



ΠΜΣ : "ΧΩΡΟΣ, ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗΜΕΝΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ"
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ Α' : ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ, ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΟΣ ΧΩΡΟΣ
ΤΜΗΜΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ

Τίτλος Διπλωματικής Εργασίας:

Στρατηγικές Διαχείρισης των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων, το παράδειγμα των Χανίων

Φοιτήτρια:

Ντούρα Μαγδαληνή

Τριμελής Επιτροπή:

Επίκουρη Καθηγήτρια: Διμέλλη Δ. (επιβλέπουσα)

Αναπληρωτής Καθηγητής: Ουγγρίνης Κ.

Αναπληρωτής Καθηγητής: Παρθένιος Π.

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2018

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●

1. Εισαγωγή-Μεθοδολογία	σελ.4
2. Τουρισμός-Υπερτουρισμός	σελ.7
3. Οικονομία Διαμοιρασμού	σελ.13
4. Βραχυχρόνια Μίσθωση, το παράδειγμα της Airbnb	σελ.21
4.1.Το τουριστικό μοντέλο της Airbnb	σελ.22
4.2. Η Aibnb μέσα από το φαινόμενο του διακρατικού εξευγενισμού	σελ.28
5. Στρατηγικές διαχείρισης των βραχυχρόνιων μισθώσεων στον ευρωπαϊκό Νοτο	σελ.33
5.1. Παρουσίαση στρατηγικών διαχείρισης	σελ.34
5.2. Συγκριτική ανάλυση	σελ.40
6. Η Airbnb στην Ελλάδα	σελ.43
6.1. Ισχύον Νομοθετικό πλαίσιο	σελ.50
7. Στρατηγικές διαχείρισης των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Ελλάδα: Το παράδειγμα των Χανίων.....	σελ.55
7.1. Παρουσίαση υφιστάμενης κατάστασης.....	σελ.56
7.2. Παρουσίαση αποτελεσμάτων πρωτογενούς έρευνας.....	σελ.64
7.3. Προτάσεις στρατηγικών διαχείρισης των βραχυχρόνιων μισθώσεων στα Χανιά.....	σελ.76
8. Συμπεράσματα	σελ.82
9. Βιβλιογραφία	σελ.84

1. Εισαγωγή-Μεθοδολογία

Την τελευταία δεκαετία, στα αστικά κέντρα, παγκοσμίως, παρατηρείται μια νέα μορφή διαχείρισης της αστικής γης. Πρόκειται για το φαινόμενο της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, η οποία εντάσσεται στα πλαίσια ενός ευρύτερου οικονομικού συστήματος, της οικονομίας διαμοιρασμού (sharing economy). Το νέο οικονομικό σύστημα μέσω της χρήσης της τεχνολογίας και του διαδικτύου, αλλάζει τα δεδομένα στις εμπορικές συναλλαγές.

Η βραχυχρόνια μίσθωση έχει διαδοθεί ιδιαίτερα σε πόλεις με τουριστικό ενδιαφέρον, δίνοντας νέες ευκαιρίες τουριστικής εκμετάλλευσης του κτισμένου περιβάλλοντος και μεταβάλλοντας τον τουριστικό χάρτη της εκάστοτε πόλης.

Ωστόσο, η ταχύτητα εξάπλωσης του φαινομένου, σε συνδυασμό με το ανύπαρκτο θεσμικό πλαίσιο μέσα στο οποίο λειτουργεί, έχουν επιφέρει αρνητικές συνέπειες στην λειτουργία των πόλεων και στη συνύπαρξη του τουρισμού με τις υπόλοιπες αστικές χρήσεις. Ερευνητές του αστικού χώρου ισχυρίζονται ότι η διάδοση των βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι μία από τις κύριες αιτίες για την εμφάνιση φαινομένων τουριστικού κορεσμού και εκδιωγμού των μόνιμων κατοίκων από δημοφιλείς τουριστικές περιοχές.

Πιο συγκεκριμένα, στις πόλεις του Ευρωπαϊκού Νότου, η αύξηση της τουριστικής ζήτησης σε συνδυασμό με την εμφάνιση της οικονομικής κρίσης, κατέστησαν τη βραχυχρόνια μίσθωση ως την πλέον προσοδοφόρα μορφή εκμετάλλευσης της ατομικής, ακίνητης περιουσίας, με αποτέλεσμα να λειτουργεί σε βάρος της μακροχρόνιας μίσθωσης, προωθώντας την τουριστική μονοκαλλιέργεια.

Στο παραπάνω πλαίσιο, ανάλογα φαινόμενα παρατηρούνται και στην πόλη των Χανίων. Πρόκειται για έναν ιδιαίτερα δημοφιλή τουριστικό προορισμό, όπου, τα τελευταία χρόνια, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις

● έχουν εντείνει την τουριστική εκμετάλλευση του διαθέσιμου κτιριακού αποθέματος με αρνητικές συνέπειες στο ζήτημα της μόνιμης κατοικίας. Στόχος της συγκεκριμένης διπλωματικής εργασίας είναι να ερευνήσει το βαθμό διάδοσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στον οικιστικό ιστό των Χανίων, να καταγράψει τις επιπτώσεις της και να προτείνει συγκεκριμένη στρατηγική διαχείρισης αυτών των επιπτώσεων.

● Αρχικά, μελετώνται τα φαινόμενα του υπερτουρισμού και της οικονομίας διαμοιρασμού με στόχο την ένταξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων σε ένα ευρύτερο κοινωνικό και οικονομικό πλαίσιο και την κατανόηση των λόγων διάδοσής τους.

● Σε δεύτερο στάδιο, έχοντας ως ερευνητικό στοιχείο τη δημοφιλέστερη ηλεκτρονική πλατφόρμα βραχυχρόνιων μισθώσεων Airbnb, αναλύεται ο τρόπος λειτουργίας, η φιλοσοφία της και οι επιπτώσεις στις διάφορες εκφάνσεις της αστικής ζωής. Βασικό εργαλείο για τον εντοπισμό αυτών των επιπτώσεων αποτελεί η σύνδεση που πραγματοποιείται μεταξύ βραχυχρόνιων μισθώσεων και διακρατικού εξευγενισμού (transnational gentrification).

● Ακολουθεί η ανάλυση παραδειγμάτων στρατηγικών διαχείρισης για τις επιπτώσεις που προαναφέρθηκαν από χώρες του Ευρωπαϊκού Νότου, ως σημείο αναφοράς για τη στρατηγική διαχείρισης που θα προταθεί στο τέλος της ερευνητικής διαδικασίας.

● Έπειτα, αναλύεται η δράση της εταιρίας στην Ελλάδα και οι επιπτώσεις της στην ελληνική αγορά ακινήτων με βάση επίσημα στοιχεία της Airbnb, έρευνες του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος, μεσιτικών γραφείων και άρθρα από τον δημόσιο τύπο, ενώ, ακολουθεί η παρουσίαση και κριτική ανάλυση του ελληνικού ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου.

Στο επόμενο στάδιο, ξεκινά η μελέτη για την πόλη των Χανίων, όπου αναλύονται οι χάρτες της υφιστάμενης κατάστασης, σε σχέση με τις βραχυχρόνιας μισθώσεις.

Σε αυτό το σημείο, αξίζει να τονισθεί ότι οι χάρτες που παρουσιάζονται στο κεφάλαιο αυτό, καθώς και σε όλα τα προηγούμενα, προέρχονται από την επίσημη ιστοσελίδα αναλύσεων της Airbnb.

Η πρόσβαση στα δεδομένα της εταιρίας αποτέλεσε ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα στη διεξαγωγή της έρευνας. Η εταιρία επιτρέπει την πρόσβαση στο σύνολο των δεδομένων και αναλύσεών της με συγκεκριμένο χρηματικό αντίτιμο. Μόνο ένα μικρό κομμάτι των αναλύσεων- όπως η ποιοτική απεικόνιση των μισθώσεων σε χάρτες- είναι ανοιχτό προς το ευρύ κοινό. Κατά τη διάρκεια αναζήτησης δεδομένων, εντοπίστηκαν πρωτοβουλίες μεμονωμένων ανθρώπων ή ομάδων που είχαν ως στόχο την καταγραφή και χαρτογράφηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων σε δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς, ανεξάρτητα από την εταιρία. Παρ' όλα αυτά, η πόλη των Χανίων δεν ήταν μέσα σε αυτούς και για λόγους ομοιογένειας της έρευνας, επιλέχθηκε ως πηγή δεδομένων για όλη τη διαδικασία, η επίσημη εταιρία αναλύσεων της Airbnb.

Συνεχίζοντας την ανάλυση της ερευνητικής διαδικασίας, ως βασικό ερευνητικό εργαλείο επιλέγεται η χρήση ερωτηματολογίου και η διανομή του, ηλεκτρονικά, στην τοπική κοινωνία. Η σύνταξη, διανομή και ανάλυση των ερωτηματολογίων πραγματοποιήθηκαν σε συνεργασία με τον συμφοιτητή, αρχιτέκτονα Γ. Χατζηδάκη. Τα αποτελέσματα παρατίθενται διαγραμματικά και αναλύονται ώστε να αποτυπωθεί η υφιστάμενη κατάσταση, όπως τη βιώνει η τοπική κοινωνία.

Ολοκληρώνοντας, παρουσιάζονται οι στρατηγικές διαχείρισης των βραχυχρόνιων μισθώσεων για την πόλη των Χανίων, με βάση τα παραδείγματα από τη διεθνή εμπειρία και λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα κοινωνικά και οικονομικά χαρακτηριστικά της πόλης,

Η ερευνητική διαδικασία που ακολουθήθηκε είχε ως στόχο να εντάξει τους νέους τρόπους διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας που επηρεάζουν την τοπική κοινωνία των Χανίων σε ένα ευρύτερο πλαίσιο και τη σύνδεσή του με οικονομικά και χωρικά φαινόμενα παγκόσμιας εμβέλειας.

2. Τουρισμός

Υπερτουρισμός



Το φαινόμενο του τουρισμού έχει αναλυθεί και μελετηθεί από πολλούς ερευνητές από διαφορετικά επιστημονικά πεδία, καθώς είναι ένα σύνθετο αστικό² φαινόμενο το οποίο επηρεάζει όλες τις εκφάνσεις και δραστηριότητες της κοινωνικής και οικονομικής ζωής ενός τόπου. Σύμφωνα με τους καθηγητές Hunziker και Krafz του Πανεπιστημίου της Βέρνης στην Ελβετία, *ο τουρισμός μπορεί να οριστεί ως το σύνολο των σχέσεων και φαινομένων που προκύπτουν από την πραγματοποίηση ενός ταξιδιού και τη διαμονή σε έναν προορισμό μόνιμων κατοίκων του*. Πρόκειται ουσιαστικά για τη διαδικασία μετακίνησης πληθυσμού σε ένα προσωρινό τόπο διαμονής, με στόχο, κατά κύριο λόγο, την ψυχαγωγία και τη χαλάρωση. Σήμερα, η έννοια του τουρισμού έχει ταυτιστεί με τη μισθωτή εργασία και την δυνατότητα του εργαζόμενου να αγοράσει ελεύθερο χρόνο, μακριά από την καθημερινότητα και τις υποχρεώσεις του. Σύμφωνα με τον J. Urry, τουρισμός είναι χαρακτηριστικό του μοντέρνου πολίτη³. Έχει ενσωματωθεί στο σύγχρονο τρόπο σκέψης και συνδέεται φαντασιακά με την ευημερία και την καλοζωία. «*Η ανάγκη για ελεύθερο χρόνο, άνοιξε το δρόμο για τη βιομηχανία που οργανώνει την μετακίνηση των ανθρώπων προς αναζήτηση διασκέδασης και η οποία είναι σήμερα μία από τις μεγαλύτερες οικονομικές δραστηριότητες παγκοσμίως*»⁴. Θεωρείται τομέας κατανάλωσης⁵ προϊόντων, υπηρεσιών, εμπειριών και εικόνων. Πιο συγκεκριμένα, όπως αναφέρει ο J Urry στο βιβλίο του Consuming places⁶, η κατανάλωση της τουριστικής εμπειρίας είναι μια ιδιαίτερα περίπλοκη διαδικασία, καθώς δεν περιορίζεται σε υλικά αγαθά και υπηρεσίες, αλλά επεκτείνεται στην ατμόσφαιρα του τόπου (ambience), στις εμπειρίες που έχει να προσφέρει αλλά και στους ίδιους τους μόνιμους κατοίκους⁷. Η παρατήρηση αυτή σχετίζεται άμεσα με τη μεταλλαγή που έχει επέλθει στο μοντέλο του τουρισμού, κυρίως από τις αρχές του 21ου αιώνα. Ειδικότερα, ενώ οι «*πρώτες μορφές μαζικού τουρισμού εστίαζαν σε σκηνοθετημένα παράκτια θέρετρα και συγκεκριμένα σε χώρους κατασκευασμένους για τουρίστες*»⁸, το σημερινό μοντέλο του τουρισμού επεκτείνεται στην κοινωνική ζωή της πόλης και σε καθημερινές αστικές εμπειρίες. Ο αστικός τουρισμός δεν βασίζεται σε απτές πηγές, όπως μουσεία και μνημεία, αλλά σε μη απτές πηγές, όπως ο τρόπος ζωής, η εικόνα και η δημιουργικότητα⁹.

Η αλλαγή αυτή σχετίζεται και με την αλλαγή σε αυτό που αναζητούν οι τουρίστες και σε αυτό που, εν τέλει, προωθείται ως τουριστικό προϊόν. Σύμφωνα με τους Richards and Wilson, πλέον, ο τουρισμός σχετίζεται περισσότερο με τη δημιουργία εμπειριών μέσα στον αστικό χώρο, παρά με την ιστορία, τα αξιοθέατα, το φυσικό τοπίο και τις δραστηριότητες που έχει να προσφέρει ένας τόπος¹⁰. Μέσα στο παραπάνω πλαίσιο και ταυτόχρονα με τη διάδοση του διαδικτύου, την πλήρη εκδημοκράτιση των μέσων μεταφοράς λόγω χαμηλού κόστους και εύκολης πρόσβασης, ο τουρισμός έχει αναδειχθεί σε μία από τις πιο κερδοφόρες και ταχέως αναπτυσσόμενες βιομηχανίες, παγκοσμίως. Μάλιστα, σε χώρες όπου οι διαδικασίες συσσώρευσης του κεφαλαίου έχουν απομακρύνει τον πρωτογενή τομέα και τις βιομηχανίες από τα εδάφη τους, ο τουριστικός τομέας αποτελεί την κινητήρια δύναμη για την οικονομία της χώρας.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι οι χώρες του Ευρωπαϊκού Νότου, ανάμεσά τους Ελλάδα και Ισπανία, όπου η εμφάνιση της οικονομικής κρίσης και η απουσία εγχώριας παραγωγής προϊόντων και βιομηχανίας, οδήγησαν σε θεαματική άνοδο της ενασχόλησης των πολιτών με τουριστικές δραστηριότητες, ενώ ταυτόχρονα, άνοιξε ο δρόμος για μεγάλες επενδύσεις του παγκόσμιου κτηματικού κεφαλαίου σε εγχώριες εκτάσεις γης με στόχο την τουριστική εκμετάλλευση¹¹.

²Serra 2012, σελ. 2

³Urry J. 2015, σελ. 130

⁴Ο.π.

⁵Goodwin H, 2017, σελ. 1

⁶Urry J. 2015

⁷Urry J. 2015

⁸Mullins, 1991, παρά θεση Cocola-Gant A.2018 σελ.1

⁹Richards and Wilson, 2007, σελ. 20/ παράθεση Maitland, 2010, σελ.4

¹⁰Ο.π.

¹¹ Χατζημιχάλης 2017 σελ.52

Ωστόσο, η υπερδιόγκωση των τουριστικών δραστηριοτήτων έχει ως άμεση συνέπεια τη δημιουργία συγκρουσιακών σχέσεων με τις υπόλοιπες αστικές λειτουργίες. Αναλυτικότερα, τις τελευταίες δεκαετίες, αναδύονται τα φαινόμενα του υπερτουρισμού και της τουρισμοφοβίας, που αποτυπώνουν τη δυσaréσκεια των μόνιμων κατοίκων απέναντι στη γιγάντωση των τουριστικών δραστηριοτήτων. Ο όρος τουρισμοφοβία (turismofobia) χρησιμοποιήθηκε για πρώτη φορά το καλοκαίρι του 2017 από τα ισπανικά μέσα μαζικής ενημέρωσης για να περιγράψει τις αντιδράσεις των κατοίκων (συγκεντρώσεις, πορείες διαμαρτυρίας, επιθέσεις μεμονωμένων ομάδων έναντι τουριστικών λεωφορείων, εστιατορίων και άλλα) έναντι στον κατακλυσμό της πόλης από τον τουρισμό¹².

Από τότε, χρησιμοποιείται εκτενώς στη δημοσιογραφία και την επίσημη βιβλιογραφία για να περιγράψει παρόμοια περιστατικά, αλλά και ένα συνολικό κλίμα δυσaréσκειας των κατοίκων απέναντι στον τουρισμό.

Η έννοια του υπερτουρισμού περιγράφει τουριστικούς προορισμούς όπου μόνιμοι κάτοικοι ή επισκέπτες, νιώθουν ότι υπάρχει υπερβολικά μεγάλος αριθμός τουριστών, με αποτέλεσμα η ποιότητα ζωής ή η ποιότητα των εμπειριών για τους επισκέπτες να έχουν εκφυλιστεί¹³. Και στις δύο περιπτώσεις χαρακτηριστικό στοιχείο είναι η δυσaréσκεια και η αντίδραση των κατοίκων.

Στον Ευρωπαϊκό Νότο, συναντάμε πολλά παραδείγματα πόλεων που υφίστανται τις συνέπειες του υπερτουρισμού.

Στη Βαρκελώνη οι μόνιμοι κάτοικοι του ιστορικού κέντρου μειώθηκαν κατά 11% τα τελευταία 8 χρόνια, ενώ η Βενετία ενδέχεται να χάσει όλους τους μόνιμους κατοίκους της μέσα στις επόμενες δεκαετίες¹⁴.



Εικόνα 1,2: Στιγμιότυπα από διαδηλώσεις κατοίκων στην πόλη της Βαρκελώνης το 2017

Ακόμα, όμως και σε εγχώρια παραδείγματα όπως η Σαντορίνη και η Μύκονος, η εικόνα είναι παρόμοια. Στην πρώτη περίπτωση διορισμένοι εκπαιδευτικοί διαμένουν σε παραλίες του νησιού λόγω έλλειψης διαθέσιμων καταλυμάτων, ενώ στη δεύτερη, ο σύλλογος γονέων και κηδεμόνων του σχολείου απηύθυνε έκκληση να βρεθεί κάποιο κατάλυμα σε λογική τιμή για τη νέα δασκάλα, ώστε να μην χρειαστεί να φύγει όπως η προκάτοχός της. Παρόμοια είναι και η περίπτωση της Κέρκυρας, όπου η έλλειψη διαθέσιμων διαμερισμάτων έχει αναγκάσει φοιτητές και γιατρούς να αποχωρήσουν από το νησί¹⁵.

Στο παραπάνω πλαίσιο, τα τελευταία χρόνια έχουν πραγματοποιηθεί έντονες διαμαρτυρίες κατοίκων σε πολλές πόλεις του Ευρωπαϊκού Νότου, όπως Βενετία, Ρώμη, Βαρκελώνη, Μαδρίτη, Βαλεαρίδες Νήσοι, Σαντορίνη και άλλες, ενώ οι τοπικές αρχές προσπαθούν με διάφορα πυροσβεστικά μέτρα να αμβλύνουν την κατάσταση¹⁶.

Οι πιο χαρακτηριστικές περιπτώσεις πόλεων, όπου σημειώθηκαν έντονες αντιδράσεις απέναντι στο φαινόμενο του τουρισμού είναι η Βαρκελώνη και η Βενετία.

Στη Βενετία, κάτοικοι μέσω μαζικών συγκεντρώσεων εναντιώνονται στην κατάληψη των γειτονιών τους από την τουριστική βιομηχανία¹⁷.

Ομοίως, στη Βαρκελώνη, παρατηρούνται ανάλογες αντιδράσεις, ενώ σύμφωνα με έρευνα των δημοτικών αρχών, ο τουρισμός θεωρείται από τους πολίτες, το δεύτερο σημαντικότερο πρόβλημα της πόλης μετά την ανεργία¹⁸.

Από το 2010 και μετά, οι αντιδράσεις από μόνιμους κατοίκους των περιοχών που πλήττονται από τον τουρισμό, γίνονται πιο έντονες με συλλογικότητες και επιτροπές κατοίκων να δραστηριοποιούνται στο δημόσιο χώρο και να εκφράζουν δημόσια την αντίθεσή τους απέναντι στο μαζικό τουρισμό¹⁹.

Αντιλαμβανόμαστε ότι οι διαστάσεις που έχει λάβει το φαινόμενο είναι πολύ μεγάλες και δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί με μεμονωμένα μέτρα που λειτουργούν πυροσβεστικά. Τοπικοί και κρατικοί φορείς οφείλουν να αναπτύξουν μια συνολική στρατηγική διαχείρισης του προβλήματος για να θωρακίσουν και να προστατέψουν τις πόλεις τους από τον κίνδυνο μετατροπή τους σε θεματικά, τουριστικά πάρκα.

Οι αιτίες εξάπλωσης έγκεινται στη λανθασμένη διαχείριση της τουριστικής οικονομίας, από πλευράς τοπικών και κρατικών αρχών. Η μονοκαλλιέργεια της τουριστικής δραστηριότητας δεν αποτελεί βιώσιμη λύση για την οικονομία μιας πόλης και το φαινόμενο του υπερτουρισμού αποτελεί την απόδειξη για αυτόν τον ισχυρισμό.

¹⁵ Φωτιά' τα ενοίκια στην Κέρκυρα: Το Airbnb 'διώχνει' φοιτητές, γιατρούς και εκπαιδευτικούς από το νησί, 17/4/ 2018, www.news247.gr

¹⁶ Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση της Βενετίας, όπου ο δήμαρχος τοποθέτησε μπάρες εισόδου στην είσοδο της πόλη για τον έλεγχο του αριθμού των επισκεπτών (2018)

¹⁷ Venice residents protest against tourist influx, Edwards C., 3/7/2017, www.thelocal.com, Venice residents protest against excessive tourism, 24/7/2017, www.theguardian.com

¹⁸ Anti-tourism attacks in Spain: Who is behind them and what do they want?, McLaughlin K., 10/8/2017, www.independent.co.uk

¹⁹ Χατζημιχάλης 2017, σελ.52



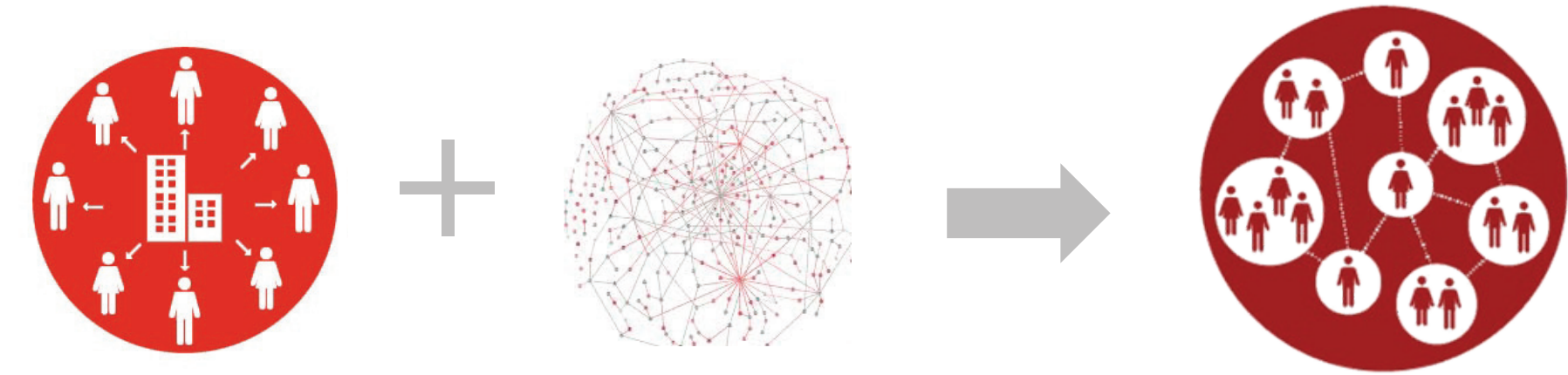
Εικόνα 4: Graffiti στην Βαρκελώνη



3. Οικονομία Διαμοιρασμού Sharing Economy



Τα τελευταία χρόνια η ανάπτυξη της τεχνολογίας, η εύκολη πρόσβαση στο διαδίκτυο και η αύξηση της χρήσης των μέσων κοινωνικής δικτύωσης έχουν οδηγήσει σε σημαντικές αλλαγές στις οικονομικές συναλλαγές και δραστηριότητες. Σε συνδυασμό με την παγκόσμια οικονομική ύφεση, ολοένα και περισσότερες εταιρείες χρησιμοποιούν το διαδίκτυο για να διαθέσουν τα προϊόντα και τις υπηρεσίες τους στο καταναλωτικό κοινό, παρακάμπτοντας τους παραδοσιακούς μεσάζοντες (εμπόρους, καταστήματα). Με αυτόν τον τρόπο, μειώνουν τα πάγια έξοδα της επιχείρησής τους και ταυτόχρονα ανοίγονται προς την παγκόσμια αγορά του διαδικτύου μέσα από το πάτημα ενός κουμπιού.



Ανατρέχοντας σε πρόσφατα άρθρα από τον διεθνή τύπο, συναντάμε όρους όπως sharing economy, peer-to peer economy, collaborative economy, on- demand economy, consumption economy. Πρόκειται για ορολογίες που προσπαθούν να περιγράψουν κάποιες πτυχές του φαινομένου. Ωστόσο, η πρόσφατη εμφάνιση του φαινομένου δεν έχει επιτρέψει την παγίωση της ερμηνείας του στην επίσημη βιβλιογραφία. Σε πρόσφατες επιστημονικές έρευνες και άρθρα, συναντά κανείς πολλές διαφορετικές ερμηνείες και μεταφράσεις.

Η R.Botsman συγγραφέας του βιβλίου « What's mine is yours: the rise of collaborative consumption» , εξετάζει στο άρθρο της «Defining The Sharing Economy: What Is Collaborative Consumption –And What Isn't?» , την κάθε έννοια ξεχωριστά, και παραθέτει παραδείγματα ηλεκτρονικών εφαρμογών που υλοποιούν τις παραπάνω έννοιες:

- Collaborative economy (συνεργατική οικονομία): ένα δίκτυο από μικρές επιχειρήσεις και ιδιώτες με στόχο την προώθηση προϊόντων και υπηρεσιών στους καταναλωτές. Παραδείγματα: Etsy, Kickstarter, vanderbron
- Sharing economy (οικονομία διαμοιρασμού): ένα οικονομικό σύστημα όπου διατίθενται αγαθά ή υπηρεσίες, που μένουν ανενεργά τη δεδομένη περίοδο, με ή χωρίς χρηματικό αντίτιμο. Η διάθεση αυτή γίνεται απευθείας από ιδιώτη σε ιδιώτη.Παραδείγματα: Airbnb, BlablaCar, Couchsurfing

²⁰Botsman R. ,Roo R. 2017
²¹Defining the sharing economy. What is Collaborative Consumption. And what isn't?, Botsman, R. , 2015, www.fastcompany.com

- Collaborative consumption (συνεργατική κατανάλωση): η δημιουργία μιας παγκόσμιας διαδικτυακής αγοράς και η δυνατότητα αναζήτησης προϊόντων και αγαθών από οποιοδήποτε σημείο του πλανήτη, ανά πάσα στιγμή.
Παραδείγματα: e-bay, zipcar, peerby
- On-demand services: διαδικτυακές πλατφόρμες που αναζητούν για τον καταναλωτή-πελάτη, τους παρόχους των προϊόντων-υπηρεσιών που έχει ανάγκη, με άμεση παράδοση στο σημείο που βρίσκεται. Ο πάροχος των υπηρεσιών-προϊόντων μπορεί να είναι είτε επαγγελματίας, είτε ιδιώτης
Παραδείγματα: uber, deskbeer, deliveroo, EatWith



Το κοινό στοιχείο, που αναγνωρίζει η Botsman, είναι η χρήση της τεχνολογίας για τη δημιουργία ενός παγκόσμιου δικτύου ανταλλαγής προϊόντων, υπηρεσιών και ιδεών με φθηνή και εύκολη πρόσβαση.

Στην έκθεση «Debating the sharing economy» της J. Schor²², οι έννοιες sharing economy και collaborative economy παρουσιάζονται ως μία έννοια, που χωρίζεται σε υποκατηγορίες. Ειδικότερα, ο J. Schor ορίζει ως sharing economy τη δυνατότητα ανταλλαγής προϊόντων και υπηρεσιών με τη χρήση των νέων τεχνολογιών. Παρόμοιο ορισμό δίνει και το Αγγλικό Λεξικό της Οξφόρδης το 2015, όπου και εισάγεται, επίσημα, ο όρος. Συγκεκριμένα, αναφέρεται ότι αποτελεί ένα οικονομικό σύστημα, στο οποίο ατομικά περιουσιακά στοιχεία ή υπηρεσίες διαμοιράζονται μεταξύ ιδιωτών, με χρηματικό αντίτιμο ή όχι, μέσω των υπηρεσιών του διαδικτύου.

Αναλύοντας σε ένα πρώτο επίπεδο την έκθεση του J.Schor, παρατηρούμε ότι ο ίδιος δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην έννοια του να μοιράζεσαι (sharing), καθώς και στον τρόπο με τον οποίο η κάθε πλατφόρμα χρησιμοποιεί τον όρο και σε τι αυτή αποσκοπεί. Βάσει αυτού του κριτηρίου διαχωρίζει τις υπάρχουσες πλατφόρμες

²²Schor J. 2014

σε κερδοφόρες και μη-κερδοφόρες. Συνεχίζει θέτοντας το κριτήριο της ιδιότητας των προσώπων που εμπλέκονται στη διαδικτυακή συναλλαγή. Από τη μία, ορίζει ως peer-to-peer (P2P) economy, το δίκτυο ανταλλαγής προϊόντων και υπηρεσιών αποκλειστικά, μέσω ιδιωτών, με ή χωρίς χρηματικό αντίτιμο. Παραδείγματα τέτοιων εφαρμογών είναι couchsurfing (χωρίς χρηματικό αντίτιμο), AirBnb (με χρηματικό αντίτιμο). Από την άλλη, ορίζει ως business-to-peer (B2P) economy, την πώληση προϊόντων από επιχειρήσεις σε καταναλωτές μέσω του διαδικτύου. Πρόκειται για πλατφόρμες όπως e-bay, skroutz και άλλα. Το ίδιο κριτήριο διαχωρισμού χρησιμοποιεί και η R. Botsman, αντιστοιχίζοντας την συνεργατική οικονομία (collaborative consumption) με τον ορισμό «business-to-peer economy», και την οικονομία διαμοιρασμού (sharing economy) με τον ορισμό «peer-to-peer economy».

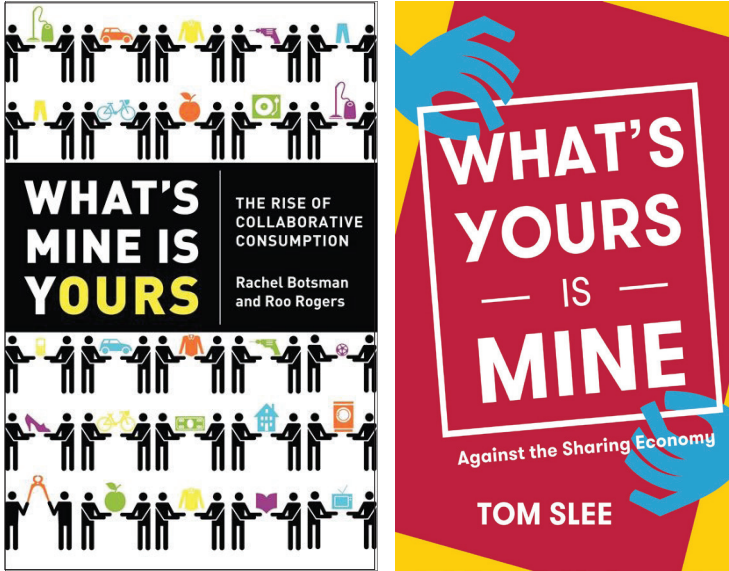
Ένα ακόμα ενδιαφέρον διαφοροποιητικό στοιχείο που εντοπίζει ο J. Schor, είναι ο τρόπος με τον οποίο διαμορφώνονται οι αξίες των προϊόντων και παράγεται κέρδος, στις συναλλαγές των δύο τελευταίων κατηγοριών. Ειδικότερα, στις P2P συναλλαγές, η ηλεκτρονική συναλλαγή επιβαρύνεται με ένα επιπλέον κόστος που αποδίδεται στο διαχειριστή της πλατφόρμας. Το κόστος επιβαρύνει τον πάροχο τον προϊόντων και όχι τον πελάτη. Επίσης, η διαμόρφωση των τιμών των προς πώληση προϊόντων και υπηρεσιών, γίνεται βάσει των κανόνων της ελεύθερης αγοράς και του ελεύθερου ανταγωνισμού. Όσο λιγότερη είναι η προσφορά σε σχέση με τη ζήτηση, τόσο αυξάνεται η τιμή του προϊόντος, ενώ από την άλλη, είναι στην ευχέρεια του παρόχου να καταστήσει το προϊόν του ανταγωνιστικό..

Όσον αφορά τις πλατφόρμες που εντάσσονται στην B2P οικονομία, οι όροι οικονομικού ανταγωνισμού και παραγωγής κέρδους προσομοιάζουν το κλασσικό εμπόριο. Το κέρδος της πλατφόρμας προέρχεται από το πλήθος των συναλλαγών, ενώ οι τιμές διαμορφώνονται βάσει της παγκόσμιας αγοράς.

Σε ένα δεύτερο επίπεδο, η έρευνα του J. Schol επισημαίνει ένα ιδιαίτερα ενδιαφέρον χαρακτηριστικό του νέου οικονομικού φαινομένου, στο οποίο οφείλεται και μεγάλο κομμάτι της διάδοσής του. Πρόκειται για την τακτική προώθησης που ακολουθούν οι διάφορες πλατφόρμες για να διαφημίσουν τις υπηρεσίες τους.

Η ιδεολογική βάση της οικονομίας διαμοιρασμού είναι το να μοιράζεσαι αγαθά και υπηρεσίες με τη χρήση της τεχνολογίας χωρίς την παρουσία μεσάζοντα. Μία ιδεολογία, η οποία θα μπορούσε να σημάνει κοινωνική και οικονομική επανάσταση, εγκαθιδρύοντας ένα είδος ανταλλακτικής οικονομίας, ενισχύοντας κοινωνικούς και επαγγελματικούς δεσμούς και δίνοντας έμφαση στις έννοιες της συνεργασίας, της συνεργατικής παραγωγής και κατανάλωσης, της αλληλεγγύης, της ανακύκλωσης . Αυτό ακριβώς ευαγγελίζονται και οι μεγαλύτεροι υποστηρικτές της οικονομίας διαμοιρασμού. «*Οι νέες τεχνολογίες θα οδηγήσουν σε ουτοπικά αποτελέσματα- ενδυνάμωση του απλού πολίτη, αποτελεσματικότητα, ακόμα και χαμηλότερη ενεργειακή κατανάλωση*»²³ . Το διαδίκτυο παρέχει τη δυνατότητα δημιουργίας ενός αλληλέγγυου δικτύου ανταλλαγής προϊόντων από τα κάτω, παρακάμπτοντας τις διεθνείς βιομηχανίες. Επίσης, πολύ σημαντική διάσταση του φαινομένου είναι η κοινωνική, καθώς η άμεση ανταλλαγή προϊόντων και υπηρεσιών από ιδιώτη σε ιδιώτη ενισχύει και προωθεί την ανθρώπινη γνωριμία και επαφή. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η πλατφόρμα Couchsurfing, όπου μέσω ενός ηλεκτρονικού προφίλ μπορείς να έρθεις σε επαφή με ανθρώπους από όλο τον κόσμο και να φιλοξενηθείς στο σπίτι τους χωρίς κάποιο χρηματικό αντίτιμο στα πλαίσια ενός εναλλακτικού τουρισμού γνωριμίας με τον πολιτισμό μιας άλλης χώρας, εκ των έσω.

Ο Tom Slee στο βιβλίο του “What’s yours is mine, against Sharing Economy” –σε αντιπαράθεση με τον τίτλο της R.Botsman ,« What’s mine is yours: the rise of collaborative consumption»-αναφέρει μερικές από τις επιχειρήσεις που έχουν δημιουργηθεί την τελευταία 5ετία και εντάσσονται στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού.



Εικόνα 5: Τα δύο δημοφιλέστερα βιβλία αναπτύσσουν αντιθετικές απόψεις για το νέο οικονομικό φαινόμενο

- Cookening, Eatwith,: «ο οικοδεσπότης μοιράζεται το ταλέντο του να ετοιμάζει φανταστικά γεύματα και την αγάπη του να καλωσορίζει κόσμο στο σπίτι του και να τα μοιράζεται μαζί τους.»
- NeighborGoods, 1000 Tools: πλατφόρμες όπου μπορείς να νοικιάσεις εργαλεία για μικροκατασκευές
- HomeJoy, Proprrly: πλατφόρμα όπου μπορείς να βρεις κάποιον για να καθαρίσει το σπίτι σου.
- ParkAtMyHouse: πλατφόρμα όπου μπορείς να σταθμεύσεις το αυτοκίνητό σου στην αυλή ή στο χώρο στάθμευσης κάποιου άλλου.
- Uber, BlablaCar, Lyft, Sidecar, RelayRides: πλατφόρμες όπου μπορείς να μοιραστείς το αυτοκίνητό σου.

Αυτή η ποικιλία μικρών οργανώσεων που στοχεύουν στο διαμοιρασμό των αγαθών ανάμεσα σε ιδιώτες χωρίς μεσάζοντες είναι ο λόγος που η οικονομία διαμοιρασμού περιβάλλεται από το πέπλο της εναλλακτικής οικονομίας.

«*Η οικονομία διαμοιρασμού υπόσχεται να βοηθήσει τους αδύναμους ανθρώπους να πάρουν τη ζωή τους στα χέρια τους, με το να γίνουν «μικρο-επιχειρηματίες*»²⁴ , είτε νοικιάζοντας ένα δωμάτιο του σπιτιού τους σε κάποιον που το έχει ανάγκη είτε παραχωρώντας την αυλή του για χώρο στάθμευσης ,είτε διανέμοντας προϊόντα με το ποδήλατό του, είτε νοικιάζοντας το αμάξι του για υπηρεσίες ταξί. Ωστόσο, τα πράγματα περιπλέκονται όταν πρόκειται για κερδοφόρες επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται σε παγκόσμια κλίμακα. Σε αυτή την περίπτωση, οι επικριτές της οικονομίας

διαμοιρασμού υποστηρίζουν ότι οι επιχειρήσεις της οικονομίας διαμοιρασμού, εκμεταλλευόμενες την απουσία θεσμικού πλαισίου, εισάγουν ένα επισφαλές εργασιακό καθεστώς, ενώ πολλές φορές έχουν κατηγορηθεί για αυθαιρεσίες σε εργασιακά δικαιώματα (π.χ. ασφάλεια των εργαζομένων) και για καλλιέργεια αθέμιτου ανταγωνισμού απέναντι σε επαγγελματίες.

Πρωθούν έναν τρόπο ζωής όπου το άτομο μπορεί να πουλήσει και να εμπορευτεί ευκαιριακά οποιοδήποτε περιουσιακό στοιχείο κατέχει, με αντάλλαγμα κάποιο χρηματικό ποσό, του οποίου το ύψος καθορίζεται από τους κανόνες της ελεύθερης αγοράς, γεγονός που δεν εξασφαλίζει κανενός είδους βασικό εισόδημα. Ως αποτέλεσμα, η διάδοση αυτών των υπηρεσιών σε παγκόσμια κλίμακα «*έχει οδηγήσει σε μια πιο σκληρή μορφή καπιταλισμού: απορρύθμιση, νέες μορφές καταναλωτισμού και έναν νέο κόσμο επισφαλούς εργασίας*»²⁵ .

Από την άλλη, οι υπεύθυνοι των εταιριών που δραστηριοποιούνται στην οικονομία διαμοιρασμού, επικαλούμενοι την παράγραφο 230 της CDA (Communication Decency Act), όπου αναφέρεται ότι οι «*διαχειριστές των ιστοσελίδων δεν είναι νομικά υπεύθυνοι για αυτά που γράφονται στην ιστοσελίδα*»²⁶, αρνούνται την οποιαδήποτε ευθύνη για θέματα ασφαλείας των συναλλαγών τους. Για παράδειγμα, στην περίπτωση της Uber, δεν παρέχεται καμία ασφάλεια για τις διαδρομές που πραγματοποιούνται μέσω της εφαρμογής. Αυτό σημαίνει ότι σε περίπτωση οποιουδήποτε ατυχήματος, αυτοί που μένουν εκτεθειμένοι είναι ο πάροχος και ο καταναλωτής της υπηρεσίας και όχι η διαδικτυακή πλατφόρμα.

²³Schor J., 2014 σελ.1

²⁴Slee T. 2017, σελ. 2

²⁵Ο.π. σελ. 161

²⁶Ο.π. σελ.167

Γενικότερα, οι διαδικτυακές πλατφόρμες μετατοπίζουν ευθύνη για την ποιότητα των υπηρεσιών τους στους χρήστες τους, αποποιούμενες την οποιαδήποτε ευθύνη, βάζοντας τους χρήστες στο ρόλο του κριτή και υποβάλλοντας τους παρόχους σε έναν διαρκή ανταγωνισμό μεταξύ τους.

Ολοκληρώνοντας, οφείλουμε να αναφερθούμε στον αθέμιτο ανταγωνισμό που καλλιεργείται απέναντι στους επαγγελματίες των αντίστοιχων κλάδων. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι ο ανταγωνισμός μεταξύ των οδηγών της Uber και των επαγγελματιών ταξί. Ο ανταγωνισμός έγκειται στην προσφορά πολύ χαμηλότερων τιμών από πλευράς Uber και στα έξοδα που έχουν οι επαγγελματίες ταξί (π.χ. κατοχή απαραίτητης άδειας, φορολόγηση). Σε πολλές πόλεις που δραστηριοποιείται η Uber, έχουν παρατηρηθεί επιθέσεις σε οδηγούς της Uber από επαγγελματίες οδηγούς ταξί. Ανάλογο περιστατικό σημειώθηκε και στην Ελλάδα τον Μάρτιο του 2018²⁷.

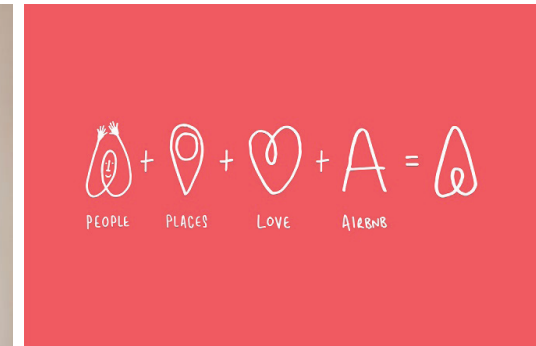
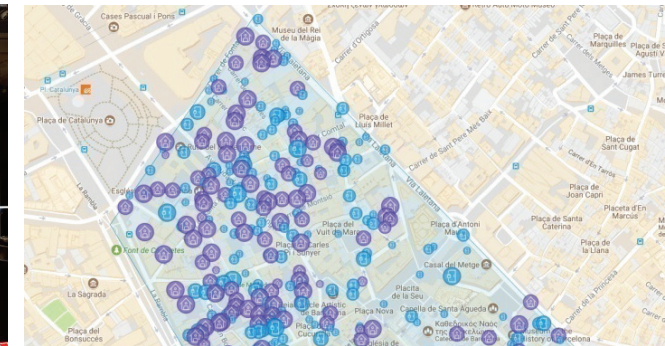
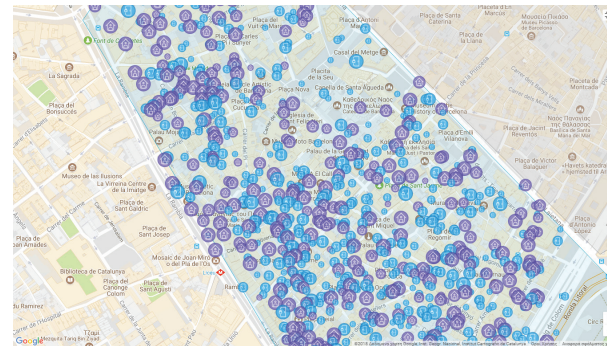
Αντιλαμβανόμαστε, ότι η διάδοση της οικονομίας διαμοιρασμού σε παγκόσμια κλίμακα έχει επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στην αντίληψη της έννοιας επαγγέλματος, αλλά και στις ανταλλαγές υπηρεσιών γενικότερα. Το ανύπαρκτο θεσμικό και νομικό καθεστώς υπό το οποίο λειτουργούν δίνει την ευκαιρία σε μεγάλες επιχειρήσεις να εγκαθιδρύσουν τους δικούς τους νόμους στην οικονομία και την αγορά εργασίας. Το εννοιολογικό πλαίσιο της λέξης «μοιράζομαι» έχει μεταλλαχθεί, ώστε να συμπεριλάβει τις καθαρά εμπορικές συναλλαγές που πραγματοποιούνται μέσω των συγκεκριμένων ιστοσελίδων. Η οικονομία διαμοιρασμού μπορεί να ξεκίνησε ως ένας εναλλακτικός τρόπος ανταλλαγής προϊόντων και υπηρεσιών, ωστόσο η παγκόσμια κλίμακα διάδοσής της, την έχει καταστήσει δούρειο ίππο του πιο ακραίου καπιταλισμού.



²⁷Ελλάδα: Οδηγοί ταξί κατά Uber - Ένταση στην πορεία, Ιωάννου Μ., 6/3/2018, www.gr.euronews.com

4. Βραχυχρόνια Μίσθωση

η περίπτωση της Airbnb



4.1. Το τουριστικό μοντέλο της Airbnb

Η εταιρία Airbnb αποτελεί μία από τις πιο δημοφιλείς επιχειρήσεις που εντάσσονται στα πλαίσια της οικονομίας διαμοιρασμού και συγκεκριμένα της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων.

Ο συγκεκριμένος τρόπος μίσθωσης ακινήτων εμφανίστηκε με την ίδρυση της συγκεκριμένης εταιρίας, το 2008, και απευθύνεται κυρίως σε τουρίστες και προσωρινούς επισκέπτες σε έναν τόπο.

Σήμερα, δεν είναι η μόνη εταιρία που δραστηριοποιείται στον συγκεκριμένο τομέα. Ηλεκτρονικές πλατφόρμες όπως Booking, Homeaway, VRBO, Homestay, Exec Stays, HomeLike, RentalHome προσφέρουν ανάλογες υπηρεσίες. Ωστόσο, η Airbnb κατέχει το μεγαλύτερο μερίδιο της αγοράς και αποτέλεσε πρωτοπόρο εταιρία στον τομέα της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων.

Πρόκειται για μία ηλεκτρονική πλατφόρμα, όπου ιδιώτες μπορούν να προσφέρουν για ενοικίαση το ακίνητο ή τμήμα του ακινήτου τους, που τη δεδομένη στιγμή παραμένει ανενεργό. Ξεκίνησε το 2007 από τους Brian Chesky και Joe Gebbia, όταν οι δυο τους προσπαθούσαν να κερδίσουν κάποια έξτρα χρήματα για να πληρώσουν το ενοίκιο τους στο Σαν Φρανσίσκο²⁸. Αγοράζοντας δύο στρώματα αέρα, προσέφεραν φτηνή διαμονή σε συμμετέχοντες στο συνέδριο βιομηχανικού σχεδίου, που διεξαγόταν στην πόλη. Με αυτόν τον τρόπο, τον Αύγουστο του 2008, ιδρύθηκε η εταιρία "Airbed & breakfast", ή αλλιώς Airbnb²⁹.

Η δημοτικότητα της εταιρίας αυξήθηκε με γεωμετρική πρόοδο. Το 2011, είχε 50.000 καταχωρήσεις. Τον επόμενο χρόνο, οι καταχωρήσεις έφτασαν 120.000, ενώ στα μέσα του 2015 αριθμούσε 1,2 εκατομμύρια καταχωρήσεις. Σήμερα, έχουν καταγραφεί πάνω από 4.850.000 καταχωρήσεις ακινήτων σε 65,000 πόλεις σε 191 χώρες, ενώ τον Μάρτιο του 2017, ανακοινώθηκε η επέκταση της εταιρείας στην Κίνα με το όνομα Aibying³¹. Τα ακίνητα που διατίθενται προς ενοικίαση μπορεί να είναι από ένα μεμονωμένο δωμάτιο μέχρι μια πολυτελής κατοικία ή ακόμα και ένα κάστρο, ενώ ο χρόνος ενοικίασης επαφίεται στον επισκέπτη, καταβάλλοντας φυσικά το αντίστοιχο χρηματικό αντίτιμο.

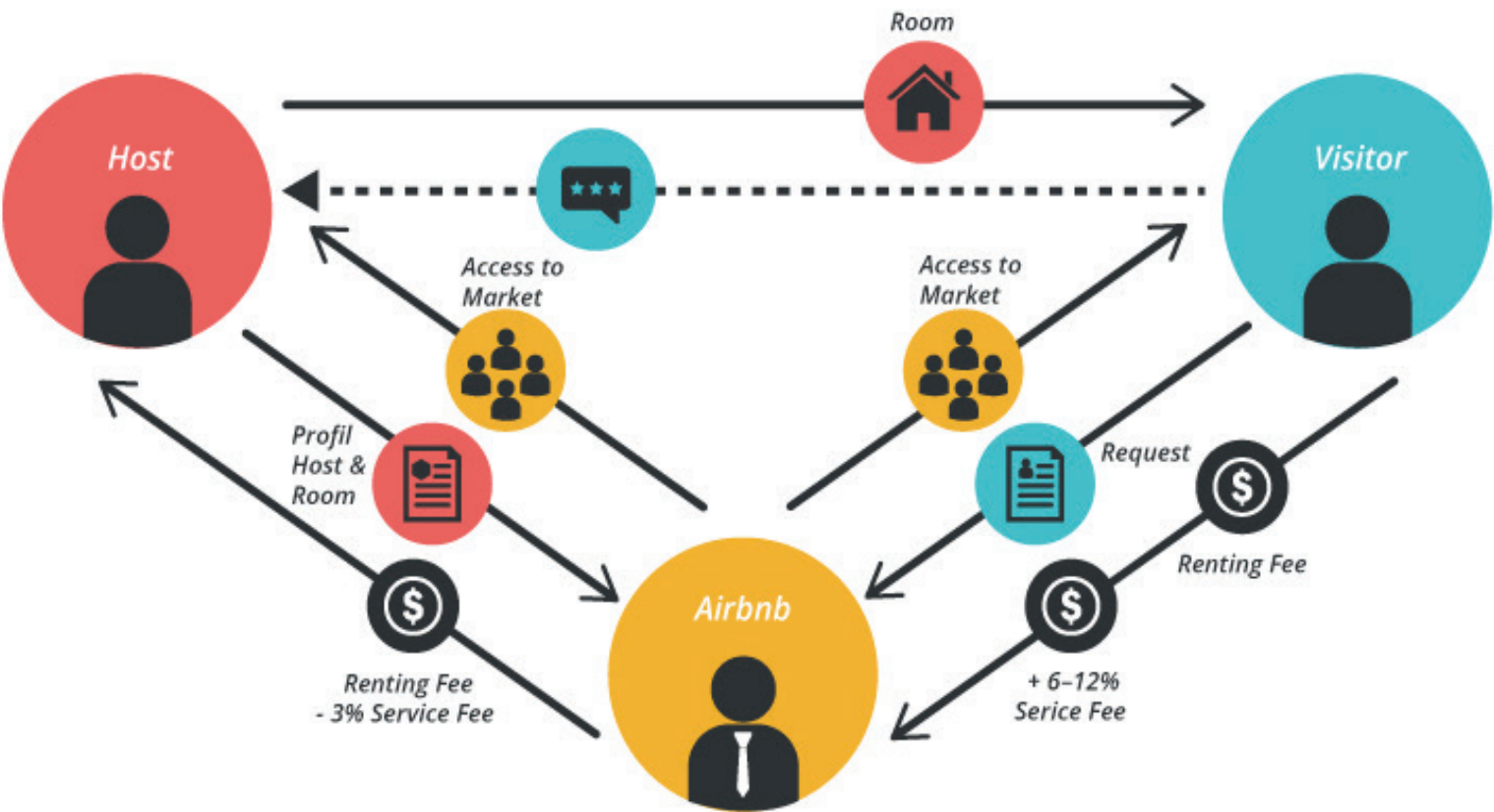
Δεν υπάρχουν κάποιες συγκεκριμένες προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούν τα προς ενοικίαση ακίνητα. Το μόνο που αρκεί να κάνει κανείς, είναι να επισκεφθεί την ιστοσελίδα της εταιρίας, να ακολουθήσει τα βήματα για να καταχωρήσει το ακίνητό του και να γίνει οικοδεσπότης της Airbnb.

Η διάθεση των ακινήτων γίνεται έναντι χρηματικού ποσού, ενώ η εταιρία επιβαρύνει την κάθε συναλλαγή με ποσοστό προμήθειας για τις παρεχόμενες υπηρεσίες.

Ειδικότερα, η τιμή του ενοικίου για το ακίνητο εξαρτάται αποκλειστικά από τον ιδιοκτήτη-διαχειριστή του, χωρίς κάποιο οικονομικό πλαφόν ή κάποιο άλλο κριτήριο. Η πλατφόρμα παρέχει μια προτεινόμενη τιμή, η οποία όπως αναγράφεται και στην ιστοσελίδα, είναι ικανή να καταστήσει ανταγωνιστικό το ακίνητο σε σχέση με τις υπηρεσίες που προσφέρει, την τοποθεσία όπου βρίσκεται, καθώς και την προσφορά-ζήτηση στη συγκεκριμένη τοποθεσία. Σε κάθε περίπτωση, όμως, ο ιδιοκτήτης-διαχειριστής είναι αυτός που θα καθορίσει την τιμή του ενοικίου.

Η προμήθεια της εταιρίας για την υπηρεσία που προσφέρει στον οικοδεσπότη ανέρχεται στο 3-5% του καθαρού ποσού της κράτησης και αφαιρείται αυτόματα από την πληρωμή. Ο επισκέπτης χρεώνεται 6-12% επιπλέον στο καθαρό ποσό της κράτησης και ενημερώνεται για αυτή την επιβάρυνση ακριβώς πριν την τελική πληρωμή. Και τα δύο ποσοστά προμηθειών, προσαρμόζονται αναλόγως στο φορολογικό καθεστώς της κάθε χώρας.

²⁸ Slee T. 2017, σελ.22
²⁹Ο.π.
³⁰Ο.π.
³¹ <https://press.atairbnb.com/fast-facts/>



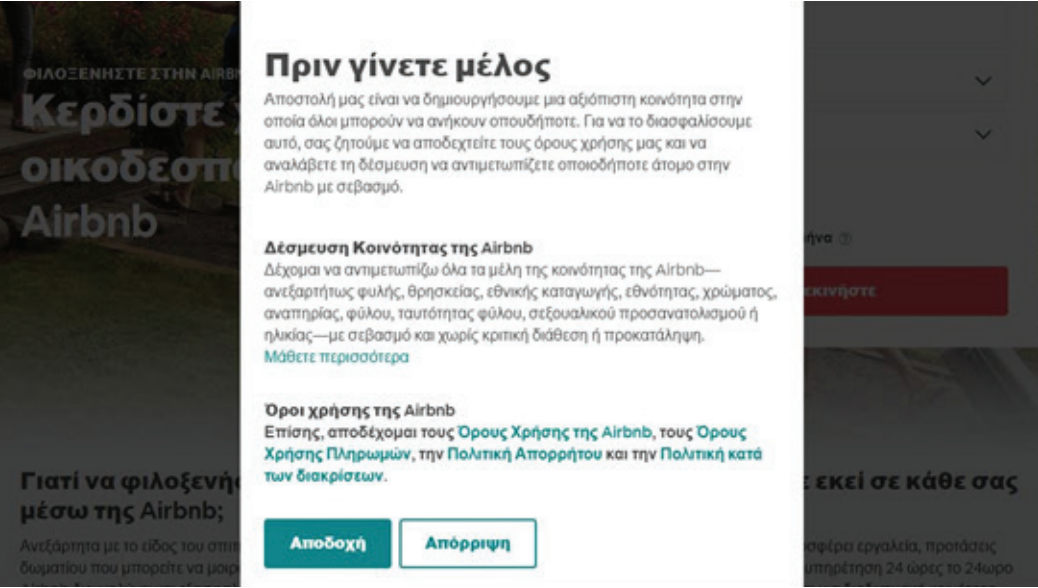
Εικόνα 6: Το επιχειρηματικό μοντέλο της Airbnb

«Airbnb is a community-based online platform for listing and renting local homes. It connects hosts and travellers and facilitates the process of renting without owning any rooms itself. Moreover it cultivates a sharing-economy by allowing property owners to rent out private flats.»

Πηγή: <https://bmtoolbox.net/stories/airbnb/>

Είναι μία πλατφόρμα που έχει γνωρίσει ιδιαίτερη ανταπόκριση σε πόλεις με έντονο τουρισμό, καθώς επιτρέπει τη βραχυχρόνια εκμετάλλευση ακινήτων τουριστικά, χωρίς τις απαραίτητες αδειοδοτήσεις και εγκρίσεις από δημόσιους και κρατικούς φορείς. Αυτό το πολύ σημαντικό στοιχείο σε συνδυασμό με τις αιτίες άνθισης του ευρύτερου φαινομένου της οικονομίας διαμοιρασμού, έχουν καταστήσει τη συγκεκριμένη πλατφόρμα μία από τις πιο δημοφιλείς υπηρεσίες τουρισμού, αλλά και μία από τις πιο κερδοφόρες επιχειρήσεις σε όλο τον κόσμο.

Ωστόσο, η συγκεκριμένη εταιρία δεν λειτουργεί απλά ως μια πλατφόρμα επικοινωνίας μεταξύ ενοικιαστή και ιδιοκτήτη. Έχει δημιουργήσει ένα ολόκληρο τρόπο ζωής (lifestyle) στα πλαίσια του οποίου εντάσσει τις υπηρεσίες της. Όπως αναφέρθηκε, η συμμετοχή σε αυτή την παγκόσμια κοινότητα γίνεται πολύ εύκολα, μέσω της ανάλογης ηλεκτρονικής πλατφόρμας, χωρίς καμία δέσμευση παρά μόνο αυτή που απεικονίζεται στην παρακάτω εικόνα.



Εικόνα 7: Κείμενο που εμφανίζεται στην επίσημη ιστοσελίδα της Airbnb, όταν κάποιος ολοκληρώσει την εγγραφή του ως οικοδεσπότης

Καλλιεργεί ένα περιβάλλον πολυπολιτισμικότητας και ανοχής στο διαφορετικό που στη συνέχεια όμως το εγκλωβίζει στην έννοια του τουριστικού προϊόντος και θεάματος για να το πουλήσει στον εκάστοτε επισκέπτη.

Υπόσχεται μια ξεχωριστή εμπειρία μέσα από έναν εναλλακτικό τρόπο διακοπών που ξεφεύγει από τα καθιερωμένα και τυποποιημένα τουριστικά πακέτα. Λέξεις και φράσεις όπως αυθεντικό, μοναδικό, ιδιαίτερο έχουν επιστρατευτεί ενδύοντας τις υπηρεσίες της συγκεκριμένης εταιρίας με το μανδύα μιας πρωτόγνωρης εμπειρίας. «..Τα παραδοσιακά ξενοδοχεία εξειδικεύονται στις υπηρεσίες. Λειτουργούν με εγχειρίδιο. Εμείς είμαστε ειδικοί στη φιλοξενία η οποία προέρχεται από την καρδιά.....Έχουμε εκδημοκρατίσει τη φιλοξενία και είμαστε οι πραγματικοί επαναστάτες. Εμείς δεν προσφέρουμε μια διαμονή, αλλά ένα σπίτι...Με την Airbnb δεν ταξιδεύεις στο Παρίσι. Αλλά ζεις στο Παρίσι ...»³². Προωθεί τον τύπο του τουρίστα, που δεν αρκείται στα τυποποιημένα τουριστικά πακέτα και ξενοδοχειακά καταλύματα και προτιμά να διαμένει σε σπίτια ντόπιων κατοίκων για να γνωρίσει την πόλη «από μέσα».

Η αναζήτηση της αυθεντικής τουριστικής εμπειρίας δεν είναι κάτι

καινούργιο. Στο βιβλίο τους, “The tourist gaze” οι J.Urry και J. Larsen, αναλύοντας το έργο του MacCanell, αναφέρουν ότι ο σύγχρονος τουρίστας είναι ένας σύγχρονος προσκυνητής, που αναζητά την αυθεντικότητα σε διαφορετικό χρόνο και τόπο, μακριά από την καθημερινότητά του. Ο όρος αυθεντικότητα συμπεριλαμβάνει οτιδήποτε παρουσιάζεται ως ίδιον της ιστορίας αλλά και της καθημερινότητας ενός πολιτισμού και ανταποκρίνεται στην καθημερινή ζωή του συγκεκριμένου λαού. Ωστόσο, αυτή η επίμονη και μαζική αναζήτηση του «αυθεντικού» είχε ως αποτέλεσμα αυτό που ο MacCannell ορίζει ως «σκηνοθετημένη αυθεντικότητα». Τη δημιουργία, δηλαδή, ενός ψεύτικου σκηνικού-τοπίου ώστε να ικανοποιηθούν οι επιθυμίες του αυξανόμενου τουρισμού.



Εικόνα 8,9: Διαφημιστικές καμπάνιες της εταιρείας για την προώθηση των υπηρεσιών της

«Χωρίς αμφιβολία, η εποχή μας (...), προτιμά την εικόνα από το αντικείμενο, (...), την αναπαράσταση από την πραγματικότητα. (...). Το ιερό μεγαλώνει στα μάτια της στο μέτρο που μικραίνει η αλήθεια και αυξάνεται η ψευδαίσθηση, έτσι ώστε για αυτήν το αποκορύφωμα της ψευδαίσθησης να αποτελεί το αποκορύφωμα του ιερού»³³. Σε αυτό το πλαίσιο, σχεδόν όλες οι τουριστικές περιοχές οργανώνονται βάσει της συγκεκριμένης αρχής.

Ο MacCannell συνεχίζει το συλλογισμό του λέγοντας ότι η σκηνοθετημένη αυθεντικότητα (staged-authenticity) εμπλουτίζεται με ψευδο-γεγονότα (pseudo-events). Πρόκειται για συμβάντα που οργανώνονται από τους ντόπιους για τους επισκέπτες, ώστε οι δεύτεροι να γνωρίσουν καλύτερα την κουλτούρα των πρώτων.

Κατά την περιήγηση στην ιστοσελίδα της συγκεκριμένης πλατφόρμας, συναντά κανείς τη δυνατότητα που παρέχεται στον οικοδεσπότη να οργανώσει τη δική του «εμπειρία», τα δικά του ψευδο-γεγονότα (pseudo-events). «Οι οικοδεσπότες είναι σεφ, πεζοπόροι ή ενθουσιώδεις ντόπιοι που θέλουν να μοιράζονται την κοινότητά τους με επισκέπτες οργανώνοντας εμπειρίες υπό την καθοδήγησή τους»³⁴. Ένας καλός οικοδεσπότης οφείλει να διοργανώνει ανάλογες εμπειρίες, ώστε οι επισκέπτες του να γνωρίσουν καλύτερα την πόλη του με το αντίστοιχο χρηματικό αντίτιμο, ενώ η εταιρία απαιτεί 20% προμήθεια από το καθαρό ποσό. Οι διαστάσεις που έχει λάβει η λειτουργία ιστοσελίδων, όπως η Airbnb, έχουν μετατρέψει αυτή τη «φιλοξενία» σε μία ταχέως αναπτυσσόμενη βιομηχανία τουρισμού. Η διάδοση της λειτουργίας της έχει επιβάλλει σε πολλές περιοχές, ανακαινίσεις διαμερισμάτων προκειμένου να διατεθούν προς μίσθωση. Λόγω της παραπάνω μαζικότητας η υποσχόμενη αυθεντικότητα έχει δώσει τη θέση της στην ανάλογη τυποποίηση που χαρακτηρίζει τα δωμάτια ξενοδοχείου. Ακόμα και η λειτουργία τους υπόκειται σε κανονισμούς ξενοδοχείου με συγκεκριμένους κανόνες συμπεριφοράς και συγκεκριμένο πρόγραμμα για check-in και check-out. Επιπλέον, η εταιρεία δίνει τη δυνατότητα στους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες να παραχωρήσουν σε τρίτους τη διαχείριση του ακινήτου τους. Η δυνατότητα αυτή έχει αφήσει περιθώριο να ιδρυθούν εταιρείες διαχείρισης καταλυμάτων, γεγονός που βιομηχανοποιεί ακόμα περισσότερο την υποτιθέμενη φιλοξενία.

³² Οικονομία Διαμοιρασμού στον Τουρισμό, Γκούρη Νικολέτα, Ευρωπαϊκό Κέντρο Αριστείας Jean Monnet, ΕΚΠΑ, 2017

³³ Φοϋερμπαχ (πρόλογος στη δεύτερη έκδοση της «Ουσίας του χριστιανισμού»), παράθεση Debord G. 1986

³⁴ www.airbnb.gr

<p>A. Ιδιοκτήτης-Οικοδεσπότης</p> <p>Σε αυτό το μοντέλο ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει τον πιο ενεργό ρόλο. Καταχωρεί το ακίνητό του, επικοινωνεί με τους πιθανούς επισκέπτες του, υποδέχεται τους φιλοξενούμενους του στον χώρο του και φροντίζει για την ικανοποιητική κατάσταση του ακινήτου του (προμήθειες, καθαριότητα). Ο ιδιοκτήτης έχει τον απόλυτο έλεγχο τόσο της καταχώρησης όσο και του ίδιου του ακινήτου. Το μοντέλο αυτό είναι αυτό με βάση το οποίο σχεδιάστηκε και η πλατφόρμα της Airbnb. Έγινε αναλυτική και εύχρηστη για να μπορεί να χρησιμοποιείται από τον κάθε ιδιοκτήτη ακινήτου.</p>	<p>B.Συνοικοδεσπότης</p> <p>Στην περίπτωση αυτή ο ιδιοκτήτης αναζητά βοήθεια στην διαχείριση είτε από γνωστούς του είτε σε τοπικό επίπεδο. Και πάλι έχει τον έλεγχο του ακινήτου του, αλλά λόγω των αυξημένων υποχρεώσεων του, αναθέτει κάποιες αρμοδιότητες σε τρίτους, όπως η υποδοχή και η καθαριότητα. Η Airbnb αφουγκραζόμενη το πρόβλημα χρόνου που παρουσιάζεται σε πολλούς ιδιοκτήτες, δημιούργησε ένα καινούργιο εργαλείο που μπορεί να βοηθήσει στην σύναψη συνεργασιών και να δώσει μερικό έλεγχο της εκάστοτε καταχώρησης σε συνοικοδεσπότες (co-hosting).</p>
<p>Γ.Αυτοματοποιημένη διαχείριση</p> <p>Άλλοι ιδιοκτήτες επιλέγουν έναν πιο απρόσωπο τρόπο διαχείρισης. Προσπαθώντας να αντεπεξέλθουν στις απαιτήσεις της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης αλλά και στις προσωπικές τους υποχρεώσεις, αναλαμβάνουν την επικοινωνία με τους επισκέπτες μέσω της πλατφόρμας και από κει τους καθοδηγούν σχετικά με το πως θα φτάσουν στο ακίνητο και πως θα μουν σε αυτό. Για την καλύτερη υποδοχή τους χρησιμοποιούν είτε αυτόματες κλειδαριές με κωδικούς, είτε συντονίζουν την παραλαβή των κλειδιών από κάποιο κοντινό σημείο (καταστήματα, καφετέριες, ακόμα και θυρίδες). Σε αυτή την περίπτωση, ο ιδιοκτήτης έχει ετοιμάσει και το ακίνητο κατάλληλα, έτσι ώστε ο επισκέπτης να μπορεί να βρει πληροφορίες σχετικά με αυτό εύκολα και γρήγορα (ενημερωτικά φυλλάδια, οδηγίες για συσκευές κλπ). Ο καθαρισμός σε αυτό το μοντέλο συνήθως γίνεται από κάποιον συνεργάτη του ιδιοκτήτη.</p>	<p>Δ.Εταιρείες διαχείρισης</p> <p>Η ανάγκη της διαχείρισης άφησε περιθώριο για την ανάπτυξη εταιρειών που μπορούν να προσφέρουν αυτή την υπηρεσία. Οι εταιρείες αναλαμβάνουν την επικοινωνία, την υποδοχή και την καθαριότητα και οι ιδιοκτήτες απαλλάσσονται από την όποια υποχρέωση απέναντι στους επισκέπτες τους με κόστος ένα ποσοστό από τα έσοδα του ακινήτου (συνήθως 20%). Σε αυτό το μοντέλο οι ιδιοκτήτες έχουν πολύ περιορισμένο έλεγχο της καταχώρησης και του τρόπου διαχείρισης των ακινήτων τους. Ανάλογα με τις δυνατότητες των ιδιοκτητών υπάρχουν και τα αντίστοιχα μοντέλα διαχείρισης στην βραχυπρόθεσμη μίσθωση. Παρόλα αυτά, η Airbnb προωθεί την διαχείριση από τους ίδιους τους ιδιοκτήτες, καθώς είναι στα πλαίσια της φιλοσοφία της (ζήσε σαν κάτοικος) και γι αυτό βελτιώνει και απλοποιεί την πλατφόρμα της, ενώ παράλληλα παρουσιάζει συνεχώς καινούργια εργαλεία που θα την κάνουν εύχρηστη στον καθένα.</p>

Πίνακας 1:Ανάλυση των μοντέλων διαχείρισης ενός καταλύματος βραχυχρόνιας μίαςθωσης
Πηγή: <https://www.bnbangel.gr>

Η δημιουργία μιας επίπλαστης αυθεντικότητας δεν είναι κάτι καινούργιο για την τουριστική βιομηχανία. Αυτό που όμως είναι καινούργιο, είναι ο τρόπος υλοποίησης της. Πλέον το «σκηνικό» δεν χρειάζεται να φτιαχτεί από την αρχή, δεν χρειάζεται να χτιστούν υπερπολυτελείς μονάδες και νέα οδικά δίκτυα για να καλύψουν τις τουριστικές ανάγκες, αφού πολύ απλά μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο ήδη υπάρχον αστικός ιστός και να εξοικονομηθούν τεράστια χρηματικά ποσά από την κατασκευή νέων υποδομών.

Επιπλέον, ένα ακόμη στοιχείο που εισάγει η συγκεκριμένη εταιρεία είναι η μετατόπιση του τουριστικού ενδιαφέροντος, του βλέμμα του τουρίστα κατά τον MacCanell. Όπως αναφέρεται και σε διαφημιστική καμπάνια της ίδιας εταιρείας, η πλατφόρμα απευθύνεται στον επισκέπτη που δεν θέλει απλά να επισκεφθεί την πόλη, αλλά να τη ζήσει σαν ντόπιος. Με άλλα λόγια αυτό που παρουσιάζεται ως τουριστική ατραξιόν δεν είναι η ιστορία, τα μνημεία ή οι φυσικές ομορφιές ενός τοπίου. Αντιθέτως, η καθημερινότητα της πόλης, η ζωή, οι συνήθειες των ντόπιων γίνονται θέαμα για τους επισκέπτες. Όπως τονίζει ο MacCanell, οτιδήποτε μπορεί να αποτελέσει τουριστική ατραξιόν, αρκεί κάποιος να υποδείξει τη σημασία και τη μοναδικότητα του αντικείμενου, ή αλλιώς κάποιος να στρέψει το βλέμμα του τουρίστα προς τα εκεί. Ακόμα «(...) και η καθόλου αξιοζήλευτη δουλειά, όσων δουλεύουν στους υπονόμους του Παρισιού, μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο του τουριστικού βλέμματος»³⁵. Βασικό χαρακτηριστικό των παραπάνω αποτελεί η φωτογραφία και η άμεση σύνδεση του τουρισμού με αυτή. «Το βλέμμα κατασκευάζεται υλικά από τις εικόνες και τις επιτελέσεις της φωτογραφίας, και αντίστροφα»³⁶. Η διάδοση του διαδικτύου και των μέσων κοινωνικής δικτύωσης σε συνδυασμό με την εύκολη πρόσβαση στο διαδίκτυο και την διαδεδομένη χρήση κινητών τηλεφώνων τύπου smartphone, καθιστούν την ανάδειξη νέων τουριστικών προορισμών πολύ πιο εύκολη ανά πάσα στιγμή. Ανέκαθεν, οι τουρίστες, όπως επεσήμανε ο Sontag, νιώθουν υποχρεωμένοι να τοποθετούν την κάμερα ανάμεσα σε αυτούς και το περιβάλλοντα χώρο³⁷, πόσο μάλλον στην σημερινή εποχή, όπου τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης και η προβολή του «εγώ» μέσα από αυτά, αποτελεί θεμελιώδους σημασίας για το σύγχρονο άνθρωπο. Ειδικότερα, οι εμπειρίες που αποτυπώνουν οι χρήστες στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης προσελκύουν νέους επισκέπτες και διαφημίζουν νέους προορισμούς με ένα πιο άμεσο τρόπο και χωρίς εμφανή σύνδεση με την επίσημη τουριστική βιομηχανία. Ωστόσο, η αποτύπωση του βλέμματος μέσω της φωτογραφίας δεν είναι ούτε αντικειμενική, ούτε αθώα, «αλλά παράγονται μέσα από ασύμμετρες σχέσεις εξουσίας και οφείλουμε να θέσουμε την τουριστική αναπαράσταση σε πολιτικό πλαίσιο, να εξετάσουμε τι περικλείει και τι αποκλείει και να εκθέσουμε τα συμφέροντα που εξυπηρετεί»³⁸. Η προώθηση του καταλύματος και της πλατφόρμας κατ’ επέκταση, αποσυνδέεται από τους συμβατικούς τρόπους διαφημίσεις. Το διαδίκτυο, τα μέσα κοινωνικής δικτύωσης, αλλά και η αυτόματη κριτική που λαμβάνει ο οικοδεσπότης από τον εκάστοτε φιλοξενούμενο, επιτρέπει στην εταιρεία να εξοικονομήσει τεράστια χρηματικά ποσά που θα απαιτούσαν οι αντίστοιχες διαφημιστικές καμπάνιες. Μέσα από την παραπάνω ανάλυση και μέσα από τη ρητορική που αναπτύσσεται, η εταιρεία ενστερνίζεται έννοιες που ουδεμία σχέση έχουν με το ουσιαστικό αντικείμενο της επιχείρησης. Φράσεις όπως, «... Η Airbnb προωθεί την παγκόσμια ειρήνη και τη δημιουργία ενός καλύτερου κόσμου...»³⁹, χρησιμοποιούνται με στόχο να παρουσιάσουν την υπηρεσία ως κάτι πρωτοπόρο και καινοτόμο, που δίνει έμφαση στην ανθρώπινη επαφή και γνωριμία και ξεφεύγει από τα πλαίσια του κλασσικού εμπορίου. Ωστόσο, η πραγματικότητα απέχει παρασάγγας. Πρόκειται για μία εταιρεία- διαμεσολαβητή μεταξύ ιδιώτη-καταναλωτή για την πώληση του τουριστικού προϊόντος, η οποία, συνδέεται άμεσα με φαινόμενα υπερτουρισμού.

³⁵ Urry J., Larsen J. 2011, σελ..10
³⁶ Urry J., Larsen J. 2011, σελ...155
³⁷ Ο.π.
³⁸ Mellinger, 1994, σελ.776, παράθεση: Urry J. 2011, σελ.156
³⁹ www.airbnb.gr

4.2. Η Airbnb μέσα από το φαινόμενο του διακρατικού ξευγενισμού

Η συνεχής διάδοση ιστοσελίδων όπως η Airbnb και τα αυξημένα κέρδη των ιδιοκτητών ακινήτων από την ενοικίαση τους σε τουρίστες έχουν καταστήσει τη βραχυχρόνια μίσθωση ως αποδοτικότερη μορφή εκμετάλλευσης της αστικής γης έναντι της μακροχρόνιας. Ολοένα και περισσότεροι ιδιοκτήτες ακινήτων σε περιοχές που αποτελούν δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς μετατρέπουν τις παλαιότερες κατοικίες σε τουριστικά καταλύματα.

Κάτι τέτοιο έχει ως αποτέλεσμα, τη μείωση των διαθέσιμων ακινήτων προς μακροχρόνια μίσθωση, αλλά και την αύξηση των ενοικίων για μακροχρόνια μίσθωση λόγω μειωμένης προσφοράς. Άμεση συνέπεια είναι η εκδίωξη των παλαιότερων κατοίκων και η σταδιακή μετατροπή πόλεων και οικισμών, σε τουριστικά θέρετρα.

Μελετητές του αστικού χώρου υποστηρίζουν ότι η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων με κύριο εκφραστή τη πλατφόρμα της Airbnb προωθούν το φαινόμενο του ξευγενισμού και της βίαιης μετακίνησης πληθυσμού. «Ο όρος *ξευγενισμός (gentrification)* αναφέρθηκε για πρώτη φορά το 1964 από την κοινωνιολόγο, Ruth Glass, σε μια απόπειρα να περιγράψει τις διαδικασίες κοινωνικού εκτοπισμού, ως αποτέλεσμα των αστικών αναπλάσεων, όπως αυτές που έλαβαν χώρα στην εργατική συνοικία Islington στο Λονδίνο»⁴⁰. Σύμφωνα με τον μαρξιστή πολεοδόμο N.Smith, «*όρος gentrification αποδίδει τη διαδικασία κατά την οποία οι γειτονίες της εργατικής τάξης αναμορφώνονται από νέους μεσοαστούς αγοραστές κατοικιών, από τους ιδιοκτήτες γης και κατοικίας και από τους εκφραστές του κατασκευαστικού κεφαλαίου*»⁴¹.

Βασικό σημείο εκκίνησης της παραπάνω συσχέτισης είναι η παρατήρηση μιας ξαφνικής εκτόξευσης ενοικίων μέσω μιας νέας αποδοτικότερης μορφής εκμετάλλευσης της γης, και η εν τέλει εκδίωξη όσων δεν μπορούν

- να ανταποκριθούν στα νέα οικονομικά δεδομένα, στοιχεία που αναφέρει και N. Smith στον ορισμό του φαινομένου.
- Βασική συνθήκη για την εμφάνιση του ξευγενιστικού φαινομένου είναι η δυνατότητα επίτευξης rent gap. Σύμφωνα με τον N. Smith, ως rent gap-χάσμα προσόδου ορίζεται, η διαφορά ανάμεσα στην πραγματική πρόσοδο και στην εν δυνάμει πρόσοδο, που μπορεί να αποφέρει η αξιοποίηση γης και ακινήτων⁴².
- Στην περίπτωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, η δυνατότητα επίτευξης rent gap δίνεται υπό τις εξής συνθήκες:
- Α. από το κατά πόσο μια πόλη αποτελεί δημοφιλή τουριστικό προορισμό, ώστε να υπάρχει η ανάλογη τουριστική ζήτηση που θα δελεάσει τον ιδιοκτήτη να μετατρέψει την ιδιοκτησία του σε τουριστικό κατάλυμα,
- Β. από την ύπαρξη διαδικτυακών ιστοσελίδων που προσφέρουν διαδικτυακό χώρο για την άμεση επικοινωνία επισκέπτη-οικοδεσπότη,
- Γ. από τη δυνατότητα εκδίωξης των μόνιμων κατοίκων με μη ανανέωση του συμβολαίου ή και με πιο επιθετικές μεθόδους,
- Δ. από τη δυνατότητα μετατροπής της ιδιοκτησίας σε τουριστικό κατάλυμα με ελάχιστο έως και μηδαμινό κεφάλαιο ως επένδυση από πλευράς ιδιοκτήτη.
- Οι παραπάνω συνθήκες θέτουν ορισμένες θεμελιώδεις διαφορές από το φαινόμενο του ξευγενισμού, έτσι όπως το όρισε ο N. Smith το 1996⁴³, οι οποίες και επισημαίνονται στο άρθρο των D. Wachsmuth και A. Weisler, Airbnb and the Rent Gap: Gentrification Through the sharing economy. Η θεμελιώδης διαφορά παρατηρείται στην αλλαγή κλίμακας του φαινομένου. Ειδικότερα, ο Smith και οι λοιποί ερευνητές, μελετούσαν τη μετατροπή παλιών εργατικών συνοικιών μιας μητρόπολης σε νέες γειτονίες της αστικής τάξης, μέσα από μια διαδικασία απαξίωσης του

•

οικιστικού ιστού και μιας μετέπειτα αξιοποίησής του. Κάτοικοι μεσαίων και ανώτερων οικονομικά στρωμάτων της ίδιας πόλης έρχονται να στελεχώσουν αυτές τις νέες αναμορφωμένες γειτονιές. Η επιλογή της περιοχής, η εμφάνιση του φαινομένου αλλά και η ολοκλήρωσή του επαφίενται αποκλειστικά σε παράγοντες γεωγραφικά περιορισμένους στα όρια της μητρόπολης.

Ωστόσο, στην περίπτωση της Airbnb, η ευκαιρία αποδοτικότερης εκμετάλλευσης της γης παρουσιάζεται από τις επιταγές μιας παγκόσμιας τουριστικής αγοράς και δεν θα μπορούσε να στηριχτεί από την τοπική ή εθνική αγορά. "*Η υπηρεσία προσφέρει την ευκαιρία στην τοπική αγορά να εκμεταλλευτεί την υπερ-τοπική ζήτηση*"⁴⁴.

Σύμφωνα με τον Butler T.⁴⁵, χρειάζεται να αποσυνδέσουμε την έννοια του ξευγενισμού από την αποβιομηχανοποίηση περιοχών και τη μετακίνηση της εργατικής τάξης ως συνέπειες του φαινομένου και να εστιάσουμε σε μία παγκόσμιας κλίμακας αλλαγή με χαρακτηριστικά τις διεθνείς ροές κεφαλαίου και ανθρώπων και με αποτέλεσμα την αστική ανάπτυξη σε τοπικό επίπεδο.

Αναλυτικότερα, ο ξευγενισμός αστικών περιοχών του 20ου αιώνα μετασχηματίζεται στον λεγόμενο διακρατικό ξευγενισμό (transantional gentrification). Ένα φαινόμενο «*που συνδέει την επένδυση κεφαλαίων στο οικιστικό περιβάλλον μιας πόλης, ώστε να ικανοποιηθεί η ζήτηση για κατοικία που προέρχεται από τη διεθνή και όχι τοπική κοινότητα*»⁴⁶. Πρόκειται για την παγκοσμιοποιημένη θεώρηση του ξευγενισμού των εργατικών συνοικιών του 20ου αιώνα.

Ως «*διακρατικό ξευγενισμό αναγνωρίζουμε τη διαδικασία που συνδέει τα ταξίδια αναψυχής και χαλάρωσης μακριά από το εργασιακό περιβάλλον με επενδύσεις σε απομακρυσμένες χωρικά περιοχές, όπου η τοπική αγορά δεν θα μπορούσε να δημιουργήσει*»⁴⁷.

Σε αυτό το πλαίσιο, τοποθετείται και η λειτουργία της Airbnb, η οποία προσφέρει τις υπηρεσίες της για να εκπληρωθεί η παραπάνω ζήτηση

- κατοικίας σε δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς με την ανάλογη προσφορά σε καταλύματα.
- Ωστόσο, ακόμα και με δεδομένη την προαναφερθείσα ζήτηση, η εταιρεία της Airbnb και οι ανάλογες πλατφόρμες δεν θα μπορούσαν να λειτουργήσουν χωρίς την ύπαρξη και τη διαδεδομένη χρήση του διαδικτύου. Για αυτό το λόγο, οι Wachmuth και Weisler αναφέρουν ότι το rent gap που δημιουργεί η διαδεδομένη λειτουργία της Airbnb είναι εν μέρει τεχνολογικό επίτευγμα. Το διαδίκτυο προσφέρει το «χώρο» για την επαφή επισκέπτη-οικοδεσπότη σε παγκόσμια κλίμακα.
- Ο συνδυασμός της άρσης των γεωγραφικών περιορισμών για την κίνηση κεφαλαίων και ανθρώπων προς διευκόλυνση των οικονομικών συναλλαγών, σε συνδυασμό με την απλούστευση της επικοινωνίας μέσω του διαδικτύου είναι ικανά και αναγκαία στοιχεία για τη δυνατότητα δημιουργίας rent gap, βασικού στοιχείου του ξευγενιστικού φαινομένου, Ταυτόχρονα συνιστούν θεμελιώδεις διαφορές από το φαινόμενο αναμόρφωσης των εργατικών συνοικιών τον 20ο αιώνα.
- Συνεχίζοντας τη συσχέτιση των δύο φαινομένων, η απαιτούμενη απαξίωση του οικιστικού περιβάλλοντος λόγω παλαιότητας και πολιτικών αποφάσεων με την ανάλογη πτώση ενοικίου και αντικειμενικών αξιών δεν παρατηρείται στις πόλεις όπου εμφανίζεται διαδεδομένη χρήση του Airbnb⁴⁸. Η παραπάνω διαδικασία εμφανίζεται ως θεμελιώδης στην περίπτωση των παλαιότερων παραδειγμάτων ξευγενισμού, αφού η συγκεκριμένη υποτίμηση δίνει την δυνατότητα κέρδους από τη μετέπειτα αξιοποίηση. Κάτι τέτοιο θα ήταν αποτρεπτικό για την περίπτωση που εξετάζουμε, καθώς οι πόλεις στις οποίες αναφερόμαστε αποτελούν δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς και η απαξίωση του αστικού περιβάλλοντος (κτισμένου περιβάλλοντος και ατμόσφαιρας) θα σήμαινε και ταυτόχρονη υποβάθμιση της τουριστικής απήχησης.
- Επιπρόσθετα, στο φαινόμενο του ξευγενισμού στα τέλη 20ου αιώνα, ήταν απαραίτητη η επένδυση σημαντικών κεφαλαίων για την
-

⁴⁰Ντούρα Μαγδαληνή, Παπαδάκη-Μαραγκού Ήρα, 2013, σελ.11

⁴¹Smith N. 1996,, σελ. 139

⁴²Ο.π.

⁴³Ο.π.

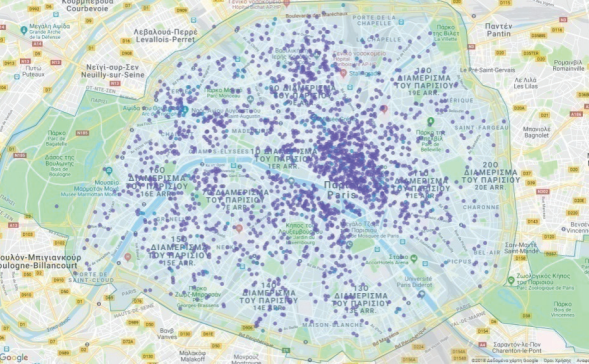
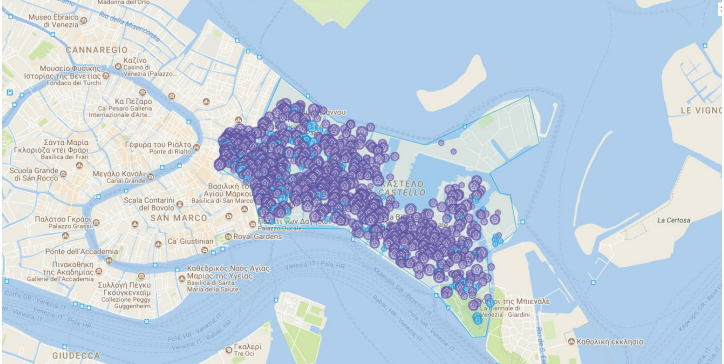
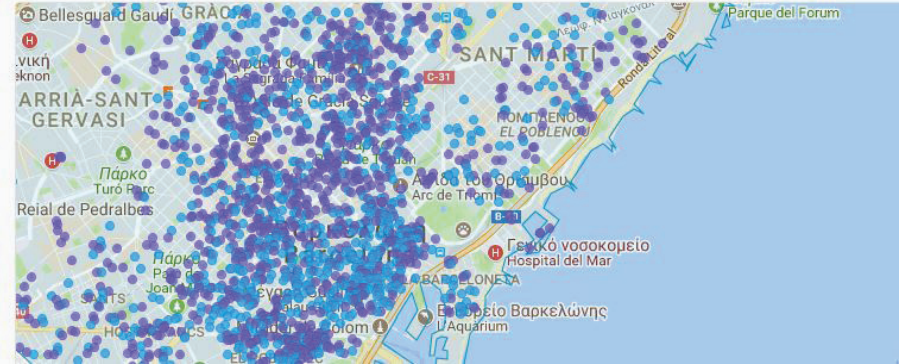
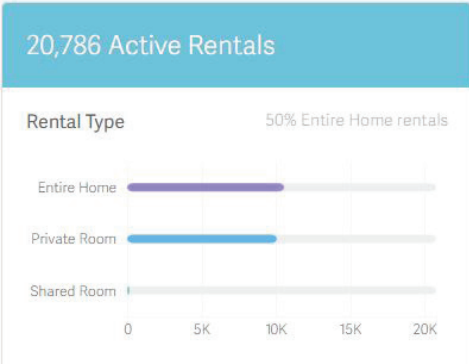
⁴⁴Wachsmuth and Weisler, 2018, σελ.9

⁴⁵Butler T. 2007, παράθεση: Wachmuth &T. Sigler , 2015, σελ. 2

⁴⁶Wachmuth &T. Sigler , 2015, σελ. 2

⁴⁷Wachmuth &T. Sigler , 2015, σελ.3

5. Στρατηγικές Διαχείρισης των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων στον ευρωπαϊκό Νότο



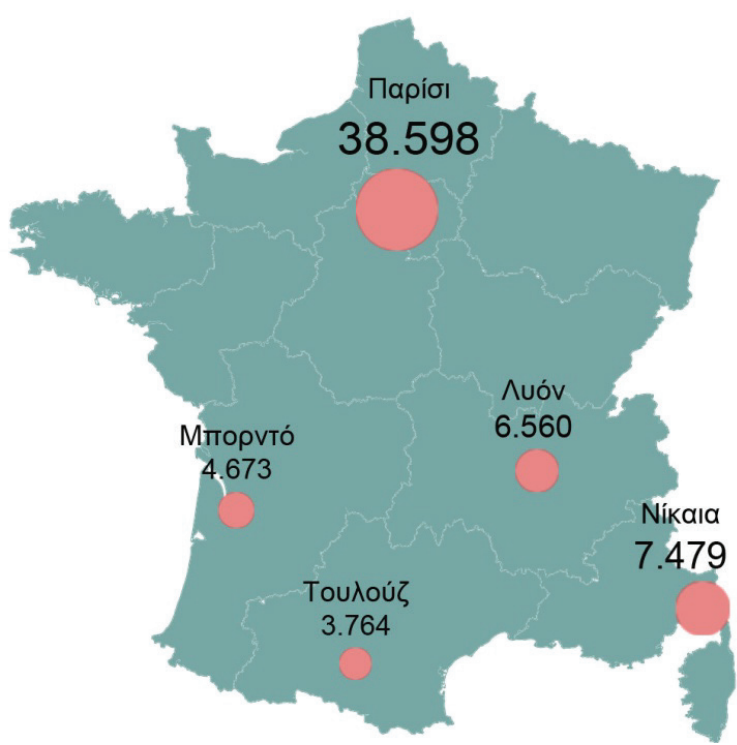
5.1. Παρουσίαση στρατηγικών διαχείρισης και περιοριστικών μέτρων

Η λειτουργία των ιστοσελίδων βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι ιδιαίτερα διαδεδομένη στις πόλεις με τουριστικό ενδιαφέρον και ειδικότερα σε ευρωπαϊκές πόλεις. Σύμφωνα με την Airbnb, το 2014, η Ευρώπη κατέλαβε την πρώτη θέση στις βραχυχρόνιες μισθώσεις, όσον αφορά τη συγκεκριμένη εταιρία, με ποσοστό 50% στο σύνολο των κρατήσεων της πλατφόρμας. . Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η αυξημένη λειτουργία αντίστοιχων ιστοσελίδων και έχει επιφέρει πολλά προβλήματα στη διαχείριση του τουρισμού από τα αστικά κέντρα.

Ειδικότερα:

- 1.Πρώθηση του φαινομένου του υπερτουρισμού
- 2.Αύξηση των ενοικίων για μακροχρόνια μίσθωση στα τουριστικά κέντρα.
- 3.Εκδίωξη του μόνιμου πληθυσμού λόγω αυξημένων ενοικίων και έλλειψης διαθέσιμων καταλυμάτων
- 4.Βίαιη μεταλλαγή των χρήσεων γης προς όφελος του τουρισμού και σε βάρος της κατοικίας.
- 5.Διάλυση της έννοιας της γειτονιάς και των κοινωνικών δικτύων.
- 6.Μετατροπή κατοικημένων περιοχών σε τουριστικά «γκέτο».
- 7.Δημιουργία αθέμιτου ανταγωνισμού με τα επαγγελματικά τουριστικά καταλύματα.

Σε αυτό το κεφάλαιο, θα εξετάσουμε τα μέτρα που έχουν λάβει κρατικοί και δημοτικοί φορείς στις χώρες του ευρωπαϊκού Νότου με στόχο τον έλεγχο και τον περιορισμό των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Οι χώρες που θα μας απασχολήσουν τοποθετούνται γύρω από τη Μεσόγειο (Γαλλία, Ιταλία, Ισπανία). Η επιλογή των χωρών έγινε αρχικά βάσει γεωγραφικής γειτνίασης με την Ελλάδα, καθώς και βάσει των κοινών χαρακτηριστικών που εμφανίζουν Ιταλία, Ισπανία και Ελλάδα σε επίπεδο πολιτισμικών, κοινωνικών και οικονομικών χαρακτηριστικών. Η επιλογή της Γαλλίας βασίστηκε στο ενδιαφέρον που παρουσιάζουν τα προτεινόμενα κρατικά μέτρα, καθώς και ότι αποτελεί τη χώρα με έναν από τους μεγαλύτερους αριθμούς καταχωρήσεων ακινήτων στην Airbnb.



Χάρτης 1: Οι πόλεις με τις περισσότερες καταχωρήσεις στην Airbnb
Πηγή: www.airdna.co
*Οι αριθμοί αναφέρονται σε ενεργές καταχωρήσεις καταλυμάτων στην ιστοσελίδα της Airbnb

χώρο κατοικίας. Για αυτό το λόγο, απαιτείται προσωρινή αλλαγή χρήσης σε τουριστικό κατάλυμα, αίρεται το χρονικό όριο των 120 ημερών ετησίως, ενώ αν το ακίνητο είναι πάνω από 60m² , ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να αγοράσει ένα ακίνητο ίδιας επιφάνειας, στο ίδιο διοικητικό διαμέρισμα που θα προορίζεται αποκλειστικά για κατοικίας, ως αποζημίωση στην τοπική κοινότητα.

ΓΑΛΛΙΑ^{53,54}

Η Γαλλία αποτελεί τη δεύτερη μεγαλύτερη αγορά παγκοσμίως για την Airbnb με πάνω από 485.000 καταχωρήσεις σε πάνω από 25 πόλεις. Το Παρίσι κατατάσσεται στην πρώτη θέση στον κόσμο με 38.598 καταχωρήσεις, μόνο στο ιστορικό κέντρο. Ενδεικτικά, αναφέρουμε ότι το καλοκαίρι 2014, η περιοχή Marais του Παρισιού με μόνιμο πληθυσμό 64.795, δέχθηκε 66.320 επισκέπτες Airbnb .

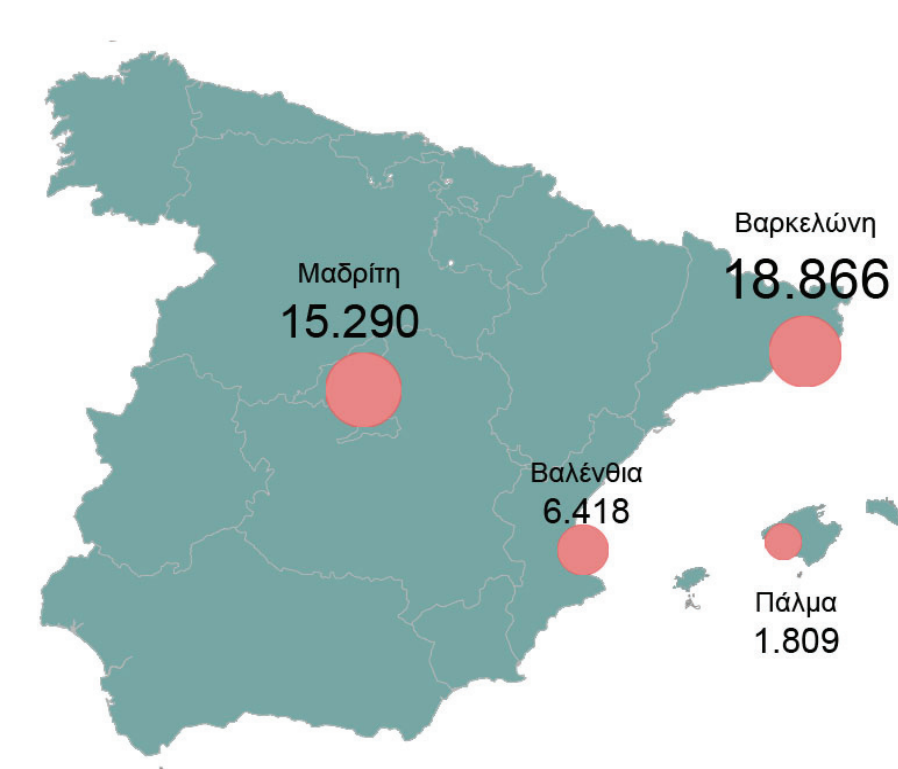
Η πρώτη γαλλική πόλη που κλήθηκε να αντιμετωπίσει τις επιπτώσεις από τη διάδοση των βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι το Παρίσι. Αποτελεί έναν δημοφιλή τουριστικό προορισμό και για την εταιρία της Airbnb, ειδικότερα, μία από τις μεγαλύτερες αγορές παγκοσμίως. Στον παραπάνω χάρτη, αποτυπώνονται τα βραχυχρόνια μισθώματα μόνο στην πλατφόρμα της Airbnb. Σε αυτά, προστίθενται τα βραχυχρόνια μισθώματα από άλλες ιστοσελίδες, καθώς και τα επίσημα τουριστικά καταλύματα. Αντιλαμβανόμαστε ότι η πιθανότητα τουριστικού κορεσμού είναι πολύ μεγάλη με σημαντικές επιπτώσεις κυρίως στην αγορά ακινήτων. Σε μία προσπάθεια ελέγχου του φαινομένου, το Νοέμβριο του 2017, οι δημοτικές αρχές του Παρισιού ανακοίνωσαν τα πρώτα περιοριστικά μέτρα χρήσης της πλατφόρμας για το κέντρο της πόλης (στο 1ο ,2ο ,3ο και 4ο διαμερίσματα –arrondissements). Ειδικότερα, απαιτείται εγγραφή στο δημοτικό μητρώο της πόλης και απόκτηση αριθμού αδείας, η οποία και να αναγράφεται στην καταχώρηση της εκάστοτε ηλεκτρονικής πλατφόρμας. Ανώτατο χρονικό διάστημα βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι οι 120 μέρες ετησίως, ενώ μετά το πέρας του ορίου, απαιτείται αλλαγή χρήσης.

Ενδιαφέρον στοιχείο είναι ο διαχωρισμός που πραγματοποιείται ανάμεσα στην πρώτη και δεύτερη κατοικία και στα μέτρα που αφορούν τη βραχυχρόνια μίσθωση τους. Πιο συγκεκριμένα, τα μέτρα που προαναφέρθηκαν αφορούν ακίνητα δηλωθέντα, ως πρώτη κατοικία. Τα ακίνητα, δηλωθέντα ως δεύτερη κατοικία υπάγονται σε διαφορετικό καθεστώς, καθώς εφόσον ο ιδιοκτήτης δεν διαμένει στο ακίνητο, στερεί από την τοπική κοινότητα έναν

⁵³http://www.berger-avocats.com/airbnb-a-lyon---la-reglementation-se-durcit--_ad107.html
⁵⁴<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2048>
⁵⁵www.completefrance.com
⁵⁶Slee T. 2017, σελ.37
⁵⁷Using Airbnb if you’re a French property owner, Jonshon R., 10/4/2018, www.completefrance.com

Η άρση του χρονικού ορίου αλλά και η υποχρεωτική αλλαγή χρήσης για τη δεύτερη κατοικία υποχρεώνει τον ιδιοκτήτη να το μετατρέψει σε επαγγελματικό τουριστικό κατάλυμα, μέτρο καθόλα λογικό και ρεαλιστικό , αφού ο ιδιοκτήτης δεν διαμένει σε αυτό και η εκμετάλλευση του ακινήτου είναι αποκλειστικά εμπορική. Τέλος, από 1/1/2019, εφαρμόζεται ο νόμος της 28ης Δεκεμβρίου 2017, δηλαδή, η εισαγωγή φόρου (taxe de sejour) στις κρατήσεις μέσω ηλεκτρονικών ιστοσελίδων ανά άτομο και ανά ημέρα. Τον φόρο επιβαρύνεται ο ιδιοκτήτης και το ποσό του φόρου καθορίζεται από τις δημοτικές αρχές και βάσει του είδους του καταλύματος (ξενοδοχείο, ξενώνας, ενοικιαζόμενα δωμάτια, βραχυχρόνια μίσθωση και άλλα). Ο παραπάνω νόμος αφορά το σύνολο της χώρας, ενώ τα προαναφερθέντα μέτρα αφορούν την πόλη του Παρισιού. Ωστόσο, ολοένα και περισσότερες πόλεις όπως Bordeaux, Nice, Lyon, Toulouse πόλεις εισάγουν ανάλογους περιορισμοί.

ΙΣΠΑΝΙΑ

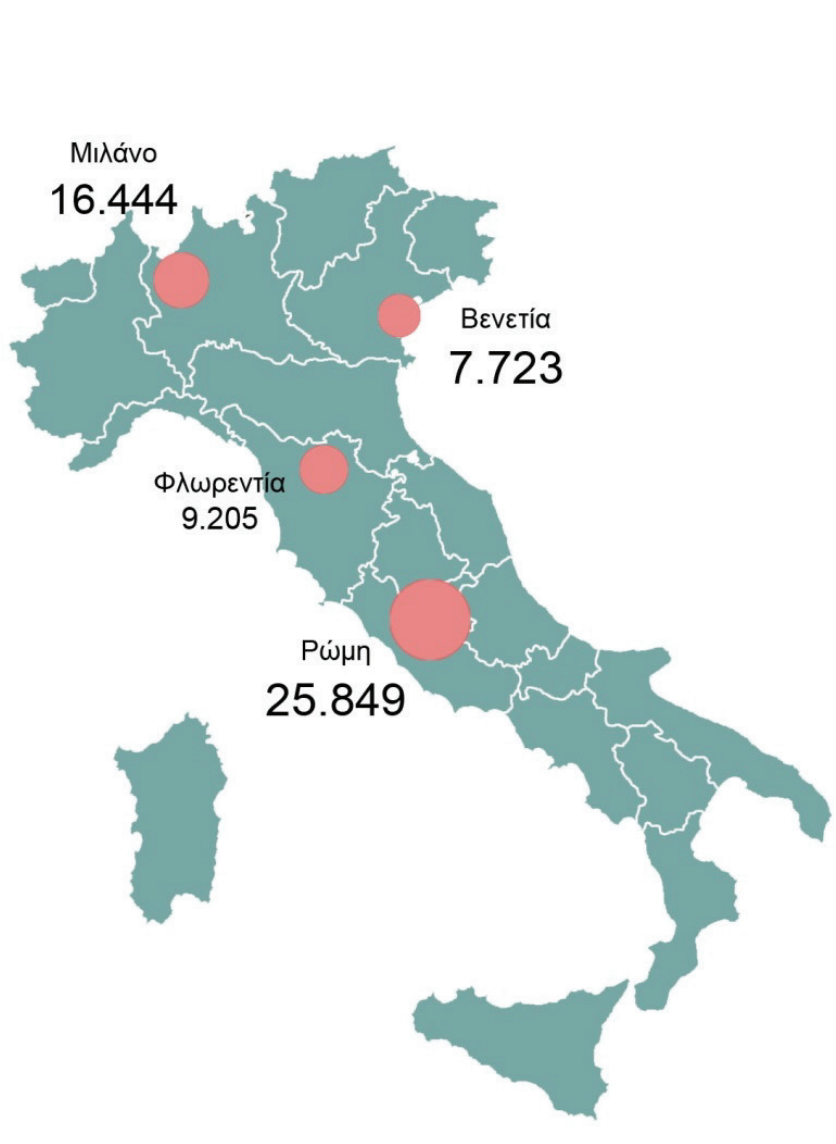


Χάρτης 2: Οι πόλεις με τις περισσότερες καταχωρήσεις στην Airbnb
Πηγή: www.airdna.co
*Οι αριθμοί αναφέρονται σε ενεργές καταχωρήσεις καταλυμάτων στην ιστοσελίδα της Airbnb

Η Ισπανία αποτελεί πρωτοπόρο χώρα για τα μέτρα που έχει θεσπίσει ενάντια στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων. Ωστόσο, θα πρέπει να επισημανθεί ότι οι πόλεις της Ισπανίας αντιμετωπίζουν ποιοτικά και λειτουργικά προβλήματα λόγω του γενικότερου τουριστικού κορεσμού. Σε αυτό το πλαίσιο, η επιβολή μέτρων για τον περιορισμό των βραχυχρόνιων μισθώσεων αποτελεί επιτακτική ανάγκη. Το 2015, η πόλη της Βαρκελώνης, με δήμαρχο την Ada Calau, εισάγει το πρώτο μέτρο ελέγχου των βραχυχρόνιων μισθώσεων, δηλαδή την υποχρεωτική αδειοδότηση από τις δημοτικές αρχές με την ταυτόχρονη καταβολή παράβολου. Από τότε, ακολούθησε μια σειρά μέτρων που είχαν ως στόχο την καταγραφή των καταλυμάτων που διατίθενται στις βραχυχρόνιες μισθώσεις, τον περιορισμό τους και την επιπρόσθετη φορολόγηση των ιδιοκτητών. Σημαντικότερα από αυτά είναι το χρονικό όριο των 90 ημερών και η επιβολή δημοτικού φόρου. Μαδρίτη, Βαλένθια, Σεβίλλη, Πάλμα ντε Μαγιόρκα ακολούθησαν το παράδειγμα της Βαρκελώνης. Σε ορισμένες πόλεις της Ισπανίας, έχουν εφαρμοστεί ή θα εφαρμοστούν επιπλέον μέτρα για τον έλεγχο των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Ειδικότερα, στη Μαδρίτη, το Μάρτιο του 2018, το δημοτικό συμβούλιο ανακοίνωσε νέα μέτρα για τις 4 περιοχές βασικές του κέντρου⁵⁸. Τα περισσότερα από αυτά συνάδουν με τα όσα αναφέρθηκαν παραπάνω. Ωστόσο, στην καρδιά του ιστορικού κέντρου εφαρμόζεται νέος κανονισμός, σύμφωνα με τον οποίο, τα διαμερίσματα που προορίζονται για τουρίστες οφείλουν να έχουν ξεχωριστή είσοδο για τους τουρίστες και για τους μόνιμους κατοίκους. Λόγω του δομικού ιστού της πόλης, ένας τέτοιος κανονισμός ουσιαστικά αποκλείει το 90% των βραχυχρόνιων μισθωμάτων (βρες το άρθρο). Επιπλέον, στα κτίρια όπου υπάρχουν περισσότεροι ιδιοκτήτες, η συνέλευση των ιδιοκτητών (comunidades de propietarios) μπορεί με συλλογικές διαδικασίες να απαγορεύσει την ενοικίαση διαμερισμάτων σε τουρίστες⁵⁹.

Επιπρόσθετα, στην Palma de Majorca, οι δημοτικές αρχές απαγόρευσαν την ενοικίαση διαμερισμάτων σε τουρίστες σε κτίρια που διαμένουν μόνιμοι κάτοικοι. Η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων επιτρέπεται μόνο στην περίπτωση μονοκατοικίας.

⁵⁸Madrid prepares to ban almost all Airbnb-style rentals, Govan F., 11/5/2018, www.thelocal.es
⁵⁹Madrid buildings may soon ban informal vacations rentals, Sanchez E. 28/6/2017, www.elpais.com



Η Ιταλία είναι η μόνη χώρα, από αυτές που μελετώνται, όπου τα μέτρα ενάντια στις βραχυχρόνιες μισθώσεις εφαρμόζονται καθολικά σε όλη τη χώρα και όχι ανάλογα την πόλη. Πιο συγκεκριμένα, τον Οκτώβριο του 2017, η ιταλική κυβέρνηση ψηφίζει το νόμο για τη φορολόγηση και τη νέα νομοθεσία των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Η νέα νομοθεσία⁶⁰ επιβάλλει ανώτατο χρονικό όριο τις 30 μέρες ετησίως. Επίσης, τα εισοδήματα από βραχυχρόνιες μισθώσεις μπορούν να φορολογηθούν με ποσοστό 21%, αντί να υπαχθούν στην κλίμακα 23%-43% που υπάρχει για το ετήσιο ατομικό εισόδημα και ημερομηνία έναρξης της ισχύς του νόμου ορίζεται η 1η Ιουνίου 2017. Το μέτρο στοχεύει στην καταπολέμηση των παραπάνω καταλυμάτων, καθώς μέσω της φοροελάφρυνσης δίνει κίνητρο στους ιδιοκτήτες να δηλώσουν τα εισοδήματά τους από βραχυχρόνια μίσθωση. Παράδειγμα: Ένας τουρίστας κάνει κράτηση μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας (π.χ. Airbnb) για 2 μέρες, ένα δωμάτιο που κοστίζει 50,00€/διανυκτέρευση. Το κόστος είναι 100,00€. Η Airbnb αποδίδει 21,00€ στο ιταλικό κράτος και 79,00 στον ιδιοκτήτη. Ωστόσο, η Airbnb κρατά ως προμήθεια 20% από το αρχικό ενοίκιο, δηλαδή 20,00€. Άρα, ο ιδιοκτήτης/ διαχειριστής του καταλύματος έχει κέρδος 59,00€.

Χάρτης 3: Οι πόλεις με τις περισσότερες καταχωρήσεις στην Airbnb
Πηγή: www.airdna.co
**Οι αριθμοί αναφέρονται σε ενεργές καταχωρήσεις καταλυμάτων στην ιστοσελίδα της Airbnb*

⁶⁰Locazion iBrevi: la disciplina fiscal e la nuove regole per gli intermediary, Agenzia delle Entrate, Ottobre 2017

5.2. Συγκριτική Ανάλυση

Οι δημοτικές και κρατικές αρχές των πόλεων προσπαθούν να συγκρατήσουν την ανεξέλεγκτη τουριστικοποίηση των περιοχών τους. Τα μέτρα που λαμβάνονται στοχεύουν κυρίως στην επίσημη καταγραφή των καταλυμάτων, καθώς μέσω της βραχυχρόνιας μίσθωσης και των αντίστοιχων ηλεκτρονικών ιστοσελίδων, οποιοσδήποτε, οπουδήποτε και ανά πάσα στιγμή μπορεί να μετατρέψει την κατοικία του σε τουριστικό κατάλυμα. Για αυτό το λόγο, η υποχρεωτική καταγραφή σε μητρώο και η απόκτηση αντίστοιχης αδειας είναι το πρώτο μέτρο που εφαρμόζεται. Με αυτόν τον τρόπο, οι υπεύθυνες αρχές επιτυγχάνουν:

- 1.έλεγχο της ποσότητας των τουριστικών καταλυμάτων. Έχοντας ποσοτικοποιήσει το πρόβλημα, υπάρχουν τα απαραίτητα δεδομένα για τη χάραξη στρατηγικών διαχείρισης του προβλήματος.
- 2.μείωση της ποσότητας των βραχυχρόνιων μισθωμάτων σε περίπτωση υπερβολικά μεγάλου αριθμού με τη μη χορήγηση αδειών (π.χ. το παράδειγμα της Βαρκελώνης: αναστολή χορήγησης αδειών από το δήμο για τουλάχιστον ένα χρόνο),
- 3.έλεγχος της ποιότητας των τουριστικών καταλυμάτων με την εισαγωγή απαραίτητων κριτηρίων για την απόκτηση αδειάς (τήρηση κανόνων υγειονομικού, πυρασφάλειας κ.τ.λ.)
- 4.καταγραφή και φορολόγηση των αποκτηθέντων εισοδημάτων από βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Όλα τα παραπάνω απαιτούν τη συνεργασία των ηλεκτρονικών ιστοσελίδων για την παροχή των απαραίτητων στοιχείων στις αρμόδιες αρχές, αλλά και

- την διαγραφή των καταχωρήσεων που δεν έχουν την απαραίτητη άδεια.
- Ωστόσο, δεν είναι λίγες φορές που οι αντίστοιχες εταιρείες όπως Airbnb, Homeaway έχουν κατηγορηθεί για μη συνεργασία με τις τοπικές αρχές.
- Ειδικότερα, η Βαρκελώνη⁶¹ και τα Νησιά των Βαλεαρίδων⁶² έχουν ήδη επιβάλλει υπέρογκα χρηματικά πρόστιμα (από 60.000 έως 600.000€) για διαφήμιση παράνομων καταλυμάτων, ενώ την ίδια στρατηγική φαίνεται να ακολουθεί και το Παρίσι⁶³.
- Από την πλευρά τους, οι εταιρείες βραχυχρόνιων μισθώσεων με πρωτοπόρο την Airbnb αντιστέκονται στην οποιαδήποτε επιβολή μέτρων.
- Η βασική διαμάχη έγκειται στο γεγονός ότι οι εταιρείες βραχυχρόνιων μισθώσεων δεν παρέχουν στις εκάστοτε δημοτικές αρχές τα δεδομένα των καταχωρήσεών τους, Μάλιστα, με βάση μία ευρωπαϊκή οδηγία που συμπεριλαμβάνεται στις *Οδηγίες για το Ηλεκτρονικό εμπόριο (e-Commerce directive, June 2000)* και αναφέρεται στην αδυναμία των κρατικών αρχών να επιβάλουν κάποιο κανονισμό στις ηλεκτρονικές ιστοσελίδες, ορισμένες πλατφόρμες (Airbnb, Homeaway υπό την
- οργάνωση του ΕΗΗΑ- European Holiday Home Association), κατέθεσαν αναφορά παραπόνων στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή, για τα μέτρα που έχουν λάβει αρκετές πόλεις σχετικά με τη λειτουργία τους⁶⁴. Μέχρι και σήμερα, δεν έχει βγει κάποια απόφαση σχετικά με την αναφορά.
- Στο παραπάνω πλαίσιο, φαίνεται να έχει κηρυχθεί ένας πόλεμος ανάμεσα στις εταιρείες βραχυχρόνιας μίσθωσης και τις τοπικές αρχές, οι οποίες υποστηρίζουν ότι το μοντέλο τουρισμού που προωθείται από τις συγκεκριμένες πλατφόρμες είναι μη βιώσιμο. Η δήμαρχος της
-

Βαρκελώνης, Ada Calau, δηλώνει ότι «είναι απαράδεκτο να υπάρχουν χιλιάδες διαμερίσματα που λειτουργούν παράνομα χωρίς άδεια, χωρίς να πληρώνουν φόρους και να ενοχλούν τη γειτονιά. Ο τουρισμός είναι ένα θετικό στοιχείο για την πόλη, αλλά είναι δυσανάλογο και έχει άμεσο αντίκτυπο στο δικαίωμα στην στέγαση»⁶⁵. Επιπλέον, η Janet Sanz, υπεύθυνη του συμβουλίου της Βαρκελώνης για τη στέγαση, αναφέρει: «Κανόνας μας είναι η μηδενική ανοχή. Θα κάνουμε τα πάντα για να εγγυηθούμε το δικαίωμα στη στέγη. (...) . Αυτοί οι άνθρωποι (σ.σ. αναφέρεται στις εταιρίες των ηλεκτρονικών ιστοσελίδων) πρέπει να καταλάβουν ότι η Βαρκελώνη υπάρχει για τους κατοίκους της. Προτεραιότητα είναι ένα μέρος για να ζεις.» Συνεχίζοντας την ανάλυση, παρατηρείται ότι ένα δεύτερο μέτρο είναι η εισαγωγή χρονικού περιορισμού στις μέρες που μπορεί ένας ιδιοκτήτης να διαθέσει το ακίνητό του προς βραχυχρόνια μίσθωση, ώστε να αποφευχθεί η αποκλειστικά τουριστική εκμετάλλευσή του. Όπως είδαμε και παραπάνω, το διάστημα αυτό ποικίλλει ανάλογα με το πόσο αυστηρά τα μέτρα για τον περιορισμό των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Η Ιταλία κρίνεται ως η χώρα με το πιο περιορισμένο χρονικό διάστημα, μόλις ενός μήνα. Και σε αυτή την περίπτωση απαιτείται η συνεργασία των εταιρειών, καθώς είναι εκείνες που θα πρέπει μέσω των υπηρεσιών τους να απαγορεύουν την μίσθωση έπειτα το πέρας του χρονικού ορίου. Για παράδειγμα, τον Νοέμβριο του 2017, ο υπεύθυνος της εταιρείας για Γαλλία και Βέλγιο, Emmanuel Marill, ανακοίνωσε την ενσωμάτωση ενός προειδοποιητικού σήματος για τις εναπομείναντες μέρες ενοικίασης κάθε ακινήτου, ενώ έπειτα από το πέρας του ορίου, η καταχώρηση δεν θα είναι πλέον διαθέσιμη⁶⁷. Μέχρι στιγμής, κάτι τέτοιο δεν έχει εφαρμοσθεί . Το τρίτο και τελευταίο στοιχείο που διακρίνεται ως κοινό είναι η φορολόγηση των εισοδημάτων από βραχυχρόνια μίσθωση. Πρόκειται για το πιο άμεσο μέτρο προς την καταπολέμηση του φαινομένου, αφού

-
- το ανύπαρκτο θεσμικό καθεστώς και η απουσία φορολόγησης ήταν τα βασικότερα κίνητρα για τους ιδιοκτήτες, ώστε να ασχοληθούν με τη βραχυχρόνια μίσθωση. Ωστόσο, βάσει των παραπάνω μέτρων αντιμετώπισης, κάτι τέτοιο θα πάψει να ισχύει.
- Αρχικά, σε πολλές χώρες έχει επιβληθεί *φόρος πληρότητας (occupancy tax)* ή *φόρος τουριστικού καταλύματος* ανά άτομο και ανά διανυκτέρευση. Ο φόρος επιβάλλεται από τις δημοτικές αρχές και ποικίλλει ανάλογα την πόλη. Επιβαρύνει τον επισκέπτη και αποδίδεται είτε από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου, είτε από την ίδια την πλατφόρμα στις εκάστοτε δημοτικές αρχές⁶⁸.
- Επιπλέον φορολόγηση προστίθεται και στα αποκτηθέντα από βραχυχρόνιες μισθώσεις εισοδήματα, τα οποία φορολογούνται με αρκετά υψηλούς συντελεστές, γεγονός που ενδεχομένως αναγκάσει τους ιδιοκτήτες να αυξήσουν την τιμή ανά διανυκτέρευση ή ακόμα και να αναθεωρήσουν την ενασχόλησή τους με τη βραχυχρόνια μίσθωση. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η περίπτωση της Ιταλίας, όπου το καθαρό κέρδος του ιδιοκτήτη περιορίζεται σε ποσοστό λιγότερο από 60% των μικτών κερδών.
- Ολοκληρώνοντας, το σύνολο των μέτρων που αναφέρθηκαν, εφαρμόστηκαν την τελευταία 4ετία, όταν ήδη οι πόλεις βίωναν τις συνέπειες από την έντονη τουριστικοποίηση. Κρατικοί και δημοτικοί φορείς προχωρούν σε μία σειρά «πυροσβεστικών» μέτρων. Πρόκειται για μεμονωμένα μέτρα, τα οποία στοχεύουν στην άμβλυνση του προβλήματος, χωρίς όμως να εντάσσονται σε ένα ευρύτερο πλαίσιο στρατηγικής διαχείρισης του τουρισμού. Το ζήτημα της βραχυχρόνιας μίσθωσης εντάσσεται στο ευρύτερο ζήτημα της διαχείρισης του τουρισμού και μέσα σε αυτό πλαίσιο πρέπει να αντιμετωπιστεί.
-

⁶¹Barcelona to fine Airbnb and HomeAway €600,000 each for offering 'illegal' accommodation, Badcock J., 24/11/2016, www.thetelegraph.co.uk

⁶²Spain's Balearic Islands to fine illegal tourist rentals, Edwards S., 8/8/2017, www.reuters.com

⁶³Paris municipality asks court to fine Airbnb over unregistered listings, 14/4/2018, www.reuter.com

⁶⁴Σύμφωνα με στοιχεία της έρευνας *Unfairbnb: How online rental platforms use the EU to defeat cities' affordable housing measures*, Corporate Europe Observatory, May 2018

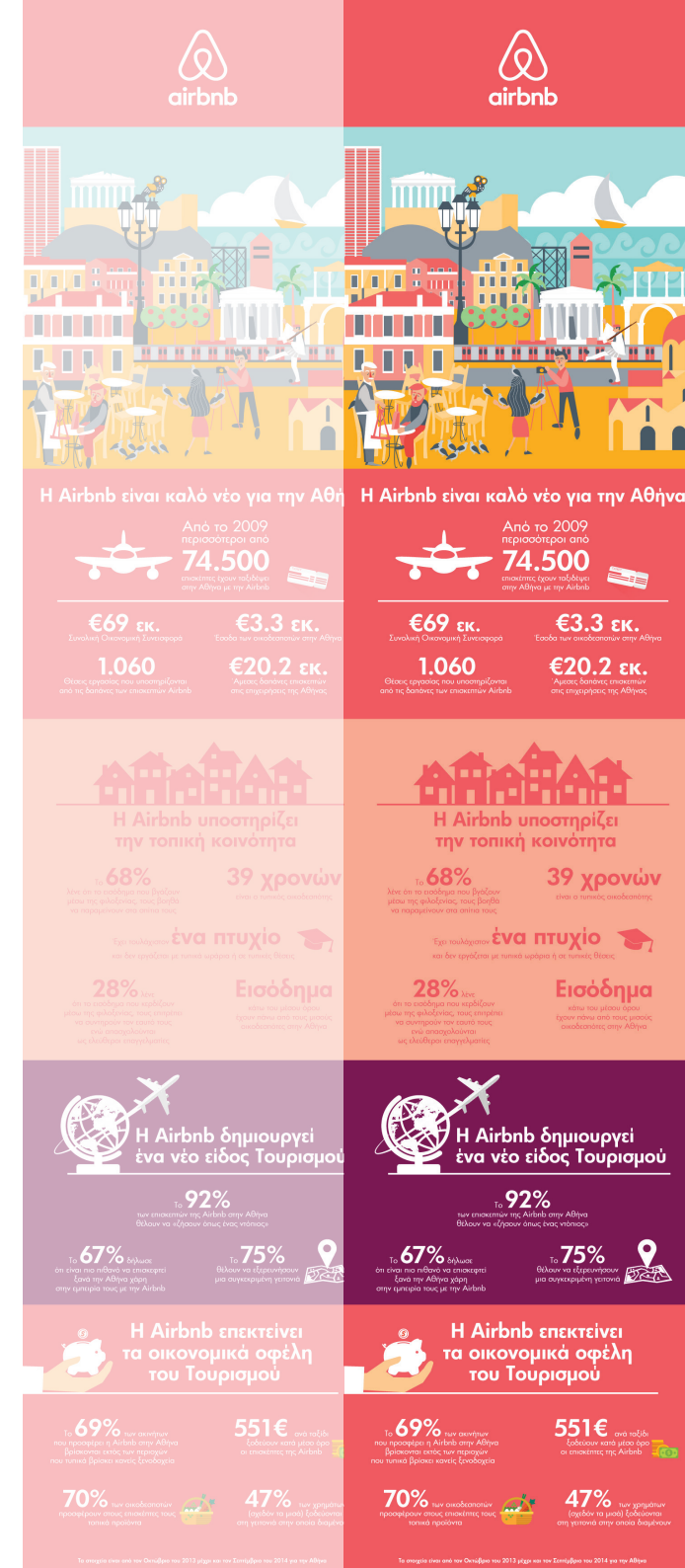
⁶⁵Barcelona cracks down on Airbnb rentals with illegal apartment squads, Burghen St., 2/6/2017, www.theguardian.com

⁶⁶Ο.π.

⁶⁷Strict new rules imposed on Airbnb Rentals in Paris, Coffey H., 14/11/2017, www.independent.co.uk

⁶⁸<https://www.airbnb.gr/help/article/654/what-is-occupancy-tax--do-i-need-to-collect-or-pay-it>

6. Η Airbnb στην Ελλάδα



Στην Ελλάδα, η εταιρεία Airbnb εμφανίστηκε το 2009, ένα χρόνο μετά την επίσημη έναρξη της λειτουργίας της⁶⁹. Βάσει της ιστοσελίδας, η διάδοσή της ξεκίνησε το 2010 με αλματώδη αύξηση τα επόμενα χρόνια. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η περιοχή της Αττικής, όπου το 2010 αριθμούσε μόλις 32 καταχωρήσεις και το 2014 έφτασε τις 1.392⁷⁰. Σύμφωνα με τα συγκεντρωτικά στοιχεία που έδωσε στη δημοσιότητα η εταιρία ως δείγμα της «διαφανούς λειτουργίας»⁷¹της, το 2017, η Ελλάδα δέχθηκε 1.370.000 επισκέπτες από περισσότερες από 150 χώρες, ενώ ο μέσος όρος μηνιαίου εισοδήματος για τους ιδιοκτήτες ήταν 2.900€. Στον παρακάτω πίνακα φαίνονται οι 3 ελληνικές πόλεις με τις περισσότερες καταχωρήσεις και αφίξεις επισκεπτών. Ενδεικτικά, αναφέρουμε ότι το μέσο ετήσιο εισόδημα για τους ιδιοκτήτες ακινήτων στο Παρίσι ήταν 2.600,00€, γεγονός που καθιστά το ετήσιο εισόδημα για τους Έλληνες ιδιοκτήτες, αρκετά ανεβασμένο.

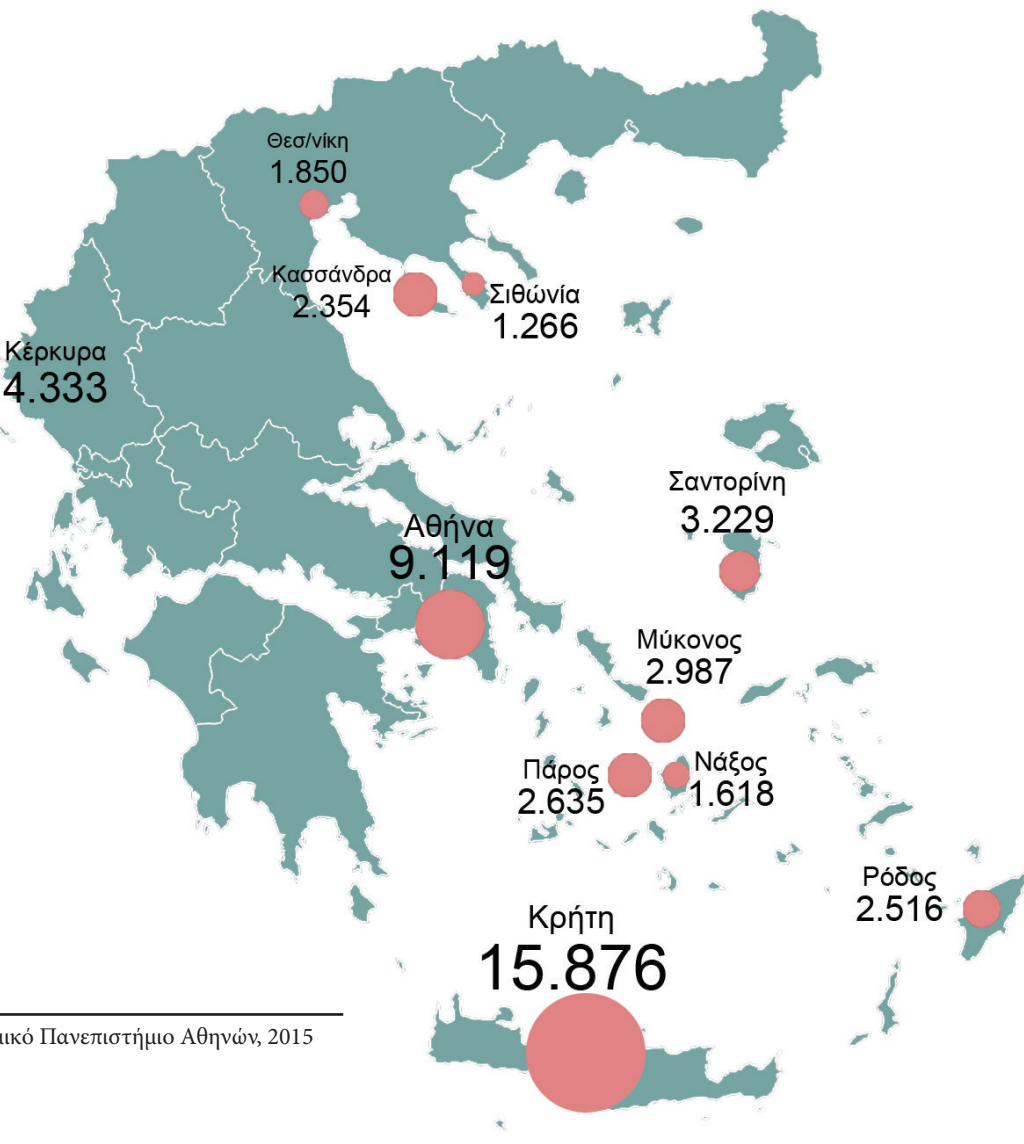
ΕΤΟΣ:2017	ΑΘΗΝΑ	ΘΕΣ/ΝΙΚΗ	ΧΑΝΙΑ
Αφίξεις επισκεπτών	400.000	80.000	60.000
Μέσος όρος διανυκτερεύσεων ανά καταχώρηση	76	71	27
Μέσος όρος εισοδήματος ενός οικοδεσπότη	3.400,00€	2.500,00€	3.500,00€

Πηγή: <https://www.airbnbcitizen.com/data/#/en/athens>

Χάρτης 4: Οι πόλεις με τις περισσότερες καταχωρήσεις στην Airbnb

Πηγή: www.airdna.co

*Οι αριθμοί αναφέρονται σε ενεργές καταχωρήσεις καταλυμάτων στην ιστοσελίδα της Airbnb



Το 2015, η εταιρία σε συνεργασία με το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, πραγματοποίησαν έρευνα για τα οφέλη της ελληνικής οικονομίας από τη λειτουργία της εταιρίας⁷². Σύμφωνα με αυτή, κατά την περίοδο 2013-2014, η Airbnb συνεισέφερε 69εκατ. στο σύνολο της οικονομικής δραστηριότητας, ενώ 68% των οικοδεσποτών δηλώνουν ότι βασίζονται σε αυτά τα έσοδα για την κάλυψη αναγκών. Μερικά ενδιαφέροντα σημεία είναι τα παρακάτω:

- «Οι επισκέπτες της Airbnb διανυκτερεύουν κατά μέσο όρο 3.6 νύχτες και ξοδεύουν κατά τη διάρκεια του ταξιδιού τους 551€. 26% δήλωσε ότι δεν θα επισκεπτόταν ή δεν θα έμενε τόσο πολύ στην Αθήνα χωρίς την Airbnb. 91% των επισκεπτών θα συνιστούσαν το Airbnb κατάλυμα στο οποίο έμειναν στην Αθήνα στους φίλους και στην οικογένειά τους.»
- «Η Airbnb παρέχει τη δυνατότητα στους οικοδεσπότες να ρισκάρουν επαγγελματικά και να κυνηγήσουν τα όνειρά τους. Το 73% των οικοδεσποτών της Airbnb δεν απασχολείται σε τυπικές θέσεις εργασίας, με το 28% να δηλώνουν ότι με το εισόδημα από τη φιλοξενία μπορούν να βοηθηθούν οικονομικά ενώ απασχολούνται ως ελεύθεροι επαγγελματίες.»
- «Οι επισκέπτες ψάχνουν αυθεντικές εμπειρίες. 75% δήλωσε ότι ήθελαν να μείνουν σε μια συγκεκριμένη γειτονιά με το 98% των οικοδεσποτών να προτείνουν τα αγαπημένα μέρη της γειτονιάς τους ή να τους προτείνουν την εξερεύνηση εναλλακτικών γειτονιών. 70% των οικοδεσποτών προσφέρουν στους επισκέπτες τους τοπικά προϊόντα.»
- «Το επιχειρηματικό μοντέλο της Airbnb, έχει σχεδιαστεί για να προωθήσει τον αποτελεσματικό τρόπο χρήσης των υφιστάμενων πόρων, καθώς και ενός περιβαλλοντικά βιώσιμου τρόπου ταξιδιού. Η επιλογή διαμονής σε καταλύματα Airbnb αντί των παραδοσιακών επιλογών διαμονής, έχει υπολογιστεί ότι εξοικονομεί ενέργεια που αντιστοιχεί σε 621 σπίτια ενώ η μείωση χρήσης νερού αντιστοιχεί σε δέκα πισίνες Ολυμπιακών διαστάσεων.»⁷³

Βάσει των δεδομένων που παρουσιάζει η ίδια η εταιρία για τη λειτουργία της στην Ελλάδα, φαίνεται σαν να πρόκειται για μια ιδανική ευκαιρία για τον ελληνικό τουρισμό, αλλά και για τους ιδιοκτήτες ακινήτων που εν μέσω κρίσης ψάχνουν επικερδείς τρόπους να εκμεταλλευτούν τα ακίνητά τους. Ωστόσο, στην παρουσίαση των στατιστικών στοιχείων, η εταιρία παραλείπει να αναφερθεί στον αντίκτυπο που έχει η λειτουργία της στα ενοίκια των μακροχρόνιων μισθωμάτων, στην αγορά ακινήτων και γενικότερα στην καθημερινή ζωή της πόλης. Πιο συγκεκριμένα, το 2015, το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΞΕΕ) παρουσιάζει επίσημη έρευνα για τη λειτουργία και τις επιδράσεις της οικονομίας διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα. Σε αυτή την έρευνα αναφέρεται: «Η συνύπαρξη των τυπικών ξενοδοχειακών καταλυμάτων με τις κατοικίες που προσφέρονται για τουριστική χρήση μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού προκαλεί ζητήματα υποκατάστασης μεταξύ των δύο αυτών ομάδων. Στην περίπτωση αυτή, η οικονομία διαμοιρασμού στερεί έσοδα από το ξενοδοχειακό κλάδο, ενώ δεδομένου ότι δεν υπάρχει κάποιο θεσμικό πλαίσιο που να επιτρέπει τη δήλωση άρα και φορολόγηση αυτής της δραστηριότητας, καταγράφονται απώλειες και σε επίπεδο δημοσίων εσόδων»⁷⁴. Για πρώτη φορά, μετά από 6 χρόνια επίσημης λειτουργίας της Airbnb στην Ελλάδα, διατυπώνονται από επίσημο φορέα, οι κοινωνικές και οικονομικές επιπτώσεις της οικονομίας διαμοιρασμού και ειδικότερα, της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Στις μεν κοινωνικές, αναγνωρίζονται οι «...αρνητικές επιδράσεις σε επίπεδο θέσεων εργασίας, φορολογικών και ασφαλιστικών εσόδων»⁷⁵, καθώς σύμφωνα με την έρευνα, η οικονομία διαμοιρασμού δημιουργεί «μια ομάδα επαγγελματιών που δεν συνεισφέρει αναλογικά στα δημόσια έσοδα, ενώ συγχρόνως δύναται να τα

⁶⁹Νέα Έρευνα: Η κοινότητα της Airbnb συνεισφέρει 69 εκ. ευρώ στην Ελληνική Οικονομία, Airbnb & Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, 2015

⁷⁰<https://www.airdna.co/market-data/app/gr/default/athens/overview>

⁷¹<https://www.airbnbcitizen.com/data/#/en>

^{72,73}Νέα Έρευνα: Η κοινότητα της Airbnb συνεισφέρει 69 εκ. ευρώ στην Ελληνική Οικονομία, Airbnb & Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, 2015

⁷⁴Λειτουργία και επίδραση της Οικονομίας Διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα, Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας, Σεπτέμβριος 2015, σελ.4

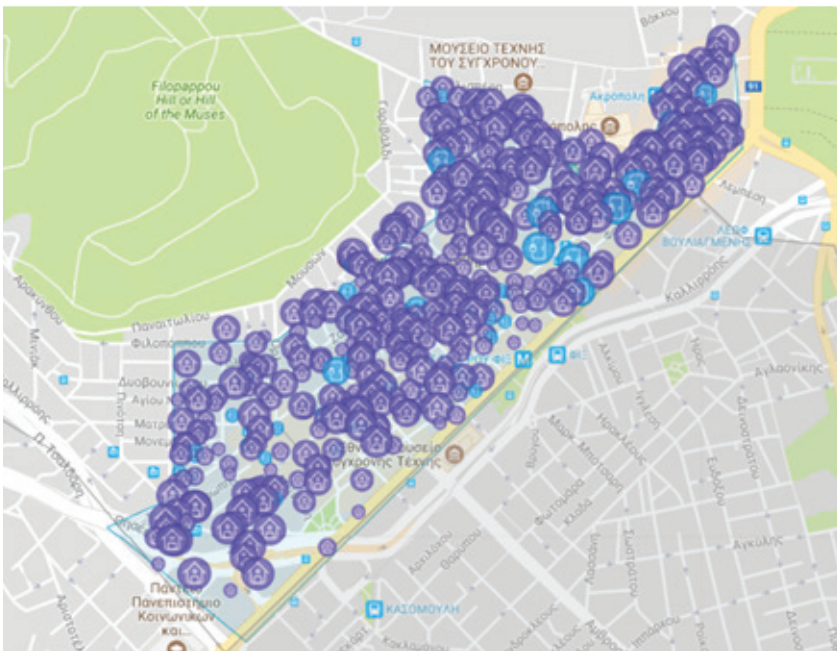
⁷⁵Ο.π. σελ.29

επιβαρύνει περαιτέρω, στην περίπτωση όπου μέρος αυτών των επαγγελματιών δηλώνει χαμηλά εισοδήματα ή τυπικά καταγράφεται ως άνεργο». Παράλληλα, τονίζεται ο κίνδυνος μετάλλαξης της φυσιογνωμίας μιας περιοχής, λόγω της συνεχούς μετατροπής κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα και της γενικότερης εισροής χρήσεων αποκλειστικά σχετικών με τον τουρισμό.

Στις δε οικονομικές, αναγνωρίζεται η απώλεια εσόδων για τον επίσημο τουριστικό κλάδο, καθώς τίθεται το ερώτημα που αποτελεί και βασικό ζήτημα της έρευνας, δηλαδή, «αν και σε ποιο βαθμό οι κατοικίες της οικονομίας διαμοιρασμού λειτουργούν συμπληρωματικά στην «επίσημη» ξενοδοχειακή δυναμική, ενισχύοντας εν τέλει το συνολικό τουριστικό προϊόν σε μια περιοχή, ή την υποκαθιστούν, περιορίζοντας την τουριστική κίνηση στα τυπικά ξενοδοχειακά καταλύματα». Βάσει της συγκεκριμένης έρευνας, η οικονομία διαμοιρασμού υποκαθιστά τα επίσημα τουριστικά καταλύματα σε ποσοστό 70%, ενώ για το έτος 2014, ο ξενοδοχειακός κλάδος είχε χρηματικές απώλειες από € 523 εκ. έως € 554 εκ. , λόγω της λειτουργίας των ιστοσελίδων βραχυχρόνιας μίσθωσης. Επιπλέον, στις οικονομικές επιπτώσεις αναγνωρίζονται, η ανατίμηση των μισθωμάτων λόγω μείωσης των διαθέσιμων καταλυμάτων προς βραχυχρόνια μίσθωση και οι οικονομικές απώλειες από κρατικής πλευράς, καθώς «δεν υπάρχει κάποιο θεσμικό πλαίσιο που να επιτρέπει τη δήλωση άρα και φορολόγηση αυτής της δραστηριότητας, καταγράφοντας απώλειες και σε επίπεδο δημοσίων εσόδων».

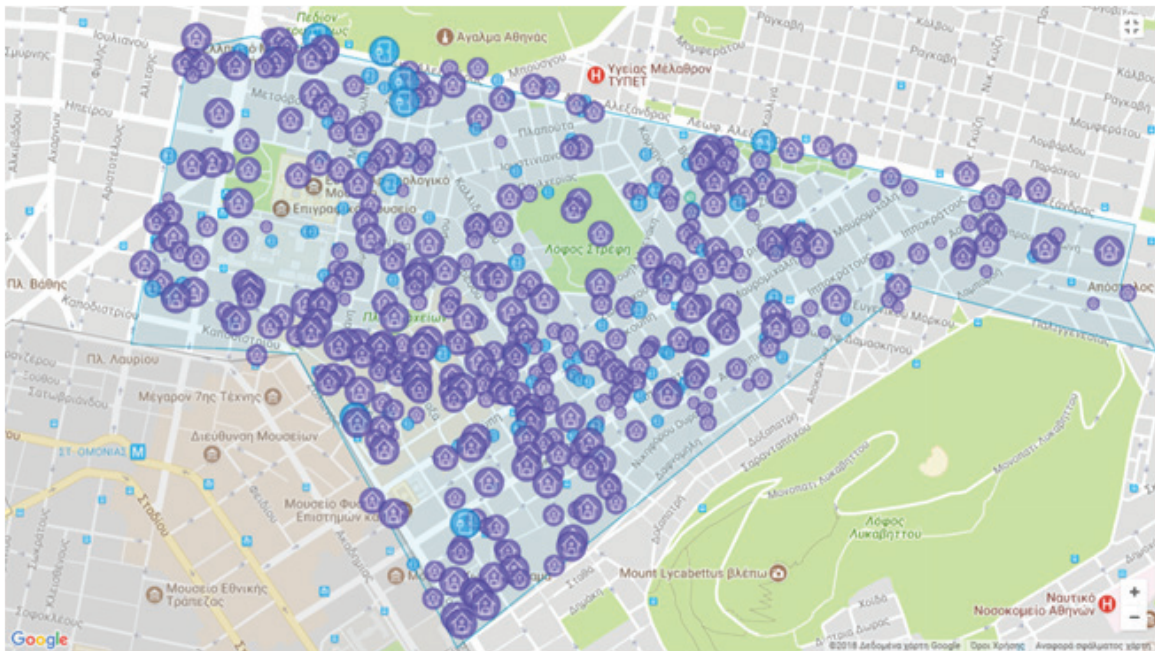
Όλες οι παραπάνω επιπτώσεις, εντοπίζονται σε όλα τα αστικά κέντρα, όπου η διάδοση του Airbnb είναι έντονη.

Αναλυτικότερα, από τη μία, παρατηρείται έντονη μεταβολή στο χάρτη με τις περιοχές που προσελκύουν τουρίστες. Για παράδειγμα, στην Αττική, περιοχές που παλαιότερα δεν παρουσίαζαν τουριστικό ενδιαφέρον έχουν προστεθεί, πλέον, στο χάρτη με τις πιο περιζήτητες τουριστικές περιοχές. Πετράλωνα, Κουκάκι, Μετς, Παγκράτι, Αμπελόκηποι, Εξάρχεια έχουν προστεθεί στον τουριστικό χάρτη της Αθήνας.



Χάρτης 5: 740 ακίνητα υπό βραχυχρόνια μίσθωση στο Κουκάκι Αττικής.

Πηγή: <http://airdna.co>



Χάρτης 6: 783 ακίνητα υπό βραχυχρόνια μίσθωση στα Εξάρχεια Αττικής

Πηγή: <http://airdna.co>

Με βάση τους παραπάνω χάρτες, τα Εξάρχεια, μία περιοχή χωρίς κάποιο τουριστικό ενδιαφέρον με συγκεκριμένα κοινωνικά προβλήματα και συγκεκριμένη πολιτική ταυτότητα, έχει σχεδόν την ίδια ποσότητα ενοικιαζόμενων χώρων με το Κουκάκι, μία περιοχή δίπλα από την Ακρόπολη. «Οι τουρίστες που έρχονται στην Αθήνα και ζητούν να μείνουν στα Εξάρχεια θέλουν στην ουσία να ζήσουν και να δουν από κοντά την ένταση που παρουσιάζεται από τα μέσα ενημέρωσης ότι υπάρχει στα Εξάρχεια.»⁷⁹ Πρόκειται για την πιο χαρακτηριστική «ενσάρκωση» της ιδεολογίας της εταιρίας, με το βλέμμα του τουρίστα να μετατοπίζεται στην κοινωνική ζωή, στα κοινωνικά προβλήματα και γενικά στην καθημερινή ζωή των κατοίκων.

Από την άλλη, ανατρέχοντας σε άρθρα του ημερήσιου τύπου της τελευταίας 2ετίας, παρατηρούμε ότι σε περιοχές της Ελλάδος όπου η βραχυχρόνια μίσθωση είναι ιδιαίτερα διαδεδομένη, σημειώνονται οι επιπτώσεις που παρατηρήσαμε στη Βαρκελώνη και γενικότερα σε περιοχές που υπόκεινται στο διακρατικό εξευγενισμό. Πιο συγκεκριμένα, παρατηρείται: αισθητή μείωση των διαθέσιμων καταλυμάτων για μακροχρόνια μίσθωση, αύξηση των ενοικίων για μακροχρόνια μισθώματα και εκδίωξη των παλαιότερων κατοίκων, είτε άμεσα, με μη ανανέωση συμβολαίου, είτε έμμεσα, με ξαφνικές αυξήσεις ενοικίων⁸⁰.

Ήδη σε προηγούμενο κεφάλαιο, αναφέρθηκαν τα παραδείγματα της Κέρκυρας και της Μυκόνου, όπου οι εξωφρενικές τιμές ενοικίων έχουν αναγκάσει δασκάλους και γιατρούς, που έρχονται να στελεχώσουν τις κοινωνικές υπηρεσίες της πόλης, είτε να εγκαταλείψουν τις θέσεις τους, είτε να εγκατασταθούν σε παραλίες και πρόχειρα καταλύματα. Σε πρόσφατα άρθρα, καταδεικνύεται η δημιουργία παραγκουπόλεων δίπλα σε ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις για τη διαμονή των εργαζομένων στον τουρισμό, στα νησιά της Μυκόνου και της Σαντορίνης⁸¹. Αξίζει να σημειωθεί ότι σύμφωνα με την επίσημη ιστοσελίδα της Airbnb, η Μύκονος συγκαταλέγεται ανάμεσα στους 20 κορυφαίους ταξιδιωτικούς προορισμούς στην Ευρώπη. Προφανώς, τα παραπάνω περιστατικά σχετίζονται με το γενικότερο φαινόμενο του υπερτουρισμού στις συγκεκριμένες περιοχές, ωστόσο, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις φαίνεται να έχουν το δικό τους μερίδιο ευθύνης για τη γιγάντωση του φαινομένου.

Ειδικότερα, αναφερόμενος στην αγορά ακινήτων της Αττικής ο Δημήτρης Μελαχροινός, CEO σε ιστοσελίδες αγγελιών για ακίνητα (Spitogatos Network), στο 18ο Συνέδριο για την Αξιοποίηση της Ακίνητης Περιουσίας – Prodexpo, σημειώνει ότι η μείωση των μισθωμάτων σταμάτησε το 2014, όταν η βραχυχρόνια μίσθωση άρχισε να γίνεται ιδιαιτέρως δημοφιλής. Αξιοποίηση της Ακίνητης Περιουσίας – Prodexpo, σημειώνει ότι η μείωση των μισθωμάτων σταμάτησε το 2014, όταν η βραχυχρόνια μίσθωση άρχισε να γίνεται ιδιαιτέρως δημοφιλής.

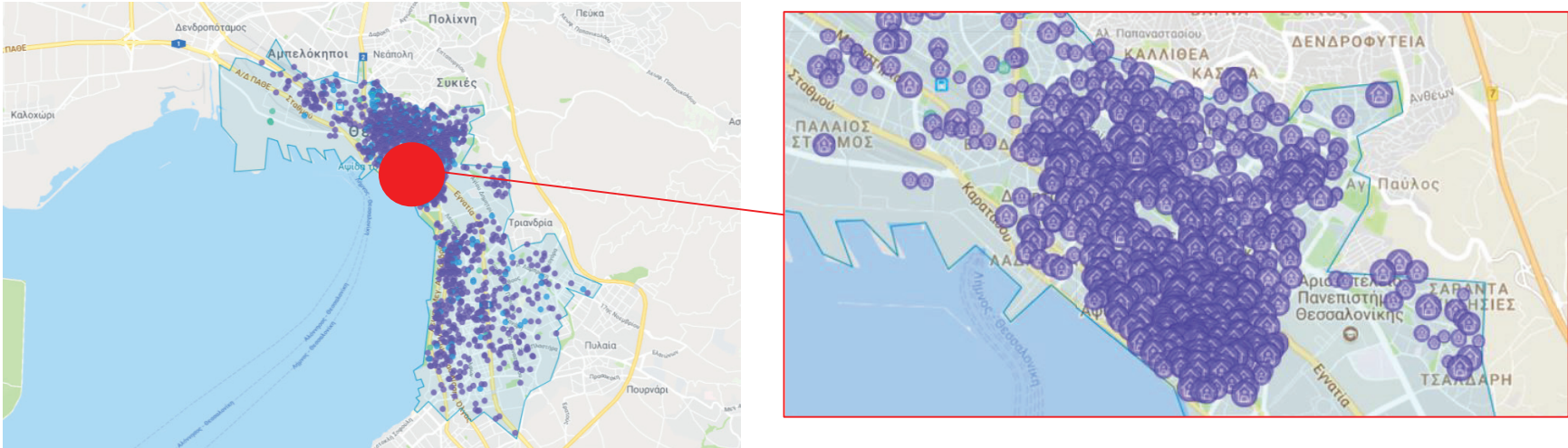
Σύμφωνα με τον κ. Μελαχροινό, όσον αφορά την Αττική, οι τιμές των ενοικίων εμφανίζονται αυξημένες κατά μέσο όρο 16,9% στα βόρεια προάστια, 14,2% στο κέντρο και 23,8% στα νότια προάστια. Μάλιστα σε περιοχές με τουριστικό ενδιαφέρον, όπως οι περιοχές γύρω του κέντρου (Κουκάκι, Νέος Κόσμος, Θησείο, Άνω Πετράλωνα, Κολωνάκι.) ή κοντά στη θάλασσα (νότια προάστια) η αγορά ενοικιάσεων αφήσει την κρίση πίσω της, καθώς το επίπεδο των μισθωμάτων είναι

⁷⁹Σε «Βερολίνο Της Ελλάδας» Μετατρέπονται Τα Εξάρχεια, Μανουσάκης Γ., 15/6/2018, www.athina984.gr

⁸⁰Οπτικοακουστικό υλικό από: <http://webtv.ert.gr/tag/airbnb/>

⁸¹Το.... Μπαγκλαντές της Μυκόνου και της Σαντορίνης, Καραμάνου Ντ., 13/8/2017, www.newpost.gr

πλέον υψηλότερο από το αντίστοιχο του 2011. Συγκεκριμένα ο μέσος όρος των τιμών ενοικίασης έχει αυξηθεί κατά 6,1%. Σύμφωνα με την ίδια έρευνα, είναι σχεδόν αδύνατο να βρεθεί κατάλυμα για μακροχρόνια μίσθωση στο κέντρο της Αθήνας με την προσφορά ακινήτων προς ενοικίαση να έχει μειωθεί κατά 30,9% μέσα σε δύο χρόνια: από 21,4% που ήταν το 2015 έπεσε στο 14,8% το 2017. Ανάλογη εικόνα παρουσιάζεται και στη Θεσσαλονίκη. Πιο συγκεκριμένα, ο επίτιμος πρόεδρος της Ομοσπονδίας Μεσιτών Ελλάδος, Γρηγόρης Λιάντας, σε συνέντευξή του τον Νοέμβριο του 2017, υποστήριξε ότι «δεν υπάρχουν σπίτια για να ενοικιαστούν στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου της πόλης, ούτε καν διαμερίσματα μικρού εμβαδού που εξυπηρετούσαν φοιτητές, ενώ στα ελάχιστα διαθέσιμα, τα μισθώματα αυξήθηκαν από 20 έως 50 ευρώ.»⁸² Σε άλλο άρθρο από τον ημερήσιο τύπο, επισημαίνεται ότι «ειδικά για την επίδραση του Airbnb σημειώνεται ότι οι τιμές των ακινήτων στο κέντρο της πόλης, επηρεάζονται ανοδικά με αυξήσεις από 15% - 20% στις τιμές διαμερισμάτων, συνέπεια της αύξησης της διαθεσιμότητας μέσω sharing economy, με την αξιοποίηση του web.»⁸³



Χάρτης 7: Καταλύματα υπό βραχυχρόνια μίσθωση στην περιοχή γύρω από τη Ροτόντα, Θεσσαλονίκη
Πηγή: www.airdna.co

Σύμφωνα με την ηλεκτρονική σελίδα Spitogatos, στις περιοχές γύρω από τη Ροτόντα έχει σημειωθεί αύξηση ενοικίων κατά 30%⁸⁴. Βάσει των στοιχείων από την επίσημη ιστοσελίδα της Airbnb, εκεί συγκεντρώνεται και το μεγαλύτερο ποσοστό των καταχωρήσεων στην ιστοσελίδα. Αντιλαμβανόμαστε ότι βάσει των σημερινών οικονομικών και κοινωνικών δεδομένων, η εκμετάλλευση ενός ακινήτου μέσω της βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι σαφέστατα αποδοτικότερη οικονομικά για τους ιδιοκτήτες ακινήτων. Για το λόγο αυτό, η προαναφερθείσα αύξηση ενοικίων, έχει οδηγήσει σε άνοδο των εμπορικών αξιών των ακινήτων σε αυτές τις περιοχές.

Άμεση συνέπεια της αύξησης των εμπορικών αξιών ήταν η πρόσφατη αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών στην οποία προχώρησε το υπουργείο οικονομικών τον Μάιο του 2018 (ΠΟΛ. 1113/12.6.2018), σε μια προσπάθεια να συμβαδίσουν με τις νέες αυξημένες εμπορικές αξίες. Ολοκληρώνοντας, η διάδοση της λειτουργίας του Airbnb έχει αλλάξει τα δεδομένα στη διαχείριση του κτισμένου περιβάλλοντος και στην Ελλάδα. Από τη μια πλευρά, οι ιδιοκτήτες ακινήτων διαβλέποντας στην αύξηση των εισοδημάτων τους μετατρέπουν τα ακίνητά τους σε τουριστικά καταλύματα. Από την άλλη, η έκταση που λαμβάνει το φαινόμενο έχει οδηγήσει σε αλυσιδωτές αντιδράσεις στην αγορά ακινήτων, οι οποίες λόγω απουσίας θεσμικού πλαισίου ή κρατικού ελέγχου, οδηγούν σε φαινόμενα αισχροκέρδειας και δημιουργούν προβλήματα στην λειτουργία των πόλεων.

⁸²Τεράστιο πρόβλημα με την Airbnb στη Θεσσαλονίκη- Δεν υπάρχουν καθόλου σπίτια για κανονικούς ενοικιαστές, 3/11/2017, www.lifo.gr

⁸³Πώς το φαινόμενο Airbnb επηρεάζει τις τιμές κατοικίας στη Θεσ/νίκη, Καρολίδου Α., 19/3/2018, www.voria.gr

⁸⁴ Στα ύψη τα ενοίκια κατοικιών σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη λόγω Airbnb, Πασχάλης Θ., 14/2/2018, www.newpost.gr

⁸⁵ Αξίζει να σημειωθεί ότι η τελευταία αναπροσαρμογή πραγματοποιήθηκε πριν την εκδήλωση της οικονομικής κρίσης στην Ελλάδα και συγκεκριμένα το 2008 (ΠΟΛ. 1152/14.11.2008)

6.1. Ισχύον Νομοθετικό πλαίσιο

Σε μια προσπάθεια ελέγχου και περιορισμού των βραχυχρόνιων μισθώσεων, το ελληνικό κράτος προχώρησε στη θέσπιση συγκεκριμένων προϋποθέσεων και κανονισμών για τα καταλύματα που εντάσσονται υπό καθεστώς βραχυχρόνιας μίσθωσης και για τα αποκτηθέντα εισοδήματα από αντίστοιχες δραστηριότητες.

Ειδικότερα, το 2016, βάσει του **ν. 4446/2016 Άρθρο 111**⁸⁶, ορίζονται οι έννοιες:

- Οικονομία Διαμοιρασμού:** Ως οικονομία του διαμοιρασμού ορίζεται κάθε μοντέλο όπου οι ψηφιακές πλατφόρμες δημιουργούν μια ανοικτή αγορά για την προσωρινή χρήση αγαθών ή υπηρεσιών που συχνά παρέχουν ιδιώτες.
- Ψηφιακές Πλατφόρμες:** Ως ψηφιακές πλατφόρμες ορίζονται οι ηλεκτρονικές, διμερείς ή πολυμερείς αγορές, όπου δύο ή περισσότερες ομάδες χρηστών επικοινωνούν μέσω διαδικτύου με τη μεσολάβηση του διαχειριστή της πλατφόρμας προκειμένου να διευκολυνθεί μία συναλλαγή μεταξύ τους.
- Βραχυχρόνια Μίσθωση:** Ως βραχυχρόνια μίσθωση ορίζεται η μίσθωση ακινήτου που συνάπτεται μέσω των ψηφιακών πλατφορμών για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους.

Επίσης:

- Ως ακίνητο νοείται:
 - α) το διαμέρισμα
 - β) η μονοκατοικία, εξαιρουμένων των μονοκατοικιών οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ως τέτοιες λόγω της κατάργησης της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας
 - γ) οποιαδήποτε άλλη μορφή οικήματος με δομική και λειτουργική αυτοτέλεια.

- Ως διαχειριστής ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης ορίζεται το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, που αναλαμβάνει την διαδικασία ανάρτησης ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες με σκοπό την βραχυχρόνια μίσθωση και γενικά μεριμνά για την βραχυχρόνια μίσθωση του ακινήτου. Διαχειριστής ακινήτου δύναται να είναι είτε κύριος του ακινήτου ή νομέας ή επικαρπωτής ή υπεκμισθωτής ή τρίτος.
- Στη συνέχεια, ο νόμος θέτει τις νομικές προϋποθέσεις που πρέπει να πληρεί το ακίνητο, ώστε να μπορεί να μισθωθεί βραχυχρόνια.
- Αναλυτικότερα:
 - Εγγραφή στο «Μητρώο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακινήτων» που τηρείται στη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών
 - Ο αριθμός εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής υποχρεωτικά να συνοδεύει την ανάρτηση του ακινήτου, σε εμφανές σημείο, στις ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής.
 - Να μην επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση άνω των δύο (2) ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. δικαιούχου εισοδήματος
 - Η μίσθωση κάθε ακινήτου να μην υπερβαίνει τις ενενήντα (90) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος και για νησιά κάτω των δέκα χιλιάδων (10.000) κατοίκων τις εξήντα (60) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος.
 - Το εισόδημα που αποκτάται σύμφωνα με την παράγραφο 2 θεωρείται εισόδημα από ακίνητη περιουσία και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 39 και της παρ. 4 του άρθρου 40 του ν. 4172/2013 (Α’ 167), όπως ισχύουν.
 - Τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα, χωρίς την παροχή οιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων.

⁸⁶ΦΕΚ Αρ. Φύλλου 240, 22 Δεκεμβρίου 2016: Ν. 4446/2017, Άρθρο 111, Ρυθμίσεις για τη βραχυπρόθεσμη μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού83Πώς το φαινόμενο Airbnb επηρεάζει τις τιμές κατοικίας

- Η μίσθωση ακινήτου βραχυχρόνια απαλλάσσεται του ΦΠΑ.
- Υπέρβαση της διάρκειας του προηγούμενου εδαφίου επιτρέπεται, εφόσον το συνολικό εισόδημα του εκμισθωτή ή του υπεκμισθωτή, από το σύνολο των ακινήτων που διαθέτει για μίσθωση ή υπεκμίσθωση, δεν ξεπερνά τις δώδεκα χιλιάδες (12.000) ευρώ κατά το οικείο φορολογικό έτος.
- Το ακίνητο έχει εμβαδό τουλάχιστον εννέα (9) τετραγωνικών μέτρων και διαθέτει φυσικό φωτισμό, αερισμό και θέρμανση.

Πρόκειται για την πρώτη απόπειρα αποσαφήνισης των νέων εννοιών που επέβαλαν στην οικονομική και κοινωνική ζωή της χώρας οι παγκόσμιες μεταβολές στην τεχνολογία, τις επικοινωνίες και τη διαχείριση της ατομικής ιδιοκτησίας.

Παρατηρούμε ότι ως ακίνητο ορίζεται οποιοδήποτε οίκημα με δομική και λειτουργική αυτοτέλεια με μόνη διευκρίνιση το ελάχιστο εμβαδόν των 9τ.μ. Η συγκεκριμένη έλλειψη του νόμου προκαλεί προβλήματα σε σχέση με την ποιότητα των προσφερόμενων καταλυμάτων, σε αντίθεση με τα επίσημα τουριστικά καταλύματα, όπου η απόκτηση άδειας προϋποθέτει την εκπλήρωση συγκεκριμένων προϋποθέσεων.

Κάτι τέτοιο εντείνει τον αθέμιτο ανταγωνισμό που δημιουργεί η Airbnb απέναντι στον τουριστικό κλάδο και ταυτόχρονα θέτει σε κίνδυνο την ποιότητα του τουρισμού στην Ελλάδα.

Η έλλειψη ενός τέτοιου μέτρου παρατηρείται και στη νομοθεσία των χωρών που αναφέρθηκαν σε προηγούμενο κεφάλαιο, με εξαίρεση την πόλη της Μαδρίτης, όπου ο νέος νόμος θα καταργήσει ουσιαστικά τη βραχυχρόνια μίσθωση στο ιστορικό κέντρο. Ενδεχομένως, αυτό να δικαιολογείται από το γεγονός ότι η επιβολή κριτηρίων αποτελεί ένα ιδιαίτερα αυστηρό μέτρο περιορισμού και θα έθετε υπό αναθεώρηση ένα μεγάλο ποσοστό των καταχωρημένων ακινήτων στις αντίστοιχες πλατφόρμες,

Όσον αφορά τη φορολόγηση των εισοδημάτων από βραχυχρόνια

- μίσθωση, δεν λαμβάνεται κάποιο ιδιαίτερο μέτρο, αλλά αντίθετα, υπάγεται στο νόμο που αφορά γενικότερα τα εισοδήματα από ακίνητη περιουσία. Ουσιαστικά, ο νόμος εξισώνει-τουλάχιστον φορολογικά- τη βραχυχρόνια με τη μακροχρόνια μίσθωση, γεγονός που σε συνδυασμό με το ότι η βραχυχρόνια μίσθωση είναι πιο αποδοτική οικονομικά από τη μακροχρόνια, έχει σαν αποτέλεσμα η βραχυχρόνια μίσθωση, ακόμα και μετά τη φορολόγηση, να αποδεικνύεται πιο συμφέρουσα οικονομικά για τους ιδιοκτήτες ακινήτων. Μάλιστα, η φορολόγηση αυτή ξεκίνησε να ισχύει από 01.01.2017 και όχι αναδρομικά. Το σημείο αυτό είναι πολύ σημαντικό, καθώς όπως είδαμε και σε παραδείγματα άλλων χωρών, η αυξημένη φορολογία των εισοδημάτων από βραχυχρόνια μίσθωση αποτελεί βασικό μέτρο περιορισμού του φαινομένου.
- Επιλέον, παρατηρούμε ότι και η ελληνική κυβέρνηση προχώρησε στη σύσταση μητρώου και στην επιβολή χρονικού ορίου, πολιτική που συναντήσαμε και στις υπόλοιπες προς μελέτη χώρες, ώστε να αποκτήσει συνολική εικόνα του προβλήματος, χωρίς να απαιτείται η συνδρομή των αντίστοιχων ιστοσελίδων, πράγμα που όμως είδαμε σε προηγούμενα κεφάλαια είναι ιδιαίτερα πολύπλοκο. Μάλιστα, η εταιρία με ανακοίνωσή της αρνήθηκε να παραδώσει στο υπουργείο Οικονομικών, τα δεδομένα των ακινήτων που φιλοξενεί στην ιστοσελίδα της, επικαλούμενη το Ευρωπαϊκό Δίκαιο για την προστασία των προσωπικών δεδομένων.⁸⁷
- Ωστόσο, πριν την εφαρμογή του παραπάνω νόμου, ψηφίζεται ο **ν. 4472/2017**⁸⁸, όπου με τα **άρθρα 83-84** τροποποιεί και συμπληρώνει το άρθρο 111 από τον ν. 4446/2016. Πιο συγκεκριμένα:
 - Συμπληρώνει τις κατηγορίες ακινήτων που μπορούν να μισθωθούν βραχυχρόνια προσθέτοντας τα μεμονωμένα δωμάτια εντός διαμερισμάτων ή μονοκατοικιών.
 - Ως διαχειριστής ακινήτου ορίζεται όχι μόνο φυσικό πρόσωπο, αλλά οποιαδήποτε νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα.
 - Αίρεται ο περιορισμός ως προς το εμβαδόν, της θέρμανσης και του

⁸⁶ ΦΕΚ Αρ. Φύλλου 240, 22 Δεκεμβρίου 2016: Ν. 4446/2017, Άρθρο 111, Ρυθμίσεις για τη βραχυπρόθεσμη μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού

⁸⁷ Airbnb locks horns with Athens, Roussanoglou N., 21/11/2017, www.e-kathimerini.com

⁸⁸ ΦΕΚ, Αρ. Φύλλου 74, 19 Μαΐου 2017, Άρθρο 84 Τροποποιήσεις του άρθρου 111 του ν. 4446/2016

φυσικού αερισμού του μισθωμένου ακινήτου.

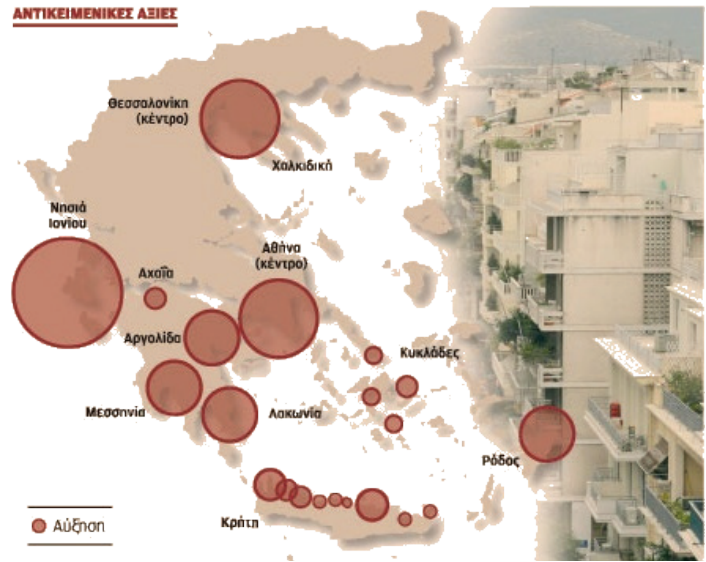
•Συμπληρώνει ότι ο χρονικός/εισοδηματικός περιορισμός και ο περιορισμός των 2 ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. , που έθεσε ο ν. 4446/2016, μπορεί να καθοριστούν Κοινή Υπουργική Απόφαση για λόγους που σχετίζονται με την προστασία της κατοικίας.⁸⁹

Τέλος, σύμφωνα με το **ΦΕΚ. Αρ. φύλλου 4232, 4 Δεκεμβρίου 2017, 1187/2017, Άρθρο 10:**

•Η εγγραφή στο «Μητρώο Βραχυχρόνιας Διαμονής», και η υποβολή «Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής», ανά μισθωτή για τον προσδιορισμό του ετήσιου εισοδήματος του αρ. 39Α του ν. 4172/2013 θα ισχύει για βραχυχρόνιες μισθώσεις που συνάπτονται από την 1.1.2018. Για το φορολογικό έτος 2017, τα εισοδήματα από βραχυχρόνιες μισθώσεις δηλώνονται μαζί με τα μισθώματα από μακροχρόνιες μισθώσεις.

Ο ν. 4472/2017 αναστέλλει τα 2 βασικά μέτρα περιορισμού και οριοθέτησης που έθεσε ο ν.4446/2016, μέχρι την ΚΥΑ, η οποία μέχρι τη στιγμή που εγγράφεται η συγκεκριμένη εργασία δεν έχει εκδοθεί. Αυτό πρακτικά σημαίνει την πλήρη απελευθέρωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων από χρονικούς και γεωγραφικούς περιορισμούς. Το μόνο μέτρο που διατηρείται είναι η εγγραφή στο μητρώο, το οποίο ξεκίνησε τη λειτουργία του αρχές Σεπτεμβρίου 2018.

Αντιλαμβανόμαστε ότι ουσιαστικά δεν έχει πραγματοποιηθεί καμία ουσιαστική κίνηση για την εξυγίανση του φαινομένου των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Ελλάδα. Ακόμα και τα μέτρα που θέσπισε ο ν. 4446/2016 τίθενται στο πλαίσιο της απλής καταγραφής των ακινήτων που μισθώνονται βραχυχρόνια, χωρίς την ύπαρξη κάποιας διαδικασίας αδειοδότησης ή κάποιων κριτηρίων που να σχετίζονται με τον έλεγχο της ποιότητας και της ποσότητας των καταλυμάτων. Τα μέτρα προσανατολίζονται κυρίως στις οικονομικές απολαβές που μπορεί να έχουν οι κρατικοί φορείς από τη νέα δραστηριότητα, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι γενικότερες επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην αστική ζωή.



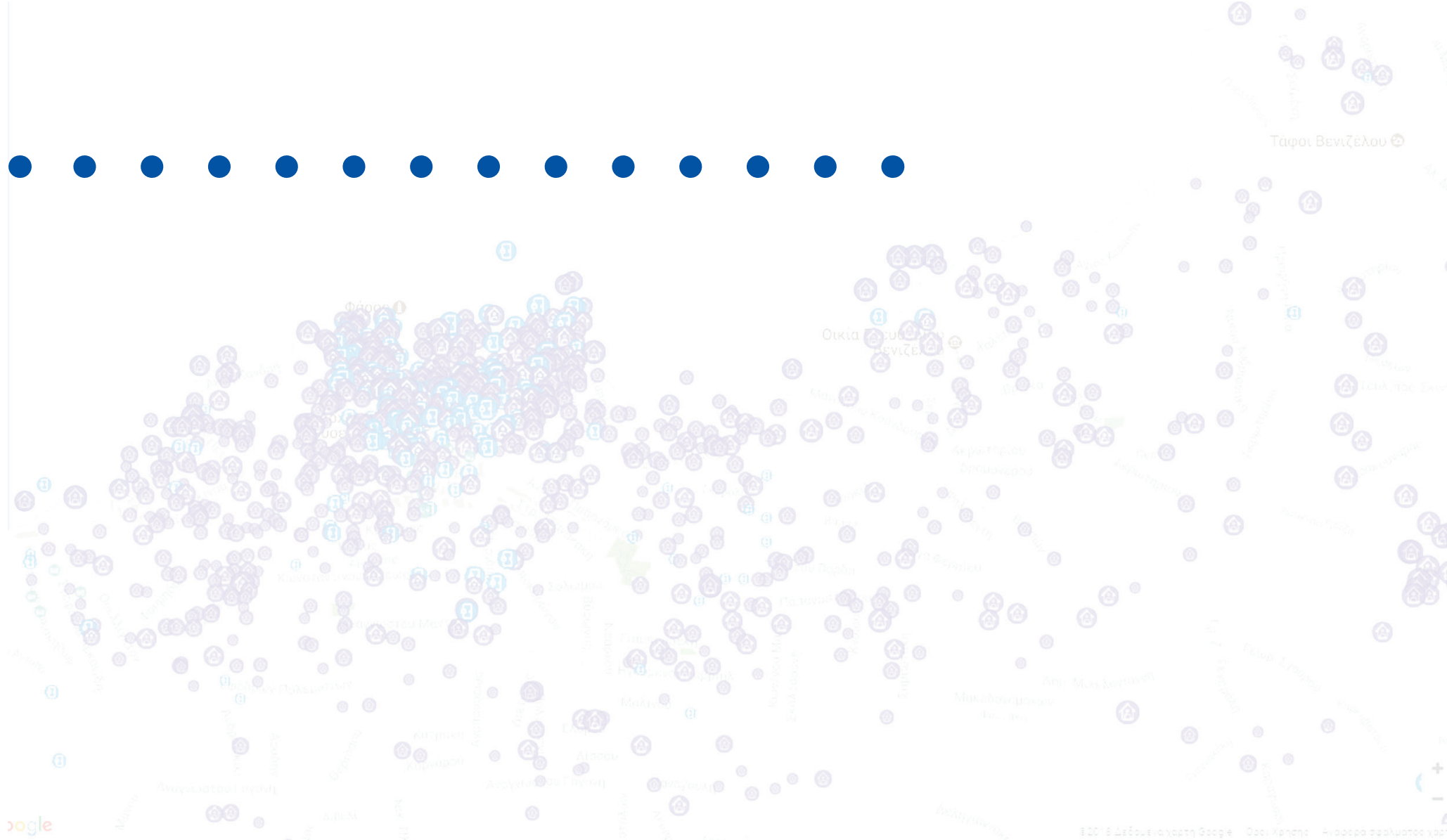
Χάρτης 8: Χάρτης αύξησης των αντικειμενικών αξιών στην Ελλάδα.

Πηγή: www.kathimerini.gr

⁸⁹ Ο.π.

Στα πλαίσια του παραπάνω ισχυρισμού, αξίζει να αναφερθεί η αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών τον Ιούνιο του 2018. Ειδικότερα, η αύξηση του τουριστικού ενδιαφέροντος λόγω διάδοσης των βραχυχρόνιων μισθώσεων οδήγησε σε αύξηση των εμπορικών αξιών των ακινήτων σε συγκεκριμένες περιοχές με αποτέλεσμα η διαφορά εμπορικής και αντικειμενικής αξίας να φτάνει και το 30% σε ορισμένες περιοχές. Η διαφορά μεταξύ των δύο αξιών επέτρεπε την χαμηλότερη φορολόγηση των συγκεκριμένων ακινήτων. Για το λόγο αυτό, η πρόσφατη αναπροσαρμογή είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση των αντικειμενικών αξιών κυρίως σε τουριστικές περιοχές. Όπως είδαμε και σε προηγούμενα κεφάλαια, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις αποτελούν πλέον αναπόσπαστο κομμάτι της διαχείρισης της αστικής γης, ιδίως στις περιοχές με τουριστικό ενδιαφέρον, γεγονός που καθιστά τα παραπάνω μέτρα ανίσχυρα να διαχειριστούν την κρίση στο ζήτημα της κατοικίας που έχουν επιφέρει οι βραχυχρόνιες μισθώσεις. Τα μέτρα οφείλουν να ενταχθούν σε ένα ευρύτερο πλαίσιο στρατηγικής διαχείρισης της τουριστικής ανάπτυξης, καθώς τα εντονότερα προβλήματα εντοπίζονται στην μονοκαλλιέργεια των τουριστικών χρήσεων και λιγότερο στις κρατικές, οικονομικές απώλειες.

7. Στρατηγικές διαχείρισης των βραχυχρόνιων μισθώσεων το παράδειγμα των Χανίων



7.1. Παρουσίαση υφιστάμενης κατάστασης

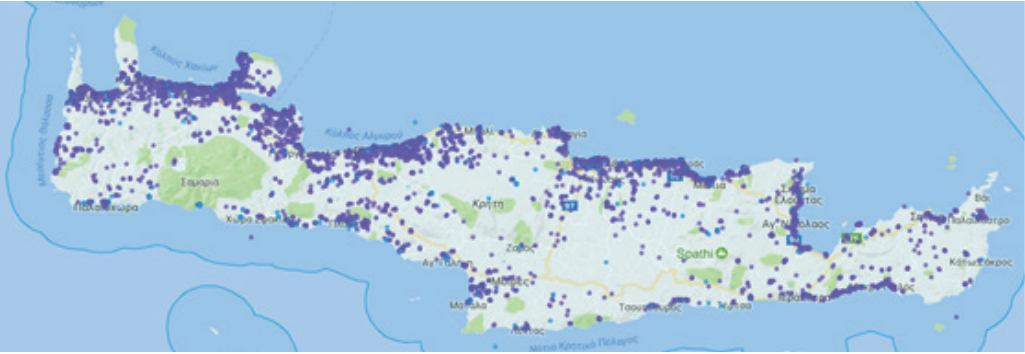
Η Κρήτη αποτελεί έναν από τους δυναμικότερους παράγοντες στην ελληνική τουριστική βιομηχανία. Σύμφωνα με τον ετήσιο Απολογισμό της Περιφέρειας Κρήτης για το έτος 2017, το 29% των συνολικών τουριστικών αφίξεων πραγματοποιήθηκαν στην Κρήτη με 4,5 εκατομμύρια επισκέπτες για το ίδιο έτος. Κατέχει τη δεύτερη θέση στις ελληνικές περιφέρειες με τη μεγαλύτερη τουριστική ροή και είναι η δεύτερη περιφέρεια της χώρας με τον μεγαλύτερο όγκο εισπράξεων από τουριστικές δραστηριότητες που έφτασαν τα 2 δισ. και 922 εκατομμύρια ευρώ . Η σημασία του τουρισμού αποτυπώνεται και στις θέσεις εργασίας, καθώς τα στοιχεία Οκτωβρίου της ΕΛΣΤΑΤ αποτυπώνουν μείωση του εποχικά διορθωμένου ποσοστού ανεργίας για την Κρήτη στο 14,8% έναντι 20,1% το 2016. Η Κρήτη αποτελεί έναν από τους δυναμικότερους παράγοντες στην ελληνική τουριστική βιομηχανία. Κατέχει τη δεύτερη θέση στις ελληνικές περιφέρειες με τη μεγαλύτερη τουριστική ροή και είναι η δεύτερη περιφέρεια της χώρας με τον μεγαλύτερο όγκο εισπράξεων από τουριστικές δραστηριότητες. Η αυξημένη ζήτηση σε τουριστικά καταλύματα από την παγκόσμια αγορά τουρισμού σε συνδυασμό με την εμφάνιση των ιστοσελίδων βραχυχρόνιας μίσθωσης, έχουν καταστήσει την Κρήτη ως μια από τις πιο κερδοφόρες αγορές για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις Η εταιρία αναλύσεων της Airbnb, Airdna, αναφέρει ότι συγκεντρωτικά η Κρήτη έχει 15.876 ενεργές καταχωρήσεις. Βρίσκεται στη δεύτερη θέση με τους πιο δημοφιλείς ελληνικούς περιορισμούς για αναζήτηση καταλύματος μέσω της ιστοσελίδας της Airbnb, μετά την Αττική, ενώ για το 2017 βρίσκεται στην τρίτη θέση με τις περισσότερες αφίξεις (60.000 αφίξεις) μετά από Αθήνα (4000.000) και Θεσ/νίκη (80.000 αφίξεις) .

<div><div><div><div>Airbnb in Athens</div><div><div>400,000</div><div>Guest arrivals</div></div><div><div>76</div><div>Typical nights hosted per listing</div></div></div><div><div>156,000</div><div>Outbound guests</div></div><div><div>€3,400</div><div>\$3,800 USD</div><div>Typical income earned by host</div></div></div></div>	<div><div><div><div>Airbnb in Thessaloníki</div><div><div>80,000</div><div>Guest arrivals</div></div><div><div>71</div><div>Typical nights hosted per listing</div></div></div><div><div>42,000</div><div>Outbound guests</div></div><div><div>€2,500</div><div>\$2,800 USD</div><div>Typical income earned by host</div></div></div></div>	<div><div><div><div>Airbnb in Chaniá</div><div><div>60,000</div><div>Guest arrivals</div></div><div><div>27</div><div>Typical nights hosted per listing</div></div></div><div><div>3,000</div><div>Outbound guests</div></div><div><div>€3,500</div><div>\$3,800 USD</div><div>Typical income earned by host</div></div></div></div>
--	--	---

Πίνακας 3: Οι αφίξεις επισκεπτών σε βραχυχρόνια καταλύματα για το 2017 Πηγή: www.airdna.co

⁹⁰ ΕΤΗΣΙΟΣ ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ Περιφέρεια Κρήτης, 2017, Ελληνική Δημοκρατία Περιφέρεια Κρήτης, Φεβρουάριος 2018
⁹¹ www.airdna.co
⁹² Ο.π.

Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία, ο νομός με τις περισσότερες καταχωρησεις είναι ο Ν, Χανίων, στη συνέχεια Ν. Ρεθύμνου και Ηρακλείου και τέλος ο Ν. Λασιθίου.



Χάρτης 8: Ποιοτικός Χάρτης με τις συγκεντρώσεις βραχυχρόνιων καταλυμάτων στην Κρήτη
Πηγή: www.airdna.co



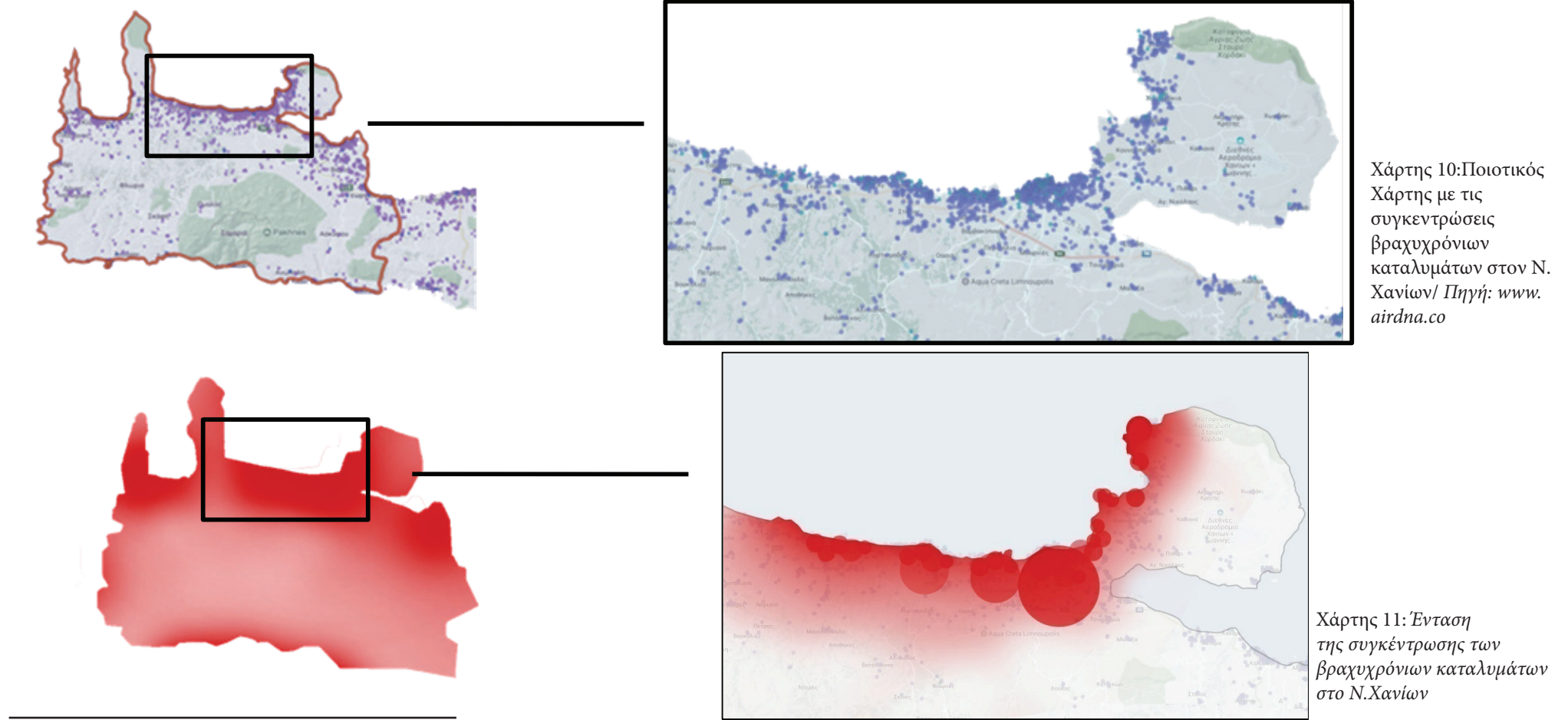
Χάρτης 9: Ένταση της συγκέντρωσης των βραχυχρόνιων καταλυμάτων στην Κρήτη

Παρατηρούμε ότι η μεγαλύτερη συγκέντρωση βρίσκεται στο βόρειο παραλιακό μέτωπο και φθίνουσα τάση από τα δυτικά προς τα ανατολικά. Ακόμα και από τους ποιοτικούς χάρτες ο νομός Χανίων συγκεντρώνει το μεγαλύτερο ποσοστό βραχυχρόνιων μισθώσεων, με τη μεγαλύτερη συγκέντρωση στο βόρειο παραλιακό μετωπο, στον Κόλπο Χανίων. Σε πολλές περιοχές της Κρήτης, η τουριστική ανάπτυξη αποτέλεσε και συνεχίζει να αποτελεί μονοκαλλιέργεια, με αποτέλεσμα τη δημιουργία προβλημάτων στη λειτουργία των πόλεων. Ειδικότερα, παρατηρείται από τη μία η ανάπτυξη οικισμών αποκλειστικά για τουριστική χρήση που λειτουργούν ως “θεματικά πάρκα” με χρονική περίοδο λειτουργίας ανάλογης της τουριστικής περιόδου (π.χ. Πλατανιάς, Αγία Μαρίνα στον Ν. Χανίων) και από την άλλη, η δημιουργία προβλημάτων σε αστικές περιοχές όπου οι τουριστικές χρήσεις έρχονται σε σύγκρουση με τις υπόλοιπες αστικές χρήσεις γης. Στη δεύτερη περίπτωση ανήκει και η πόλη των Χανίων. Πιο συγκεκριμένα, τα Χανιά αποτελούν έναν από τους δημοφιλέστερους τουριστικούς προορισμούς για την Κρήτη και την Ελλάδα συνολικότερα. Η διατήρηση του ιστορικού κέντρου με το ενετικό λιμάνι, σε συνδυασμό με τις φυσικές ομορφιές της περιοχής την καθιστούν ιδιαίτερα δημοφιλή, τουριστικά, σε ημεδαπούς και αλλοδαπούς επισκέπτες.

Σύμφωνα με την εταιρία διαχείρισης Fraport⁹³, το 2017, το αεροδρόμιο των Χανίων είχε 3.042.409 αφίξεις, σημειώνοντας αύξηση 2,6% σε σχέση με το 2016. Ωστόσο, σημειώθηκε 5,6% μείωση στον εσωτερικό τουρισμό, ενώ 6% αύξηση στον εσωτερικό. Άρα, η συνολική αύξηση στις αφίξεις, οφείλεται αποκλειστικά σε πτήσεις του εξωτερικού.

Για την πόλη των Χανίων, οι τουριστικές χρήσεις εντοπίζονται σε δύο πόλους: στην παλιά πόλη εντός των τειχών, και στο δυτικό παραλιακό μέτωπο, στους οικισμούς του Σταλού, Αγίας Μαρίνας και Πλατανιάς. Στην παλιά πόλη εντοπίζονται ενοικιαζόμενα δωμάτια, boutique hotel, χώροι εστίασης και αναψυχής, καθώς και καταστήματα αναμνηστικών ειδών, ενώ στο δυτικό παραλιακό μέτωπο εντοπίζονται μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες και ενοικιαζόμενα διαμερίσματα, μεγάλοι χώροι εστίασης και αναψυχής, αλλά και καταστήματα τουριστικών ειδών. Και στους δύο πόλους, οι τουριστικές χρήσεις κυριαρχούν, με αποτέλεσμα τη μετατροπή των οικισμών σε τουριστικά θέρετρα με συγκεκριμένη περίοδο λειτουργίας. Οι υπόλοιπες αστικές χρήσεις έχουν μετατοπιστεί νότια του κάθε πόλου αντίστοιχα, προς την ενδοχώρα.

Ωστόσο, τα τελευταία χρόνια, οι τουριστικές χρήσεις έχουν εισχωρήσει σε περιοχές γενικής κατοικίας, αλλάζοντας τα δεδομένα στην οικονομική και κοινωνική ζωή της πόλης, αλλά και στη διαχείριση του κτιριακού αποθέματος. Η αυξημένη ζήτηση σε τουριστικά καταλύματα από την παγκόσμια αγορά του τουρισμού σε συνδυασμό με την εμφάνιση των ιστοσελίδων βραχυχρόνιας μίσθωσης, έχει επηρεάσει την διαχείριση της γης στην πόλη των Χανίων.



⁹³ <https://www.chq-airport.gr/el/chq/air-traffic-statistics>

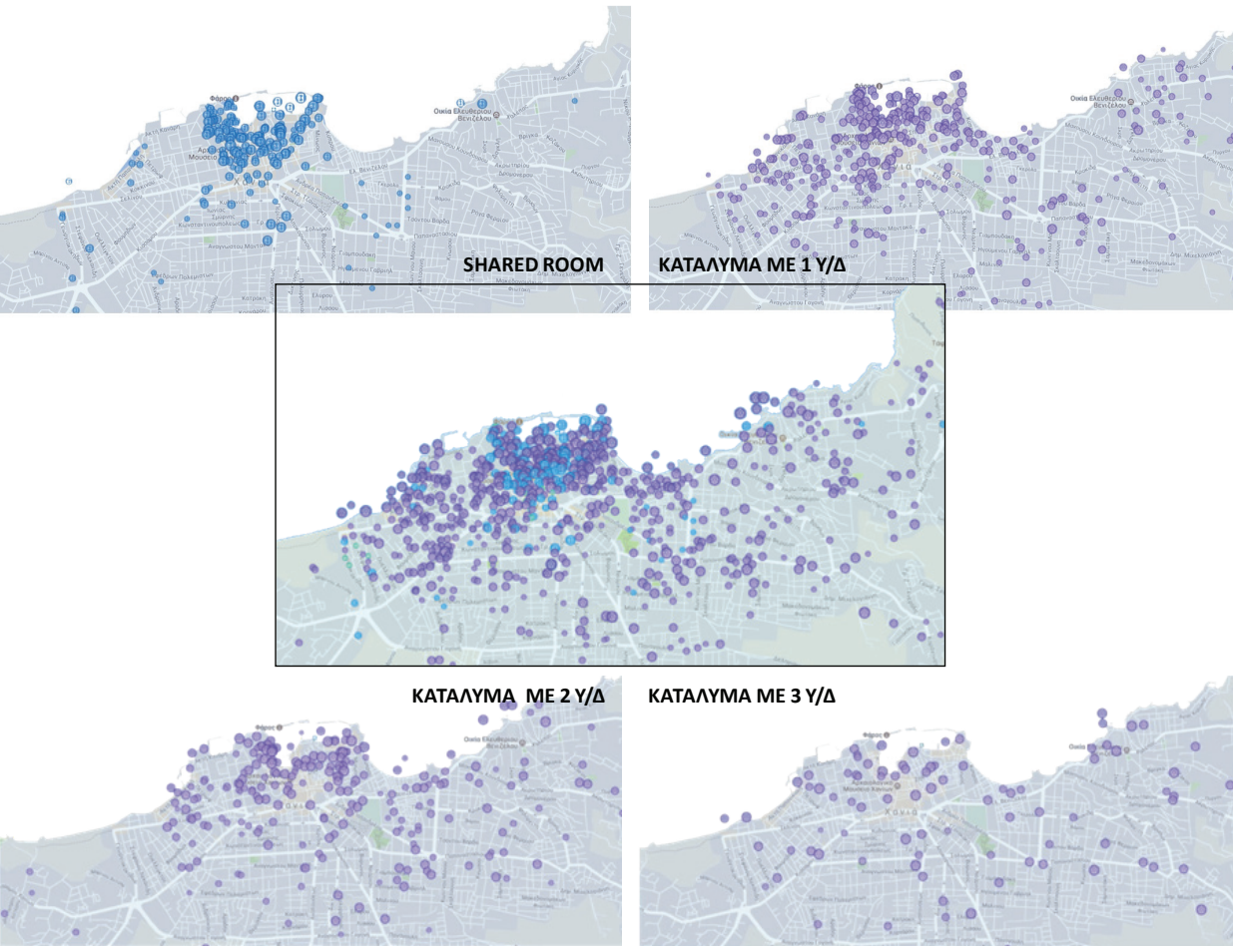
Παρατηρώντας τους χάρτες, αντιλαμβανόμαστε ότι συγκριτικά ο νομός Χανίων συγκεντρώνει το μεγαλύτερο ποσοστό βραχυχρόνιων μισθώσεων, με τη μεγαλύτερη συγκέντρωση στο βόρειο παραλιακό μέτωπο, στον Κόλπο Χανίων.

Εστιάζοντας στο παραλιακό μέτωπο εντοπίζουμε τρεις βασικούς πηγές: από τα δυτικά, Αγία Μαρίνα- Σταλός, Άγιοι Απόστολοι και πόλη Χανίων. Ο μεγαλύτερος πηγής βρίσκεται στην πόλη των Χανίων, ενώ όσο προχωρούμε δυτικά, η πυκνότητα των καταλυμάτων φθίνει και παρατηρείται μια μεγαλύτερη διασπορά. Το γεγονός αυτό οφείλεται στη δομή και στον χαρακτήρα της κάθε περιοχής. Το ανατολικό παραλιακό μέτωπο έχει αποκλειστικά τουριστικό χαρακτήρα με μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες, ενοικιαζόμενα δωμάτια και γενικότερα επίσημα τουριστικά καταλύματα. Το κτιριακό απόθεμα για διάθεση σε βραχυχρόνιες μισθώσεις είναι αρκετά περιορισμένο.

Αντίθετα, στον συμπαγή οικιστικό ιστό της πόλης, το διαθέσιμο κτιριακό απόθεμα είναι πολύ μεγαλύτερο, ενώ, ταυτόχρονα, η δημιουργία μεγάλων ξενοδοχειακών μονάδων είναι αδύνατη, λόγω απουσίας αδόμητου χώρου. Η δυνατότητα δημιουργίας τουριστικών καταλυμάτων περιορίζεται στη δημιουργία

είτε ενοικιαζόμενων δωματίων είτε μικρών boutique hotel. Η βραχυχρόνια μίσθωση έδωσε την ευκαιρία για επιπλέον τουριστική εκμετάλλευση εντός του οικιστικού ιστού, χωρίς την απαίτηση συγκεκριμένων κτιριακών προδιαγραφών, όπως συμβαίνει στα επίσημα τουριστικά καταλύματα. Εστιάζοντας στην πόλη των Χανίων, παρατηρούμε ότι έντονη πυκνωση παρατηρείται στο ιστορικό κέντρο. Μάλιστα, από τους χάρτες ανάλυσης των καταλυμάτων σε κατηγορίες, η παλιά πόλη μοιάζει να είναι ο πυρήνας για τη διάχυση του φαινομένου στον υπόλοιπο αστικό ιστό. Επιπλέον, αν αναλογιστεί κανείς ότι εκτός από τα εικονιζόμενα καταλύματα, υπάρχουν και τα επίσημα τουριστικά καταλύματα, η κατάσταση στην παλιά πόλη καθίσταται ασφυκτική.

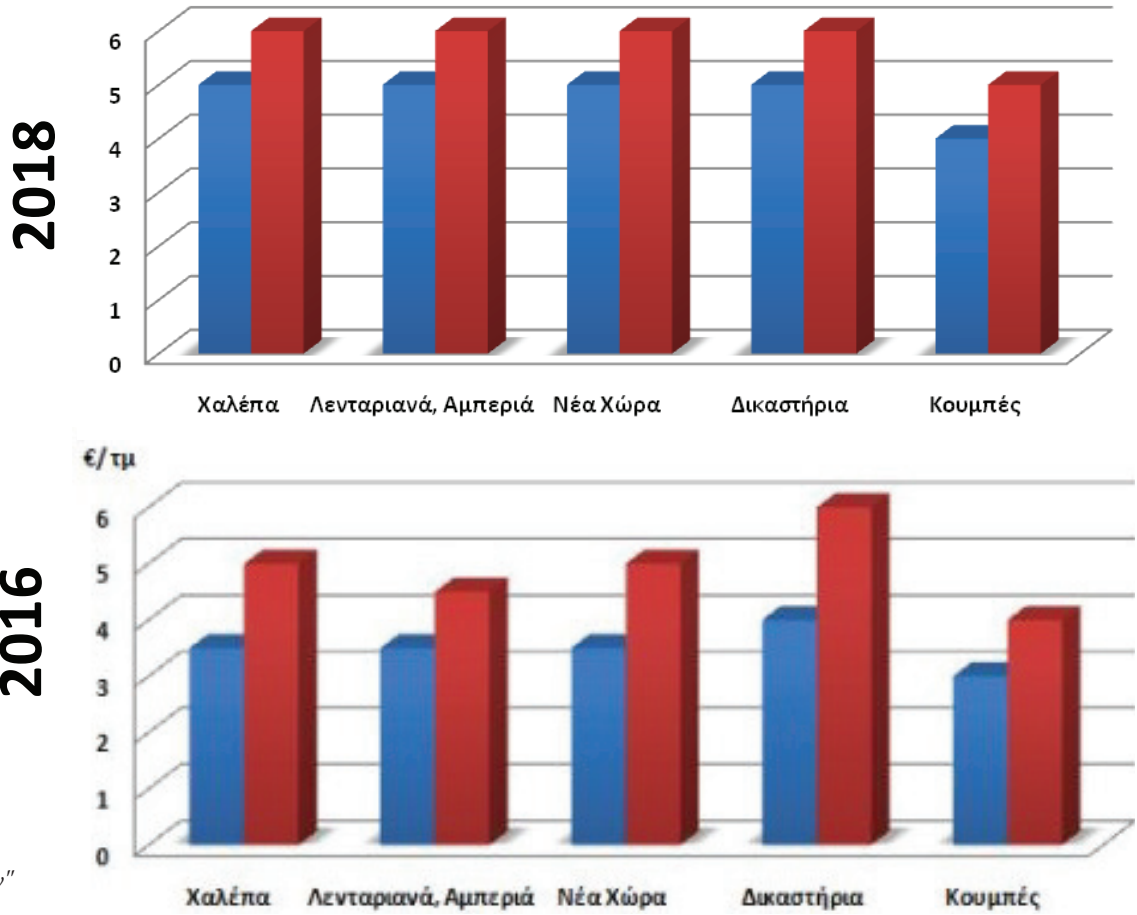
Δεύτερο σημείο πυκνωσης παρατηρείται στα δυτικά σύνορα της παλιάς πόλης, στην αρχή της Νέας Χώρας. Πρόκειται για μια εργατική συνοικία χωρίς κάποιο τουριστικό ενδιαφέρον, που όμως λόγω της εγγύτητας με τη θάλασσα και το ιστορικό κέντρο έχει αρχίσει να αναδεικνύεται σε νέο τουριστικό θύλακα. Η ανάδειξη αυτή οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στη μεγάλη συγκέντρωση βραχυχρόνιων μισθωμάτων, καθώς πρόκειται για έναν συμπαγή αστικό



Χάρτης 12: Ποιοτικός Χάρτης με τις συγκεντρώσεις βραχυχρόνιων καταλυμάτων στην πόλη των Χανίων/ Πηγή: www.airdna.co

ιστό με μονοκατοικίες και πολυκατοικίες από το 1930, οι οποίες χρίζουν ανακαίνισης και συντήρησης για μετατροπή σε επίσημα τουριστικά καταλύματα. Αντίθετα, η μετατροπή τους σε κατάλυμα βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι λιγότερο δαπανηρή από το επίσημο τουριστικό κατάλυμα και πιο επικερδής από τη μακροχρόνια μίσθωση. Όσο απομακρυνόμαστε από το κέντρο και κατευθυνόμαστε νότια και ανατολικά προς τις συνοικίες του Κουμ Καπί, της Χαλέπας, των Δικαστηρίων, του Κουμπέ και του Άη Γιάννη, το φαινόμενο μοιάζει να μην είναι τόσο έντονο. Παρ’ όλα αυτά, αν σκεφτούμε ότι πριν την εμφάνιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, οι περιοχές αυτές διέθεταν κανένα έως ελάχιστα τουριστικά καταλύματα και αποτελούσαν περιοχές γενικής και αμιγούς κατοικίας, το νέο φαινόμενο φαίνεται να έχει προσθέσει αυτές τις περιοχές στον τουριστικό χάρτη των Χανίων. Η εισροή τουριστικών χρήσεων σε αυτές τις περιοχές έχει ως επακόλουθο σωρεία συνεπειών στην οικονομική και κοινωνική ζωή της πόλης, αλλά και στη διαχείριση του οικιστικού αποθέματος. Σύμφωνα με τις ετήσιες έρευνες του μεσιτικού γραφείου “Δανός – Μελάκης, Διεθνείς Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων”, οι τιμές ενοικίασης έχουν αυξηθεί σημαντικά τα τελευταία χρόνια στις περιοχές γύρω από το κέντρο. Ειδικότερα, παρατηρούμε ότι το Β’ Εξάμηνο του 2016, τα ακριβότερα ενοίκια εντοπίζονται στην περιοχή των Δικαστηρίων με εύρος τιμών από 4-6€/τ.μ. και οι υπόλοιπες περιοχές ακολουθούν με υψηλότερη τιμή τα 5€/τ.μ. Ωστόσο, για το ίδιο εξάμηνο του 2018, έχει υπάρξει αύξηση της τάξεως του 1€/τ.μ., ενώ ταυτόχρονα έχει μειωθεί το εύρος τιμών με άνοδο της κατώτατης τιμής. Αυτό σημαίνει ότι το 2016 , ένα δωάρι στην περιοχή της Νέας Χώρας ενοικιαζόταν από 157-225€, ενώ το 2018, αυξήθηκε κατά 30% με εύρος ενοικίων από 225€ έως 270€. Ανάλογες είναι οι αυξήσεις και στις υπόλοιπες περιοχές του κέντρου. Μάλιστα, η ίδια έρευνα αναφέρει ότι η συγκεκριμένη αύξηση οφείλεται στην έλλειψη διαθέσιμων κατοικιών λόγω του φαινομένου των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

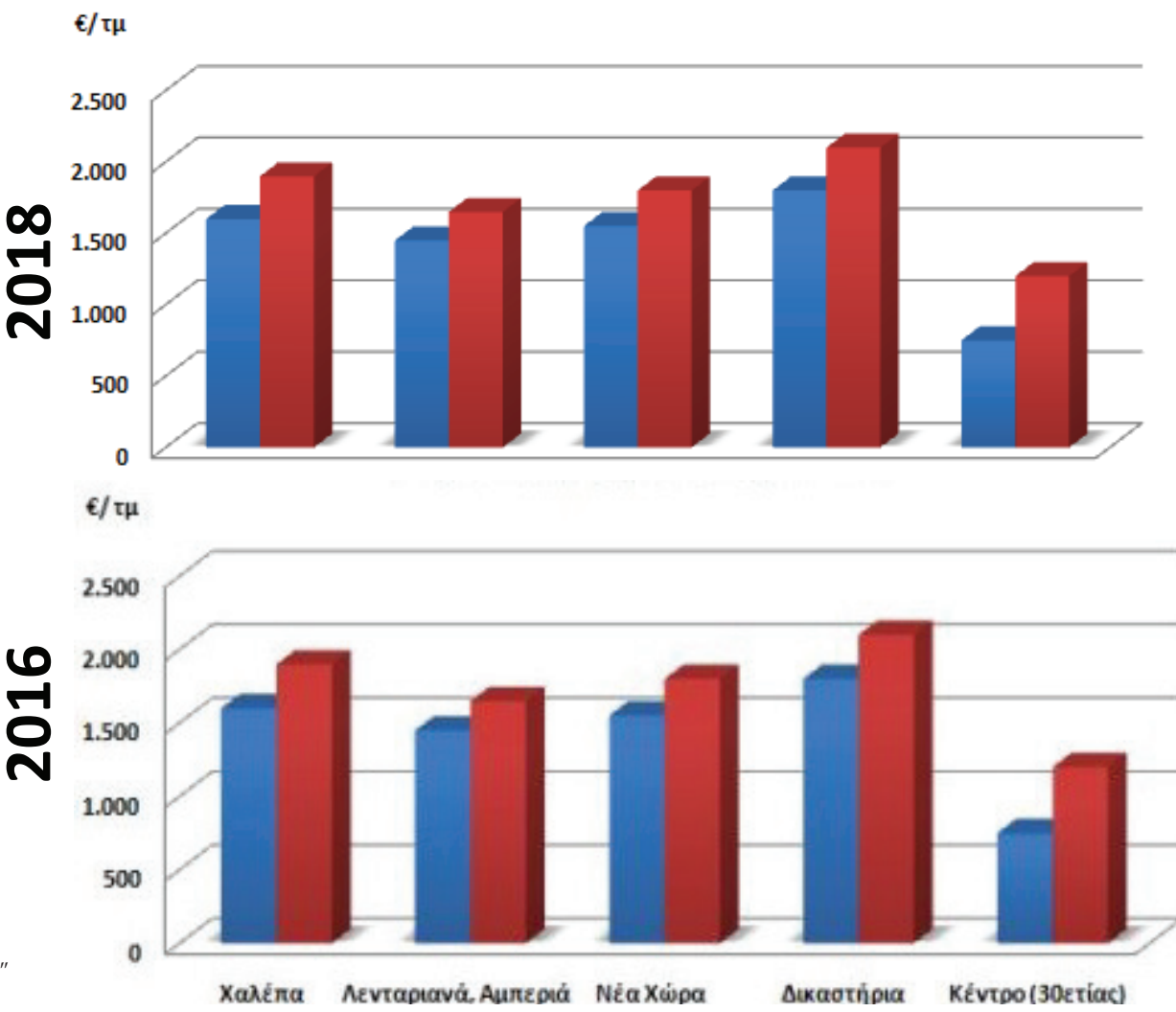
Διάγραμμα 2: Το εύρος τιμών για μισθώσεις ακινήτων στα Χανιά
Πηγή: "Δανός – Μελάκης, Διεθνείς Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων"



Επιπλέον, παρατηρούμε ότι οι τιμές των πωλήσεων κινούνται στα ίδια επίπεδα, χωρίς κάποια αξιοσημείωτη μεταβολή για τα τελευταία δύο χρόνια. Ωστόσο, βάσει της πρόσφατης αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων από το Υπουργείο Οικονομικών, οι αντικειμενικές αξίες στα Χανιά παρουσίασαν αύξηση. Για παράδειγμα, σε διαμέρισμα 100 τ.μ. στα Χανιά 15 ετών, 3ου ορόφου, με 2 προσόψεις, ο ΕΝΦΙΑ 2017 ήταν 328,63 ευρώ. Ο ΕΝΦΙΑ 2018 θα είναι : 419,29 ευρώ. Αύξηση φόρου: 90,66 ⁹⁴. Η αύξηση αντικειμενικών αξιών υποδηλώνει την ήδη αυξημένη εμπορική αξία των ακινήτων ή μια ενδεχόμενη αύξηση που διαβλέπουν οι εμπειρογνώμονες του υπουργείου οικονομικών μέσα στα επόμενα χρόνια. Η πρόβλεψη βασίζεται στην αύξηση της τουριστικής ζήτησης που παρατηρείται τα τελευταία χρόνια σε τουριστικές περιοχές ανά την Ελλάδα, στην οποία αύξηση ,έχει συμβάλει και το φαινόμενο των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Διάγραμμα 3: Το εύρος τιμών για πωλήσεις ακινήτων στα Χανιά
Πηγή: "Δανός – Μελάκης, Διεθνείς Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων"

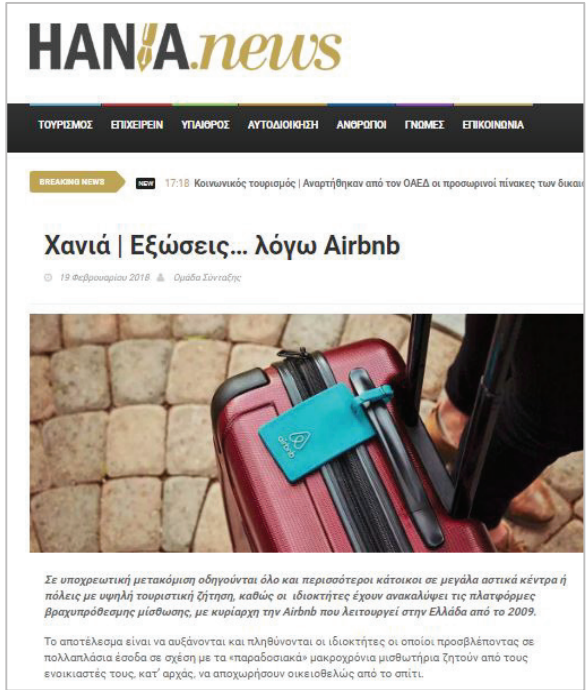
⁹⁴ Που αυξάνονται οι αντικειμενικές αξίες και που αυξάνεται ο ΕΝΦΙΑ, 13/6/2018, www.skai.gr



Η αύξηση αντικειμενικών αξιών υποδηλώνει την ήδη αυξημένη εμπορική αξία των ακινήτων ή μια ενδεχόμενη αύξηση που διαβλέπουν οι εμπειρογνώμονες του υπουργείου οικονομικών μέσα στα επόμενα χρόνια. Η πρόβλεψη βασίζεται στην αύξηση της τουριστικής ζήτησης που παρατηρείται τα τελευταία χρόνια σε τουριστικές περιοχές ανά την Ελλάδα, στην οποία αύξηση, έχει συμβάλει και το φαινόμενο των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Συνεχίζοντας την έρευνα και μελετώντας άρθρα από τον έντυπο και διαδικτυακό τύπο, παρατηρούμε ότι κυριαρχούν αρκετά δημοσιεύματα που τίθενται επικριτικά απέναντι στο φαινόμενο και καταδεικνύουν τις συνέπειες του στην αναζήτηση κατοικίας, αναφέροντας περιστατικά εξώσεων, κερδοσκοπίας και εποχικής ενοικίασης κατά τους χειμερινούς μήνες.



Εικόνα 11: Άρθρα από ιστοσελίδες τοπικών εφημερίδων σχετικά με τη διάδοση των βραχυχρόνιων μισθώσεων.



Εικόνα 12: Αφίσα της ομάδας στους δρόμους της πόλης και στο διαδίκτυο, Μάιος 2018

Σε ανάλογο πλαίσιο, κινούνται και ανακοινώσεις φοιτητικών συλλόγων, οι οποίες αναφερόμενες στην έλλειψη φοιτητικών εστιών, καταδεικνύουν επίσης την αδυναμία των φοιτητών να βρουν φθηνή και αξιοπρεπή στέγη στην πόλη των Χανίων.⁹⁵ Τέλος, η ομάδα «Σπίτια χωρίς κατοίκους-Κάτοικοι χωρίς Σπίτια στα Χανιά» δημιουργήθηκε το 2017 και αποτελεί μια πρωτοβουλία πολιτών που έχει ως στόχο να προασπίσει το δικαίωμα στη στέγη και να θέσει δημόσια τις δυσκολίες που αντιμετωπίζουν οι κάτοικοι στην εύρεση κατοικίας. Η ομάδα έχει καλέσει με ανοιχτές συνελεύσεις τις συλλογικότητες και τους κατοίκους της πόλης, με στόχο τον συντονισμό και την από κοινού δράση ενάντια στο φαινόμενο, ενώ έχει πραγματοποιήσει και παράσταση διαμαρτυρίας σε συνεδρίαση του δημοτικού συμβουλίου της πόλης. Ολοκληρώνοντας το πρώτο επίπεδο έρευνας, συμπεραίνουμε ότι η διάδοση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στα Χανιά έχει επηρεάσει αισθητά την αγορά μακροχρόνιων μισθωμάτων και τη δυνατότητα εύρεσης κατοικίας. Ωστόσο, όπως αναφέρθηκε παραπάνω, τα προαναφερθέντα στοιχεία δείχνουν μια τάση, χωρίς να μπορούν να αποσαφηνίσουν το μέγεθος και την έκταση των επιπτώσεων.

Βέβαια, τα παραπάνω στοιχεία δεν επαρκούν για την εξαγωγή ασφαλούς συμπεράσματος σχετικά με την έκταση του προβλήματος, παρά μόνο για τη σκιαγράφηση μιας τάσης στη δημόσια σφαίρα της κοινωνικής ζωής. Στο πλαίσιο αυτής της σκιαγράφησης, οφείλουμε να αναφέρουμε ότι έχουν σημειωθεί αντιδράσεις και διαμαρτυρίες από τοπικούς φορείς, συλλογικότητες και ομάδες ανθρώπων σχετικά με τις δυσκολίες εύρεσης κατοικίας. Ειδικότερα, ο Σύλλογος Εκπαιδευτικών Πρωτοβάθμιας Εκπαίδευσης Ν. Χανίων⁹⁵, καταδεικνύει το πρόβλημα εύρεσης κατοικίας για τους αναπληρωτές δασκαλους λόγω υψηλών ενοικίων και θέτει ζήτημα εκδιωγμού εκπαιδευτικών, φοιτητών και γιατρών λόγω αυτού του προβλήματος, ενώ απαιτεί από τοπικούς και κρατικούς φορείς να δώσουν λύση στο πρόβλημα με την παραχώρηση διαμερισμάτων και δωματίων σε αυτές τις ομάδες.

⁹⁵ Με ανακοίνωσή στις 6.9.2017

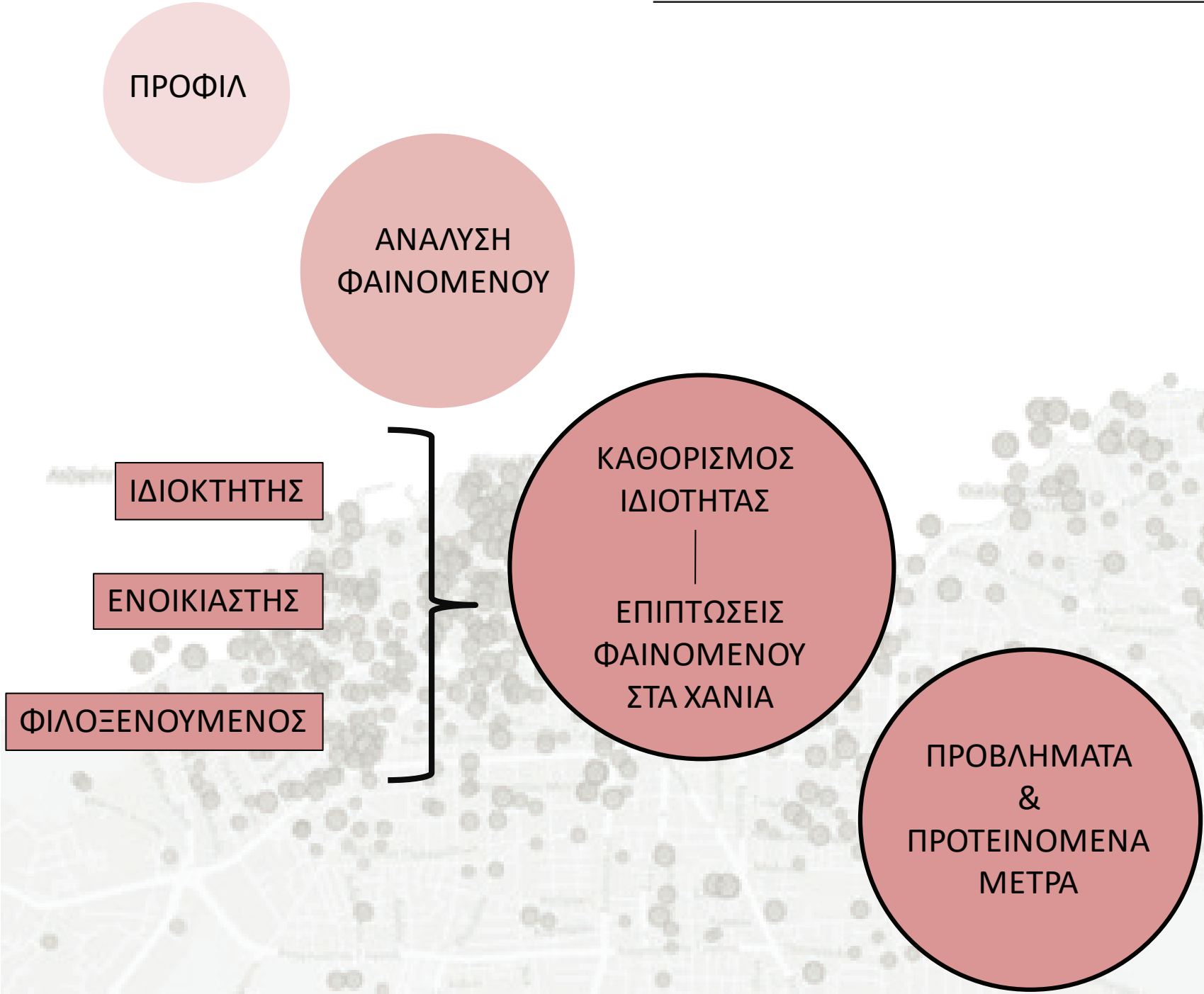
⁹⁶Παράδειγμα: η ανακοίνωση της Ενωτικής Πρωτοβουλίας Φοιτητών Πολυτεχνείου Κρήτης στις 2/9/2017, δημοσίευση: Hania.news.gr

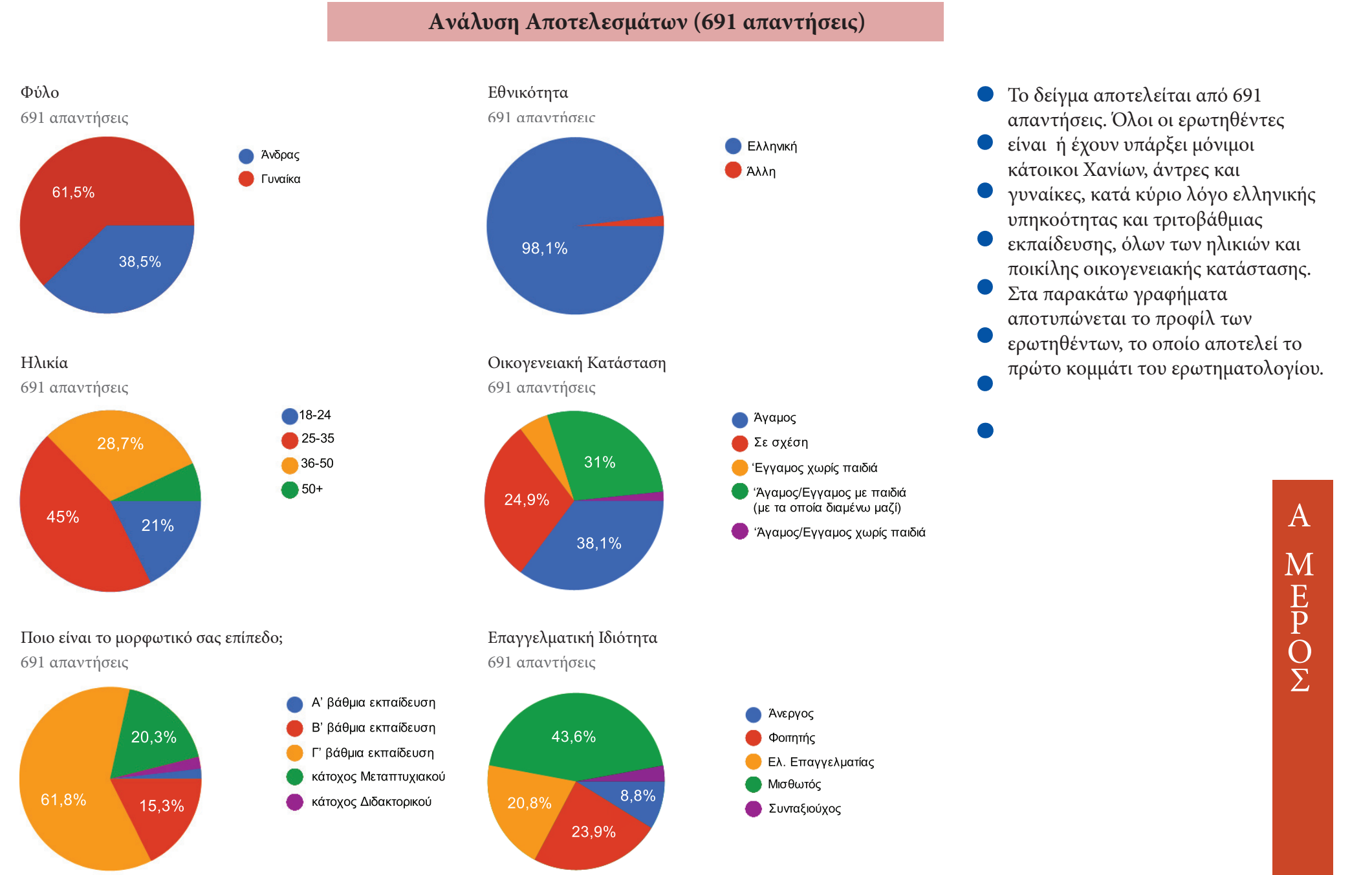
7.1. Παρουσίαση αποτελεσμάτων Πρωτογενούς Έρευνας

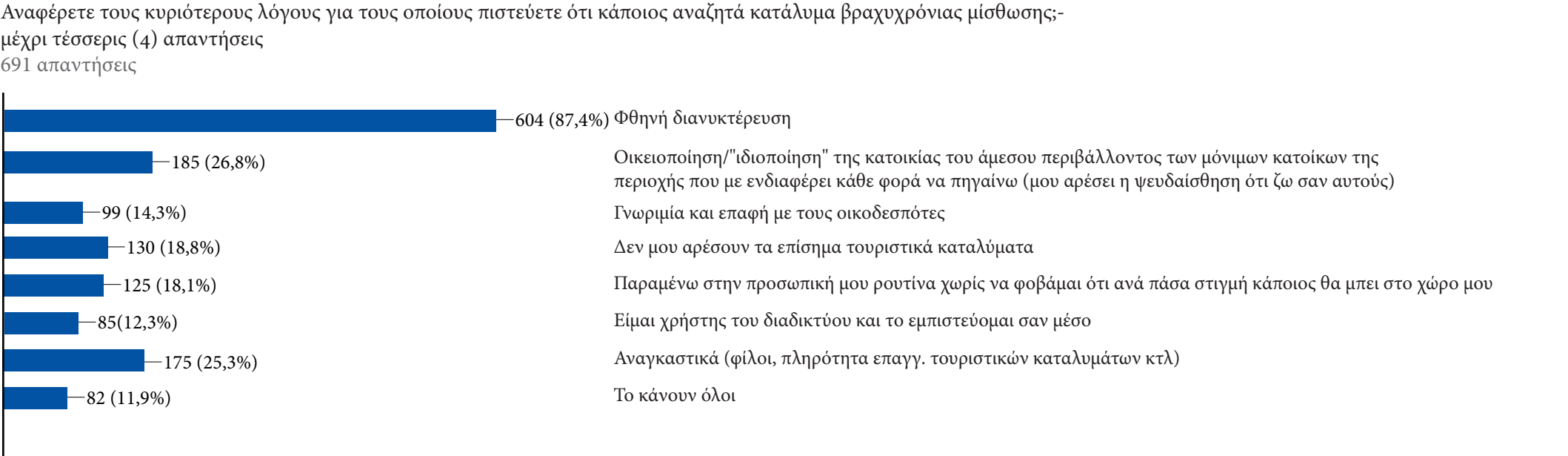
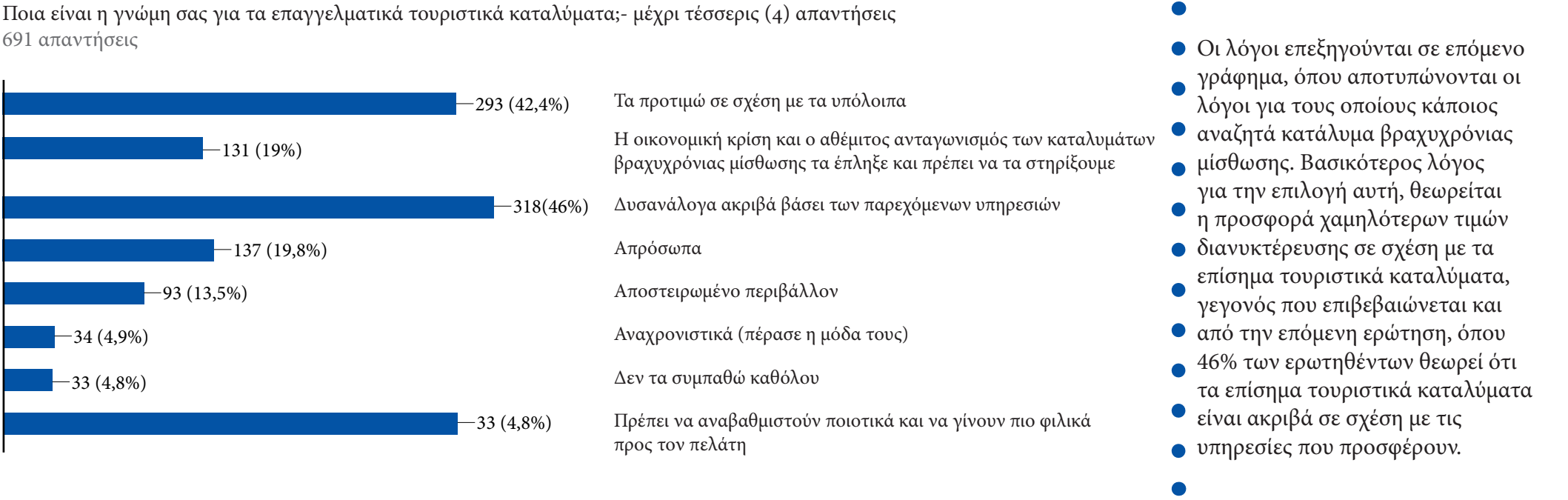
Η συγκεκριμένη διπλωματική εργασία επιλέγει να διερευνήσει το ζήτημα της κατοικίας στα Χανιά με εργαλείο τη χρήση ερωτηματολογίων. Στόχος ήταν η διερεύνηση του προβλήματος μέσα από τις απαντήσεις και τις απόψεις των ανθρώπων που ζουν και βιώνουν την πόλη των Χανίων. Η διαδικασία σύνταξης, διανομής και ανάλυσης των ερωτηματολογίων πραγματοποιήθηκε σε συνεργασία με τον αρχιτέκτονα και συμφοιτητή Χατζηδάκη Γιώργο. Διανεμήθηκαν αποκλειστικά μέσω διαδικτύου και αφορούν μόνιμους κατοίκους (φοιτητές/εποχικούς) και όσους έχουν υπάρξει πάνω από έξι μήνες στα Χανιά την τελευταία τετραετία.

Παρουσίαση δομής ερωτηματολογίου

Το ερωτηματολόγιο χωρίζεται σε τρία διακριτά μέρη. Στο πρώτο κομμάτι, σκιαγραφείται το προφίλ του ερωτηθέντα. Περιλαμβάνει ερωτήσεις σχετικά με το φύλο, την ηλικία, την οικογενειακή κατάσταση, την επαγγελματική ιδιότητα. Είναι ερωτήσεις απαραίτητες, ώστε να βεβαιώσουμε ότι το δείγμα των ερωτηθέντων δεν είναι ομοιογενές, αλλά περιλαμβάνει ανθρώπους με ποικίλα κοινωνικά χαρακτηριστικά. Στο δεύτερο κομμάτι, ακολουθούν μερικές σύντομες ερωτήσεις σχετικά με το διαδίκτυο και το φαινόμενο των βραχυχρόνιων μισθώσεων, ώστε να διαπιστωθεί η εξοικείωση των ερωτηθέντων με τη χρήση του διαδικτύου και των ιστοσελίδων βραχυχρόνιας μίσθωσης, καθώς και με την έννοια του φαινομένου. Στο τρίτο κομμάτι που αποτελεί και το βασικότερο για την έρευνα, πραγματοποιείται ο διαχωρισμός ανάμεσα σε ενοικιαστές και ιδιοκτήτες. Με ξεχωριστές ερωτήσεις για τον καθένα. Διερευνάται με ποιο τρόπο, η κάθε κατηγορία βιώνει το φαινόμενο, πόσο έντονο είναι αυτό στην πόλη των Χανίων και ποιες είναι οι επιπτώσεις του. Στο τέταρτο και τελευταίο κομμάτι, ο ερωτηθείς καλείται να προτείνει ο ίδιος μέτρα περιορισμού των βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσα από μια σειρά μέτρων, προτεινόμενων από τους συντάκτες του ερωτηματολογίου. Η επιλογή των προτάσεων βασίστηκε στην έρευνα που προηγήθηκε, αλλά και σε προσωπική εμπειρία και κρίση, ως ερευνητές αλλά και ως υποκείμενα που βιώνουν το πρόβλημα. Τα αποτελέσματα από αυτό το κομμάτι αποτέλεσαν σημαντικό εργαλείο για τη χάραξη των στρατηγικών διαχείρισης και θα αναλυθούν σε επόμενο κεφάλαιο. Σε αυτό το κεφάλαιο, θα αναλυθούν οι απαντήσεις από τα υπόλοιπα κομμάτια του ερωτηματολογίου, ώστε να εξαχθούν ασφαλή συμπεράσματα για το φαινόμενο των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην πόλη των Χανίων.

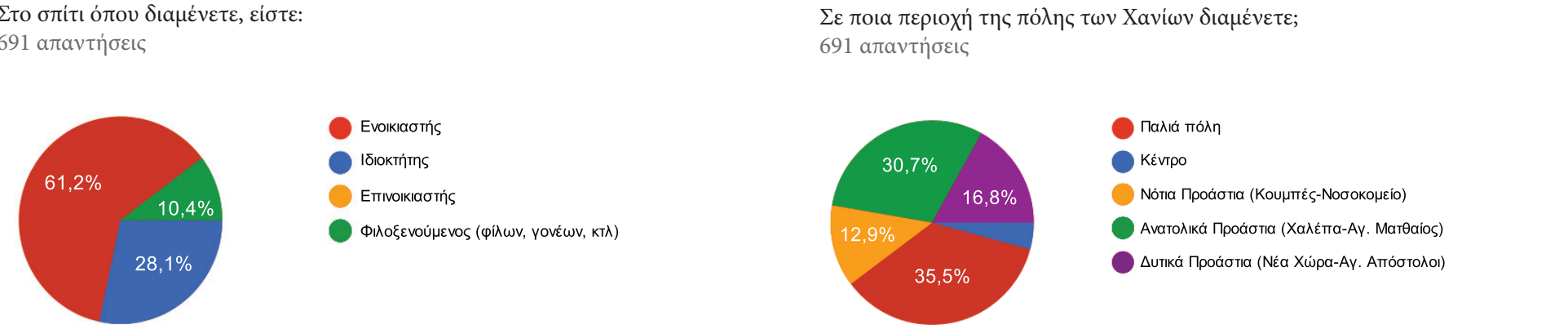






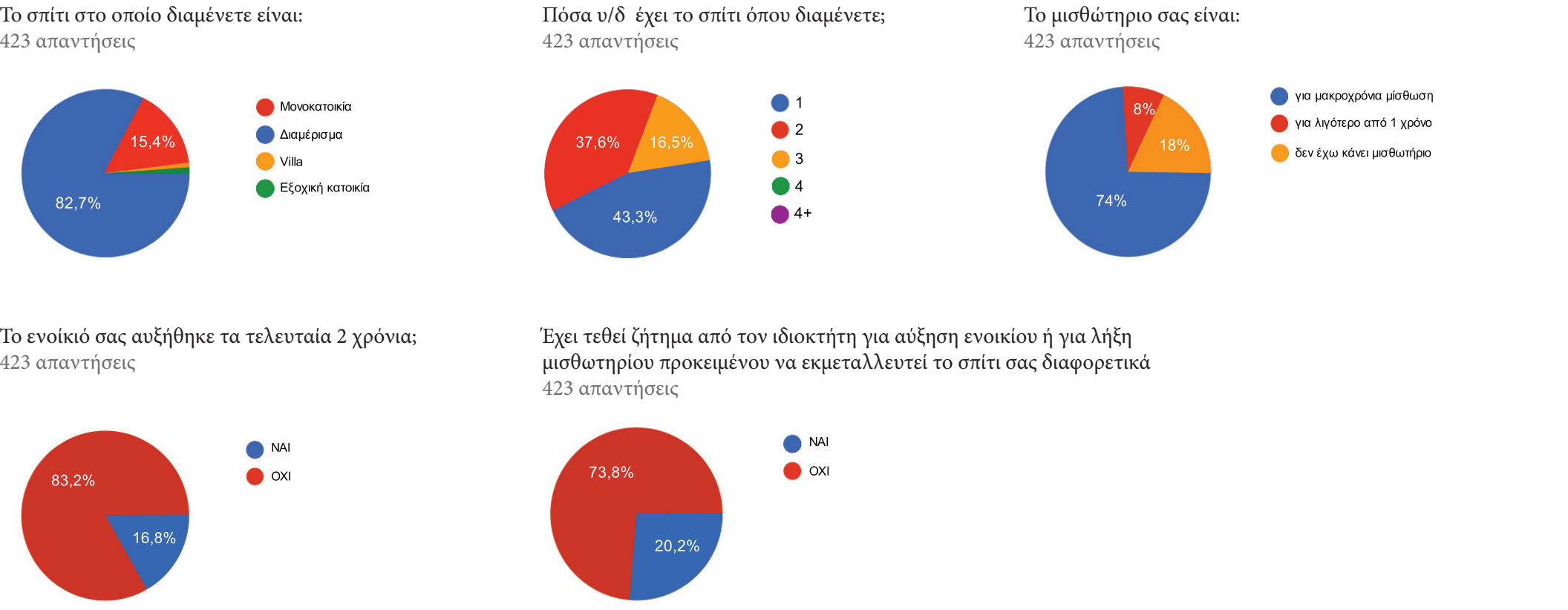
Γ Μ Ε Ρ Ο Σ

Στο τρίτο κομμάτι του ερωτηματολογίου, το βασικό κομμάτι για την εξαγωγή των συμπερασμάτων της έρευνάς, γίνεται ο βασικός διαχωρισμός των ερωτηθέντων ανάμεσα σε ιδιοκτήτες (28,1%) και σε ενοικιαστές/φιλοξενούμενους /επινοικιαστές. Ποσοτικά, οι ενοικιαστές είναι σχεδόν τριπλάσιοι από τους ιδιοκτήτες, γεγονός που δείχνει ότι το ποσοστό των ανθρώπων που νοικιάζουν διαμέρισμα/σπίτι στα Χανιά είναι μεγάλο σε σχέση με το ποσοστό ιδιοκατοίκησης. Άρα, απαιτείται σημαντικό οικιστικό απόθεμα για να ικανοποιήσει τις ανάγκες για στέγαση και μια ενδεχόμενη κρίση στο ζήτημα της κατοικίας θα επηρεάσει μεγάλο κομμάτι της κοινωνίας. Επίσης, τόπος διαμονής των περισσότερων ερωτηθέντων είναι το κέντρο, δηλαδή στα σύνορα με την παλιά πόλη, ενώ το ποσοστό κατοίκησης μέσα στην παλιά πόλη είναι πολύ μικρό σε σχέση με τα υπόλοιπα, αλλά και σε σχέση με την πυκνότητα του δομικού ιστού που υπάρχει στο ιστορικό κέντρο.



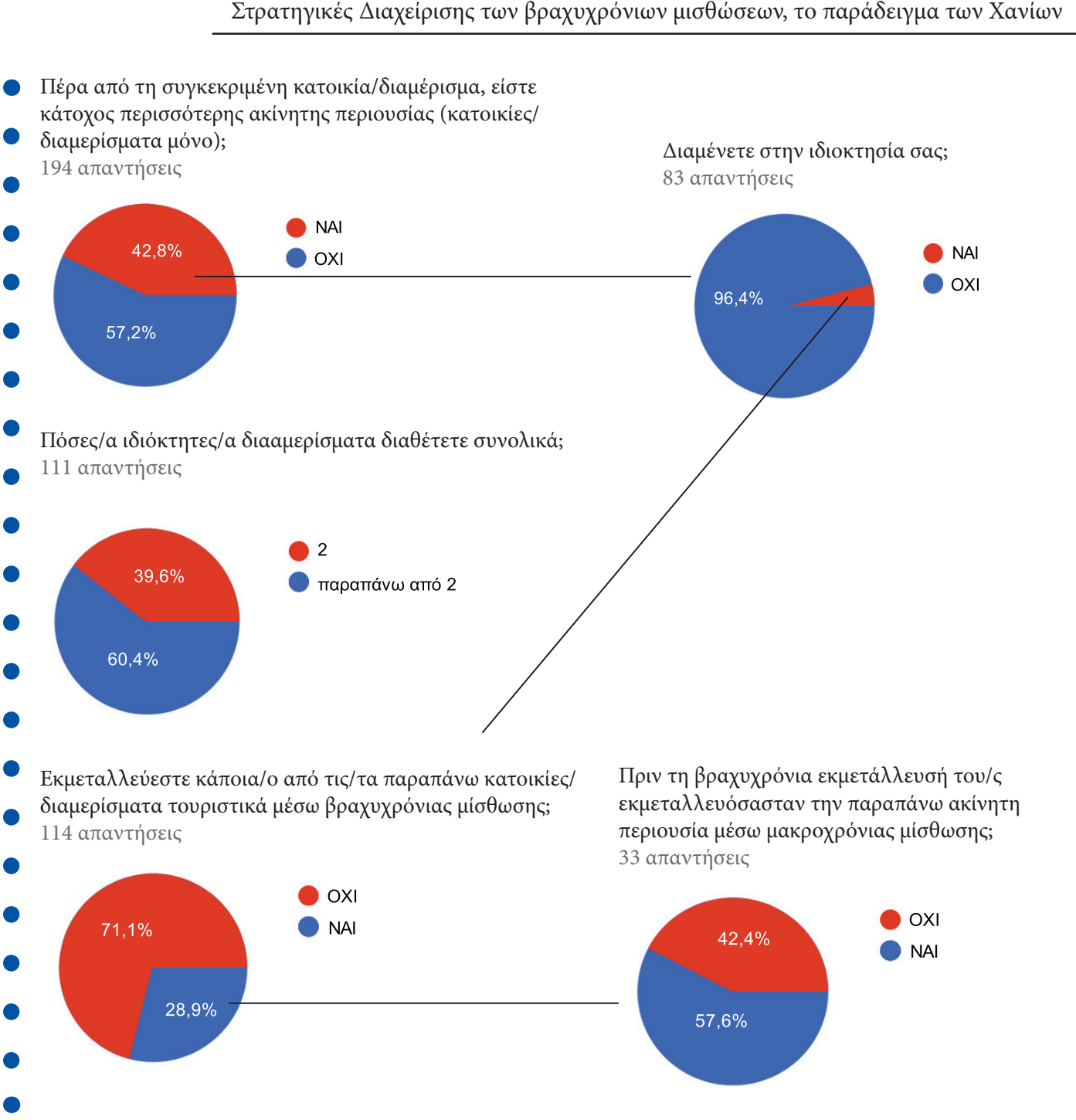
ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΗΣ

Ξεκινώντας από την κατηγορία των ενοικιαστών, παρατηρούμε ότι η πλειοψηφία των ερωτηθέντων έχει συμβόλαιο για μακροχρόνια μίσθωση σε διαμέρισμα με ένα ή δύο υπνοδωμάτια, και πολύ μικρότερο ποσοστό με τρία υπνοδωμάτια. Παρατηρούμε ότι προς το παρόν, βάσει των γραφημάτων, δεν αποτυπώνεται κάποια μεταβολή στα ήδη υπάρχοντα μισθωτήρια. Ωστόσο, το ποσοστό που δηλώνει ότι έχει γίνει πρόταση από τον ιδιοκτήτη για αύξηση ενοικίου ή λήξη του μισθωτηρίου είναι αρκετά μεγαλύτερο από αυτό που δηλώνει ότι έχει γίνει ήδη αύξηση, γεγονός που υποδηλώνει μια τάση προς όξυνση του φαινομένου.

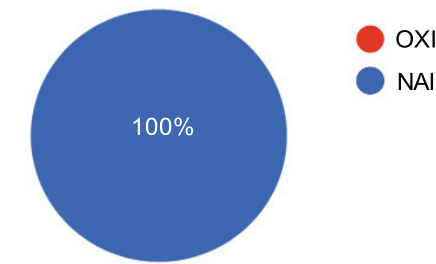


ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ

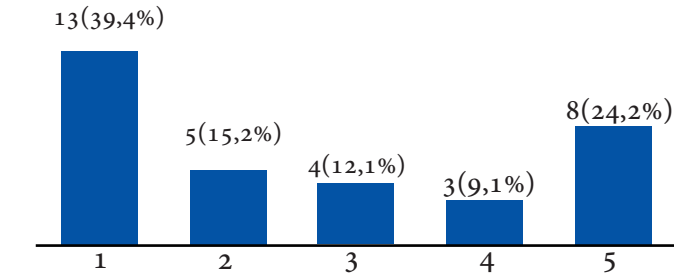
Συνεχίζοντας, η κατηγορία των ιδιοκτητών διαιρείται σε τρεις υποκατηγορίες: αυτοί που διαθέτουν μια κατοικία και διαμένουν σε αυτή, αυτοί που διαθέτουν μια κατοικία και δεν διαμένουν σε αυτή και αυτοί που διαθέτουν παραπάνω από μία κατοικία/ένα ακίνητο. Η τελευταία κατηγορία αποτελεί και την πλειοψηφία με ποσοστό 57,2% και είναι η ομάδα που θα μας βοηθήσει να εξάγουμε συμπεράσματα σχετικά με τη διαχείριση του οικιστικού αποθέματος στα Χανιά, καθώς τα δείγματα απαντήσεων από τις υπόλοιπες κατηγορίες είτε αφορούν ιδιοκατοίκηση είτε είναι πολύ μικρά σε αριθμό. Σε επόμενο γράφημα, όπου αποτυπώνεται ο αριθμός των ακινήτων που διαθέτει ο εκάστοτε ιδιοκτήτης, παρατηρούμε ότι ποσοστό 60,4% διαθέτει δύο κατοικίες και το υπόλοιπο πάνω από δύο. Άρα, ο περιορισμός των δύο καταχωρήσεων ανά Α.Φ.Μ. για βραχυχρόνια μίσθωση που ανήγγειλε το Υπουργείο Οικονομικών, δεν έχει κάποιο αντίκτυπο στον περιορισμό του φαινομένου, αφού οι περισσότεροι έχουν δύο κατοικίες, ενώ αν έχουν μία, διαμένουν οι ίδιοι σε αυτή. Στη συνέχεια, παρατηρούμε ότι μόνο το 28,9% των ιδιοκτητών έχει καταχωρήσει το ακίνητό του σε κάποια ιστοσελίδα βραχυχρόνιας μίσθωσης.



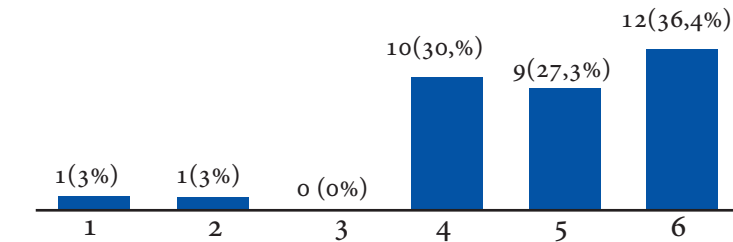
Έχετε κάνει ανακαίνιση/ποιοτική αναβάθμιση στις κατοικίες/διαμερίσματα πριν τα διαθέσετε σε βραχυχρόνια μίσθωση;
33 απαντήσεις



Σε πόσο καιρό προβλέπεται η απόσβεση των δαπανών που πραγματοποιήσατε για την τουριστική εκμετάλλευσή του;
33 απαντήσεις



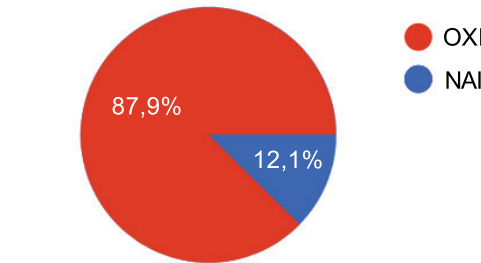
Τα καθαρά έσοδα σας ικανοποιούν σε σχέση με το τζίρο;
33 απαντήσεις



- Όλοι τους πραγματοποίησαν κάποια ανακαίνιση πριν την διάθεση προς βραχυχρόνια μίσθωση και το μεγαλύτερο ποσοστό προβλέπει απόσβεση των κερδών σε μόλις ένα χρόνο, ενώ σχεδόν όλοι δηλώνουν ικανοποιημένοι από τις οικονομικές απολαβές. Άρα, θα μπορούσαμε να ισχυριστούμε ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις μπορούν να αποτελέσουν μοχλό για την αναθέρμανση της οικοδομικής δραστηριότητας σε μια πόλη, δεδομένων των ανακαινίσεων που πραγματοποιούνται.
- Ενδιαφέρον είναι, επίσης, ότι τα μισά ακίνητα που καταχωρήθηκαν στις πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης, νοικιάζονταν μακροχρόνια και μόνο το 12,1% των ιδιοκτητών δηλώνει ότι θα επανέφερε το μακροχρόνιο μίσθωμα.
- Συμπερασματικά, το ποσοστό των ιδιοκτητών που μετέτρεψαν το ακίνητο τους σε τουριστικό κατάλυμα μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι μικρό συγκριτικά με το σύνολο των ιδιοκτητών στο ερευνητικό δείγμα.
- Ωστόσο, η επίδραση αυτής της μετατροπής στην αγορά των μισθώσεων είναι σημαντική, καθώς, όπως είδαμε πάνω από τις μισές κατοικίες που καταχωρήθηκαν στις αντίστοιχες πλατφόρμες ανήκαν στην αγορά των μακροχρόνιων μισθώσεων. Άρα, η μείωση μισθωμάτων που παρατηρείται στην πόλη, οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στις βραχυχρόνιες μισθώσεις.
- Επίσης, βάσει των γραφημάτων, η βραχυχρόνια μίσθωση στα Χανιά είναι πιο επικερδής δραστηριότητα για τους ιδιοκτήτες από ότι η μακροχρόνια μίσθωση, γεγονός μου συμβάλει στην αύξηση της δημοτικότητας του φαινομένου και στη γρήγορη διάδοσή του.



Θα επαναφέρατε το μακροχρόνιο μίσθωμα;
33 απαντήσεις

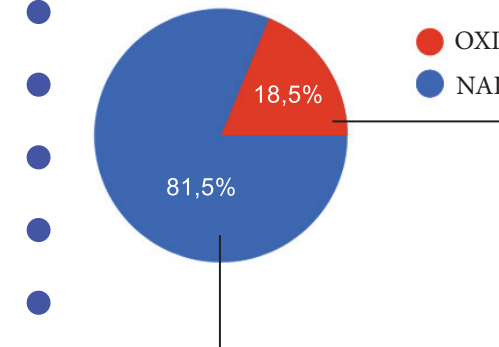


Δ ΜΕΡΟΣ

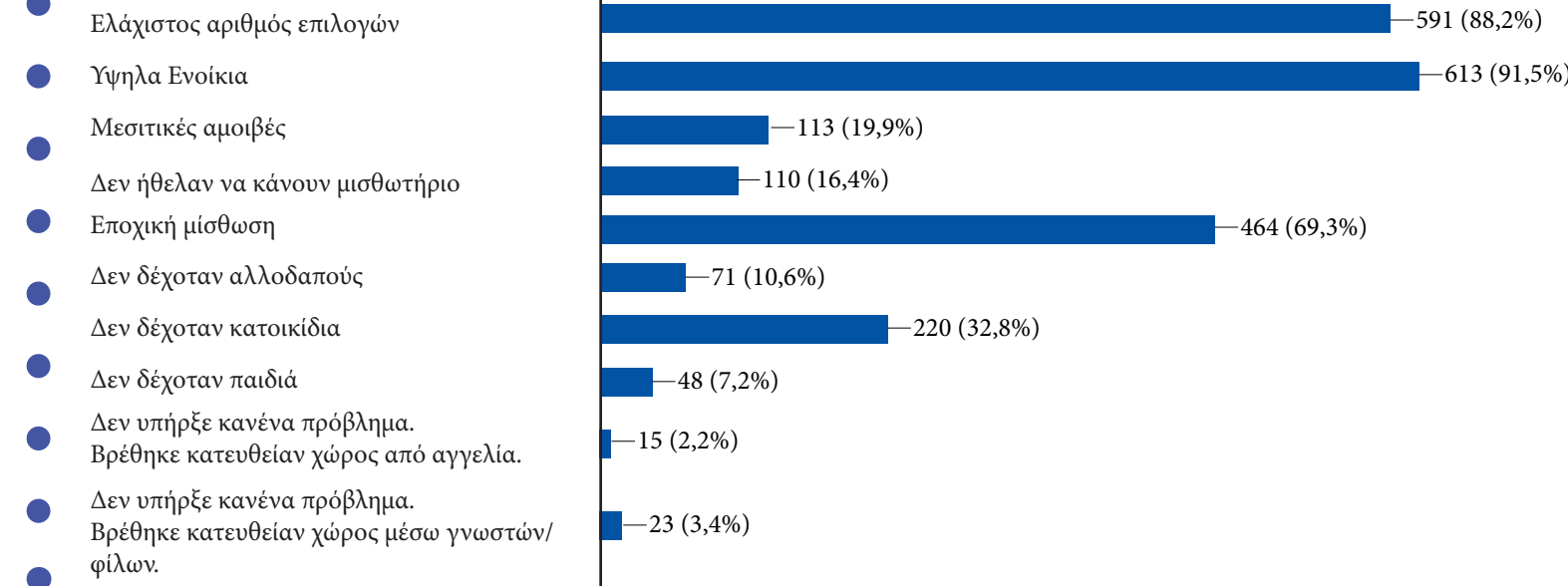
Το επόμενο κομμάτι του ερωτηματολογίου, διερευνά το αν υπάρχουν δυσκολίες στην ανεύρεση κατοικίας στα Χανιά και ποιες είναι αυτές.

Βάσει του γραφήματος , οι τρεις δημοφιλέστερες απαντήσεις αποτελούν ταυτόχρονα και τις επιπτώσεις της διάδοσης των βραχυχρόνιων μισθώσεων στο ζήτημα της κατοικίας, όπως τις αναλύσαμε σε προηγούμενα κεφάλαια. Η μείωση των μακροχρόνιων μισθωμάτων, αλλά και η εποχική ενοικίαση κατά τους χειμερινούς μήνες έχει οδηγήσει σε αύξηση των ενοικίων, γεγονός που προσθέτει έναν ακόμα παράγοντα στη δυσκολία ανεύρεσης κατοικίας.

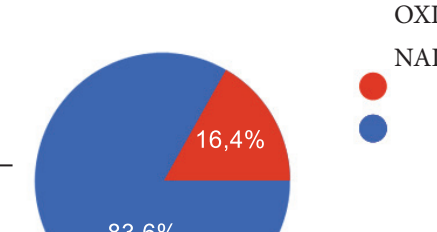
- Έχει χρειαστεί να αναζητήσετε για εσάς ή για κάποιο οικείο σας πρόσωπο μόνιμη κατοικία/διαμέρισμα/δωμάτιο τα τελευταία 2 χρόνια;
691 απαντήσεις



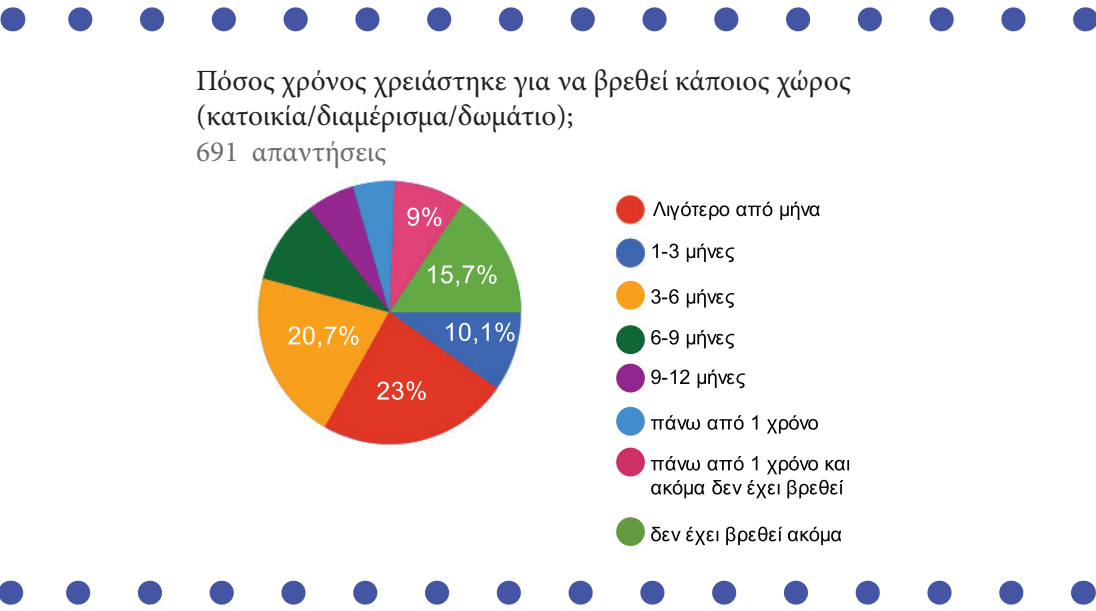
- Αν υπήρξαν δυσκολίες κατά τη διάρκεια εύρεσης κατοικίας/διαμερίσματος/δωματίου, ποιες ήταν αυτές; - μέχρι πέντε (5) απαντήσεις
670 απαντήσεις



Γνωρίζετε άλλους που χρειάστηκε να αναζητήσουν μόνιμη κατοικία/διαμέρισμα/δωμάτιο τα τελευταία 2 χρόνια;
126 απαντήσεις



Το χρονικό διάστημα αναζήτησης κατοικίας ποικίλει. Βάσει του τελευταίου γραφήματος, η συνηθέστερη διάρκεια αναζήτησης είναι από έναν έως τρεις μήνες και μετέπειτα από τρεις έως έξι μήνες. Σημαντικά είναι και τα ποσοστά των ανθρώπων που είτε δεν έχουν βρει ακόμα είτε ψάχνουν/έψαχναν πάνω από ένα χρόνο.



Ολοκληρώνοντας την έρευνα, συμπεραίνουμε ότι η διάδοση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην πόλη των Χανίων έχει επηρεάσει το διαθέσιμο οικιστικό απόθεμα προς μακροχρόνια μίσθωση. Η εύρεση κατοικίας έχει αναδειχθεί σε σημαντικό πρόβλημα για την πόλη. Οι δυσκολίες που καταγράφηκαν είναι η μείωση της προσφοράς, η εποχική μίσθωση κατά τους χειμερινούς μήνες και τα αυξημένα ενοίκια σε όλες τις κατοικημένες περιοχές, ανεξαρτήτου εγγύτητας με κάποιο τουριστικό πόλο. Προς το παρόν, όπως προκύπτει από τις απαντήσεις των ερωτηματολογίων, η αύξηση ενοικίων επικεντρώνεται στα νέα μισθωτήρια και όχι τόσο στην αύξηση των ήδη υπαρχόντων. Έχουν καταγραφεί περιστατικά υποχρεωτικής λήξης του συμβολαίου για διαφορετική εκμετάλλευση του ακινήτου, χωρίς όμως να μπορούμε να μιλήσουμε για ένα μαζικό φαινόμενο. Ωστόσο, βάσει των ερωτηματολογίων και βάσει της Airbnb, η βραχυχρόνια μίσθωση στα Χανιά αποτελεί ιδιαίτερα κερδοφόρα επιχείρηση για τους ιδιοκτήτες, δεδομένου της υφιστάμενης οικονομικής κρίσης, αλλά και των φόρων που καλούνται να πληρώσουν, οι ιδιοκτήτες ακινήτων. Επιπλέον, οι ανακαινίσεις και επενδύσεις που γίνονται στο κτιριακό απόθεμα προκειμένου να διατεθούν βραχυχρόνια είναι σημαντικός παράγοντας τόνωσης της τοπικής οικονομίας. Για αυτό και οι αντιδράσεις απέναντι στο φαινόμενο είναι αρκετά μετριασμένες. Ωστόσο, η πιθανότητα τουριστικού κορεσμού καθιστά τον παραπάνω παράγοντα μη βιώσιμο μελλοντικά. Οι δείκτες αύξησης του φαινομένου στην Κρήτη, η συνεχής τουριστική ζήτηση και η παντελής έλλειψη μέτρων για τη θεσμοθέτηση και εξυγίανση του φαινομένου συντελούν στη δημιουργία ενός άκρως ευνοϊκού κλίματος για την εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην πόλη. Δημιουργούνται συνθήκες ικανές και αναγκαίες για την πλήρη εξέλιξη του φαινομένου του διακρατικού εξευγενισμού, όπως περιγράφηκε σε προηγούμενα κεφάλαια, με τον εκδιωγμό κατοίκων και την τουριστική ανάπτυξη ως μονοκαλλιέργεια.

7.3. Προτάσεις στρατηγικών διαχείρισης των βραχυχρόνιων μισθώσεων στα Χανιά

Βάσει των αποτελεσμάτων της πρωτογενούς έρευνας και όλης της ερευνητικής διαδικασίας που ακολουθήθηκε, η συγκεκριμένη διπλωματική εργασία κρίνει απαραίτητη τη λήψη περιοριστικών μέτρων για τη διάδοση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην πόλη των Χανίων, ώστε να προστατευθεί η χρήση της κατοικίας και η αγορά των μακροχρόνιων μισθωμάτων.

Παράλληλα, κατανοώντας τη σημασία των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην αναθέρμανση της τοπικής οικονομίας και τα σημαντικά οφέλη που έχει για αυτή, στόχος δεν είναι η εξάλειψη του φαινομένου, αλλά η θεσμοθέτηση μέτρων που θα το εντάξουν ομαλά στην οικονομική και κοινωνική ζωή της πόλης.

Τα προτεινόμενα μέτρα έχουν ως πεδίο εφαρμογής την πόλη των Χανίων, βασισμένα στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της πόλης, την οικονομία της, αλλά και τις πιθανότητες όξυνσης του προβλήματος, όπως διαπιστώθηκε από την πρωτογενή έρευνα. Ωστόσο, τα μέτρα που αφορούν την καταγραφή και αντιμετώπιση του προβλήματος στο επίπεδο φορολόγησης εισοδήματος ή χρονικού περιορισμού, μπορούν να αποτελέσουν καθολικές στρατηγικές διαχείρισης των βραχυχρόνιων μισθώσεων, εφαρμόσιμες σε οποιαδήποτε πόλη.

Ειδικότερα, σε πρώτο επίπεδο, κρίνεται απαραίτητη η δημιουργία μητρώου στο οποίο θα καταγράφονται όλα τα καταλύματα προς βραχυχρόνια μίσθωση. Όπως είδαμε, αυτό είναι ένα μέτρο που έχει εφαρμοστεί στις περισσότερες χώρες, συμπεριλαμβανομένης και της Ελλάδας. Πρόκειται για το βασικότερο μέτρο ελέγχου των βραχυχρόνιων μισθώσεων, δεδομένων των δυσκολιών που έχουν υπάρξει στη συνεργασία με τις εταιρείες βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Στη συνέχεια, υιοθετώντας τη στρατηγική των γαλλικών δημοτικών αρχών, προτείνεται ο διαχωρισμός των μέτρων για την πρώτη και τη δεύτερη

- κατοικία, καθώς η εκμετάλλευση δεύτερης κατοικίας, ως τουριστικό
- κατάλυμα τίθεται στο πλαίσιο της επαγγελματικής τουριστικής δραστηριότητας.
- Με την εφαρμογή του συγκεκριμένου μέτρου, ο ιδιώτης που θέλει να ασχοληθεί με τον τομέα των βραχυχρόνιων μισθώσεων και
- του τουρισμού, υποχρεούται να πραγματοποιήσει επίσημη έναρξη επαγγέλματος και να ακολουθήσει το νομικό και θεσμικό καθεστώς που
- πλαισιώνει τα επίσημα τουριστικά καταλύματα. Κάτι τέτοιο συνεπάγεται με την εξάλειψη του αθέμιτου ανταγωνισμού ανάμεσα σε βραχυχρόνιες
- μισθώσεις και ξενοδοχεία/ ενοικιαζόμενα δωμάτια, ενώ ταυτόχρονα, διασφαλίζει σε μεγάλο ποσοστό, την ποιότητα του τουριστικού
- προϊόντος.
- Έπειτα από αυτόν τον βασικό διαχωρισμό ανάμεσα σε ακίνητα πρώτης και δεύτερης κατοικίας, τα παρακάτω προτεινόμενα μέτρα αφορούν
- αποκλειστικά τη βραχυχρόνια μίσθωση πρώτης κατοικίας. Η εγγραφή στο μητρώο βραχυχρόνιων μισθώσεων αφορά μόνο τα ακίνητα
- πρώτης κατοικίας, όπου κρίνεται απαραίτητη και η επιβολή χρονικού περιορισμού, ανάλογα με τη διάρκεια της τουριστικής σεζόν σε κάθε
- περιοχή.
- Για την πόλη των Χανίων, ορίζεται ως χρονικό όριο οι 90 μέρες ετησίως, οι οποίες καλύπτουν τους τρεις (3) μήνες του καλοκαιριού, μέτρο που έχει προταθεί ήδη από τους κρατικούς φορείς. Η επιβολή μικρότερου
- χρονικού διαστήματος σε συνδυασμό με τον διαχωρισμό πρώτης και δεύτερης κατοικίας θα καθιστούσε τις βραχυχρόνιες μισθώσεις μη
- συμφέρουσες οικονομικά και θα απέτρεπε μεγάλο ποσοστό ιδιοκτητών να ασχοληθούν με αυτές. Ωστόσο, όπως αναφέρθηκε στην αρχή
- του κεφαλαίου, στόχος είναι η θεσμοθέτηση και όχι η εξάλειψη των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Από την άλλη, η μη επιβολή χρονικού ορίου

σε μια πόλη σαν τα Χανιά, όπου η τουριστική σεζόν αγγίζει και τους έξι (6) μήνες ετησίως, θα συνέβαλε στη μετατροπή της πρώτης κατοικίας αποκλειστικά σε τουριστικό κατάλυμα.

Επιπρόσθετα, προτείνεται το μέτρο των ιταλικών κρατικών αρχών σχετικά με τη φοροελάφρυνση των αποκτηθέντων εισοδημάτων, ως κίνητρο εγγραφής στο μητρώο. Πρόκειται για ένα μέτρο που μπορεί να μειώσει έως και να εξαλείψει τα παράνομα καταλύματα, χωρίς να απαιτείται η συνεργασία των αντίστοιχων ιστοσελίδων.

Τα παραπάνω μέτρα ανήκουν στο πλαίσιο αναγνώρισης και καταγραφής του προβλήματος, τα οποία μπορούν να εφαρμοστούν σε οποιαδήποτε πόλη. Ωστόσο, απαιτούνται και πιο ειδικά μέτρα, τα οποία σχετίζονται με την τουριστική διαχείριση στην κάθε πόλη ξεχωριστά.

Στη λήψη αυτών των μέτρων, πρέπει να ληφθούν υπόψη τα οικονομικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά μιας πόλης.

Στο παραπάνω πλαίσιο, τα Χανιά αποτελούν έναν ιδιαίτερα δημοφιλή τουριστικό προορισμό με σημαντικό αριθμό επίσημων τουριστικών καταλυμάτων εντός και εκτός αστικού ιστού. Όπως, είδαμε η παλιά πόλη έχει κατακλυστεί από τουριστικές χρήσεις. Η χρήση της κατοικίας και οι υπόλοιπες αστικές χρήσεις έχουν περιοριστεί στο ελάχιστο. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις εντείνουν το συγκεκριμένο πρόβλημα και επεκτείνουν τις τουριστικές χρήσεις σε όλο τον αστικό ιστό. Ταυτόχρονα, λόγω της φυσιογνωμίας της πόλης, υπάρχει μεγάλη ζήτηση σε ενοικιαζόμενα καταλύματα (φοιτητές, εποχικοί, εκπαιδευτικοί, γιατροί κ.τ.λ.). Άρα, στόχος των μέτρων πρέπει να είναι η συγκράτηση της μόνιμης κατοικίας ως αντίβαρο στην τουριστική μονοκαλλιέργεια.

Στο πλαίσιο της αναζήτησης αυτών των μέτρων, τα ερωτηματολόγια αποτέλεσαν και πάλι σημαντικό ερευνητικό εργαλείο. Η τελευταία ερώτηση θέτει δημόσια το ζήτημα περιορισμού των βραχυχρόνιων μισθώσεων και ζητά από τους ίδιους τους κατοίκους να επιλέξουν τρόπους περιορισμού του φαινομένου μέσα από μια σειρά μέτρων.

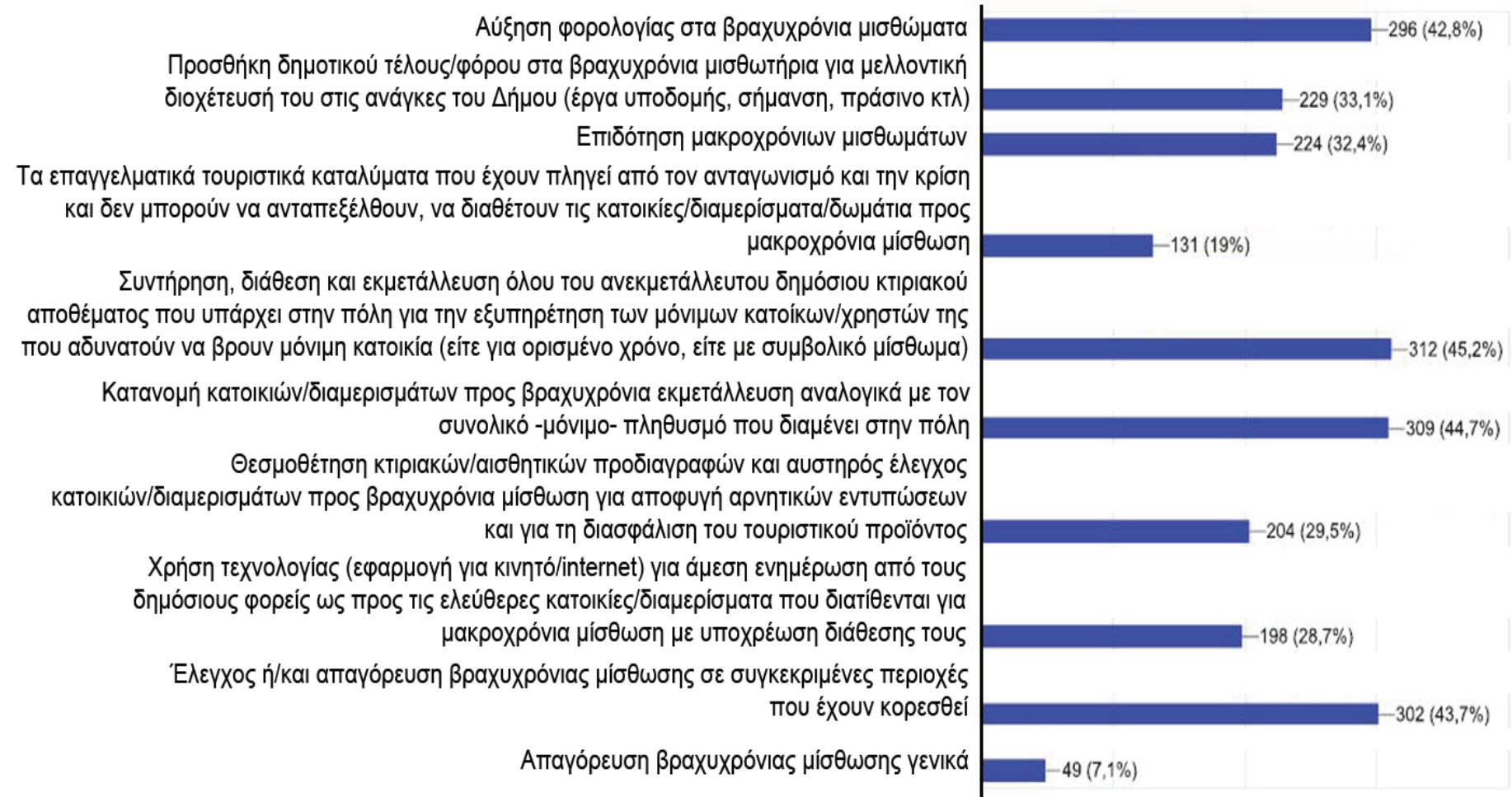
Τα αποτελέσματα παρατίθενται στο παρακάτω γράφημα.



Δ ΜΕΡΟΣ (συνέχεια)

Τα τελευταία χρόνια, με την άνθιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων σε όλο τον κόσμο, παρατηρούνται φαινόμενα "οικιστικής υπερπληρότητας" (ειδικά σε περιοχές μεγάλου τουριστικού ενδιαφέροντος) με αποτέλεσμα να υπάρχει μεγάλη δυσκολία στην εύρεση μόνιμης κατοικίας από τους μόνιμους κατοίκους στις περιοχές αυτές. Ποια(ες) από τις παρακάτω προτάσεις πιστεύετε θα βοηθούσε(αν) στην εύρεση λύσης του παραπάνω προβλήματος αναφορικά με την πόλη των Χανίων;

691 απαντήσεις



Αναλύοντας τα αποτελέσματα, παρατηρούμε ότι η πλειοψηφία των κατοίκων ζητά θεσμοθέτηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων και όχι κατάργησή τους, γεγονός που υποδηλώνει την αναγνώριση της συμβολής των βραχυχρόνιων μισθωμάτων στην τοπική οικονομία από πλευράς κατοίκων.

Παρατηρούμε ότι σημαντικό ποσοστό θεωρεί ότι η αύξηση φορολογίας στα εισοδήματα από βραχυχρόνιες μισθώσεις μπορεί να αποτελέσει ανασταλτικό παράγοντα στη διάδοση του φαινομένου. Ωστόσο, τα παραδείγματα από άλλες χώρες δείχνουν ότι αντίστοιχα μέτρα συμβάλλουν στην αύξηση των παράνομων καταλυμάτων, γεγονός, το οποίο σε συνδυασμό με την απουσία συνεργασίας με τις αντίστοιχες πλατφόρμες οδηγεί σε πλήρη αδυναμία ελέγχου του προβλήματος από τις κρατικές αρχές, εφόσον δεν μπορεί να είναι γνωστός ο ακριβής αριθμός των βραχυχρόνιων μισθωμάτων.

Το μεγαλύτερο ποσοστό των ερωτηθέντων προτείνει την ενίσχυση των μακροχρόνιων μισθωμάτων έναντι των βραχυχρόνιων είτε μέσω οικονομικών κινήτρων , είτε μέσω γεωγραφικών περιορισμών (κατανομή κατοικιών/διαμερισμάτων προς βραχυχρόνια εκμετάλλευση αναλογικά με τον συνολικό, μόνιμο πληθυσμό στην πόλη).

Με βάση τα παραπάνω και λαμβάνοντας υπόψη τα οικονομικά οφέλη των βραχυχρόνιων μισθώσεων, προτείνεται η διασπορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων στον αστικό ιστό ανάλογα την περιοχή στην οποία ανήκει το εκάστοτε ακίνητο. Με αυτόν τον τρόπο, θα αποφευχθεί η δημιουργία περιοχών, αφιερωμένων αποκλειστικά στην τουριστική δραστηριότητα, ενώ θα ελέγχεται το ποσοστό των βραχυχρόνιων μισθωμάτων σε σχέση με τα μακροχρόνια.

Ο χαρακτήρας της κάθε περιοχής και ειδικότερα το κατά πόσο διαθέτει επίσημα τουριστικά καταλύματα μπορεί να αποτελέσει βαρόμετρο για το ποσοστό αυτής της διασποράς. Πιο συγκεκριμένα, όσο περισσότερα επίσημα τουριστικά καταλύματα διαθέτει μια περιοχή, τόσο λιγότερα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης θα μπορεί να διαθέτει. Από την τάση διασποράς των βραχυχρόνια καταλυμάτων που καταγράφεται από

- τους χάρτες της Airbnb βάσει των τωρινών καταχωρήσεων, μπορούμε να συμπεράνουμε ότι όσο απομακρυνόμαστε από την παλιά πόλη και την ακτογραμμή, τόσο περισσότερο θα αυξάνεται το επιτρεπόμενο ποσοστό βραχυχρόνιων μισθώσεων. Για παράδειγμα, ο επιτρεπόμενος αριθμός βραχυχρόνιων καταλυμάτων στην παλιά πόλη θα είναι πολύ μικρότερος από τον αντίστοιχο στην περιοχή του Κουμπέ.
- Επίσης, άλλα κριτήρια θα μπορούσαν να αποτελέσουν η έκταση και ο αριθμός των μόνιμων κατοίκων της κάθε περιοχής. Όσο περισσότερους κατοίκους έχει μια περιοχή, τόσο περισσότερα βραχυχρόνια μισθώματα θα μπορεί να έχει.
- Σημαντικό ρόλο θα μπορούσε να αποτελέσει και το ποσοστό του λανθάνοντος κτιριακού δυναμικού και τι ρόλο θα μπορούσε να διαδραματίσει η μελλοντική αξιοποίησή του, ως κατάλυμα βραχυχρόνια ή μακροχρόνιας μίσθωσης.
- Τα προαναφερθέντα ποσοστά δεν αποτελούν παγιωμένες αναλογίες, οι οποίες ακολουθούν κάποιον απόλυτο ή χρυσό κανόνα. Πρόκειται για μεταβαλλόμενες αναλογίες /σχέσεις, οι οποίες θα βρεθούν μελετώντας τις ανάγκες της κάθε περιοχής ξεχωριστά. Σε αυτό το κομμάτι έρευνας, είναι πολύ σημαντική η συμβολή των κατοίκων, καθώς πρόκειται για ένα ζήτημα που αφορά άμεσα την τοπική οικονομία, επηρεάζει τα υπάρχοντα κοινωνικά δίκτυα και τη λειτουργική συνοχή της γειτονιάς. Οποιαδήποτε απόφαση πρέπει να λάβει υπόψη και τις προσωπικές ανάγκες των υποκειμένων που στελεχώνουν την εκάστοτε περιοχή.
- Για το λόγο αυτό, προτείνονται συμμετοχικές διαδικασίες όπως ερωτηματολόγια, ανοιχτές συζητήσεις, ώστε να αναπτυχθεί ένας διάλογος ανάμεσα στις τοπικές αρχές και τους κατοίκους για τις ανάγκες της κάθε περιοχής.
- Σε αυτό το πλαίσιο, μπορεί να ενταχθεί και το μέτρο που έχει ήδη εφαρμοστεί στην πόλη της Μαδρίτης, όπου οι γενικές συνελεύσεις ιδιοκτητών στις πολυκατοικίες λειτουργούν ως επίσημο συλλογικό όργανο αποφάσεων για το αν επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση στο συγκεκριμένο κτίριο.

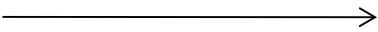
Ωστόσο, ένα βασικό ζήτημα που προκύπτει είναι ο διαχωρισμός του αστικού ιστού σε επιμέρους γειτονιές.Ένας προτεινόμενος διαχωρισμός είναι αυτός που υπάρχει ήδη, δηλαδή οι κατοικημένες περιοχές εντός πόλεως (Κουμ Καπί, Χαλέπα, Κουμπές, Αμπεριά, Άη Γιάννης κ.τ.λ.). Είναι γειτονιές παγιωμένες στην κοινωνική αντίληψη, η μελέτη των οποίων θα μπορούσε να εξάγει συμπεράσματα για τον χαρακτήρα της περιοχής. Ολοκληρώνοντας, η χάραξη στρατηγικών διαχείρισης των βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι ένα ζήτημα το οποίο πρέπει να απασχολήσει, τόσο τις τοπικές, όσο και τις κρατικές αρχές. Από τη μία , ζητήματα όπως η καταγραφή των βραχυχρόνιων μισθωμάτων και η φορολόγηση των εισοδημάτων επαφίεται στην κρατική διαχείριση, ωστόσο, ο επιτρεπόμενος αριθμός καταλυμάτων υπό βραχυχρόνια μίσθωση πρέπει να μελετηθεί και να οριστεί από τις τοπικές αρχές, καθώς η ένταση των προβλημάτων από τη διάδοση του φαινομένου είναι διαφορετική σε κάθε περιοχή. Στην περίπτωση της πόλης των Χανίων, προτείνεται η νομιμοποίηση μόνο των πρώτων κατοικιών ως βραχυχρόνια μισθώματα και η διασπορά αυτών, ανάλογα με το μέγεθος και τον πληθυσμό μόνιμων κατοίκων της κάθε περιοχής, αλλά και με το ποσοστό των επίσημων τουριστικών καταλυμάτων. Με τον τρόπο αυτό, προστατεύεται η μόνιμη κατοικία και αμβλύνεται ο ανταγωνισμός με τα επίσημα τουριστικά καταλύματα. Παράλληλα, σε μέρη όπου υπάρχει ανενεργό κτιριακό απόθεμα, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις θα μπορούσαν να λειτουργήσουν ως εργαλείο αστικού βελονισμού για την οικονομική και κοινωνική αναζωογόνηση της περιοχής

Ωστόσο, κρίνεται απαραίτητη και η ύπαρξη συμμετοχικών διαδικασιών, καθώς όπως αναφέραμε είναι ένα θέμα που εντάσσεται στο πλαίσιο της γειτονιάς και της τοπικής κοινωνίας.

Η διερεύνηση των κοινωνικών αναγκών της κάθε περιοχής μέσα από την εμπλοκή των ίδιων των υποκειμένων θα βοηθήσει στην καλύτερη ενσωμάτωση της νέας οικονομικής δραστηριότητας στην κοινωνική ζωή της πόλης, αλλά και σε ομαλότερες διαδικασίες μεταλλαγής των αστικών χρήσεων.

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΩΝ ΧΑΝΙΩΝ

ΣΤΟΧΟΙ



- Εξάλειψη των παράνομων καταλυμάτων.
- Περιορισμός του φαινομένου ανάλογα με τον τουριστικό κορεσμό που βιώνει η περιοχή.

ΜΕΤΡΑ

Α. Διαχωρισμός βραχυχρόνιας μίσθωσης Α΄ και Β΄ κατοικίας

Ακίνητα πρώτης κατοικίας

1. Δημιουργία **μητρώου βραχυχρόνιων μισθώσεων**
2. **Εισαγωγή χρονικού περιορισμού: 90 μέρες ετησίως**
3. **Επιβολή χαμηλότερου φορολογικού καθεστώτος** στα εισοδήματα από βραχυχρόνιες μισθώσεις σε σχέση με τα αντίστοιχα από μακροχρόνιες.

Ακίνητα δεύτερης κατοικίας

1. Η βραχυχρόνια μίσθωση δεύτερης κατοικίας θεωρείται **επαγγελματική δραστηριότητα**
2. **Υποχρεωτική αλλαγή χρήσης** (προσωρινή ή μόνιμη) σε τουριστικό κατάλυμα.
3. Τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του ακινήτου και τα αποκτηθέντα εισοδήματα εντάσσονται στο νομικό και θεσμικό πλαίσιο που ισχύει για τα επαγγελματικά τουριστικά καταλύματα

Β. Διασπορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων στον οικιστικό ιστό

Μέθοδος διασποράς των βραχυχρόνιων μισθώσεων στο σύνολο του οικιστικού ιστού.

1. Διαχωρισμός του οικιστικού ιστού σε επιμέρους γειτονιές.
2. Καταγραφή των χρήσεων γης της γειτονιάς.
3. Καταγραφή μόνιμου πληθυσμού της γειτονιάς.
4. Συγκρότηση συνελεύσεων περιοχής και διανομή ερωτηματολογίων για τη σκιαγράφηση των κοινωνικών τάσεων.
5. Επεξεργασία αποτελεσμάτων
6. Καθορισμός επιτρεπόμενου ποσοστού ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης σε σχέση με το συνολικό ποσοστό κατοικιών στην κάθε γειτονιά.

8. Συμπεράσματα

Η ραγδαία διάδοση των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει δημιουργήσει νέα δεδομένα στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας σε δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς. Η λειτουργία τους υπό ασαφές θεσμικό και νομικό πλαίσιο, σε συνδυασμό με το βαθμό διάδοσής τους έχουν δημιουργήσει πολλά προβλήματα στην συνύπαρξη των τουριστικών χρήσεων με τις υπόλοιπες αστικές χρήσεις με αποτέλεσμα τη γιγάντωση των πρώτων σε βάρος των δεύτερων.

Η γιγάντωση αυτή πραγματοποιείται με βίαιους τρόπους, καθώς όπως είδαμε, σταδιακά, οι κάτοικοι εκδιώκονται, λόγω μείωσης των διαθέσιμων καταλυμάτων προς μακροχρόνια μίσθωση και αύξηση των ενοικίων σε αυτά. Βάσει αυτών των χαρακτηριστικών, συμπεραίνεται ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις επιβάλλουν τον εξευγενισμό των πόλεων, εκπληρώνοντας τις ανάγκες της παγκόσμιας τουριστικής αγοράς για τουριστική κατοικία. Υλοποιούν το φαινόμενο του διακρατικού εξευγενισμού.

Επιπρόσθετα, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις τροφοδοτούν το φαινόμενο του υπερτουρισμού καθώς, προωθούν την επιπλέον τουριστική εκμετάλλευση στο οικιστικό απόθεμα, κάτι που πριν από την εμφάνισή τους δεν ήταν δυνατόν.

Οι επιπτώσεις από τη διάδοση των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχουν γίνει αισθητές στα τουριστικά κέντρα του Ευρωπαϊκού Νότου. Η αύξηση ενοικίων και η μείωση των διαθέσιμων καταλυμάτων προς μακροχρόνια

μίσθωση είναι οι πρώτες συνέπειες που γίνονται αισθητές στην κοινωνική και οικονομική ζωή της πόλης.

Κρατικοί και τοπικοί φορείς έχουν προχωρήσει στη σύσταση περιοριστικών μέτρων για την άμβλυνση του προβλήματος. Ωστόσο, όπως παρατηρήσαμε, πρόκειται κυρίως για μεμονωμένα θεσμικά και φορολογικά μέτρα χωρίς την χάραξη μιας κεντρικής στρατηγικής διαχείρισης.

Στην Ελλάδα, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις έχουν διαδοθεί σε μεγάλο βαθμό σε όλους τους τουριστικούς προορισμούς, δημιουργώντας προβλήματα σε μόνιμους κατοίκους και επαγγελματίες του τουρισμού. Αξίζει να σημειωθεί, ότι η Ελλάδα αντιμετωπίζει γενικότερα προβλήματα υπερτουρισμού, τα οποία εντείνονται από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Η οικονομική κρίση σε συνδυασμό με την ισχύουσα νομοθεσία για την ακίνητη περιουσία καθιστά την τουριστική εκμετάλλευση και συγκεκριμένα τη βραχυχρόνια μίσθωση, ως τη μόνη βιώσιμη λύση για τους ιδιοκτήτες.

Για την άμβλυνση του προβλήματος, οι κρατικές αρχές προχώρησαν στην ψήφιση περιοριστικών μέτρων, ανάλογων με αυτά από τη διεθνή εμπειρία, χωρίς ωστόσο να επικυρώσουν την ισχύ τους. Το αποτέλεσμα είναι η πλήρης απελευθέρωση της λειτουργίας των βραχυχρόνιων μισθώσεων με μόνη υποχρέωση την καταγραφή στο αντίστοιχο μητρώο. Σε επίπεδο πόλης, από πλευράς των ελληνικών τοπικών αρχών, δεν έχει

σημειωθεί κάποια κίνηση έναντι των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Στις ελληνικές περιοχές που έχουν επηρεαστεί περισσότερο από τη διάδοση του νέου οικονομικού φαινομένων είναι και η πόλη των Χανίων. Η έρευνα που πραγματοποιήθηκε για την υφιστάμενη κατάσταση έδειξε μεγάλη συγκέντρωση βραχυχρόνιων μισθώσεων στον οικιστικό ιστό με ταχύ ετήσιο ρυθμό εξέλιξης.

Παράλληλα, μέσα από έρευνα στην αγορά ακινήτων σκιαγραφήθηκε μια τάση ανόδου στα ενοίκια μακροχρόνιων μισθωμάτων εντός του οικιστικού ιστού, χωρίς όμως να σημειώνονται αξιοσημείωτες αυξήσεις. Από την άλλη, οι αντιδράσεις από πλευράς κατοίκων είναι περιορισμένες και από συγκεκριμένες ομάδες πολιτών.

Στο επίπεδο πρωτογενούς έρευνας, τα αποτελέσματα των ερωτηματολογίων επιβεβαίωσαν την προαναφερθείσα τάση και παγιώνουν την εύρεση μόνιμης κατοικίας, ως ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα της πόλης, λόγω της μείωσης των διαθέσιμων καταλυμάτων, της αύξησης των ενοικίων, αλλά και της εποχικής μίσθωσης. Ωστόσο, η έκταση του προβλήματος είναι αρκετά περιορισμένη, χωρίς να έχουν σημειωθεί μαζικοί εκδιωγμοί κατοίκων για τουριστική εκμετάλλευση των ακινήτων.

Παρ’ όλα αυτά, όπως αναφέρθηκε, οι δείκτες αύξησης του φαινομένου στην Κρήτη, η συνεχής τουριστική ζήτηση και η παντελής έλλειψη μέτρων για τη θεσμοθέτηση και εξυγίανση του φαινομένου οδηγούν με ορθολογική ακρίβεια στην εκδήλωση του διακρατικού εξευγενισμού και στη μετατροπή του οικιστικού πυρήνα σε τουριστικό θέρετρο.

Για το λόγο αυτό, κρίνεται απαραίτητη η χάραξη στρατηγικής για τη διαχείριση του προβλήματος από τους τοπικούς φορείς, με περιοριστικά μέτρα που αφορούν αποκλειστικά τις ανάγκες της πόλης των Χανίων. Πιο συγκεκριμένα λαμβάνοντας υπόψη τη σημασία του τουρισμού για την πόλη, αλλά και την ήδη αυξημένη τουριστική δραστηριότητα στην περιοχή, προτείνονται ορισμένα μέτρα που στοχεύουν στην εξυγίανση και

όχι στην εξάλειψη του φαινομένου.

Βασικός άξονας είναι ο διαχωρισμός του οικιστικού ιστού σε επιμέρους γειτονίες και η συμμετοχική διαδικασία για τη λήψη αποφάσεων, ερευνώντας τις ανάγκες της κάθε γειτονιάς ξεχωριστά. Το συγκεκριμένο μέτρο έγκειται στον διαφορετικό χαρακτήρα που έχει η κάθε γειτονιά της πόλης των Χανίων. Για παράδειγμα, άλλες ανάγκες έχει η παλιά πόλη, ως τουριστικός πυρήνας και άλλες οι περιοχές των Παχιανών ή της Αμπεριάς, ως τουριστικές περιφέρειες γύρω από την παλιά πόλη. Ολοκληρώνοντας, οι αρνητικές επιπτώσεις από τη διάδοση των βραχυχρόνιων μισθώσεων έγκεινται στην λανθασμένη διαχείρισή τους από πλευράς επίσημων κρατικών φορέων. Σε πόλεις με μειωμένο τουριστικό ενδιαφέρον μπορούν να λειτουργήσουν ως κινητήρια δύναμη για την ανάπτυξη της οικονομίας του τουρισμού με σημαντικά οφέλη για τον τόπο. Ωστόσο, σε περιοχές με έντονη τουριστική δραστηριότητα, όπως πολλές πόλεις της Ελλάδας, ανάμεσά τους και τα Χανιά, η διάδοσή τους μπορεί να οδηγήσει στην εκδήλωση των φαινομένων του υπερτουρισμού και διακρατικού εξευγενισμού με ιδιαίτερα αρνητικές επιπτώσεις στην ποιότητα του τουρισμού, αλλά και στην καθημερινή ζωή των κατοίκων.

9. Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσση

- Ντούρα Μαγδαληνή, Παπαδάκη-Μαραγκού Ήρα, Κοινωνική Δυναμική & Χωρικές Μεταλλάξεις: Το παράδειγμα του Μεταξουργείου, Διάλεξη, ΕΜΠ, 2013
- Χατζημιχάλης Κ., Άνιση Γεωγραφική Ανάπτυξη και Χωρο-κοινωνική Δικαιοσύνη- Αλληλεγγύη: Οι ευρωπαϊκές περιφέρειες μετά την οικονομική κρίση του 2009, <https://www.researchgate.net>
- Χατζημιχάλης Κ., Κρίση Χρέους και υφαρπαγή γης, εκδόσεις ΚΨΜ, 2017

Ξενόγλωσση

- Botsman R. , Roo Rogers, « What’s mine is yours: the rise of collaborative consumption», Harper Collins Publishers, New York, 2017
- Butler T. ,For gentrification? Environment and Planning A , 2007
- Calhoun C. The class consciousness of frequent travelers: Toward a critique of actually existing cosmopolitanism. The South Atlantic Quarterly, 2002.
- Cocola-Gant A. Struggling with the leisure class: Tourism, gentrification and displacement, Thesis submitted for the degree of Doctor of Philosophy School of Geography and Planning Cardiff University, February 2018
- Debord G. Η κοινωνία του θεάματος, μετάφραση Τσαχαγέας Π.-Αλεξίου Ν.Β., Εκδόσεις Ελεύθερος Τύπος, 1986
- Demary V., Competition in the sharing Economy, Cologne Institute for Economic Research, 2014
- Goodwin H., The challenge of Overtourism, Responsible Tourism Partnership Working Paper 4. October 2017
- Maitland R. , Everyday life as a creative experience in cities, International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research, 2010
- Mellinger, W. M. ‘Toward a critical analysis of tourism representations’, Annals of Tourism Research ,1994
- Mills C Myths and meanings of gentrification. In: Duncan JS and Ley D (eds) Place/ Culture/Representation. New York and London: Routledge, 1993
- Mullins P. Tourism urbanization,. International Journal of Urban and Regional Research 15. 1991
- Papathanassis A. , Over-Tourism and Anti-Tourist Sentiment: An Exploratory Analysis and Discussion, “Ovidius” University Annals, Economic Sciences Series Volume XVII, Issue 2 /2017, 2017
- Richards, G. and Wilson, J., “Tourism: from culture to creativity?”, in Richards, G. and Wilson, J. (Eds), Tourism, Creativity and Development, Routledge, Abingdon, and New York, NY, 2007
- Rofe Matthew W., Globalisation, Gentrification and Spatial Hierarchies in and beyond New South Wales: the Local/Global Nexus, Journal compilation , Institute of Australian Geographers, 2009

- Smith N., “The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City”, Routledge. 1996
- Schor J. , Debating the Sharing Economy, <https://www.greattransition.org> , 2014
- Serra S. , Architecture and urbanity of tourism, "6th Conference of the International Forum on Urbanism, 2012
- Slee T. , What’s Yours Is Mine: Against the Sharing Economy, OR Books, 2017
- Urry J. , Consuming Places, Routledge, 2015
- Urry J., Larsen J. , The Tourist Gaze3.0,Sage, 2011
- Wachsmuth D., Singler T. , Transnational gentrification: Globalisation and Neighborhood change in Panama’s Casco Antiguo, Article in Urban Studies, 2015
- Wachsmuth D., Weisler A. (2018), Airbnb and the Rent Gap: Gentrification Through the Sharing Economy, School of Urban Planning, McGill University,
- Zervas G., Proserpio D, The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry, <http://people.bu.edu/zg/publications/airbnb.pdf> , 2016

Μελέτες-Έρευνες

- Ετήσιος Απολογισμός Περιφέρεια Κρήτης, 2017, Ελληνική Δημοκρατία Περιφέρεια Κρήτης, Φεβρουάριος 2018
- Κτηματαγορά Κρήτης 2016, ΄Δανός – Μελάκης, Διεθνείς Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων”.
- Κτηματαγορά Κρήτης 2018, ΄Δανός – Μελάκης, Διεθνείς Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων”.
- Λειτουργία και επίδραση της Οικονομίας Διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα, Grand Thorton, Σεπτέμβριος 2015, σελ.4
- Νέα Έρευνα: Η κοινότητα της Airbnb συνεισφέρει 69 εκ. ευρώ στην Ελληνική Οικονομία, Airbnb &Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, 2015
- Νόμος 4446/2016, Άρθρο 111 Άρθρο 111:Ρυθμίσεις για τη βραχυπρόθεσμη μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού
- Οικονομία Διαμοιρασμού στον Τουρισμό, Γκούρη Νικολέτα, Ευρωπαϊκό Κέντρο Αριστείας Jean Monnet, ΕΚΠΑ, 2017
- ΦΕΚ, Αρ. Φύλλου 240, 22 Δεκεμβρίου 2016, ν. 4446/2016, Άρθρο 111 Άρθρο 111:Ρυθμίσεις για τη βραχυπρόθεσμη μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού
- ΦΕΚ, Αρ. Φύλλου 74, 19 Μαΐου 2017,ν. 4472/2017, Άρθρο 84 Τροποποιήσεις του άρθρου 111 του ν. 4446/2016
- ΦΕΚ. Αρ. φύλλου 4232, 4 Δεκεμβρίου 2017, 1187/2017, Άρθρο 10
- Locazion iBrevi: la disciplina fiscal e la nuove regole per gli intermediary, Agenzia delle Entrate, Ottobre 2017
- Unfairbnb: How online rental platforms use the EU to defeat cities’ affordable housing measures, Corporate Europe Observatory, Μάιος 2018

Αρθρογραφία

-Πού αυξάνονται οι αντικειμενικές αξίες και που αυξάνεται ο ΕΝΦΙΑ, 13/6/2018, www.skai.gr ,Τελευταία επίσκεψη 16/9/2018

-Πώς το φαινόμενο Airbnb επηρεάζει τις τιμές κατοικίας στη Θεσ/νίκη, Καρολίδου Α., 19/3/2018, www.voria.gr , Τελευταία επίσκεψη 16/9/2018

-Σε «Βερολίνο Της Ελλάδας» Μετατρέπονται Τα Εξάρχεια, Μανουσακάκης Γ., 15/6/2018, www.athina984.gr , Τελευταία επίσκεψη 16/9/2018

-Παγκράτι και Αμπελόκηποι, οι νέες γειτονιές της Airbnb, Ρουσανόγλου Ν., 7.12.2017, <http://www.kathimerini.gr> , Τελευταία επίσκεψη 16/9/2018

-Στα ύψη τα ενοίκια κατοικιών σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη λόγω Airbnb, Πασχάλης Θ., 14/2/2018, www.newpost.gr, Τελευταία επίσκεψη 16/9/2018

-Τεράστιο πρόβλημα με την Airbnb στη Θεσσαλονίκη- Δεν υπάρχουν καθόλου σπίτια για κανονικούς ενοικιαστές, 3/11/2017, www.lifo.gr , Τελευταία επίσκεψη 16/9/2018

-Το.... Μπαγκλαντές της Μυκόνου και της Σαντορίνης, Καραμάνου Ντ., 13/8/2017, www.newpost.gr , Τελευταία επίσκεψη 16/9/2018

-Ήρωιά΄ τα ενοίκια στην Κέρκυρα: Το Airbnb ΄διώχνει΄ φοιτητές, γιατρούς και εκπαιδευτικούς από το νησί, 17/4/ 2018, www.news247.gr

-Ελλάδα: Οδηγοί ταξί κατά Uber - Ένταση στην πορεία, Ιωάννου Μ., 6/3/2018, www.gr.euronews.com , Τελευταία επίσκεψη 16/9/2018

-Airbnb locks horns with Athens, Roussanoglou Ν., 21/11/2017, www.e-kathimerini.com , Τελευταία επίσκεψη 16/9/2018

-Anti-tourism attacks in Spain: Who is behind them and what do they want?, McLaughlin Κ., 10/8/2017, www.independent.co.uk , Τελευταία επίσκεψη 16/9/2018

-Barcelona anti-tourism activists vandalise bikes and bus, Burgen St., 1/8/2017, www.theguardian.com , Τελευταία επίσκεψη 16/9/2018

-Barcelona cracks down on Airbnb rentals with illegal apartment squads, Burghen St., 2/6/2017, www.theguardian.com , Τελευταία επίσκεψη 16/9/2018

-Barcelona to fine Airbnb and HomeAway €600,000 each for offering 'illegal' accommodation, Badcock J., 24/11/2016, www.thetelegraph.co.uk , Τελευταία επίσκεψη 16/9/2018

-Defining the sharing economy. What is Collaborative Consumption. And what isn't?, Botsman, R. , 2015, www.fastcompany.com, Τελευταία επίσκεψη 16/9/2018

-Madrid buildings may soon ban informal vacations rentals, Sanchez E. 28/6/2017, www.elpais.com , Τελευταία επίσκεψη 16/9/2018

-Madrid prepares to ban almost all Airbnb-style rentals, Govan F., 11/5/2018, www.thelocal.es , Τελευταία επίσκεψη 16/9/2018

-Paris municipality asks court to fine Airbnb over unregistered listings, 14/4/2018, www.reuter.com, Τελευταία επίσκεψη 16/9/2018

-Spain's Balearic Islands to fine illegal tourist rentals, Edwards S., 8/8/2017, www.reuters.com , Τελευταία επίσκεψη 16/9/2018

-Strict new rules imposed on Airbnb Rentals in Paris, Coffey H., 14/11/2017, www.independent.co.uk , Τελευταία επίσκεψη 16/9/2018

-Tourists go home, refugees welcome': why Barcelona chose migrants over visitors, Burgen St., 25/6/2018, www.theguardian.com , Τελευταία επίσκεψη 16/9/2018

-Using Airbnb if you're a French property owner, Jonshton R., 10/4/2018, www.completefrance.com , Τελευταία επίσκεψη 16/9/2018

-Venice residents protest against tourist influx, Edwards C., 3/7/2017, www.thelocal.com , Τελευταία επίσκεψη 16/9/2018

-Venice residents protest against excessive tourism, 24/7/2017, www.theguardian.com ,Τελευταία επίσκεψη 16/9/2018

Ιστοσελίδες (τελευταία επίσκεψη 16/9/1989)

-<https://www.airdna.co>

-<https://www.airbnbcitizen.com>

-<https://www.bnbangel.gr>

-<http://www.berger-avocats.com>

-<https://blog.atairbnb.com>

-<https://www.chq-airport.gr>

-www.insideairbnb.com

-www.completefrance.com

-<https://press.atairbnb.com>

-<https://www.service-public.fr>

Οπτικοακουστικό υλικό

-Bye Bye Barcelona, 2014 <https://www.youtube.com/watch?v=kdXcFChRpmI>, Τελευταία επίσκεψη 14/9/2018

-<http://webtv.ert.gr/tag/airbnb/> , Τελευταία επίσκεψη 16/9/2018

Χανιά, Σεπτέμβριος 2018