



**ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ & ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ**  
**ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ**  
**ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (MBA)**

Διπλωματική Εργασία

***« ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΗΣ AIRBNB ΣΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ  
ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΚΡΗΤΗΣ »***

Πολλάκη Ανδριάννα

(Α.Μ. 2022019032)

Επιβλέπων Καθηγητής

Μουστάκης Βασίλειος

Χανιά, 2025

Η παρούσα εργασία αποτελεί πνευματική ιδιοκτησία της φοιτήτριας Πολλάκη Ανδριάννας , από την οποία και εκπονήθηκε. Στο πλαίσιο της πολιτικής ανοιχτής πρόσβασης η συγγραφέας/δημιουργός εκχωρεί στο Πολυτεχνείο Κρήτης , μη αποκλειστική άδεια χρήσης του δικαιώματος αναπαραγωγής, προσαρμογής , δημόσιου δανεισμού, παρουσίασης στο κοινό και ψηφιακής διάχυσης τους διεθνώς, σε ηλεκτρονική μορφή και σε οποιοδήποτε μέσο, για διδακτικούς και ερευνητικούς σκοπούς, άνευ ανταλλάγματος και όλο το χρόνο διάρκειας των δικαιωμάτων πνευματικής ιδιοκτησίας. Η ανοιχτή πρόσβαση στο πλήρες κείμενο για μελέτη και ανάγνωση δεν σημαίνει καθ' οιονδήποτε τρόπο παραχώρησης δικαιωμάτων διανοητικής ιδιοκτησίας της συγγραφέως/δημιουργού ούτε επιτρέπει την αναπαραγωγή , αναδημοσίευση, αντιγραφή, αποθήκευση, πώληση, εμπορική χρήση, μετάδοση, διανομή, έκδοση, εκτέλεση, «μεταφόρτωση» (downloading), «ανάρτηση» (uploading), μετάφραση, τροποποίηση με οποιονδήποτε τρόπο , τμηματικά ή περιληπτικά της εργασίας, χωρίς τη ρητή προηγούμενη έγγραφη συναίνεση της συγγραφέως/ δημιουργού. Η συγγραφέας/ δημιουργός διατηρεί το σύνολο των ηθικών και περιουσιακών της δικαιωμάτων.



**Διπλωματική Εργασία**

**« ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΗΣ AIRBNB ΣΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ  
ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΚΡΗΤΗΣ »**

**Πολλάκη Ανδριάννα**

**A.M. :** 2022019032

**Ειδίκευση:** Στελεχών Δημόσιας Διοίκησης

**Φοίτηση:** Μερική

Η ανωτέρω διατριβή εγκρίνεται από την επιτροπή:

**Επιβλέπων Καθηγητής:** Μουστάκης Βασίλειος

**1<sup>ο</sup> Μέλος Επιτροπής:** Ζοπουνίδης Κωνσταντίνος

**2<sup>ο</sup> Μέλος Επιτροπής:** Ατσαλάκης Γεώργιος

*Η παρούσα αφιερώνεται στο σύζυγο μου Ελευθέριο &  
στα παιδιά μας,*

*Άννα & Νικόλαο Κάρταλη*

## *Ευχαριστίες*

Πριν την παρουσίαση της εν λόγω μελέτης θα ήταν παράλειψη να μην απευθύνω ευχαριστίες σε ορισμένους ανθρώπους οι οποίοι με την καθοδήγηση αλλά και την στήριξη τους με βοήθησαν να ολοκληρώσω την εκπόνηση της διπλωματικής μου εργασίας με τον αποδοτικότερο δυνατό τρόπο.

Θα ήθελα να απευθύνω τις θερμότερες ευχαριστίες μου στον κ. Μουστάκη Βασίλη για την αμέριστη συμπαράσταση και συνεργασία κατά την διάρκεια εκπόνησης της διπλωματικής μου διατριβής.

Επιπλέον, θα ήθελα να ευχαριστήσω και τα έτερα μέλη της εξεταστικής επιτροπής οι οποίοι ευγενικά δέχθηκαν να αξιολογήσουν την διπλωματική μου εργασία.

Στην συνέχεια θα ήθελα να ευχαριστήσω τους καθηγητές του ΠΜΣ του Πολυτεχνείου Κρήτης για την συνεργασία που είχαμε κατά την διάρκεια των τελευταίων δύο ετών και με βοήθησαν να ολοκληρώσω με επιτυχία τις μεταπτυχιακές μου σπουδές.

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά το σύζυγο μου για την πολύτιμη βοήθεια και υποστήριξη που προσέφερε βοηθώντας με να κατακτήσω και αυτό τον στόχο.

## Περίληψη

Τα τελευταία χρόνια, ο όρος «οικονομία διαμοιρασμού» (Sharing Economy) έχει καθιερωθεί για να περιγράψει τη δραστηριότητα που πραγματοποιείται μέσω διαδικτυακών πλατφορμών, όπου ιδιώτες συναλλάσσονται απευθείας μεταξύ τους, προσφέροντας πρόσβαση σε διαθέσιμους ή μη επαρκώς αξιοποιούμενους πόρους, με βασικό κίνητρο το οικονομικό όφελος. Ένα από τα πλέον χαρακτηριστικά παραδείγματα αυτής της πρακτικής είναι η ενοικίαση καταλυμάτων μέσω της πλατφόρμας Airbnb, μέσω της οποίας πλήθος ιδιοκτητών στην Ελλάδα έχουν εκμεταλλευτεί την αυξημένη τουριστική ζήτηση, προσφέροντας ιδιωτικά ακίνητα για βραχυχρόνια διαμονή.

Η παρούσα μελέτη επιδιώκει να διερευνήσει τις επιπτώσεις της οικονομίας διαμοιρασμού στον τουριστικό τομέα γενικότερα και ειδικότερα στον ξενοδοχειακό κλάδο, εστιάζοντας στην Περιφερειακή Ενότητα Κρήτης. Η σημασία της έγκειται στο γεγονός ότι, για πρώτη φορά, οι συνέπειες του φαινομένου αυτού γίνονται ιδιαίτερα αισθητές σε βαθμό που να απαιτούνται νομοθετικές παρεμβάσεις για τον περιορισμό του φαινομένου των βραχυχρόνιων μισθώσεων, όπως αυτό εκδηλώνεται μέσω της Airbnb.

Ένας επιπλέον στόχος της μελέτης είναι η παρουσίαση του θεσμικού πλαισίου που ρυθμίζει τη δραστηριότητα των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Ελλάδα, καθώς και η συγκριτική αποτύπωση αντίστοιχων νομοθετικών πρωτοβουλιών που έχουν υιοθετηθεί σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Η δομή της εργασίας περιλαμβάνει, αρχικά, το θεωρητικό πλαίσιο που αφορά την έννοια της οικονομίας διαμοιρασμού, με έμφαση στην πλατφόρμα Airbnb ως το χαρακτηριστικότερο παράδειγμα στον τομέα της τουριστικής στέγασης. Στη συνέχεια, αναλύεται η τουριστική δυναμική της Κρήτης, ενώ ακολουθεί η παρουσίαση της ερευνητικής μεθοδολογίας που χρησιμοποιήθηκε για την απάντηση των βασικών ερευνητικών ερωτημάτων. Η μελέτη ολοκληρώνεται με την εξέταση του ρυθμιστικού πλαισίου τόσο σε ελληνικό όσο και σε ευρωπαϊκό επίπεδο, οδηγώντας στα τελικά συμπεράσματα.

**Κλειδιά:** Οικονομία Διαμοιρασμού, Βραχυχρόνια Μίσθωση, Τουρισμός, Airbnb, Κρήτη

## Abstract

In recent years, the term “Sharing Economy” has become widely used to describe economic activity facilitated through digital platforms, where private individuals engage in peer-to-peer transactions by granting access to underutilized or available resources, primarily for financial gain. One of the most prominent examples of this practice is the short-term rental of properties via the Airbnb platform, which has enabled numerous property owners in Greece to capitalize on increased tourist demand by offering private accommodations.

This study aims to examine the impact of the sharing economy on the tourism sector overall, and more specifically on the hotel industry, with a focus on the Regional Unit of Crete. Its significance lies in the fact that, for the first time, the consequences of short-term rentals are becoming so pronounced that legislative measures are being introduced to regulate and potentially restrict the spread of the Airbnb phenomenon.

An additional objective of the study is to present the regulatory framework governing short-term rentals in Greece, along with a comparative overview of policy initiatives adopted at the European level to address similar challenges.

The structure of the study begins with the theoretical framework concerning the concept of the sharing economy, highlighting Airbnb as the most representative platform in the accommodation sector. This is followed by an overview of the tourism dynamics in Crete, and a detailed presentation of the research methodology employed to address the core research questions. The final section explores the regulatory landscape at both the national and European levels, leading to the study's conclusions.

**Key – Words:** Sharing Economy, Short term rentals, Tourism, Airbnb, Crete

## Περιεχόμενα

Περίληψη .....	vi
Abstract.....	vii
Περιεχόμενα.....	viii
Ενότητα Πρώτη: Θεωρητικό Υπόβαθρο .....	1
1. Οικονομία Διαμοιρασμού .....	1
1.1. Εισαγωγή .....	1
1.2. Ορισμός της Οικονομίας Διαμοιρασμού.....	1
1.3. Ιστορική αναδρομή και εξέλιξη .....	4
1.4. Χαρακτηριστικά και βασικές αρχές.....	5
1.5. Η Οικονομία Διαμοιρασμού και ο Τουρισμός .....	13
2. Το Φαινόμενο της Airbnb.....	16
2.1. Εισαγωγή .....	16
2.2. Ίδρυση και ανάπτυξη της Airbnb.....	17
2.3. Το επιχειρηματικό της μοντέλο.....	20
2.4. Η σημερινή θέση της Airbnb .....	20
2.5. Η Airbnb και ο ξενοδοχειακός κλάδος .....	21
2.6. Επιπτώσεις και Προκλήσεις.....	22
Ενότητα Δεύτερη: Η περίπτωση της Κρήτης.....	27
1. Τουριστική αγορά της Κρήτης .....	27
1.1. Βασικά τουριστικά μεγέθη στην Κρήτη .....	29
1.2. Τουριστικές Υποδομές Καταλυμάτων στην Περιφέρεια Κρήτης .....	31
1.2.1. Ξενοδοχειακό Δυναμικό.....	31
1.2.2. Δυναμικό Καταλυμάτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης .....	33
1.3. Χαρτογράφηση της AIRBNB στην Περιφέρεια της Κρήτης.....	34
Ενότητα Τρίτη: Έρευνα .....	46
1. Σκοπός της έρευνας και δεδομένα .....	46



<b>2. Μεθοδολογία Έρευνας.....</b>	<b>47</b>
<b>3. Επεξεργασία και ανάλυση δεδομένων.....</b>	<b>47</b>
<b>4. Επιπτώσεις βραχυχρόνιων μισθώσεων σε κοινωνικό επίπεδο στην Κρήτη .</b>	<b>73</b>
<b>Ενότητα Τέταρτη: Νομοθετική Ρύθμιση .....</b>	<b>77</b>
<b>1. Εισαγωγή .....</b>	<b>77</b>
<b>1.1. Ευρωπαϊκό Επίπεδο.....</b>	<b>78</b>
<b>1.2. Προτάσεις ρύθμισης σε Ευρωπαϊκό Επίπεδο .....</b>	<b>81</b>
<b>1.3. Ευρωπαϊκός Κανονισμός για τις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις (STR Regulation).....</b>	<b>84</b>
<b>1.4. Νομοθεσία Airbnb στην Ελλάδα .....</b>	<b>85</b>
<b>1.4.1. Διάκριση καταλυμάτων .....</b>	<b>87</b>
<b>1.4.2. Φορολογία.....</b>	<b>88</b>
<b>Συμπεράσματα.....</b>	<b>90</b>
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....</b>	<b>90</b>

## Ενότητα Πρώτη: Θεωρητικό Υπόβαθρο

### **1. Οικονομία Διαμοιρασμού**

#### **1.1. Εισαγωγή**

Στην παρούσα ενότητα, η εστίαση μας επικεντρώνεται στο φαινόμενο της οικονομίας διαμοιρασμού (sharing economy) , των αιτιών που οδήγησαν στην ραγδαία ανάπτυξη αυτής και τα κίνητρα συμμετοχής σε αυτήν, ενώ παράλληλα αναζητούνται οι επιπτώσεις από την ανάπτυξη αυτής της δραστηριότητας τόσο σε παγκόσμιο επίπεδο, όσο και στον ελληνικό επιχειρηματικό κλάδο.

#### **1.2. Ορισμός της Οικονομίας Διαμοιρασμού.**

Η "οικονομία διαμοιρασμού" (Sharing Economy) είναι ένας όρος που χρησιμοποιείται ευρέως τα τελευταία χρόνια για να περιγράψει την εμπορική δραστηριότητα μέσω διαδικτυακών πλατφόρμων όπου τρίτα μέρη (συνήθως από καταναλωτές σε καταναλωτές) συναλλάσσονται μεταξύ τους, παρέχοντας πρόσβαση σε διαθέσιμους πόρους ή σε πόρους που δεν χρησιμοποιούν επαρκώς (π.χ. χρόνο, δεξιότητες, άδεια δωμάτια, μη χρησιμοποιούμενα αυτοκίνητα, κτλ. ) με οικονομικά κυρίως κίνητρα.

Το μέγεθος της οικονομίας αυτής έχει γιγαντωθεί εκθετικά τα τελευταία χρόνια, από 15 δισεκατομμύρια το 2014 να εκτιμάται σε 335 δισεκατομμύρια δολάρια παγκοσμίως το έτος 2025 (PWC, 2017). Βασική αρχή της οικονομίας διαμοιρασμού είναι ότι χρησιμοποιείται από τρίτους (είτε ιδιώτες ή επιχειρήσεις) σε τρίτους, βασιζόμενη στην από κοινού χρήση, ενοικίαση ή ανταλλαγή αγαθών και υπηρεσιών (συνήθως έναντι χρηματικού αντιτίμου), χωρίς να εκχωρείται η ιδιοκτησία των αγαθών αυτών στους χρήστες.

Οι συναλλαγές αυτές γίνονται σχεδόν αποκλειστικά μέσω διαδικτυακών πλατφορμών, και συχνά χωρίς να χρειάζεται ενδιάμεσος για τη χρήση των αγαθών και υπηρεσιών αυτών, μειώνοντας τα κόστη συναλλαγής ανάμεσα στα συμβαλλόμενα μέρη και επιτρέποντας στους ιδιώτες καταναλωτές να βελτιστοποιήσουν τα οφέλη από τους πόρους που διαθέτουν.

Μερικά γνωστά παραδείγματα της οικονομίας διαμοιρασμού περιλαμβάνουν τις ενοικιάσεις διαμερισμάτων μέσω Airbnb, τη φιλοξενία ταξιδιωτών μέσω Couchsurfing,

τη χρήση αυτοκινήτων τρίτων για σύντομο χρονικό διάστημα (π.χ. Zipcar, Relay Rides), τη χρήση ιδιωτικών ΙΧ για τη μεταφορά τρίτων (βλέπε Uber), τον δανεισμό πολυτελών ρούχων και αξεσουάρ για χρήση σε τρίτους (π.χ. Poshmark), την παροχή υπηρεσιών από καταναλωτές σε καταναλωτές (π.χ. φύλαξη κατοικίδιων, βλέπε Dog Vacay), η ακόμα και την ανταλλαγή υπηρεσιών και προσωπικής εργασίας ανάμεσα στους καταναλωτές, χωρίς χρηματική πληρωμή ή χωρίς τη διαμεσολάβηση τρίτων (π.χ. Task Rabbit).

Η εντυπωσιακή άνοδος τέτοιων συναλλαγών παρατηρείται όλο και σε περισσότερους κλάδους της παραδοσιακής οικονομίας (π.χ. πολυτελή προϊόντα, μεταφορές, ενοικίαση κατοικιών, χρηματοδότηση επενδυτικών σχεδίων, κ.ά.). Η τάση αυτή σταδιακά δημιουργεί ένα ανάχωμα στον παραδοσιακό άκριτο καταναλωτισμό που είχε επικρατήσει τις τελευταίες δεκαετίες στις δυτικές οικονομίες και το δόγμα του "καταναλώνω άρα υπάρχω". Η νέα αυτή πραγματικότητα δίνει τη δυνατότητα στους καταναλωτές όχι μόνο να χρησιμοποιήσουν τέτοιες υπηρεσίες αλλά και το να διαθέσουν τους δικούς τους πόρους σε τρίτους για να εξοικονομήσουν ή να κερδίσουν χρήματα, τέτοιοι καταναλωτές χαρακτηρίζονται ως prosumers= produce + consumers. Οι εξελίξεις αυτές δημιουργούν σημαντικές ευκαιρίες για τους ιδιώτες, είτε ως καταναλωτές είτε ως εργαζόμενους, και μπορούν να υπάρξουν οφέλη σε ευρύτερο συλλογικό και κοινωνικό επίπεδο

Η οικονομία διαμοιρασμού, ή αλλιώς "sharing economy", αναφέρεται σε ένα δυναμικό επιχειρηματικό μοντέλο που έχει αναπτυχθεί κυρίως την τελευταία δεκαετία, με στόχο τη βελτιστοποίηση της χρήσης των πόρων. Αυτή η μορφή οικονομίας επιτρέπει στους χρήστες να μοιράζονται, να νοικιάζουν ή να ανταλλάσσουν αγαθά και υπηρεσίες, συνήθως μέσω ψηφιακών πλατφορμών.

Ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά της οικονομίας διαμοιρασμού είναι η αξιοποίηση των ανεκμετάλλετων πόρων. Για παράδειγμα, οι πλατφόρμες όπως η Airbnb επιτρέπουν στους ιδιώτες να ενοικιάζουν τα ακίνητά τους, ενώ οι υπηρεσίες ride-sharing, όπως η Uber, διευκολύνουν την κατ' οίκον μεταφορά από και προς προορισμούς. Αυτές οι πρακτικές όχι μόνο μειώνουν τα έξοδα για τους χρήστες, αλλά συμβάλλουν επίσης στη βιωσιμότητα, καθώς μειώνουν την ανάγκη για παραγωγή νέων αγαθών.

Η οικονομία διαμοιρασμού προάγει την κοινότητα και την αλληλεπίδραση μεταξύ των ατόμων, ενισχύοντας τη συνεργασία και την εμπιστοσύνη, ενώ ζητήματα που αφορούν την φορολόγηση, τα εργατικά δικαιώματα αλλά και το γενικότερο ρυθμιστικό πλαίσιο αποτελούν προκλήσεις.

Συνοψίζοντας, η οικονομία διαμοιρασμού αναδεικνύει μια καινοτόμο προσέγγιση στη χρήση των πόρων και την κοινωνική συνεργασία, προκαλώντας παράλληλα ποικίλες συζητήσεις σχετικά με την ρύθμιση αυτής και την δικαιοσύνη στον εργασιακό τομέα.

Σε αντίθεση με την κλασική δομή της αγοράς αγαθών και υπηρεσιών που θέλει τον καταναλωτή να ικανοποιεί τις ανάγκες του με την αγορά και την ιδιοκτησία προϊόντων και υπηρεσιών, τα τελευταία χρόνια γίνεται ευρέως γνωστή μια διαφορετική εναλλακτική μορφή οικονομίας για την κάλυψη των καταναλωτικών αναγκών, γνωστή και ως οικονομία διαμοιρασμού. (Hortan and Zeckhauser, 2016)

Η αγορά αγαθών/υπηρεσιών στηρίζεται στην αμφίδρομη συναλλαγή μεταξύ παραγωγού και καταναλωτή, όπου τα περιουσιακά δικαιώματα (κυριότητας ή μόνο χρήσης) ενός προϊόντος, μεταβιβάζονται έναντι ενός συμφωνημένου χρηματικού ποσού. Στην περίπτωση της οικονομίας διαμοιρασμού, η ανωτέρω συνθήκη ανατρέπεται, καθώς πρόκειται για ένα οικονομικό σύστημα, η λειτουργία του οποίου στηρίζεται στην αποκλειστική χρήση του διαδικτύου από ιδιώτες με ή χωρίς αμοιβή και βασίζεται στην κοινή χρήση των αγαθών τα οποία μπορεί να χρησιμοποιούνται μερικώς. Η οικονομία διαμοιρασμού θα μπορούσε να περιγραφεί ως η διαδικασία κατά την οποία κάποιος μέσω μιας διαδικτυακής πλατφόρμας μοιράζεται κάτι δικό του με άλλους και δέχεται επίσης κάτι άλλο από κάποιους άλλους για ίδια χρήση.

Με την οικονομία διαμοιρασμού, η διάθεση και κατανάλωση των αγαθών και των υπηρεσιών στηρίζονται σε άλλη βάση. Πρωταρχικής σημασίας είναι ο ρόλος του διαδικτύου στην οικονομία διαμοιρασμού, καθώς παρέχεται η δυνατότητα στους καταναλωτές να συναλλάσσονται ευκολότερα μεταξύ τους, πιο γρήγορα, χωρίς να μεσολαβούν τρίτα μέρη με τελικό σκοπό την κάλυψη των αναγκών τους τόσο σε προϊόντα όσο και υπηρεσίες. Το φαινόμενο της οικονομίας διαμοιρασμού, σε κλάδους όπως ο τουρισμός, όπου τα κοινωνικά δίκτυα ασκούν ιδιαίτερη επιρροή, έχει καταλάβει τρομακτικές διαστάσεις. (Grant Thornton, 2017).

Κατά τους Botsman & Rogers (2010), ο όρος της οικονομίας διαμοιρασμού περιγράφει την εκμετάλλευση περιουσιακών στοιχείων και πόρων που χρησιμοποιούνται ελάχιστα ή καθόλου από τους ιδιοκτήτες τους, με σκοπό την απόκτηση πρόσθετου εισοδήματος. Ως φιλοσοφία, η οικονομία διαμοιρασμού ασκεί επιρροή στα υπάρχοντα επιχειρηματικά μοντέλα που αφορούν την παραγωγή, την πώληση αλλά και την κατανάλωση, καθώς μέσω αυτής ορίζεται όχι μόνο «τι» καταναλώνουν οι άνθρωποι, αλλά και ο τρόπος που

το καταναλώνουν. Το στοιχείο διαφοροποίησης της αγοράς αυτής έγκειται στο γεγονός ότι οι ανάγκες του καταναλωτή καλύπτονται από την χρήση του προϊόντος ή της υπηρεσίας και όχι από την αγορά αυτών.

Οι Gössling & Hall (2019, σ. 75) χαρακτηρίζουν την οικονομία διαμοιρασμού ως μια «εγγενώς κανονιστική έννοια» που αρχικά σκόπευε να αντιμετωπίσει κάποιες από τις αδυναμίες του κυρίαρχου καπιταλιστικού οικονομικού συστήματος καθώς και ζητήματα βιωσιμότητας με την αποδοτικότερη χρήση των υποχρησιμοποιούμενων πόρων (Botsman & Rogers, 2011), συμπεριλαμβανομένου του κεφαλαίου αλλά και περιουσιακών στοιχείων όπως δωμάτια, κατοικίες και δεύτερες κατοικίες.

Σε ένα άλλο ορισμό, η οικονομία διαμοιρασμού ορίζεται ως το οικονομικό μοντέλο που χρησιμοποιεί μη χρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία, από χώρους, ικανότητες και πράγματα, εστιάζοντας σε συναλλαγές μεταξύ ομότιμων μελών αποσκοπώντας τόσο σε χρηματικά ή μη οφέλη. (Botsman and Rogers (2011)

Ο όρος «οικονομία διαμοιρασμού», χρησιμοποιείται με το πέρασμα του χρόνου, εναλλακτικά με τους όρους «συνεργατική οικονομία» (collaborative economy), «οικονομία περιστασιακής απασχόλησης» (gig economy), «συμμετοχική οικονομία» (participative economy), «οικονομία μεταξύ ομοτίμων» (peer-to-peer economy) και «οικονομία πλατφόρμας» (platform economy) (Gössling & Hall, 2019; OECD, 2016; Peeters et al., 2018).

### **1.3. Ιστορική αναδρομή και εξέλιξη**

Η οικονομία διαμοιρασμού (sharing economy) είναι ένα μοντέλο οικονομικής δραστηριότητας που βασίζεται στη χρήση κοινών ή ανεξάρτητων πλατφορμών για την ανταλλαγή αγαθών, υπηρεσιών και πληροφοριών μεταξύ ατόμων. Η ιστορία και η εξέλιξή της αποτελούν ένα συναρπαστικό ταξίδι μέσα στον χρόνο, επηρεασμένο από κοινωνικούς, τεχνολογικούς και οικονομικούς παράγοντες. Εν συντομία η εξέλιξη αυτής έχει ως ακολούθως:

- ✓ **Πριν τη Βιομηχανική Επανάσταση**, η ανταλλαγή προϊόντων και υπηρεσιών ήταν μια κοινή πρακτική στις τοπικές κοινότητες. Το μοντέλο βασιζόταν στην εμπιστοσύνη και την αλληλεξάρτηση, καθώς οι πόροι ήταν περιορισμένοι και η κοινή χρήση ήταν συχνά αναγκαία.

- ✓ **Κατά την Βιομηχανική Επανάσταση (18ος-19ος αιώνας)**, η μαζική παραγωγή και η αύξηση του εμπορίου μείωσαν τη σημασία της τοπικής ανταλλαγής ενώ εμφανίστηκαν οι πρώτες μορφές εταιρειών και η έννοια της ατομικής ιδιοκτησίας έγινε πιο κυρίαρχη.
- ✓ **Κατά την δεκαετία του 1970 ,γίνονται τα πρώτα βήματα της κοινωνικής ανταλλαγής:** Η έννοια της «συνεργατικής κατανάλωσης» (collaborative consumption) άρχισε να εμφανίζεται, κυρίως σε μικρές ομάδες. Παραδείγματα αποτελούν οι συνεταιρισμοί και οι κοινοτικές αγορές.
- ✓ **Ανάδυση του Διαδικτύου (1990s):**Το διαδίκτυο άλλαξε ριζικά τη φύση των συναλλαγών, επιτρέποντας την εύκολη σύνδεση ανθρώπων από διαφορετικά μέρη. Πρώτες πλατφόρμες όπως το *eBay* επέτρεψαν την πώληση και αγορά αγαθών μεταξύ ιδιωτών.
- ✓ **Web 2.0 (2000s):**Οι πλατφόρμες κοινωνικής δικτύωσης όπως το Facebook και το LinkedIn καλλιέργησαν την κουλτούρα της κοινότητας. Οι πρώτες εφαρμογές οικονομίας διαμοιρασμού, όπως το *Couchsurfing* (2003) και το *Zipcar* (2000), έθεσαν τις βάσεις για τη σύγχρονη μορφή.
- ✓ **Μεγάλη Διάδοση (2010-σήμερα):**Η τεχνολογική εξέλιξη και η διείσδυση των smartphone διευκόλυναν τη δημιουργία εφαρμογών διαμοιρασμού. Πλατφόρμες όπως το *Airbnb* (2008) και το *Uber* (2009) έγιναν παγκόσμια φαινόμενα, προωθώντας την έννοια της προσωρινής πρόσβασης σε αγαθά και υπηρεσίες, αντί για την ιδιοκτησία.

#### 1.4. Χαρακτηριστικά και βασικές αρχές.

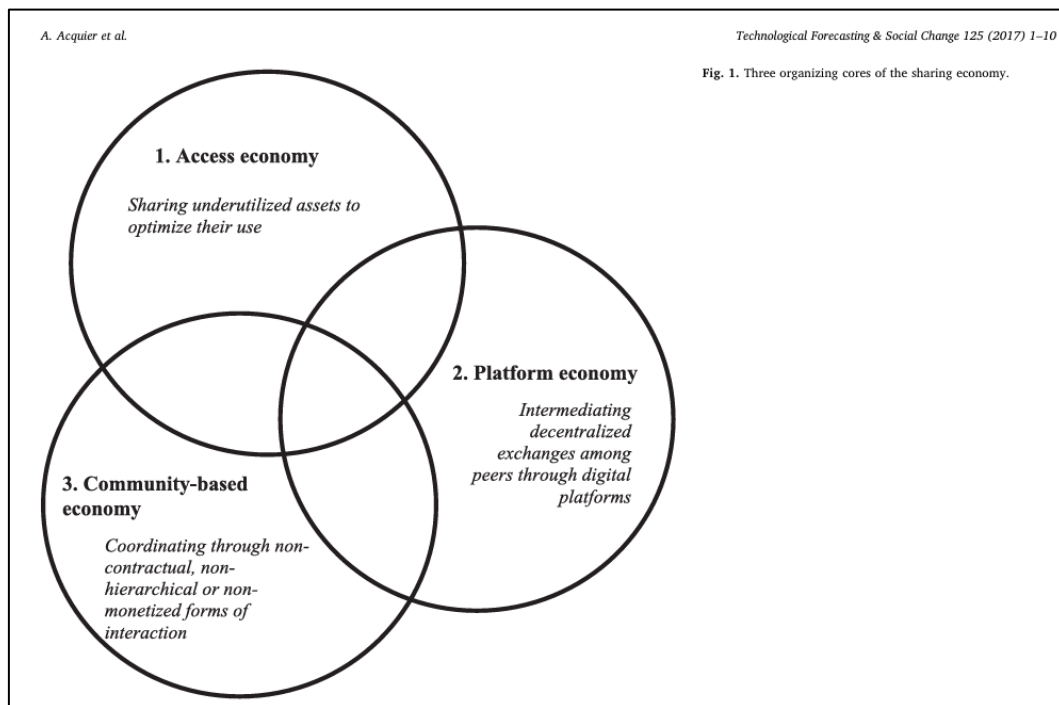
Κατά τους ακαδημαϊκούς, ο προσδιορισμός της οικονομίας διαμοιρασμού δεν είναι εύκολη υπόθεση και συχνά δημιουργεί δυσκολία στην χάραξη σαφών εννοιολογικών και εμπειρικών ορίων. (Acquier et al. [2017](#)).

Στο άρθρο τους με τίτλο: *“Promises and paradoxes of the sharing economy: An organizing framework”* , οι συγγραφείς προσπαθούν να χαρτογραφήσουν την οικονομία διαμοιρασμού τοποθετώντας την βάση αυτής σε τρεις θεμελιώδεις πυρήνες (Εικόνα 1), που περιλαμβάνουν την:

1. **Οικονομία Πρόσβασης (Access Economy):** στα πλαίσια αυτής περιλαμβάνονται πρωτοβουλίες που στοχεύουν στον διαμοιρασμό περιουσιακών

στοιχείων που υποχρησιμοποιούνται, είτε πρόκειται για υλικούς πόρους είτε δεξιότητες με απώτερο σκοπό την βελτιστοποίηση της χρήσης τους, την

2. **Οικονομία Πλατφόρμας (Platform Economy):** στα πλαίσια της οποίας πραγματοποιούνται αποκεντρωμένες ανταλλαγές μεταξύ ομότιμων μελών (peer to peer exchanges) μέσω διαμεσολαβητών με την χρήση ψηφιακών πλατφορμών και την
3. **Οικονομία που βασίζεται στην Κοινότητα (Community – based Economy):** στα πλαίσια αυτής περιλαμβάνονται μη συμβατικές και μη κερδοσκοπικές πρωτοβουλίες συντονισμού για την εκτέλεση της εργασίας, τη συμμετοχή σε ένα έργο ή τη δημιουργία σχέσεων ανταλλαγής.



*Εικόνα 1: Τρεις πυρήνες οργάνωσης της οικονομίας διαμοιρασμού.*

(Πηγή: “*Promises and paradoxes of the sharing economy: An organizing framework*”, Acquier et al. 2017)

Καθένας από τους τρεις πυρήνες που προαναφέρθηκαν αποτελεί θεμελιώδες στοιχείο στην προσπάθεια ορισμού της οικονομίας διαμοιρασμού. Ορισμοί που περιλαμβάνουν στοιχεία αποκλειστικά από ένα μόνο πυρήνα τίθενται εύκολα υπό αμφισβήτηση και αποτελούν ακραίες περιπτώσεις.

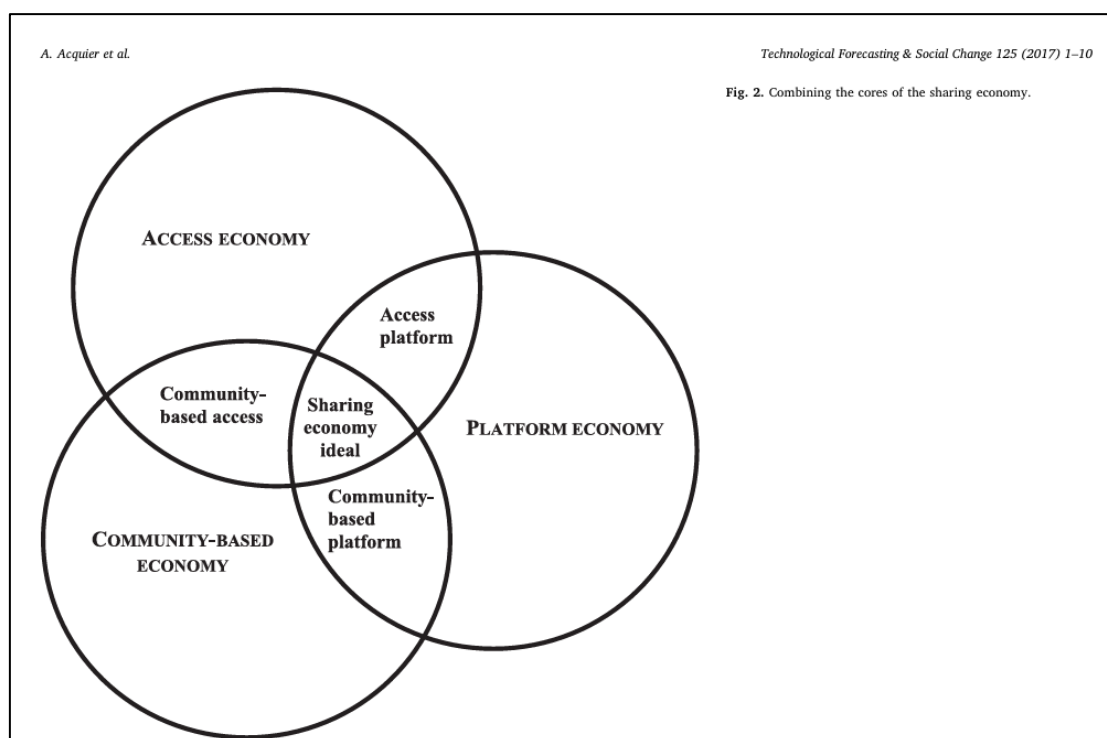
Χαρακτηριστικό παράδειγμα της οικονομίας πρόσβασης αποτελούν τα παραδοσιακά μοντέλα ενοικίασης από επιχείρηση σε καταναλωτή, που βασίζονται στην συγκέντρωση περιουσιακών στοιχείων από ένα κερδοσκοπικό πάροχο υπηρεσιών (π.χ. Avis ή Hertz

στην ενοικίαση αυτοκινήτου), ωστόσο εκείνοι που δίνουν έμφαση στις αποκεντρωμένες συναλλαγές peer to peer , συνήθως δεν τις εντάσσουν ως μέρος της οικονομίας διαμοιρασμού.

Αντίστοιχα, πλατφόρμες peer to peer ( π.χ [www.craigslist.org](http://www.craigslist.org) ) , εμφανίζουν την φιλοσοφία της οικονομίας πλατφόρμας, αλλά δεν θεωρούνται κομμάτι της οικονομίας διαμοιρασμού καθώς αδυνατούν να μοχλεύσουν υποχρησιμοποιούμενα περιουσιακά στοιχεία ή να διευρύνουν εναλλακτικά μοντέλα διακυβέρνησης.

Τέλος, οι μη κερδοσκοπικές ενώσεις ή οι συνεταιρισμοί εργαζομένων που εντάσσονται στο πλαίσιο της οικονομίας που βασίζεται στην κοινότητα, δεν μπορούν να θεωρηθούν μέρος της οικονομίας διαμοιρασμού καθώς απουσιάζει η διάσταση της πλατφόρμας και της πρόσβασης.

Για να μπορέσει να αποδοθεί ο χαρακτηρισμός της οικονομίας διαμοιρασμού σε μια πρωτοβουλία, οι συγγραφείς καταλήγουν ότι θα πρέπει να αποτελεί συνδυασμό των ανωτέρω πυρήνων. (Εικόνα 2)



Εικόνα 2: Συνδυασμός πυρήνων της οικονομίας διαμοιρασμού.

(Πηγή: “Promises and paradoxes of the sharing economy: An organizing framework”, Acquier et al. 2017)

Η έννοια της οικονομίας διαμοιρασμού έχει οριστεί ασαφής και πολύ ευρεία (Plewnia and Guenther 2018) ενώ οι Arcidiacono et al. (2018) την χαρακτηρίζουν ως τσιτάτο, με



αποτέλεσμα την έλλειψη ενός κοινά αποδεκτού ορισμού για την οικονομία διαμοιρασμού. (Botsman 2013; Dillahunt et al. 2017).

Σε μια προσπάθεια σύγκρισης των αρχικών ορισμών που αποδόθηκαν στην οικονομία διαμοιρασμού αλλά και των νεότερων, υπάρχουν κάποιοι που ξεχωρίζουν.

Η αρχική κατανόηση της οικονομίας διαμοιρασμού είχε ως βασικούς πυλώνες αυτής την κοινωνική δόμηση, τις κοινωνικές επαφές, τον αλτρουισμό, τον βιώσιμο τρόπο ζωής και τις μη νομισματικές ανταλλαγές. (Felson and Spaeth 1978, Benkler 2004, Lessig 2008). Το φαινόμενο αρχικά εκδηλώθηκε εξαιτίας κοινωνικών ανησυχιών και δεν αποσκοπούσε στην κερδοφορία. Προοριζόταν ως βοηθητικό εργαλείο για την προώθηση των προσωπικών σχέσεων μέσω των κοινών πόρων, υπηρεσιών και δεξιοτήτων. Ωστόσο, με το πέρασ του καιρού, ο στόχος μεταβλήθηκε. Οι πλατφόρμες διαμοιρασμού χρησιμοποιούν τις προσωπικές εμπειρίες, την κοινωνικότητα και τον ευχάριστο τρόπο ζωής περισσότερο ως στρατηγικές μάρκετινγκ παρά ως μέρος του πραγματικού στόχου. (Slee 2015).

Σύγχρονοι συγγραφείς, όπως οι Howard (2015), Sundararajan (2016), Slee (2015), θεωρούν την οικονομία διαμοιρασμού ως ένα παγκόσμιο οικονομικό σύστημα, μέσω του οποίου διακινούνται μεγάλα ποσά κεφαλαίου ετησίως ενώ η κεφαλαιοποίηση ορισμένων πλατφορμών διαμοιρασμού έχει οδηγήσει στον επαναπροσδιορισμό των στόχων τους.

Το 2010 δημοσιεύεται το βιβλίο με τίτλο: *What is Mine is Yours* από τους Botsman & Rogers, οι οποίοι εισάγουν το στοιχείο της αξιολόγησης και της βαθμολόγησης της υπηρεσίας που παρέχεται από τρίτους μέσω ψηφιακών εργαλείων. (reputation systems) κεντρίζοντας όλο και περισσότερο το ενδιαφέρον ποικίλων συγγραφέων.

Ως εκ τούτου, μελετητές όπως ο Gansky (2010) & ο Stephany (2015) εξερευνούν συστήματα φήμης (reputation systems), όπου οι χρήστες «χτίζουν» την δική του φήμη, αξιολογούν την συμπεριφορά τρίτων και αναφέρουν θετικές/αρνητικές εμπειρίες τους. Ο Sundararajan (2016) χαρακτηρίζει θεμελιώδη χαρακτηριστικά την εμφάνιση και την χρήση των συστημάτων φήμης όταν τίθεται το θέμα σύγκρισης μεταξύ των παραδοσιακών ψηφιακών αγορών και των πλατφορμών της οικονομίας διαμοιρασμού.

Έτσι, σε ένα ευρύτερο πλαίσιο η αξιοπιστία και η εμπιστοσύνη μεταξύ αγνώστων έχει μετασηματιστεί. Οι προσωπικές και άμεσες σχέσεις που αναπτύσσονται σε τοπική κλίμακα (Felson and Spaeth 1978; Lessig 2008; Castells et al. 2012), αναδιαμορφώνονται

από την οικονομία διαμοιρασμού σε εικονικά συστήματα όπου η φήμη στηρίζεται σε αξιολογήσεις και σχόλια τα οποία προέρχονται από πολλούς χρήστες παγκοσμίως. (Howard 2015; Chase2015).

Είναι σημαντικό να σημειωθεί, πως κάποια στοιχεία των αρχικών ερμηνειών της οικονομίας διαμοιρασμού έχουν μείνει αμετάβλητα και στις πιο σύγχρονες ερμηνείες αυτής. Τα στοιχεία αυτά αφορούν κυρίως:

- Την χρήση του διαδικτύου ως το βασικότερο στοιχείο στο οποίο στηρίζεται η έννοια αυτής. Εξαιρώντας τον ορισμό που προτάθηκε από τους Felson & Spaeth (1978) που δεν περιλαμβάνει το διαδίκτυο, όλοι οι μεταγενέστεροι ορισμοί που δόθηκαν συνδέονται με τον ένα ή με τον άλλο τρόπο με την ύπαρξη του Internet και
- Την ιδέα ότι ο βασικότερος στόχος της οικονομίας διαμοιρασμού είναι η αποτελεσματική πρόσβαση σε υποχρησιμοποιούμενα αγαθά και χώρους. Ήδη στην παρατήρηση τους οι Felson & Spaeth (1978), καταγράφουν τα πλεονεκτήματα της συλλογικής έναντι της ατομικής πραγματοποίησης κάποιων δραστηριοτήτων, καθιστώντας την βέλτιστη κατανάλωση των υποχρησιμοποιούμενων αγαθών και χώρων αλλά και της κοινής πρόσβασης σε γνώσεις και υπηρεσίες, αμετάβλητο στοιχείο στην θεωρία της οικονομίας διαμοιρασμού.

Από την μελέτη τους με τίτλο: “A Conceptualisation of the Sharing Economy: Towards Theoretical Meaningfulness” οι Miguel et.al. (2022) καταλήγουν ότι η οικονομία διαμοιρασμού διακατέχεται από τις ακόλουθες δέκα αρχές:

**1.Αναδιανομή των περιουσιακών στοιχείων & προώθηση της πρόσβασης έναντι της ιδιοκτησίας.** Γίνεται προσπάθεια αναδιανομής υπάρχοντων αγαθών μεταξύ του πληθυσμού βελτιστοποιώντας την λειτουργικότητα τους. (Howard, 2015). Δημιουργούνται νέα μοτίβα κατανάλωσης καθώς με τις πλατφόρμες της οικονομίας διαμοιρασμού δίνεται η δυνατότητα στους χρήστες να μοιραστούν , όχι απαραίτητα με χρηματικό αντάλλαγμα, τα αγαθά τους με άλλους. Τα αγαθά που λίγοι κατέχουν μπορούν να απολαμβάνονται από περισσότερους. Η οικονομία διαμοιρασμού εστιάζει στην αναγκαιότητα της χρήσης ή της διάθεσης των υπερπαραγόμενων αγαθών των μεγάλων καπιταλιστικών επιχειρήσεων. (Botsman and Rogers 2010, Rifkin 2014). Αντικείμενα

καθημερινής χρήσης, όπως ηλεκτρονικές συσκευές και εργαλεία, αλλάζουν χρήστες μειώνοντας την ανάγκη αγοράς ακριβώς του ίδιου προϊόντος με ένα καινούριο.

Όπως παρατηρήθηκε από τον Martin (2016), η οικονομία διαμοιρασμού απομακρύνεται από την φιλοσοφία όπου οι καταναλωτές έχουν στην κατοχή τους τα αγαθά και προσανατολίζεται στην φιλοσοφία όπου οι καταναλωτές μοιράζονται την πρόσβαση για την χρήση των αγαθών αυτών, μειώνοντας τα κόστη δεδομένου ότι οι καταναλωτές πληρώνουν μονάχα για την χρήση την δεδομένη στιγμή που επιλέγουν.

## **2.Πυρήνας της οικονομίας διαμοιρασμού είναι το διαδίκτυο και οι νέες τεχνολογίες.**

Δεδομένης της εξέλιξης του διαδικτύου αλλά και της μεταγενέστερης εμφάνισης των έξυπνων τηλεφώνων, η εμφάνιση νέων μορφών εμπορίου μεταξύ κοινοτήτων όπου οι χρήστες συνδέονται μέσω κοινωνικών δικτύων, ήταν αναπόφευκτη. (Benkler,2004). Η πλειοψηφία των πρωτοβουλιών της οικονομίας διαμοιρασμού βασίζονται σε πλατφόρμες υψηλής τεχνολογίας , οι οποίες επιτρέπουν την παρουσία πολλαπλών χαρακτηριστικών όπως η αναγνώριση τοποθεσίας μέσω GPS, τα άμεσα μηνύματα, τις πληρωμές Online, τα συστήματα αξιολόγησης αλλά και την παρουσία των κοινωνικών δικτύων. Η παρουσία όμως της τεχνολογίας, εγείρει το ζήτημα της πρόσβασης. Πρόσβαση από μια γενικότερη σκοπιά, μπορεί να θεωρηθεί η πρόσβαση στο διαδίκτυο ή από μια άλλη οπτική θα μπορούσε να θεωρηθεί η πρόσβαση στη εκάστοτε πλατφόρμα. (Belk, 2014)

**3.Είναι ένα σύστημα που βασίζεται στην αγορά.** Ο Slee (2015) σημειώνει ότι η σύνδεση του όρου της οικονομίας διαμοιρασμού με την έννοια της οικονομίας δεν πρέπει να παραβλέπεται, καθώς το σύστημα αυτό παράγει, διανέμει αλλά και καταναλώνει αγαθά και υπηρεσίες. Μέσω των πλατφορμών της οικονομίας διαμοιρασμού η ζήτηση και η προσφορά ταυτίζονται στοχεύοντας είτε στην οικονομική αποζημίωση είτε σε οποιασδήποτε άλλης μορφής ανταλλαγής αξίας. Οι πλατφόρμες λειτουργούν ως ψηφιακή αγορά. Η παρέμβαση της νομισματικής ανταλλαγής στην οικονομία διαμοιρασμού διακρίνεται στον ορισμό που δίνουν οι Zervas et.al (2017) *«Η εμφάνιση πλατφορμών peer to peer γνωστές και ως οικονομία διαμοιρασμού, επέτρεψε στους ανθρώπους να κάνουν συλλογική χρήση υποχρησιμοποιούμενων αγαθών μέσω κοινής χρήσης βάσει χρέωσης.»*

**4.Η οικονομία διαμοιρασμού βασίζεται στο πλήθος.** Η οικονομία διαμοιρασμού έχει χαρακτηριστεί από τον Sundararajan (2016), ως ένα τεράστιο δίκτυο συνδεσιμότητας που επιτρέπει εύκολα στους χρήστες να συμμετέχουν. Δεδομένης της κωδικοποίησης όλων των πλατφορμών στο διαδίκτυο , η δήλωση αυτή δύσκολα αμφισβητείται. Επίσης, είναι

εύκολα αντιληπτό ότι οι υπηρεσίες που λειτουργούν υπό το πρίσμα της οικονομίας διαμοιρασμού εξαρτώνται από το πλήθος, και όσο μεγαλύτερο είναι το δίκτυο των συνδεδεμένων τόσο το καλύτερο. Το γεγονός αυτό επιβάλλει οι πλατφόρμες να είναι άμεσες και τα αγαθά να μπορούν να ανταλλάσσονται οποιαδήποτε στιγμή και οπουδήποτε.

**5.Έχει δομηθεί σε αποκεντρωμένα δίκτυα.** Ο σχεδιασμός των πλατφορμών της οικονομίας σε αποκεντρωμένα και συχνά κατανομημένα δίκτυα, στοχεύει στην εξάπλωση της λήψης αποφάσεων μεταξύ των κόμβων, ώστε να αποφευχθεί ο ανώτερος έλεγχος. Η έννοια του μεσάζοντα χάνεται, παρότι κατά μια έννοια τον ρόλο αυτό αναλαμβάνουν οι πλατφόρμες. Ενώ οι εργαζόμενοι της οικονομίας διαμοιρασμού ορίζουν το χρονοδιάγραμμα τους, την τιμή, και τις ρυθμίσεις μεταξύ άλλων, τελική απόφαση στους βασικούς κανόνες και τις υποχρεώσεις αλλά και δυνατότητα αλλαγής αυτών ανά πάσα στιγμή, έχουν μόνο οι ιδιοκτήτες της πλατφόρμας.

**6.Επιτρέπει συναλλαγές μεταξύ ομότιμων (peer to peer (p2p)) μελών ενώ παράλληλα ενισχύει τα άτομα.** Έχει παρατηρηθεί, ότι τα άτομα συναλλάσσονται, ανταλλάζουν, μοιράζονται μεταξύ ομότιμών (p2p), δίχως την παρουσία μεσάζοντα. (Wirtz et. al., 2019). Οι πλατφόρμες ανταλλαγής (p2p), ενισχύουν τα άτομα καθώς:

- ✓ Δεν κρίνεται αναγκαία κάποια προηγούμενη επένδυση ή πληρωμή, ενώ παράλληλα μπορούν να αντληθούν κεφάλαια εύκολα απλά και μόνο «ανεβάζοντας» προϊόντα στο διαδίκτυο και την σχετική πλατφόρμα.
- ✓ Η γραφειοκρατία απουσιάζει και οι εκτεταμένες νομικές μορφές που θα απαιτούνταν σε διαφορετική περίπτωση τώρα απλά αντικαθίστανται με απλές ηλεκτρονικές εγγραφές των χρηστών στις σχετικές πλατφόρμες.
- ✓ Επιτρέπεται η αξιοποίηση προσωπικών αγαθών, γνώσεων ή και χρόνου των χρηστών.

Συμπερασματικά μπορούμε να πούμε ότι η οικονομία διαμοιρασμού προσφέρει εμπορικές ευκαιρίες και προάγει τη μικρο- επιχειρηματικότητα και την οικονομική ενδυνάμωση. (Martin, 2016). Για πολλούς οι πλατφόρμες της οικονομίας διαμοιρασμού λειτουργούν ως δευτερεύουσα πηγή εισοδήματος.

**7.Είναι ένα κοινωνικό-οικονομικό σύστημα που διαταράσσει τα παραδοσιακά οικονομικά συστήματα.** Οι παραδοσιακές πρακτικές εμπορίου, οι συμπεριφορές των καταναλωτών, οι κοινωνικό - οικονομικές συνήθειες αλλά και οι νομοθεσίες και η

παραδοσιακή πολιτική έχουν διαταραχθεί με τις ψηφιακές οικονομίες, μέρος των οποίων είναι και η οικονομία διαμοιρασμού. Όπως παρατηρήθηκε από τους Ert et al.(2016), η σημαντικότερη ίσως διαφοροποίηση των αρχικών peer – to – peer (P2P) αγορών σε σχέση με τις νέες αγορές οικονομίας διαμοιρασμού είναι ότι η αρχικά δημιουργημένη κοινωνικότητα μέσω των άμεσων συναλλαγών αντικαταστάθηκε από τις διαδικτυακές.

**8.Η κοινωνική αξία ενισχύεται από την εμπιστοσύνη μεταξύ αγνώστων, η οποία δημιουργείται κυρίως από τα συστήματα φήμης.** Τα συστήματα φήμης όπως αναφέρθηκε και νωρίτερα, επιτρέπουν την αξιολόγηση των υπηρεσιών που προσφέρονται από τρίτους μέσω σχολίων και βαθμολόγησης. Η εμφάνιση αυτών, θα μπορούσε κανείς να πει πως σηματοδοτεί την μετάβαση από τα αρχικά ψηφιακά σημεία πώλησης στην τρέχουσα οικονομία διαμοιρασμού. Οι συμμετέχοντες στην οικονομία διαμοιρασμού δίνουν ιδιαίτερη έμφαση και βαρύτητα σε σχόλια και βαθμολογίες, θεωρώντας τα πηγή αξιοπιστίας και εμπιστοσύνης προτού λάβουν την τελική του απόφαση για την πρόσβαση σε μια υπηρεσία. Αποδεικνύεται ότι μεγάλες κοινότητες οδηγούν σε δικαιότερα συστήματα και πιο αξιόπιστα. Στατιστικά ένα αγαθό που έχει αξιολογηθεί από πολλούς, σε αντιστοιχία με κάποιο άλλο που έχει λάβει λιγότερες αξιολογήσεις, θεωρείται και πιο αξιόπιστο.

**9.Οι “prosumers” διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στην παραγωγή ομοτίμων.** Ο χαρακτηρισμός “prosumers” , δημιουργήθηκε στα πλαίσια της ψηφιακής αγοράς για να περιγράψει τους ψηφιακούς παραγωγούς και καταναλωτές, χρήστες οι οποίοι δημιουργούν ενεργά ψηφιακό περιεχόμενο χρησιμοποιώντας πληροφορίες τρίτων (Benkler, 2004).Με τον ίδιο όρο περιγράφονται και οι ενεργοί πολίτες που έχουν διττό ρόλο στην χρήση των πλατφορμών της οικονομίας διαμοιρασμού, τόσο επιτρέποντας την χρήση των αγαθών τους σε άλλους όσο και χρησιμοποιώντας τα αγαθά τρίτων.

**10.Δίνει έμφαση στις συλλογικές εμπειρίες, στην συν δημιουργία και στο βιώσιμο τρόπο ζωής.** Η οικονομία του διαμοιρασμού προωθεί τη συνεργασία και τη συνεργασία μεταξύ των μελών της κοινότητας, δίνοντάς τους τη δυνατότητα να καταναλώνουν συλλογικά αγαθά και υπηρεσίες, στοχεύοντας στη δημιουργία μιας ατμόσφαιρας συνεργασίας με γνώμονα την εμπιστοσύνη, τον αλτρουισμό, τη διαφάνεια και τα κοινά αγαθά (Lessig 2008).

Κατά τον Martin (2016), η οικονομία του διαμοιρασμού «*χτίζεται γύρω από το ενδιαφέρον για τους ανθρώπους και το περιβάλλον· και καθοδηγείται από τις αξίες της ελευθερίας, της δημοκρατίας, της κοινωνικής δικαιοσύνης και της περιβαλλοντικής δικαιοσύνης.*»

Οι κανόνες και η κουλτούρα της πλατφόρμας, συν δημιουργούνται από τους συμμετέχοντες και είναι κοινά αποδεκτές. Ορισμένες πλατφόρμες μπορεί να είναι πιο κοντά στον νεοφιλελεύθερο καπιταλισμό και άλλες στη βιωσιμότητα, αλλά είναι τα μέλη αυτής που μοιράζονται αυτήν την κουλτούρα.

Με την αποδόμηση της έννοιας της οικονομίας διαμοιρασμού έχει προκύψει η ακόλουθη ερμηνεία: ***«Η οικονομία διαμοιρασμού είναι ένα κλειστό κοινωνικό-οικονομικό σύστημα που διευκολύνεται από ψηφιακές πλατφόρμες που ταιριάζουν με τη ζήτηση και την προσφορά ομότιμων υπηρεσιών με βάση τους κανόνες και την κουλτούρα των φορέων της πλατφόρμας».*** , μέσω των στόχων του, επιτρέπει τη δημιουργία πλαισίων που χρησιμοποιούν τις βασικές ιδιότητες ως διαστάσεις μέσω των οποίων μπορούν να αξιολογηθούν και να κατηγοριοποιηθούν διαφορετικές εξηγήσεις της οικονομίας διαμοιρασμού.

Σε κάθε περίπτωση, η εκτίμηση είναι ότι δεν αποτελεί ένα παροδικό φαινόμενο με σύντομο κύκλο ζωής, αλλά μια νέα «πραγματικότητα» με σημαντικές δυνατότητες ανάπτυξης και επέκτασης τόσο για τους χρήστες όσο και τους παρόχους των προσφερόμενων προϊόντων και υπηρεσιών.

### **1.5. Η Οικονομία Διαμοιρασμού και ο Τουρισμός**

Τόσο η οικονομία διαμοιρασμού, όπως αναλύθηκε νωρίτερα, με τις αρχές που την διέπουν αλλά και οι συνεχείς τεχνολογικές εξελίξεις έχουν επιτρέψει την εμφάνιση νέων αγορών , μέσω των οποίων δίνεται πρόσβαση στην χρήση αχρησιμοποίητων καταλυμάτων με την χρήση πλατφορμών διαμονής peer-to-peer (P2P).

Με την ανάπτυξη του φαινομένου της διαμονής P2P, ο τομέας της φιλοξενίας υπέστη αναδιάταξη στους πόρους, τις δεξιότητες αλλά και το ευρύτερο νόημα του. (Richards 2014). Ο Belk (2014) όρισε τα καταλύματα P2P ως τις διαδικτυακές πλατφόρμες δικτύωσης που επιτρέπουν στους ανθρώπους να νοικιάζουν για σύντομο χρονικό διάστημα, χώρο διαθέσιμο εντός της ιδιοκτησίας τους ή και ολόκληρη την ιδιοκτησία τους. Ουσιαστικά περιέγραψε μονάδες βραχυχρόνιας μίσθωσης που προσφέρονται από

τους ιδιοκτήτες τους σε υποψήφιους επισκέπτες με την δυνατότητα παροχής πρόσθετων υπηρεσιών φιλοξενίας, όπως υπηρεσίες παραλαβής από το αεροδρόμιο.

Με την διάδοση του μοντέλου της οικονομίας διαμοιρασμού, ο τουριστικός κλάδος εμπλουτίστηκε με νέες μορφές προσφερόμενων καταλυμάτων. Καταλύματα της μορφής bed and breakfast ή ξενώνες προϋπήρχαν των καταλυμάτων P2P, τα οποία αναδύθηκαν λόγω της τεχνολογίας, που επέτρεψε την πληροφόρηση παγκοσμίως και ενθάρρυνε τα άτομα να αναζητήσουν την ενοικίαση δωματίων ως μέρος ολόκληρης κατοικίας παρά να αρκεστούν στις συμβατικές λύσεις διαμονής. (Cohen & Kietzmann, 2014)

Το οικονομικό μοντέλο μιας P2P διαμονής περιλαμβάνει τρία διακριτά μέλη: **α) τον πάροχο της υπηρεσίας (πλατφόρμα)**, που λειτουργεί ως ενδιάμεσος ανάμεσα στον **β) προμηθευτή (Οικοδεσπότη- Host)** και **γ) τον καταναλωτή (πελάτη- επισκέπτη)** που θα πληρώσει για το υποχρησιμοποιούμενο προϊόν ή υπηρεσία.

Προηγούμενες μελέτες, έχουν καταδείξει την ύπαρξη τριών διαφορετικών μορφών διαμονής peer-to-peer (Farmaki & Miguel, 2022), στις πλατφόρμες των οποίων όλα τα μέλη συμπεριλαμβάνονται και αφορούν:

- ✓ **Διαμονές P2P που προσφέρονται δωρεάν** από τους οικοδεσπότες στους επισκέπτες μέσω πλατφορμών όπως η CouchSurfing & η BeWelcome (Chen 2018, Miguel 2018) , απουσιάζει η νομισματική ανταλλαγή των εμπλεκόμενων μελών άλλα διακρίνεται η ύπαρξη της κοινωνικής και πολιτισμικής ανταλλαγής. (Spitz, 2017). Σε αυτές τις πλατφόρμες η έμφαση δίνεται στο κοινωνικό στοιχείο και όχι τόσο στο υλικό.
- ✓ **Αμοιβαίες μορφές διαμονής P2P**, όπου τα σπίτια ανταλλάσσονται μεταξύ 2 μελών χωρίς την ύπαρξη χρηματικού ανταλλάγματος μεταξύ οικοδεσπότη και επισκέπτη, παρά το γεγονός ότι οι ανταλλαγείς σπιτιών καταβάλουν κάποιο αντίτιμο στην πλατφόρμα. (Grit and Lynch 2011; Andriotis and Agiomirgianakis 2014). Χαρακτηριστικό παράδειγμα αυτού του είδους είναι οι πλατφόρμες HomeExchange & LoveHomeSwap.
- ✓ **Διαμονές P2P βασισμένες στο κέρδος**, όπου ο επισκέπτης καταβάλει στον οικοδεσπότη ένα αντίτιμο για την παρεχόμενη υπηρεσία. Από τις πιο χαρακτηριστικές πλατφόρμες αυτής της μορφής είναι η πλέον γνωστή Airbnb που θα αποτελέσει κεντρικό στοιχείο της παρούσας μελέτης, η Booking.com και η HomeAway.

Τις ανωτέρω μορφές αναγνωρίζει και η Vicky Katsoni, (2017) και έρχεται να προσθέσει σε αυτές και τις διαδικτυακές πλατφόρμες **που παρέχουν δωρεάν διαμονή σε αντάλλαγμα μιας υπηρεσίας**, όπως στέγαση, όπου για παράδειγμα παρέχεται δωρεάν διαμονή σε αντάλλαγμα κατοικίδιων ζώων που φροντίζουν ή το ίδιο το σπίτι, όπως TrustedHousesitters, Nomador, House Carers, Luxury Housesitting, ή όπου παρέχεται διαμονή ως αντάλλαγμα εργασίας, όπως HelpX, Skill Stay, WWOOF (παγκόσμια ευκαιρίες σε βιολογικά αγροκτήματα), Work Away.

Η διείσδυση της οικονομίας διαμοιρασμού είναι περισσότερο εμφανής σε κάποιους κλάδους παρότι αυτή έχει αναπτυχθεί σε αρκετούς τομείς. Ένας από τους βασικότερους τομείς διείσδυσης είναι ο τουρισμός. Στον τουριστικό κλάδο, η οικονομία διαμοιρασμού αναφέρεται κυρίως στην παροχή κατοικίας (ολόκληρης ή μέρους αυτής) σε ένα μέρος για το οποίο υπάρχει το ενδιαφέρον και η επιθυμία κάποιος να επισκεφτεί την τοποθεσία στην οποία αυτή η κατοικία βρίσκεται για ένα περιορισμένο χρονικό διάστημα. Η επέκταση της οικονομίας διαμοιρασμού όμως στον τουριστικό κλάδο δεν σταματά μόνο στην παροχή κατοικίας, αλλά επεκτείνεται και σε άλλες τουριστικές υπηρεσίες μεταξύ των οποίων μπορούν να συμπεριληφθούν οι ξεναγήσεις, οι εκδρομές κ.α., με βασική παροχή όμως αυτή της διαμονής. Μέσω της διαμονής οι χρήστες δύνανται να διαμείνουν και να γνωρίσουν τοπικές περιοχές επιλέγοντας μια ικανοποιητική σχέση ποιότητας τιμής. Καταλύματα της μορφής αυτής αποτελούν εναλλακτικές επιλογές διαμονής ως προς τη διαμονή σε ξενοδοχεία, και η εμπειρία που προσφέρουν είναι διαφορετική καθώς επιτρέπουν την γνωριμία με τον τρόπο διαβίωσης των κατοίκων της χώρας /πόλης που επιλέγεται να επισκεφτούν.

Στον κλάδο του τουρισμού, η ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού, προωθήθηκε μέσα από διαδικτυακές πλατφόρμες, όπου οι ιδιοκτήτες των κατοικιών θέτουν τα ακίνητα τους προς διάθεση σε επισκέπτες-τουρίστες, έναντι κάποιου προσυμφωνημένου χρηματικού αντιτίμου. Σε περίπτωση συναλλαγής, ποσοστό της ηλεκτρονικής πληρωμής παρακρατείται από τον ιδιοκτήτη της πλατφόρμας ως προμήθεια/αμοιβή.

Πλέον δημοφιλέστερη διαδικτυακή βάση, όπως αναλύθηκε και προηγουμένως, είναι η Airbnb, η οποία δημοσιεύει πληροφορίες για ενοικιάσεις κρεβατιών, δωματίων, διαμερισμάτων, εξοχικών ακόμα και κάστρων. Άλλοι ιδιαίτερα διαδεδομένοι πάροχοι οικονομίας διαμοιρασμού στον τουρισμό είναι και η Flipkey, η Homeaway η οποία



εξαγοράζεται το 2015 από την Expedia Group και συνενώνονται το 2020 σε νέα πλατφόρμα με το όνομα Vrbo, και η Housetrip.

Διάθεση τουριστικών κατοικιών και διαμερισμάτων παρέχεται επίσης από την γνωστή πλατφόρμα της Booking.com ή άλλων αντίστοιχων , ωστόσο αυτές περιλαμβάνουν πιστοποιημένα επαγγελματικά τουριστικά ακίνητα και ως εκ τούτου δεν εντάσσονται στην σφαίρα της οικονομίας διαμοιρασμού, Αξίζει όμως, να σημειωθεί ότι οι παραπάνω πλατφόρμες περιλαμβάνουν καταχωρήσεις κατοικιών που παραχωρούνται από τους ιδιοκτήτες τους για μια περιορισμένη χρονική περίοδο, διαμοιράζοντας ουσιαστικά το ακίνητο τους έναντι αμοιβής ή μη, αλλά εμφανίζονται και επαγγελματίες πάροχοι που διαθέτουν πιστοποιημένα ή μη ακίνητα για αποκλειστικά τουριστική χρήση.

Η φιλοσοφία των πλατφόρμων αυτών είναι η ανάπτυξη διαδικτυακών κοινοτήτων , τα μέλη των οποίων μοιράζονται το ενδιαφέρον για τα ταξίδια και την συλλογικότητα, δημιουργώντας έτσι μια βάση πιστών και ενεργών «φίλων». Προωθούν την φιλοξενία και την διαμονή ως μια διαφορετική εμπειρία από αυτή της διαμονής σε επίσημα ξενοδοχειακά καταλύματα , προτάσσοντας κατά αυτό τον τρόπο μια μοναδικότητα στις προσφερόμενες υπηρεσίες. Η λειτουργία πλατφόρμων σαν αυτές στον τουρισμό είναι μια ένδειξη των διαστάσεων που λαμβάνει η συλλογική κατανάλωση και η εξέλιξη που αφορά σε νέους τρόπους ανεύρεσης καταλυμάτων και διαμονής, αλλάζοντας συνολικά τον χάρτη στην παγκόσμια αγορά τουρισμού.

## **2. Το Φαινόμενο της Airbnb**

### **2.1. Εισαγωγή**

Αδιαμφισβήτητα η Airbnb αποτελεί μια από τις πιο επιτυχημένες και καινοτόμες πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων παγκοσμίως. Η επιτυχία της και η ραγδαία αύξηση της οφείλονται στο γεγονός ότι προσέφερε μια πιο προσιτή και αυθεντική εναλλακτική σε σχέση με τα παραδοσιακά ξενοδοχεία αλλάζοντας τον τρόπο με τον οποίο οι άνθρωποι ταξιδεύουν και αναζητούν καταλύματα.

Στην παρούσα ενότητα θα παρουσιάσουμε την πορεία ίδρυσης και ανάπτυξης της εταιρείας, θα αναφερθούμε εν συντομία στο επιχειρηματικό της μοντέλο αλλά και στις όποιες προκλήσεις χρειάστηκε να αντιμετωπίσει μέχρι να κατακτήσει την σημερινή της θέση στην αγορά.

## 2.2. Ίδρυση και ανάπτυξη της Airbnb.

Η ιστορία ίδρυσης της Airbnb, είναι ευρέως γνωστή στον επιχειρηματικό κόσμο. Πρόκειται για την πιο πολυσυζητημένη ιστορία ίδρυσης μιας startup, δηλαδή μιας νέας και καινοτόμου επιχειρηματικής δραστηριότητας που υλοποιεί πρώτη μια ιδέα και έχει ή παρουσιάζει προοπτικές ταχείας ανάπτυξης.

Η ιστορία της εταιρείας ξεκινά τον Οκτώβριο του 2007 στο Σαν Φρανσίσκο, τόπο κατοικίας των φίλων Brian Chesky & Joe Gebbia, οι οποίοι αντιμετωπίζουν οικονομικές δυσκολίες και προκειμένου να μπορέσουν να πληρώσουν το ενοίκιο τους, αποφασίζουν να νοικιάσουν το διαμέρισμά τους σε επισκέπτες που έρχονταν στην πόλη για ένα συνέδριο βιομηχανικών σχεδιαστών (Industrial Designers' Conference), κατά την διάρκεια του οποίου υπήρχε έλλειψη διαμονής των δωματίων ξενοδοχείου.

Εγκαινίασαν ένα απλό ιστότοπο με το όνομα [airbedandbreakfast.com](http://airbedandbreakfast.com) και προσέφεραν στρώματα αέρος και πρωινό αξίας 80 δολαρίων το βράδυ. Η ανταπόκριση ήταν άμεση και η ιδέα που τους είχε παρουσιαστεί τεράστια.

Με την προσθήκη του τρίτου συνιδρυτή, Nathan Blecharczyk, η Airbnb ξεκίνησε να αναπτύσσεται γρήγορα. Οι τρεις τους δημιούργησαν μια διαδικτυακή πλατφόρμα που επέτρεπε σε ιδιώτες να νοικιάζουν τα σπίτια ή τα δωμάτιά τους σε ταξιδιώτες. Το 2009, η εταιρεία έλαβε την πρώτη της επένδυση από τον διάσημο επενδυτή Paul Graham μέσω του επιταχυντή επιχειρήσεων Y Combinator.

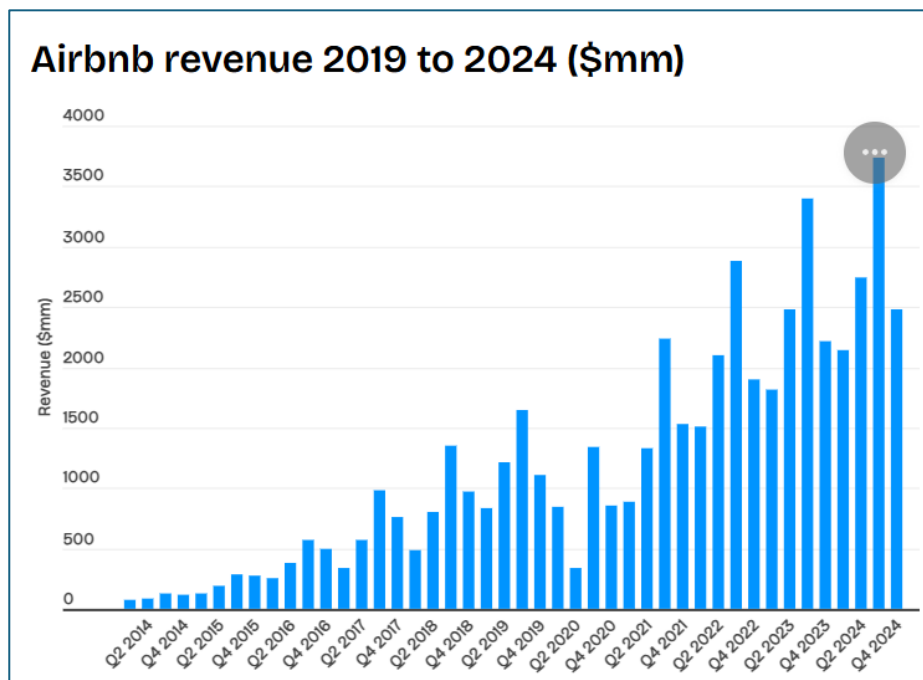
Η επιτυχία της Airbnb άρχισε να αυξάνεται ραγδαία, καθώς η πλατφόρμα προσέφερε μια πιο προσιτή και αυθεντική εναλλακτική σε σχέση με τα παραδοσιακά ξενοδοχεία. Το 2011, η εταιρεία επεκτάθηκε διεθνώς, με γραφεία σε Ευρώπη και Ασία, ενώ το 2012 κατέγραψε πάνω από 10 εκατομμύρια κρατήσεις.

Το 2016, η πλατφόρμα επεκτείνει τις υπηρεσίες της δίνοντας την δυνατότητα στους οικοδεσπότες (hosts) να παρέχουν προσφορές για ξεναγήσεις ή εισιτήρια σε εκδηλώσεις μέσω αυτής.

Το 2017, αγοράζει την Luxury Retreats για 200 εκατομμύρια δολάρια και το 2019 εξαγοράζει την HotelTonight για 400 εκατομμύρια δολάρια και κατατάσσεται τρίτη σε περιουσιακά στοιχεία μετά τους κυριότερους ανταγωνιστές της, την Expedia και την Bookings.com

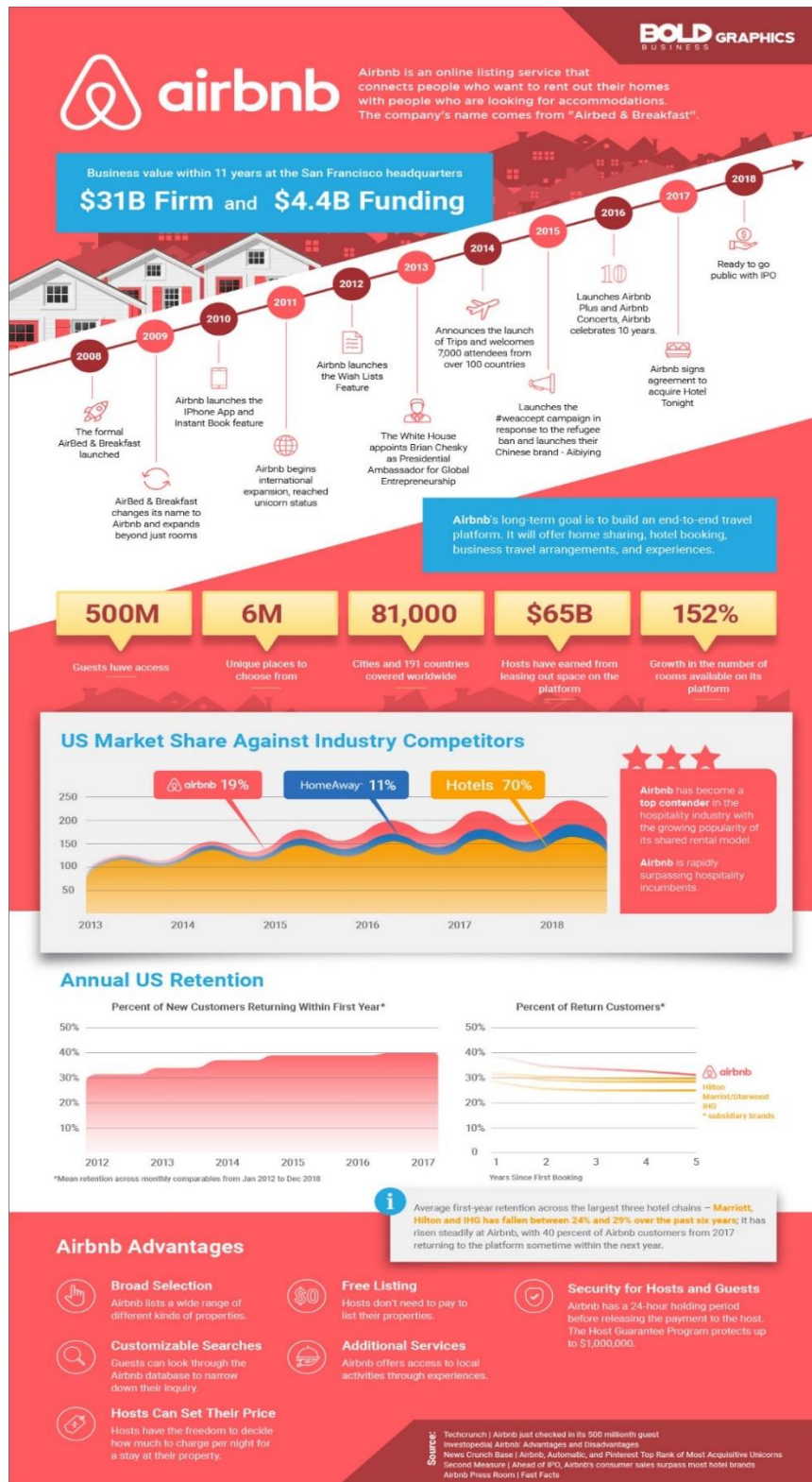
Τα κυριότερα στατιστικά στοιχεία που αφορούν την Airbnb συγκεντρώνονται παρακάτω:

- Δημιούργησε έσοδα για το 2024 11,1 δισεκατομμύρια δολάρια, αυξημένα κατά 12,1% σε ετήσια βάση.



Εικόνα 3: Ετήσια έσοδα Airbnb για τα έτη 2019-2024 σε εκατομμύρια δολάρια. Πηγή: [Airbnb Revenue and Usage Statistics \(2025\) - Business of Apps](#)

- Για το 2024 τα καθαρά της έσοδα υπολογίζονται στα 2,6 δισεκατομμύρια δολάρια, μειωμένα σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά.
- Εκτιμάται ότι οι ενεργοί χρήστες φτάνουν τα 275 εκατομμύρια , με τελευταία επίσημη μέτρηση το 2020 στους 200 εκατομμύρια χρήστες.
- Ο συνολικός όγκος κρατήσεων για το 2024 στην Airbnb ανέρχεται στα 81,8 δισεκατομμύρια δολάρια.
- Η αύξηση των κρατήσεων υπολογίζεται στο 9,5% για την διετία 2023-2024, με τις κρατήσεις το 2024 να υπολογίζονται στις 491 εκατομμύρια.
- Οι καταχωρήσεις ακινήτων φτάνουν τα 8,1 εκατομμύρια, διαχειριζόμενες από πέντε εκατομμύρια οικοδεσπότες.



Εικόνα 4: Πορεία εξέλιξης ίδρυσης της Airbnb.

(Πηγή: [Airbnb Startup Story: The Journey of Airbnb Founder Brian Chesky](#) )

### **2.3. Το επιχειρηματικό της μοντέλο.**

Η Airbnb αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα της οικονομίας διαμοιρασμού, για αυτό και αποτελεί το κεντρικό παράδειγμα της παρούσας εργασίας, καθότι σύμφωνα με το επιχειρηματικό μοντέλο που ακολουθεί, δίνεται η δυνατότητα σε ιδιώτες να εκμεταλλεύονται τα ακίνητα τους, παρέχοντας καταλύματα στους ταξιδιώτες.

Η λειτουργία του μοντέλου αυτού στηρίζεται σε μια πλατφόρμα διασύνδεσης όπου επιτρέπει στην ίδια να λειτουργεί ως μεσάζοντας μεταξύ των ιδιοκτητών των ακινήτων (hosts) και των ταξιδιωτών-επισκεπτών (guests) χωρίς στην ουσία η εταιρεία να διαθέτει δικά της ακίνητα. Το κέρδος της Airbnb προέρχεται αποκλειστικά από τις προμήθειες που λαμβάνει τόσο από τους ιδιοκτήτες των ακινήτων, οι οποίοι καταβάλλουν ένα ποσοστό της αξίας της κράτησης, όσο και από τους επισκέπτες, οι οποίοι χρεώνονται κάποια πρόσθετα τέλη υπηρεσίας. Η Airbnb λειτουργεί στην ουσία ως ενδιάμεσος, διευκολύνοντας τις συμφωνίες μεταξύ οικοδεσποτών και επισκεπτών χρεώνοντας κάποιο τέλος.

Από τις βασικότερες αρχές που διέπουν την λειτουργία της Airbnb είναι το γεγονός ότι δίνεται στους ιδιοκτήτες η δυνατότητα να ορίζουν τις δικές τους τιμές ανάλογα με την ζήτηση και την εποχικότητα ενώ οι χρήστες έχουν την δυνατότητα επιλογής διαφορετικών ειδών καταλύματος, από κοινόχρηστα δωμάτια έως πολυτελείς βίλες.

Σημαντικό στοιχείο της Airbnb είναι η δυνατότητα αξιολόγησης των εμπειριών που λαμβάνουν οι χρήστες της , χτίζοντας ένα σύστημα εμπιστοσύνης ενισχύοντας παράλληλα και την χρήση της πλατφόρμας και την φήμη της.

### **2.4. Η σημερινή θέση της Airbnb**

Από την ίδρυση της το 2008 έως και σήμερα, αλλά και εξαιτίας της ραγδαίας ανόδου της , η εταιρεία στο πέρασμα των χρόνων προκάλεσε αντιδράσεις τόσο από ξενοδοχειακές ενώσεις, κυβερνήσεις αλλά και κατοίκους μεγάλων πόλεων. Τοπικές αρχές στην πλειοψηφία των περιπτώσεων θέσπισαν αυστηρότερους κανονισμούς για την βραχυχρόνια μίσθωση, αναλυτικότερη παρουσίαση θα κάνουμε σε επόμενη ενότητα, επικαλούμενες προβλήματα όπως η άνοδος των ενοικίων και η μείωση των διαθέσιμων κατοικιών για τον ντόπιο πληθυσμό.

Επιπροσθέτως, από τις μεγαλύτερες προκλήσεις με την οποία ήρθε αντιμέτωπη η εταιρεία ήταν η πανδημία του COVID-19. Το 2020 , εξαιτίας της πανδημίας τα ταξίδια

περιορίστηκαν αισθητά γεγονόδες που ανάγκασε την Airbnb να μειώσει το προσωπικό της και να προσαρμόσει το επιχειρηματικό της μοντέλο εστιάζοντας σε μακροχρόνιες ενοικιάσεις και σε τοπικούς ταξιδιώτες.

Παρά τις δυσκολίες όμως, παραμένει μια από τις πιο κορυφαίες εταιρείες στον κλάδο του τουρισμού. Το 2020 εισήχθη στο Χρηματιστήριο της Νέας Υόρκης, σημειώνοντας άνοδο στην αξία των μετοχών της , ενώ σήμερα διαθέτει εκατομμύρια καταχωρήσεις σε περισσότερες από 220 χώρες συνεχίζοντας να καινοτομεί με νέες υπηρεσίες.

Τα νούμερα της εταιρείας, όπως παρουσιάζονται στο άρθρο [“The rise of Sharing Economy: The effect of Airbnb on the hotel industry of Chania Regional Unit” \(Petraki & Poulaki, 2018\)](#), είναι πραγματικά εντυπωσιακά. Οι χρήστες της πλατφόρμας φτάνουν τους 150 εκατομμύρια, οι οικοδεσπότες προσεγγίζουν τις 640.000 και οι επισκέπτες τα 6 εκατομμύρια με την εκτίμηση της εταιρείας να αγγίζει τα 31 δισεκατομμύρια δολάρια.

Εν κατακλείδι, συμπεραίνουμε ότι αποτελεί σίγουρα μια επιτυχημένη startup που άλλαξε τον τρόπο της φιλοξενίας. Μέσω της καινοτομίας , της προσαρμοστικότητας της αλλά και της στρατηγικής της ανάπτυξής παραμένει ανταγωνιστική και προσφέρει μοναδικές ταξιδιωτικές εμπειρίες σε εκατομμύρια ανθρώπους παγκοσμίως, παρά τις όποιες προκλήσεις χρειάστηκε να αντιμετωπίσει, ενώ εξακολουθεί να εξελίσσεται και να επηρεάζει την παγκόσμια ταξιδιωτική βιομηχανία.

## **2.5. Η Airbnb και ο ξενοδοχειακός κλάδος**

Σε πληθώρα μελετών γίνεται ευκρινής η πίεση που ασκείται από την πλατφόρμα διαμονής, γνωστή και ως Airbnb, στα παραδοσιακά τουριστικά καταλύματα. Διαφορετικές πτυχές της Airbnb έχουν μελετηθεί και συγκριθεί με τις αντίστοιχες των ξενοδοχείων. Αρνητική φαίνεται να είναι η επίδραση που είχε η αγορά P2P στην απόδοση και πληρότητα των ξενοδοχειακών καταλυμάτων στην Βαρκελώνη της Ισπανίας. (Auriolles, 2019). Από τους Destefanis et al.(2020) παρατηρήθηκε ότι η επίδραση του Airbnb στην κερδοφορία των ξενοδοχείων είναι μειωμένη, όταν τα ξενοδοχεία βρίσκονται στις ελκυστικές ζώνες πόλεων.

Μεταξύ των βασικών χαρακτηριστικών που διαχωρίζουν τα παραδοσιακά καταλύματα από αυτά της Airbnb, περιλαμβάνονται η ατμόσφαιρα, η διασφάλιση ποιότητας, η σχέση ποιότητας/τιμής, η ευελιξία. Σε έρευνα των Belarmino et al. (2019) φάνηκε ότι το βασικό κριτήριο επιλογής ενός καταλύματος P2P είναι η σχέση host-guest, ενώ βασικότερο

κριτήριο επιλογής ενός ξενοδοχείου είναι τα χαρακτηριστικά του δωματίου. Σημαντικές διαφορές μεταξύ των διαφορετικών τύπων καταλυμάτων που εξετάζουμε, επισημαίνεται από μελετητές, ότι προκύπτει και εξαιτίας της ευελιξίας που φαίνεται να έχουν τα καταλύματα Airbnb έναντι των ξενοδοχείων. Η ευελιξία αυτή είναι αποτέλεσμα των διαφοροποιήσεων στα νομικά καθεστώτα και στα καθεστώτα ασφαλείας που φαίνεται να διέπουν το καθένα εξ αυτών. Θα αφιερώσουμε ξεχωριστή ενότητα σχετικά με τις νομοθετικές ρυθμίσεις που έχουν εφαρμοστεί – προταθεί για τα καταλύματα Airbnb.

## 2.6. Επιπτώσεις και Προκλήσεις

Στο άρθρο τους *“How does Airbnb affect local Spanish tourism markets?”* (Jimenez et al., 2021) παρουσιάζουν και κατηγοριοποιούν τις επιπτώσεις της Airbnb στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- **Επιπτώσεις στον ξενοδοχειακό κλάδο**

Η πρόσφατη βιβλιογραφία αποδεικνύει ότι η προσφορά της Airbnb έρχεται σε αντίθεση με τον ξενοδοχειακό κλάδο όσο η ίδια η εταιρεία υποστηρίζει ότι λειτουργεί συμπληρωματικά σε αυτήν. Οι Zervas et al. (2017) χρησιμοποιώντας αναλυτικές πληροφορίες για καταχωρήσεις της Airbnb, ξενοδοχεία και άλλα χαρακτηριστικά της περιοχής που βρίσκονται (ανεργία, εισόδημα, κ.τ.λ.) για την πολιτεία του Τέξας (2008-2014) διαπιστώνουν ότι:

- ο για κάθε πρόσθετη 10% αύξηση στο μέγεθός του Airbnb στην αγορά προκαλείται 0,39% μείωση στα έσοδα ανά δωμάτιο των ξενοδοχείων.
- ο η μείωση του εισοδήματος των ξενοδοχείων οφείλεται τόσο στο μειωμένο ποσοστό πληρότητας όσο και στην πτώση των τιμών στα ξενοδοχεία.
- ο τα ξενοδοχεία υψηλότερης κατηγορίας με υψηλότερες τιμές & τα ξενοδοχεία που ανήκουν σε αλυσίδες επηρεάζονται λιγότερο από την αύξηση του αριθμού των Airbnb. Αντιθέτως, χαμηλότερης κατηγορίας ξενοδοχεία δείχνουν να επηρεάζονται περισσότερο.
- ο η ισχύς των ξενοδοχείων μειώνεται στις περιπτώσεις όπου αναζητείται διαμονή σε ημερομηνίες όπου πραγματοποιούνται διεθνείς εκθέσεις ή μουσικές και πολιτιστικές εκδηλώσεις, καθώς η προσφορά της Airbnb είναι πιο ευέλικτη.

Σε παρόμοια, αποτελέσματα καταλήγουν οι Gunter et al. (2020), που διαπιστώνουν ότι:



- ο η ζήτηση για Airbnb στην Νέα Υόρκη είναι ανελαστική ως προς τις τιμές και ελαστική ως προς το εισόδημα.
- ο μια μεταβολή προς τα πάνω στις τιμές των καταχωρήσεων της Airbnb δεν επηρεάζουν την ζήτηση της ,ενώ αντίθετως μια αύξηση των τιμών στα ξενοδοχεία ή στο εισόδημα των τουριστών μοιάζουν να την επηρεάζουν.
- ο οι καταχωρήσεις της Airbnb στην Νέα Υόρκη λειτουργούν υποκατάστατα στον τουριστικό κλάδο της πόλης.

Στο ευρωπαϊκό σκηνικό, ο Neeser (2015) μελετά την επίδραση της Airbnb στην ξενοδοχειακή βιομηχανία της Νορβηγίας, Φιλανδίας & της Σουηδίας καταλήγοντας ότι η παρουσία της Airbnb οδηγεί στην μείωση της μέσης τιμής / δωμάτιο στα ξενοδοχεία. Η παρουσία της Airbnb φαίνεται να επιδρά αρνητικά στα ποσοστά πληρότητας των ξενοδοχείων σε 14 πόλεις ,σύμφωνα με τους Coyle & Yeung (2016), αλλά θετικά στα συνολικά έσοδα αυτών και στην ημερήσια τιμή που χρεώνουν.

Σε άλλη περίπτωση, σε μελέτη βασισμένη σε μηνιαία στοιχεία ξενοδοχείων και Airbnb καταλυμάτων για τις 50 μεγαλύτερες πόλεις των ΗΠΑ (περίοδος 2011-2014) ,(Farronato & Franklin, 2017), διαπιστώθηκε ότι:

- ο η ελαστικότητα προσφοράς της Airbnb είναι διπλάσια από αυτή των ξενοδοχείων και οφείλεται στην χαμηλότερη ευελιξία των ξενοδοχείων να προσαρμοστούν στις διακυμάνσεις της ζήτησης σε κάθε πόλη αλλά και στην περιορισμένη χωρητικότητα των ξενοδοχείων σε σχέση με τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης.
- ο Ομοίως με την περίπτωση των Zervas et al. (2017), αποδείχθηκε και στην περίπτωση αυτή ότι αύξηση κατά 10% στα προσφερόμενα καταλύματα μέσω Airbnb οδηγεί σε μείωση κατά 0,36% των ξενοδοχειακών εσόδων.
- ο η παρουσία της Airbnb οδηγεί σε αύξηση του πλεονάσματος των καταναλωτών , που ευνοεί περισσότερο εκείνους που διαμένουν σε ξενοδοχεία παρά τους ίδιους τους χρήστες της πλατφόρμας
- ο το ποσοστό της Airbnb είναι μεγαλύτερο σε πόλεις όπου οι τιμές είναι υψηλότερες εξαιτίας της ισχύς που ασκούν τα ξενοδοχεία, και είναι ο λόγος για τον οποίο η είσοδος των βραχυχρόνιων μισθώσεων επηρεάζει αρνητικά τα έσοδα τους.



Τέλος, σε ένα δείγμα 800 τουριστών, οι Guttentag & Smith (2017), παρατηρούν ότι χαμηλόμισθοι τουρίστες αντικαθιστούν τα hostel και τα ξενοδοχεία χαμηλής κατηγορίας με Airbnb ενώ οι υψηλόμισθοι τουρίστες ή οι οικογενειάρχες τείνουν να αντικαθιστούν τα μεσαίας ή υψηλής κατηγορίας ξενοδοχεία και τα τύπου Bed & Breakfast καταλύματα με αυτά της Airbnb. Επιπλέον ευρήματα της μελέτης δείχνουν ότι: α) το 65% χρησιμοποίησε την Airbnb ως εναλλακτική των ξενοδοχείων μεσαίας κατηγορίας, β) το 2,3% δεν θα είχε ταξιδέψει αν δεν υπήρχε αυτή η εναλλακτική και γ) το 25% παράτεινε την παραμονή του στον προορισμό εξαιτίας αυτού του τύπου καταλύματος.

- **Επιπτώσεις εισόδου της Airbnb στην αγορά ακινήτων:**

Μελέτες που έχουν ως αντικείμενο τους την είσοδο της Airbnb στην αγορά ακινήτων βρίσκουν θετική επίδραση στην αξία των ακινήτων, δηλαδή αύξηση της διαθεσιμότητας Airbnb σε μια περιοχή οδηγεί στην αύξηση της αξίας των τιμών των ακινήτων στην ίδια περιοχή. Οι Sheppard & Udell (2016) αποδεικνύουν ότι αυξήσεις των αξιών των κατοικιών από 6%-11% οφείλονται στον διπλασιασμό των καταχωρήσεων της Airbnb με όλους τους παράγοντες σταθερούς. Επίσης, ακίνητα που συμμετέχουν στην πλατφόρμα της Airbnb αυξάνουν την δική του αξία κατά περίπου 31%.

- **Γεωτοποθεσία και γεωγραφική κατανομή:**

Μελέτες με επίκεντρο την γεωγραφική θέση των καταλυμάτων Airbnb και την γεωγραφική κατανομή των καταχωρήσεων μεταξύ πόλεων, όπως των Eugenio-Martin et.al. (2019), δείχνουν ότι καθοριστικότερος παράγοντας για την τοποθεσία του καταλύματος είναι η τιμή και όχι τόσο το μέγεθος του πληθυσμού ή ο αριθμός των επισκεπτών. Επίσης, φαίνεται ότι η προσφορά των Airbnb επικαλύπτει αυτή των ξενοδοχείων ανεξαρτήτως της τοποθεσίας.

Οι αρνητικές επιδράσεις στις πόλεις όπου η δραστηριότητα της Airbnb είναι δημοφιλής, εντοπίζεται στις δυσκολίες που αντιμετωπίζει ο ντόπιος πληθυσμός καθώς τα μισθώματα μόνιμων κατοικιών αυξάνουν, λόγω της ολοένα και μεγαλύτερης συμμετοχής ακινήτων στην βραχυχρόνια μίσθωση. Επίσης, προβλήματα υπερπληθυσμού από τουρίστες και ζητήματα που σχετίζονται με τον θόρυβο δημιουργούν ανισορροπία μεταξύ του τουρισμού και των αναγκών μιας υγιούς και βιώσιμης πόλης. (Slee, 2015). Αρνητική φαίνεται να είναι και η επίδραση στην ποιότητα ζωής των μόνιμων κατοίκων μιας γειτονιάς λόγω του αυξημένου αριθμού μη μόνιμων κατοίκων και επισκεπτών. (Hajibaba & Dolnicar, 2018).

Σημαντική είναι και η διαπίστωση πολλαπλών ερευνητών σχετικά με την αρνητική επίδραση που έχει ο πολλαπλασιασμός των ενοικιαζόμενων κατοικιών βραχυχρόνιας μίσθωσης στην αγορά κατοικίας στις ευρωπαϊκές πόλεις. Συγκεκριμένα, οι Cocola-Gant and Gago (2019) διαπιστώνουν ένα μοντέλο όπου φαίνεται να αυξάνει τις τιμές αγοράς στις κεντρικές γειτονιές όπου το φαινόμενο της οικονομίας διαμοιρασμού είναι αυξημένο. Πολλές μελέτες τείνουν να συμφωνούν ενώ υπάρχουν και οι περιπτώσεις όπου οι μελετητές δεν βρίσκουν καμία σχέση μεταξύ των δύο παραγόντων. (Ranchordas et.al,2016)

Στον αντίποδα όμως όλων αυτών των επιπτώσεων με την εμφάνιση των καταλυμάτων P2P, όπως αυτά της Airbnb, έρχεται να προστεθεί και μία λίστα θετικών επιδράσεων τόσο σε ατομικό όσο και κοινωνικό επίπεδο. (Forgacs και Dolnicar 2017; Hajibaba και Dolnicar 2018). Από τις κυριότερες θετικές επιδράσεις που προκύπτουν είναι:

- **το πρόσθετο εισόδημα για τους ιδιώτες** με την χρήση αδρανών περιουσιακών στοιχείων (Lutz and Newlands 2018, Sung et al. 2018) , (Stienmetz et al. 2020), που σε κάποιες περιπτώσεις έχει παρατηρηθεί, (Portolan 2012),ότι το εισόδημα που προκύπτει από την βραχυχρόνια ενοικίαση ακινήτων αποτελεί την κύρια πηγή εισοδήματος και βιοπορισμού. Ωστόσο η κερδοφορία αυτή για τους οικοδεσπότες είναι ένα μεταβλητό μέγεθος που επηρεάζεται από τον κορεσμό της αγοράς. (Heo et al. 2019)
- **οι ευκαιρίες μικροεπιχειρηματικότητας** που παρουσιάζονται σε υπηρεσίες για τους οικοδεσπότες όπως υπηρεσίες καθαρισμού, διαχείρισης κλειδιών κτλ.
- **η δημιουργία νέων θέσεων εργασίας** , που προκύπτει από την αυξημένη ροή τουριστών λόγω της δυνατότητας για οικονομικότερη διαμονή, των αυξημένων φορολογικών εσόδων αλλά και της ανάγκης να καλυφθούν προσωρινά οι αυξανόμενες ανάγκες που διαμονής που σχετίζονται με μεγάλα γεγονότα ,όπως το Mobile World Congress στη Βαρκελώνη, ή κάποια φυσική καταστροφή.

Το οικονομικό όφελος όμως δεν αποτελεί την μοναδική θετική επίδραση, καθώς όπως έχει παρατηρηθεί από τους Farmaki and Stergiou ,(2019) τα οφέλη είναι και κοινωνικά. Πολλαπλές είναι οι περιπτώσεις των ατόμων που έχουν οδηγηθεί να συμμετάσχουν ως οικοδεσπότες σε καταλύματα P2P για να καταπολεμήσουν αισθήματα μοναξιάς.

Σχετικά οφέλη μεταφέρονται και στους καταναλωτές, οι οποίοι μπορούν να απολαμβάνουν αρκετά ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα έναντι των παραδοσιακών

εναλλακτικών, με πρωταρχικό όφελος το κόστος. Οι τιμές των καταλυμάτων της Airbnb είναι ανταγωνιστικότερες, εξαιτίας του περιορισμένου πρόσθετου κόστους, καθώς η πλατφόρμα διευκολύνει τόσο την διαδικασία κράτησης όσο και πληρωμής. (Guttentag 2015). Το 31% των χρηστών της Airbnb έχει δηλώσει ότι δεν θα ταξίδευε εάν δεν υπήρχε αυτή η εναλλακτική. Σε σχετική έρευνα, παρατηρήθηκε ότι το 17% θα είχε αντικαταστήσει το Airbnb με ένα ξενώνα και το 10% με ένα B&B. Επισκέπτες λοιπόν που επιλέγουν καταλύματα P2P, ωφελούν κατ' επέκταση και τις τοπικές γειτονιές καθώς δύνανται να ξοδέψουν περισσότερα χρήματα στον τουριστικό τομέα επωφελούμενοι από τις χαμηλότερες τιμές διαμονής που έχουν την δυνατότητα να απολαμβάνουν. Οι Fang et al. (2016), παρατηρούν ότι η διαμόρφωση των τοπικών γειτονιών είναι αποτέλεσμα των δαπανών που προέρχονται από την αυξανόμενη ροή των τουριστικών επισκεπτών.

## Ενότητα Δεύτερη: Η περίπτωση της Κρήτης

### 1. Τουριστική αγορά της Κρήτης

Η Κρήτη αποτελεί το μεγαλύτερο νησί στον ελλαδικό χώρο και το πέμπτο μεγαλύτερο στην Μεσόγειο. Μετά την Κύπρο, είναι το δεύτερο μεγαλύτερο νησί στην Ανατολική μεσόγειο.

Με έκταση 8,336 τ.χλμ., καλύπτει το 6,3% της ελληνικής επικράτειας και απέχει από την ηπειρωτική χώρα περίπου 160 χλμ και γεωγραφικά τοποθετείται στο νότιο άκρο του Αιγαίου Πελάγους. Περιβάλλεται από πληθώρα μικρών νησιών μεταξύ των οποίων συμπεριλαμβάνονται η Γαύδος, Γαυδοπούλα, Χρυσή, Κουφονήσι κ.α.



Διοικητικά η Κρήτη και τα μικρά νησιά που την περιβάλλουν ανήκουν στην Περιφέρεια της Κρήτης, πρωτεύουσα της οποίας είναι η πόλη του Ηρακλείου. Συγκεκριμένα, η Περιφέρεια Κρήτης αποτελείται από τις ακόλουθες τέσσερις Περιφερειακές Ενότητες (Π.Ε.):

1. **Π.Ε. Ηρακλείου**, έκτασης 2.641 τ.χλμ.: Αποτελεί την μεγαλύτερη από τις 4 Περιφερειακές Ενότητες της Κρήτης , συνορεύει ανατολικά με την ενότητα Λασιθίου και δυτικά με την ενότητα Ρεθύμνου. Καταλαμβάνει το ομαλότερο και μεγαλύτερο τμήμα ανάμεσα στα όρη Ίδη και Δίκητη.
2. **Π.Ε. Χανίων**, έκτασης 2.376 τ.χλμ.: Είναι η δεύτερη μεγαλύτερη Ενότητα της Κρήτης (2.376 km<sup>2</sup>), καθώς καταλαμβάνει το 28,6% της συνολικής έκτασης του νησιού και βρίσκεται στο δυτικότερο τμήμα του, Ανατολικά συνορεύει με την

Π.Ε. Ρεθύμνου και βρέχεται βορειοδυτικά από το Κρητικό πέλαγος ενώ δυτικά από το Λιβικό. Κατά 60% το έδαφος της είναι ορεινό, κατά 20% ημιορεινό και πεδινό κατά 20% (πεδιάδες Χανίων, Κισσάμου και Αποκορώνου).

3. **Π.Ε. Λασιθίου**, έκτασης 1.823 τ.χλμ.: Είναι η ανατολικότερη και λιγότερη κατοικημένη Ενότητα της Κρήτης με πρωτεύουσα της τον Άγιο Νικόλαο. Φυσικό σύνορο της με την Π.Ε. Ηρακλείου είναι η οροσειρά Δίκτη στα δυτικά, ενώ βρέχεται βόρεια από το Κρητικό πέλαγος, ανατολικά από το Καρπάθιο και νότια από το Λιβικό πέλαγος.
4. **Π.Ε. Ρεθύμνου**, έκτασης 1.496 τ.χλμ.: Η έκταση της φτάνει τα 1.496 km<sup>2</sup> (18% του συνόλου της Περιφέρειας). Συνορεύει με τις Π.Ε. Χανίων δυτικά και ανατολικά με την Π.Ε. Ηρακλείου ενώ βρέχεται από το Κρητικό και το Λιβικό πέλαγος. Κατά το 65% χαρακτηρίζεται ορεινή με το πεδινό μέρος της να περιορίζεται στα βόρεια και νότια παράλια.

Αποτελεί έναν από τους πιο δημοφιλείς και αναγνωρισμένους ελληνικούς τουριστικούς προορισμούς με μεσογειακό κλίμα και έντονη γεωμορφολογία που διαφοροποιεί τα καιρικά φαινόμενα ανάλογα το υψομετρικό σημείο του νησιού αλλά και βόρεια με το νότιο τμήμα του. Το 41% του εδάφους της Κρήτης είναι ορεινοί όγκοι με τις κυριότερες οροσειρές την Ίδη (Ψηλορείτης, 2.456μ.), τα Λευκά Όρη (2.454μ.) και τη Δίκτη (Λασιθιώτικα Όρη, 2,148μ.) να την διασχίζουν κατά σειρά από την δύση έως την ανατολή. Η μεγαλύτερη πεδινή έκταση της βρίσκεται στο νότιο κεντρικό τμήμα του νησιού, πεδιάδα της Μεσσαράς και στο νοτιοανατολικό αναπτύσσεται η πεδιάδα της Ιεράπετρας.

Ιδιαίτερο χαρακτηριστικό επίσης, αποτελεί και η χλωρίδα και πανίδα του νησιού, καθώς είναι μια από της πλουσιότερες της χώρας, περιλαμβάνοντας 1.828 αυτόχθονα είδη εκ των οποίων τα 189 είναι ενδημικά της Κρήτης και των γύρω νησιών, και έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον, καθώς λόγω της γεωγραφικής της θέσης και απομόνωσης παρουσιάζει τον υψηλότερο ενδημισμό στην Ελληνική επικράτεια. Στην φυσική ομορφιά της Κρήτης, αξίζει να σημειωθεί ότι συγκαταλέγονται πλήθος ποταμών, λιμνών και δρυμών, με πολλά εξ αυτών να αποτελούν θεσμοθετημένα προστατευμένες περιοχές.

Η Κρήτη διαθέτει τρία αεροδρόμια, με το αεροδρόμιο του Ηρακλείου «Νίκος Καζαντζάκης» να αποτελεί τον δεύτερο σημαντικότερο αερολιμένα στην Ελλάδα. Παράλληλα διαθέτει και δύο σημαντικά λιμάνια, αυτό του Ηρακλείου, το οποίο είναι

κατά κύριο λόγο επιβατικό και συνδέεται με το λιμάνι του Πειραιά και μερικών νησιών του Αιγαίου, και της Σούδας στα Χανιά, το οποίο επίσης είναι κυρίως επιβατικό με σύνδεση το λιμάνι του Πειραιά και παράλληλα αποτελεί σταθμό πολλών κρουαζιερόπλοιων. Μικρότερες ακτοπλοϊκές διαδρομές πραγματοποιούνται από τα άλλα τέσσερα μικρότερα σε μέγεθος λιμάνια που βρίσκονται κατά μήκος του νησιού, ενώ λειτουργούν και ως στάσεις για κρουαζιερόπλοια.

### 1.1. Βασικά τουριστικά μεγέθη στην Κρήτη

Κάποια βασικά τουριστικά μεγέθη που αφορούν το νησί της Κρήτης για τα έτη , παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

	Βασικά Μεγέθη Εισερχόμενου Τουρισμού της Περιφέρειας Κρήτη 2016-2023							
	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Επισκέψεις (σε χιλ.)	5.521,7	5.113,5	3.148,4	1.235,5	5.287,6	5.228,4	4.806,3	4.537,0
Εισπράξεις (σε εκ. €)	5.196,3	3.660,8	2.395,0	861,4	3.600,9	3.133,9	3.259,9	3.095,0
Διανυκτερεύσεις (σε χιλ.)	45.837,2	41.890,5	26.872,0	10.509,6	43.256,2	43.819,0	40.270,7	39.377,5
Δαπάνη/Επίσκεψη (σε €)	941,1	715,9	760,7	697,2	681,0	599,4	678,3	682,2
Δαπάνη/Διανυκτέρευση (σε €)	113,4	87,4	89,1	82,0	83,2	71,5	81,0	78,6
Μέση Διάρκεια Παραμονής	8,3	8,2	8,5	8,5	8,2	8,4	8,4	8,7

**Πίνακας 1:** Βασικά τουριστικά μεγέθη εισερχόμενου τουρισμού στην Περιφέρεια Κρήτης 2016-2023.

(Πηγή: Έρευνα Συνόρων της ΤτΕ, Επεξεργασία INSETI Intelligence)

Από αυτά μπορούμε να πούμε πως η Κρήτη παρουσίασε δυναμική ανάκαμψη του τουρισμού μετά την πανδημία COVID-19, αγγίζοντας το 2023 ιστορικά υψηλά σε εισπράξεις και αριθμό επισκεπτών. Ανά δείκτη μπορούμε να κάνουμε τις ακόλουθες παρατηρήσεις:

- **Επισκέψεις (σε χιλ.):** Διαφαίνεται μια ανοδική τάση από το 2016 (4.537 χιλ.) έως και το 2019 (5.287,6 χιλ.), με το 2020 να αποτελεί χρονιά κατάρρευσης (1.235,5 χιλ) λόγω της πανδημίας. Η πτώση που σημειώνεται από το 2019 είναι της τάξης του 76%. Σταθερή ανάκαμψη παρατηρείται από το 2021 έως το 2023

όπου οι επισκέψεις αγγίζουν τις 5.521,70 χιλ. αποτελώντας το υψηλότερο επίπεδο της δετίας.

- **Τουριστικές Εισπράξεις (σε εκ. €):** Σε διάστημα 7 ετών (2016: 3.095 εκατομμύρια ευρώ – 2023: 5.196,3 εκατομμύρια ευρώ) παρουσιάζεται αύξηση 68%. Η ιστορικά υψηλότερη χρονιά σε τουριστικά έσοδα είναι το 2023, ενώ όπως και με τις επισκέψεις τα έσοδα παρουσιάζουν την χαμηλότερη τιμή τους το 2020 (861,4 εκ. €), αλλά η ανάκαμψη είναι ταχύτερη από τις αφίξεις, δείχνοντας αύξηση της κατά κεφαλήν δαπάνης
- **Διανυκτερεύσεις (σε χιλ.):** Ο δείκτης αυτός ακολουθεί παρόμοια πορεία με αυτό των επισκέψεων, αυξάνει κατά 44,8% από 39,3 εκ. το 2016 σε 45,8 εκ. το 2023. Οι διανυκτερεύσεις εμφανίζουν δραματική μείωση το 2020 (10,8 εκ.), φτάνοντας ξανά στο υψηλότερο σημείο τους το 2023
- **Δαπάνη ανά Επίσκεψη (€):** Παρουσιάζει σημαντική αύξηση στην 7ετία της τάξης του 38% (2016: 682€ σε 941€ το 2023). Το 2023 αποτελεί την χρονιά με την μεγαλύτερη μέση δαπάνη ανά τουρίστα γεγονός που αποκαλύπτει την:
  - ο Προσέλκυση τουριστών υψηλότερου εισοδήματος
  - ο Πιθανή αύξηση τιμών (πληθωρισμός, κόστος υπηρεσιών)
- **Δαπάνη ανά Διανυκτέρευση (€):** Παρουσιάζει ιδιαίτερη αύξηση μετά το 2021, δείχνοντας αύξηση στην αξία της τουριστικής υπηρεσίας ανά διανυκτέρευση. Συνολικά η μεταβολή στα έτη 2016-2023 είναι μεγαλύτερη του 44%.
- **Μέση Διάρκεια Παραμονής (σε νύχτες):** Θα μπορούσαμε να πούμε ότι κινείται σταθερά με πολύ ελαφρές διακυμάνσεις , από 8 έως 8,7. Το 2023 επανακτάται το επίπεδο στο οποίο κυμαινόταν και προ πανδημίας (8,3 νύχτες)

Συμπερασματικά, φαίνεται η Κρήτη να έχει ανακάμψει πλήρως από την πανδημία, τόσο σε επίπεδο αφίξεων όσο και εσόδων, με το 2023 να αποτελεί την καλύτερη χρονιά της οκταετίας 2016-2023. Η τουριστική δαπάνη ανά επισκέπτη και ανά διανυκτέρευση αυξάνεται σταθερά δείχνοντας τάση για ποιοτικότερο τουρισμό. Ο προορισμός με τα δεδομένα όπως παρουσιάζονται μπορούμε να πούμε ότι παραμένει ελκυστικός ενώ είναι θα λέγαμε ανθεκτικός σε κρίσεις, με τη μέση διάρκεια παραμονής να μην μειώνεται αισθητά ούτε στις δύσκολες χρονιές. Τέλος, η εξαιρετική επίδοση που παρουσιάζει το

2023 αποτελεί ευκαιρία για στρατηγική ενίσχυση του τουριστικού προϊόντος προς την πολυτελή και βιώσιμη κατεύθυνση.

## 1.2. Τουριστικές Υποδομές Καταλυμάτων στην Περιφέρεια Κρήτης

### 1.2.1. Ξενοδοχειακό Δυναμικό

Το 2023 η Ελλάδα διέθετε 10.047 ξενοδοχειακές μονάδες με 444.389 δωμάτια και 887.748 κλίνες σύμφωνα με δημοσιευμένα στοιχεία για τις τουριστικές υποδομές από το ΞΕΕ (Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας) και την ΕΛΣΤΑΤ , με την Περιφέρεια της Κρήτης μεταξύ άλλων να δέχεται το μεγάλο ποσοστό του εισερχόμενου τουρισμού.

Πιο συγκεκριμένα, για το 2023 η Περιφέρεια Κρήτης διέθετε 1.643 ξενοδοχειακές μονάδες που αντιστοιχεί στο 16% του συνόλου των ξενοδοχειακών μονάδων της χώρας, 99.547 δωμάτια (22%) και 196.586 κλίνες (22%).

Ενότητα		5*	4*	3*	2*	1*	Σύνολο
<b>Ηρακλείου</b>	Μονάδες	57	149	119	120	71	516
	Δωμάτια	11.873	17.202	5.105	3.819	1.982	39.981
	Κλίνες	25.567	34.379	9.848	7.236	3.880	80.908
<b>Χανίων</b>	Μονάδες	45	91	1420	257	49	584
	Δωμάτια	4.745	6.548	5.87241	8.883	1.154	27.202
	Κλίνες	10.015	12.869	10.736	15.496	2.168	51.284
<b>Ρεθύμνου</b>	Μονάδες	29	83	118	93	18	341
	Δωμάτια	3.839	6.530	5.076	2.691	318	18.454
	Κλίνες	8.153	12.977	9.848	4.892	645	36.515
<b>Λασιθίου</b>	Μονάδες	35	38	40	64	26	202
	Δωμάτια	6.530	3.529	1.700	1.775	376	13.910
	Κλίνες	13.751	6.918	3.280	3.220	710	27.879
<b>Σύνολο</b>	Μονάδες	165	361	419	534	164	1.643
	Δωμάτια	26.987	33.809	17.753	17.168	3.830	99.547
	Κλίνες	57.484	67.143	33.712	30.844	7.403	196.586

Πίνακας 2: Ξενοδοχειακό δυναμικό Περιφέρειας Κρήτης ανά Περιφερειακή Ενότητα, 2023 (Πηγή: ΞΕΕ)

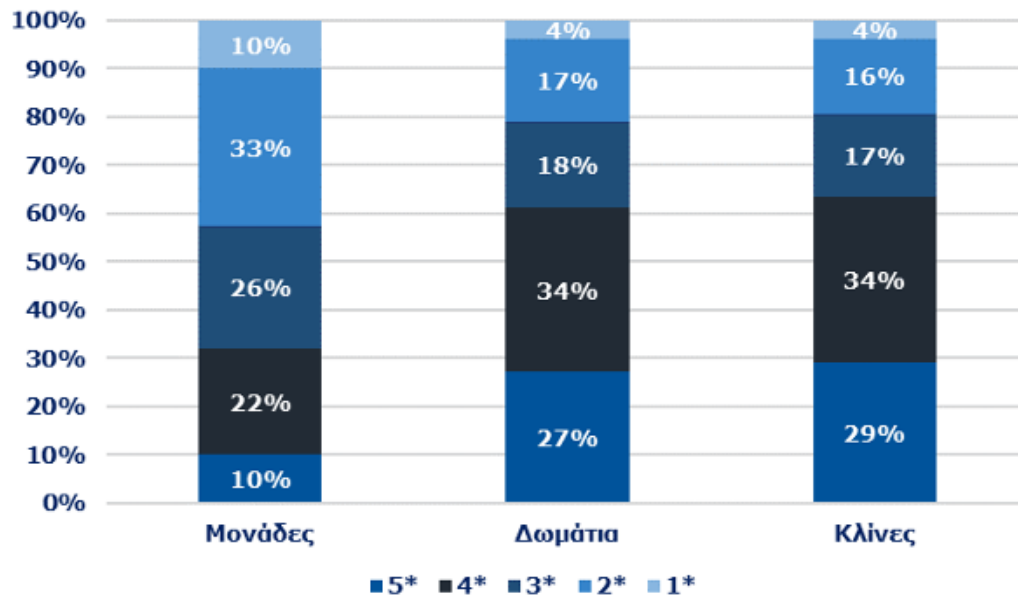
Ξενοδοχεία κατηγορίας 2 αστεριών φαίνεται να παρουσιάζουν μεγάλη συγκέντρωση (33%), ακολουθούμενα από αυτά των 3\* (26%) και 4\* (22%), ενώ χαμηλότερη συγκέντρωση εμφανίζεται σε ξενοδοχεία 1\* (10%) και 5\* (10%).

Σε ότι αφορά τα ξενοδοχειακά δωμάτια , υπάρχει μια ισοκατανομή καθώς τα ξενοδοχεία 5\* διαθέτουν το 27% των δωματίων , τα 4\* το 34%, των 3\* το 18% , των 2\* το 17% με εξαίρεση τα ξενοδοχεία 1\* που διαθέτουν μόλις το 4% των δωματίων.



Παρόμοια εικόνα εμφανίζεται και στις κλίνες, όπου για τα 5\* (29%), 4\* (34%), 3\* (17%), 2\* (16%) και 1\* (4%).

Συγκεντρωτικά, φαίνεται ότι τα ξενοδοχεία 5\*, παρότι αποτελούν μόλις το 10% των ξενοδοχειακών μονάδων, κατέχουν το 27% των δωματίων και το 29% των κλινών.

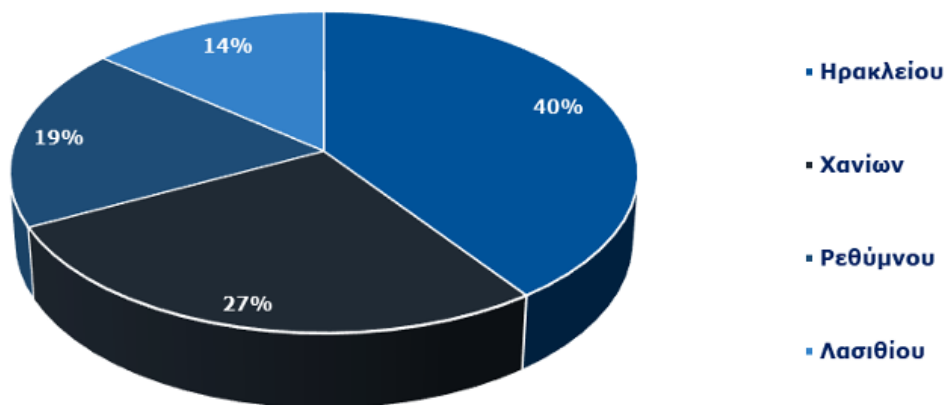


Εικόνα 5: Κατανομή ξενοδοχειακών μονάδων, δωματίων και κλινών ανά κατηγορία αστεριών στην Περιφέρεια Κρήτης, 2023 (Πηγή: ΞΕΕ)

Μπορούμε να κάνουμε τις κάτωθι παρατηρήσεις για κάθε Περιφερειακή Ενότητα:

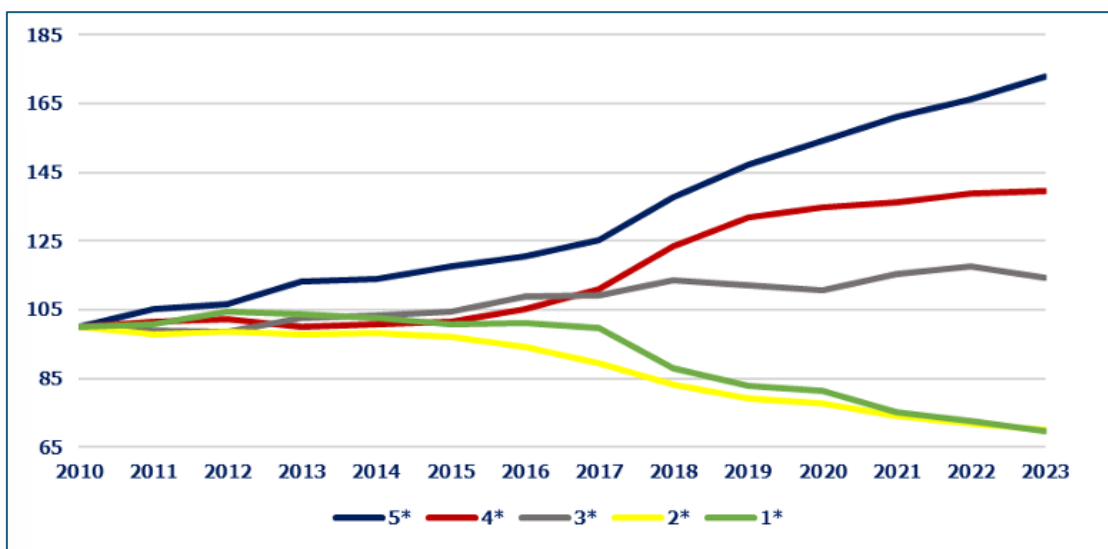
- **Π.Ε. Ηρακλείου:** αντιπροσωπεύει το 40% των δωματίων της Περιφέρειας Κρήτης με 516 μονάδες, 39.981 δωμάτια και 80.908 κλίνες.
- **Π.Ε. Χανίων:** διαθέτει το 27% του ξενοδοχειακού δυναμικού της Περιφέρειας με 584 μονάδες, 27.202 δωμάτια και 51.284 κλίνες,
- **Π.Ε. Ρεθύμνου:** Με 341 μονάδες, 18.454 δωμάτια και 36.515 κλίνες αποτελεί το 19% του ξενοδοχειακού δυναμικού στην Περιφέρεια Κρήτης, και
- **Π.Ε. Λασιθίου:** διαθέτει το 14% του δυναμικού απαριθμώντας 202 μονάδες, 13.910 δωμάτια και 27.879 κλίνες.

Στο διάγραμμα που ακολουθεί μπορούμε να δούμε την ποσοστιαία κατανομή του ξενοδοχειακού δυναμικού σε δωμάτια της Περιφέρειας Κρήτης ανά Περιφερειακή Ενότητα.



Εικόνα 6: Ποσοστιαία κατανομή ξενοδοχειακού δυναμικού σε δωμάτια της Περιφέρειας Κρήτης ανά Περιφερειακή Ενότητα, 2023 (Πηγή: ΞΕΕ)

Στο διάγραμμα που ακολουθεί μπορούμε να δούμε την πορεία εξέλιξής των ξενοδοχειακών μονάδων στην Περιφέρεια Κρήτης για την περίοδο 2010-2023. Για το διάστημα αυτό παρατηρείται μια αύξηση 73% στα δωμάτια των ξενοδοχειακών μονάδων με 5\*. Ομοίως αυξητική κατά 40% και 14% αντίστοιχα είναι η πορεία των δωματίων στα ξενοδοχεία με 4\* και με 3\*. Αντιθέτως για τις ξενοδοχειακές μονάδες 2\* και 1\* σημειώνεται αντίστοιχα μείωση κατά 30% στην εξέλιξη των ξενοδοχειακών δωματίων.



Εικόνα 7: Εξέλιξη ξενοδοχειακών δωματίων στην Περιφέρεια Κρήτης, 2010-2023 (2010=100) (Πηγή: ΞΕΕ)

### 1.2.2. Δυναμικό Καταλυμάτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης

Σύμφωνα με στοιχεία της εταιρείας [Lighthouse](#), η οποία παρακολουθεί και καταγράφει τις καταχωρήσεις καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στις πλατφόρμες Airbnb, Vrbo,

Booking.com και TripAdvisor το δυναμικό των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης για τον μήνα 07/2023, όπου και καταγράφεται το υψηλότερο δυναμικό αυτών, για την Περιφέρεια Κρήτης αντιστοιχεί σε 32.242/212.199 (15%) καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης με 64.776/392.118 (16,5%) δωμάτια και 155.235/939.167 (16,5%) κλίνες.

Για τον δείκτη δωμάτια ανά μονάδες, οι υψηλότερες τιμές καταγράφονται στις Π.Ε. Ρεθύμνου (2,2) και Χανίων (2,1), ξεπερνώντας των Περιφερειακό Μέσο Όρο που αντιστοιχεί σε 2,0. Οι χαμηλότερες τιμές παρουσιάζονται στην Π.Ε. Λασιθίου (4,5) και στην Π.Ε. Ηρακλείου (4,3)

Π.Ε.	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες	Δωμάτια/ Μονάδες	Κλίνες/Μονάδες
Χανίων	13.277	27.685	66.507	2,1	5,0
Ηρακλείου	8.475	15.022	36.593	1,8	4,3
Ρεθύμνου	5.991	13.398	31.854	2,2	5,3
Λασιθίου	4.499	8.671	20.281	1,9	4,5
<b>Σύνολο</b>	<b>32.242</b>	<b>64.776</b>	<b>155.235</b>	<b>2,0</b>	<b>4,8</b>

Πίνακας 3: Δυναμικό καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Περιφέρεια Κρήτης ανά Περιφερειακή Ενότητα, Ιούλιος 2023. (Πηγή: [Lighthouse](#))

Συγκεκριμένα, όπως παρουσιάζεται στον ανωτέρω πίνακα η Περιφερειακή Ενότητα Χανίων αντιπροσωπεύει το 43% των κλινών της Περιφέρειας με 13.277 μονάδες, 27.685 δωμάτια και 66.507 κλίνες, ακολουθούμενη από την Π.Ε. Ηρακλείου η οποία διαθέτει το 24% των κλινών της Περιφέρειας με 8.475 μονάδες, 15.022 δωμάτια και 36.593 κλίνες. Ακολουθούν η Π.Ε. Ρεθύμνου με το 21% των κλινών της Περιφέρειας με 5.991 μονάδες, 13.398 δωμάτια και 31.854 κλίνες και η Π.Ε. Λασιθίου με το 12% των κλινών της Περιφέρειας να αντιστοιχεί σε 4.499 μονάδες, 8.671 δωμάτια και 20.281 κλίνες.

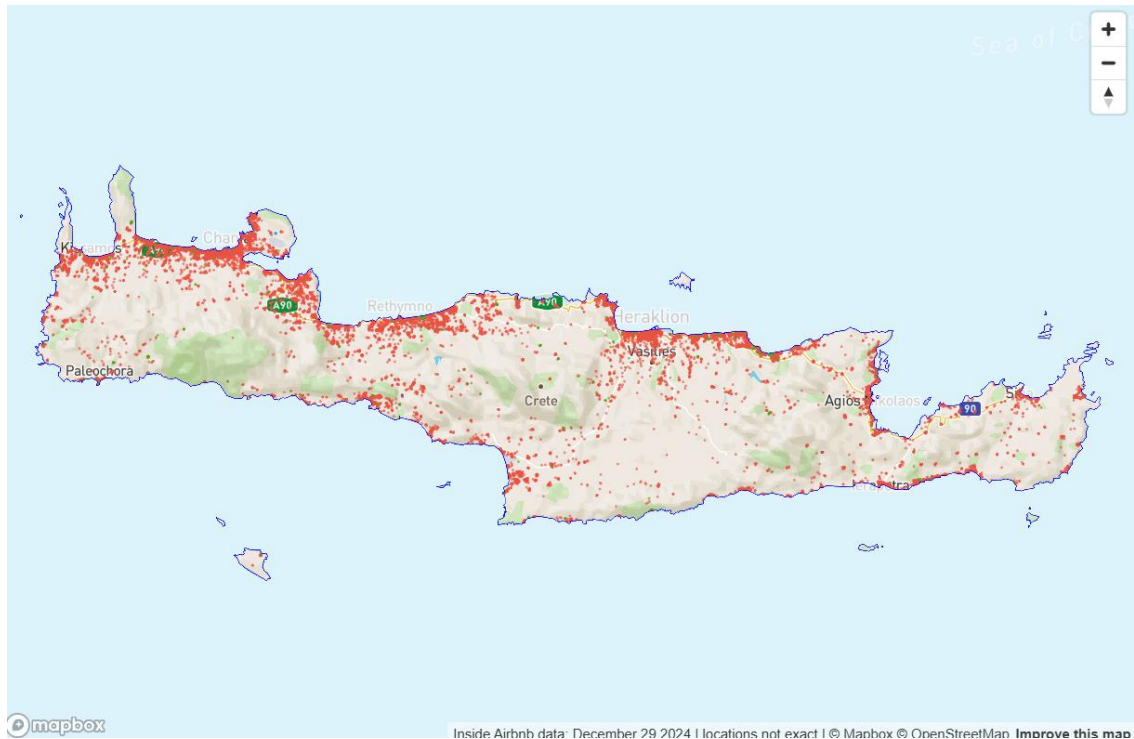
### 1.3. Χαρτογράφηση της AIRBNB στην Περιφέρεια της Κρήτης

Πρόσφατες μελέτες αποδεικνύουν ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις στην Κρήτη εμφανίζουν έντονη συγκέντρωση σε συγκεκριμένες περιοχές, κυρίως γύρω από τουριστικά κέντρα και αστικές περιοχές, Η κατανομή των μισθώσεων διαφέρει ανά νομό και επηρεάζεται από την τουριστική κίνηση, τις τοπικές υποδομές και τις κοινωνικοοικονομικές συνθήκες.

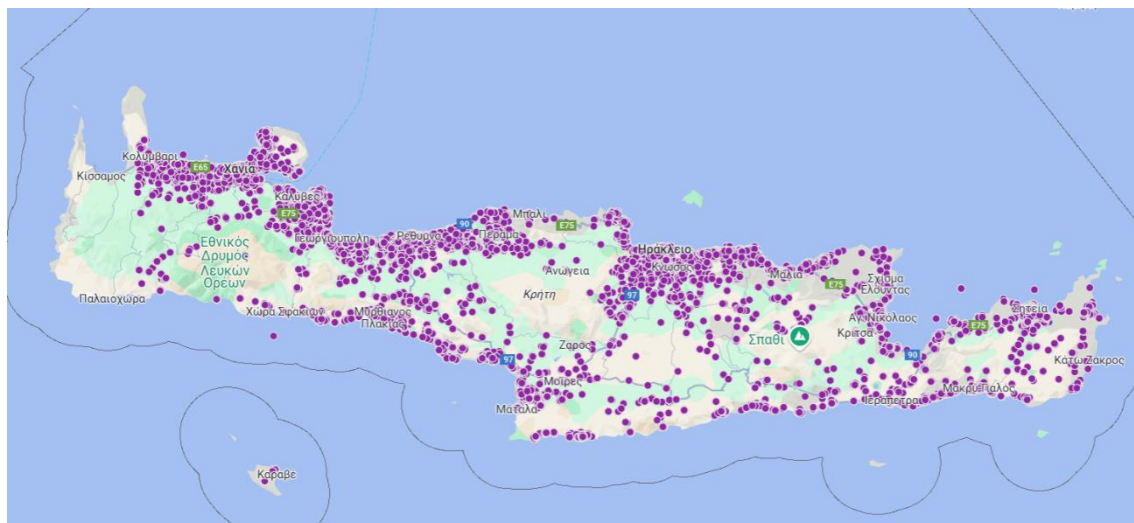
Η Κρήτη είναι μια από τις δημοφιλέστερες περιοχές για βραχυχρόνιες μισθώσεις στην Ελλάδα, με πληρότητα που φτάνει το 63% ετησίως, ξεπερνώντας και τα Ιόνια Νησιά.

(Georgoula, Skoultos & Temponera, 2019). Ο μεγαλύτερος όγκος των καταχωρήσεων βρίσκεται κυρίως στις παραθαλάσσιες και στις τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές.

Η υπερσυγκέντρωση καταλυμάτων σε συγκεκριμένες περιοχές προκαλεί κοινωνικές και οικονομικές προκλήσεις, όπως αύξησή του κόστους στέγασης για τους ντόπιους. (Vourdoubas, 2024). Επιπλέον, παρατηρείται αύξηση στις τιμές των ακινήτων και στις ενοικιάσεις, ιδιαίτερα στις αστικές περιοχές γύρω από τα τουριστικά θέρετρα.



Εικόνα 8: Διασπορά καταλυμάτων Airbnb στην Κρήτη, Δεκέμβριος 2024 (Πηγή: [Crete | Inside Airbnb](#))



Εικόνα 9: Διασπορά καταλυμάτων Airbnb στην Κρήτη, Ιούλιος 2025 (Πηγή: [AIRDNA](#))

Παρατηρώντας τις εικόνες ανωτέρω, είναι εύκολο να διακρίνουμε ότι η διασπορά των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Περιφερειακή ενότητα της Κρήτης, δείχνει την άνιση ανακατανομή τους. Οι Νομοί Χανίων και Ρεθύμνου φαίνεται να είναι πρώτες στον αριθμό καταχωρήσεων καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης με τον Νομό Ηρακλείου να ακολουθεί και ο Νομός Λασιθίου να είναι τελευταίος στην κατάταξη.

Για ολόκληρη την Κρήτη, οι καταχωρήσεις αριθμούν τις 26.152 (Μάρτιος 2025) με το 89,9% αυτών να αντιστοιχούν στην ενοικίαση ολοκλήρου του σπιτιού/ διαμερίσματος και όχι μόνο μέρους αυτού. Αλλά ας δούμε συνοπτικά ανά Νομό πως χαρτογραφείται η Airbnb.

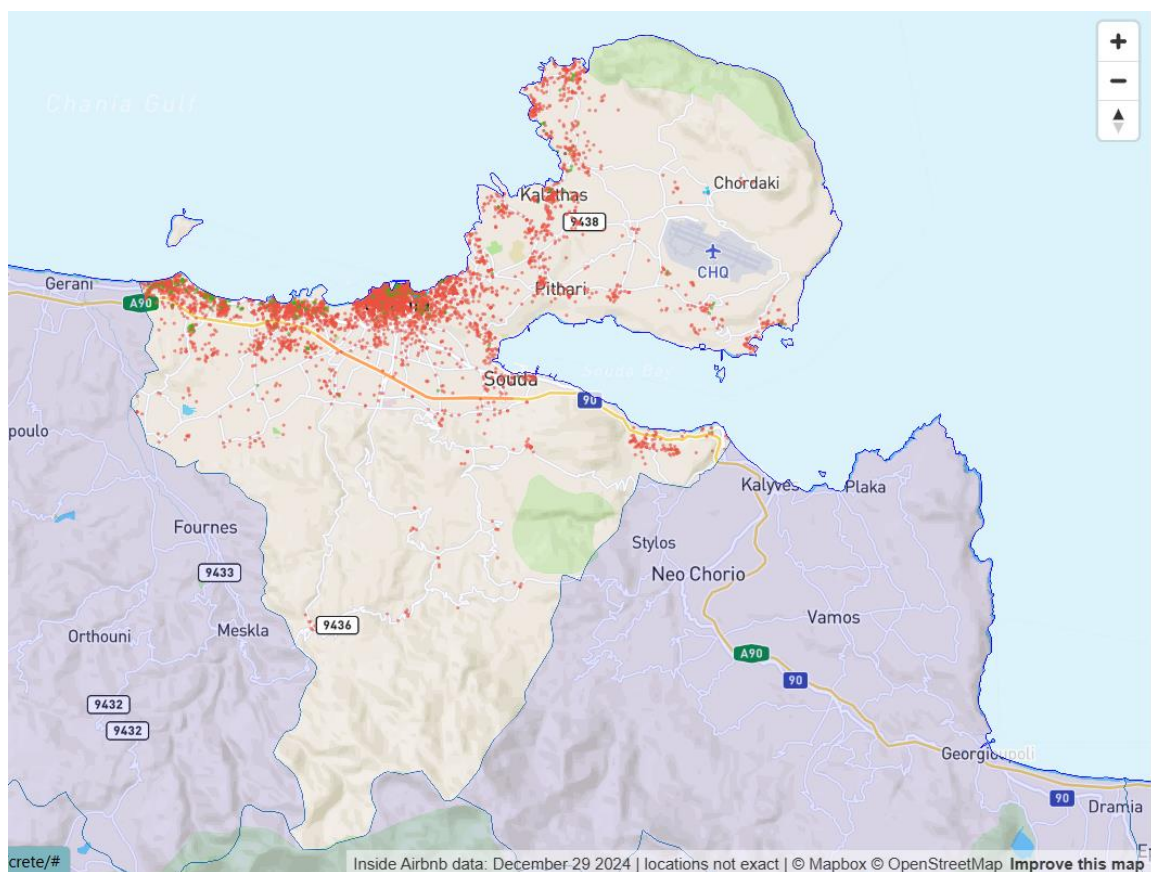
### **Νομός Χανίων**

Σύμφωνα με την μελέτη των Athanassiou & Kotsi (2018), τα Χανιά διαθέτουν την υψηλότερη συγκέντρωση βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Κρήτη, κυρίως λόγω της δημοφιλίας τους ως προορισμός. Οι περιοχές με την υψηλότερη συγκέντρωση σε βραχυχρόνιες μισθώσεις είναι: η Παλιά Πόλη των Χανίων, η Αγία Μαρίνα, ο Πλατανιάς, η Κίσσαμος και τα Σφακιά.

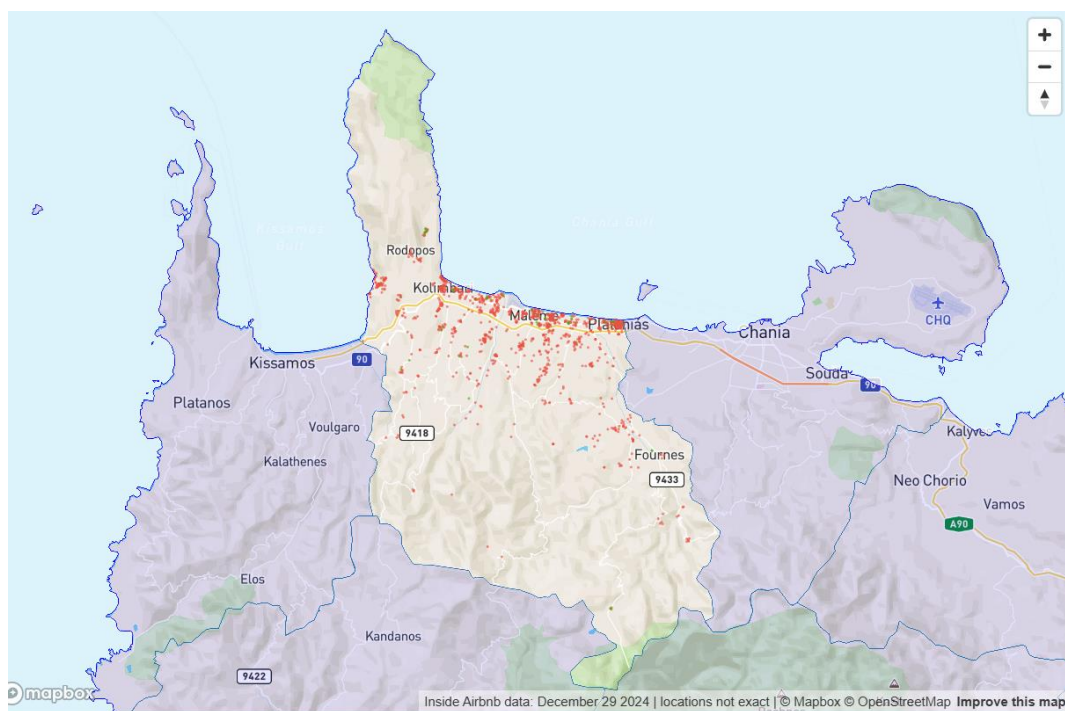
Αξίζει να σημειωθεί ότι οι τιμές των ενοικίων στον Νομό Χανίων λόγω της Airbnb παρουσιάζουν σημαντική αύξηση, ενώ η παρουσία διεθνών επενδυτών στην αγορά ακινήτων είναι εξίσου ισχυρή.

Στις εικόνες που ακολουθούν μπορούμε να διακρίνουμε την συγκέντρωση των Airbnb στις προαναφερθείσες περιοχές αλλά και το ποσοστό που αντιστοιχεί στις καταχωρήσεις των περιοχών αυτών σε σχέση με τις συνολικές καταχωρήσεις βραχυχρόνιων μισθώσεων στο νησί.

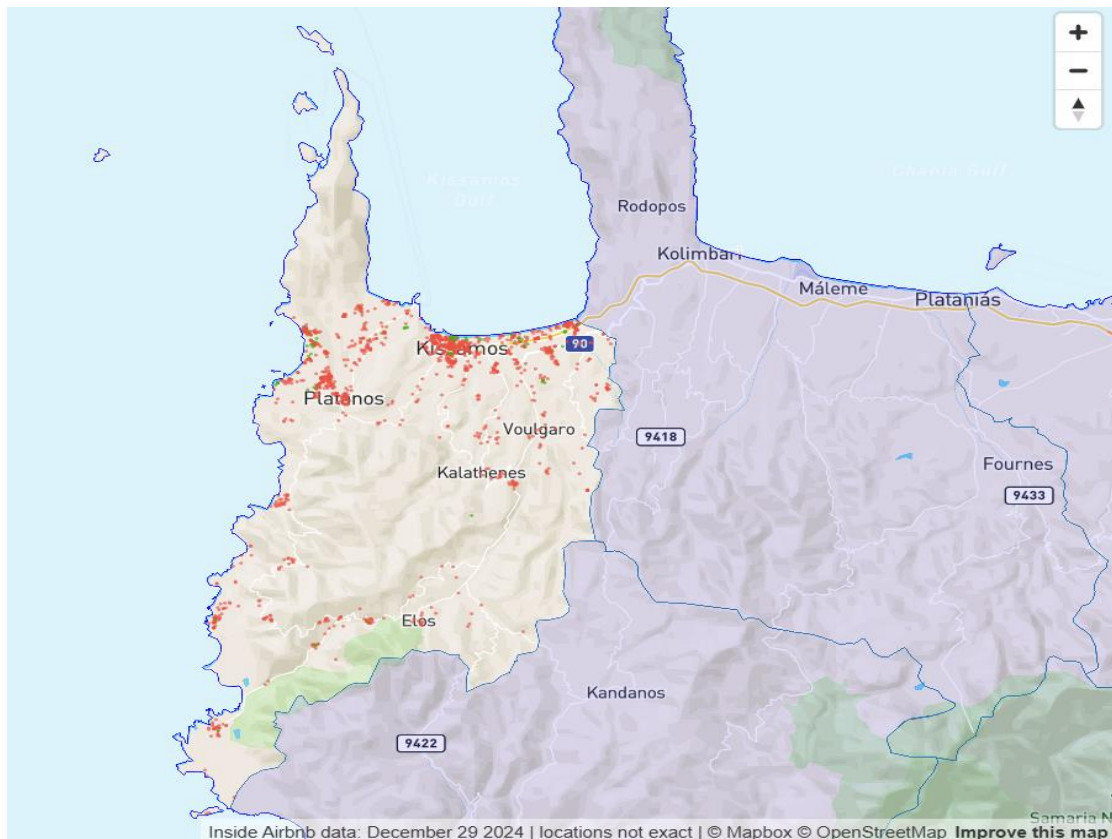




**Εικόνα 10:** Διασπορά καταλυμάτων Airbnb στο Δήμο Χανίων, Δεκέμβριος 2024 .5.785/26.152 καταχωρήσεις ποσοστό 22,1% (Πηγή: [Crete \ Inside Airbnb](#))



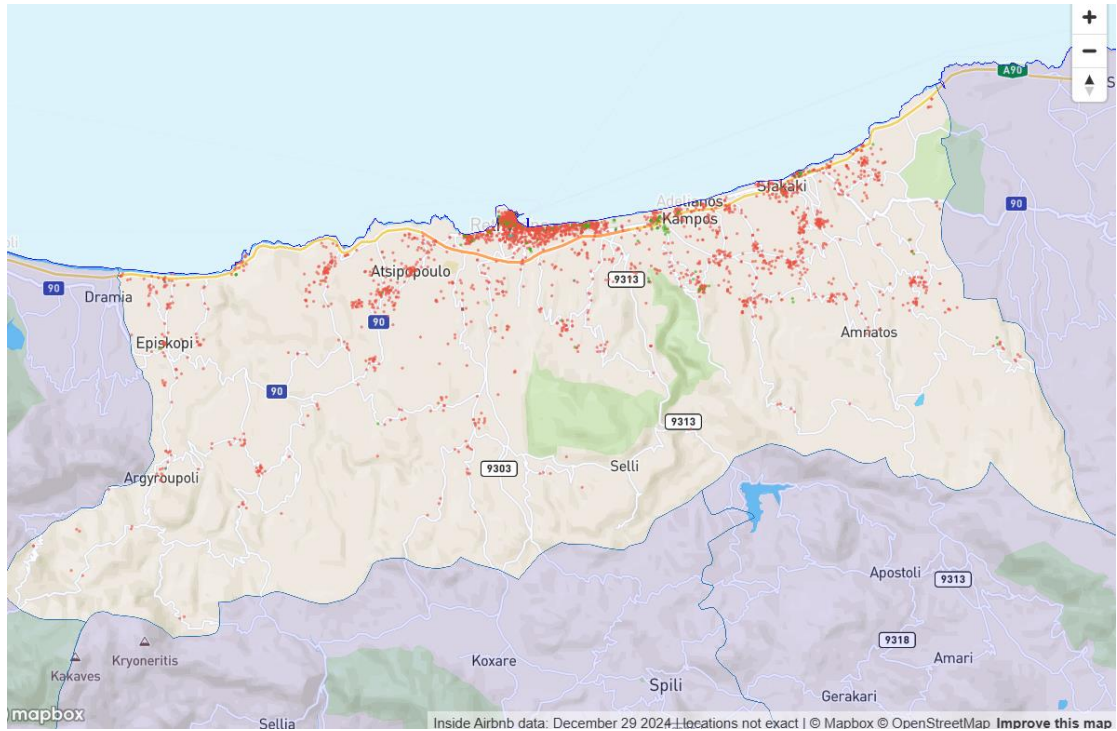
**Εικόνα 11:** Διασπορά καταλυμάτων Airbnb στο Δήμο Πλατανιά, Δεκέμβριος 2024 .1.306/21.152 καταχωρήσεις, ποσοστό 5%. (Πηγή: [Crete \ Inside Airbnb](#))



*Εικόνα 12: Διασπορά καταλυμάτων Airbnb στο Δήμο Κισσάμου, Δεκέμβριος 2024 .1.481/21.152 καταχωρήσεις, ποσοστό 5,7%. (Πηγή: [Crete | Inside Airbnb](#))*

### **Νομός Ρεθύμνου**

Οι περιοχές με την υψηλότερη συγκέντρωση είναι και εδώ η Παλιά Πόλη του Ρεθύμνου, ο Πλακιάς, το Πάνορμο και ο Αδελιανός Κάμπος με τις περισσότερες μισθώσεις να αφορούν κυρίως παραδοσιακά σπίτια και πολυτελείς βίλες. Θα μπορούσαμε να χαρακτηρίσουμε την ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων ήπια αυξανόμενη με το επίκεντρο αυτής στην Παλιά Πόλη και τις παράκτιες περιοχές.

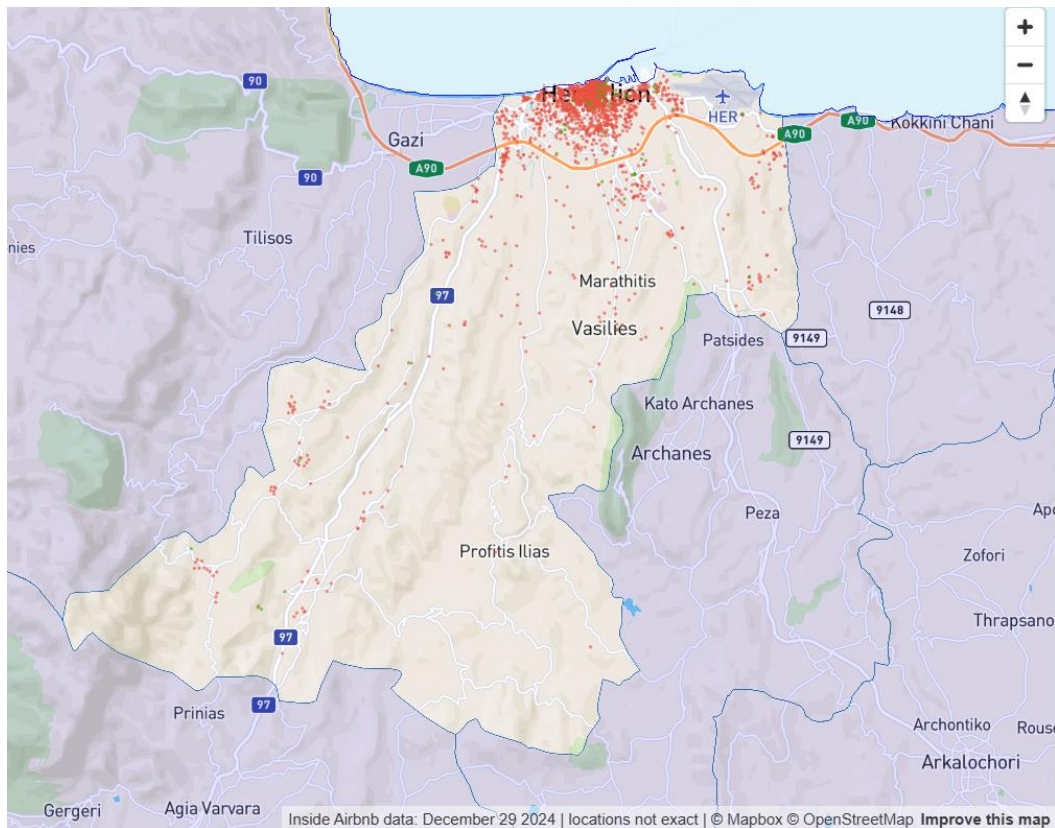


*Εικόνα 13: Διασπορά καταλυμάτων Airbnb στο Δήμο Ρεθύμνης, Δεκέμβριος 2024 .3.004/21.152 καταχωρήσεις, ποσοστό 11,5% . Πηγή: Crete | Inside Airbnb)*

### **Νομός Ηρακλείου**

Ο νομός συγκεντρώνει μεγάλο ποσοστό καταλυμάτων λόγω του αεροδρομίου και της υψηλής τουριστικής κίνησης. (Tulumello et al., [2022](#)). Την μεγαλύτερη συγκέντρωση εμφανίζουν το Κέντρο του Ηρακλείου, η Χερσόνησος, τα Μάλλια και η Αμμουδάρα. Στην περιοχή των Μαλίων και της Χερσονήσου, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ξεπερνούν τις παραδοσιακές ξενοδοχειακές κλίνες. Στον νομό εντοπίζεται μεγάλη διαφοροποίηση τιμών , με τις αστικές περιοχές να έχουν υψηλότερο κόστος διαμονής.

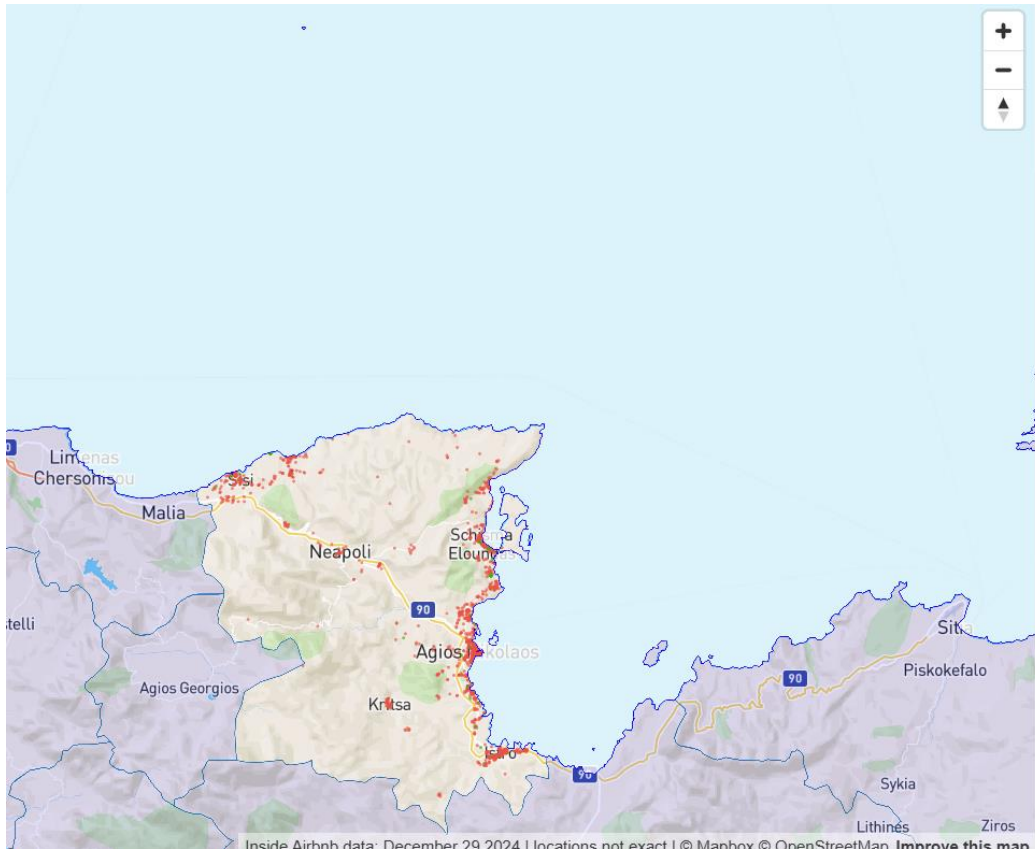




*Εικόνα 14: Διασπορά καταλυμάτων Airbnb στο Δήμο Ηρακλείου, Δεκέμβριος 2024. 2.091/21.152 καταχωρήσεις, ποσοστό 8,0% (Πηγή: [Crete | Inside Airbnb](#))*

### **Νομός Λασιθίου**

Το Λασιθί παρουσιάζει το μικρότερο αριθμό βραχυχρόνιων μισθώσεων σε σχέση με τους υπόλοιπους νομούς, αλλά παρουσιάζει μεγάλη ανάπτυξη πολυτελών βιλών. Η Ελούντα αποτελεί κέντρο πολυτελών καταλυμάτων, συχνά προσανατολισμένο προς επισκέπτες υψηλού εισοδήματος και μαζί με τον Άγιο Νικόλαο, την Ιεράπετρα και την Σητεία αποτελούν τις περιοχές με την υψηλότερη συγκέντρωση καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης.



*Εικόνα 15: Διασπορά καταλυμάτων Airbnb στο Δήμο Αγίου Νικολάου, Δεκέμβριος 2024 . 1.491/21.152 καταχωρήσεις, ποσοστό 5,7% (Πηγή: [Crete | Inside Airbnb](#))*

Από όσα προηγήθηκαν γίνεται αντιληπτό ότι η αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Κρήτη είναι ιδιαίτερα δυναμική και διαφοροποιείται ανά Νομό. Τα Χανιά και το Ηράκλειο κυριαρχούν σε αριθμό καταχωρήσεων (5.785 & 2.091 καταχωρήσεις στους αντίστοιχους Δήμους), ενώ το Λασιθί εστιάζει σε πολυτελείς επιλογές. Οι αυξημένες βραχυχρόνιες μισθώσεις επηρεάζουν τις τοπικές αγορές ακινήτων, ανεβάζοντας τις τιμές και περιορίζοντας την διαθεσιμότητα των μακροχρόνιων ενοικιάσεων.

Σε σχετικό άρθρο ([Hania.news](#), Ιούλιος 2024), γίνεται αναφορά στον μεγαλύτερο αριθμό των κλινών βραχυχρόνιας μίσθωσης που καταγράφεται πανελλαδικά και φαίνεται να αγγίζει περισσότερες από 156.000 χιλιάδες για το μήνα Ιούλιο 2024 στην Κρήτη.

Από στοιχεία που συγκεντρώνει το ΙΝΣΕΤΕ (Ινστιτούτο Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων) με δεδομένα από την εταιρεία αναλύσεων Lighthouse αποτυπώνεται η ανάπτυξη του κλάδου την τελευταία πενταετία, με συνολική αύξηση από το 2019-2024 σε ποσοστό πάνω από 47%. Συγκεκριμένα το 2019 ο αριθμός των κλινών αγγίζει τις 653.000 πανελλαδικά ενώ αντίστοιχα για το 2024 ο αριθμός των κλινών φτάνει τις 962.000.

Για την Κρήτη που αποτελεί το αντικείμενο μελέτης μας, και ένα από τους κορυφαίους τρεις γεωγραφικούς προορισμούς με τον μεγαλύτερο αριθμό κλινών πανελλαδικά η σχετική αύξηση για την πενταετία 2019-2024 κυμαίνεται στο 56% όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα

<b>Αριθμός κλινών</b>			
<b>Βασικές γεωγραφικές περιοχές</b>	<b>2024</b>	<b>2019</b>	<b>Μεταβολή 2024/2019</b>
Κρήτη	156.733	100.764	56%
Κυκλάδες	156.111	103.641	51%
Ιόνια Νησιά	144.708	92.820	56%
Αττική	120.651	100.367	20%
Κεντρική Μακεδονία	105.384	71.688	47%
Πελοπόννησος	65.013	48.170	35%
Δωδεκάνησα	53.848	32.232	67%
Θεσσαλία	42.699	27.043	58%
Ανατολική Μακεδονία	33.754	21.823	55%
Ηπειρος	20.372	10.612	92%
Βόρειο Αιγαίο	17.571	12.169	44%
Δυτική Ελλάδα	17.230	11.303	52%
Δυτική Μακεδονία	2.286	1.438	59%
<b>Σύνολο - Ελλάδα</b>	<b>961.837</b>	<b>652.916</b>	<b>47%</b>
ΠΗΓΗ: ΙΝΣΕΤΕ			

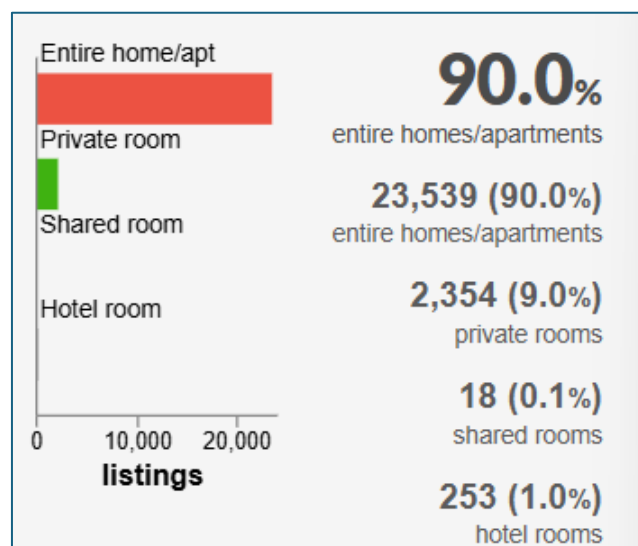
*Εικόνα 16: Ποσοστιαία μεταβολή 2024/2019 αριθμού κλινών ανά Περιφερειακή Ενότητα. (Πηγή: ΙΝΣΕΤΕ)*

Επίσης, είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι η Κρήτη ως τουριστικός προορισμός στις βραχυχρόνιες μισθώσεις λαμβάνει πολύ υψηλές βαθμολογίες. Συγκεκριμένα και σύμφωνα με στοιχεία της AIRDNA, οι αξιολογήσεις που λαμβάνουν τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Κρήτη είναι κατά το 87% πάνω από 4,5/5 αστέρια και η συνολική βαθμολογία κυμαίνεται στα 4,63/5 αστέρια.

Κριτήρια Αξιολόγησης	Αστέρια
Accuracy / Ακρίβεια	4,82
Value / Αξία	4,77
Location / Τοποθεσία	4,77
Communication / Επικοινωνία	4,89
Cleanliness / Καθαριότητα	4,84
Check in / Έλεγχος	4,9
Πηγή: Airdna	

Εικόνα 17: Αξιολόγηση Airbnb καταλυμάτων στην Κρήτη, σύμφωνα με στοιχεία της Airdna, έτος αναφοράς 2021 (Πηγή: Διπλωματική «Ανάπτυξη Οικονομίας Διαμοιρασμού στην Κρήτη, πως αυτή αναπτύσσεται και πόσο ανθεκτική είναι σε καιρούς πανδημίας, Μαναρώλη Ελένη)

Τέλος, ολοκληρώνοντας την χαρτογράφηση της Airbnb για την Περιφερειακή Ενότητα Κρήτης, είναι σημαντικό να αναφερθούμε στο γεγονός ότι ενώ η Airbnb δίνει την δυνατότητα οι οικοδεσπότες να προχωρήσουν σε διαμοιρασμό ολόκληρων σπιτιών/διαμερισμάτων, ιδιωτικών ή κοινοχρήστων δωματίων ή και πολύ προσφάτως και δωματίων ξενοδοχείου, φαίνεται σύμφωνα με στοιχεία της [Inside Airbnb](#) το 90% των καταχωρήσεων στο σύνολο της περιφέρειας αφορούν την κατηγορία ολόκληρο σπίτι /διαμέρισμα.



Εικόνα 18: Τύποι ενοικιάσεων βραχυχρόνιων καταλυμάτων στην Κρήτη, Μάρτιος 2025 (Πηγή: [Inside Airbnb](#))

Το πρώτο τρίμηνο του 2025, το ποσοστό αύξησης των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυπρόθεσμης μίσθωσης μέσω ηλεκτρονικών πλατφόρμων για την Ελλάδα σημειώνεται στο 15,2%, ποσοστό τριπλάσιο του ευρωπαϊκού μέσου όρου (4,8%).

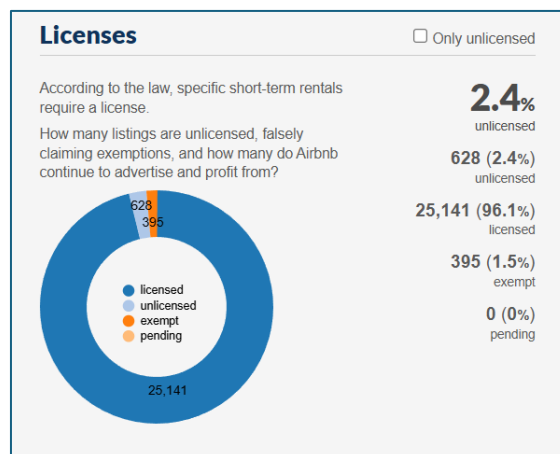
Η Κρήτη, μετά την Αττική, καταγράφει τις περισσότερες διανυκτερεύσεις που φτάνουν τις 824.756 όπως φαίνεται και παρακάτω, ενώ το παράδοξο που σημειώνει η νέα τουριστική σεζόν στην Κρήτη, εντοπίζεται στο γεγονός ότι ενώ οι αφίξεις στα αεροδρόμια της Κρήτης έχουν αυξηθεί σημαντικά συγκριτικά με το 2024, οι πληρότητες στα ξενοδοχεία και στα καταλύματα σημειώνουν μείωση.



**Εικόνα 19:** Αριθμός διανυκτερεύσεων στην Κρήτη, Α τρίμηνο 2025 (Πηγή: Άρθρο «Βραχυχρόνια μίσθωση: Καλπάζουν τα καταλύματα τύπου Airbnb στην Ελλάδα, [Οικονομικός ταχυδρόμος](#) 03-07-2025)

Η παραπάνω παραδοχή σημαίνει ότι οι χιλιάδες των επισκεπτών στην Κρήτη, φαίνεται να επιλέγουν να μισθώσουν διαμερίσματα βραχυχρόνιας μίσθωσης με πολλά εξ' αυτών να μην έχουν δηλωθεί σε κάποια ηλεκτρονική πλατφόρμα.

Στα στοιχεία που συγκεντρώνει η [Inside Airbnb](#), και όπως φαίνεται στην παρακάτω εικόνα, το 2,4% των καταχωρήσεων στην Περιφέρεια της Κρήτης, λειτουργούν παράνομα χωρίς να διαθέτουν κάποια άδεια λειτουργίας.



*Εικόνα 20: Καταγραφή αδειοδοτημένων και μη καταλυμάτων βραχυπρόθεσμης μίσθωσης στην Κρήτη, Μάρτιος 2025 (Πηγή: [Inside Airbnb](#))*

Όπως γίνεται εύκολα αντιληπτό, η παράνομη και μη δηλωθείσα μίσθωση δημιουργεί ένα περιβάλλον αθέμιτου ανταγωνισμού πρωτίστως στους ιδιοκτήτες των ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης που δηλώνουν κανονικά τις μισθώσεις στις πλατφόρμες και εν συνεχεία απέναντι στους ξενοδόχους και στα άλλα καταλύματα του νησιού, που ως νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου απασχολούν χιλιάδες εργαζόμενους και δηλώνουν κανονικά τα έσοδα τους.

Επιπροσθέτως, τα κρατικά έσοδα τα οποία δυνητικά θα μπορούσαν να αποδοθούν στο κοινωνικό κράτος και να επιστραφούν έμμεσα στους πολίτες της χώρας μας, μειώνονται την ώρα που κάποιοι ιδιοκτήτες ακινήτων παράγουν «μαύρο πλούτο».

Κατά τον Πρόεδρο της Ένωσης Ξενοδόχων, σε σχετικό άρθρο, οι πληρότητες των ξενοδοχείων / καταλυμάτων καταγράφει σημαντική μείωση συγκριτικά με τον Ιούνιο του 2024 και σημειώνει ότι οι διαθέσιμες κλίνες βραχυχρόνιας μίσθωσης ξεπερνούν αριθμητικά εκείνες των ξενοδοχείων και των καταλυμάτων του νησιού και επισημαίνει την ανάγκη να τεθούν συγκεκριμένων προϋποθέσεων και κανόνων για την λειτουργία των διαμερισμάτων STR (short term rentals) ώστε να περιοριστεί ο αθέμιτος ανταγωνισμός που επικρατεί.

## Ενότητα Τρίτη: Έρευνα

### **1. Σκοπός της έρευνας και δεδομένα**

Στόχος της παρούσας μελέτης είναι να διερευνήσει το μέγεθος και την εξέλιξη της οικονομίας διαμοιρασμού την Περιφερειακή Ενότητα της Κρήτης χαρτογραφώντας όσο περισσότερο γίνεται το φαινόμενο αυτό.

Για την επίτευξη του σκοπού αυτού τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν είναι δημοσιευμένα στοιχεία από το **Ινστιτούτο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΙΝΣΕΤΕ)** μια Αστική Μη Κερδοσκοπική Εταιρεία, η οποία συγκέντρωσε από πολλαπλές πηγές και επεξεργάστηκε στοιχεία που αφορούν την Περιφέρεια Κρήτης για:

- Τα βασικά μεγέθη εισερχόμενου τουρισμού, 2016-2023,
- Την εξέλιξη της απασχόλησης, 2010-2023,
- Το ξενοδοχειακό δυναμικό της Περιφέρειας ανά Ενότητα, 2010-2023,
- Το δυναμικό των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, 2019-2023,
- Το δυναμικό των ενοικιαζόμενων δωματίων ανά Ενότητα, 2017-2019
- Τις αφίξεις, διανυκτερεύσεις και την πληρότητα σε ξενοδοχειακά καταλύματα ανά Ενότητα, 2010-2022,
- Τις διανυκτερεύσεις, τα έσοδα, η ΜΔΔ και η πληρότητα σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, 2019-2023
- Τις αφίξεις και τις διανυκτερεύσεις σε καταλύματα σύντομης διαμονής ανά Ενότητα, 2020-2022,
- Τις αεροπορικές αφίξεις διεθνείς και εσωτερικού ανά μήνα και ανά αεροδρόμιο, 2010-2023,
- Τον συνολικό αριθμό διακινηθέντων εσωτερικού (κατά την αποβίβαση και την επιβίβαση) ανά λιμάνι, 2013-2022,
- Την κίνηση κρουαζιερόπλοιων, 2013-2023,
- Τον συνολικό αριθμό των επισκεπτών σε Μουσεία και Αρχαιολογικούς Χώρους ανά Ενότητα, 2010-2022

Για το δικό μας ζητούμενα θα επεξεργαστούμε τις αντίστοιχες καρτέλες δεδομένων.



Επίσης, θα γίνει εξέταση των δυνατοτήτων εφαρμογής ρυθμίσεων με στόχο την ομαλή λειτουργία της τουριστικής αγοράς και της εξάλειψης των στρεβλώσεων.

## **2. Μεθοδολογία Έρευνας**

Η μελέτη ακολουθεί ποσοτική ερευνητική προσέγγιση, αξιοποιώντας δευτερογενή στατιστικά δεδομένα για να αναδείξει τις επιπτώσεις της δραστηριότητας της Airbnb στην τουριστική και ξενοδοχειακή οικονομία της Κρήτης. Μέσω της χρήσης οικονομετρικών εργαλείων και πολυμεταβλητών μοντέλων, επιχειρείται η αποτύπωση της σχέσης μεταξύ των βραχυχρόνιων μισθώσεων και των ξενοδοχειακών εσόδων. Η ανάλυση συμπληρώνεται με επισκόπηση του ισχύοντος ρυθμιστικού πλαισίου σε εθνικό και ευρωπαϊκό επίπεδο, προσδίδοντας εφαρμοσμένο και συγκριτικό χαρακτήρα στην έρευνα.

## **3. Επεξεργασία και ανάλυση δεδομένων**

Για την εξαγωγή τεκμηριωμένων συμπερασμάτων σχετικά με τις επιπτώσεις της Airbnb στον τουριστικό και ξενοδοχειακό τομέα της Κρήτης, αξιοποιήθηκαν δευτερογενή ποσοτικά δεδομένα που αφορούν την περίοδο 2016–2023. Ειδικότερα, αντλήθηκαν πληροφορίες σχετικά με:

- Τον αριθμό και το είδος των καταχωρήσεων Airbnb (π.χ. ολόκληρες κατοικίες, ιδιωτικά δωμάτια),
- Την γεωγραφική τους κατανομή στις επιμέρους περιοχές της Κρήτης,
- Τα ξενοδοχειακά έσοδα, ποσοστά πληρότητας και αριθμούς διανυκτερεύσεων από επίσημες στατιστικές πηγές,
- Δημογραφικά και κοινωνικοοικονομικά δεδομένα όπου κρίθηκε απαραίτητο,
- Το νομοθετικό και ρυθμιστικό πλαίσιο που ισχύει σε Ελλάδα και Ευρώπη για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Η ανάλυση πραγματοποιήθηκε με τη χρήση στατιστικών και οικονομετρικών εργαλείων, περιλαμβάνοντας:

- Περιγραφική στατιστική, για την αποτύπωση της έκτασης και εξέλιξης του φαινομένου,



- Γεωχωρική απεικόνιση (mapping) για τη χωρική κατανόηση της κατανομής Airbnb καταχωρήσεων,
- Πολυμεταβλητά μοντέλα παλινδρόμησης, με στόχο τη διερεύνηση της σχέσης ανάμεσα στον αριθμό των Airbnb καταχωρήσεων και βασικούς δείκτες απόδοσης του ξενοδοχειακού τομέα (όπως έσοδα και πληρότητα),
- Συγκριτική ανάλυση θεσμικών ρυθμίσεων μεταξύ Ελλάδας και επιλεγμένων ευρωπαϊκών χωρών, με σκοπό την αποτίμηση της επάρκειας των παρεμβάσεων πολιτικής.

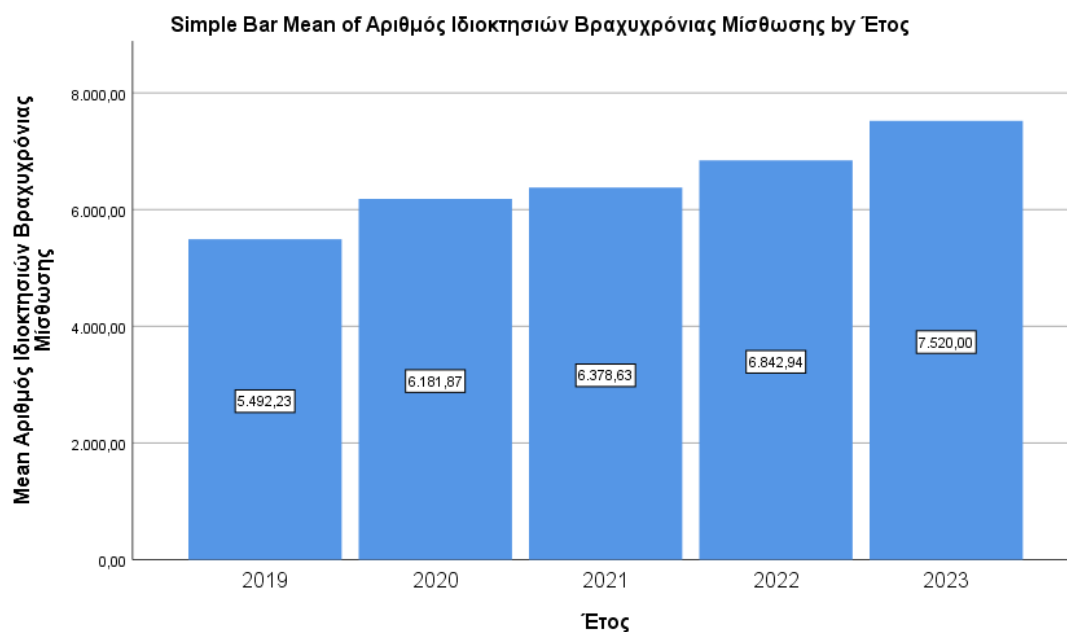
Η συνδυαστική χρήση των παραπάνω εργαλείων επιτρέπει την πολυδιάστατη κατανόηση του φαινομένου, τόσο σε οικονομικό όσο και σε χωροκοινωνικό επίπεδο, οδηγώντας σε τεκμηριωμένα συμπεράσματα και προτάσεις πολιτικής.

Συγκεκριμένα, η ανάλυση αφορά:

### **Ιδιοκτησίες Βραχυχρόνιας Μίσθωσης**

Αν εξετάσουμε τον αριθμό των ιδιοκτησιών βραχυχρόνιας μίσθωσης (τύπου Airbnb) μπορούμε να διαπιστώσουμε πως για τους νομούς της Κρήτης ο αριθμός των ιδιοκτησιών βραχυχρόνιας μίσθωσης κυμάνθηκε μεσοσταθμικά για τα έτη 2019 έως 2023 σε 6.483,13 κατοικίες (ΤΑ: 2.824,88). Ελάχιστος μέσος αριθμός κατοικιών που καταγράφηκε τα παραπάνω έτη είναι 2.905,00 (Φεβ 2019, Ν. Λασιθίου) και μέγιστος σε 13.277,00 (Ιουλ 2023, Ν. Χανίων).

Αν εξετάσουμε τον μέσο αριθμό καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης για το σύνολο της Κρήτης, μπορούμε να διαπιστώσουμε ότι από το έτος 2019 και εξής βαίνει συνεχώς αυξούμενος. Ειδικότερα από 5.942,23 κατοικίες το 2019 (ΤΑ: 2.223,27) κινούμενος αυξητικά, έφτασε σε 7.520,00 κατοικίες το 2023 (ΤΑ: 3.167,47), ενώ η μικρότερη αύξηση εντοπίζεται μεταξύ των ετών 2020 και 2021. Η μέση τιμή των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης για το σύνολο της Κρήτης, αποτυπώνεται στο ακόλουθο γράφημα:



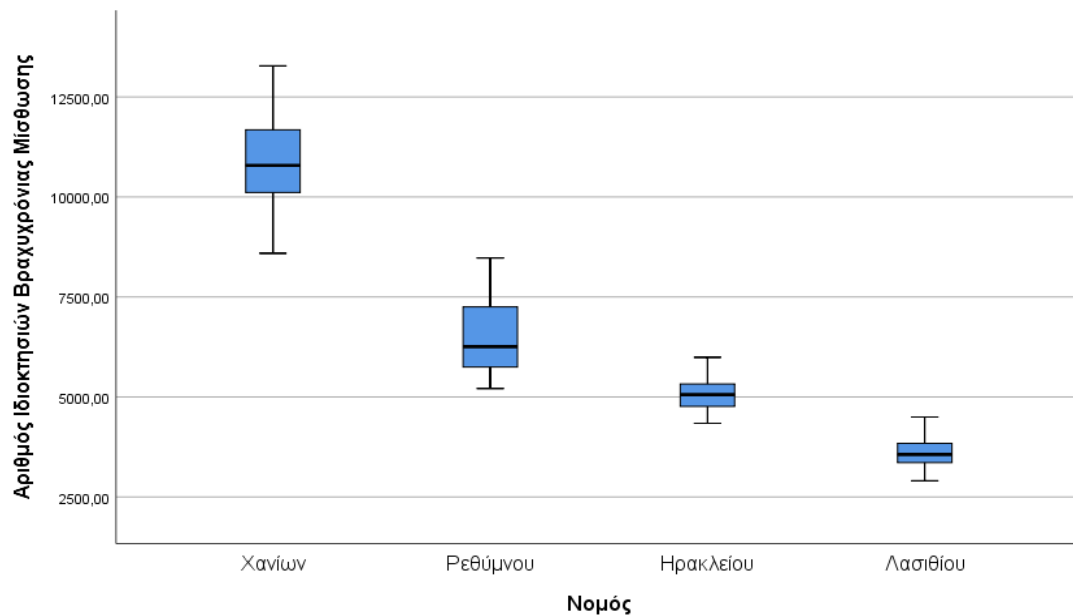
Εικόνα 21: Μέσα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης ν. ΚΡΗΤΗΣ από 2019 έως 2023

Αντίστοιχα η μέση τιμή και η τυπική απόκλιση του συνολικού αριθμού ιδιοκτησιών βραχυχρόνιας μίσθωσης από το 2019 και εξής έχει όπως στον ακόλουθο πίνακα:

Πίνακας 4: Μέσος Αριθμός ιδιοκτησιών βραχυχρόνιας μίσθωσης από το 2016 και εξής

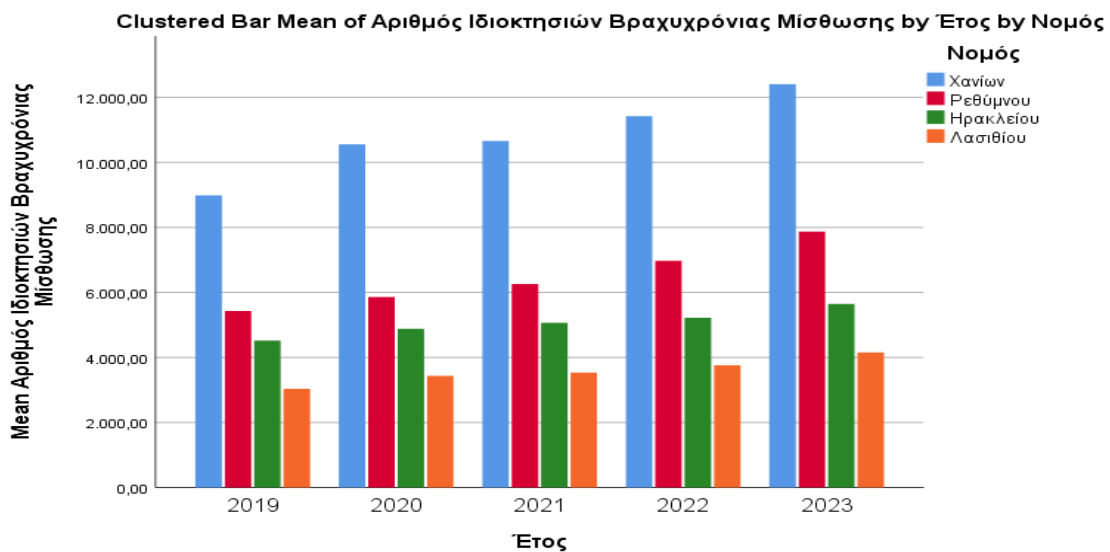
		Mean	Standard Deviation
Έτος	2019	5492,23	2223,27
	2020	6181,87	2714,50
	2021	6378,63	2687,20
	2022	6842,94	2945,57
	2023	7520,00	3167,49

Μεσοσταθμικά ο νομός Χανίων είναι εκείνος οποίος συγκριτικά φαίνεται να έχει περισσότερα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, με τον αντίστοιχο μέσο αριθμό να ανέρχεται σε 10.804,65 (TA: 1237,68) ενώ ακολουθεί ο νομός Ρεθύμνου με μέση τιμή 6.477,35 (TA: 928,84) ο νομός Ηρακλείου με μέση τιμή 5.066,32 (TA: 431,24) και τέλος έπεται ο νομός Λασιθίου με μέση τιμή 3.584,22 (TA: 406,49). Αναλυτικά η κατανομή των ιδιοκτησιών βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει όπως στο ακόλουθο θηκόγραμμα:



*Εικόνα 22: Θηκόγραμμα ιδιοκτησιών βραχυχρόνιας μίσθωσης*

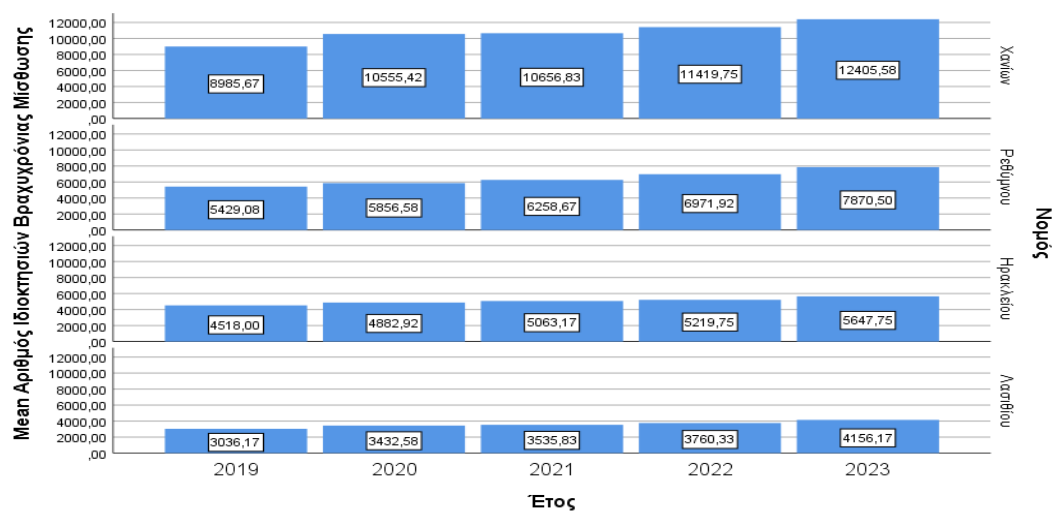
Αντίστοιχα, αν εξετάσουμε τον μέσο αριθμό των ιδιοκτησιών βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά έτος για κάθε νομό ξεχωριστά, αποκτούμε το ακόλουθο γράφημα:



*Εικόνα 23: Μέσος αριθμός ιδιοκτησιών βραχυχρόνιας μίσθωσης κατ έτος και κατά νομό*

Από το παραπάνω γράφημα, μπορούμε να διαπιστώσουμε αρχικά πως σε όλους τους νομούς παρατηρείται αύξηση του αριθμού των ιδιοκτησιών από το έτος 2019 και εξής. Υψηλότερο αριθμό εμφανίζει ο νομός Χανίων, ενώ ακολουθεί ο Νομός Ρεθύμνου, ο νομός Ηρακλείου και τέλος έπεται ο Νομός Λασιθίου. Για κάθε νομό ξεχωριστά, μπορούμε να διαπιστώσουμε ότι ο μέσος αριθμός των ιδιοκτησιών βραχυχρόνιας

μίσθωσης, αυξάνεται κατ'έτος. Αντίστοιχα η αυξητική αυτή πορεία με αριθμητικά δεδομένα, αποτυπώνεται στο παρακάτω ραβδόγραμμα:

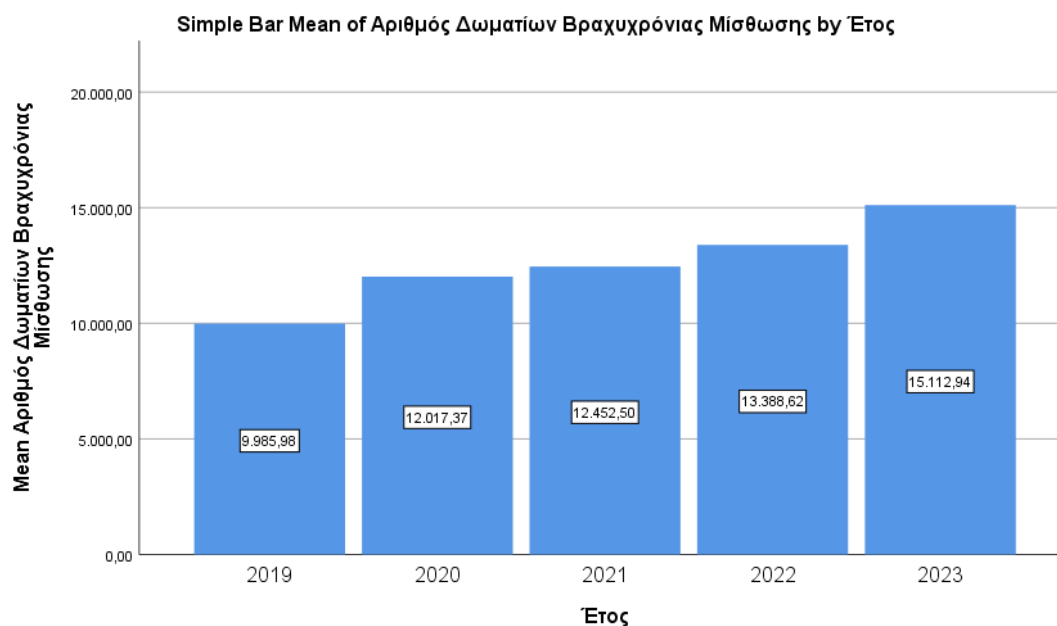


Εικόνα 24: Μέσος αριθμός ιδιοκτησιών κατ'έτος και κατά νομό

### Δωμάτια Βραχυχρόνιας Μίσθωσης

Αν εξετάσουμε τον αριθμό δωματίων βραχυχρόνιας μίσθωσης, κατ'αντιστοιχία με τον αριθμό των κατοικιών βραχυχρόνιας μίσθωσης, μπορούμε να διαπιστώσουμε πως αυτός μεσοσταθμικά για τα έτη 2019 έως 2023 ανήλθε σε 12.591,48 (ΤΑ: 6047,87), με ελάχιστη τιμή την 4.740,00 (Φεβ 2019, Ν. Λασιθίου) και μέγιστη την 27.685,00 (Ιουλ 2023, Ν. Χανίων).

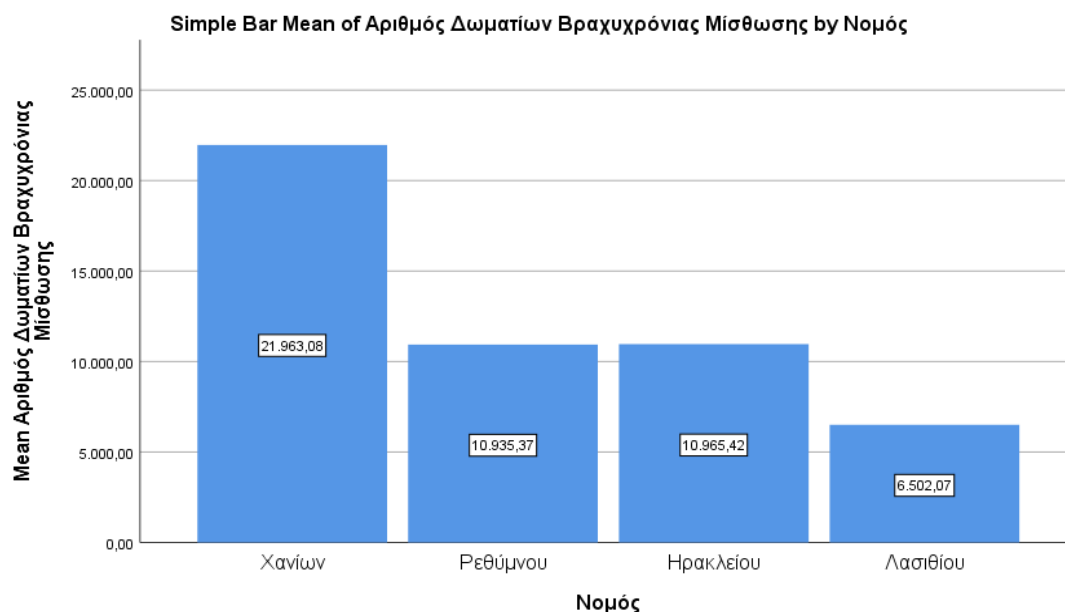
Αντίστοιχα, ο μέσος αριθμός των δωματίων βραχυχρόνιας μίσθωσης για τα έτη 2019 έως και 2023, έχει όπως στο παρακάτω γράφημα:



*Εικόνα 25: Δωμάτια βραχυχρόνιας μίσθωσης κατ έτος*

Μπορούμε να διαπιστώσουμε ότι από τα έτη 2019 έως και 2023 εντοπίζεται μια αύξηση στον μέσο αριθμό των δωματίων βραχυχρόνιας μίσθωσης. Ειδικότερα από τα 9.985,98 δωμάτια το έτος 2019 το 2023 κατά μέσο όρο διαπιστώθηκαν 15.112,94 δωμάτια βραχυχρόνιας μίσθωσης.

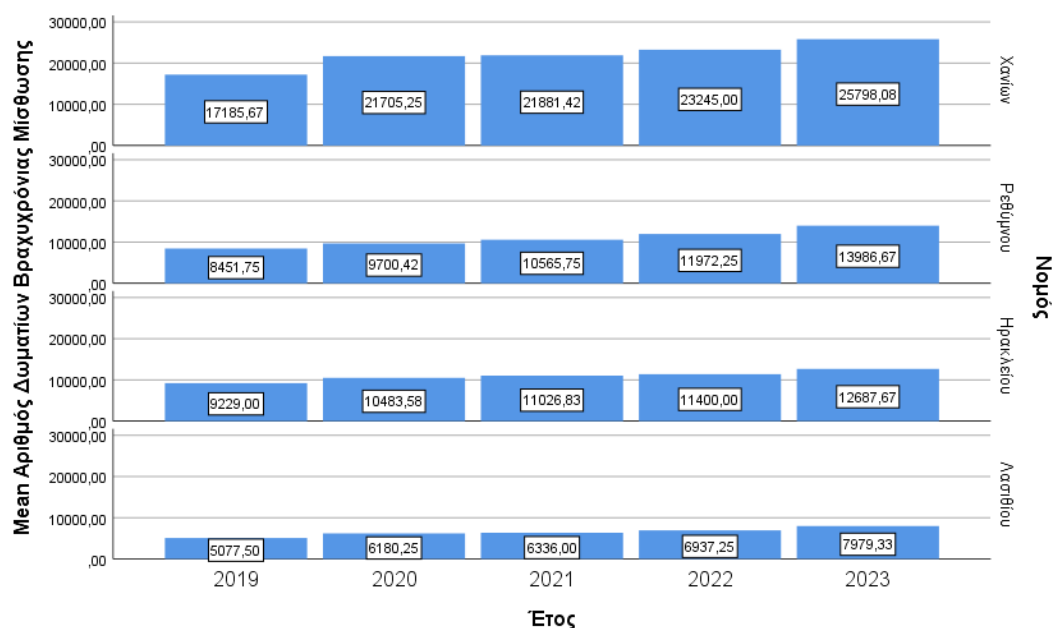
Συγκριτικά μεγαλύτερος αριθμός δωματίων βραχυχρόνιας μίσθωσης, εντοπίζεται στον Ν. Χανίων με τη μέση τιμή να ανέρχεται σε 21.963,08 (ΤΑ: 3015,06) ενώ ακολουθεί ο Ν. Ρεθύμνου με μέση τιμή 10.935,37 (ΤΑ: 2013,04) και ο ν. Ηρακλείου με μέση τιμή 10.965,42 (ΤΑ: 1223,68). Τέλος ακολουθεί ο Ν. Λασιθίου με μέση τιμή αριθμού δωματίων βραχυχρόνιας μίσθωσης την 6.502,07 (ΤΑ: 1011,51). Από το παραπάνω, μπορούμε να διαπιστώσουμε πως διαπιστώνεται συγκριτικά μικρή διαφορά στον μέσο αριθμό δωματίων βραχυχρόνιας μίσθωσης μεταξύ των Ν. Ρεθύμνου και του Ν. Ηρακλείου. Η μέση τιμή για κάθε νομό, έχει όπως στο παρακάτω ραβδόγραμμα:



*Εικόνα 26: Μέσος αριθμός δωματίων βραχυχρόνιας μίσθωσης για τους νομούς της Κρήτης*

Όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως, διαπιστώνεται πως αν και εντοπίστηκε διαφοροποίηση στον αριθμό των μονάδων βραχυχρόνιας μίσθωσης μεταξύ του Νομού Ρεθύμνου και του Ν. Ηρακλείου, εν τούτοις η διαφοροποίηση τους στον αριθμό των δωματίων είναι συγκριτικά μικρή. Το παραπάνω μπορεί να ερμηνευτεί ως εξής: οι ιδιοκτησίες βραχυχρόνιας μίσθωσης στον ν. Ρεθύμνου έχουν λιγότερα δωμάτια σε σχέση με τις αντίστοιχες ιδιοκτησίες του ν. Ηρακλείου.

Διαπιστώθηκε λοιπόν ότι υπάρχει αύξηση στον αριθμό των δωματίων των ιδιοκτησιών βραχυχρόνιας μίσθωσης, τα έτη 2019 έως και 2023. Ειδικότερα αν εξετάσουμε την αύξηση αυτή σε κάθε νομό και για κάθε έτος, μπορούμε να διαπιστώσουμε πως και στους τέσσερις νομούς της Κρήτης, εντοπίζεται αύξηση στον αριθμό των δωματίων βραχυχρόνιας μίσθωσης, όπως αποτυπώνεται στο παρακάτω γράφημα:

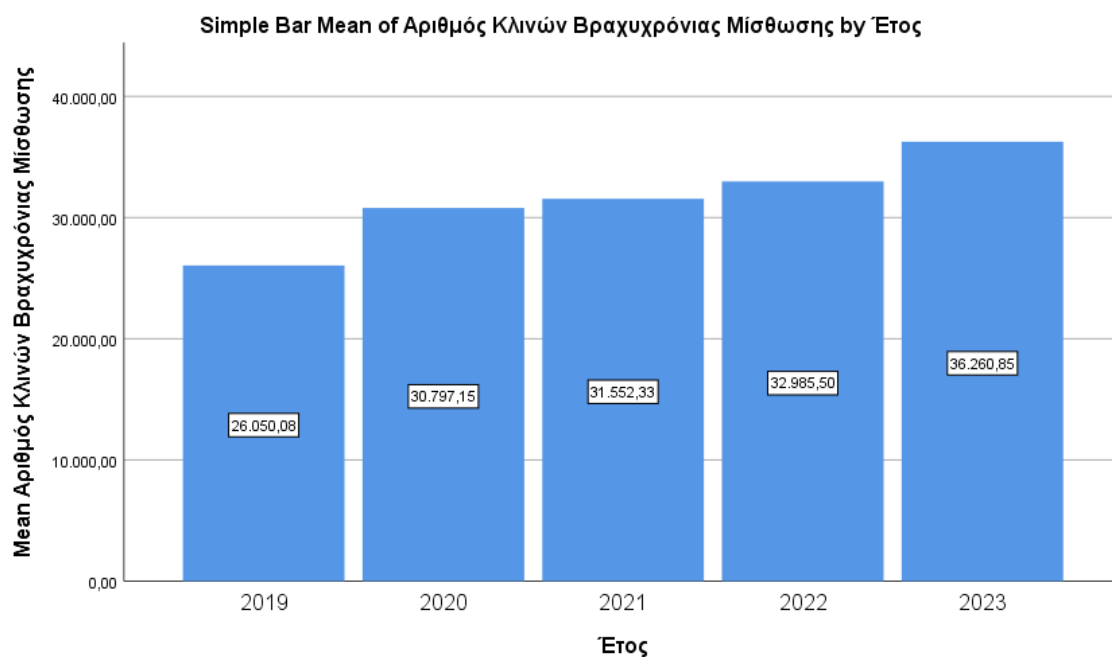


Εικόνα 27: Αριθμός δωματίων βραχυχρόνιας μίσθωσης

### **Κλίνες Βραχυχρόνιας Μίσθωσης**

Σε αντιστοιχία με τα παραπάνω, αν εξετάσουμε τις κλίνες βραχυχρόνιας μίσθωσης για τους νομούς της Κρήτης, μπορούμε να διαπιστώσουμε πως μεσοσταθμικά για τα έτη 2019 και εξής, αυτές ανέρχονται σε 31.529,18 (ΤΑ: 14873,54). Ελάχιστον αριθμός κλινών που καταγράφηκε ήταν 12.581,00 (Φεβ 2019, Ν. Λασιθίου) και ο μέγιστος αριθμός κλινών ήταν 66.507,00 (Ιουλ 2023, Ν. Χανίων)

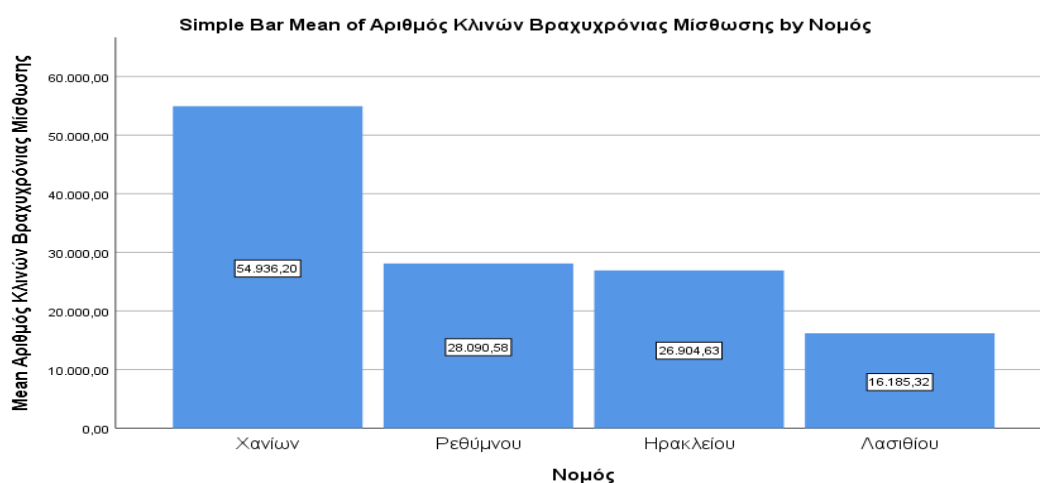
Ο μέσος αριθμός κλινών βραχυχρόνιας μίσθωσης για το σύνολο των νομών της Κρήτης, έχει όπως στο ακόλουθο ραβδόγραμμα:



Εικόνα 28: Κλίνες ιδιοκτησιών βραχυχρόνιας μίσθωσης

Διαπιστώνεται πως για τα έτη 2019 έως και 2023 διαπιστώνεται αύξηση του αριθμού των κλινών βραχυχρόνιας μίσθωσης, με τον μέσο αριθμό κλινών να αυξάνεται από 26.050,08 το 2019 σε 36.260,85 το 2023, Μικρότερη συγκριτικά αύξηση εντοπίστηκε μεταξύ του 2020 και του 2021.

Αντίστοιχα ο μέσος αριθμός κλινών βραχυχρόνιας μίσθωσης για τους διάφορους νομούς έχει όπως στο παρακάτω ραβδόγραμμα:



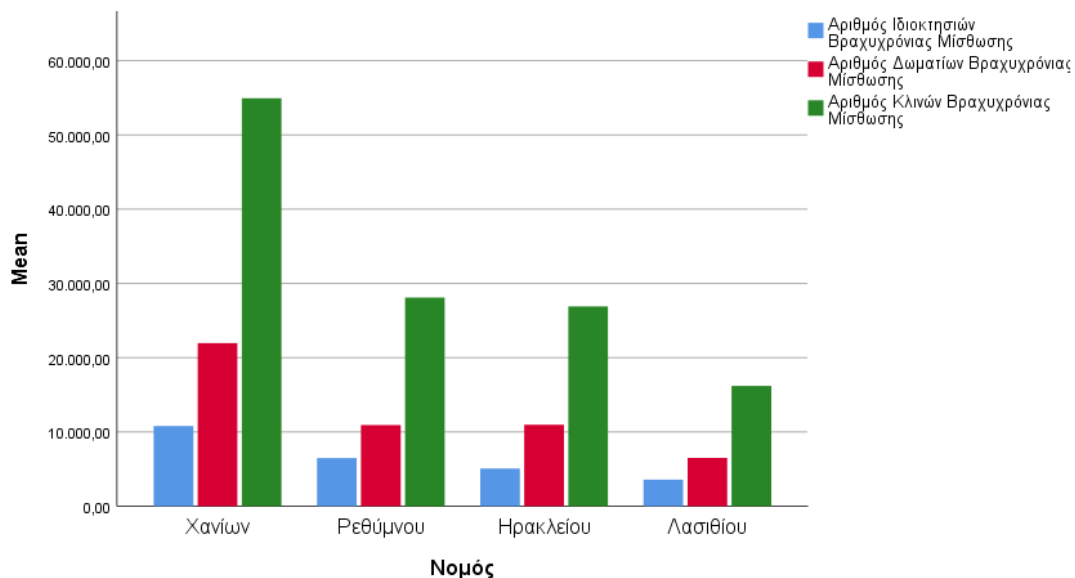
Εικόνα 29: Μέσος αριθμός κλινών βραχυχρόνιας μίσθωσης για τους νομούς της Κρήτης

Μπορούμε να διαπιστώσουμε πως μεσοσταθμικά μεγαλύτερο αριθμό κλινών εντοπίζουμε στον νομό Χανίων με μέση τιμή την 54.936,20 (ΤΑ: 6.312,57) ενώ ακολουθεί ο Ν. Ρεθύμνου με 28.090,58 κλίνες (ΤΑ:4.029,53) και ο Ν. Ηρακλείου με



26.904,63 κλίνες (ΤΑ: 2461,05). Τέλος έπεται ο Ν. Λασιθίου με 16.185,32 κλίνες (ΤΑ: 1.903,12).

Ο μέσος αριθμός ιδιοκτησιών, δωματίων και κλινών για τους νομούς της Κρήτης έχουν όπως στο παρακάτω γράφημα:



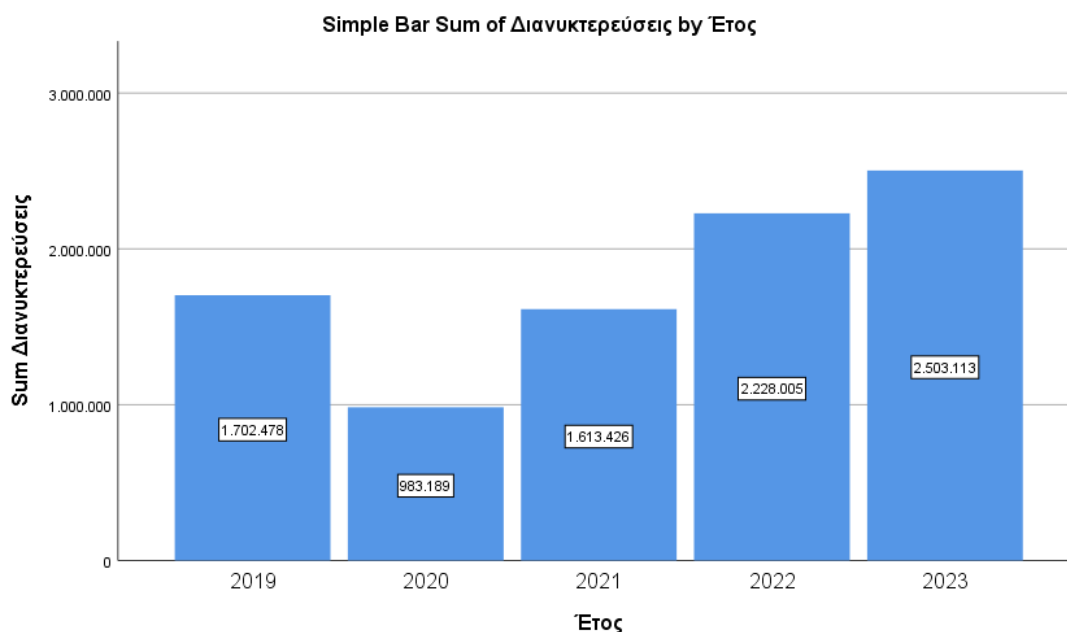
Εικόνα 30: Αριθμός ιδιοκτησιών, δωματίων και κλινών βραχυχρόνιας μίσθωσης

### **Διανυκτερεύσεις, Έσοδα, Μέση Δαπάνη ανά Διανυκτέρευση και Πληρότητα σε Ιδιοκτησίες Βραχυχρόνιας Μίσθωσης**

Στη συνέχεια, θα εξετασθούν οι διανυκτερεύσεις, τα έσοδα και η μέση δαπάνη ανά διανυκτέρευση για τις ιδιοκτησίες βραχυχρόνιας μίσθωσης. Τα δεδομένα τα οποία είναι διαθέσιμα εντοπίζονται χρονικά μεταξύ των ετών 2019 και 2023.

#### **➤ Διανυκτερεύσεις**

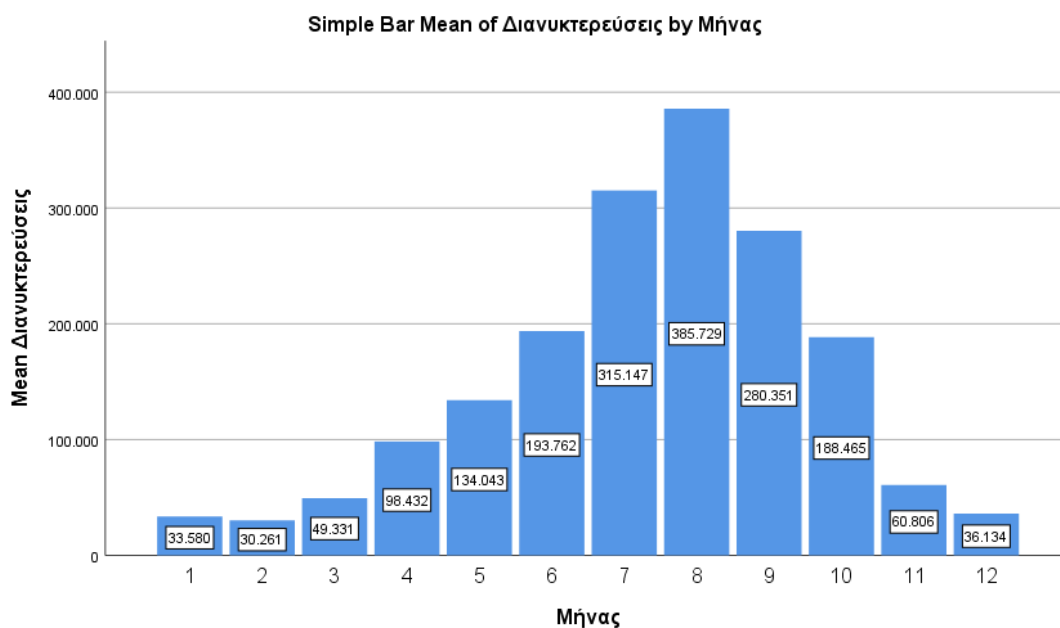
Αν εξετάσουμε τον αριθμό των διανυκτερεύσεων σε ιδιοκτησίες βραχυχρόνιας μίσθωσης, διαπιστώνεται ότι τα έτη 2019 έως και 2023 πραγματοποιήθηκαν 9.030.211,00 διανυκτερεύσεις. Ο μέσος μηνιαίος αριθμός διανυκτερεύσεων ανήλθε σε 150.503,52 (ΤΑ: 132084,019). Ελάχιστος αριθμός διανυκτερεύσεων οι 14.278 (Φεβ 2021) και ο μέγιστος σε 509.064 (Αυγ 2023). Αναλογικά ο συνολικός αριθμός διανυκτερεύσεων για κάθε έτος έχει όπως στο ακόλουθο ραβδόγραμμα:



*Εικόνα 31: Συνολικός αριθμός διανυκτερεύσεων κατ έτος σε ιδιοκτησίες βραχυχρόνιας μίσθωσης*

Μπορούμε να διαπιστώσουμε πως με εξαίρεση το έτος 2020 ο συνολικός αριθμός διανυκτερεύσεων σε ιδιοκτησίες βραχυχρόνιας μίσθωσης αυξάνεται συνεχώς. Ειδικότερα από τις 1.702.478 διανυκτερεύσεις το έτος 2019 διαπιστώθηκε μια πτώση σε 983.189 διανυκτερεύσεις το έτος 2020 (πανδημία COVID 19) και ακολούθως ο αριθμός των διανυκτερεύσεων κινήθηκε αυξητικά καταλήγοντας σε 2.503.113 διανυκτερεύσεις το έτος 2023.

Αντίστοιχα, αν εξεταστεί ο μέσος αριθμός διανυκτερεύσεων σε ιδιοκτησίες βραχυχρόνιας μίσθωσης για κάθε μήνα ξεχωριστά, μπορούμε να διαπιστώσουμε πως αυτές έχουν όπως στο ακόλουθο ραβδόγραμμα:



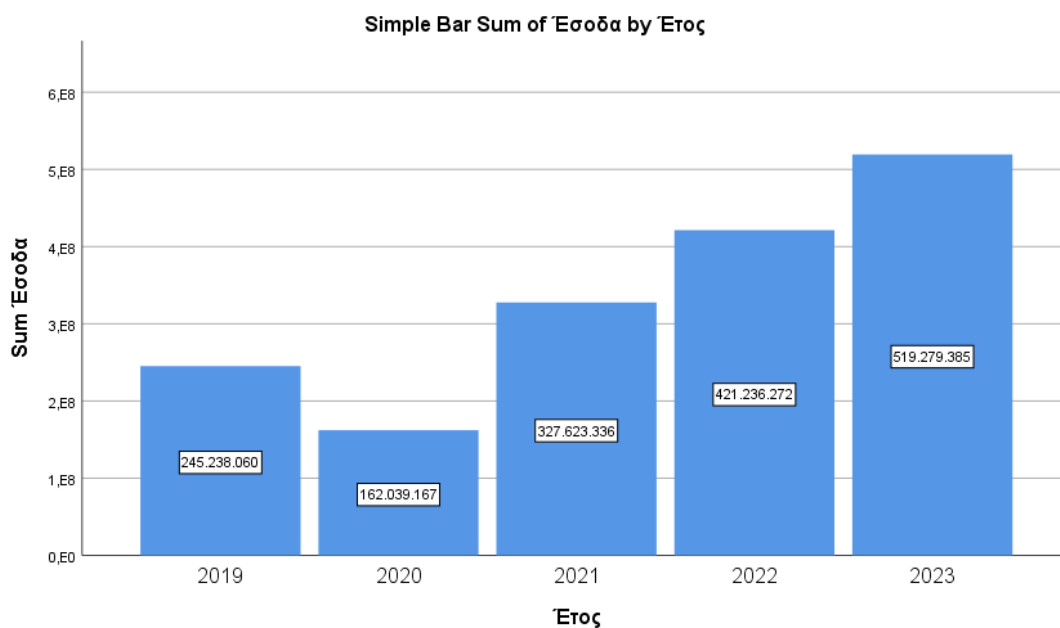
*Εικόνα 32: Μέσος αριθμός διανυκτερεύσεων για κάθε μήνα*

Από το παραπάνω γράφημα διαπιστώθηκε πως για τα έτη 2019 έως 2023 υψηλότερος μέσος αριθμός διανυκτερεύσεων εντοπίστηκε τον μήνα Αύγουστο όπου καταγράφηκαν 385.729 διανυκτερεύσεις, ενώ ακολουθεί ο μήνας Ιούλιος όπου μεσοσταθμικά καταγράφονται 315.147 διανυκτερεύσεις. Συγκριτικά λιγότερες διανυκτερεύσεις καταγράφονται τον μήνα Φεβρουάριο με τον αντίστοιχο μέσο αριθμό διανυκτερεύσεων να ανέρχεται σε 30.261.

### ➤ Έσοδα

Τα συνολικά έσοδα από τη μίσθωση ιδιοκτησιών βραχυχρόνιας μίσθωσης ανέρχονται σε 1.675.416.220,00€ με μέσα μηνιαία έσοδα τα 27.923.603,67€ (ΤΑ: 30339730,518). Ελάχιστος αριθμός εσόδων από τη μίσθωση των ιδιοκτησιών βραχυχρόνιας μίσθωσης τα έτη 2019 έως 2023 μετρήθηκε σε 1.865.508,00€ (Φεβ 2021) και ο μέγιστος αντίστοιχος αριθμός εσόδων σε 127.345.952,00€ (Αυγ 2023).

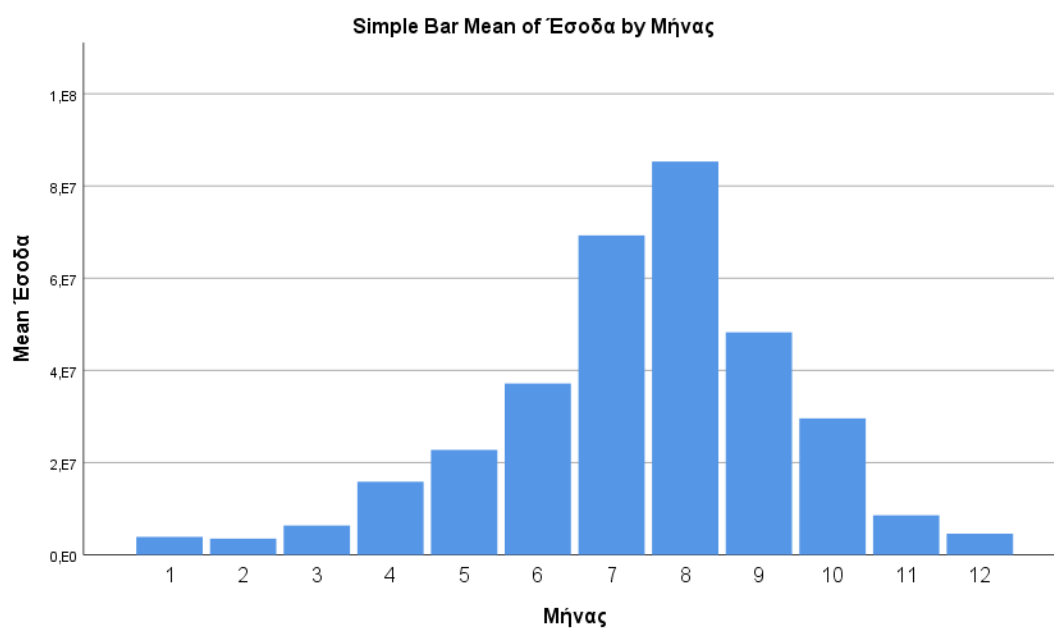
Ο συνολικός αριθμός εσόδων από τη μίσθωση ιδιοκτησιών βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει όπως στο ακόλουθο ραβδόγραμμα:



*Εικόνα 33: Συνολικός αριθμός εσόδων από τη μίσθωση ιδιοκτησιών βραχυχρόνιας μίσθωσης*

Διαπιστώνεται πως ο αριθμός των εσόδων κινείται αυξητικά στην πορεία του χρόνου, με εξαίρεση το έτος 2020 (Πανδημία COVID 19) όπου και διαπιστώθηκε μείωση. Αντίστοιχα τα λιγότερα έσοδα καταγράφηκαν το 2020 και ανήλθαν σε 162.039.167,00€ ενώ τα μέγιστα έσοδα καταγράφηκαν το 2023 και ανήλθαν σε 519.279.385,00€.

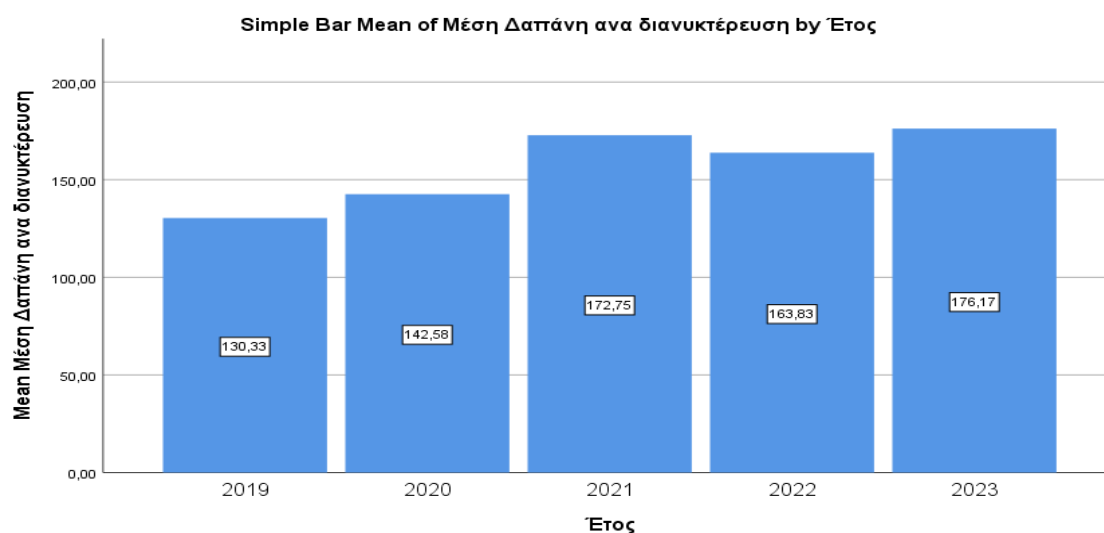
Αντίστοιχα, ο μέσος αριθμός των εσόδων ανά μήνα έχει όπως στο ακόλουθο γράφημα, όπου και διαπιστώνεται πως τα συγκριτικά υψηλότερα έσοδα εντοπίζονται κατά τους καλοκαιρινούς μήνες (Ιούνιο – Ιούλιο – Αύγουστο), ενώ συγκριτικά τα λιγότερα έσοδα τους χειμερινούς:



*Εικόνα 34: Μέσα έσοδα ανά μήνα από μίσθωση ιδιοκτησιών βραχυχρόνιας μίσθωσης*

### ➤ Μέση Δαπάνη ανά Διανυκτέρευση

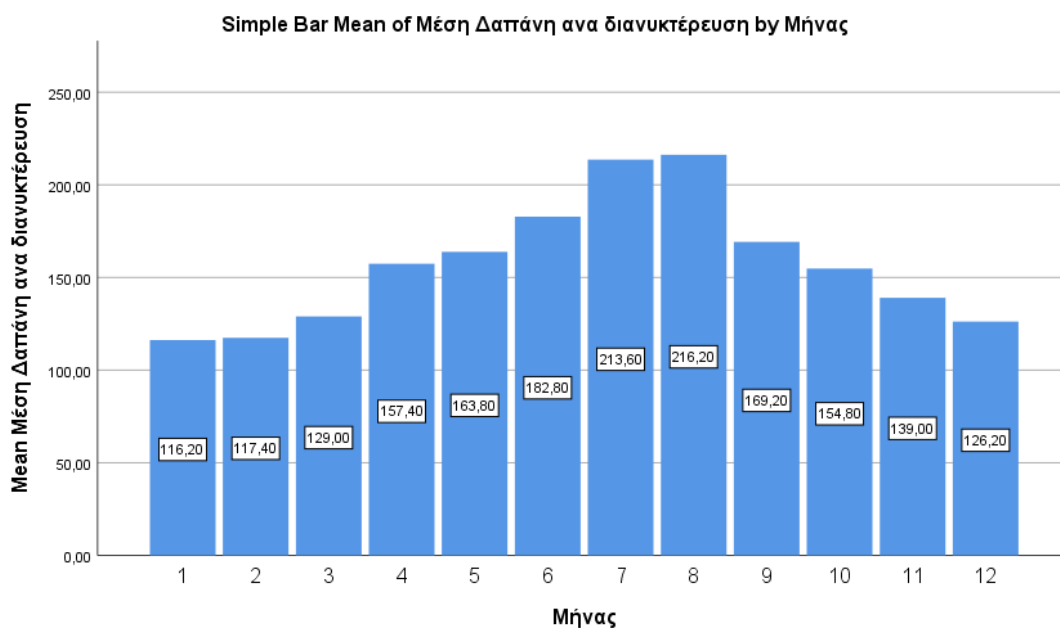
Η μέση δαπάνη ανά διανυκτέρευση ανήλθε σε 157,13€ (ΤΑ: 39,057) με ελάχιστη τιμή την 102,00€ (Νοε 2019) και μέγιστη την 250,00 (Αυγ 2023), ενώ η μέση τιμή της για τα έτη 2019 έως 2023 έχει όπως στο παρακάτω ραβδόγραμμα:



*Εικόνα 35: Μέση τιμή μέσης δαπάνης ανά διανυκτέρευση για τη μίσθωση κατοικιών βραχυχρόνιας μίσθωσης*

Διαπιστώνεται πως από 130,33€ το έτος 2019 η μέση δαπάνη ανά διανυκτέρευση το έτος 2023 ανήλθε σε 176,17€ ενώ με εξαίρεση το έτος 2022 φαίνεται να κινείται συνεχώς αυξητικά. Μικρότερη μέση δαπάνη εντοπίστηκε το έτος 2019 και μεγαλύτερη το έτος 2023.

Αντίστοιχα η μέση μηνιαία δαπάνη ανά διανυκτέρευση για τους 12 μήνες του έτους έχει όπως στο ακόλουθο ραβδόγραμμα:



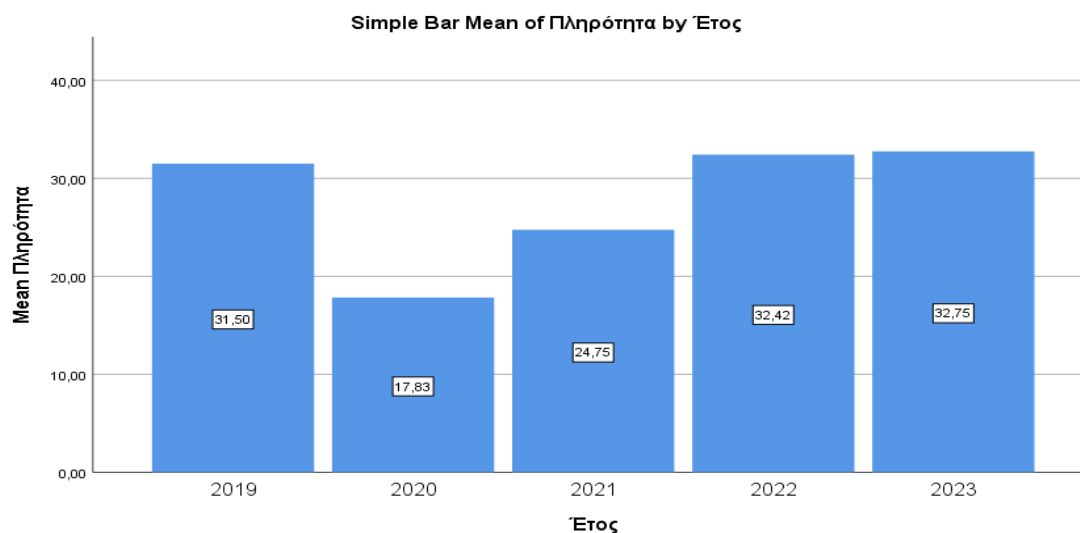
Εικόνα 36: Μέση τιμή δαπάνης ανά διανυκτέρευση για τον κάθε μήνα

Διαπιστώνεται ότι υψηλότερη μέση τιμή δαπάνης ανά διανυκτέρευση εντοπίζεται κατά τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο και ανέρχεται σε 213,60€ και 216,20€ αντίστοιχα, ενώ μικρότερη τέτοια, εντοπίζεται κατά τους μήνες Δεκέμβριο και Ιανουάριο και ανέρχεται σε 126,20€ και 116,20€ αντίστοιχα.

### ➤ Πληρότητα

Η πληρότητα των ιδιοκτησιών βραχυχρόνιας μίσθωσης για τα έτη 2019 έως και 2023 κυμάνθηκε από 5,00% (Ιαν, Φεβ 2021) μέχρι 71,0% (Αυγ 2022). Η μέση πληρότητα των ιδιοκτησιών βραχυχρόνιας μίσθωσης ανήλθε σε 27,85% (ΤΑ: 18,786).

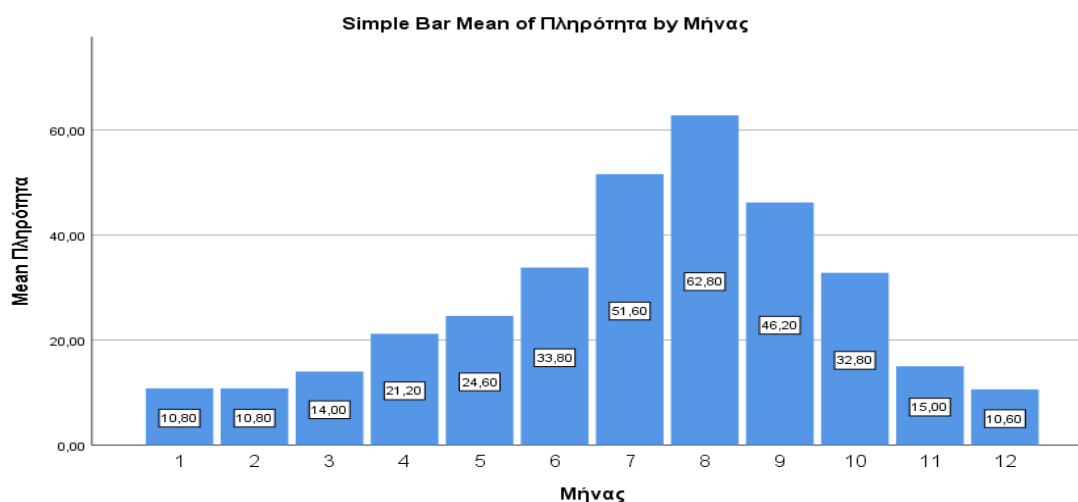
Αν εξετάσουμε τη μέση πληρότητα για τα έτη 2019 έως και 2023 αποκτούμε τα αποτελέσματα που αποτυπώνονται στον ακόλουθο ραβδόγραμμα:



*Εικόνα 37: Μέση μηνιαία πληρότητα ιδιοκτησιών βραχυχρόνιας μίσθωσης*

Μπορούμε να διαπιστώσουμε πως η μέση πληρότητα για το σύνολο των ετών υπολογίζεται κοντά στο 30,00% με εξαίρεση τα έτη 2020 και 2021 όπου η μέση πληρότητα υπολογίστηκε σε 17,83% και 24,75% αντίστοιχα, πιθανόν λόγω της πανδημίας COVID-19 εκείνα τα έτη. Αντίστοιχα η πληρότητα για το 2019 ανήλθε σε 31,50% το 2022 σε 32,42% και το 2023 σε 32,75%.

Η μέση μηνιαία πληρότητα για τους μήνες του έτους έχει όπως στο ακόλουθο ραβδόγραμμα:



*Εικόνα 38: Μέση μηνιαία πληρότητα*

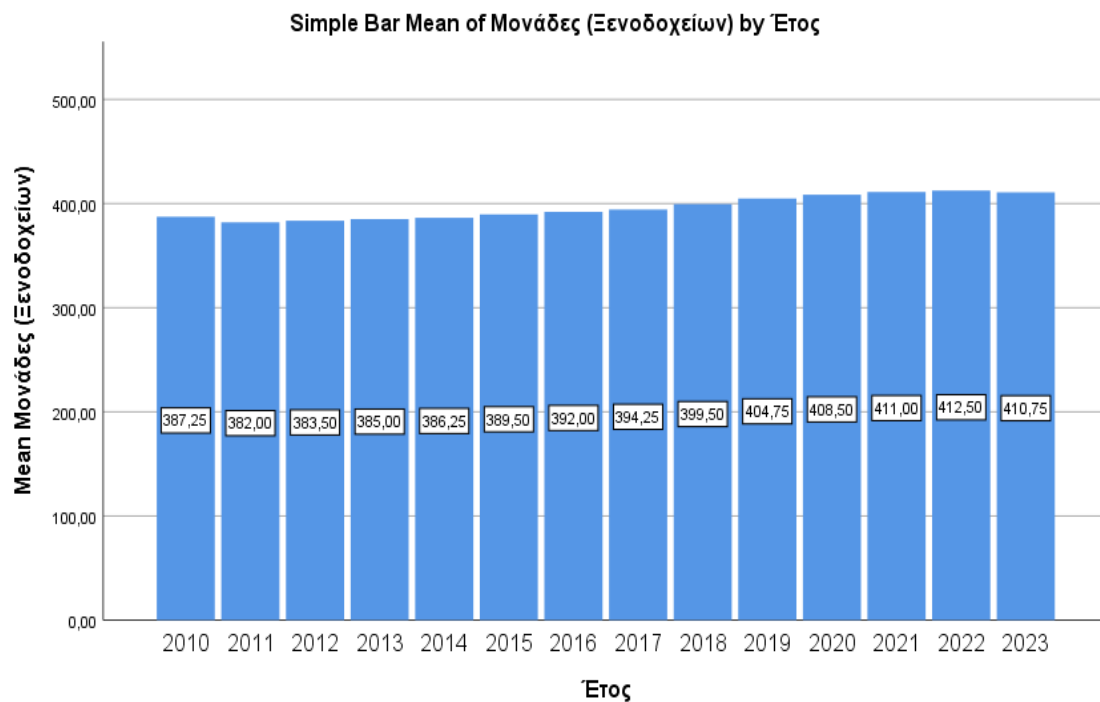
### Ξενοδοχειακές Μονάδες

Στη συνέχεια της ανάλυσης θα παρουσιαστούν τα βασικά στοιχεία ξενοδοχειακών Μονάδων της ν. Κρήτης, όπου θα αναλύσουμε αρχικά τον αριθμό των Μονάδων, των δωματίων και των κλινών, καθώς επίσης και την πληρότητα. Πέραν του παραπάνω, για

τα έτη τα οποία έχουμε στοιχεία σχετικά με τη λειτουργία καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (2019-2023) θα εξετάσουμε την τυχούσα συνάφεια μεταξύ της ανάπτυξης των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης και των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων.

### **Αριθμός Ξενοδοχειακών Μονάδων**

Τα στοιχεία τα οποία έχουμε σχετικά με ξενοδοχειακές μονάδες, αφορούν στα έτη 2010 έως και 2023.

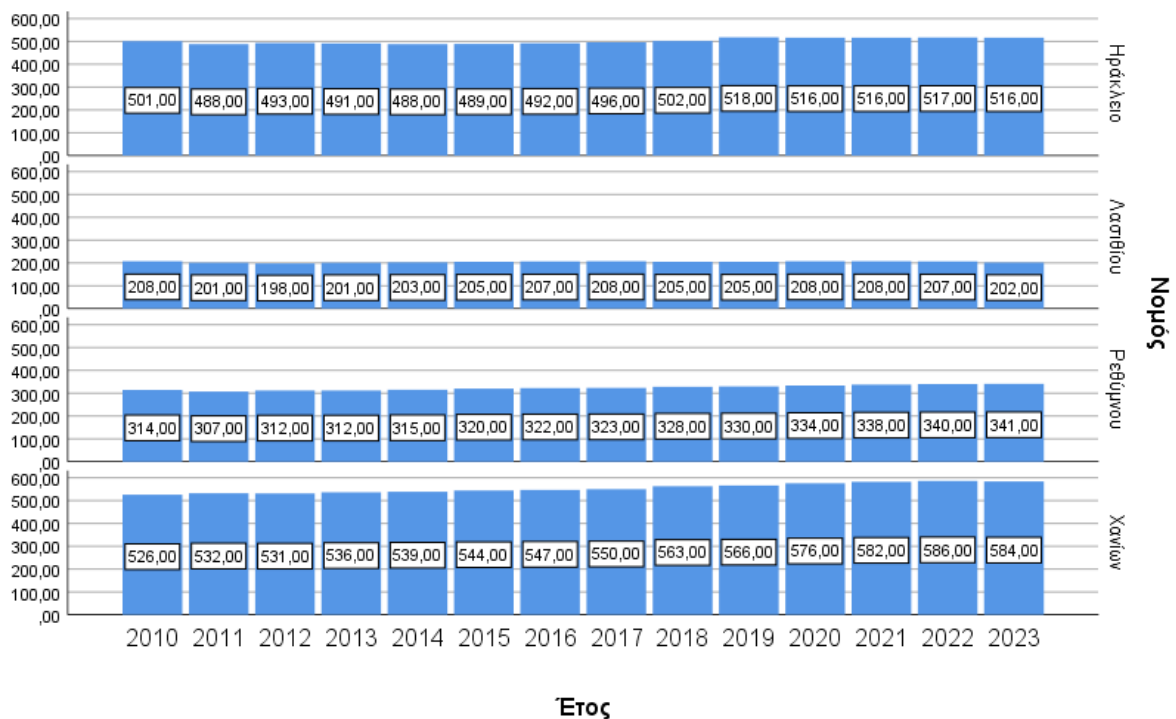


*Εικόνα 39: Μέσος αριθμός ξενοδοχειακών Μονάδων*

Από το παραπάνω γράφημα, διαπιστώνεται πως ο μέσος αριθμός ξενοδοχειακών Μονάδων για κάθε νομό φαίνεται να κινείται αυξητικά από το έτος 2010 και εξής με μια μικρή πτώση το έτος 2023 όπου ειδικότερα από 412,50 οι ξενοδοχειακές Μονάδες μειώθηκαν σε 410,75.

Αντίστοιχα, αν εξετάσουμε τον αριθμό των ξενοδοχειακών Μονάδων για κάθε Νομό ξεχωριστά, έχουμε τα αποτελέσματα που αποτυπώνονται στο ακόλουθο ραβδόγραμμα:

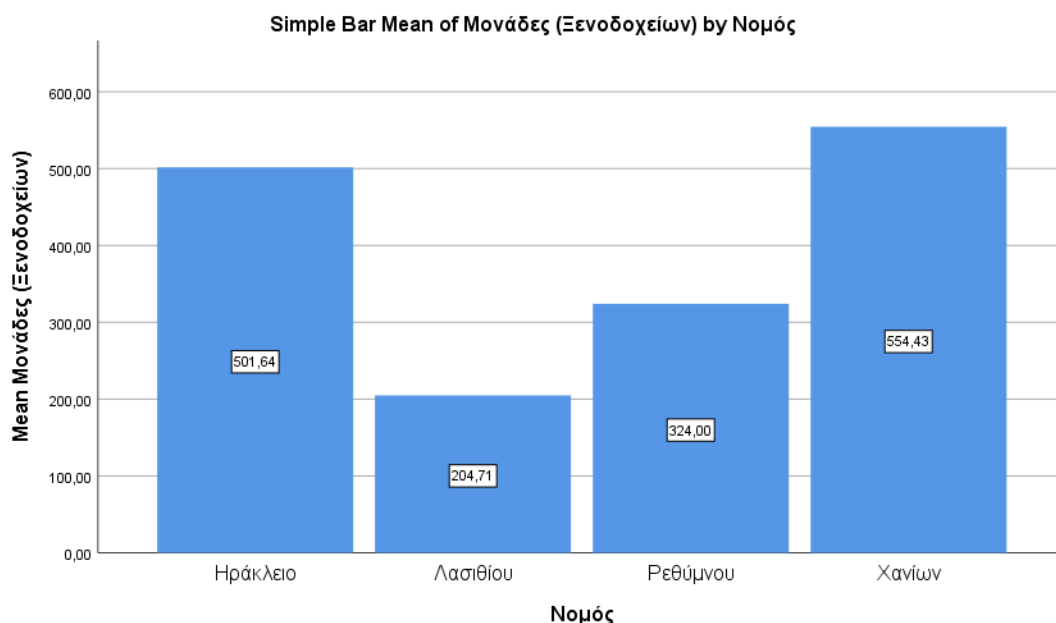




*Εικόνα 40: Αριθμός ξενοδοχειακών Μονάδων κατ' έτος και κατά νομό*

Μπορούμε να διαπιστώσουμε πως ο αριθμός των ξενοδοχειακών Μονάδων για κάθε έτος φαίνεται να αυξάνεται ή να παραμένει σταθερός μέχρι το 2020. Από το 2020 και εξής για τον νομό Λασιθίου εντοπίζεται μικρή μείωση, ενώ για τους υπόλοιπους νομούς παραμένουν σταθερές.

Αν εξετάσουμε τον αριθμό των ξενοδοχειακών Μονάδων κατά Νομό, μπορούμε να διαπιστώσουμε πως ο μεγαλύτερος αριθμός ξενοδοχειακών Μονάδων εντοπίζεται στον ν. Χανίων, με μέσο αριθμό Μονάδων τις 554,42 (ΤΑ: 21,34) ενώ ακολουθεί με μικρή διαφορά ο ν. Ηρακλείου τις 501,41 (ΤΑ: 12,30). Ο ν. Λασιθίου με μέσο αριθμό μονάδων τις 204,714 (ΤΑ: 3,245) καθώς επίσης και ο ν. Ρεθύμνου με 324,00 (ΤΑ: 11,341). Διαφαίνεται λοιπόν πως διαχρονικά κατά μέσο όρο ο μεγαλύτερος αριθμός ξενοδοχειακών Μονάδων εντοπίζεται στο ν. Χανίων, ενώ ο μέσος αριθμός αποτυπώνεται στο ακόλουθο ραβδόγραμμα:



*Εικόνα 41: Μέσος αριθμός ξενοδοχειακών Μονάδων κατά νομό*

Στη συνέχεια, θα εξετάσουμε τη συσχέτιση μεταξύ του αριθμού των ξενοδοχειακών Μονάδων και του αριθμού των ιδιοκτησιών βραχυχρόνιας μίσθωσης προκειμένου με αυτό τον τρόπο να εξετάσουμε αν επηρεάζει η ύπαρξη του ενός το άλλο. Για την εξέταση του παραπάνω, θα υπολογίσουμε τον συντελεστή συσχέτισης Pearson με τα αποτελέσματα να έχουν όπως στον ακόλουθο πίνακα:

*Πίνακας 5: Συντελεστής συσχέτισης Pearson για τον αριθμό των ξενοδοχειακών Μονάδων και των ιδιοκτησιών βραχυχρόνιας μίσθωσης*

	Μονάδες (Ξενοδοχείων)	Μονάδες (Βραχυχρόνια Μίσθωση)
Μονάδες (Ξενοδοχείων)	1	,867**
Μονάδες (Βραχυχρόνια Μίσθωση)	,867**	1

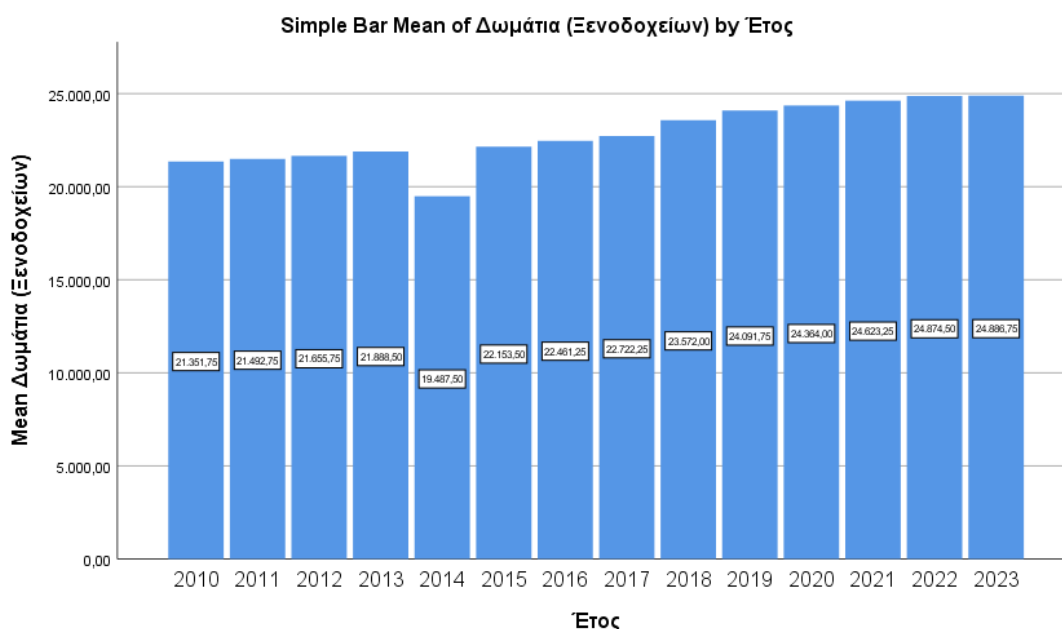
*Υπόμνημα: \*\*:  $p < 0.01$*

Από τον παραπάνω πίνακα, μπορούμε να διαπιστώσουμε πως εντοπίζεται στατιστικά σημαντική ισχυρή γραμμική συσχέτιση μεταξύ του αριθμού των ξενοδοχειακών μονάδων και του αριθμού των ιδιοκτησιών βραχυχρόνιας μίσθωσης ( $r=0.867$ ,  $p<0.01$ ). Η παραπάνω συσχέτιση είναι θετική υπό την έννοια ότι με αύξηση του ενός αναμένεται και αύξηση του άλλου.

Συμπεραίνουμε λοιπόν πως η ύπαρξη και λειτουργία ιδιοκτησιών βραχυχρόνιας μίσθωσης, δεν φαίνεται να δρα ανασταλτικά στη λειτουργία των ξενοδοχειακών μονάδων, αλλά αμφότερα τα παραπάνω επηρεάζονται από εξωγενείς παράγοντες που συσχετίζονται με την τουριστική κίνηση.

### **Αριθμός Δωματίων Ξενοδοχειακών Μονάδων**

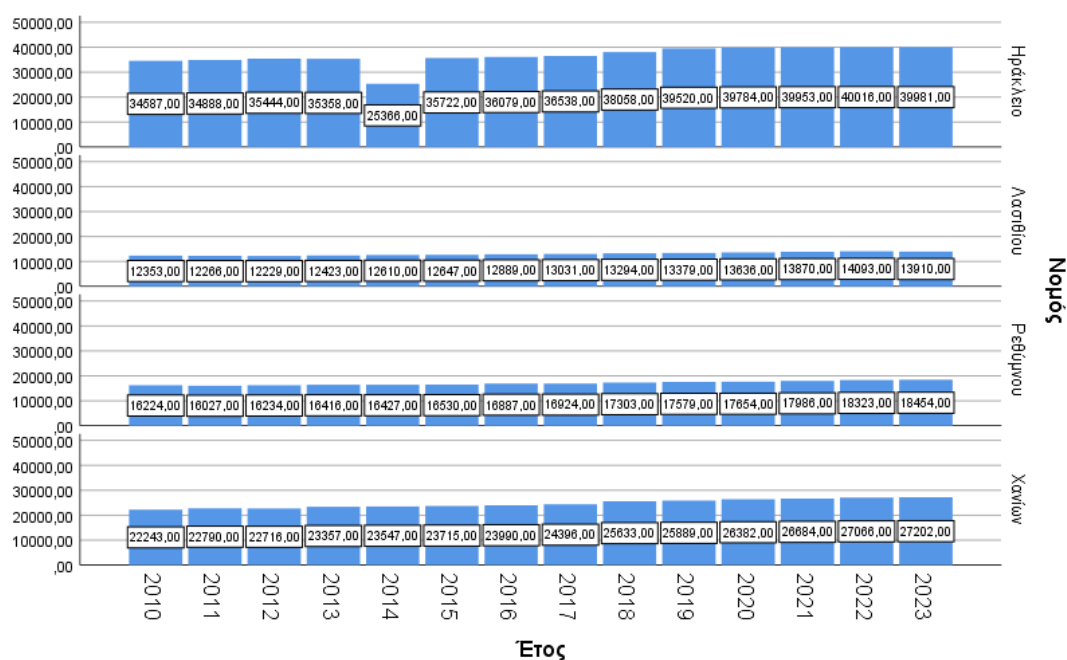
Αν εξετάσουμε τον αριθμό των δωματίων των ξενοδοχειακών Μονάδων, μπορούμε να διαπιστώσουμε πως κατά μέσο όρο ο αριθμός των δωματίων κινείται αυξητικά από το 2010 και εξής με μια μικρή πτώση το 2014, όπως αποτυπώνεται στο ακόλουθο ραβδόγραμμα:



*Εικόνα 42: Ραβδόγραμμα δωματίων ξενοδοχειακών επιχειρήσεων*

Αντίστοιχα αν εξετάσουμε τον αριθμό των δωματίων κατά νομό, μπορούμε να διαπιστώσουμε τις αυξητικές τάσεις, κατ' αντιστοιχία με τον αριθμό των ξενοδοχείων. Ειδικότερα για τον νομό Ηρακλείου από 34.587,00 δωμάτια το 2010 ο αριθμός των δωματίων ανήλθε σε 39981,00 δωμάτια το 2013. Ομοίως για τον νομό Λασιθίου, από 12.353,00 δωμάτια το 2010 ο αριθμός αυτός ανήλθε σε 13.910,00 το 2023. Για τον νομό Ρεθύμνου η αντίστοιχη τιμή για το 2010 μετρήθηκε σε 16.224,00 ενώ για το 2023 σε 18.454,00. Τέλος για τον Νομό Χανίων η αντίστοιχη τιμή για το 2010 μετρήθηκε σε 22.243,00 δωμάτια για το 2010 και σε 27.202,00 δωμάτια για το 2023.

Διαπιστώνουμε λοιπόν μια συνεχή αύξηση στην πάροδο των ετών για τον αριθμό των δωματίων η οποία εντοπίζεται σε όλους τους νομούς.



Εικόνα 43: Αριθμός δωματίων για τα έτη 2010 έως 2023 για τον κάθε νομό

Τέλος θα εξετάσουμε την τυχούσα συσχέτιση μεταξύ του αριθμού των δωματίων ξενοδοχειακών επιχειρήσεων και του αντίστοιχου αριθμού των δωματίων των μονάδων βραχυχρόνιας μίσθωσης. Για την εξέταση του παραπάνω, θα υπολογίσουμε τον συντελεστή συσχέτισης Pearson με τα αποτελέσματα να έχουν όπως στον ακόλουθο πίνακα:

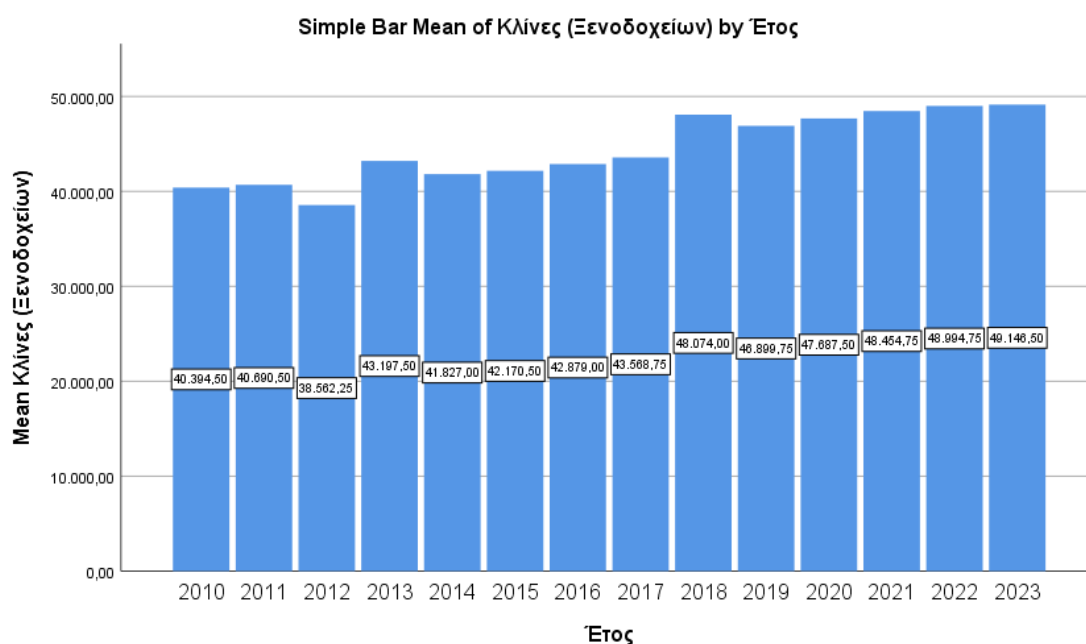
Πίνακας 6: Συντελεστής συσχέτισης Pearson για τα δωμάτια ξενοδοχείων και τα δωμάτια βραχυχρόνιας μίσθωσης

	Δωμάτια (Ξενοδοχείων)	Δωμάτια (Βραχυχρόνια Μίσθωση)
Δωμάτια (Ξενοδοχείων)	1	,304
Δωμάτια (Βραχυχρόνια Μίσθωση)	,304	1

Μπορούμε να διαπιστώσουμε πως με  $r=0.304$ ,  $p=0.193 > 0.05$  δεν εντοπίζεται κάποια στατιστικά σημαντική συσχέτιση μεταξύ του αριθμού των δωματίων βραχυχρόνιας μίσθωσης και του αντίστοιχου αριθμού των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων.

### Αριθμός Κλινών Ξενοδοχειακών Μονάδων

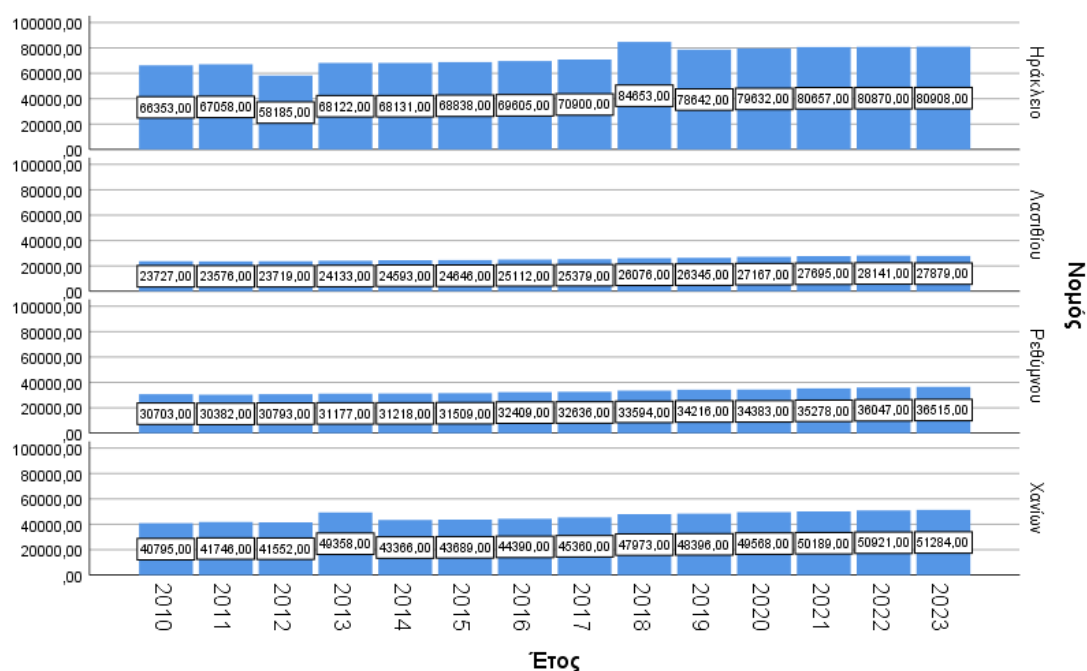
Αν εξετάσουμε τον μέσο αριθμό των κλινών των ξενοδοχειακών Μονάδων ανά νομό μπορούμε να διαπιστώσουμε πως εντοπίζεται αύξηση στην πορεία των ετών. Ειδικότερα από τις 40.394,50 κλίνες το 2010 ο αριθμός αυτός αυξήθηκε σε 49.146,50 κλίνες το 2023.



*Εικόνα 44: Μέσος αριθμός κλινών για κάθε νομό*

Αντίστοιχα, αν εξετάσουμε τον μέσο αριθμό κλινών για τις ξενοδοχειακές μονάδες σε κάθε νομό, μπορούμε να διαπιστώσουμε πως διαπιστώνεται αύξηση σε κάθε νομό ξεχωριστά. Ειδικότερα, για τον νομό Ηρακλείου από 66.353,00 κλίνες το 2010 ο αριθμός αυτός ανήλθε σε 80.908 το 2023. Ομοίως για τον νομό Λασιθίου από 23.727 κλίνες ο αριθμός αυξήθηκε σε 27.879 κλίνες το 2023. Για τον νομό Ρεθύμνου από 30.703,00 κλίνες το 2010 ο αριθμός αυτός αυξήθηκε σε 36.515 κλίνες το 2023. Τέλος από 40.795 κλίνες για τον νομό Χανίων ο αριθμός αυτός αυξήθηκε σε 51.284 κλίνες το 2023.

Αναλυτικά τα παραπάνω στοιχεία, αποτυπώνονται στο ακόλουθο γράφημα:



Εικόνα 45: Αριθμός ξενοδοχειακών κλινών κατά νομό και κατ'έτος

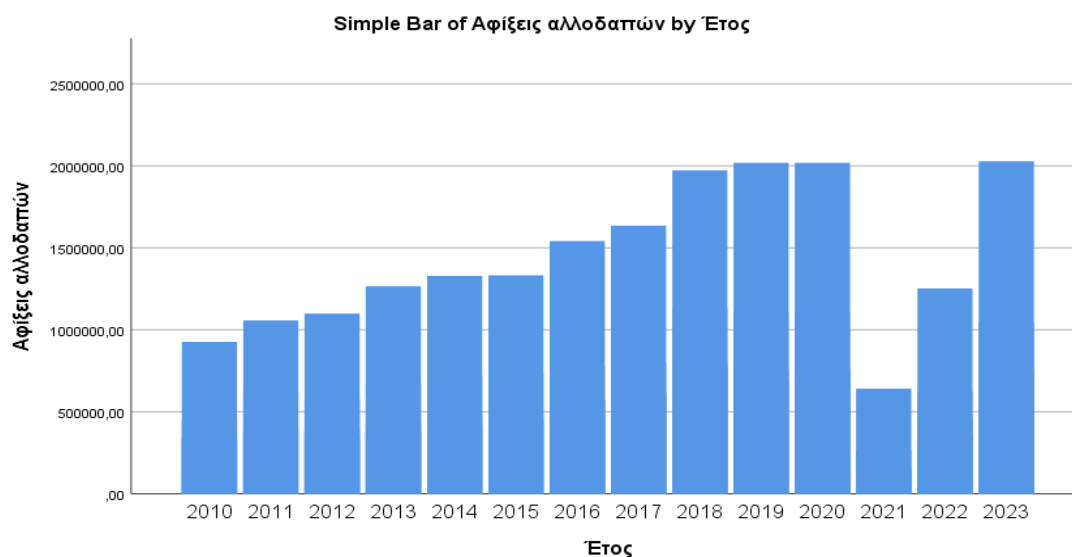
Στη συνέχεια, θα εξετάσουμε την τυχούσα συσχέτιση μεταξύ του αριθμού των κλινών ξενοδοχειακών Μονάδων και του αντίστοιχου αριθμού κλινών των ιδιοκτησιών βραχυχρόνιας μίσθωσης. Για το παραπάνω, θα υπολογίσουμε τον συντελεστή συσχέτισης Pearson, ο οποίος έχει όπως στον ακόλουθο πίνακα:

Πίνακας 7: Συντελεστής συσχέτισης Pearson για τις ξενοδοχειακές κλίνες και τις κλίνες βραχυχρόνιας μίσθωσης

	Κλίνες (Ξενοδοχείων)	Κλίνες (Βραχυχρόνια Μίσθωση)
Κλίνες (Ξενοδοχείων)	1	,272
Κλίνες (Βραχυχρόνια Μίσθωση)	,272	1

Από τον παραπάνω πίνακα, μπορούμε να διαπιστώσουμε πως με  $r=0.272$ ,  $p=0.376$  δεν εντοπίζεται στατιστικά σημαντική συσχέτιση μεταξύ των ξενοδοχειακών κλινών και των κλινών βραχυχρόνιας μίσθωσης.

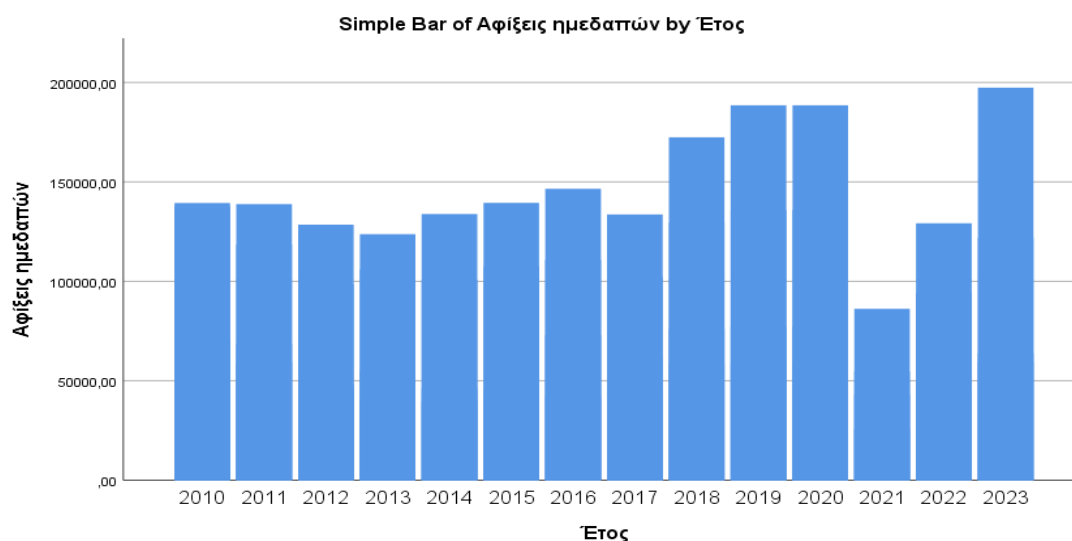
Αν εξετάσουμε τις αφίξεις (αλλοδαπών και ημεδαπών) αποκτούμε τα αποτελέσματα που αποτυπώνονται στον παρακάτω γράφημα:



Εικόνα 46: Αφίξεις αλλοδαπών ανά έτος

Διαπιστώνουμε πως εντοπίζεται μια συνεχής τάση για αύξηση των αφίξεων στους αλλοδαπούς, πλην των ετών 2021 και 2022 όπου είχαμε μείωση, ενώ το 2023 διαπιστώθηκε και πάλι αύξηση στο επίπεδο του 2020.

Αντίστοιχη εικόνα εμφανίζεται και στις αφίξεις ημεδαπών, οι οποίες αποτυπώνονται στο ακόλουθο γράφημα:



Εικόνα 47: Αφίξεις ημεδαπών ανά έτος

Πέραν των διακυμάνσεων των ετών 2010 με 201, εμφανίζεται μια τάση για αύξηση ειδικά από το έτος 2018 και εξής, πλην των ετών 2021 και 2022 όπου εμφανίζεται μείωση.

Στη συνέχεια και προκειμένου να εξετάσουμε τον τρόπο με τον οποίο ενδεχομένως επηρεάζεται η πληρότητα των ξενοδοχείων από τους λοιπούς παράγοντες, θα

προσαρμόσουμε ένα μοντέλο, με ανεξάρτητη μεταβλητή την πληρότητα των ξενοδοχείων και εξαρτημένες την πληρότητα των μονάδων βραχυχρόνιας μίσθωσης, τον αριθμό των διανυκτερεύσεων σε μονάδες βραχυχρόνιας μίσθωσης, τις αφίξεις αλλοδαπών και ημεδαπών καθώς επίσης και τον νομό και το έτος.

Αποκτούμε τα αποτελέσματα τα οποία αποτυπώνονται στον ακόλουθο πίνακα:

Πίνακας 8: Μοντέλο παλινδρόμησης, Πληρότητα ξενοδοχείων

### Coefficients<sup>a</sup>

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	-151,348	1377,611		-,110	,915
Πληρότητα (Βραχυχρόνια Μίσθωση)	1,551	,097	,890	15,944	,000
Αφίξεις αλλοδαπών	-5,398E-6	,000	-,296	-,896	,396
Αφίξεις ημεδαπών	2,385E-5	,000	,119	,306	,768
Έτος	,084	,681	,009	,124	,905
Νομός Λασιθίου	-11,062	3,298	-,474	-3,355	,010
Νομός Ρεθύμνου	-11,990	2,950	-,513	-4,064	,004
Νομός Χανίων	-11,581	2,196	-,496	-5,273	,001

a. Dependent Variable: Πληρότητα (ξενοδοχεία)

Αρχικά, θα πρέπει να αναφέρουμε πως το μοντέλο με  $F(7, 15) = 45.257$ ,  $p=0.000<0.05$  διαφέρει στατιστικά σημαντικά από το μηδενικό (σταθερό μοντέλο) δηλαδή οι ανεξάρτητες μεταβλητές προβλέπουν στατιστικά σημαντικά την εξαρτημένη.

Διαπιστώνουμε πως η πληρότητα στην βραχυχρόνια μίσθωση επηρεάζει στατιστικά σημαντικά την πληρότητα των ξενοδοχείων ( $t=15.944$ ,  $p=0.000<0.05$ ) ενώ μεταξύ τους συνδέονται με θετική σχέση, υπό την έννοια ότι με μία μονάδα αύξησης της πληρότητας των μονάδων βραχυχρόνιας μίσθωσης αναμένεται 1,55 μονάδες αύξησης της πληρότητας των ξενοδοχείων.

Πέραν του παραπάνω, στατιστικά σημαντικά διαφαίνεται πως επηρεάζει ο νομός, με την υψηλότερη συγκριτικά πληρότητα να εντοπίζεται στον νομό Χανίων. Η παλινδρομική εξίσωση είναι η παρακάτω:



Πληρότητα ξενοδοχείων =  $-151,34 + 1,551 * \text{Πληρότητα βραχυχρόνιας μίσθωσης} - 5,398 * 10^{-6} * \text{Αφίξεις αλλοδαπών} + 2,385 * 10^{-5} * \text{Αφίξεις ημεδαπών} + 0,084 * \text{Έτος} - 11,062 * \text{Νομός Λασιθίου} - 11,990 * \text{Νομός Ρεθύμνου} - 11,581 * \text{Νομός Χανίων}$

Από την μέχρι τώρα παρουσίαση των δεδομένων, η ανάπτυξη της δημοτικότητας της Airbnb και των αντίστοιχων διαδικτυακών πλατφόρμων βραχυχρόνιων μισθώσεων, φαίνεται να προκαλεί την αντίδραση του ξενοδοχειακού κλάδου, εκπρόσωποι του οποίου φαίνεται να υποστηρίζουν ότι το φαινόμενο της οικονομίας διαμοιρασμού προσελκύει ένα αγοραστικό κοινό χαμηλού οικονομικού επιπέδου, ενώ αντιθέτως η Airbnb υποστηρίζει ότι η αγορά που προσελκύει συμπληρώνει και δεν ανταγωνίζεται τον ξενοδοχειακό κλάδο, προσελκύοντας ένα διαφορετικό τύπο τουριστών που υπό άλλες συνθήκες δεν θα μπορούσε να πραγματοποιήσει ταξίδια. (Conley, 2014, Dogru et. Al. 2017).

Η θεώρηση αυτή φαίνεται να επιβεβαιώνεται και από το παλινδρομικό μοντέλο που παρουσιάστηκε νωρίτερα.

Βέβαια, το βασικό ζητούμενο που δημιουργείται είναι , αν και σε πιο βαθμό οι βραχυχρόνιες μισθώσεις λειτουργούν συμπληρωματικά στην επίσημη ξενοδοχειακή δυναμική, ενισχύοντας το τουριστικό προϊόν σε μία περιοχή ή την υποκαθιστούν, περιορίζοντας την κίνηση στα ξενοδοχεία. Εφόσον τίθεται θέμα υποκατάστασης , τα έσοδα των ξενοδοχείων μειώνονται , και δεδομένου ότι σε πολλές χώρες δεν υπάρχει κάποιο θεσμικό πλαίσιο που να επιτρέπει την καταγραφή και την επίσημη δήλωση των εσόδων από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, η δυνατότητα φορολόγησης της δραστηριότητας καθίσταται αδύνατη με αποτέλεσμα τα δημόσια έσοδα να σημειώνουν απώλειες.

Σχετικές έρευνες, (Phocuswright & HNN 2015), αποτυπώνουν το βαθμό υποκατάστασης ή συμπληρωματικότητας της οικονομίας διαμοιρασμού και δείχνουν ότι το 30% των επισκεπτών δεν θα πραγματοποιούσε το ταξίδι αν δεν υπήρχε η εναλλακτική της διαμονής τους σε κατάλυμα βραχυχρόνιας μίσθωσης. Συνεπώς, η οικονομία διαμοιρασμού έχει συμπληρωματική δράση κατά 30% και υποκατάστατη δράση κατά 70% ως προς τα ξενοδοχειακά καταλύματα.

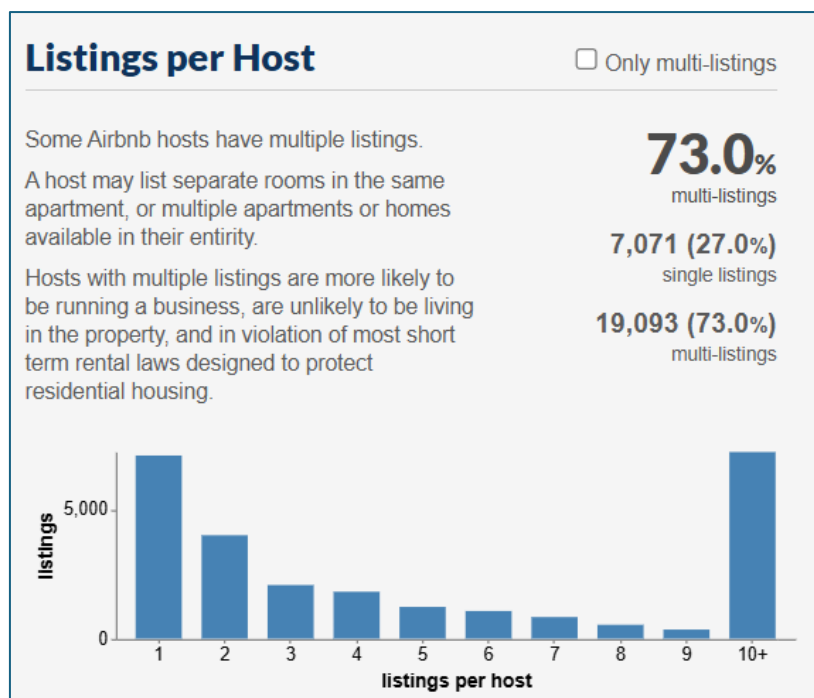
#### **4. Επιπτώσεις βραχυχρόνιων μισθώσεων σε κοινωνικό επίπεδο στην Κρήτη**

Την περίοδο Απρίλιος – Αύγουστος 2022, διεξήχθη μέσω ερωτηματολογίου κλειστού τύπου 25 ερωτήσεων έρευνα το δείγμα της οποίας, 116 άτομα αποτελούταν από άτομα που σχετίζονται με την τουριστική δραστηριότητα μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού και όχι μόνο στην Κρήτη που δραστηριοποιούνται στην τουριστική οικονομία μέσω της βραχυχρόνιας διάθεσης των ακινήτων τους σε διαδικτυακές πλατφόρμες οικονομίας διαμοιρασμού.

Το 17,2% του δείγματος δραστηριοποιείται σε δημόσιους φορείς, το 57,2% στον ευρύτερο ιδιωτικό τομέα και το υπόλοιπο 25,6% αφορά συνταξιούχους και ανέργους. Για την αντιπροσωπευτικότητα του δείγματος χρησιμοποιήθηκε τυχαία δειγματοληψία, ενώ συμπεριλήφθηκαν άτομα από το σύνολο του νησιού, μέσω ομάδων σε μέσα κοινωνικής δικτύωσης που έχουν δημιουργηθεί για την ενοποίηση ιδιοκτητών καταλυμάτων που τα διαθέτουν για βραχυχρόνια μίσθωση μέσω πλατφόρμων αλλά και γνωστών με δραστηριοποίηση στον τομέα αυτό, ώστε να επιτευχθεί καλύτερη αντικειμενικότητα στο δείγμα. Μεταξύ των ερευνητικών ερωτημάτων που τέθηκαν ήταν και το ακόλουθο:

**✓ *Τι επιπτώσεις (κοινωνικές, οικονομικές και περιβαλλοντικές) έχει η ανάπτυξη της τουριστικής οικονομίας διαμοιρασμού στην Κρήτη?***

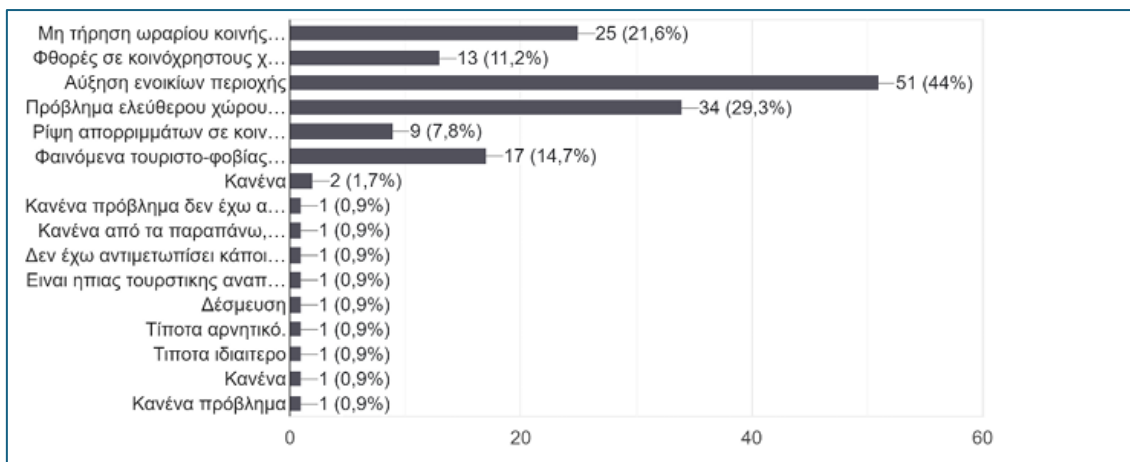
Η ενασχόληση πολλών κατοίκων του νησιού με την οικονομία διαμοιρασμού και της διάθεσης των ιδιοκτησιών τους, που σε πολλές περιπτώσεις είναι παραπάνω από μία όπως φαίνεται και στην παρακάτω εικόνα, από τα στοιχεία της [Inside Airbnb](#), οδηγεί στην εξέταση της έντασης των κοινωνικών και περιβαλλοντικών προβλημάτων καθώς και του γενικότερου αποτυπώματος του φαινομένου στην Κρήτη.



Εικόνα 48: Ποσοστό ιδιοκτητών με πολλαπλές ιδιοκτησίες καταχωρημένες σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης.  
(Πηγή: [Inside Airbnb](#))

Στο ερώτημα με την αύξουσα αρίθμηση 12: της σχετικής έρευνας, « Πόσα ακίνητα διαθέτετε προς βραχυχρόνια μίσθωση;», το 57,8% (67 άτομα) των ερωτηθέντων διαθέτουν ένα ακίνητο προς ενοικίαση, το 27,6% (32 άτομα) διαθέτουν 2-3 ακίνητα και το υπόλοιπο 14,7% (17 άτομα) διαθέτουν πάνω από τρία ακίνητα προς μίσθωση.

Στο ερώτημα 14: « Ποιες από τις παρακάτω αρνητικές επιπτώσεις έχετε αντιμετωπίσει λόγω βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στην περιοχή σας;» , η αύξηση των ενοικίων σε κάποιες περιοχές φαίνεται να είναι η επικρατέστερη αρνητική επίδραση (44%) του φαινομένου της αύξησης του αριθμού των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Ακολουθούν με μικρή ποσοστιαία διαφορά, ο περιορισμένος χώρος στάθμευσης εξαιτίας τις ενοικίασης αυτοκινήτων σε αστικές κυρίως περιοχές με έντονο τουρισμό (29,3%) και η μη τήρηση του ωραρίου κοινής ησυχίας με ποσοστό 21,6%. Μικρό ποσοστό 14,7% , θεωρούν ως αρνητική επίδραση την τουριστοφοβία, το 11,2% έχει αντιμετωπίσει φθορές σε κοινόχρηστους χώρους και το 7,8% ήρθε αντιμέτωπο με σκηνές ρίψης απορριμμάτων σε κοινόχρηστους χώρους.



**Εικόνα 49:** Απαντήσεις στο ερώτημα: « Ποιες από τις παρακάτω αρνητικές επιπτώσεις έχετε αντιμετωπίσει λόγω βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στην περιοχή σας;» συνολικός αριθμός ερωτηθέντων 116 άτομα. (Πηγή: *Διπλωματική «Ανάπτυξη Οικονομίας Διαμοιρασμού στην Κρήτη, πως αυτή αναπτύσσεται και πόσο ανθεκτική είναι σε καιρούς πανδημίας, Μαναρώλη Ελένη*)

Σε αντίστοιχη μελέτη που πραγματοποιήθηκε από την Grant Thornton, σε κοινωνικό επίπεδο οι επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης εστιάζουν στην μειωμένη διαθεσιμότητα ακινήτων για μακροχρόνια μίσθωση και εκτοπισμό των μακροχρόνιων ενοικιαστών. Το μοντέλο Airbnb, ενώ αρχικά στόχευε στη μεγιστοποίηση της χρησιμότητας αχρησιμοποίητων χώρων, προώθησε έμμεσα τη μετατροπή των μακροχρόνιων μισθώσεων σε βραχυχρόνιες ενοικιάσεις, έτσι το χάσμα της ενοικίασης εντάθηκε. Η άνοδος των καταχωρημένων ιδιοκτησιών στην Airbnb συνδέεται άμεσα με το αυξημένο κόστος στέγασης. (Barron, Kung & Proserpio, 2020). Ο αριθμός των μακροχρόνιων μισθώσεων μειώνεται και η στέγαση γίνεται ακόμα πιο δυσπρόσιτη.

Η εισαγωγή της Airbnb σε κατοικημένες περιοχές μακριά από τα κλασικά τουριστικά κέντρα, οδηγεί σε αλλοίωση του χαρακτήρα των κοινοτήτων καθώς παρατηρούνται φαινόμενα ηχορύπανσης, κυκλοφοριακής συμφόρησης και ασφάλειας (Gurran & Phibbs, 2017)

Η υπερχρήση και επιβάρυνση των τοπικών υποδομών, η διατάραξη της αίσθησης της κοινότητας και ο μετασχηματισμός των γειτονιών είναι μεταξύ των κοινωνικών επιπτώσεων που καταγράφονται από την Grant Thornton, η οποία επίσης σημειώνει πως με την ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων ο παραγόμενος όγκος απορριμμάτων ανά επισκέπτη (+20%) είναι μεγαλύτερος συγκρινόμενος με τους μακροχρόνιους ενοικιαστές, ενώ η αξιοποίηση λύσεων ανακύκλωσης στη βραχυχρόνια μίσθωση σε σχέση με τα παραδοσιακά ξενοδοχεία είναι κατά 40% χαμηλότερη. Τέλος, δεδομένης της

παλαιότητας των ιδιοκτησιών που συμμετέχουν στις βραχυχρόνιες μισθώσεις σε σχέση με το ξενοδοχειακό δυναμικό παρατηρείται ότι το επίπεδο της ενεργειακής κατανάλωσης είναι αυξημένο στα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης με μειωμένη ενεργειακή απόδοση σε σχέση με τα ακίνητα υψηλής ενεργειακής κλάσης όπως το 70% του ξενοδοχειακού δυναμικού της χώρας.

## Ενότητα Τέταρτη: Νομοθετική Ρύθμιση

### **1. Εισαγωγή**

Η διαφοροποίηση των κανονισμών που διέπουν τα Airbnb και τα παραδοσιακά ξενοδοχεία, με τα πρώτα να δημιουργούν πληθώρα προκλήσεων στον κλάδο της τουριστικής διαμονής, έχουν αποτελέσει αντικείμενο μελέτης πολλών ερευνητών. Οι Nieuwland & van Melik, (2020) εφιστούν την προσοχή καθώς στην πλειοψηφία των ερευνών μελετιούνται οι επιπτώσεις των Airbnb αντί της δικαιότερης ρύθμισης μεταξύ αυτών και των ξενοδοχείων. Φαίνεται ότι πόλεις, όπου η οικονομία τους επηρεάζεται σημαντικά από τον κλάδο της διαμονής έχουν αυστηρότερους κανονισμούς, γεγονός που επηρεάζει αρνητικά τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. (Furukawa & Onuki, 2019).

Οι Dorine von Briela & Sara Dolnicar (2021) στην μελέτη τους εξετάζουν δημοφιλής τουριστικούς προορισμούς και διακρίνουν τις υπό εξέταση πόλεις, σε τέσσερις διαφορετικούς τύπους με βασικό κριτήριο διάκρισης τον τρόπο που ρυθμίζουν τις πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης μεταξύ των οποίων και η Airbnb.

Μπορούμε λοιπόν, να κάνουμε λόγο για:

α) φιλελεύθερες πόλεις (liberal cities), των οποίων τα ρυθμιστικά πλαίσια μπορούν να χαρακτηριστούν γενναιόδωρα. Με συζήτηση οι πόλεις αυτές καταλήγουν σε πιο ευέλικτες πολιτικές, συχνά συνεργαζόμενες με την Airbnb για τον τρόπο φορολόγησης αλλά και την διάθεση των δεδομένων.

β) μέτριες πόλεις (moderate cities): οι οποίες παρατηρούν τις επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων πρώτου εισάγουν περιορισμούς και συστήματα φορολόγησης και άντλησης δεδομένων. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν το Παρίσι και η Βιέννη.

γ) μέτριες – συνεργατικές πόλεις (moderate -collaborative cities): πόλεις όπως το Άμστερνταμ και η Βαρκελώνη, πρόθυμες να συνεργαστούν με τις κοινότητες και τους διαχειριστές των πλατφόρμων της βραχυχρόνιας μίσθωσης εντάσσονται σε αυτό τον τύπο. Συχνά ως μέρος του τουριστικού τους σχεδιασμού εντάσσουν την αναθεώρηση των κανόνων που διέπουν τις πλατφόρμες.

δ) προστατευτικές πόλεις (protective cities): Σε αυτές εντάσσονται πόλεις όπως το Βερολίνο και το Λονδίνο, που εφαρμόζουν αυστηρές ρυθμιστικές πολιτικές στις βραχυχρόνιες μισθώσεις με σκοπό να επιβάλλουν περιορισμούς σχετικά με το πότε, πώς και πού μπορούν να αυτές να λειτουργούν. Βεβαία να σημειωθεί πως ενώ σπανίως οι

κανονισμοί αναθεωρούνται και παρά την αυστηρότητα τους η βιομηχανία προσαρμόζεται και ανθίζει σε αυτές τις πόλεις.

Συμπερασματικά και ανεξαρτήτως του τύπου στον οποίο ανήκουν οι πόλεις, φαίνεται ότι η ρύθμιση της Airbnb δεν επηρεάζει τις καταχωρίσεις μακροπρόθεσμα. Μειώσεις στις καταχωρίσεις παρατηρούνται προσωρινά οφειλόμενες σε τυχόν πρόστιμα για παράνομες καταχωρίσεις, και σύντομα ανακάμπτουν.

### 1.1. Ευρωπαϊκό Επίπεδο

Στο άρθρο τους *“The Regulatory Context and Legal Evolution: The Cases of Airbnb and Uber” (2022)*, οι συγγραφείς Kosjenka Dumančić and Natalia-Rozalia Avlona προσπαθούν να παρουσιάσουν την κανονιστική εξέλιξη του δικαίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης σε σχέση με την οικονομία διαμοιρασμού και τις ψηφιακές πλατφόρμες όπως η Airbnb. Πιο συγκεκριμένα,

- Η Ευρωπαϊκή Ένωση, στα τέλη της δεκαετίας του 1990, επιχειρεί να ρυθμίσει τις διασυνοριακές οικονομικές συναλλαγές που έχουν ως βάση τους το Διαδίκτυο. Οι κυριότερες οδηγίες που δόθηκαν για την ρύθμιση αυτή, αφορούν την:
  - **Οδηγία 2000/31/EK (E-Commerce Directive)**, μέσω της οποίας θεσπίστηκαν κανόνες για τις υπηρεσίες της κοινωνίας της πληροφορίας και περιορίστηκε η νομική ευθύνη των ψηφιακών πλατφόρμων για το φιλοξενούμενο περιεχόμενο του. Συγκεκριμένα, με τα άρθρα 12 & 15, οι πάροχοι απαλλάσσονται από την υποχρέωση της ενεργής παρακολούθησης του περιεχομένου ή της αναζήτησης παράνομης δραστηριότητας εάν δεν λάβουν σχετική ειδοποίηση. Η ευθύνη των πλατφόρμων χαρακτηρίζεται παθητική, καθώς αφορά αποκλειστικά την τεχνική υποστήριξη.
  - **Οδηγία 2015/1535/EE (Information Society Services Directive)**: Οι υπηρεσίες κοινωνίας της πληροφορίας, ορίζονται με την οδηγία αυτή, ως υπηρεσίες που παρέχονται εξ’ αποστάσεως, κατόπιν αιτήματος του χρήστη και έναντι αμοιβής.
- Το 2016, δημοσιεύεται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή η *Επικοινωνία: «Ευρωπαϊκή Ατζέντα για την Οικονομία Διαμοιρασμού»* όπου α) προτεινόταν η χρήση υφιστάμενων νομικών εργαλείων για την ρύθμιση των πλατφόρμων, β)

συνδύαζε κανονιστικά και αυτορρυθμιστικά μέτρα, γ) παρότρυνε τα κράτη μέλη να εφαρμόζουν ενιαία το δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τέλος, δ) πρότεινε συγκεκριμένα εργαλεία παρακολούθησης, μεταξύ των οποίων περιοδικές έρευνες χρηστών και επιχειρήσεων, χαρτογράφηση των κανονιστικών εξελίξεων, διάλογο με τους ενδιαφερόμενους φορείς και αξιολογήσεις μέσω του Δείκτη Ενιαίας Αγοράς (Single Market Scoreboard)

Ο τομέας της τουριστικής φιλοξενίας όμως αναπτύχθηκε ραγδαία μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού, γεγονός που προκάλεσε πολυποίκιλες επιδράσεις αλλά και αντιδράσεις σε ευρωπαϊκές πόλεις επηρεάζοντας την εναρμόνιση της Ενιαίας Αγοράς.

Επιπροσθέτως, στο συγκεκριμένο άρθρο, σημειώνεται ότι η Ευρωπαϊκή Επιτροπή δεν έχει θεσπίσει ειδικό νομικό πλαίσιο για την οικονομία διαμοιρασμού, αντ' αυτού, βασίζεται σε μη δεσμευτικές κατευθυντήριες γραμμές με την ελπίδα ότι τα νέα επιχειρηματικά μοντέλα θα βελτιώσουν τις δυσλειτουργίες της αγοράς.

Αυτό που επιδιώκεται είναι να δημιουργηθεί μια ισορροπία ανάμεσα στην προστασία των καταναλωτών και την δυναμική ανάπτυξη της ψηφιακής οικονομίας, υπογραμμίζοντας ότι οι ιδιώτες χρήστες δεν πρέπει να θεωρούνται επαγγελματίες πάροχοι υπηρεσιών, εκτός και αν πληρούνται συγκεκριμένα κριτήρια.

Τέλος, δίνεται έμφαση στην ελευθερία της πρόσβασης στην αγορά και στην μη επιβολή δυσανάλογων περιορισμών στους παρόχους της οικονομίας διαμοιρασμού.

Αναφορικά με την Ατζέντα του 2016, στο σχετικό τους άρθρο οι ερευνητές καταλήγουν ότι αυτή δεν είναι δεσμευτική και δεν λύνει όλα τα νομικά ζητήματα, ενώ παράλληλα αφήνει μεγάλη ελευθερία στα κράτη μέλη να θεσπίσουν τα δικά τους ρυθμιστικά πλαίσια. Συγχρόνως, εγείρονται θέματα σχετικά με την εφαρμογή των υφιστάμενων νομικών πλαισίων, που θαμπώνουν τις καθορισμένες γραμμές μεταξύ καταναλωτή και παρόχου, εργαζομένου και αυτοεργαζόμενου και επαγγελματικής ή μη επαγγελματικής παροχής υπηρεσιών.

Κατά τον Hacker (2018), η νομολογία του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΔΕΕ) αποτελεί σήμερα τον βασικό οδηγό, δεδομένης της έλλειψης πρόσθετων πρωτοβουλιών από την Ευρωπαϊκή Ένωση μετά την Ατζέντα 2016.



Το δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης παρενέβη σε δύο τομείς που διαταράχθηκαν έντονα από τις πλατφόρμες της συνεργατικής οικονομίας (Menegus 2019):

- Τις μεταφορές (Colangelo and Maggiolino, 2018) και
- Την διαμονή (Van Cleynenbreugel, 2020)

Εστιάζοντας στον τομέα της διαμονής, που αφορά και την παρούσα εργασία, θα εστιάσουμε στην νομική ανάλυση και σημασία της υπόθεσης Airbnb Ireland ενώπιον του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Ο ίδιος γενικός εισαγγελέας, AG Szpunar, που γνωμοδότησε και για την υπόθεση που αφορούσε τον τομέα της μεταφοράς (περίπτωση Uber), τοποθετήθηκε λέγοντας ότι η Airbnb λειτουργεί ως υπηρεσία της κοινωνίας της πληροφορίας, σύμφωνα με την Οδηγία για το Ηλεκτρονικό Εμπόριο και την Οδηγία για τις Υπηρεσίες της Κοινωνίας της Πληροφορίας. Κατά τον ορισμό λοιπόν που καθορίζεται στο Άρθρο 1(2) της Οδηγίας 98/34, στην οποία αναφέρεται το Άρθρο 2(α) της Οδηγίας 2000/31/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 8ης Ιουνίου 2000 , στην Εσωτερική Αγορά (Οδηγία για το ηλεκτρονικό εμπόριο), ως **υπηρεσία** νοείται κάθε υπηρεσία της κοινωνίας της πληροφορίας, που παρέχεται συνήθως, έναντι αμοιβής, εξ' αποστάσεως με την χρήση ηλεκτρονικών μέσων και κατόπιν ατομικού αιτήματος του παραλήπτη των υπηρεσιών.

Κατά τον γενικό εισαγγελέα η Airbnb:

1. δεν έρχεται σε φυσική επαφή με τους χρήστες της είτε πρόκειται για τους οικοδεσπότες – hosts είτε πρόκειται για τους επισκέπτες-visitors
2. όλες οι συναλλαγές διεξάγονται διαμέσου της πλατφόρμας και εξ' αποστάσεως
3. η διαμονή, που δεν αποτελεί ηλεκτρονικό στοιχείο, αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της υπηρεσίας της

Για να χαρακτηριστεί μια υπηρεσία ως «υπηρεσία της κοινωνίας της πληροφορίας», κατά τον Busch (2018), θα πρέπει να πληρούνται δύο κριτήρια. Πρώτον, ο πάροχος υπηρεσιών θα πρέπει να προσφέρει υπηρεσίες με υλική υπόσταση και δεύτερον, ο πάροχος υπηρεσιών πρέπει να ασκεί αποφασιστική επιρροή στους όρους υπό τους οποίους παρέχονται αυτές οι υπηρεσίες (Dredge et al. 2016).

Βασιζόμενοι σε αυτά τα δύο κριτήρια, γίνεται εύκολα αντιληπτό ότι η πλατφόρμα της Airbnb δεν δημιουργεί την προσφορά της διαμονής, καθώς οι οικοδεσπότες την καταχωρούν ανεξάρτητα και η πλατφόρμα δεν ελέγχει τους όρους παροχής της διαμονής

όπως οι τιμές, οι συνθήκες, η επικοινωνία κ.τ.λ. Συνεπώς, η προσφερόμενη υπηρεσία μέσω της Airbnb, είναι αυτόνομη διατηρώντας οικονομική αξία και είναι ανεξάρτητη από την φυσική παροχή της διαμονής. Για τους προαναφερθέντες λόγους χαρακτηρίζεται κατά τον γενικό εισαγγελέα του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης ως υπηρεσία της κοινωνίας της πληροφορίας.

## 1.2. Προτάσεις ρύθμισης σε Ευρωπαϊκό Επίπεδο

Στο άρθρο τους *“Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals”*, οι συγγραφείς στοχεύουν στην ανάλυση των βασικότερων προκλήσεων που αντιμετωπίζουν οι πόλεις δεδομένης της ύπαρξης των πλατφόρμων βραχυχρόνιων μισθώσεων και των τρόπων με τους οποίους προσπαθούν ρυθμιστικά να τις προσεγγίσουν. Συγκεκριμένα συγκρίνονται οι πολιτικές που ακολουθούν 11 ευρωπαϊκές αλλά και αμερικάνικες πόλεις.

Όπως έχει ήδη αναφερθεί και σε προηγούμενη ενότητα, η αυξανόμενη τουριστική κίνηση, επιφέρει συνέπειες στις πόλεις παγκοσμίως, έχοντας κατά περιπτώσεις οδηγήσει και σε διαδηλώσεις κατά του τουρισμού, όπως για παράδειγμα στην Βενετία και στην Βαρκελώνη. (Coldwell,2017)

Η αύξηση των διαδικτυακών πλατφόρμων βραχυχρόνιων μισθώσεων, δημιουργεί αυξανόμενες ανησυχίες για τα υπερκορεσμένα αστικά κέντρα και τις αυξανόμενες ενοικιάσεις, οι οποίες προκαλούνται μεταξύ άλλων και από διαδικτυακές πλατφόρμες όπως η Airbnb.

Η επίδραση όμως της αύξησης του Airbnb, όπως είδαμε δεν επηρεάζει μονάχα τον τομέα της φιλοξενίας, αλλά οι επιπτώσεις αυτής της αύξησης έχουν εμφανείς επιδράσεις τόσο θετικές όσο και αρνητικές στις τοπικές γειτονίες. (Ioannides, R Röslmaier, & Van der Zee, 2018)

Παγκοσμίως, οι πόλεις πασχίζουν να βρουν τρόπους να ρυθμίσουν την επίδραση της Airbnb στις τοπικές κοινωνίες. (Guttentag,2015). Βιβλιογραφικά, οι τρεις κύριες κατηγορίες ρυθμιστικών προσεγγίσεων περιλαμβάνουν: 1. πλήρη απαγόρευση, 2. Laissez-faire (ελάχιστη ρύθμιση) και 3. η χρήση συγκεκριμένων περιορισμών του φαινομένου και του τρόπου αντιμετώπισης των αρνητικών εξωτερικοτήτων που αυτό προκαλεί (Jefferson-Jones, [2014](#); Miller, 2014)

Οι συνηθέστεροι περιορισμοί είναι: **α) ποσοτικοί** και περιλαμβάνουν περιορισμούς σχετικά με το όριο στον αριθμό των διανυκτερεύσεων ή του αριθμού των επισκεπτών, **β) γεωγραφικοί**, ο περιορισμός των βραχυχρόνιων μισθώσεων σε συγκεκριμένες περιοχές μόνο, **γ) πυκνότητας**, περιορίζεται ο αριθμός των μισθώσεων σε γειτονιές και **δ) ποιοτικοί**, όπου ορίζεται ο τύπος του καταλύματος, πχ. ολόκληρο διαμέρισμα έναντι δωματίου.

Οι διαφορετικές πολιτικές που εφαρμόζονται μεταξύ πόλεων εξαρτώνται από το μέγεθος αυτών, τον υφιστάμενο τουριστικό κλάδο αλλά και την συγκέντρωση των καταλυμάτων τύπου Airbnb. Οι τοπικές κυβερνήσεις φαίνεται να προτιμούν την ρύθμιση με κανονισμούς έναντι της πλήρους απαγόρευσης, τόσο γιατί επωφελούνται οικονομικά όσο γιατί θέλουν να αποφύγουν τυχόν μηνύσεις από την ίδια την Airbnb ένα προχωρήσουν σε απαγόρευση αυτής.

Κατά τον Espinosa (2016), ο λόγος για τον οποίο οι περισσότεροι κανονισμοί αποτυγχάνουν εντοπίζεται στο γεγονός ότι προσπαθούν να προσεγγίσουν την Airbnb, όπως τους παραδοσιακούς παράγοντες του κλάδου, αγνοώντας τις καινοτόμες πτυχές της. Κάποιοι, ακόμη αμφισβητούν την σκοπιμότητα της ρύθμισης και της επιβολής μιας τέτοιας διαδικτυακής πλατφόρμας.

Οι κατευθυντήριες γραμμές που δίνονται από τους Cristiano Codagnone et al. (2014) και αφορούν την ρύθμιση της οικονομίας διαμοιρασμού, περιλαμβάνουν:

1. Την καταστολή λειτουργίας, παράνομα λειτουργούντων παροχών υπηρεσίας.
2. Την ρύθμιση μέσω ενός νέου κανονιστικού πλαισίου
3. Την απορρύθμιση, την άρση ή και την χαλάρωση των περιορισμών, και
4. Την ανοχή ή την σιωπηρή αποδοχή νέων πρακτικών.

Αντιθέτως, οι Gabriel Domenech-Pascual (2016), προτείνουν πιο σύνθετες προσεγγίσεις στις οποίες περιλαμβάνεται:

1. Η αξιολόγηση υφιστάμενων κανονισμών για να διαπιστωθεί η επάρκεια τους.
2. Η συλλογή πληροφοριών πριν την υιοθέτηση κανονιστικών μέτρων.
3. Η εισαγωγή προσωρινών ρυθμίσεων, που θα έχουν πειραματικό χαρακτήρα.
4. Η συνύπαρξη παλαιών και νέων κανονιστικών καθεστώτων με σκοπό την δημιουργία ανταγωνισμού και επιλογών.
5. Η πειραματική νομοθέτηση, και

6. Η αποζημίωση προς όσους πλήττονται οικονομικά από την οικονομία διαμοιρασμού.

Επιπροσθέτως, υπάρχουν συγγραφείς που αμφισβητούν την πιθανότητα η οικονομία διαμοιρασμού να αποτελέσει μια ξεχωριστή κατηγορία της ευρωπαϊκής ρύθμισης, καθώς επιχειρήσεις που ακολουθούν το συγκεκριμένο επιχειρηματικό μοντέλο δραστηριοποιούνται σε πολλούς κλάδους, ανταγωνιζόμενες μεταξύ άλλων εταιρειών και τους παραδοσιακούς παρόχους υπηρεσιών. Συνεπώς κατά τον Diego Zuluaga (2016), το να υπόκεινται οι πλατφόρμες διαμοιρασμού σε ξεχωριστές ρυθμίσεις δεν αποτελεί δικαιολογία. Η οικονομία διαμοιρασμού άλλωστε έχει καθιερωθεί σε πληθώρα χωρών της ΕΕ, και η ίδια δεν θα επιθυμούσε να επιβραδύνει την ανάπτυξη της. Στόχος της οποιαδήποτε ρυθμιστικής πολιτικής θα έπρεπε να είναι η ενίσχυση των πλεονεκτημάτων της οικονομίας διαμοιρασμού αντί να τα μειώνει. (πχ. Ευελιξία, διαχείριση κόστους, απασχόληση ατόμων που διαφορετικά θα ανήκαν στον άνεργο πληθυσμό.)

Σημειώνεται ότι στην περίπτωση των κρατών μελών της ΕΕ, λόγω της αρχής της επικουρικότητας που ισχύει στην ΕΕ, οι λύσεις που υιοθετούνται σε τοπικό επίπεδο θα πρέπει να είναι ο κανόνας και η επιλογή μεταξύ των γενικώς προσδιορισμένων κατευθύνσεων να είναι ελεύθερη. Οι κανονισμοί της ΕΕ θα τίθενται σε ισχύ μόνο εφόσον η ρύθμιση σε περιφερειακό ή εθνικό επίπεδο δεν επιτυγχάνει τον στόχο της. (Frenken et al.,2020).

Η Ευρωπαϊκή επιτροπή, σε ανακοίνωση της δηλώνει ότι προκειμένου η Ευρώπη να εκμεταλλευτεί πλήρως τα οφέλη της οικονομίας διαμοιρασμού και να ενισχύσει την ανάπτυξη Ευρωπαϊκών start up πλατφόρμων, τα σύνολα κανόνων που αφορούν τις διαδικτυακές πλατφόρμες δεν θα πρέπει να αντιστοιχίζουν στις χώρες που την αποτελούν.

Οι αποκλίνουσες εθνικές ή τοπικές ρυθμίσεις δημιουργούν αβεβαιότητα στους οικονομικούς φορείς περιορίζοντας τη διαθεσιμότητα ψηφιακών υπηρεσιών με αποτέλεσμα την σύγχυση των καταναλωτών και των επιχειρήσεων. Απαραίτητη για την ταχεία ανάπτυξη και εντατικοποίηση των καινοτόμων πλατφόρμων είναι η εναρμόνιση των κανονισμών σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης , όπως η υιοθέτηση της Οδηγίας για την Ασφάλεια Δικτύων και Συστημάτων Πληροφοριών (Οδηγία NIS) του 2016 και του Γενικού Κανονισμού για την Προστασία των Δεδομένων (GDPR) του 2018.

### **1.3. Ευρωπαϊκός Κανονισμός για τις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις (STR Regulation)**

Στις 11 Απριλίου 2024 υιοθετήθηκε επίσημα, ένας Κανονισμός για τις Βραχυχρόνιες μισθώσεις (STR Regulation) , που προτάθηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή στα τέλη του 2022. Ο κανονισμός αυτός, ο οποίος θα τεθεί σε ισχύ στις 20 Μαΐου 2026, αποτελεί νομοθεσία αποκλειστικά για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις στοχεύοντας να βοηθήσει τις αρχές των κρατών μελών να αντιμετωπίσουν την ταχεία ανάπτυξη των υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης αλλά και να διαχειριστούν ζητήματα σχετικά με την αναζήτηση προσिता οικονομικής στέγασης και την εξισορρόπηση του τουρισμού στις τοπικές κοινότητες.

Νομικά ο κανονισμός εντάσσεται στην αρμοδιότητα της εσωτερικής αγοράς (Άρθρο 114 της Συνθήκης για τη Λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΣΛΕΕ)) και στοχεύει στην άρση των διασυνοριακών εμποδίων για τις διαδικτυακές πλατφόρμες και την διασφάλιση της δίκαιης και διαφανούς παροχής υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης. Το σύστημα καταγραφής που ορίζει ο κανονισμός , επιβάλλει στους «οικοδεσπότες» την υποχρέωση να αποκτούν αριθμούς καταγραφής για τις ιδιοκτησίες τους, ενώ οι πλατφόρμες υποχρεούνται να εμφανίζουν αυτούς τους αριθμούς στις ιστοσελίδες τους και να κοινοποιούν σχετικά δεδομένα στις αρχές των κρατών μελών. Η διαβίβαση των δεδομένων δραστηριότητας των διαφημιζόμενων ιδιοκτησιών, όπως για παράδειγμα ο αριθμός των διανυκτερεύσεων , ο αριθμός των επισκεπτών , ο αριθμός καταγραφής και το URL της καταχώρισης, είναι μηνιαία υποχρέωση των πλατφόρμων για τις περιοχές που ισχύουν οι διαδικασίες καταγραφής.

Η επιβολή του κανονισμού αυτού φέρει και την αντίστοιχη επιβολή ενός οικονομικού τιμήματος στις πόλεις καθώς δεν μπορούν πλέον να λειτουργούν τα δικά τους συστήματα καταγραφής αλλά θα πρέπει να συμμορφωθούν στον τρόπο που ορίζει ο κανονισμός. Το τίμημα αυτό φαίνεται οι περισσότερες πόλεις να προτίθενται να το πληρώσουν υπερνικώντας με τον τρόπο αυτό τις νομικές αβεβαιότητες που επικρατούν επί του παρόντος στην συνεργασία που έχουν με τις διαδικτυακές πλατφόρμες, οδηγώντας στην μέγιστη εναρμόνιση.

Παράλληλα, ο κανονισμός τονίζει ότι τα κράτη μέλη έχουν την υποχρέωση να ρυθμίζουν τις απαιτήσεις πρόσβασης στην αγορά για τους οικοδεσπότες, π.χ. ελάχιστα πρότυπα ποιότητας και ασφάλειας ή ποσοτικοί περιορισμοί με την προϋπόθεση ότι οι κανόνες αυτοί συμμορφώνονται με τις απαιτήσεις αναλογικότητας της Οδηγίας για τις Υπηρεσίες.

Η σημασία του κανονισμού αυτού είναι σπουδαία, καθότι αποτελεί μια σοβαρή προσπάθεια αναρρύθμισης του της οικονομίας πλατφόρμων από τοπικό σε ευρωπαϊκό επίπεδο, βοηθώντας τις πόλεις να ανακτήσουν κάποιο βαθμό ρυθμιστικού ελέγχου στις αγορές βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η προσέγγιση αυτή στο Αμστερνταμ φάνηκε αποτελεσματική καθώς οδήγησε σε κατάργηση του 75% των καταχωρίσεων της Airbnb.

#### **1.4. Νομοθεσία Airbnb στην Ελλάδα**

Πρώτη προσπάθεια για την νομοθετική ρύθμιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Ελλάδα, γίνεται μέσω του άρθρου 111 του Ν.4446/2016. Με το άρθρο αυτό, οι ιδιοκτήτες των ακινήτων οφείλουν να εγγράφονται στο Μητρώο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης της ΑΑΔΕ. Η μίσθωση αφορά πλήρως επιπλωμένα ακίνητα χωρίς πρόσθετη παροχή υπηρεσιών, πέραν της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Στο ίδιο άρθρο επισημαίνεται η ανάγκη του ακινήτου να είναι χώρος κύριας χρήσης με φυσικό φωτισμό, αερισμό και λειτουργικό κλιματισμό, ενώ υπόγειοι και ημιυπόγειοι χώροι απαγορεύονται, εκτός και αν πληρούνται αυστηρά πρότυπα.

Επισημαίνεται επίσης, ότι με κοινή απόφαση τους το Υπουργείο Οικονομίας και Ανάπτυξης και Οικονομικών και Τουρισμό, και για λόγους που σχετίζονται με την προστασία της κατοικίας, μπορούν να καθορίσουν γεωγραφικές περιοχές, όπου θα ισχύουν περιορισμοί στη διάθεση των ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση ως ακολούθως:

- Απαγόρευση βραχυχρόνιας μίσθωσης άνω των δύο ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. δικαιούχου εισοδήματος
- Κάθε ακίνητο να μισθώνεται ανά ημερολογιακό έτος μέχρι ενενήντα ημέρες. Ο περιορισμός αυτός στα νησιά με λιγότερους από 10.000 κατοίκους μεταβάλλεται στις εξήντα ημέρες ανά ημερολογιακό έτος. Υπέρβαση της διάρκειας του εδαφίου που προηγήθηκε, επιτρέπεται μονάχα στην περίπτωση όπου το συνολικό εισόδημα του εκμισθωτή ή υπεκμισθωτή από τα ακίνητα που διαθέτει προς μίσθωση/υπεκμίσθωση συνολικά, δεν ξεπερνά τις 12.000 ευρώ κατά το οικείο φορολογικό έτος.

Από την 1<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2025, τίθενται σε ισχύ οι κάτωθι νέες απαιτήσεις, που υποχρεώνουν τους ιδιοκτήτες να έχουν ασφάλιση αστικής ευθύνης, πιστοποιήσεις πυρασφάλειας και να έχουν εγκαταστήσει ανιχνευτές καπνού. Παράλληλα, θα

διενεργούνται επιθεωρήσεις από μικτά κλιμάκια του Υπουργείου Τουρισμού και της ΑΑΔΕ, ενώ προβλέπονται πρόστιμα ύψους από 5.000 ευρώ έως 20.000 για επαναλαμβανόμενες παραβιάσεις.

Ήδη από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2025, ισχύουν περιορισμοί στις βραχυχρόνιες μισθώσεις που δεν επιτρέπουν την εγγραφή ακινήτων στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής για τουλάχιστον ένα χρόνο, ενώ από την Πρωτοχρονιά του 2025 και για ένα χρόνο, αναμένεται ότι το Μητρώο Ακινήτων δεν θα δέχεται νέες καταχωρίσεις ακινήτων στις κάτωθι Δημοτικές Περιοχές του Δήμου Αθηναίων:

- 1ο Δημοτικό Διαμέρισμα: Πλάκα, Κολωνάκι, Κουκάκι, Σύνταγμα, Ομόνοια, Μοναστηράκι, Εξάρχεια, Ιλίσια, Νεάπολη
- 2ο Δημοτικό Διαμέρισμα: Μετς, Νέος Κόσμος, 'Αγιος Αρτέμιος, Παγκράτι
- 3ο Δημοτικό Διαμέρισμα: Βοτανικός, Μεταξουργείο, Γκάζι, Πετράλωνα, Ρουφ

Σε έρευνα της AirDNA για λογαριασμό της «Καθημερινής», το πρώτο τρίμηνο στο κέντρο της Αθήνας λειτούργησαν 18,5% περισσότερα ακίνητα ως καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, με το σχετικό μέγεθος να ανέρχεται σε 12.762, παρότι οι μήνες αυτοί είναι με τη χαμηλότερη ζήτηση, συγκριτικά με το υπόλοιπο έτος.

Σε κάποιες περιοχές του κέντρου, όπως π.χ. στην Αγ. Κωνσταντίνου, τα καταλύματα αυξήθηκαν ακόμη περισσότερο, κατά 20,2% και ανήλθαν συνολικά σε 791, ενώ ανοδική είναι η πορεία και στα υπόλοιπα δημοφιλή σημεία, όπως το εμπορικό τρίγωνο, όπου τα καταλύματα αυξήθηκαν κατά 15,4%, σε 2.382

Στο Κουκάκι η αύξηση διαμορφώθηκε σε 14,5% –1.177 καταλύματά–, ενώ στον Νέο Κόσμο και την περιοχή των Εξαρχείων τα καταλύματα κατέγραψαν ετήσια αύξηση κατά 18,7% το φετινό πρώτο τρίμηνο, με τις αγγελίες να ανέρχονται σε 994 και 935 αντίστοιχα

Μη συμμόρφωση και μη καταχώρηση στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής ή και παράνομη μίσθωση χωρίς τον ΑΜΑ (Αριθμός Μητρώου Ακινήτου) θα επιφέρουν διοικητικά πρόστιμα που θα φτάνουν το 50% του εισοδήματος της βραχυχρόνιας μίσθωσης του ακινήτου, με ελάχιστο ποσό τις 20.000 ευρώ. Πρόσθετη παράβαση εντός του ίδιου φορολογικού έτους μπορεί να σημαίνει ότι το πρόστιμο θα εξισορροπείται μέχρι του ποσού των εισπραχθέντων μισθωμάτων, με ελάχιστο όριο τις 40.000 ευρώ.

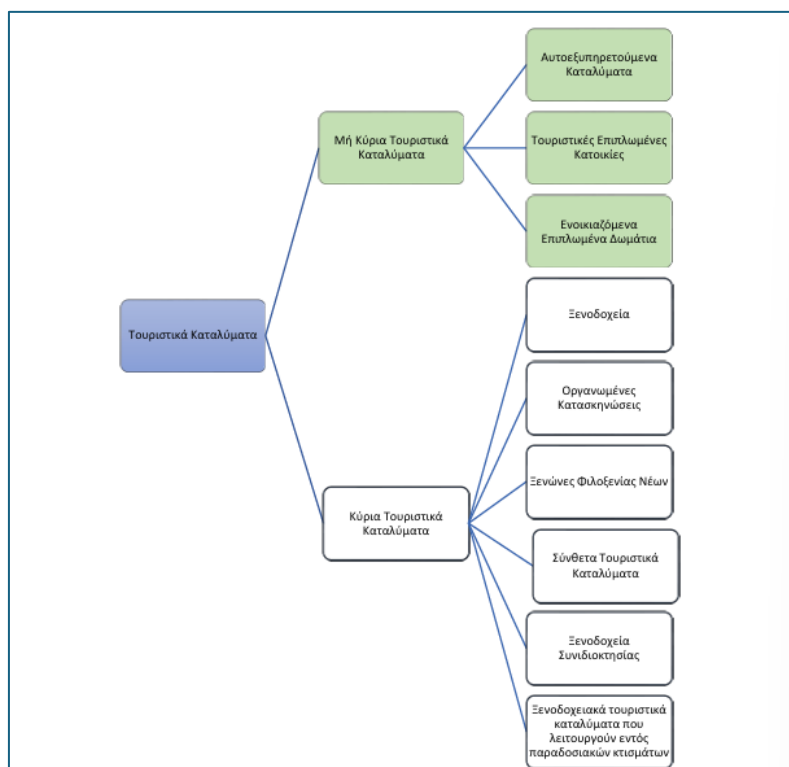
Τέλος, το φορολογικό νομοσχέδιο, προβλέπει την αύξηση του πρώην τέλους διαμονής, νυν τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση, για τα ακίνητα τύπου Airbnb. Συγκεκριμένα, η μεταβολή έχει ως ακολούθως:

- Διάστημα Απριλίου- Οκτωβρίου: από 1,50 ευρώ σε 8 ευρώ ημερησίως. Αν πρόκειται για μονοκατοικίες άνω των 80 τμ. το τέλος ανθεκτικότητας θα αντιστοιχεί στα 15 ευρώ.
- Διάστημα Νοεμβρίου- Μαρτίου: από 0,50 ευρώ σε 2 ευρώ ημερησίως. Αν πρόκειται για μονοκατοικίες άνω των 80 τμ. το τέλος ανθεκτικότητας θα αντιστοιχεί στα 4 ευρώ.

Πολίτες και φορείς φαίνεται να αντιδρούν σε αυτή την αύξηση, καθότι ανησυχούν για τις όποιες επιπτώσεις της στους ιδιοκτήτες αλλά και στις τιμές των ενοικίων.

#### 1.4.1. Διάκριση καταλυμάτων

Με τον νόμο 4276, ΦΕΚ Α 155/30-07-2014 και σύμφωνα με το άρθρο 1, τα τουριστικά καταλύματα διακρίνονται σε δύο μεγάλες κατηγορίες, τα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα και τα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα όπως διαγραμματικά παρουσιάζονται παρακάτω.



Εικόνα 50: Διάκριση τουριστικών καταλυμάτων. Πηγή: Νόμος 4276, ΦΕΚ Α 155/30-07-2014.



Στα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα συμπεριλαμβάνονται: **α) τα ξενοδοχεία**, δηλαδή οι εγκαταστάσεις διαμονής, με χώρους διανυκτέρευσης ενός δωματίου ή διαμερίσματος με ένα , δύο ή περισσότερους χώρους. Εγκαταστάσεις αυτού του τύπου δύναται να περιλαμβάνουν χώρο υποδοχής αλλά και χώρο εστιατορίου ή κάποιο είδους μπαρ ή λόμπι. **β) οι οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις**, στην ουσία πρόκειται για υπαίθρια ξενοδοχειακά καταλύματα όπου οι εν δυνάμει τουρίστες διαθέτουν διάφορα κατασκηνωτικά μέσα και μεταφορικά μέσα, όπως τροχόσπιτα, σκηνές, κ.α. ή τα μέσα αυτά ενοικιάζονται από τις κατασκηνώσεις. **γ) οι ξενώνες φιλοξενίας νέων ,δ) τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα** που παρέχουν πρόσθετες παροχές από τα ξενοδοχεία, όπως συνεδριακά κέντρα, γήπεδα, κέντρα ευεξίας και αισθητικής κ.α. ,**ε) τα ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας (condo hotels)**, όπου πρόκειται για ξενοδοχειακά καταλύματα εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εντός ορίων οικισμού 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων, κατηγορίας 3 ή 4 ή 5 αστερών. και **στ) τα ξενοδοχειακά τουριστικά καταλύματα που λειτουργούν εντός παραδοσιακών οικισμών.**

Στα μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, συγκαταλέγονται: **α) τα αυτό εξυπηρετούμενα καταλύματα – τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (βίλες)**, πρόκειται κυρίως για μονοκατοικίες άνω των 80 τμ, με αυτοτέλεια οικοπέδου και κτίσματος, **β)τα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα**, δηλαδή εγκαταστάσεις διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή και σε διαμερίσματα ενός ή δύο ή περισσότερων χώρων με λουτρό. Για να λειτουργήσουν απαιτείται το ειδικό σήμα λειτουργίας. Για την αδειοδότηση των καταλυμάτων αυτών υπεύθυνες είναι οι Περιφερειακές Ενότητες Τουρισμού ή ανάλογα με τις επιμέρους απαιτήσεις άλλοι εμπλεκόμενοι φορείς.

Την 1<sup>η</sup> Φεβρουαρίου 2017, αλλάζει η νομοθεσία για την βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων , ο νόμος 4472/2017 επιφέρει τροποποιήσεις στο νομικό πλαίσιο που ίσχυε για την μίσθωση στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού, καθώς υπήρχαν δυσχέρειες εφαρμογής της φορολογικής νομοθεσίας για τις μισθώσεις καταλυμάτων μέσω πλατφόρμων όπως της Airbnb.

#### **1.4.2. Φορολογία**

Ο Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος του Ν. 4172/2013, εμπλουτίζεται με το άρθρο 39Α, κατά το οποίο η φορολογική μεταχείριση του προερχόμενου από βραχυχρόνιες μισθώσεις εισοδήματος, έχει ως ακολούθως:

- **Εισόδημα προερχόμενο από την βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου που αποκτάται από φυσικά πρόσωπα** ή εισόδημα νομικής οντότητας / νομικών προσώπων που προέρχεται από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου, νοείται ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία, συνεπώς ισχύουν οι διατάξεις των άρθρων 39 και της παραγράφου 4 του άρθρου 40 του Ν.4172/2013,όπως ισχύουν έως και σήμερα. Προϋπόθεση είναι τα ακίνητα να εκμισθώνονται επιπλωμένα, χωρίς πρόσθετες παροχές εκτός από την παροχή κλινοσκεπασμάτων. Η φορολόγηση που ακολουθεί ένα τέτοιου είδους εισόδημα έχει όπως παρουσιάζεται παρακάτω στον πίνακα:

Εισόδημα Από Ακίνητη Περιουσία σε Ευρώ	Συντελεστής %
<b>0 – 12.000 ευρώ</b>	15%
<b>12.0001 – 35.000 ευρώ</b>	35%
<b>35.001 ευρώ και άνω</b>	45%

*Εικόνα 51:Κλίμακα φορολόγησης εισοδημάτων από εκμίσθωση ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης Πηγή: Νόμος 4172/2013,Άρθρο 40*

Στην περίπτωση όπου, παρέχονται και πρόσθετες παροχές πέραν των κλινοσκεπασμάτων, το εισόδημα αποτελεί εισόδημα επιχειρηματικής δραστηριότητας και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 21 του Ν.4172/2013 όπως ισχύει.

Οι σχετικές διατάξεις είναι σε ισχύ για τα εισοδήματα που αποκτήθηκαν από το φορολογικό έτος από 01-01-2017 και εφεξής, ενώ θα πρέπει η μίσθωση του ακινήτου να μην υπερβαίνει:

- ο τις 90 ημέρες για κάθε ημερολογιακό έτος για τα νησιά με πληθυσμό κάτω των δέκα χιλιάδων κατοίκων και
- ο για τα νησιά με πληθυσμό κάτω των δέκα χιλιάδων κατοίκων τις 60 ημέρες/ ημερολογιακό έτος

Η διάρκεια της μίσθωσης δύναται να υπερβεί σε αριθμό τις προαναφερθείσες τιμές υπό την προϋπόθεση ότι το εισόδημα που προκύπτει για τον εκμισθωτή ή υπεκμισθωτή του ακινήτου , από το σύνολο των ακινήτων που διαθέτει για μίσθωση ή υπεκμίσθωση δεν ξεπερνά τις δώδεκα χιλιάδες ευρώ κατά το οικείο φορολογικό έτος.

## Συμπεράσματα

Η παρούσα μελέτη ανέδειξε τον πολυεπίπεδο αντίκτυπο της Airbnb στον τουριστικό και ξενοδοχειακό κλάδο της Περιφερειακής Ενότητας Κρήτης, στο πλαίσιο της ταχύτατης εξάπλωσης της οικονομίας διαμοιρασμού. Μέσα από την ανάλυση δεδομένων και τη μελέτη του θεσμικού πλαισίου, κατέστη σαφές ότι η δραστηριότητα της Airbnb, αν και παρέχει οφέλη σε ιδιοκτήτες και επισκέπτες, ασκεί παράλληλα σημαντική πίεση στον παραδοσιακό ξενοδοχειακό τομέα και δημιουργεί κοινωνικές προκλήσεις, όπως η αύξηση του κόστους στέγασης για τους ντόπιους.

Το μεγαλύτερο μέρος των καταχωρήσεων αφορά ενοικίαση ολόκληρων κατοικιών και όχι επιμερισμό χώρου, γεγονός που διαφοροποιεί την Airbnb από την αρχική φιλοσοφία της οικονομίας διαμοιρασμού και την καθιστά πλατφόρμα παραδοσιακής τουριστικής επιχειρηματικότητας χωρίς την αντίστοιχη κανονιστική εποπτεία. Παράλληλα, η πλειονότητα των χρηστών της δεν προσθέτει νέο τουριστικό ρεύμα, αλλά μετακινεί υφιστάμενη ζήτηση από τα ξενοδοχεία στα βραχυχρόνια καταλύματα.

Η ανάγκη για σαφή και ισορροπημένη ρύθμιση είναι πλέον επιτακτική. Η εμπειρία άλλων ευρωπαϊκών πόλεων δείχνει ότι η ελεγχόμενη ενσωμάτωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στο τουριστικό οικοσύστημα είναι εφικτή, εφόσον υπάρχει πολιτική βούληση και νομική σαφήνεια. Συνεπώς, η υιοθέτηση ενός συνεκτικού θεσμικού πλαισίου που θα λαμβάνει υπόψη τόσο την ανάγκη καινοτομίας όσο και την προστασία της κοινωνικής συνοχής και του θεμιτού ανταγωνισμού, αποτελεί μονόδρομο για τη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη της Κρήτης και, ευρύτερα, της χώρας.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. A.Acquier, T.Daudigeos, J.Pinkse (2017), *Promises and paradoxes of the Sharing Economy: An organizing framework*, Technological Forecasting and Social Change, V.125, pgs 1-10 , [Διαθέσιμο εδώ](#)
2. Hall, C. M., Prayag, G., Safonov, A., Coles, T., Gössling, S., & Naderi Koupaei, S. (2022). Airbnb and the sharing economy. *Current Issues in Tourism*, 25(19), pgs 3057–3067, [Διαθέσιμο εδώ](#)
3. Miguel, C., Martos-Carrión, E., Santa, M. (2022). *A Conceptualisation of the Sharing Economy: Towards Theoretical Meaningfulness*. Book Title: The Sharing Economy in Europe. Pgs 21-40, [Διαθέσιμο εδώ](#)

4. Farmaki A. & Miguel C. (2022), *Peer to Peer Accommodation in Europe: Trends, Challenges and Opportunities*, Book Title: The Sharing Economy in Europe, pgs 115-136, [Διαθέσιμο εδώ](#)
5. Katsoni Vicky, (2017), *An investigation into the sharing economy phenomenon in the Greek tourism industry in the accommodation sector*, Article in Turystyka i Rozwój Regionalny [Διαθέσιμο εδώ](#)
6. Miguel C., Carrion E.M., Santa M.,(2022), *A Conceptualisation of the Sharing Economy: Towards Theoretical Meaningfulness*, Book Title: The Sharing Economy in Europe, pgs 21-40, [Διαθέσιμο εδώ](#)
7. Sharma, P. (2022). *Sharing Economy: The Concepts and Cases.*, Book Title: Dealing with Socially Responsible Consumers, pgs 51-68, [Διαθέσιμο εδώ](#)
8. Petraki N. & Poulaki I., (2018), *The rise of sharing economy: The effect of Airbnb on the Hotel Industry of Chania Regional Unit*, Conference: TOURMAN 2018 “In search of excellence in tourism, travel & hospitality”, [Διαθέσιμο εδώ](#)
9. Jiménez, J.L., Ortuño, A. & Pérez-Rodríguez, J.V., (2022) *How does AirBnb affect local Spanish tourism markets* Empirical Economics V.62, pgs 2515–2545 [Διαθέσιμο εδώ](#)
10. Vourdoubas Ioannis, (2024), *The Undesires Impacts of Overtourism in the island of Crete, Greece*, Research Gate, [Διαθέσιμο εδώ](#)
11. Athanasiou E. & Kotsi A., (2018), *The sharing economy in Greece: Developments in short-term real estate rentals*, KEPE, Greek Economic Outlook, Issue 37,pgs 49-54 [Διαθέσιμο εδώ](#)
12. Myrto Dagkouli-Kyriakoglou, Simone Tulumello, Agustin Cocola-Gant, Chiara Iacovone, Dimitris Pettas, *Digital mediated short-term rentals in the (post-)pandemic city*, Digital Geography and Society,Volume 3, [Διαθέσιμο εδώ](#)
13. Dorine von Briel & Dolnicar S. (2021), *The evolution of Airbnb regulation – An international longitudinal investigation 2008-2020*, Annals Of Tourism Research, V.87, [Διαθέσιμο εδώ](#)
14. Dumančić, K., Avlona, NR. (2022). *The Regulatory Context and Legal Evolution: The Cases of Airbnb and Uber.*, Book title: The Sharing Economy in Europe, pgs 65-85, [Διαθέσιμο εδώ](#)
15. Nieuwland, S., & van Melik, R. (2018). *Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals*. Current Issues in Tourism,23(7), 811–825.[Διαθέσιμο εδώ](#)

16. Jefferson E, Jamila, (2015), *Airbnb and the Housing Segment of the Modern “Sharing Economy”*: Are Short-Term Rental Restrictions an Unconstitutional Taking?, Hastings Constitutional Law Quarterly, Vol. 42, 2015, [Διαθέσιμο εδώ](#)
17. Georgioulas, V., Skoultos, S., & Temponera, E. (2019). *Session 5A: Sharing Economy and Hospitality*, Timber. TOURMAN 2019. [Διαθέσιμο εδώ](#)
18. Zervas G, Proserpio D, Byers JW (2017) *The rise of the sharing economy: estimating the impact of Airbnb on the hotel industry*. J Market Res 2:687–705, [Διαθέσιμο εδώ](#)
19. Marco Inglese, (2019), Book Title: Regulating the Collaborative Economy in the European Union Digital Single Market, Springer Cham [Διαθέσιμο εδώ](#)
20. Grotkowska, Wiktoria. (2020) ‘Challenges and Legal Issues of Modern Sharing Economy.’ Fundamental and Applied Researches in Practice of Leading Scientific Schools 40 (4): pgs 34–40, [Διαθέσιμο εδώ](#)
21. Cameron, Anna and Khanal, Mukesh and Tedds, Lindsay (2022), *Managing Airbnb: A Cross-Jurisdictional Review of Approaches for Regulating the Short-Term Rental Market*, School of Public Policy, University of Calgary, [Διαθέσιμο εδώ](#)
22. Shirley Nieuwland & Rianne van Melik (2020), *Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals*, Current Issues in Tourism, 23:7, pgs 811-825, [Διαθέσιμο εδώ](#)
23. Błazej Koczetkow and Andrzej Klimczuk (2022) *The Context of Public Policy on the Sharing Economy*, Book Title: The Sharing Economy in Europe pgs.41-64, [Διαθέσιμο εδώ](#)
24. Nieuwland, S., & van Melik, R. (2018). *Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals*. Current Issues in Tourism, 23(7), 811–825, [Διαθέσιμο εδώ](#)

Αντλήθηκαν επίσης δεδομένα από τις ιστοσελίδες

- ✓ [Crete | Inside Airbnb](#)
- ✓ [AirDNA](#)
- ✓ [INSETE - Ινστιτούτο Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων](#)
- ✓ [Hellenic Chamber of Hotels – The Hellenic Chamber of Hotels](#)

Δημοσιευμένα Άρθρα:

- ✓ [Airbnb Startup Story: The Journey of Airbnb Founder Brian Chesky](#)
- ✓ [Το νέο μοντέλο τουρισμού, οι κοινωνικές επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης και τα επερχόμενα μέτρα - CNN.gr](#)
- ✓ [Βραχυχρόνια μίσθωση: Καλπάζουν τα καταλύματα τύπου Airbnb στην Ελλάδα \[γράφημα\] - Οικονομικός Ταχυδρόμος - ot.gr](#)
- ✓ [Κρήτη: «Πληγή» για τον τουρισμό τα παράνομα Airbnb - Αυξάνονται οι αφίξεις, μειώνονται οι πληρότητες - Cretatimes.gr](#)
- ✓ [N.5170/2025: Στο ΦΕΚ ο νόμος με τις αλλαγές για τα Airbnb – Όλες οι διατάξεις - Thegreeklawyer.gr](#)
- ✓ [Airbnb: Ενα εκατομμύριο έφτασαν οι κλίνες, οι 156.733 στην Κρήτη - Οι αλλαγές που έρχονται - HANIA.news](#)