε πολιτικό λόγω φορολογικών και άλλων ζητημάτων που προκύπτουν (Γκούρλιας, 2018).

Με την εμφάνιση αυτής της νέας μορφής βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων από ιδιώτες, αλλά και ψηφιακών πλατφορμών, ήταν αναμενόμενη και η θέσπιση νομικών πλαισίων για τη διαχείριση αυτών στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού και στην Ελλάδα, όπου η πρώτη προσπάθεια φορολόγησης έγινε το 2016. Τα άρθρα αυτά είναι το άρθρο 111 του Ν. 4446/2016, το οποίο τροποποιήθηκε με το άρθρο 36 του Ν. 4465/2017 και αντικαταστάθηκε από τα άρθρα 83 και 84 του Ν. 4472/2017. Από τη στιγμή που οι μισθώσεις αυτές δεν δημιουργούν επιπλέον υπηρεσίες, από νομικής πλευράς αποτελούν ειδική κατηγορία αστικών μισθώσεων. Αυτό σημαίνει ότι οποιοδήποτε φυσικό ή νόμιμο πρόσωπο έχει τη δυνατότητα να χρησιμοποιήσει οποιαδήποτε κατοικία του ανήκει ως προσωρινή επί πληρωμή. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις αυτής της μορφής διαφέρουν από τα τουριστικά καταλύματα οποιασδήποτε μορφής, καθώς δεν αποτελούν επιχειρηματική δραστηριότητα, αλλά ανταλλαγή υπηρεσιών επί πληρωμή. Όσο αφορά το φορολογικό πλαίσιο, τα έσοδα που αποκτά το νομικό πρόσωπο είναι από ακίνητη περιουσία και χαρακτηρίζονται ως

εισοδήματα από ακίνητη περιουσία, με αποτέλεσμα να εφαρμόζεται το άρθρο 39 και της παρ. 4 του άρθρου 40 του Ν. 4172/2013, από τη στιγμή που τα ακίνητα είναι επιπλωμένα και δεν παρέχεται καμία άλλη υπηρεσία στον επισκέπτη. Σε περίπτωση που παρέχονται και άλλες υπηρεσίες αυτόματα το εισόδημα φορολογείται, αφού πλέον το ακίνητο θεωρείται ως τουριστικό κατάλυμα, αποτελώντας επιχειρηματική δραστηριότητα (Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων).

Στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού υπήρξαν ορισμένες προϋποθέσεις για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων, που αφορούν τα ακίνητα που μπορούν χρησιμοποιηθούν για εκμίσθωση. Επομένως ως ακίνητο νοείται το διαμέρισμα, οι μονοκατοικίες, τα δωμάτια εντός διαμερίσματος ή μονοκατοικιών και οποιαδήποτε μορφή κτηρίου, η οποία μπορεί να λειτουργήσει αυτοτελή (Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων). Η βραχυχρόνια μίσθωση του ακινήτου που γίνεται μέσω ψηφιακών πλατφορμών είναι για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα μικρότερο του ενός έτους. Επίσης, ο διαχειριστής του ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι υποχρεωμένος να το δηλώσει στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» τηρούμενο από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημόσιων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.). Τέλος, το εισόδημα που προκύπτει από τέτοιες δραστηριότητες φορολογείται με βάση της κλίμακας φορολόγησης εισοδήματος από ακίνητη περιουσία. Σε περίπτωση που ο μισθωτής προσφέρει υπηρεσίες πέραν του ακινήτου όπως για παράδειγμα εστίαση, τότε φορολογείται ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα όπως τα ξενοδοχεία (Τάπης, 2018).

Όσο περνάει ο καιρός η κυβέρνηση στην Ελλάδα προσπαθεί με κάθε τρόπο να διαχειριστεί το φαινόμενο των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Για το λόγο αυτό εξετάζει μια σειρά από περιορισμούς που θα αφορούν τα φυσικά πρόσωπα, αλλά και τους επαγγελματίες που διαχειρίζονται μεγάλο αριθμό ακινήτων. Συγκεκριμένα τα υπουργία Οικονομικών, Εργασίας και Τουρισμού θα πρέπει να πάρουν μία κοινή απόφαση και μέτρα για το φαινόμενο. Η απόφαση που εξετάζεται θα προβλέπει συγκεκριμένο αριθμό ακινήτων που θα ανήκουν σε ένα φυσικό πρόσωπο ή επαγγελματία, συγκεκριμένο αριθμό διανυκτερεύσεων, αλλά και συγκεκριμένα όρια στα εισοδήματα των διαχειριστών των ακινήτων. Οι περιορισμοί αυτοί δεν θα ισχύουν για όλη την Ελλάδα αλλά για συγκεκριμένες περιοχές όπου κινδυνεύει ο θεσμός της κατοικίας. Η διάταξη αυτή, η οποία δεν έχει τεθεί ακόμα σε ισχύ προβλέπει ορισμένους περιορισμούς. Συγκεκριμένα κάθε δικαιούχος που έχει φορολογικό μητρώο εισοδήματος θα έχει τη δυνατότητα να κατέχει μέχρι δύο ακίνητα και όχι παραπάνω και η μίσθωση των ακινήτων δεν θα επιτρέπεται για περισσότερες από 90 ημέρες ανά έτος. Αντίθετα τα νησιά που έχουν λιγότερους από 10.000 κατοίκους θα έχουν τη δυνατότητα να μισθώνουν τα ακίνητά τους μέχρι 60 ημέρες ανά έτος. Τέλος, η διάταξη αυτή αναφέρει ότι για να υπάρξει μίσθωση ενός ακινήτου πάνω από 90 και 60 μέρες αντίστοιχα το εισόδημα δεν θα πρέπει να ξεπερνά τις 12.000 ευρώ ανά έτος. Σε περίπτωση που εφαρμοστεί η διάταξη αυτή το μεγαλύτερο πρόβλημα θα το έχουν οι επαγγελματίες οι οποίοι διαχειρίζονται μεγάλο

αριθμό ακινήτων, καθώς δεν θα μπορούν να ενοικιάζουν μεγάλο αριθμό διαμερισμάτων σε πολυκατοικίες (Καθημερινή, 2019).

Γίνονται πλέον σε παγκόσμιο επίπεδο, αλλά και σε ευρωπαϊκό μεγάλες προσπάθειες, προκειμένου να ρυθμιστεί η οικονομία. Οι νέες μορφές οικονομίας όπως αυτή του διαμοιρασμού, που μελετάται στη συγκεκριμένη διπλωματική, δημιουργεί ουσιαστικά και νέα γεωγραφία στην οικονομική δραστηριότητα, η οποία πλέον αρχίζει και μεταφέρεται από πραγματικό σε εικονικό χώρο μέσω του διαδικτύου, αφού πλέον οι συναλλαγές πραγματοποιούνται μέσα από αυτό. Επίσης, οι οικονομικές δραστηριότητες εξελίσσονται και ελέγχονται μέσω διαδικτύου και ξεφεύγουν από τα όρια ενός κράτους και επεκτείνονται σε παγκόσμιο επίπεδο.

Η εμφάνιση και ταχεία ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού μέσω των βραχυχρόνιων μισθώσεων των ακινήτων, έπαιξε καθοριστικό ρόλο στην αλλαγή και διαφοροποίηση της γεωγραφίας που αφορά την παραγωγή / προσφορά και την κατανάλωση / ζήτηση των αγαθών και υπηρεσιών. Η πολιτική που ακολουθούν οι περισσότερες πόλεις της Ευρώπης που αφορά το νομοθετικό πλαίσιο είναι η δημιουργία ενός αποδοτικού συστήματος που θα περιορίσει την εξάπλωση της ζήτησης καταλυμάτων και κατ' επέκταση και την προσφορά καταλυμάτων μέσω διαδικτυακών πλατφορμών. Για παράδειγμα ορισμένες πόλεις έχουν εισάγει περιορισμούς στα νομοθετικά πλαίσια, όπου περιορίζουν τις διανυκτερεύσεις στις βραχυχρόνιες μισθώσεις (πχ: Λονδίνο, Παρίσι) ή σε άλλες περιπτώσεις επιτρέπουν την βραχυχρόνια μίσθωση μόνο δωματίου και όχι ολόκληρου διαμερίσματος (πχ: Βερολίνο). Υπάρχουν όμως και περιπτώσεις στις ΗΠΑ (πχ: Ντάλας, Ντιτρόιτ), όπου δεν υπάρχουν καθόλου περιορισμοί, καθώς το φαινόμενο αυτό βοηθάει στην προσέλκυση του τουρισμού, προκειμένου να αυξηθεί η προσφορά και η ζήτηση στον συγκεκριμένο κλάδο (Τάπης, 2018). Από την άλλη πλευρά η Ισπανία προκειμένου να προλάβει τις αρνητικές επιπτώσεις του φαινόμενο, εφάρμοσε νόμο ο οποίος απαγορεύει την αύξηση των ενοικίων στο εκάστοτε ποσοστό (+1,1% σήμερα) του πληθωρισμού. Επίσης, ο νόμος αναφέρει ότι σε περίπτωση που ενοικιάζονται σε πολυκατοικίες ακίνητα για βραχυχρόνια μίσθωση πρέπει να υπάρχει ξεχωριστή είσοδος. Αντίθετα, στο Λος Άντζελες σε σχέση με άλλες πόλεις της Αμερικής, ο νόμος αναφέρει ότι υπάρχει δυνατότητα διάθεσης ακινήτου για βραχυχρόνια μίσθωση μόνο η πρώτη κατοικία και για 120 ημέρες (Protagon.gr).

### 2.2.2 Ζητήματα που προκύπτουν από την οικονομία διαμοιρασμού και τη φορολογία ή μη των ακινήτων

Ένα από τα βασικότερα προβλήματα που δημιουργούνται από την οικονομία διαμοιρασμού είναι ότι ένα βασικό κομμάτι του δεν ελέγχεται από κρατικούς μηχανισμούς, διότι δεν υπάρχουν νόμοι και νομοσχέδια που να αφορούν τις δραστηριότητες που περιλαμβάνει η συγκεκριμένη οικονομία. Το γεγονός ότι δεν

υπάρχει κάποιος μηχανισμός που να ελέγχει τα αγαθά και τις υπηρεσίες ως προς την ποιότητά τους αποτελεί ένα σοβαρό ζήτημα (Grant Thornton, 2015).

Η γρήγορη ανάπτυξη και διάδοση των πλατφορμών ενοικίασης με βραχυχρόνια μίσθωση των ακινήτων προκάλεσε σοβαρά ζητήματα στην Ευρώπη που αφορούσαν τη φορολογία αυτών. Δεδομένου ότι η κάθε χώρα στην Ευρώπη ακολουθεί διαφορετική φορολογική πολιτική οι διαδικτυακές πλατφόρμες και στην συγκεκριμένη περίπτωση η εταιρεία της AirBnB προσαρμόστηκε ανάλογα. Για παράδειγμα η Δανία υπέγραψε συμφωνία με την AirBnB, όπου η εταιρεία είναι υποχρεωμένη να προσκομίζει τα στοιχεία των μισθώσεων που πραγματοποιούνται μέσω της πλατφόρμας στις αρμόδιες αρχές, ώστε να γίνεται αυτόματα η εκκαθάριση του φόρου. Σε αντίθεση με την Ελβετία η οποία υπέγραψε συμφωνία όπου η εταιρεία θα συλλέγει η ίδια το φόρο διαμονής και στη συνέχεια θα τον παραδίδει κατευθείαν στον αντίστοιχο δήμο (Γκούρλιας, 2018). Η φορολογία των εισοδημάτων που προέρχονται από βραχυχρόνιες μισθώσεις αποτελεί τρέχων ζήτημα για αρκετές χώρες της Ευρώπης. Οι περισσότερες από αυτές δεν έχει καταλήξει σε κάποιο συγκεκριμένο τρόπο διαχείρισης της κατάστασης αυτής, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει ολοκληρωμένη εικόνα στον ευρωπαϊκό χώρο για ζητήματα που αφορούν την φορολόγηση.

Όσο αφορά την Ελλάδα, η απουσία φορολόγησης των εισοδημάτων που προέρχονται από την ενοικίαση βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών, οδηγεί στη μείωση των εσόδων του κράτους. Υπάρχει το ερώτημα για το πόσο αυξημένα θα ήταν τα έσοδα του κράτους αν υπήρχε φορολόγηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων όπως τα ενοίκια. Σε περίπτωση που τα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης φορολογηθούν όπως τα τυπικά ξενοδοχεία τα δημόσια έσοδα θα αυξηθούν σε μεγάλο βαθμό. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι σε περίπτωση που το κράτος νομιμοποιήσει το σχέδιο που έχει προτείνει για τη φορολόγηση των ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, θα αποτελέσει την πρώτη χώρα που θα προχωρήσει σε αυτή την ενέργεια. Οι ειδικοί που ασχολούνται με το θέμα στις Η.Π.Α. πιστεύουν ότι σε περίπτωση που νομιμοποιηθεί κάτι τέτοιο θα ακολουθήσουν και άλλες χώρες στον ευρωπαϊκό χώρο. Η αλήθεια είναι ότι σε μία χώρα όπως η Ελλάδα, όπου αποτελεί μεγάλη τουριστική δύναμη η μη φορολόγηση των εισοδημάτων που προέρχονται από βραχυχρόνιες μισθώσεις μπορεί να προκαλέσει σοβαρά ζητήματα και να πλήξει τον κλάδο του τουρισμού (Κόκκινος, 2018). Επίσης, βασικό θέμα για τη μη φορολόγηση των ακινήτων αυτών είναι και το γεγονός ότι αρκετοί ξένοι επενδυτές αγοράζουν ακίνητα στην Ελλάδα και τα ενοικιάζουν μέσω AirBnB. Τρανταχτό παράδειγμα είναι η Χαλκιδική όπου αρκετοί επενδυτές από γειτονικές χώρες έχουν αγοράσει ακίνητα, με αποτέλεσμα να υπάρχει μεγάλο δημοσιονομικό πρόβλημα, λόγω απουσίας φορολογίας, αλλά εμφανίζεται ταυτόχρονα και τραπεζικό ζήτημα, καθώς τα χρήματα αποθηκεύονται σε άλλη χώρα και όχι στην Ελλάδα (Μοσχονάς, 2017).

Σε γενικό πλαίσιο και με βάση τα παραπάνω καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι όσο υπάρχει απουσία ενός ολοκληρωμένου νομοθετικού πλαισίου που να αφορά τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων θα δημιουργούνται σοβαρά ζητήματα στις περιοχές ανάπτυξης του φαινομένου. Τα βασικά ζητήματα που προκύπτουν είναι αρχικά να μελετηθεί κατά πόσο το φαινόμενο αυτό επηρεάζει ή όχι τα έσοδα των κλασικών ξενοδοχειακών μονάδων. Επίσης, σημαντικό είναι να διερευνηθεί η έκταση που έχει λάβει το φαινόμενο και να προταθούν λύσεις για την αντιμετώπιση του. Ακόμη, είναι απαραίτητο να ρυθμιστεί η οικονομία διαμοιρασμού που εμφανίζεται και αναπτύσσεται λόγω αυτών των δραστηριοτήτων, προκειμένου να μειωθεί το πρόβλημα και να υπάρχει μία ισορροπία σε σχέση με τον ξενοδοχειακό κλάδο (Grant Thornton, 2015).

### 2.3 Η Γεωγραφία της παραγωγής και κατανάλωσης αγαθών και υπηρεσιών, λόγω της ανάπτυξης βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών

Με την εμφάνιση και εξάπλωση της οικονομίας διαμοιρασμού και την άνθηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών έχει αλλάξει η γεωγραφία της παραγωγής και της κατανάλωσης στις πόλεις εμφάνισης του φαινομένου. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων ξεκίνησαν να διαθέτουν τα ακίνητα που είχαν στην κατοχή τους για βραχυχρόνια μίσθωση προκειμένου να αυξήσουν το εισόδημά τους. Εμφανίστηκαν όμως και εταιρείες οι οποίες άρχισαν να αγοράζουν ακίνητα στα κέντρα των πόλεων ακόμα και εγκαταλελειμμένα κτίρια προκειμένου να τα μετατρέψουν σε ακίνητα και να τα διαθέσουν για βραχυχρόνιες μισθώσεις. Έτσι αναπτύσσεται η γεωγραφία παραγωγής χώρων που έχει σκοπό το κέρδος και αφορά οικονομικές δραστηριότητες.

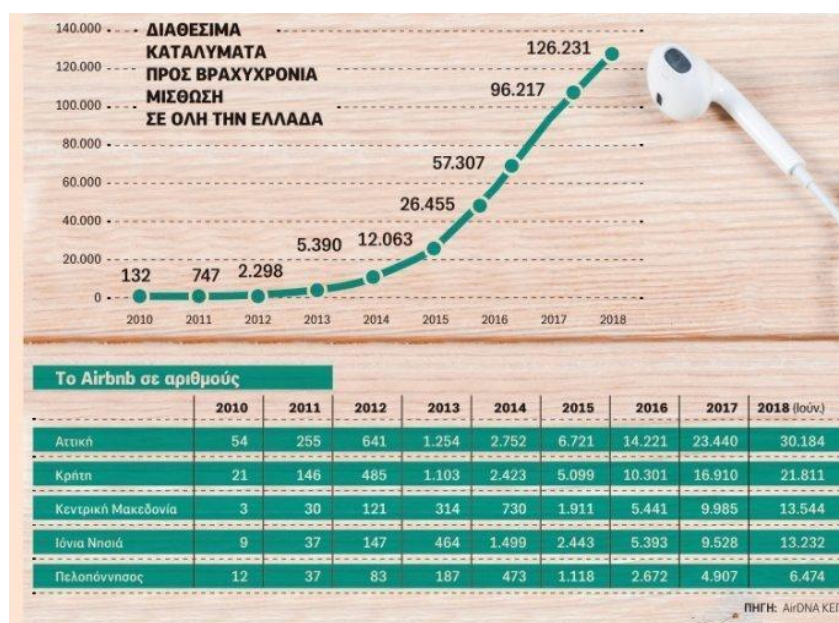
Μελετώντας τον ελλαδικό χώρο και με βάση τις έρευνες που έχει πραγματοποιήσει η Grand Thornton, προκύπτει ότι στην Ελλάδα την μεγαλύτερη παραγωγή και κατανάλωση ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης κατέχουν τα Χανιά. Η πόλη των Χανίων διαθέτει για βραχυχρόνια μίσθωση το 95% των ακινήτων της και μόνο το 5% για μακροχρόνια μίσθωση. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα να μην υπάρχει ισορροπία και να έχει αλλάξει εντελώς η γεωγραφία της παραγωγής και κατανάλωσης των ακινήτων στην πόλη. Γενικότερα το φαινόμενο αυτό είναι εντονότερο σε τουριστικούς προορισμούς και αποτελεί σοβαρό πρόβλημα για ορισμένες κοινωνικές ομάδες, καθώς δυσκολεύονται πλέον να βρουν κατοικία. Τέτοιες ομάδες είναι κυρίως οι φοιτητές, οι δημόσιοι υπάλληλοι που αλλάζουν τόπο διαμονής λόγω εργασίας, αλλά και οι μόνιμοι κάτοικοι των περιοχών αυτών που επιθυμούν να αλλάξουν κατοικία (m.tvxs, 2019).

Τόσο στην Ευρώπη, όσο και στην Ελλάδα το τελευταίο διάστημα γίνονται προσπάθειες, από τα αρμόδια υπουργεία να περιορίσουν την γεωγραφική εξάπλωση

παραγωγής ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση και ειδικά σε περιοχές όπου η ζήτηση είναι αυξημένη.

Στον παρακάτω διάγραμμα (Διάγραμμα 1) μπορούμε να δούμε τα διαθέσιμα ακίνητα για βραχυχρόνια μίσθωση σε ορισμένες περιφέρειες της Ελλάδας και να παρατηρήσουμε την εξάπλωσή τους από το 2010 όπου ξεκίνησε το φαινόμενο στον ελλαδικό χώρο μέχρι και πρόσφατα το 2018. Είναι φανερό ότι τα ακίνητα αυξήθηκαν αισθητά από το 2016 και μετά με περίπου τον διπλασιασμό των ακινήτων που διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση από το 2016 μέχρι το 2018. Μέσα από το συγκεκριμένο διάγραμμα μπορούμε να πούμε ότι φαίνεται η αλλαγή στην παραγωγή και τη ζήτηση την αγορά των ακινήτων. Συγκεκριμένα όσο αφορά την Αθήνα ραγδαία ήταν η αύξηση των ακινήτων από το 2017 στο 2017 όπως και στις υπόλοιπες περιοχές που αναφέρει το διάγραμμα (Διάγραμμα 1). Αντίστοιχα και η Κρήτη παρουσίασε μεγάλη ανοδική πορεία στην ενοικίαση βραχυχρόνιων μισθώσεων, ακολουθεί η Κεντρική Μακεδονία, τα Ιόνια νησιά, ενώ λιγότερα ακίνητα εμφανίζει η Πελοπόννησος, όπου μάλλον η ζήτηση είναι αρκετά μειωμένη.

Διάγραμμα 1: Διαθέσιμα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα (2010-2018)



Πηγή: Νέα Σελίδα, (2019)

Η μεγάλη αύξηση της τουριστικής κινητικότητας στην Ελλάδα και διεθνώς διαμορφώνει μία νέα πραγματικότητα όχι μόνο στην αγορά των ακινήτων αλλά και σε τοπικό και σε κρατικό επίπεδο. Τα καινούρια δεδομένα που προκύπτουν από τη ζήτηση ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης έχουν σαν αποτέλεσμα να δημιουργούν και νέες συνθήκες. Μέσα από αυτό το φαινόμενο αναδύονται νέες τουριστικές εμπειρίες για τους ταξιδιώτες και καινούριες μορφές εισοδήματος για τους ιδιοκτήτες



ακινήτων. Παράλληλα εμφανίζονται αντιδράσεις, καθώς μετασχηματίζεται ο χώρος και ο χαρακτήρας των πόλεων και αλλάζουν οι ρυθμοί των τοπικών κοινωνιών και η καθημερινότητα των κοινωνικών ομάδων.

## **Κεφάλαιο 3: Βραχυχρόνιες μισθώσεις (Διαδικτυακές πλατφόρμες, παράδειγμα: AirBnB)**

### **3.1: Ανάπτυξη διαδικτυακών πλατφορμών για βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων (Ανάλυση της έννοιας AirBnB)**

Η οικονομία διαμοιρασμού στον κλάδο του τουρισμού αναπτύχθηκε, λόγω της εμφάνισης διαδικτυακών πλατφορμών, οι οποίες ενοικιάζουν με βραχυχρόνιες μισθώσεις τα ακίνητα στους τουρίστες / επισκέπτες, έναντι προσυμφωνημένου ποσού. Από τη στιγμή που εμφανίστηκε το ίντερνετ στη ζωή των ανθρώπων άρχισε και η ενοικίαση ιδιοκτησιών, αφού διάφορες επιχειρήσεις ξεκίνησαν να ενοικιάζουν χώρο στο διαδίκτυο προκειμένου να διαφημίζουν τα προϊόντα και τις υπηρεσίες τους έναντι χρηματικού ποσού σε ιστοσελίδες με μεγάλη επισκεψιμότητα. Εστιάζοντας στον τουριστικό τομέα η χρήση διαδικτυακών πλατφορμών ξεκίνησε όταν εμφανίστηκαν πλατφόρμες οι οποίες περιείχαν αρκετές επιχειρήσεις που αφορούσαν ξενοδοχειακά καταλύματα, κυρίως από μικρότερες επιχειρήσεις, ώστε να γίνουν περισσότερες γνωστές στους επισκέπτες. Το γεγονός αυτό έδινε τη δυνατότητα στο ξενοδοχειακό κατάλυμα να γίνει περισσότερο ανταγωνιστικό, αλλά και στον επισκέπτη να μπορεί να έχει οπτική εικόνα από το ξενοδοχείο που θα επισκεφθεί και να μπορεί να επιλέξει κατάλυμα στην καλύτερη τιμή με βάση τις υπηρεσίες που επιθυμεί να του παραχθούν. Τέτοιες ηλεκτρονικές πλατφόρμες είναι η trivago.gr, η booking.com και άλλες (Δούφου, 2018).

Η πιο διαδεδομένη πλέον πλατφόρμα είναι αυτή της AirBnB, η οποία περιέχει πληροφορίες για ενοικίαση κρεβατιών, δωματίων, διαμερισμάτων και εξοχικών κατοικιών. Η ιστορία της πλατφόρμας ξεκινάει το 2008, με έδρα το Σαν Φρανσίσκο στην Καλιφόρνια από τους Brian Chesky και Joe Gebbia, όπου αργότερα συμμετείχε και ο Nathan Blecharczyk. Διαθέτει καταχωρίσεις σε πάνω από 34.000 πόλεις και σε 190 χώρες (Grant Thornton, 2015). Το γεγονός αυτό ξεκίνησε όταν οι δύο πρώτοι ήταν φοιτητές που συγκατοικούσαν και δεν μπορούσαν να πληρώσουν το ενοίκιο, κάτι που τους οδήγησε στο να πάρουν την απόφαση να ενοικιάσουν το σπίτι τους. Προκειμένου να πραγματοποιηθεί και να μεταδοθεί αυτή η κίνηση κατασκεύασαν μία ιστοσελίδα που την ονόμασαν airbedandbreakfast.com, καθώς πρόσφεραν στέγαση και πρωινό. Προκειμένου να ανταπεξέλθουν οικονομικά πουλούσαν δημητριακά σε κουτιά που υπήρχε το πρόσωπο του πρώην προέδρου των ΗΠΑ Μπαράκ Ομπάμα. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα η εταιρεία Y Combinator, η οποία στηρίζει νέες επιχειρήσεις, το 2009, να εντάξει σε τριμηνιαίο επενδυτικό πρόγραμμα την AirBnB (Ζορμπάκος, 2018). Μέσα σε λίγα χρόνια η συγκεκριμένη διαδικτυακή πλατφόρμα ενοικίασης ακινήτων με βραχυχρόνια μίσθωση κατάφερε να διαδοθεί και να αποτελεί σήμερα την μεγαλύτερη σε επισκεψιμότητα και διάθεση ακινήτων σε παγκόσμιο επίπεδο.

Για να μπορέσει ένας ιδιοκτήτης να διαθέσει το ακίνητο του μέσω της ιστοσελίδας AirBnB θα πρέπει να πραγματοποιήσει μία εγγραφή σε αυτή που είναι δωρεάν και να

καταχωρήσει στοιχεία του ακινήτου όπως φωτογραφίες φτιάχνοντας ένα προφίλ. Η εταιρεία (AirBnB) κρατάει ένα ποσό (προμήθεια) για τις υπηρεσίες που προσφέρει από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου περίπου 3 - 5 % και 6 - 12 % από τους ενοικιαστές.

### 3.2: Οι επιπτώσεις βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω διαδικτυακών πλατφορμών

Τα τελευταία χρόνια είναι φανερό ότι υπάρχουν μεγάλες αλλαγές στην αγορά της στέγασης και συγκεκριμένα στις πόλεις, όσο αφορά τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών (πχ AirBnB).

Αρχικά, υπάρχουν επιπτώσεις στον μόνιμο πληθυσμό, διότι τα ενοίκια αυξήθηκαν και η εύρεση κατοικίας πλέον είναι αρκετά δύσκολη για τους ντόπιους κατοίκους των πόλεων. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα οι μόνιμοι κάτοικοι ορισμένων περιοχών των πόλεων, όπου αναπτύσσεται έντονα το φαινόμενο των βραχυχρόνιων μισθώσεων να απομακρύνονται από τις συγκεκριμένες περιοχές. Παρόλο που οι ιδιοκτήτες ακινήτων έχουν ως στόχο να έχουν ένα έξτρα εισόδημα πιο πολύ για την συντήρηση των ακινήτων τους, τα οικονομικά ασθενέστερα στρώματα δυσκολεύονται στην εύρεση κατοικίας λόγω της αύξησης των ενοικίων. Σύμφωνα με έρευνες που έχουν πραγματοποιηθεί, έχουν δείξει ότι οι δραστηριότητες των βραχυχρόνιων μισθώσεων δεν περιορίζονται μόνο σε περιοχές αυξημένου τουριστικού ενδιαφέροντος, αλλά και σε άλλες περιοχές, οδηγώντας σε σοβαρά προβλήματα στην αγορά και ενοίκιαση ακινήτων (Ζησάκου, 2019).

Σημαντικές επιπτώσεις λόγω των έντονων δραστηριοτήτων των διαδικτυακών πλατφορμών μέσω των βραχυχρόνιων μισθώσεων εμφανίζονται στον τουριστικό τομέα και συγκεκριμένα στον ξενοδοχειακό κλάδο. Κυρίως τα μικρότερα και φθηνότερα ξενοδοχεία πλήττονται από το φαινόμενο, διότι οι ταξιδιώτες με οικονομική άνεση προτιμούν τα ξενοδοχεία όπου τους παρέχονται περισσότερες υπηρεσίες. Για το λόγο αυτό μπορεί η ανάπτυξη διαδικτυακών πλατφορμών να αποτελεί καινοτομία, όμως υπάρχει περίπτωση λόγω της έξαρσης του φαινομένου να απειλούνται οι παραδοσιακές επιχειρήσεις. Σημαντικές αντιδράσεις υπάρχουν από την πλευρά των ξενοδόχων, καθώς καλούνται να ακολουθούν μία πληθώρα ρυθμίσεων και νόμων, με φορολογικές επιβαρύνσεις (πχ. τουριστικός φόρος), σε αντίθεση με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, όπου δεν υπάρχουν αυστηρές ρυθμίσεις (Τάπης, 2018 & Δούφου, 2018).

Για να λειτουργήσει σωστά ένα ξενοδοχειακό κατάλυμα είναι απαραίτητο να ακολουθήσει ορισμένους κανόνες σύμφωνα με νομοθετικά διατάγματα του Υπουργείου Τουρισμού. Αυτό γίνεται για λόγους που αφορούν τη δημόσια υγεία, την προστασία του καταναλωτή και φυσικά να προσφέρουν ένα αξιοπρεπές περιβάλλον στον καταναλωτή, όπου αξιολογείται και η ποιότητα των υπηρεσιών που προσφέρονται. Για τους παραπάνω λόγους οι ξενοδόχοι είναι υποχρεωμένοι να ακολουθούν και να πληρούν ορισμένα χαρακτηριστικά και να συμμορφώνονται με

τους κανόνες αυτούς προκειμένου να λειτουργεί το κατάλυμα τους. Αντίθετα τα ακίνητα που διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση δεν ελέγχονται από καμία δημόσια υπηρεσία, με αποτέλεσμα να μην διασφαλίζονται θέματα που αφορούν την προστασία του καταναλωτή και του περιβάλλοντος. Για το λόγο αυτό προκύπτουν και θέμα που σχετίζονται με την ποιότητα των υπηρεσιών που προσφέρονται από τα ακίνητα βραχυχρόνιων μισθώσεων. Έτσι δημιουργούνται σοβαρά ερωτήματα για το αν οι ιδιοκτήτες των ακινήτων είναι σε θέση να προσφέρουν υπηρεσίες που να είναι αξιόπιστες. Λόγω απουσίας νομοθετικού πλαισίου οι επισκέπτες είναι πιθανό να εκτεθούν σε καταστάσεις και συνθήκες που δεν τους εξασφαλίζεται από κάποια δημόσια υπηρεσία η ασφάλεια τους. Είναι σημαντικό για μία χώρα που αποτελεί πόλο έλξης τουριστών, να ενσωματώσει την οικονομία διαμοιρασμού που αναπτύσσεται από βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων στο θεσμικό και νομοθετικό της πλαίσιο, ώστε να αποφύγει την υποβάθμιση των τουριστικών υπηρεσιών που προσφέρει. Αυτό θα οδηγήσει στην αύξηση των εσόδων του κράτους από το φορολογία των εισοδημάτων αυτών και θα προβάλει ένα πιο αξιόπιστο και βελτιωμένο περιβάλλον στον επισκέπτη (Grant Thornton, 2015).

Η ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού των βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων είναι ικανή να αλλάξει τον ιστό της πόλης και να αλλοιώσει τα χαρακτηριστικά της. Από τη στιγμή που ένα μεγάλο ποσοστό ακινήτων διατίθενται για ενοικίαση για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα ταυτόχρονα αλλάζει και ο χαρακτήρας μιας περιοχής, καθώς αυτή μετατρέπεται από μόνιμης κατοικίας σε τουριστική. Ο παραδοσιακός χαρακτήρας της πόλης αλλοιώνεται, διότι η τουριστική στέγαση εξαπλώνεται πέρα από τα τουριστικά καταλύματα και μεταφέρεται στις μόνιμες κατοικίες. Για το λόγο αυτό μειώνεται η προσφορά ενοικιαζόμενων κατοικιών για τους μόνιμους κατοίκους μιας περιοχής και αυξάνεται η ζήτηση κατοικιών για τους τουρίστες / επισκέπτες (Grant Thornton, 2015). Υπάρχει μεγάλη πιθανότητα να διαταραχθούν οι ισορροπίες που αφορούν το ποσοστό τουρισμού που μπορεί να δεχτεί μία πόλη, με αποτέλεσμα να μην μπορεί το σύστημα μιας πόλης να ανταπεξέλθει (Τάπης, 2018).

Λόγω της πυκνής συνύπαρξης των ακινήτων που διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση με τα ενοικιαζόμενα και ιδιόκτητα ακίνητα δημιουργούνται αρκετά συχνά συγκρούσεις και εντάσεις.

Από την άλλη πλευρά υπάρχουν και οι θετικές επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων αρχικά στους ιδιοκτήτες των ακινήτων, οι οποίοι απέκτησαν ένα επιπλέον εισόδημα και διατηρούν σε καλύτερη κατάσταση την περιουσία τους. Ακίνητα τα οποία είχαν παραμεληθεί είχαν φθορές πλέον επιμελήθηκαν, ώστε να ενοικιάζονται για βραχυχρόνια μίσθωση. Επίσης, στις γειτονιές όπου αναπτύχθηκαν τέτοιου είδους κατοικίες αναβαθμίστηκαν και τα τοπικά καταστήματα αύξησαν τον καθημερινό τους τζίρο.

Γενικότερα υπάρχουν αρκετοί τομείς που επηρεάζονται από τη ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού λόγω βραχυχρόνιων μισθώσεων και αλλάζουν πολλές

λειτουργίες, με αποτέλεσμα να διαταράσσονται οι ισορροπίες στην περιοχή εμφάνισης του φαινομένου.

### 3.3: Δράσεις και οργανισμοί για την οικονομία διαμοιρασμού στην Ελλάδα

Αρκετές αλλαγές έφερε στην αγορά των ακινήτων η είσοδος του AirBnB και η ανάπτυξη μέσω αυτού της οικονομίας διαμοιρασμού στον ελλαδικό χώρο. Η μεγάλη ευκαιρία δόθηκε στους ιδιοκτήτες ακινήτων, οι οποίοι μέσα στην οικονομική κρίση βρήκαν την ευκαιρία να αυξήσουν τα έσοδά τους. Με την ανάπτυξη του φαινομένου αυτού υπάρχουν αρκετοί που επωφελούνται από την οικονομία αυτή και ορισμένοι που δεν υποστηρίζουν την ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Λόγω των έντονων αντιδράσεων κυρίως από τον ξενοδοχειακό κλάδο, ορισμένοι ιδιοκτήτες αποφάσισαν να δημιουργήσουν συλλόγους, προκειμένου να αντιμετωπίσουν τα όποια προβλήματα εμφανίζονται για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις και να ενημερώνονται για τις αλλαγές που αφορούν τις μισθώσεις αυτές αλλά και να προωθούν τα συμφέροντα των όσων ασχολούνται με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Τέτοιοι σύλλογοι είναι ο Σύλλογος Οικονομίας Διαμοιρασμού (ΣΟΔΙΑ), ο Σύλλογος Ιδιοκτητών Ενοικιαζόμενων Διαμερισμάτων Κατοικιών (ΣΙΕΕΔΚΕ) και ο Πανελλήνιος Σύλλογος Διαχειριστών Ακινήτων (ΠΑΣΥΔΑ), όπου οι σύλλογοι αυτοί αποφάσισαν να ενωθούν το Φεβρουάριο του 2019 και αποτελούν μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς. Για παράδειγμα, ο σύλλογος Σ.Ο.ΔΙΑ (Σύλλογος Οικονομίας Διαμοιρασμού), δημιουργήθηκε το 2017 (ΣΟΔΙΑ, 2019). Μέσα από το σύλλογο αυτό παρατίθενται ορισμένα στοιχεία τα οποία προσπαθούν με επιχειρήματα να προφυλάξουν τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Ο συγκεκριμένος σύλλογος υποστηρίζει ότι η ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού μέσω των βραχυχρόνιων μισθώσεων βοήθησε την μεσαία τάξη να βελτιωθεί οικονομικά και να αναπτυχθεί. Λόγω της οικονομικής κρίσης αρκετοί πολίτες βρέθηκαν στη δυσάρεστη θέση να πληρώνουν φόρους για τα ακίνητα που μπορεί να διέθεταν και να προσπαθούν να τα συντηρούν με το μειωμένο πλέον μισθό που επέβαλε το κράτος. Αρκετοί ιδιοκτήτες είχαν αποφασίσει να κλείσουν τελείως τα σπίτια, διότι οι οφειλές από τα έξοδα των ακινήτων και λόγω των απλήρωτων ενοικίων ήταν μεγάλες. Το AirBnB έδωσε την ευκαιρία στους ιδιοκτήτες όχι μόνο να τα συντηρούν αλλά και να έχουν ένα επιπλέον εισόδημα. Τα μέλη του συγκεκριμένου συλλόγου αναφέρουν επίσης ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις δεν ωφέλησαν μόνο τους ιδιοκτήτες των ακινήτων αλλά και την τοπική κοινωνία και τις γειτονιές, καθώς οι τουρίστες που μένουν στα ακίνητα καταναλώνουν προϊόντα που βρίσκουν στα καταστήματα των γειτονιών, όπως το φούρνο, το μίνι μάρκετ, τις καφετέριες και τις τοπικές ταβέρνες. Αντίθετα ένας τουρίστας που επιλέγει να μείνει σε ξενοδοχείο καταναλώνει τις παραπάνω υπηρεσίες μέσα στον ξενοδοχειακό χώρο τις περισσότερες φορές, με αποτέλεσμα τα γύρω καταστήματα να έχουν μειωμένη πελατεία. Επίσης, με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις οι ιδιοκτήτες εξασφαλίζουν σίγουρα το εισόδημα, καθώς οι πληρωμές γίνονται μέσω

των πλατφορμών. Παρά τις αντιδράσεις των ξενοδόχων ο σύλλογος αυτός υποστηρίζει ότι αναπτύσσονται παράλληλα και δεν ανταγωνίζονται. Με έρευνες που έχουν πραγματοποιηθεί στο εξωτερικό, γιατί στην Ελλάδα το φαινόμενο είναι καινούριο, έχει διαπιστωθεί ότι τα προφίλ των ατόμων που προτιμούν τις βραχυχρόνιες μισθώσεις είναι διαφορετικά από αυτά των ξενοδοχείων, επομένως δεν επηρεάζεται αρνητικά ο ξενοδοχειακός κλάδος (Newsbest, 2019).

## **Κεφάλαιο 4: Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις στην Αθήνα (Κεραμεικός και Κουκάκι) μέσα από την πλατφόρμα AirBnB**

Η οικονομία διαμοιρασμού που εμφανίστηκε και αναπτύχθηκε μέσα από τις διαδικτυακές πλατφόρμες και συγκεκριμένα οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων είχαν και έχουν σημαντικές επιδράσεις στην οικονομική δραστηριότητα των πόλεων όπου εμφανίστηκαν. Οι πόλεις που έχουν τους δημοφιλέστερους τουριστικούς προορισμούς εμφάνισαν νέα καταλύματα που διατίθενται για ενοικίαση με βραχυχρόνια μίσθωση. Η ανάπτυξη του φαινομένου αυτού και στην ελληνική οικονομία συνδέεται άμεσα με τον τουριστικό κλάδο, καθώς απασχολεί τους ξενοδόχους, οι οποίοι θεωρούν ότι επηρεάζονται αρνητικά από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Σύμφωνα με τον επίκουρο καθηγητή οικονομικών στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο της Αθήνας, Γκενάκο Χρήστο, το 69% των ακινήτων που είναι καταχωρημένα στην ιστοσελίδα της AirBnB για την περιοχή της Αθήνας, είναι μακριά από ξενοδοχειακές μονάδες (Κατσουλάκη, 2017).

Στην Ελλάδα η ενοικίαση ακινήτων με βραχυχρόνια μίσθωση ξεκίνησε το 2009 με αρκετή καθυστέρηση σε σχέση με άλλες χώρες. Η πλατφόρμα της AirBnB άρχισε με 11.500 ακίνητα που μπήκαν στην ηλεκτρονική πλατφόρμα (airbnb.gr) εκ των οποίων τα 2.500 ήταν στην Αθήνα. Ο αριθμός ανάπτυξης του φαινομένου είναι αρκετά μεγάλος με τα τελευταία δύο έτη να είναι ραγδαίος, με αποτέλεσμα να αυξάνονται και τα έσοδα στην Ελλάδα.

Με βάση τη μελέτη που πραγματοποίησε η Grand Thornton, η οικονομία διαμοιρασμού αύξησε τα ετήσια έσοδα κατά 25%, με έσοδα που ξεπερνούν τα 1,9 δις ευρώ στην Ελλάδα το 2015. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων έχουν στραφεί προς την βραχυχρόνια μίσθωση των ακινήτων που κατέχουν, μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών, με αποτέλεσμα να μειωθούν αισθητά τα σπίτια για μακροχρόνια μίσθωση (m.tvxs, 2019), όπως έχει προαναφερθεί.

### **4.1: Ανάπτυξη και εξάπλωση του φαινομένου στην Αθήνα**

Η τοπική κοινωνία της Αθήνας έχει επηρεαστεί σημαντικά από της βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων μέσα από τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες. Η αγορά των ακινήτων σε μεγάλο βαθμό έχει πληγεί από τις δραστηριότητες αυτές, καθώς μεγάλο μέρος των ιδιοκτητών κρατούν τα ακίνητά τους ελεύθερα, προκειμένου να τα ενοικιάσουν σε τουρίστες / επισκέπτες με βραχυχρόνια μίσθωση, ώστε να έχουν περισσότερα έσοδα.

Μεγάλο ενδιαφέρον παρουσιάζουν τα στοιχεία της Grand Thornton όπου φανερώνουν ότι τόσο στην τουριστική Ελλάδα, όσο και σε περιοχές της Αθήνας η ενοικίαση ακινήτων για μακροχρόνια μίσθωση απουσιάζει αισθητά ή δεν υπάρχει καθόλου. Επίσης, μέσα από την έρευνα αυτή, αναδείχθηκε ότι οι περιοχές εμφάνισης βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι κυρίως τα κέντρα των πόλεων, τα λεγόμενα

«τουριστικά γκέτο». Υψηλά είναι τα ποσοστά βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Αθήνα και συγκεκριμένα στις περιοχές μελέτης που επιλέχθηκαν για την συγκεκριμένη εργασία, στο Κουκάκι και στον Κεραμεικό. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις σε περιοχές κυρίως γύρω από την Ακρόπολη αγγίζει το 95%, αφήνοντας ένα ποσοστό 5% για μακροχρόνιες μισθώσεις. Για τους κατοίκους της Αθήνας και συγκεκριμένα του κέντρου, είναι αρκετά δύσκολο πλέον να βρουν μόνιμη κατοικία, καθώς σχεδόν όλα τα ακίνητα διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση και όσα έχουν απομείνει για μακροχρόνια μίσθωση έχουν πάρα πολύ υψηλά ενοίκια. Έρευνα έδειξε ότι η οικονομία διαμοιρασμού αυξήθηκε κατά 25% το 2018 και αυξήθηκαν κατά 9,3% οι τιμές στα ενοίκια μακροχρόνιας μίσθωσης (m.tvxs, 2019). Ακόμη, είναι φανερό ότι στις περιοχές που βρίσκονται κοντά στο κέντρο της πόλης και κοντά σε δημοφιλή αξιοθέατα, οι κάτοικοι δυσκολεύονται να βρουν κατοικία.

Στον πίνακα που ακολουθεί (Πίνακας 1) παρατηρούμε ότι υπάρχουν δύο ελληνικές πόλεις η Θεσσαλονίκη και η Αθήνα που κατείχαν την τέταρτη και δέκατη όγδοη θέση αντίστοιχα με τα φθηνότερα καταλύματα το Φεβρουάριο του 2016, γεγονός που αυξάνει και τη ζήτηση των καταλυμάτων με βραχυχρόνια μίσθωση.



Πίνακας 1: Οι 25 ευρωπαϊκές πόλεις με τα φθηνότερα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω AirBnB, αύξουσα κατάταξη, 2016

A/A	ΠΟΛΗ	ΧΩΡΑ	€/ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΗ
1	Τιφλίδα	Γεωργία	26.22
2	Βελιγράδι	Σερβία	28.78
3	Κωνσταντινούπολη	Τουρκία	28.78
4	Θεσσαλονίκη	Ελλάδα	29.67
5	Σόφια	Βουλγαρία	29.67
6	Βουκουρέστι	Ρουμανία	29.67
7	Αγία Πετρούπολη	Ρωσία	30.56
8	Κίεβο	Ουκρανία	30.56
9	Ζάγκρεμπ	Κροατία	34.06
10	Βαρσοβία	Πολωνία	35,39
11	Κρακοβία	Πολωνία	34.06
12	Βρότσλαβ	Πολωνία	34.06
13	Λειψία	Γερμανία	34.89
14	Λας Πάλμας ντε Γκραν Κανάρια	Γκραν Κανάρια	35.78
15	Βίλνιους	Λιθουανία	37.56
16	Κατάνια	Σικελία	37,56
17	Βουδαπέστη	Ουγγαρία	38,45
18	Αθήνα	Ελλάδα	38,45
19	Μπρατισλάβα	Σλοβακία	38,45
20	Ζαντάρ	Κροατία	39,33
21	Ρίγα	Λετονία	39,33
22	Τουλούζη	Γαλλία	39,33
23	Λουμπλιάνα	Σλοβενία	39,33
24	Παλέρμο	Σικελία	39,33
25	Ναντ	Γαλλία	41

Πηγή: CNN Greece, 2016

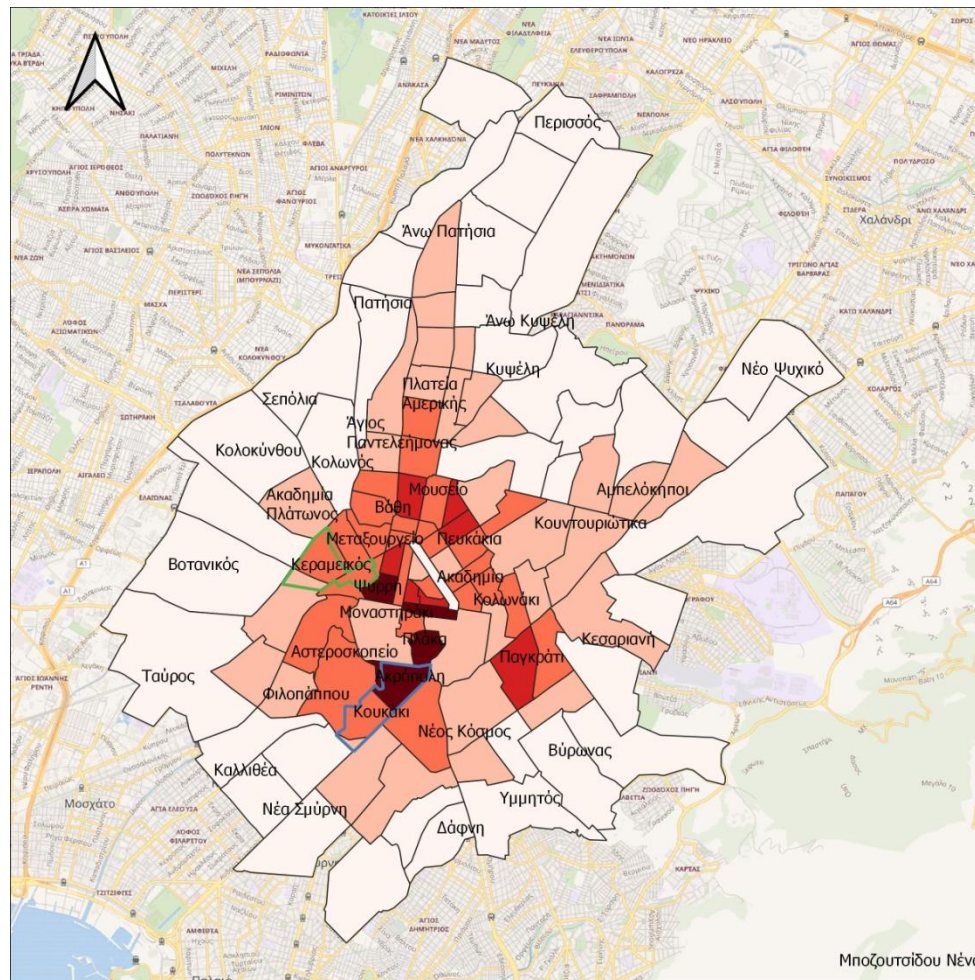
Ιδιαίτερα σημαντική είναι μία ακόμη έρευνα που πραγματοποιήθηκε στο Πανεπιστήμιο Αιγαίου, από τον καθηγητή κ. Γκιάλη, τον διδάσκοντα κ. Καρυδάκη, τον υποψήφιο διδάκτορα κ. Γκουρτζή και τέλος από τον μεταδιδάκτορα κ. Αλεξανδρίδη. Σύμφωνα με τη μελέτη και έρευνα που πραγματοποιήθηκε, καταγράφηκε για πρώτη φορά στην Ελλάδα και συγκεκριμένα στην περιοχή της Αττικής, η εξάπλωση και η πυκνότητα του συγκεκριμένου φαινομένου σε όλες τις περιοχές του δήμου Αθηναίων. Η έρευνα έγινε για τα τελευταία τρία έτη και έδειξε ότι τα ακίνητα που διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση αυξήθηκαν κατά περισσότερο από 320% στο Δήμο Αθηναίων μόνο. Μεγάλη εντύπωση προκάλεσε το γεγονός ότι το συγκεκριμένο φαινόμενο εξαπλώνεται σε περιοχές μη αναμενόμενες. Σύμφωνα με τα λεγόμενα του κ. Γκιάλη για να μην δημιουργείται έντονο πρόβλημα σε μία περιοχή θα πρέπει τα ακίνητα που διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση να κατανέμονται σε μεγάλη έκταση και να μην είναι συρρικνωμένα. Αντίθετα, σε περιοχές όπως το Κουκάκι και στου Μακρυγιάννη το φαινόμενο είναι εντονότερο από ότι στο σύνολο του δήμου. Το φαινόμενο δεν εντοπίζεται μόνο σε περιοχές τουριστικού ενδιαφέροντος, αλλά και άλλες περιοχές, όπως η Πλατεία Βάθης, όπου η πυκνότητα των ακινήτων αυτών είναι αρκετά υψηλή. Όπως είναι φυσικό η πυκνότητα των ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης διαφέρει από περιοχή σε περιοχή. Κατά το πέρασμα του χρόνου ορισμένες περιοχές της Αθήνας που δεν χαρακτηρίζονται για την ασφάλειά τους έχουν ανοδική πορεία ως προς την βραχυχρόνια μίσθωση και προσελκύουν επενδυτές από άλλα κράτη. Ακόμη, μέσα από την έρευνα αυτή φανερώθηκε και το φαινόμενο του εξευγενισμού που αρχίζει να αναπτύσσεται σιγά σιγά και θα κάνει έντονη την παρουσία του στο άμεσο μέλλον, με τη μορφή μιας εσωτερικής μετακίνησης στρωμάτων που έχουν μεσαίο και υψηλό εισόδημα σε περιοχές μέχρι πρότινος υποβαθμισμένες. Επίσης, επιβεβαιώνεται το γεγονός ότι η εξάπλωση των ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης επηρέασε την αγορά ακινήτων και τα ενοίκια ακόμα και σε περιοχές που το φαινόμενο δεν είναι έντονο. Ο καθηγητής κ. Γκιάλης αναφέρει δύο βασικές αιτίες αύξησης των ενοικίων. Αρχικά, τα ακίνητα που διέμεναν ενοικιαστές μακροχρόνιας μίσθωσης, αλλά και οι ίδιοι οι ιδιοκτήτες, μετατράπηκαν και προσαρμόστηκαν στις ανάγκες των ενοικιαστών βραχυχρόνιας μίσθωσης. Επιπλέον, μία ακόμη αιτία είναι η μετατροπή ολόκληρων κτιρίων σε διαμερίσματα που διατίθενται στις ηλεκτρονικές πλατφόρμες για ενοικίαση. Τέλος, μέσα από την έρευνα αυτή αποδείχθηκε ότι δεν υπάρχει πραγματική οικονομία διαμοιρασμού, καθώς αγοράζονται ακίνητα και κτήρια από εταιρείας και διατίθενται για ενοικίαση βραχυχρόνιας μίσθωσης (Καραϊσκάκη, 2019, Gourzis et al, 2019).

Με βάση μία άλλη έρευνα που πραγματοποιήθηκε από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών αναφορικά με το Airbnb διαπιστώθηκε ότι οι επισκέπτες προτιμούσαν να ενοικιάζουν ακίνητα μέσω AirBnB σε περιοχές που δεν έχουν τουριστικό ενδιαφέρον, δεδομένου ότι στις περιοχές αυτές δεν υπάρχουν αρκετές ξενοδοχειακές μονάδες, καθώς αυτές χωροθετούνται βάση νόμου σε συγκεκριμένες περιοχές. Επίσης, αποδείχθηκε ότι το 47% των χρημάτων των τουριστών ξοδεύονται στα καταστήματα των γειτονιών που ενοικιάζουν τις κατοικίες, με συνέπεια να ενδυναμώνονται οι τοπικές επιχειρήσεις. Ακόμη, διαπιστώθηκε από την ίδια έρευνα και από μεσίτες ότι

έχει αυξηθεί το ενδιαφέρον στο να ενοικιάζονται κατοικίες και μετά να υπενοικιάζονται σε τουρίστες με υψηλότερη τιμή ενοικίασης.

Στον χάρτη που ακολουθεί μπορούμε να παρατηρήσουμε τα προσφερόμενα καταλύματα ανά γειτονιά στην Αθήνα σύμφωνα με τις τελευταίες μετρήσεις για το έτος 2018. Με βάση τα δεδομένα και την επεξεργασία που πραγματοποιήθηκε γίνεται φανερό στον παρακάτω χάρτη (Χάρτης 1) ότι η περιοχή γύρω από την Ακρόπολη εμφανίζει τα περισσότερα ακίνητα που διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση. Συγκεκριμένα τις μεγαλύτερες τιμές εμφανίζει η Πλάκα, το Ψυρρή, το Μοναστηράκι και το βόρειο τμήμα από το Κουκάκι κάτω από την Ακρόπολη, όπου αυτό σημαίνει ότι η συγκεκριμένη περιοχή έχει το μεγαλύτερο ποσοστό συγκέντρωσης ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης με όλη την Αθήνα. Αντίθετα, ο Κεραμεικός παρουσιάζει μεσαίες τιμές, όπως και το νότιο Κουκάκι.

Χάρτης 1: Πυκνότητα καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω Airbnb ανά γειτονιά στην Αθήνα, 2018



Χάρτης πυκνότητας καταλυμάτων ανά γειτονιά στην Αθήνα (2018)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

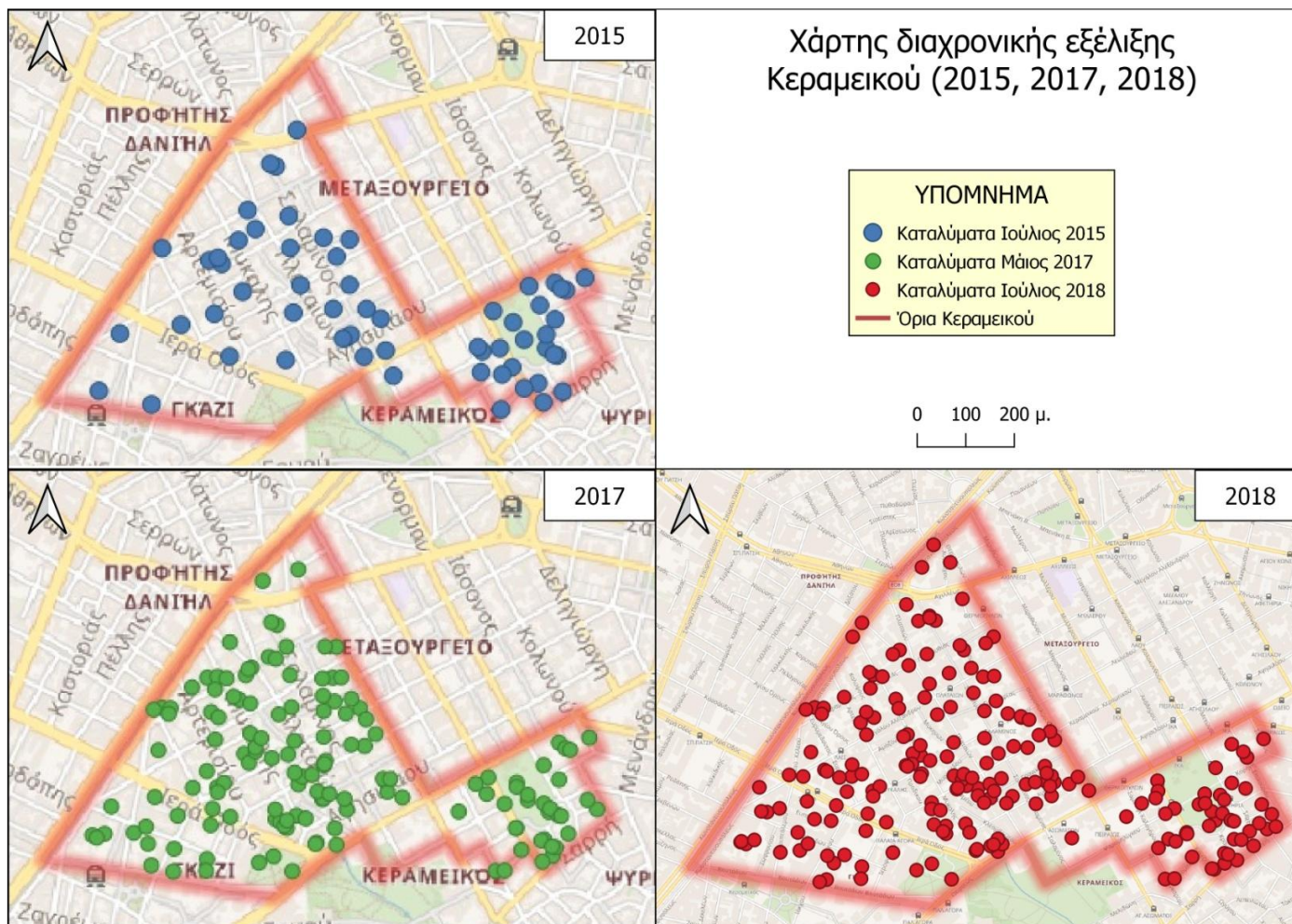
## 4.2: Ανάπτυξη και εξάπλωση του φαινομένου στον Κεραμεικό

Ο Κεραμεικός περιτριγυρίζεται από τις οδούς Ερμού, Πειραιώς και Ασωμάτων, αποτελεί συνοικία της Αθήνας και βρίσκεται δυτικά της Ακρόπολης. Το γεγονός ότι βρίσκεται δίπλα στο κέντρο της Αθήνας, αλλά και στα σημαντικότερα τουριστικά αξιοθέατα της Αθήνας την καθιστά αυτόματα πόλο έλξης για την ανάπτυξη των ακινήτων με βραχυχρόνια μίσθωση. Τα τελευταία χρόνια οι περιοχές γύρω από την Αθήνα έχουν κατακλυστεί από ακίνητα που πλέον νοικιάζονται σε επισκέπτες μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών. Ο Κεραμεικός λόγω της γεωγραφικής του θέσης έχει αναπτυχθεί αρκετά τα τελευταία χρόνια και ελκύει αρκετά την επένδυση στα ακίνητα για βραχυχρόνια μίσθωση. Επίσης, το γεγονός ότι διαθέτει μετρό τον καθιστά ακόμη περισσότερο ελκυστικό ως προς τους επισκέπτες που δεν δυσκολεύονται για τη μετακίνησή τους μέσα στην πόλη. Λόγω της αυξημένης ζήτησης τα περισσότερα ακίνητα που ενοικιάζονταν για μακροχρόνια μίσθωση πλέον έχουν μετατραπεί σε κατοικίες για βραχυχρόνια μίσθωση, με τους ενοικιαστές να μην μπορούν να βρουν κατοικία και αναγκάζονται να φύγουν από την περιοχή και γενικότερα το κέντρο της Αθήνας αδυνατώντας να βρουν κατοικία και σε άλλες περιοχές του κέντρου. Αρκετά ακίνητα ήταν κλειστά για χρόνια στην περιοχή που όμως πλέον η αντικειμενική αξία των ακινήτων έχει ανέβει κατακόρυφα, με συνέπεια οι ιδιοκτήτες να βλέπουν αύξηση στα έσοδά τους.

Με την αποτύπωση των ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση στο χάρτη που ακολουθεί παρατηρείται η διαχρονική εξέλιξη του φαινομένου στην περιοχή του Κεραμεικού για τα έτη 2015, 2017 και 2018 και η εξάπλωση του με γρήγορους ρυθμούς σε μικρό χρονικό διάστημα. Είναι βασικό να αναφερθεί ότι για την παρούσα μελέτη του Κεραμεικού τα στοιχεία και τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν ήταν για το έτος 2015 μόνο ο μήνας Ιούλιος, για το 2017 μόνο ο μήνας Μάιος και για το 2018 οι μήνες Απρίλιος, Μάιος και Ιούλιος με Νοέμβριο. Συγκεκριμένα, στο χάρτη που ακολουθεί (Χάρτης 2) μας δείχνει τα ακίνητα που υπήρχαν στην ιστοσελίδα της AirBnB διαχρονικά για τα έτη 2015, 2017 και 2018 που μισθώνονταν βραχυχρόνια στην περιοχή του Κεραμεικού. Το 2015 παρατηρείται διάσπαρτη κατανομή των συγκεκριμένων ακινήτων στο χώρο, ενώ για το έτος 2017 βλέπουμε τις κατοικίες να αυξάνονται και να πυκνώνουν αρκετά σε σχέση με το 2015. Τέλος, υπάρχει μεγάλη εξάπλωση του φαινομένου το 2018 όπως φαίνεται, με το φαινόμενο να έχει κατακλείσει την περιοχή του Κεραμεικού. Είναι φανερό ότι η εξάπλωση του φαινομένου έγινε με γρήγορους ρυθμούς με τα ακίνητα για βραχυχρόνια μίσθωση να κατακλύζουν την συγκεκριμένη περιοχή. Όπως φαίνεται και στο χάρτη μπορεί κάποια σπίτια από τις χρονιές 2015 και 2017 να αποσύρθηκαν από την ιστοσελίδα και να μην ενοικιάζονταν και το 2018, όμως ο αριθμός των εισαχθέντων κατοικιών είναι πολύ μεγαλύτερος. Τέλος, ο Χάρτης 3 μας δείχνει την ένταση του φαινομένου διαχρονικά, δηλαδή μέσα στο χρονικό διάστημα 2015 με 2018 που εμφανίζονται οι περισσότερες κατοικίες για βραχυχρόνια μίσθωση στον Κεραμεικό. Παρατηρείται ότι στην ανατολική πλευρά της περιοχής είναι περισσότερο έντονο το φαινόμενο.

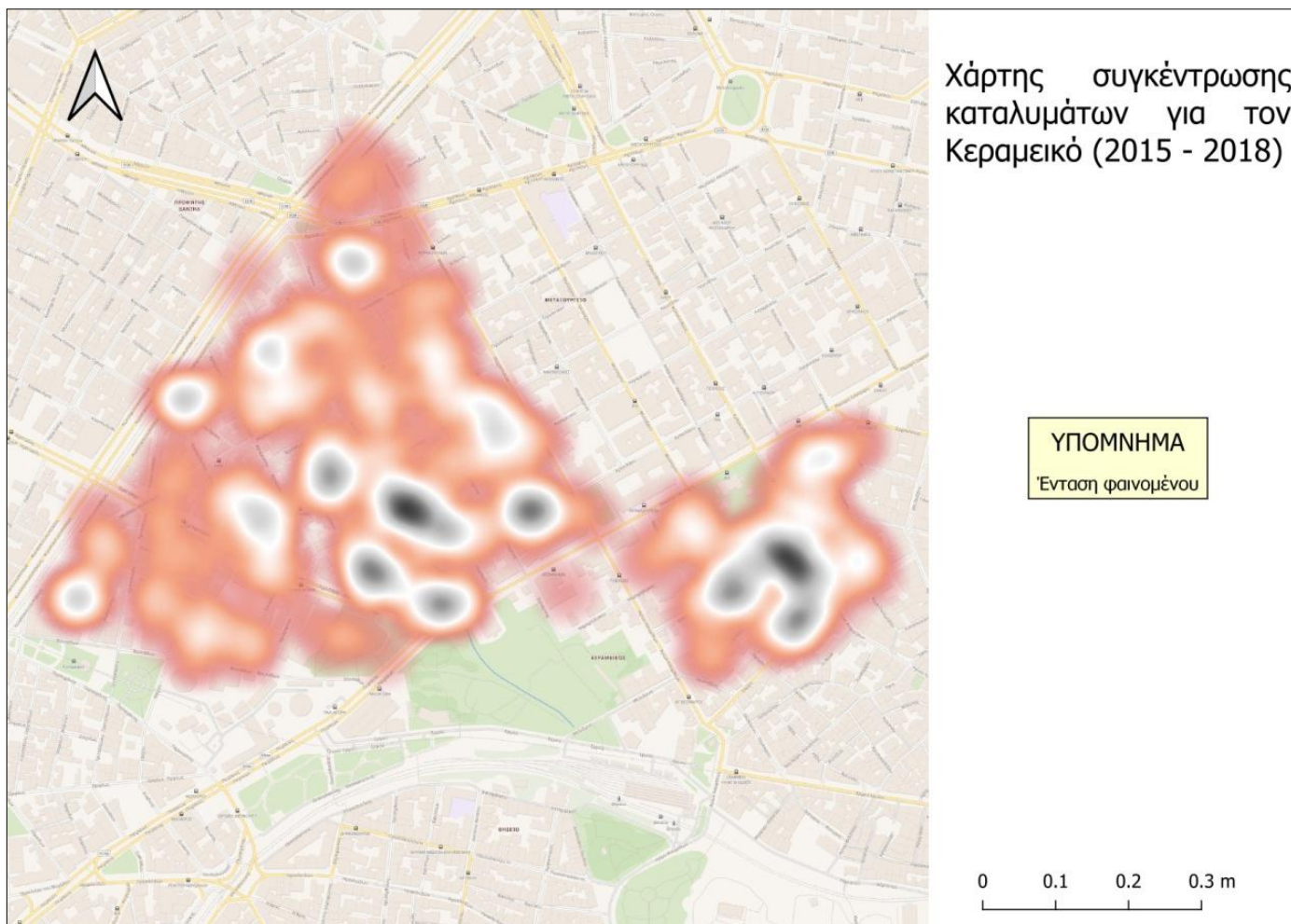
Ακόμη, στα διαγράμματα που ακολουθούν μπορούμε να δούμε τον αριθμό των καταλυμάτων ανά έτος (Διάγραμμα 2) με βάση τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν, αλλά και την ετήσια διακύμανση των καταλυμάτων για το έτος 2018 για τον Κεραμεικό, όπως και τον αριθμό των καταλυμάτων ανά μήνα (Διάγραμμα 3). Αρχικά στο πρώτο διάγραμμα (Διάγραμμα 2) βλέπουμε τα ακίνητα που υπήρχαν στην πλατφόρμα της AirBnB για τα έτη 2015, 2017 και 2018. Για το έτος 2018 τα δεδομένα για τη σύγκριση με τις προηγούμενες χρονιές αφορούν το μήνα Ιούλιο και τα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης ανέρχονται στα 60, 145 και 208 αντίστοιχα. Έπειτα, στο διάγραμμα 3 αποτυπώνονται τα ακίνητα για το έτος 2018 και τα δεδομένα αφορούν τους μήνες Απρίλιο, Μάιο και από Ιούλιο μέχρι Νοέμβριο. Τα ακίνητα είναι 182, 186, 208, 213, 244, 245 και 246 αντίστοιχα με τους μήνες που προαναφέρθηκαν. Σύμφωνα με τα δεδομένα παρατηρείται μία ελάχιστη και στάσιμη άνοδος των ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση και συγκεκριμένα για τους μήνες Σεπτέμβριο, Οκτώβριο και Νοέμβριο. Στο τελευταίο διάγραμμα (Διάγραμμα 4) αποτυπώνονται τα ακίνητα που είναι καταχωρημένα στην πλατφόρμα της AirBnB για τα έτη μελέτης (2015, 2017, 2018) και φαίνεται μέσα από το διάγραμμα πόσους μήνες ήταν ενεργό ένα ακίνητο. Τα περισσότερα ακίνητα ήταν για οχτώ (8) μήνες συνολικά μέσα στο χρονικό διάστημα των εννέα μηνών (ένας μήνας το 2015, ένας το 2017 και επτά το 2018), ενώ για δύο μήνες ήταν τα λιγότερα ακίνητα. Ουσιαστικά μέσα από το συγκεκριμένο διάγραμμα φαίνεται πόσες φορές μέσα στους εννέα μήνες εμφανίστηκε το κάθε σπίτι για διάθεση AirBnB ανεξαρτήτως χρονιάς. Τέλος, μέσα από την συγκεκριμένη επεξεργασία έγινε φανερός ο αριθμός των ακινήτων που καταχωρήθηκαν συνολικά για τον Ιούλιο του 2015, τον Ιούλιο του 2017 και για τους εννέα μήνες του 2018 και οι κατοικίες ανέρχονται στις χίλιες επτακόσιες εικοσιοκτώ χιλιάδες (1728).

Χάρτης 2: Διαχρονική εξέλιξη για τον Κεραμεικό (2015- 1018)



Πηγή: Ίδια επεξεργασία

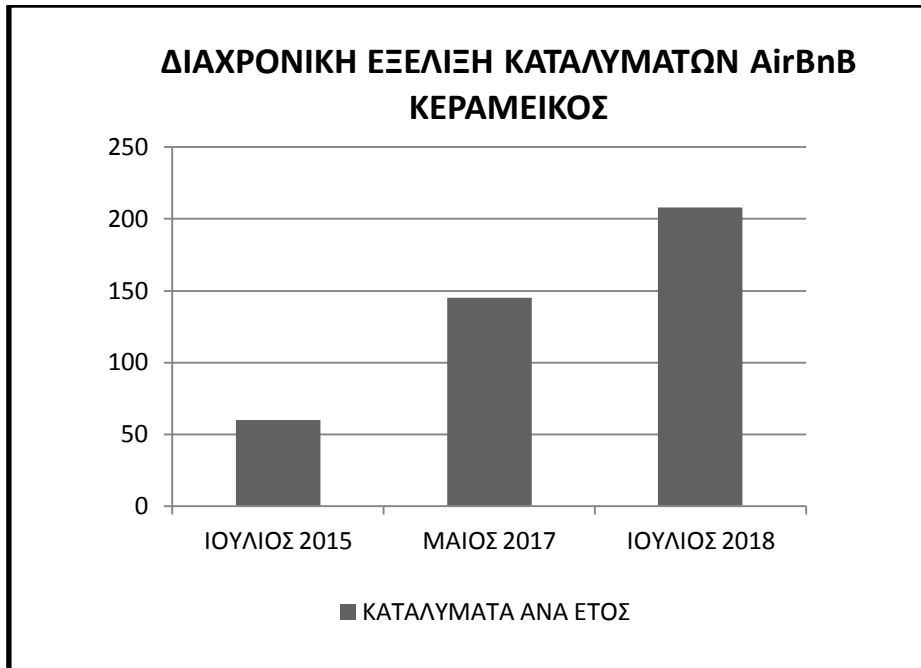
Χάρτης 3: Συγκέντρωση καταλυμάτων για τον Κεραμεικό διαχρονικά (2015 - 2018)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

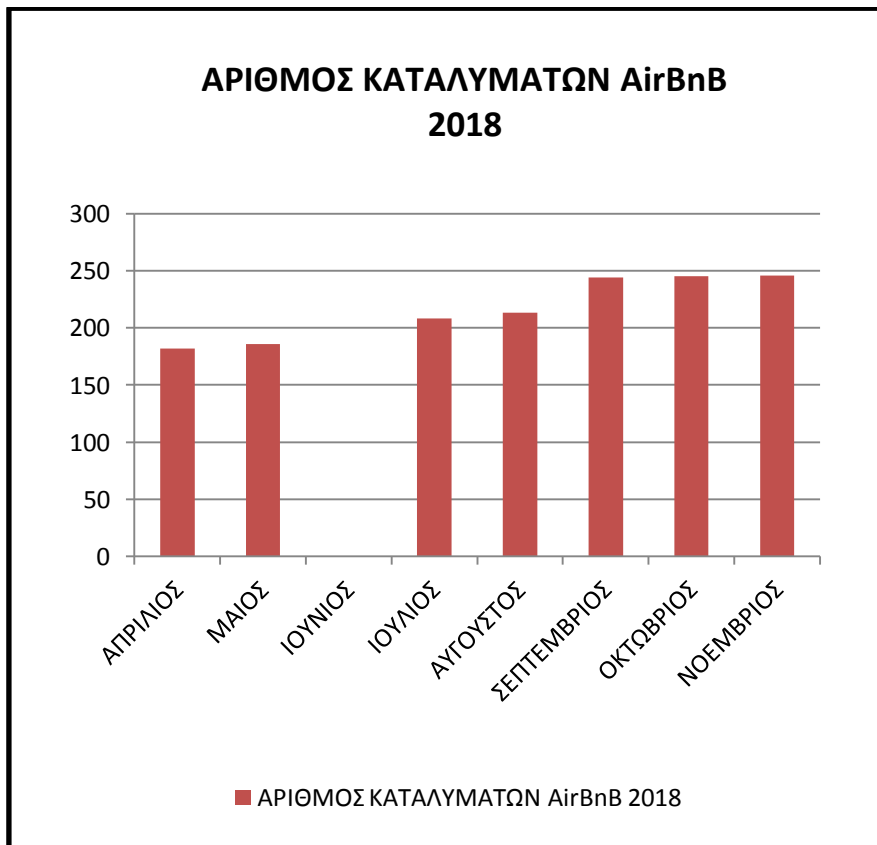


Διάγραμμα 2: Διαχρονική εξέλιξη αριθμού καταλυμάτων για τον Κεραμεικό (2015, 2017, 2018)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 3: Ετήσια διακύμανση καταλυμάτων για τον Κεραμεικό (2018)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 4: Μήνες που χρησιμοποιήθηκαν τα ακίνητα που ήταν καταχωρημένα στην ιστοσελίδα AirBnB στον Κεραμεικό (2015 - 2018)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

### 4.3: Ανάπτυξη και εξάπλωση του φαινομένου στο Κουκάκι

Το AirBnB εξαπλώνεται με γρήγορους ρυθμούς και σε συγκεκριμένες περιοχές που παρουσιάζουν ιδιαίτερο τουριστικό ενδιαφέρον ακόμη περισσότερο. Μία τέτοια περίπτωση είναι και το Κουκάκι μία γειτονιά της Αθήνας που βρίσκονται κοντά σε αρχαιολογικά σημεία, όπως η Ακρόπολη, το Μουσείο της Ακρόπολης και ο Λόφος του Φιλοπάππου, αλλά και άλλα σημαντικά σημεία της πόλης όπως την Πλατεία Συντάγματος και την Πλάκα. Επομένως αποτελεί κομβικό σημείο για έναν επισκέπτη της Αθήνας, καθώς βρίσκεται κοντά όχι μόνο σε περιοχές ενδιαφέροντος, αλλά και μέσα μεταφοράς για την μετακίνηση στην πόλη.

Σύμφωνα με μελέτες το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο της Ελλάδας παρουσίασε ότι το Κουκάκι βρίσκεται στην 7η θέση σε ότι αφορά τη σχέση διάθεσης βραχυχρόνιων και μακροχρόνιων μισθώσεων ακινήτων για το έτος 2019 (m.tvxs, 2019). Με βάση μία έρευνα που πραγματοποιήθηκε το 2016, όπως φαίνεται και στον παρακάτω πίνακα (Πίνακας 2) το Κουκάκι βρισκόταν στην τέταρτη θέση με τις γειτονιές με την περισσότερη ζήτηση στο AirBnB για το συγκεκριμένο έτος με ποσοστό 800%, όπως φαίνεται και στο πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 2 : Οι γειτονιές με την περισσότερη ζήτηση βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω AirBnB, 2016

A/A	COUNTRY	CITY	GROWTH
1	Thailand	Banglamphu, Bangkok	1,23%
2	Malaysia	Brickfields, Kuala Lumpur	1,20%
3	France	Capucins, Bordeaux	960%
4	Greece	Koukaki, Athens	800%
5	Spain	Triana, Seville	770%
6	Germany	Hammerbrook, Hamburg	415%
7	Hawaii	Kaneohe on Oahu, Hawaii	320%
8	Brazil	Meireles, Fortaleza, Brazil	285%
9	Mexico	Roma Sur, Mexico City	275%
10	US	Oak Lawn, Dallas	260%
11	Atlanta	Poncey-Highland, Atlanta	240%
12	Hungary	District VII, Budapest	145%
13	Bali	Bukit peninsula	130%
14	Australia	Richmond, Melbourne	126%
15	Argentina	Constitución, Buenos Aires	125%

Πηγή: The Guardian, 2016

Στην συγκεκριμένη περιοχή γύρω από την Ακρόπολη υπάρχουν αρκετές ξενοδοχειακές μονάδες, οι οποίες είναι αδύνατο να καλύψουν τις ανάγκες όλων των ειδών τουριστών, με αποτέλεσμα το AirBnB να έρχεται να καλύψει το κενό που δημιουργείται και να αυξήσει τη ζήτηση σε κατοικίες προς ενοικίαση για

βραχυχρόνια μίσθωση. Συγκεκριμένα και σύμφωνα με τα στοιχεία του Υπουργείου Τουρισμού μέχρι και το Μάρτιο του 2018 υπήρχαν σε λειτουργία δώδεκα (12) ξενοδοχειακές μονάδες. Στο διάγραμμα (Διάγραμμα: 1) που ακολουθεί μπορούμε να δούμε και τον αριθμό αστέρων των ξενοδοχείων που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

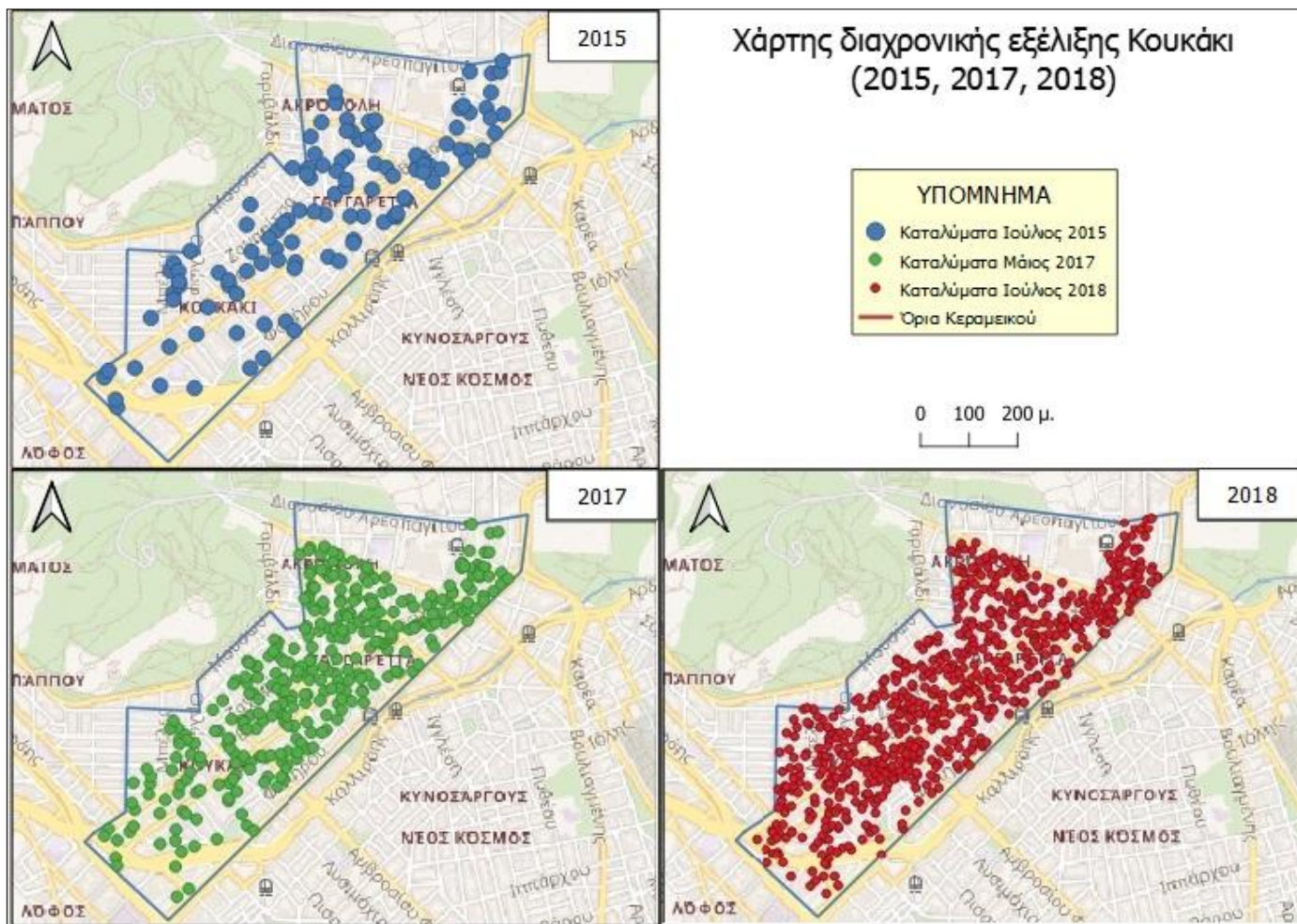
Στην έρευνα που πραγματοποίησε στην πτυχιακή του εργασία ο κ. Κολοκοτρώνης (Κολοκοτρώνης, 2019) αναφέρει ότι τα δωμάτια όλων των ξενοδοχείων του Κουκακίου ανέρχονται στα 732 και ο αντίστοιχος αριθμός των ακινήτων που δηλώθηκαν τον ίδιο μήνα του Μαρτίου στην ιστοσελίδα της AirBnB είναι περίπου 570. Με βάση την μελέτη που πραγματοποιήθηκε για την παρούσα μεταπτυχιακή εργασία τα αποτελέσματα και η επεξεργασία των δεδομένων έδειξαν όπως μπορούμε να παρατηρήσουμε και στον παρακάτω χάρτη (Χάρτης 6) ότι τα ακίνητα που διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση στην περιοχή έφτασαν το μήνα Αύγουστο τα 746 δωμάτια, με αποτέλεσμα να ξεπεράσουν τα δωμάτια των ξενοδοχείων της περιοχής.

Με την αποτύπωση των ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση στους χάρτες που ακολουθούν παρατηρείται η διαχρονική εξέλιξη του φαινομένου στο Κουκάκι για τα έτη 2015, 2017 και 2018 και η εξάπλωση του με γρήγορους ρυθμούς σε μικρό χρονικό διάστημα. Είναι βασικό να αναφερθεί ότι για την παρούσα μελέτη και για το Κουκάκι τα στοιχεία και τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν ήταν για το έτος 2015 μόνο ο μήνας Ιούλιος, για το 2017 μόνο ο μήνας Μάιος και για το 2018 οι μήνες Απρίλιος, Μάιος και Ιούλιος με Νοέμβριο. Συγκεκριμένα ο πρώτος χάρτης (Χάρτης 4) που βρίσκεται παρακάτω μας δείχνει τα ακίνητα που υπήρχαν στην πλατφόρμα της AirBnB για τα έτη 2015, 2017 και 2018 για την περιοχή του Κουκακίου που μελετάται. Παρατηρείται διάσπαρτη κατανομή των συγκεκριμένων ακινήτων στο χώρο για το 2015, ενώ το 2017 βλέπουμε τις κατοικίες στον χώρο του Κουκακίου να αυξάνονται και να πυκνώνουν αρκετά σε σχέση με το 2015. Τέλος, υπάρχει ραγδαία εξάπλωση του φαινομένου το 2018 με το φαινόμενο να έχει κατακλείσει την συγκεκριμένη περιοχή. Είναι φανερό ότι η εξάπλωση του φαινομένου έγινε με γρήγορους ρυθμούς με τα ακίνητα για βραχυχρόνια μίσθωση να κατακλύζουν το Κουκάκι. Όπως φαίνεται και στους χάρτες μπορεί κάποια σπίτια από τις χρονιές 2015 και 2017 να αποσύρθηκαν από την ιστοσελίδα και να μην ενοικιάζονταν και το 2018, όμως ο αριθμός των εισαχθέντων κατοικιών είναι πολύ μεγαλύτερος. Τέλος, ο Χάρτης 10 μας δείχνει την ένταση του φαινομένου για το Κουκάκι και βλέπουμε μέσα στο συγκεκριμένο χάρτη σε ποιες περιοχές του Κουκακίου είναι περισσότερες οι κατοικίες για βραχυχρόνια μίσθωση. Παρατηρείται ότι κατά μήκος του κέντρου της περιοχής, αλλά και στο μουσείο της Ακρόπολης στα βορειοανατολικά το φαινόμενο είναι εντονότερο.

Ακόμη, στα διαγράμματα που ακολουθούν μπορούμε να δούμε τον αριθμό των καταλυμάτων ανά έτος (Διάγραμμα 5) με βάση τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν, αλλά και την ετήσια διακύμανση των καταλυμάτων για το έτος 2018 για το Κουκάκι,

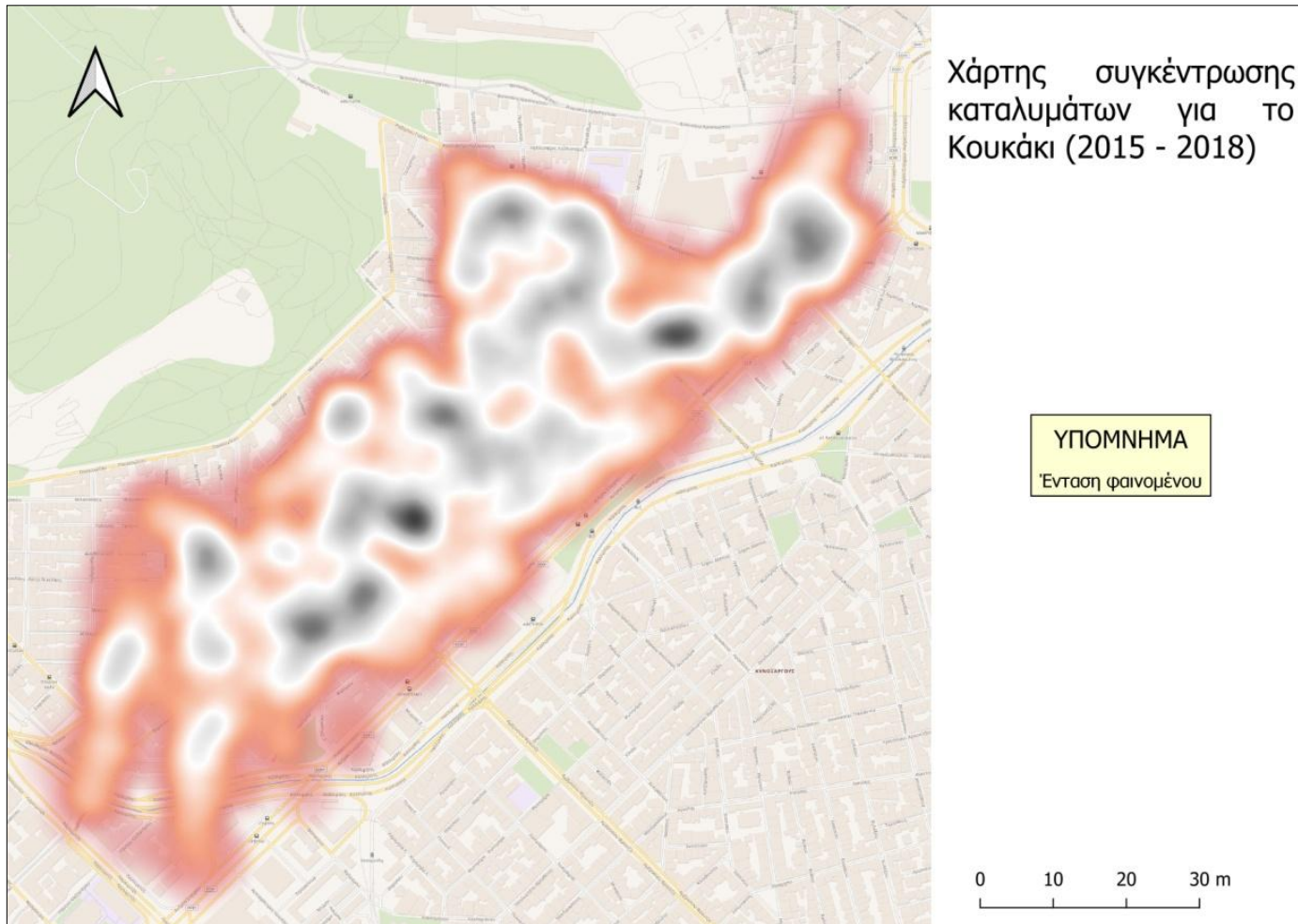
όπως και τον αριθμό των καταλυμάτων ανά μήνα (Διάγραμμα 6). Αρχικά στο πρώτο διάγραμμα (Διάγραμμα 5) βλέπουμε τα ακίνητα που υπήρχαν στην πλατφόρμα της AirBnB για τα έτη 2015, 2017 και 2018. Για το έτος 2018 τα δεδομένα για τη σύγκριση με τις προηγούμενες χρονιές αφορούν το μήνα Ιούλιο και τα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης ανέρχονταν στα 115, 343 και 721 αντίστοιχα. Έπειτα, στο διάγραμμα 6 αποτυπώνονται τα ακίνητα για το έτος 2018 και τα δεδομένα αφορούν τους μήνες Απρίλιο, Μάιο και από Ιούλιο μέχρι Νοέμβριο. Τα ακίνητα είναι 629, 652, 721, 746, 733, 724 732 αντίστοιχα με τους μήνες που προαναφέρθηκαν. Σύμφωνα με τα δεδομένα παρατηρείται μία στάσιμη κατάσταση των ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση και συγκεκριμένα για τους μήνες Σεπτέμβριο, Οκτώβριο και Νοέμβριο. Στο τελευταίο διάγραμμα (Διάγραμμα 7) αποτυπώνονται τα ακίνητα που είναι καταχωρημένα στην πλατφόρμα της AirBnB για τα έτη μελέτης (2015, 2017, 2018) και φαίνεται μέσα από το διάγραμμα πόσους μήνες ήταν ενεργό ένα ακίνητο. Τα περισσότερα ακίνητα ήταν για επτά (7) μήνες συνολικά μέσα στο χρονικό διάστημα των εννέα μηνών (ένας μήνας το 2015, ένας το 2017 και επτά το 2018), ενώ για δύο μήνες ήταν τα λιγότερα ακίνητα. Ουσιαστικά μέσα από το συγκεκριμένο διάγραμμα φαίνεται πόσες φορές μέσα στους εννέα μήνες εμφανίστηκε το κάθε σπίτι για διάθεση AirBnB ανεξαρτήτως χρονιάς. Τέλος, μέσα από την συγκεκριμένη επεξεργασία έγινε φανερός ο αριθμός των ακινήτων που καταχωρήθηκαν συνολικά για τον Ιούλιο του 2015, τον Ιούλιο του 2017 και για τους εννέα μήνες του 2018 και οι κατοικίες ανέρχονται στις πεντακόσιες χιλιάδες τριακόσια ογδόντα οκτώ (5388).

Χάρτης 4: Διαχρονική εξέλιξη για το Κουκάκι (2015- 1018)



Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Χάρτης 5: Συγκέντρωση καταλυμάτων για το Κουκάκι διαχρονικά (2015 - 2018)



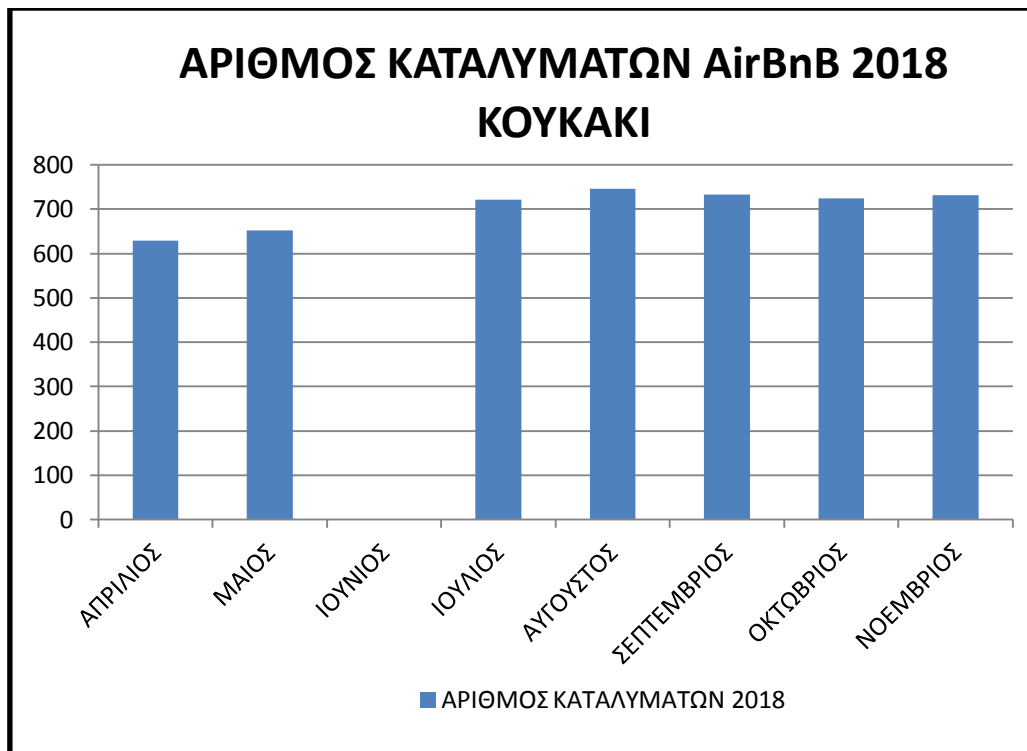
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Διάγραμμα 5: Διαχρονική εξέλιξη αριθμού καταλυμάτων για το Κουκάκι (2015, 2017, 2018)



Πηγή: Ίδια επεξεργασία

Διάγραμμα 6: Ετήσια διακύμανση καταλυμάτων για το Κουκάκι (2018)



Πηγή: Ίδια επεξεργασία



Διάγραμμα 7: Μήνες που χρησιμοποιήθηκαν τα ακίνητα που ήταν καταχωρημένα στην ιστοσελίδα AirBnB στο Κουκάκι (2015 - 2018)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Με βάση την παραπάνω μελέτη και επεξεργασία των δεδομένων και απόδοση χαρτών, παρατηρήθηκε μεγάλη αύξηση των κατοικιών που διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση τα τελευταία τέσσερα χρόνια. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων πλέον καταχωρούν στην ιστοσελίδα της AirBnB όλο και περισσότερα ακίνητα, με αποτέλεσμα οι κατοικίες για βραχυχρόνια μίσθωση να μειώνονται αισθητά. Αυτό οδηγεί και αύξηση της ζήτησης για τέτοιες κατοικίες και κατά συνέπεια αύξηση των τιμών του ενοικίου.

## Κεφάλαιο 5: Συζήτηση και συμπεράσματα

Το φαινόμενο της οικονομίας διαμοιρασμού μέσω της ανάπτυξης των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει απασχολήσει αρκετά τα τελευταία χρόνια τόσο τις τοπικές κοινωνίες, όσο και το κράτος. Έχουν εμφανιστεί αρκετά ζητήματα που αφορούν τα πλεονεκτήματα αλλά και τα μειονεκτήματα ανάπτυξης του φαινομένου.

Συνοψίζοντας, και με βάση την παραπάνω μελέτη που πραγματοποιήθηκε μπορούμε να πούμε ότι υπάρχουν αρκετά οφέλη, αλλά αντίστοιχα και πολλά προβλήματα που αφορούν το κράτος, την τοπική κοινωνία, τους ιδιοκτήτες των ακινήτων, αλλά και τους επισκέπτες. Αρχικά, είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι και σε κρατικό επίπεδο υπάρχουν αρκετά προβλήματα, καθώς τα κράτη αδυνατούν να ελέγχουν την εξάπλωση του φαινομένου, διότι δεν υπάρχουν νόμοι και διατάξεις που να το περιορίζουν. Επίσης, λόγω της απουσίας νομοθετικού πλαισίου που να αφορά τις βραχυχρόνιες μισθώσεις μειώνονται τα κρατικά έσοδα, λόγω απουσίας φορολογίας και δημιουργείται με τον ξενοδοχειακό κλάδο αθέμιτος ανταγωνισμός. Ωστόσο με τη σωστή μελέτη και τη θέσπιση θεσμικού πλαισίου που να αφορά τη φορολόγηση και καλύτερη διαχείριση του φαινομένου θα ωφεληθεί αρκετά από την κατάσταση αυτή και τα έσοδα θα αυξηθούν. Μία άλλη ομάδα που επηρεάζεται αρκετά από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις είναι η τοπική κοινωνία. Ξεκινώντας σε επίπεδο γειτονιάς θα έλεγε κανείς ότι με βάση τις έρευνες που έχουν γίνει και αναφέρονται σε προηγούμενα κεφάλαια έχει ωφεληθεί σε ικανοποιητικό ποσοστό, καθώς τοπικά καταστήματα κάθε είδους έχουν αυξήσει τα έσοδά τους λόγω των επισκεπτών, οι οποίοι προτιμούν τα τοπικά μαγαζιά για τις ανάγκες και την ψυχαγωγία τους κατά την διαμονή τους στην πόλη. Αντίθετα στο επίπεδο της πολυκατοικίας και τους κατοίκους των γύρω ακινήτων εμφανίζονται σοβαρά προβλήματα που δημιουργούν οι επισκέπτες με τη φασαρία, αλλά και με την ασφάλεια καθώς η κατοικία ενοικιάζεται ανά τακτά χρονικά διαστήματα σε άλλα άτομα. Η πιο βασική αρνητική επίπτωση είναι στον ντόπιο πληθυσμό, ο οποίος αναγκάζεται να φύγει από τα κέντρα των πόλεων και να μεταφερθεί στις γύρω περιοχές, λόγω της αύξησης των ενοικίων και των εξώσεων που πραγματοποιούνται από τους ιδιοκτήτες, προκειμένου να διαθέσουν τα ακίνητά τους σε ηλεκτρονικές πλατφόρμες για βραχυχρόνια μίσθωση. Από την πλευρά των τουριστών, τους δίνεται η δυνατότητα να ζήσουν μία πόλη όχι ως τουρίστες που μένουν σε συγκεκριμένες περιοχές όπου υπάρχουν ξενοδοχειακές μονάδες, αλλά ως ντόπιοι, μένοντας σε κατοικίες στις γειτονιές της πόλης. Επίσης, μέσω των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχουν τη δυνατότητα να μένουν περισσότερο διάστημα σε μία περιοχή και ξοδεύοντας λιγότερα χρήματα, με το αν έμεναν σε ξενοδοχείο. Υπάρχει όμως και η περίπτωση κινδύνου για τους επισκέπτες καθώς τα ακίνητα για βραχυχρόνια μίσθωση δεν πληρούν προδιαγραφές ούτε ελέγχονται από κάποια υπηρεσία για την ασφάλεια και την υγιεινή, με αποτέλεσμα ο επισκέπτης να αντιμετωπίσει σοβαρά προβλήματα κατά την διαμονή του. Με την κατάσταση αυτή δεν ωφελούνται μόνο οι τουρίστες, αλλά και οι ιδιοκτήτες ακινήτων που τα διαθέτουν για βραχυχρόνια μίσθωση. Προσφέρεται οικονομική βοήθεια στους ιδιοκτήτες,

καθώς το εισόδημα είναι μεγαλύτερο σε σχέση με την ενοικίαση των ακινήτων τους για μακροχρόνια μίσθωση. Αντίθετα τα προβλήματα που εμφανίζονται είναι κυρίως σε οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο στις πόλεις που εμφανίζεται μεγάλη ανάπτυξη του φαινομένου.

Γενικότερα, από την εμφάνιση των πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων φάνηκε αρχικά να βοηθά τους μόνιμους κατοίκους τουριστικών περιοχών που η ζήτηση ήταν χαμηλή για κάποιο χρονικό διάστημα. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα να αυξηθούν τα έσοδα των περιοχών αυτών και όχι μόνο. Σε βάθος χρόνου όμως αποδείχθηκε ότι υπήρξαν μεγάλα προβλήματα σε πολλά επίπεδα, όπως στους μόνιμους κατοίκους, στην τοπική κοινωνία, αλλά και στο κράτος. Η Ελλάδα προσπαθεί με κάθε τρόπο πλέον να περιορίσει το φαινόμενο σε περιοχές που έχει έξαρση, αυξάνοντας τους φόρους τις μέρες διάθεσης των ακινήτων, αλλά και τα ακίνητα που μπορεί ένα φυσικό άτομο να ενοικιάζει κατοικία για βραχυχρόνια μίσθωση. Με τον τρόπο αυτό ουσιαστικά το κράτος βοηθά τους μόνιμους κατοίκους να έχουν ένα επιπλέον εισόδημα και να περιορίσει τις επιχειρήσεις που ασχολούνται αποκλειστικά και μόνο με τις ενοικιάσεις βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Είναι φανερό με τις έρευνες που έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι και σήμερα για το φαινόμενο της AirBnB ότι από το 2015 ξεκίνησε η ανοδική και κατακόρυφη πορεία για επένδυση βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων. Από την άλλη πλευρά με τις εξελίξεις αυτές δημιουργήθηκαν ειδικές ζώνες στον αστικό ιστό της Αθήνας και κυρίως στο κέντρο της πόλης. Οι περιοχές αυτές πλέον εξυπηρετούν κατά βάση τους επισκέπτες βγάζοντας εκτός τους μόνιμους κατοίκους των περιοχών αυτών, με αποτέλεσμα να δυσκολεύονται να βρουν κατοικίες προς ενοικίαση.

Όσο αφορά την Αθήνα και τα προσφερόμενα καταλύματα ανά γειτονιά στην Αθήνα οι περιοχές Πλάκα, Ψυρρή, Μοναστηράκι και Ακρόπολη εμφάνισαν τις υψηλότερες τιμές, αντίθετα όσο πιο απομακρυσμένες είναι οι περιοχές από το Κέντρο της Αθήνας τόσο λιγότερα είναι και τα ακίνητα που διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση. Στις περιοχές μελέτης της Αθήνας τον Κεραμεικό και το Κουκάκι, είναι περιοχές που βρίσκονται κοντά στο κέντρο της Αθήνας με τα αξιοθέατα και τους τουριστικούς προορισμούς να βρίσκονται σε κοντινή απόσταση. Το γεγονός αυτό ώθησε περισσότερο τις επενδύσεις των ιδιοκτητών να προωθούν τα ακίνητα τους για βραχυχρόνια μίσθωση. Το Κουκάκι που βρίσκεται κάτω από την Ακρόπολη έχει αρκετά αυξημένο αριθμό ακινήτων, σε αντίθεση με τον Κεραμεικό που βρίσκεται βορειότερα από την Ακρόπολη και παρουσιάζει χαμηλότερο αριθμό ακινήτων.

Κάθε χρόνο τα ακίνητα αυξάνονται όλο και περισσότερο όπως φάνηκε και από την παρούσα έρευνα. Από τη μία πλευρά οι ιδιοκτήτες έχουν ένα επιπλέον εισόδημα και αξιοποιήθηκαν ακίνητα που αρκετά ήταν κλειστά. Από την άλλη πλευρά λόγω της έξαρσης του φαινομένου αρκετοί επενδυτές από την Ελλάδα και το εξωτερικό αγόρασαν σπίτια και ολόκληρα κτήρια προκειμένου να τα διαθέσουν για βραχυχρόνια μίσθωση. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα των γεγονότων αυτών να αυξηθούν κατακόρυφα οι τιμές των ενοικίων και μην μπορούν οι μόνιμοι κάτοικοι να βρουν κατοικία. Και οι

δύο περιοχές παρουσίασαν αυξημένα ακίνητα κατά το πέρασμα των ετών από το 2015 μέχρι και το 2018. Στο Κουκάκι όμως σε σχέση με τον Κεραμεικό το φαινόμενο των βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι εντονότερο, καθώς τα ακίνητα που διατίθενται μέσω AirBnB είναι περισσότερα.

Τέλος, το κράτος προσπαθεί με διάφορους τρόπους να περιορίσει την ένταση του φαινομένου και να ενταχθούν οι βραχυχρόνιες μισθώσεις σε φυσιολογικά πλαίσια και να υπάρχει μία ομαλότητα και ανάπτυξη. Με τις σωστές ενέργειες του κράτους και την ανάλογη νομοθεσία θα υπάρχει ομαλή ένταξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων και η κατάσταση θα είναι περισσότερο ελεγχόμενη.

## Βιβλιογραφία

- Βύζη Μ., (2018), Συμμετοχική Οικονομία και Τουρισμός στην Ελλάδα του 21ου αιώνα. Μελέτη Περίπτωσης: Εταιρεία Airbnb, Ανώτατο Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Πειραιά Τεχνολογικού Τομέα Τμήμα Διοίκησης Επιχειρήσεων MBA –Master in Business Administration Κατεύθυνση Ηλεκτρονικό Επιχειρεί (E-business), διαθέσιμο σε: [http://okeanis.lib.puas.gr/xmlui/bitstream/handle/123456789/4222/MBA\\_107.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://okeanis.lib.puas.gr/xmlui/bitstream/handle/123456789/4222/MBA_107.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Γκούρη Ν., (2017), Οικονομία του διαμοιρασμού στον τουρισμό, Ευρωπαϊκό Κέντρο Αριστείας Jean Monnet Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών, διαθέσιμο σε: [http://www.jmc.uoa.gr/fileadmin/jmc.pspa.uoa.gr/uploads/PDFs/20170424\\_I\\_oikonomia\\_toy\\_Diamoirasmoy\\_ston\\_Tourismo\\_GKOYRI.pdf](http://www.jmc.uoa.gr/fileadmin/jmc.pspa.uoa.gr/uploads/PDFs/20170424_I_oikonomia_toy_Diamoirasmoy_ston_Tourismo_GKOYRI.pdf)
- Γκούρλιας Κ., (2018), Φορολογική μεταχείριση εισοδήματος από την ακίνητη περιουσία και βραχυχρόνια μίσθωση στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού, Μεταπτυχιακό πρόγραμμα: Πανεπιστήμιο Μακεδονίας Τμήμα Εφαρμοσμένης Λογιστικής και Ελεγκτικής, διαθέσιμο σε: <https://dspace.lib.uom.gr/bitstream/2159/22435/.../GkourliasKonstantinosMsc2018.pdf>
- Γλύπτου Κ., Καραχάλης Ν. - Γ., Η βιώσιμη ανάπτυξη προορισμών και ο ρόλος του τουριστικού επιχειρείν, Πρόγραμμα επικαιροποίησης γνώσεων αποφοίτων ΑΕΙ στην οργάνωση, διοίκηση τουριστικών επιχειρήσεων και στην προώθηση τουριστικών προορισμών, διαθέσιμο σε: [http://repository.edulll.gr/edulll/bitstream/10795/2231/2/2231\\_13%CE%B7%20%CE%94%CE%95.pdf](http://repository.edulll.gr/edulll/bitstream/10795/2231/2/2231_13%CE%B7%20%CE%94%CE%95.pdf)
- Δασκαλάκη Ε., (2018), Η επίδραση της οικονομίας διαμοιρασμού στον κλάδο του τουρισμού και της φιλοξενίας. Μελέτη περίπτωσης: Airbnb, Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Κρήτης Σχολή Διοίκησης και Οικονομίας Τμήμα Εμπορίας & Διαφήμισης, διαθέσιμο σε: <https://apothesis.lib.teicrete.gr/bitstream/handle/11713/8676/DaskalakiEmmanouela2018.pdf?sequence=1>
- Δούφου Α. - Μ., (2018), Συμμετοχική οικονομία και τουρισμός στην Ελλάδα: προσέγγιση του φαινομένου Airbnb από την πλευρά των επαγγελματιών τουρισμού και των καταναλωτών, Μεταπτυχιακό πρόγραμμα: Σχολή Κοινωνικών Επιστημών Διοίκηση Τουριστικών Επιχειρήσεων
- Ζησάκου Ε., (2019), Βραχυχρόνιες μισθώσεις και φοροδιαφυγή, Μεταπτυχιακό πρόγραμμα: Σχολή Επιστημών Διοίκησης Επιχειρήσεων Τμήμα Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων, διαθέσιμο σε: <https://dspace.lib.uom.gr/bitstream/2159/23145/4/ZisakouEleniMsc2019.pdf>
- Κατσουλάκη Ζ., (2017), Στρατηγικές τουριστικών επιχειρήσεων στο ηλεκτρονικό εμπόριο: Η περίπτωση των Peer 2 Peer εφαρμογών,

Μεταπτυχιακό πρόγραμμα: Σχολή Ψηφιακής Τεχνολογίας Τμήμα Ψηφιακής και Τηλεματικής, διαθέσιμο σε: <http://estia.hua.gr/file/lib/default/data/19443/theFile>

- Κολοκοτρώνης Ν., (2018), Η Γεωγραφία του Airbnb στην πόλη της Αθήνας, Πτυχιακή εργασία: Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο Σχολή Περιβάλλοντος και Εφαρμοσμένων Οικονομικών Τμήμα Γεωγραφίας, διαθέσιμο σε: <http://estia.hua.gr/file/lib/default/data/20621/theFile>
  - Μοσχονάς Σ., (2017), Στρατηγική ανάλυση του κλάδου του τουρισμού στο σύγχρονο ελληνικό περιβάλλον, Μεταπτυχιακό πρόγραμμα: Πανεπιστήμιο Πειραιώς Τμήμα Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων, διαθέσιμο σε: <http://dione.lib.unipi.gr/xmlui/handle/unipi/10966>
  - Σάρρος Ι., (2018), Οικονομία διαμοιρασμού, Πολυτεχνείο Κρήτης Σχολή Μηχανικών Παραγωγής και Διοίκησης
  - Σεϊμένης Ο., Γεράγγελου Α., (2018), Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων - Η σειρά των ενεργειών - Τι ισχύει και τι δεν ισχύει. Η φορολογική ματιά, διαθέσιμο σε: <https://www.taxheaven.gr/news/news/view/id/40485>
  - Grant Thornton, (2015), Λειτουργία και επίδραση της οικονομίας διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα διαθέσιμο σε: [http://www.grhotels.gr/GR/BussinessInfo/News/Lists/List/Attachments/577/Sharharing\\_economy\\_Impact\\_Assessment\\_Study.pdf](http://www.grhotels.gr/GR/BussinessInfo/News/Lists/List/Attachments/577/Sharharing_economy_Impact_Assessment_Study.pdf)
- Sharing skills, (2016), Αύξηση της συνάφειας της αγοράς εργασίας με την προσφορά επαγγελματικής εκπαίδευσης και κατάρτισης και μείωση των αναντιστοιχιών των δεξιοτήτων και των ελλείψεων στο νέο αναπτυσσόμενο κλάδο της “Οικονομίας τους Διαμοιρασμού”, Περίληψη Συλλογικής Έκθεσης, διαθέσιμο σε: [http://www.sharingskills.eu/wpcontent/uploads/2016/02/SharingSkills\\_Global\\_Report\\_Summary\\_GR.pdf](http://www.sharingskills.eu/wpcontent/uploads/2016/02/SharingSkills_Global_Report_Summary_GR.pdf)
- Gourzis, K., Alexandridis, G., Gialis, S., & Caridakis, G. (2019, May). Studying the Spatialities of Short-Term Rentals’ Sprawl in the Urban Fabric: The Case of Airbnb in Athens, Greece. In IFIP International Conference on Artificial Intelligence Applications and Innovations (pp. 196-207). Springer, Cham.

## Παράρτημα με χρήσιμες διαδικτυακές πηγές

- Ζορμπάκος Γ., (2018), Χανιώτικα νέα, Καθημερινή εφημερίδα των Χανίων, Η οικονομία διαμοιρασμού: Η περίπτωση της Airbnb, διαθέσιμο σε: <http://www.haniotika-nea.gr/i-ikonomia-diamirasmou-i-periptosi-tis-airbnb/>
- ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ (2019), Άρθρο: Έρχονται «κόφτες» στις μισθώσεις τύπου Airbnb, Ενημέρωση: 24/2/19, διαθέσιμο σε: [http://www.real.gr/oikonomia/arthro/erxontai\\_koftes\\_stis\\_misthoseis\\_tyrou\\_a\\_irbnb-527550/](http://www.real.gr/oikonomia/arthro/erxontai_koftes_stis_misthoseis_tyrou_a_irbnb-527550/)
- Καραϊσκάκη Τ., (2019), Εκτίναξη της Airbnb σε υποβαθμισμένες γειτονίες, Ενημέρωση: 18/4/19, διαθέσιμο σε: <http://www.kathimerini.gr/1019435/article/epikairothta/ellada/ektina3h-ths-airbnb-se-ypovadμισμενες-geitonies>
- Κατής Μ., (2017), Άρθρο: Τι ακριβώς είναι το ride-sharing, το ride-hailing και το car-sharing;, Ενημέρωση: 20/8/19, διαθέσιμο σε: <https://www.autonomous.gr/ride-sharing-ride-hailing-car-sharing-analysis-5698/>
- Κόκκινος Μ., (2016), Ρέθεμνος: Πως το Sharing Economy αλλάζει την παραδοσιακή οικονομία, διαθέσιμο σε: <https://rethemnosnews.gr/2016/10/πως-το-sharing-economy-αλλάζει-την-παραδοσιακή-οικ/>
- Νέα Σελίδα, (2019), Airbnb: Έσοδα – μαμούθ σε Αθήνα και νησιά, Ενημέρωση: 11/9/19, διαθέσιμο σε: <https://neaselida.gr/oikonomia/airbnb-esoda-mamoyth-se-athina-kai-nisia/>
- Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων, διαθέσιμο σε: [https://www.pomida.gr/touristikis\\_misthoseis.php](https://www.pomida.gr/touristikis_misthoseis.php)
- Παπαπαναγιώτου Κ., (2017), Άρθρο: Οικονομία διαμοιρασμού δεν είναι μόνο η AirBnB, Ενημέρωση: 25/8/19, διαθέσιμο σε: <https://tvxs.gr/news/egrapsan-eipan/oikonomia-diamoirasmoy-den-einai-mono-i-airbnb>
- ΣΟΔΙΑ, (2019), διαθέσιμο σε: <https://sodia.gr/>
- Σούκη Σ., (2019), Άρθρο: Έως 35% πάνω ενοίκια και τιμές πώλησης σπιτιών στο κέντρο, Ενημέρωση: 26/8/19, διαθέσιμο σε: <https://www.newmoney.gr/roh/palmos-oikonomias/oikonomia/eos-35-pano-enoikia-kai-times-polisis-spition-sto-kentro/>
- CNN Greece, Οκτωβρίου 2016, Δύο ελληνικές πόλεις στις φθηνότερες για ενοίκιαση μέσω Airbnb, διαθέσιμο σε: <http://www.cnn.gr/travel/protaseis/story/50164/dyo-ellinikes-poleis-stis->

[fthinoteris-gia-enoikiasi-meso-airbnb](#)

- In.gr (2019), Airbnb: Σε ποιες περιοχές σημειώνεται έκρηξη στις τιμές, διαθέσιμο σε:  
<https://www.in.gr/2019/05/05/economy/airbnb-se-poies-perioxes-simeionetai-ekriksi-stis-times/>
- Newsbest (2019), Η κυριαρχία του Airbnb, η σκέψη για περιορισμό και οι αντιδράσεις, Τι λένε ιδιοκτήτες που νοικιάζουν τα σπίτια τους μέσω της πλατφόρμας, Ενημέρωση: 17/3/19, διαθέσιμο σε:  
<https://www.newsbest.gr/financial/arthro/4647108/i-kyriarchia-toy-airbnb-i-skepsi-gia-periorismo-kai-oi-antidraseis>
- Protagon team, (2019), Η εξέγερση των πόλεων ενάντια στην Airbnb, Ενημέρωση: 27/3/19, διαθέσιμο σε:  
<https://www.protagon.gr/themata/i-eksegersi-twn-polewn-enantia-stin-airbnb-44341801453>
- Uber Ιστολόγιο, (2019), Uber Taxi Greece: Τι επιλογές έχω στην Ελλάδα για Uber ταξί;, Ενημέρωση: 20/8/19, διαθέσιμο σε:  
<https://www.uber.com/el-GR/blog/uber-taxi-greece-αυτικινητα/>