



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΤΟΜΕΑΣ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

*«ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗΝ ΠΟΛΗ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ:
ΧΩΡΟ - ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ»*



Εκπόνηση: Χαλβαντζής Κωνσταντίνος

Επιβλέπων: Ι. Π. Σαγιάς, Αναπληρωτής Καθηγητής

ΑΘΗΝΑ, ΜΑΡΤΙΟΣ, 2019

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	5
1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	6
1.1 Αντικείμενο της εργασίας	6
1.2 Στόχος της εργασίας.....	6
1.3 Μεθοδολογία και δεδομένα.....	7
2. ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΚΟΙΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ.....	11
2.1 Ορισμός της διαμοιραστικής οικονομίας	11
2.2 Χαρακτηριστικά της οικονομίας κοινής χρήσης	12
2.3 Αξιολόγηση της Οικονομία Κοινής Χρήσης.....	13
2.4 Οικονομία κοινής χρήσης και τουρισμός.....	15
2.5 Η περίπτωση της AirBnB	17
3. ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ.....	19
3.1 Παγκόσμιος εξευγενισμός.....	19
3.2 Τουριστικός εξευγενισμός.....	20
3.3 Εκτοπισμός μέσω κατοικίας.....	23
3.4 Εμπορικός εξευγενισμός	25
4. ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ.....	27
4.1 Χάσμα ενοικίου	27
4.2 Χάσμα ενοικίου και AirBnB	29
4.3 AirBnB, εξευγενισμός δίχως ανάπτυξη	31
4.4 Χωρική εξάπλωση της AirBnB	33
5. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	35
5.1 Ρύθμιση της Βραχυπρόθεσμης Μίσθωσης Ακινήτων στο Πλαίσιο της Οικονομίας του Διαμοιρασμού (άρθρο 111 § 1 του Ν. 4446/2016).....	35
5.2 Τροποποίηση του Ν.4426/2016 με τον Ν.4472/2017	37
5.3 Μέτρα για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις σε ευρωπαϊκές πόλεις.....	40
6. ΑΝΑΛΥΣΗ	43
6.1 Airbnb στην Αθήνα.....	43
6.1.1 Airbnb στην Αθήνα το 2014.....	45
6.1.2. Εξέλιξη και κατανομή καταχωρήσεων στην Αθήνα.....	48
6.1.3. Χαρακτηριστικά των καταλυμάτων στην Αθήνα	51
6.2 Περιοχές με υψηλή ζήτηση Airbnb	57

6.3.1 Περιοχές μελέτης στην Αθήνα.....	58
5.3.2 Χωροκοινωνικές μεταβολές στις περιοχές μελέτης	64
5.3.3 Προσφορά – Ζήτηση Airbnb στις περιοχές μελέτης.....	76
6.3 Εμπορική δραστηριότητα.....	80
6.3.1 Εμπορική δραστηριότητα στις περιοχές μελέτης.....	83
6.4 Οικιστικό Απόθεμα.....	87
6.4.1 Κατοικίες στην Αθήνα και στις περιοχές μελέτης.....	88
6.4.2. Πυκνότητα Airbnb καταλυμάτων	91
6.5 Οικονομικά κίνητρα Airbnb.....	95
6.5.1 Εισόδημα ολόκληρου διαμερίσματος Airbnb	96
6.5.2 Μακροπρόθεσμα ενοίκια	100
6.5.3 Σχέση βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων μισθώσεων	102
6.5.4 Μέτρο Περιορισμού Airbnb – κίνητρο μακροπρόθεσμης μίσθωσης.....	105
7. ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΗΣ ΒΑΡΚΕΛΩΝΗΣ.....	108
7.1 Airbnb στην Βαρκελώνη	110
8. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	112
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	112

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στην παρούσα διπλωματική εργασία εξετάζεται το διαμορφωμένο τουριστικό πλαίσιο εντός του αστικού ιστού της Αθήνας έπειτα από την από την ραγδαία ανάπτυξη των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων ως νέο τουριστικό μοντέλο. Αναγνωρίζοντας την σαφή συσχέτιση μεταξύ της επέκτασης του φαινομένου «Airbnb» και της αύξησης τουριστικών πιέσεων σε ορισμένες περιοχές της πόλης, διενεργείται μια προσπάθεια κατανόησης και ερμηνείας των χωρο-κοινωνικών επιπτώσεων που δημιουργούνται. Καθώς μελετάται το πρότυπο της χωρικής εξάπλωσης των καταλυμάτων Airbnb στο αστικό περιβάλλον, παρατηρούνται ταυτόχρονα οι σύγχρονες τάσεις σε μια συνεχώς αυξανόμενη τουριστική βιομηχανία. Συγκεκριμένα, σκοπός της εργασίας είναι η ανάδειξη των κινδύνων που επιφέρει η εντατικοποίηση της τουριστικής δραστηριότητας στο κέντρο της πόλης, κυρίως σε περιοχές που, μέχρι πρόσφατα, δεν χαρακτηρίζονταν από έντονη τουριστική κίνηση. Παρουσιάζοντας αναλυτικά την όλο και αυξανόμενη μετατροπή των κατοικιών σε καταλύματα για τους επισκέπτες, την μείωση του οικιστικού αποθέματος της «κλασικής» αγοράς κατοικιών, την ανάπτυξη εμπορικής δραστηριότητας ευρείας κλίμακας στην αγορά Airbnb και μελετώντας παράλληλα οικονομικά μεγέθη στην αγορά βραχυπρόθεσμης και μακροπρόθεσμης ενοικίασης, αναδεικνύεται η τάση εκτοπισμού των μόνιμων κατοίκων από το κέντρο της πόλης και η αντικατάσταση αυτών από τους τουρίστες. Μέσα από την έρευνα διαπιστώνεται η αύξηση των τουριστικών πιέσεων στο ευρύτερο κέντρο της Αθήνας, όπως επίσης οι τάσεις μετασηματισμού που λαμβάνουν χώρα στις περιοχές με υψηλή ζήτηση, στην κατεύθυνση εξυπηρέτησης των νέων αναγκών των τουριστών ως προς την κατανάλωση τουριστικών και πολιτιστικών προϊόντων της πόλης

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Αντικείμενο της εργασίας

Η συγκεκριμένη εργασία συνιστά μια προσπάθεια γεωγραφικού και παράλληλα οικονομικού χαρακτήρα για την ανάλυση ενός φαινομένου, σύγχρονου σχετικά, το οποίο εμφανίζεται δυναμικά τα τελευταία χρόνια σε πολλές πόλεις του κόσμου. Οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, με κύριο εκπρόσωπο την εταιρεία/διαδικτυακή πλατφόρμα Airbnb, αναπτύσσονται ραγδαία σε πόλεις με έντονο τουριστικό ενδιαφέρον, προσφέροντας νέες ευκαιρίες εκμετάλλευσης του κτισμένου περιβάλλοντος και μεταβάλλοντας παράλληλα τον τουριστικό χάρτη της εκάστοτε πόλης. Για την αποτύπωση του φαινομένου επιλέγεται το αστικό κέντρο της Αθήνας, με έμφαση στις περιοχές που κατέχουν τις υψηλότερες συγκεντρώσεις καταλυμάτων, όπως είναι το Εμπορικό Τρίγωνο, το Κουκάκι και τα Εξάρχεια. Το Εμπορικό Τρίγωνο συνιστά ταυτόχρονα το ιστορικό κέντρο της πόλης και αποτελεί διαχρονικά κυρίαρχο τουριστικό πόλο έλξης. Στο Κουκάκι και τα Εξάρχεια δίνεται ιδιαίτερη έμφαση, καθώς θεωρούνται αντιπροσωπευτικά δείγματα του τρόπου με τον οποίο έχει παρεισφρήσει αυτή η νέα μορφή τουρισμού στο εσωτερικό των πόλεων, επηρεάζοντας γειτονιές οικιστικές με ιδιαίτερα τοπικά χαρακτηριστικά. Εξετάζοντας τις μεταβολές στο οικιστικό απόθεμα, καθώς επίσης μελετώντας οικονομικά μεγέθη όπως εισοδήματα της Airbnb και αξίες ενοικίου ακινήτων, αποσκοπείται να ερμηνευθούν οι χωρο-κοινωνικές αλλαγές στην πόλη ύστερα από την ανάδυση των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων.

1.2 Στόχος της εργασίας

Ο ρυθμός εξάπλωσης του φαινομένου, σε συνδυασμό με την απουσία θεσμικού πλαισίου για τον έλεγχο λειτουργίας του, έχει επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στην λειτουργία των πόλεων και στην συνύπαρξη μόνιμων κατοίκων και τουριστών. Πλήθος ερευνητών του αστικού χώρου υποστηρίζει ότι η διάδοση των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων αποτελεί την βασική αιτία εμφάνισης φαινομένων υπερ - τουρισμού καθώς και εκτοπισμού των μόνιμων κατοίκων από δημοφιλείς περιοχές. Σκοπός λοιπόν της παρούσας μελέτης είναι να ερευνηθεί τον βαθμό διάδοσης του φαινομένου στον αστικό ιστό της Αθήνας και να καταγράψει τις επιπτώσεις του. Για τον σκοπό αυτό επιλέγονται συγκεκριμένες περιοχές της πόλης ώστε να εξεταστούν πιο διεξοδικά.

Το Εμπορικό Τρίγωνο βρίσκεται μεταξύ των επιλογών αυτών, καθώς αντιπροσωπεύει την μεγαλύτερη αγορά της Airbnb στην πόλη. Πρόκειται για το ιστορικό κέντρο της πόλης, εντός του οποίου χωροθετούνται τα πιο σημαντικά μνημεία πολιτισμού και ιστορίας, εμφανίζοντας διαχρονικά την μεγαλύτερη τουριστική επισκεψιμότητα. Παρ'όλα αυτά, η πιο σημαντική επίπτωση από την δράση της εταιρείας έγκειται κυρίως στο γεγονός ότι επηρεάζει γειτονιές οικιστικές, οι οποίες δέχονται πλέον την απρόσμενη και βίαιη εισροή τουριστών, κάτι που προκαλεί διατάραξη της καθημερινότητας των κατοίκων σε επίπεδο στέγασης και κοινωνικής συνοχής. Χαρακτηριστικά παραδείγματα

τέτοιων περιοχών συνιστούν το Κουκάκι και τα Εξάρχεια, οι οποίες αποτελούν τις δύο σημαντικές περιπτώσεις που μελετά η εργασία.

Παρατηρώντας λοιπόν, τον αυξανόμενο ρυθμό με τον οποίο ολοένα και περισσότερες κατοικίες στην Αθήνα και στις περιοχές μελέτης τίθενται εκτός της αγοράς ενοικίασης καθώς μετατρέπονται σε καταλύματα για τους επισκέπτες, αναδεικνύεται το πρόβλημα της στέγασης των μόνιμων κατοίκων. Επισημαίνοντας παράλληλα τις διαφορές που αναδύονται στα εισοδήματα μεταξύ βραχυπρόθεσμης και μακροπρόθεσμης μίσθωσης, γίνεται δυνατό να αναδειχθούν τα σημαντικά οικονομικά κίνητρα που προσφέρει η ενασχόληση με την πλατφόρμα Airbnb, ωθώντας τους ιδιοκτήτες ακινήτων προς την επιλογή αυτή. Τα παραπάνω προκαλούν ιδιαίτερη ανησυχία σχετικά με την δράση της Airbnb, η οποία καθώς διαχέει την τουριστική δραστηριότητα εκτός των παραδοσιακών τουριστικών εστιών, δείχνει να ωθεί σταδιακά στον εκτοπισμό των κατοίκων από το κέντρο της πόλης. Μάλιστα, μέσα από την εργασία στόχος είναι να αναδειχθεί το τοπίο σχετικά με το αν η αυτή η εναλλακτική μορφή τουρισμού, εκπεφρασμένη από την ρητορική της οικονομίας κοινής χρήσης, αποτελεί στην πραγματικότητα ένα μέσο πίεσης για τον εξευγενισμό των πόλεων και ταυτόχρονα ευκαιρία συσσώρευσης κεφαλαίου. Προς την κατεύθυνση της επιτυχούς επίτευξης του στόχου, γίνεται προσπάθεια να απαντηθούν ορισμένα επιμέρους ερωτήματα που προκύπτουν μέσα από την έρευνα:

- Ποια είναι η χρονική εξέλιξη της κατανομής των Airbnb καταλυμάτων στην Αθήνα;
- Σε ποιες περιοχές της Αθήνας υπάρχει έντονη δραστηριότητα της Airbnb;
- Ποιος κερδίζει χρήματα από την Airbnb στην Αθήνα;
- Πόσα σπίτια έχουν αφαιρεθεί από την αγορά ενοικίασης κατοικίας λόγω της Airbnb;
- Ποιά είναι τα οικονομικά κίνητρα που δημιουργεί η Airbnb;
- Οδηγεί η δραστηριότητα της «Airbnb» σε εξευγενισμό την πόλη της Αθήνας

1.3 Μεθοδολογία και δεδομένα

Στην παρούσα εργασία πραγματοποιείται μια προσπάθεια μελέτης και ανάδειξης των κινδύνων που επιφέρει η διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας στα αστικά κέντρα. Ειδικότερα, με την εμφάνιση της πλατφόρμας AirBnB στο προσκήνιο και την διάχυση των καταλυμάτων βραχυπρόθεσμης μίσθωσης, η τουριστική πίεση που υφίστανται διάφορες πόλεις και περιοχές φαίνεται να έχει οξυνθεί. Η περίπτωση που ερευνάται στο παρόν κείμενο αφορά την πόλη της Αθήνας, με ιδιαίτερη έμφαση σε συγκεκριμένες περιοχές της για την καλύτερη ανάδειξη του φαινομένου.

Παρά το ότι η Αθήνα καθυστέρησε να ανταποκριθεί στην καινοτομία του φαινομένου και να δραστηριοποιηθεί αντίστοιχα σε σχέση με άλλες σημαντικές πρωτεύουσες της Ευρώπης, τα τελευταία χρόνια παρουσιάζει ραγδαία ανάπτυξη αναφορικά με την AirBnB

δραστηριότητα. Μάλιστα, η δημοφιλία της διαδικτυακής πλατφόρμας και η απήχηση που εκλαμβάνει από μεγάλο αριθμό Αθηναίων ιδιοκτητών, έχει ήδη οδηγήσει στην έκφραση ανησυχιών και προβληματισμών από πολίτες, τοπικούς φορείς κλπ. σχετικά με την απειλή του δικαιώματος στην στέγαση μέσα από την αύξηση ενοικίων.

Σε αρχικό στάδιο, στην παρούσα εργασία πραγματοποιείται μια περιγραφή της κατάστασης του φαινομένου σε ολόκληρο το κέντρο της Αθήνας, η οποία ουσιαστικά αποτυπώνει την αυξανόμενη τουριστική πίεση που υφίσταται η πολη. Η διερεύνηση ζητημάτων όπως η διαχρονική εξέλιξη του φαινομένου, ο τύπος δωματίου της πλειονότητας των καταλυμάτων, καθώς και το χρονικό εύρος της διαθεσιμότητας τους, οδηγεί σε διαπιστώσεις που επαληθεύουν τον κίνδυνο τουριστικοποίησης της πόλης

Από εκεί και πέρα, με αφορμή και από τις παραπάνω διαπιστώσεις επιλέγεται να ερευνηθούν πιο διεξοδικά συγκεκριμένες περιοχές της πόλης, όπως είναι το Εμπορικό Τρίγωνο, το Κουκάκι και τα Εξάρχεια. Το Εμπορικό Τρίγωνο αντιπροσωπεύει το ιστορικό κέντρο της πόλης, όπου χωροθετείται η πλειονότητα των τουριστικών αξιοθέατων και των ιστορικών μνημείων, συνιστώντας διαχρονικά τον ισχυρότερο τουριστικό πόλο της Αθήνας. Αναφορικά με το Κουκάκι και τα Εξάρχεια, πρόκειται για δύο περιοχές που εμφανίζουν υψηλή ζήτηση στην πλατφόρμα της Airbnb, χωρίς όμως μέχρι πρόσφατα να χαρακτηρίζονται ως τουριστικές. Το Κουκάκι είναι μια περιοχή με χαρακτήρα γειτονιάς και ιδιαίτερα τοπικά στοιχεία, ενώ τα Εξάρχεια είναι γνωστά για την “επαναστατική ιδιοσυγκρασία” τους και τους εναλλακτικούς τρόπους διασκέδασης που προσφέρουν. Εξετάζονται, λοιπόν, οι συγκεκριμένες περιοχές καθώς θεωρούνται δείγματα του τρόπου με τον οποίο η Airbnb παρεισφρείει στο εσωτερικό των πόλεων, επεκτείνοντας/ενισχύοντας τους μέχρι πρότινος τουριστικούς θύλακες.

Στην συνέχεια εξετάζεται το μέγεθος της εμπορικής δραστηριότητας που αναπτύσσεται στην Αθήνα και στις επιμέρους περιοχές μελέτης μέσω των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων. Καθώς χρησιμοποιούνται στοιχεία της ιστοσελίδας [insideairbnb](https://www.insideairbnb.com), φαίνεται ότι στην πλατφόρμα βρίσκονται ενεργοί ιδιοκτήτες που κατέχουν πολλαπλά ακίνητα και οι οποίοι πιθανότατα εκπροσωπούν ισχυρούς επιχειρηματίες και εταιρείες διαχείρισης ακινήτων. Το γεγονός αυτό αποδεικνύει πως οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις αποτελούν ευκαιρία συσσώρευσης κεφαλαίου, κάτι που αποκρύπτεται από τα στελέχη της εταιρείας. Όταν οι κάτοικοι των περιοχών ενδιαφέροντος αποτελούν εμπόδιο ισχυρών οικονομικά ανθρώπων στην προσπάθειά τους να αντλήσουν κέρδος, την ίδια στιγμή που η αγοραστική δύναμη των τουριστών μπορεί να οδηγήσει σε αυτό, τότε μπορεί να ειπωθεί ότι βρίσκεται σε εξέλιξη μια διαδικασία τουριστικού εξευγενισμού.

Σε επόμενο στάδιο, γίνεται χρήση συγκεκριμένων απογραφικών δεδομένων της ΕΛΣΤΑΤ σχετικά με τον αριθμό των κατοικιών στην πόλη, τα οποία καθώς συνδυάζονται με τα στοιχεία του πλήθους των καταλυμάτων της Airbnb οδηγούν στην παραγωγή χρήσιμων συμπερασμάτων. Με τον τρόπο αυτό ουσιαστικά καταγράφεται η ολοένα και μεγαλύτερη μετατροπή κατοικιών σε καταλύματα της Airbnb. Αξίζει να αναφερθεί ότι το συγκεκριμένο παραγόμενο αποτέλεσμα, η πυκνότητα δηλαδή των καταλυμάτων σε σχέση με τις κατοικίες στην Αθήνα, αποτελεί βασικό εργαλείο της

παρούσας ανάλυσης σε μια προσπάθεια να αναδειχτεί ο κίνδυνος εκτοπισμού των κατοίκων κι η τάση εξευγενισμού συγκεκριμένων περιοχών.

Στο πλαίσιο της επικέντρωσης στις συγκεκριμένες περιοχές του κέντρου της Αθήνας, το Εμπορικό Τρίγωνο, το Κουκάκι και τα Εξάρχεια, επιχειρείται να διαλευκανθούν τα οικονομικά κίνητρα που δημιουργεί η Airbnb στην αγορά ενοικίασης, ωθώντας τους ιδιοκτήτες στην επιλογή της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης έναντι της μακροπρόθεσμης. Προς αυτή την κατεύθυνση, χρησιμοποιούνται δεδομένα του AirDNA με σκοπό να διερευνηθεί το ύψος τους εισοδήματος που επιφέρει στον ιδιοκτήτη το βραχυπρόθεσμα μισθωμένο κατάλυμα του. Παράλληλα, από έρευνες της RE/MAX παρατηρούνται οι διαμορφωμένες τιμές ενοικίου ακινήτων στις αντίστοιχες περιοχές. Από την σύγκριση του εισοδήματος μέσω Airbnb και του αντίστοιχου από μια μακροπρόθεσμη μίσθωση, εξάγονται συμπεράσματα που καθιστούν την προοπτική της Airbnb, όσον αφορά την κερδοφορία, περισσότερο ελκυστική για ένα ιδιοκτήτη. Αυτό συνεπάγεται την ολοένα και μεγαλύτερη μετατροπή κατοικιών σε καταλύματα για επισκέπτες, καθώς οι ιδιοκτήτες αντιλαμβάνονται τα οικονομικά οφέλη, με συνέπεια τον εκτοπισμό των μόνιμων κατοίκων από τις κεντρικές περιοχές της Αθήνας.

Στο κεφάλαιο την ανάλυσης παρουσιάζονται συγκεκριμένα δεδομένα που αποτυπώνουν το φαινόμενο των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων στην Αθήνα. Τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται προέρχονται από τέσσερις διαφορετικές πηγές, οι οποίες είναι οι εξής παρακάτω:

- **Inside Airbnb:** Όπως αναφέρεται και στις πληροφορίες της ιστοσελίδας, πρόκειται για μια ανεξάρτητη, μη εμπορική πηγή που προσφέρει ένα σύνολο εργαλείων και χωρικών δεδομένων επιτρέποντας την διερεύνηση του φαινομένου Airbnb σε διάφορες πόλεις του κόσμου. Τα δεδομένα που αντλούνται από την συγκεκριμένη πηγή επεξεργάζονται στο περιβάλλον του Arcgis για την παραγωγή αποτελεσμάτων σε επίπεδο χαρτών.
- **AirDNA :** Πρόκειται για μια εμπορική πλατφόρμα που παρέχει δεδομένα και αναλύσεις για τις βραχυπρόθεσμες ιδιοκτησίες και τους επιχειρηματίες της Airbnb. Η συγκεκριμένη ιστοσελίδα θεωρείται περισσότερο αξιόπιστη σε σχέση με την Inside Airbnb, καθώς τα δεδομένα που παρέχει ανανεώνονται κάθε μήνα. Από την AirDNA χρησιμοποιούνται μόνο αριθμητικά δεδομένα αφού δεν υπάρχει η δυνατότητα εξαγωγής των χωρικών της δεδομένων και η περαιτέρω επεξεργασία τους σε κάποιο λογισμικό, παρά μόνο προσφέρεται η οπτική απεικόνισή τους. Με σκοπό μια εκτενέστερη ανάλυση, πραγματοποιήθηκε αγορά επιπλέον δεδομένων, η επεξεργασία των οποίων οδηγεί στην παραγωγή χρήσιμων πινάκων και διαγραμμάτων.

- **ΕΛΣΤΑΤ:** Είναι η εθνική στατιστική υπηρεσία της Ελλάδας και προσφέρει την παραγωγή επίσημων στατιστικών στοιχείων τα οποία αφορούν όλους τους τομείς της δραστηριότητας σε ιδιωτικό και δημόσιο τομέα. Ύστερα από επικοινωνία που πραγματοποιήθηκε με στελέχη της υπηρεσίας, έγινε δυνατή η απόκτηση απογραφικών στοιχείων αναφορικά με τον αριθμό των κατοικιών στο κέντρο της Αθήνας. Τα συγκεκριμένα δεδομένα χρησιμοποιούνται σε συνδυασμό με τον αριθμό καταλυμάτων Airbnb για την εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με το πυκνότητα των τελευταίων και την πίεση που επιφέρουν στο οικιστικό απόθεμα
- **RE/MAX:** Πρόκειται για μια από τις μεγαλύτερες κτηματομεσιτικές εταιρείες της χώρας, η οποία διενεργεί κάθε χρόνο μεγάλες πανελλαδικές έρευνες για την εξέλιξη των μακροπρόθεσμων ενοικιάσεων. Χρησιμοποιούνται λοιπόν στοιχεία, όπως τα καταγράφει η εταιρεία, των τιμών ενοικίου ακινήτων στο κέντρο της Αθήνας τα τελευταία χρόνια και εξάγονται συμπεράσματα από τις μεταβολές που παρατηρούνται στις τιμές σε συνδυασμό με την ταυτόχρονη ανάπτυξη της Airbnb.

2. ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΚΟΙΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

2.1 Ορισμός της διαμοιραστικής οικονομίας

Παρά το ότι η έννοια του "μοιράζομαι" συνιστά ένα φαινόμενο διαχρονικό, η "διαμοιραστική οικονομία" εμφανίζεται μόλις τα τελευταία χρόνια, στην σύγχρονη εποχή του ίντερνετ, παρουσιάζοντας μάλιστα ισχυρή δυναμική σε παγκόσμια κλίμακα. Διάφοροι ορισμοί έχουν δοθεί σε μια προσπάθεια περιγραφής της λειτουργίας της, χωρίς όμως να έχει επιτευχθεί ακόμα η αποφυγή συγχύσεων αναφορικά με το τι είναι πραγματικά. Συγχύσεις και παρερμηνείες οι οποίες είναι λογικό να δημιουργούνται λόγω της καινοτομίας που παρουσιάζει το μοντέλο αυτό και της ρητορικής με την οποία επενδύεται, χαρακτηριστικά της οποίας είναι η νέα τάση της εποχής, η πρόοδος και η τεχνολογική πολυπλοκότητα.

Παρ' όλα αυτά, ένας ευρύς ορισμός συστήνεται από τα άτομα που συμμετέχουν στην εκστρατεία προώθησης του συγκεκριμένου μοντέλου οικονομίας, βοηθώντας στην αποσαφήνιση του, αναφέροντας ότι: "Η οικονομία κοινής χρήσης είναι ένα κοινωνικο-οικονομικό σύστημα που βασίζεται στην ανταλλαγή ανθρώπινων και φυσικών πόρων. Περιλαμβάνει την κοινή δημιουργία, παραγωγή, διανομή, εμπόριο και κατανάλωση αγαθών και υπηρεσιών από διάφορους ανθρώπους και οργανισμούς". Πρόκειται ουσιαστικά για την δημιουργία ενός ελεύθερου πεδίου, όπου δίνεται η δυνατότητα ανταλλαγής αγαθών και υπηρεσιών μεταξύ καταναλωτών, χωρίς την ενδιάμεση συμμετοχή άλλων προσώπων.

Η ιδέα της προωθείται στο πλαίσιο ενός τρόπου ζωής όπου αποδίδεται μεγαλύτερη σημασία στην ανταλλαγή αγαθών παρά στην κατοχή αυτών. Όπως αναφέρει ο Frenken (2015), ως οικονομία κοινής χρήσης πρέπει να νοείται μόνο ότι περιλαμβάνει συναλλαγές στις οποίες οι καταναλωτές παρέχουν προσωρινή πρόσβαση σε ένα αγαθό κι όχι μόνιμη μεταβίβαση της κυριότητας του. Μέσα σε αυτό το σύστημα, οι καταναλωτές επωφελούνται από τα χαμηλότερα κόστη χρήσης αγαθών και υπηρεσιών, ενώ ταυτόχρονα αποφεύγουν την σπατάλη πόρων (Leismann, 2013). Επομένως, μπορεί να ειπωθεί ότι η οικονομία διαμοιρασμού αντιπροσωπεύει την μετάβαση από το παραδοσιακό μοντέλο της ατομικής ιδιοκτησίας των περιουσιακών στοιχείων σε ένα εναλλακτικό οικονομικό σύστημα που βασίζεται στην προσβασιμότητα, εκφάνσεις του οποίου παρατηρούνται σε μια ευρεία ποικιλία αγορών.

Απαραίτητο όμως εργαλείο για την υποστήριξη των δραστηριοτήτων του συγκεκριμένου μοντέλου οικονομίας αποτελεί η εκπληκτική διάδοση της τεχνολογίας, καθώς βασίζεται στην ανάπτυξη διαδικτυακών εφαρμογών που διευκολύνουν τις σχέσεις μεταξύ των καταναλωτών. Οποιοσδήποτε κατέχει ένα smartphone ή απλά έναν υπολογιστή, έχει τις προοπτικές να γίνει επιχειρηματίας προσφέροντας αγαθά και υπηρεσίες σε μια παγκόσμια αγορά. Σύμφωνα λοιπόν με τον Hammar (2015), η συνεργατική κατανάλωση θα μπορούσε να οριστεί ως, η δραστηριότητα που πραγματοποιείται μέσω δικτύων ισότιμων μελών (peer-to-peer) για την απόκτηση, παροχή ή κοινή χρήση της πρόσβασης

σε αγαθά και υπηρεσίες μεταξύ καταναλωτών, κι η οποία συντονίζεται από τις ηλεκτρονικές υπηρεσίες της κοινότητας.

2.2 Χαρακτηριστικά της οικονομίας κοινής χρήσης

Στην συγκεκριμένη ενότητα παρουσιάζονται τα βασικά χαρακτηριστικά του μοντέλου της οικονομίας κοινής χρήσης, επιδιώκοντας με τον τρόπο αυτό την βαθύτερη αποσαφήνιση του και τον περιορισμό του πεδίου εφαρμογής του.

Εφαρμόζοντας, λοιπόν, μια σύνοψη αυτών που αναφέρονται παραπάνω, μπορεί να ειπωθεί ότι παρατηρούνται δύο τάσεις στην εξέλιξη αυτού του μοντέλου εννοικίασης αγαθών και υπηρεσιών. Πρώτον, η σημαντική πρόοδος της τεχνολογίας επιτρέπει σε αυτό το νέο επιχειρηματικό μοντέλο να εξαπλωθεί σε όλο και περισσότερες αγορές και να γίνει ολο και περισσότερο βολικό και ευέλικτο. Δεύτερον, υπάρχει μια μετάβαση σε ένα επιχειρηματικό μοντέλο που βασίζεται στην προσβασιμότητα από ομότιμους χρήστες, ενώ επικεντρώνεται σε εταιρείες που λειτουργούν μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας ή μιας αγοράς, η οποία συνδέει τους καταναλωτές που κατέχουν ορισμένα περιουσιακά στοιχεία και δεξιότητες με εκείνους που χρειάζονται αυτά τα αγαθά προσωρινά (Goudin, 2016). Έτσι, σύμφωνα με τους Cesarani και Nechita (2017), είναι δυνατό να αναγνωριστούν τέσσερις κύριες πτυχές που χαρακτηρίζουν το παρόν οικονομικό μοντέλο:

- Εμπιστοσύνη μεταξύ των μελών για την ανταλλαγή ανθρώπινων και φυσικών πόρων
- Συνοχή που δημιουργείται μέσω της ισότιμης σχέσης
- Παρουσία εφαρμογών πληροφορικής
- Μετασχηματισμός της παραδοσιακής σχέσης παραγωγού – καταναλωτή και των ρόλων τους

Το πρώτο στοιχείο αποτελεί ουσιαστικά το βασικό συστατικό και είναι ταυτόχρονα η φυσική ιδέα της διαμοιραστικής οικονομίας. Πρόκειται για μια διαδικασία η οποία περιλαμβάνει την από κοινού χρήση υλικών αγαθών ή άυλων υπηρεσιών από ανθρώπους οι όποιοι καθίστανται άγνωστοι μεταξύ τους, συμμετέχοντας σε ένα κοινό δίκτυο. Αυτό είναι ένα εντελώς καινούριο στοιχείο που επιφέρει η οικονομία κοινής χρήσης και για τον λόγο αυτό ο Schor (2014), την έχει ονομάσει "οικονομία των αγνώστων". Ιστορικά, με ελάχιστες εξαιρέσεις, οι άνθρωποι δεν συνήθιζαν να μοιράζονται πράγματα με ξένους και η κοινή χρήση περιοριζόταν σε αξιόπιστα άτομα γι' αυτούς όπως οικογένεια, φίλοι κλπ. Πλέον, με τις πλατφόρμες η κατάσταση αυτή αλλάζει. Επαγγελματίες ή απλοί ιδιώτες τοποθετούν αγαθά της προσωπικής τους ιδιοκτησίας, με την ορισμένη οικονομική και ιδιαίτερη συναισθηματική αξία που έχουν για τους ίδιους, σε αυτό το κοινό δίκτυο, έχοντας διάθεση να τα μοιραστούν με άλλα άτομα που διακατέχονται από το ίδιο πνεύμα. Όλα αυτά μπορούν να συμβούν λόγω των νέων μηχανισμών οικοδόμησης εμπιστοσύνης που υπάρχουν μεταξύ των μελών της διαμοιραστικής

οικονομίας, οι οποίοι δημιουργούν μαζί μια νέα μορφή κεφαλαίου, ένος κεφαλαίου φήμης, όπου το νόμισμα της νέας οικονομίας είναι η εμπιστοσύνη (Botsman, 2012).

Το δεύτερο στοιχείο που χαρακτηρίζει τον παρόν μοντέλο ενοικίασης αφορά στην συνοχή μεταξύ των μελών που δημιουργείται μέσω της ισότιμης σχέσης. Πρόκειται για μια σχέση ισότητας όπου όλα τα μέλη έχουν ίσες πιθανότητες πρόσβασης στα αγαθά και τις υπηρεσίες, ενώ οι αλληλεπιδράσεις μεταξύ των χρηστών πραγματοποιούνται χωρίς να υπεισέρχονται κοινωνικές/οικονομικές μεταβλητές ή παράμετροι, όπως η αγοραστική δύναμη. Στην ειδική περίπτωση της AirBnB, αξίζει να αναφερθεί η απάντηση του διευθυντή του προϊόντος, Vlad Loktev, σε ερώτηση σχετικά με τον πως μπορεί να οριστεί τελικά η εταιρεία, τεχνολογική ή ταξιδιωτική. "Είμαστε περισσότερο μια κοινοτική εταιρεία", ήταν η απάντηση του (The Economist, 2017)

Το τρίτο δομικό στοιχείο της οικονομίας κοινής χρήσης είναι η αξιοποίηση των εφαρμογών πληροφορικής, η οποία επιτρέπει να δημιουργείται η σχέση ανταλλαγής μέσα στο σύστημα. Αντιπροσωπεύει το σημείο συνάντησης της ζήτησης και της προσφοράς, ξεπερνώντας την παραδοσιακή διάκριση που σχετίζει την πλευρά της ζήτησης με τον καταναλωτή και την πλευρά της προσφοράς με την επιχείρηση.

Το τέταρτο στοιχείο αφορά ακριβώς αυτό που αναφέρεται μόλις παραπάνω κι έχει να κάνει με την παραδοσιακή σχέση παραγωγών και καταναλωτών η οποία μετασχηματίζεται. Οι ρόλοι παραγωγού -καταναλωτή, οικοδεσπότη – φιλοξενούμενου φαίνονται θολοί και όπως αναφέρει το κέντρο J.Walter Thompson Intelligence (2015), "πλατφόρμες όπως η AirBnB μπορούν να ειδωθούν όχι μόνο σαν εταιρείες φιλοξενίας, αλλά ως νέοι τομείς που δημιουργούν ζήτηση για εξειδικευμένες υπηρεσίες".

2.3 Αξιολόγηση της Οικονομία Κοινής Χρήσης

Σύμφωνα με όλα τα παραπάνω, οι εταιρείες που υπόκεινται στο μοντέλο της διαμοιραστική οικονομίας υποστηρίζουν την δημιουργία σημαντικών οφελών τα οποία εμφανίζουν αντίκτυπο σε οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό επίπεδο. Πολλοί μελετητές αναδεικνύουν τα οφέλη αυτά, την ίδια στιγμή όμως υπάρχουν ενστάσεις που αφορούν την αρνητική πλευρά της.

Από την οπτική της κοινωνικής βιωσιμότητας αναδεικνύεται το συμπέρασμα ότι η συγκεκριμένη οικονομία προωθεί την ανθρώπινη ανάπτυξη (Hancock, 2001), την ασφάλεια και την αποτελεσματικότητα (Feeney, 2015 και Lee, 2008), καθώς επίσης προσφέρει περισσότερες θέσεις εργασίας (Fang, 2015), ενώ από την άλλη πλευρά τονίζεται ότι είναι απαραίτητη η λήψη μέτρων για την αντιμετώπιση πιθανών προβλημάτων (Harding 2015).

Σε ότι αφορά το περιβαλλοντικό αποτύπωμα, η οικονομία κοινής χρήσης θεωρείται πως είναι ιδιαίτερα οικολογικά βιώσιμη (Prothero, 2011). Επίσης, ο Leismann (2013) τονίζει

την ισχυρή δυναμική που εμφανίζει η οικονομία κοινής χρήσης στην εξοικονόμηση πόρων, ενώ ο Hammar (2015) αναδεικνύει την ικανότητα της στην βελτιστοποίηση των διαθέσιμων πόρων.

Από οικονομική σκοπιά, οι άμεσες οικονομικές συνέπειες της οικονομίας κοινής χρήσης είναι αναμφισβήτητα θετικές. Η διαμοιραστική οικονομία είναι επωφελής για την μείωση του κόστους αναζήτησης και του κόστους ανταλλαγής (Nadler 2014). Τα άτομα που πραγματοποιούν οικειοθελώς μια συναλλαγή στην πλατφόρμα το κάνουν μόνο εφόσον είναι επωφελής και για τα δύο μέρη. Επίσης, παρέχεται η ευκαιρία για ένα επιπλέον εισόδημα στους ιδιοκτήτες των διαφόρων αγαθών και υπηρεσιών, δημιουργούνται δηλαδή προϋποθέσεις για ανάπτυξη επιχειρηματικότητας μικρής κλίμακας (Gymothy, 2017).

Γενικότερα, είναι αρκετά ξεκάθαρο ότι οι εταιρείες της οικονομίας κοινής χρήσης δημιουργούν τεράστιες ποσότητες πλούτου παγκοσμίως, χρησιμοποιώντας μια κοινωνικά προοδευτική ρητορική που ήγει με διαφορετικό τρόπο στα αυτιά των καταναλωτών. Το ερώτημα όμως είναι, αν τελικά οι εταιρείες αυτές μοιράζονται τον πλούτο με τους χρήστες αναλογικά, αν βοηθούν πραγματικά στην ανάπτυξη της κοινωνίας και στην μείωση των προβλημάτων της.

Στο σημείο αυτό δίνεται η αφορμή ώστε να παρουσιαστεί μια διαφορετική οπτική η οποία ασκεί κριτική στο νέο οικονομικό μοντέλο. Η βασική επανάσταση της οικονομίας κοινής χρήσης είναι η μετατροπή της προσωπικής ιδιοκτησίας σε ιδιωτική ιδιοκτησία, δηλαδή η μετατροπή των προσωπικών περιουσιακών στοιχείων εκατομμυρίων ανθρώπων (κατοικιών, αυτοκινήτων) σε πηγή κέρδους για ιδιωτικές εταιρείες. Ουσιαστικά επικρατεί μαζική μετατροπή της μικρής κλίμακας ιδιοκτησίας σε κεφάλαιο. Μέσα στο συγκεκριμένο μοντέλο οικονομίας παρατηρείται λοιπόν μια σημαντική ικανότητα του συστήματος, όπου αξιοποιούνται ακόμα και άτομα τα οποία παρά το ότι δεν υπόκεινται στην κλασική σχέση της μισθωτής εργασίας, γίνεται δυνατό να αντλείται κέρδος για το κεφάλαιο. Δεν πραγματοποιείται δηλαδή καμία δημιουργία νέας αξίας αλλά αναδιανέμεται ένα μέρος της ήδη υπάρχουσας.

Οι εταιρείες που βασίζονται στην οικονομία κοινής χρήσης αποδεικνύονται ισχυρά δημοφιλείς, καθώς δύνανται να προσφέρουν καλύτερες υπηρεσίες σε τομείς, όπως η διαμονή ή η μετακίνηση, που θεωρούνται από μεγάλη μερίδα ανθρώπων ως προβληματικοί. Στην περίπτωση της AirBnB, για παράδειγμα, η εταιρεία εκμεταλλεύεται την έλλειψη οικονομικά προσιτών επιλογών διαμονής, προσφέροντας την δυνατότητα σε κάθε υποψήφιο επισκέπτη, ανεξάρτητα από το budget που διαθέτει, να μπορεί να επιλέξει μεταξύ των καταλυμάτων της. Όμως, ενώ η εταιρεία θα μπορούσε να συμβάλλει σε μια αποτελεσματικότερη διάθεση συγκεκριμένων πόρων, δεν επενδύει ξανά τα κέρδη της στην προσπάθεια ανάπτυξης υποδομών με σκοπό την βελτίωση του προβλήματος έλλειψης όπου αυτό υπάρχει. Αντί αυτού, τα κέρδη της πλατφόρμας προωθούνται στους τομείς της διαφήμισης και του μάρκετινγκ για την επέκταση της στην αγορά.

Σύμφωνα με τον Adam Booth (2015), η άνοδος της οικονομίας με την μορφή της οικονομίας κοινής χρήσης δεν δηλώνει μια νέα δυναμική φάση του οικονομικού συστήματος. Αντίθετα, καταδεικνύει το αδιέξοδο που έχει φτάσει ο καπιταλισμός αναφορικά με την ικανότητα ανάπτυξης των παραγωγικών δυνάμεων, στην βιομηχανία, την επιστήμη, την τεχνολογία.

Τίθεται, λοιπόν, ο έντονος προβληματισμός σχετικά με το αν τελικά η εναλλακτικού χαρακτήρα ρητορική των εταιρειών αυτών αποτελεί ένα κάλυμμα με σκοπό να κρύψει ένα μοντέλο επιχειρηματικότητας με αρπακτική διάθεση, το οποίο αποφέρει ουσιαστικά και μακροπρόθεσμα κέρδη μόνο στους ιδρυτές της και στους διάφορους επενδυτές.

2.4 Οικονομία κοινής χρήσης και τουρισμός

Η οικονομία κοινής χρήσης είναι πλέον γεγονός, έχοντας εισέλθει δραματικά στην καθημερινότητα των ανθρώπων στις περισσότερες χώρες και πόλεις του κόσμου. Άλλωστε το φάσμα των αγορών που διενεργούνται υπό την συγκεκριμένη διαδικασία συναλλαγής είναι ποικίλο, ενώ τα πλεονεκτήματα που προσφέρει έχουν αξιόλογη σημασία. Τα χαμηλά κόστη των αγαθών και υπηρεσιών, καθώς και η ευκολία στην πρόσβαση αυτών, η οποία απαιτεί απλά την πρόσβαση στο διαδίκτυο, την καθιστά σήμερα άκρως δημοφιλή.

Ένας από τους τομείς στους οποίους η συνεργατική κατανάλωση έχει ξεσπάσει στο προσκήνιο με μεγάλη ένταση είναι ο τομέας τουρισμού, τόσο στο πεδίο της μετακίνησης (car-sharing) όσο και της διαμονής, με τις γνωστές εταιρείες Uber και AirBnb αντίστοιχα να κυριαρχούν. Με το νέο αυτό μοντέλο τουρισμού, εκτός από τον μετασχηματισμό στο ρόλο και την σχέση παραγωγών – καταναλωτών, επικρατεί κι ένα είδος μετασχηματισμού του προορισμού. Σύμφωνα με τους Tyssyadiah και Pesonen (2015), τα χαρακτηριστικά των προορισμών εμφανίζονται πλέον εμπλουτισμένα, γεγονός που αυξάνει την ανταγωνιστικότητά τους.

Στο παραδοσιακό μοντέλο τουρισμού η ελκυστικότητα ενός προορισμού ορίζεται ανάλογα με τα χαρακτηριστικά αυτού του ίδιου προορισμού, τα οποία σχετίζονται με μια σειρά υπηρεσιών που αναπτύσσονται ως αποτέλεσμα αυτών των χαρακτηριστικών. Οι υπηρεσίες μπορούν να ομαδοποιηθούν στις κατηγορίες της διαμονής, της μετακίνησης και του φαγητού. Αναφορικά με την διαμονή, στην παραδοσιακή της μορφή αντιπροσωπεύεται κυρίως από τα ξενοδοχεία και τα δωμάτια σε ξενώνες, ενώ σχετικά με την μετακίνηση περιλαμβάνονται τα μέσα μαζικής μεταφοράς και τα ταξί. Η παροχή του φαγητού τροφοδοτείται κυρίως από τα εστιατόρια και τα διάφορα μπαρ.

Από την άλλη μεριά, στο μοντέλο τουρισμού της οικονομίας κοινής χρήσης, η παρουσία των πλατφορμών που σχετίζονται με την διαμονή, την μετακίνηση, το φαγητό εμπλουτίζει την ανάπτυξη των προορισμών, αυξάνοντας την ανταγωνιστικότητά τους. Το γεγονός αυτό παρατηρείται βέβαια κυρίως στις μεγάλες πόλεις που όπως είναι γνωστό έχουν την δύναμη να προσελκύσουν επενδύσεις και καινοτόμες ιδέες. Σύμφωνα με τους

Davidson και Infranca (2015), *η κοινή οικονομία είναι θεμελιωδώς ένα αστικό φαινόμενο. Οι πλατφόρμες που επιτρέπουν την κοινή χρήση αξιοποιούν συνθήκες πυκνότητας, εγγύτητας, εξειδίκευσης ακόμα και ανωνυμίας, χαρακτηριστικά τα οποία σηματοδοτούν την ζωή στην πόλη.*

Επίσης, μια άλλη πτυχή του νέου τουριστικού μοντέλου που πρέπει να ληφθεί υπόψη είναι πως *"η αμεσότητα στην σχέση οικοδεσποτών – φιλοξενούμενων συμβάλλει σε ένα υψηλότερο επίπεδο αντιληπτικής αυθεντικότητας των τουριστικών εμπειριών"* (Dredge και Gymothy, 2015). Το χαρακτηριστικό αυτό είναι ένα από τα κύρια «όπλα» μιας πλατφόρμας κοινής χρήσης που δύσκολα μπορεί να αναπαραχθεί από παραδοσιακές μορφές διαμονής, όπως π.χ. μια αλυσίδα ξενοδοχείων. Στην ρητορική της Airbnb(ή άλλων παρόμοιων πλατφορμών) η φράση *"ζήσε σαν ντόπιος"* αποτελεί βασικό μοχλό της αυθεντικότητας που υπόσχονται και *"η εμπειρία της συν-δημιουργίας είναι σίγουρα ένας παράγοντας που ενισχύει αυτό το αίσθημα αυθεντικότητας"* (Paulauskaite κι αλλοι, 2017). Το «κυνήγι» της αυθεντικότητας, λοιπόν, κατά την αναζήτηση των εμπειριών χαρακτηρίζει πλέον το ύφος του σύγχρονου τουρίστα.

Μέχρι πρόσφατα οι λόγοι που ωθούσαν τους ανθρώπους να προγραμματίσουν ένα ταξίδι αφορούσαν στην επιθυμία τους να επισκεφτούν καινούρια μέρη, να χαλαρώσουν και να ξεφύγουν από την καθημερινή ρουτίνα τους. Το μοντέλο του μαζικού τουρισμού ικανοποιούσε τις ανάγκες αυτές προσφέροντας υπηρεσίες άκρως εμπορευματοποιημένες μέσα από οργανωμένα πακέτα, καθώς και την ευκαιρία στους ταξιδιώτες να απολάσουν διάφορες εμπειρίες. Εμπειρίες όμως που βιώνονταν από μια νοητή θέση απόστασης, από έναν ρόλο θεατή. Με το πέρασμα των χρόνων, και καθώς τα γεωγραφικά όρια έτειναν προς εκμηδένιση, το ενδιαφέρον σε παγκόσμια κλίμακα άρχισε να εκλείπει. Η πραγματοποίηση ακόμα και των πιο μακρινών ταξιδιών θεωρείται πλέον ένα οικείο και συχνό φαινόμενο για μια μεγάλη μάζα τουριστών. Παράλληλα, οι εμπειρίες τις οποίες βιώνουν με το εν λόγω μοντέλο τουρισμού, παρά την επιφανειακή διαφορετικότητα τους, γίνεται πλέον αντιληπτό πως ακολουθούν ένα τυποποιημένο πρότυπο τουριστικής εξερεύνησης.

Το ενδιαφέρον λοιπόν που προκαλεί η εκδοχή του μαζικού τουρισμού δείχνει να έχει φτάσει σε επίπεδα κορεσμού. Άλλωστε, ο καπιταλισμός στο σημερινό του πλαίσιο εμπεριέχει την κυριαρχία της κουλτούρας, της κατανάλωσης, του παγκόσμιου και του τοπικού, αλλά και την περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση, παράγοντες ιδιαίτερα σημαντικοί για τις σύγχρονες υπηρεσίες τουρισμού (Ζύγρα, 2017). Διανύεται η εποχή που ο τουρισμός αρχίζει να γίνεται λιγότερο διακριτή διαδικασία καθώς καταλαμβάνει και οργανώνει μεγάλα κομμάτια της σύγχρονης κοινωνικής και πολιτιστικής εμπειρίας. Σήμερα, τα γούστα και οι προσδοκίες των τουριστών εμφανίζονται πιο εξευγενισμένα και οι λόγοι που τους κάνουν να ταξιδεύουν έχουν επαναπροσδιοριστεί. Ο σύγχρονος τουρίστας αναζητά όλο και περισσότερο σημαντικές προσωπικές εμπειρίες, προσπαθεί να απορροφηθεί εντελώς από το ταξίδι, να αισθανθεί ολοκληρωτικά αφοσιωμένος, στοχεύοντας σε κάτι αξέχαστο και μοναδικό (Forno και Garibaldi, 2015). Κυριαρχεί η «αναζήτηση» του αυθεντικού και της αναπαράστασης μιας άλλης «αληθινής ζωής», η

οποία αποτελεί την σημερινή εκδοχή της οικουμενικής αναζήτησης του ιερού και του άπιαστου (J. Urry, 2005). Η βάση λοιπόν της λειτουργίας των εταιρειών της διαμοιραστικής οικονομίας στηρίζεται ακριβώς στην «ανάγνωση» του χαρακτήρα αυτής της αναζήτησης, σε βαθμό που μπορεί να χαρακτηριστεί ως "οικονομία της εμπειρίας" (Paulauskaite D., Powell R. 2017).

2.5 Η περίπτωση της AirBnB

Κομβικό ρόλο στην οικονομία κοινής χρήσης καταλαμβάνει η πλατφόρμα της AirBnB, η οποία προσφέρει εμπειρίες φιλοξενίας και συμμετοχής, ενσωματώνοντας το βιωματικό στοιχείο μέσω μη συμβατικών επιλογών διαμονής, υποσχόμενη μάλιστα χαμηλά κόστη στα μέλη της.

Η AirBnB είναι μια εταιρεία που ιδρύθηκε το 2008 στο Σαν Φρανσίσκο, η οποία προσφέροντας ένα ευρύ φάσμα επιλογών διαμονής στους ταξιδιώτες, έχει καταφέρει μέχρι σήμερα να εκτοξεύσει τα κέρδη της από την εποχή της ίδρυσης της.

Το μοντέλο της AirBnB είναι σχετικά απλό, καθώς αποτελείται από τα εξής τρία στοιχεία: καταχωρήσεις καταλυμάτων, οικοδεσπότες και φιλοξενούμενους. Οι οικοδεσπότες καταχωρούν το κατάλυμα τους στην πλατφόρμα, συνοδεύοντας το με τις απαραίτητες φωτογραφίες, καθώς επίσης καθορίζουν μια τιμή διανυκτέρευσης κι με αυτόν τον τρόπο το οίκημα τους τελεί υπό την διαθεσιμότητα υποψήφιων επισκεπτών. Αξίζει να αναφερθεί ότι, ο τύπος του καταλύματος περιλαμβάνει ολόκληρα σπίτια/διαμερίσματα, ιδιωτικά δωμάτια και κοινόχρηστα δωμάτια. Ο οικοδεσπότης ενός χώρου μπορεί να ζει εκεί κατά την περίοδο της μίσθωσης, ή είναι πιθανό να απουσιάζει τις ημέρες εκείνες π.χ. να είναι σε διακοπές ή ακόμα ο χώρος να λειτουργεί ως μόνιμα μισθωμένος. Οι φιλοξενούμενοι απαιτείται να επικοινωνούν με τους οικοδεσπότες απευθείας και μόνο μέσω της πλατφόρμας για οποιεσδήποτε ερωτήσεις σχετικά με το κατάλυμα, ενώ όταν πραγματοποιείται ένα αίτημα κράτησης ο οικοδεσπότης έχει ένα περιθώριο τουλάχιστον μιας ημέρας μέχρι να αποφασίσει την έγκριση του ή όχι. Η εγγραφή στην πλατφόρμα καθώς και η καταχώρηση των καταλυμάτων είναι απαλλαγμένα από έξοδα. Η εταιρεία κερδίζει έσοδα τόσο από τους οικοδεσπότες, όσο και από τους επισκέπτες για την υπηρεσία την οποία παρέχει: οι επισκέπτες πληρώνουν ένα τέλος υπηρεσίας 9-12% για κάθε κράτηση που κάνουν, ανάλογα με την διάρκεια διαμονής τους, ενώ οι οικοδεσπότες πληρώνουν ένα τέλος εξυπηρέτησης της τάξης του 3% για την κάλυψη του κόστους επεξεργασίας των πληρωμών (Ζέρβας, 2016).

Η οικονομική επιτυχία και ανάπτυξη της Airbnb αποδεικνύεται ανοδική. Από το έτος ίδρυσης της εταιρείας μέχρι το 2015, 20 εκατομμύρια ταξιδιώτες επισκέφτηκαν διάφορα σημεία του κόσμου και φιλοξενήθηκαν μέσω της πλατφόρμας της Airbnb. Μάλιστα, το 2014 η Airbnb έγινε ο μεγαλύτερος προμηθευτής καταλυμάτων στον κόσμο, καθώς ξεπέρασε σε αριθμό κλινών ακόμα και το Hilton (Stephany, 2015). Η αύξηση συνεχίζεται ραγδαία όπου ως και το 2016, ο αριθμός των ταξιδιωτών που έχουν διαμένει σε καταλύματα της εταιρείας ανέρχεται στα 140 εκατομμύρια.

Όσον αφορά την αξία της, σύμφωνα με τελευταία κοστολόγηση από το FORBES, θα φτάσει τα 38 δισεκατομμύρια δολάρια μέσα στο 2018. Όπως γίνεται αντιληπτό, η πορεία της εταιρείας βραχυπρόθεσμων μισθώσεων στο χώρο της επιχειρηματικότητας μοιάζει εντυπωσιακή.

Σύμφωνα με τον Choudary (2013), η επιχειρηματική επιτυχία της AirBnB μπορεί να ανιχνευθεί σε μια στρατηγική τριών κατευθύνσεων, η οποία αποτελεί την βάση ανταγωνιστικότητας για τις περισσότερες από τις πλατφόρμες τετοιου τύπου:

- Δημιουργία νέων πηγών προσφοράς: για πρώτη φορά ο καθένας που έχει στην κατοχή του μια εφεδρεία δωματίου ή διαμερίσματος είναι εν δυνάμει επιχειρηματίας
- Δημιουργία νέων συμπεριφορών στους χρήστες από την πλευρά της ζήτησης: οι ταξιδιώτες σπάνια είχαν στο παρελθόν την επιλογή και την επιθυμία να μείνουν σε δωμάτιο άγνωστου ανθρώπου σε μια ξένη πόλη, μέχρι την στιγμή που αναπτύχθηκε η AirBnB δημιουργώντας νέα συμπεριφορική θεωρία για τους χρήστες
- Σχεδίασε ένα ισχυρό σύστημα επιτήρησης/αξιολόγησης: με σκοπό την δημιουργία ένος περιβάλλοντος εμπιστοσύνης μεταξύ επισκεπτών και οικοδεσποτών, επένδυσε σε ένα ισχυρό σύστημα αξιολόγησης που επιτρέπει σε κάθε συμβαλλόμενο μέρος να αξιολογήσει το άλλο

Για να ενισχύσει αυτή την συμπεριφορά, λοιπόν, η AirBnB εγκαθιδρύει ένα σύστημα δημοφιλίας το οποίο ενθαρρύνει τους συμμετέχοντες να αξιολογήσουν και να αναθεωρήσουν κάθε ολοκληρωμένη διαμονή. Οι επισκέπτες χρησιμοποιούν την μέθοδο των αστεριών για να αξιολογήσουν τα χαρακτηριστικά της διαμονής τους, ενώ οι ίδιοι και οι οικοδεσπότες παράλληλα ενθαρρύνονται να δημοσιεύουν δημόσιες κριτικές στην πλατφόρμα για κάθε παραμονή (Zervas, 2016).

3. ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

3.1 Παγκόσμιος εξευγενισμός

Η διαδικασία εξευγενισμού των αστικών κέντρων είναι ένα κοινωνικοοικονομικό φαινόμενο που παρατηρείται σε παγκόσμια κλίμακα και χρησιμοποιείται ως ένα σημαντικό εργαλείο πολεοδομικής πρακτικής. Στην κλασική του μορφή αφορά στον μετασχηματισμό του χαρακτήρα περιοχών χαμηλών ή μεσαίων στρωμάτων, μέσω της απομάκρυνσης των χρηστών και της μετατροπής των χρήσεων γης ώστε να εξυπηρετούν τις ανάγκες των καταναλωτών υψηλότερων εισοδημάτων.

Προς αυτή την κατεύθυνση, οι Kennedy και Leonard ορίζουν τον εξευγενισμό σαν *«την διαδικασία κατά την οποία νοικοκυριά με ανώτερο εισόδημα εκτοπίζουν κατοίκους με χαμηλότερο εισόδημα, αλλάζοντας το βασικό χαρακτήρα και την αισθητική της γειτονιάς»*. Συνήθως, δηλαδή, συμβαίνει αναβάθμιση του κέντρου των πόλεων και αντικατάσταση της εργατικής τάξης που κατοικεί στις περιοχές αυτές από την μεσαία τάξη. Παρόμοια, οι Lees, Slater και Wyly (2008) αναφέρουν ότι ο εξευγενισμός αποτελεί ουσιαστικά τον *«μετασχηματισμό μιας περιοχής κατοικημένης από την εργατική τάξη ή μιας κενής περιοχής στην κεντρική πόλη σε μεσαίας τάξης οικιστική ή/και εμπορική χρήση.»* Όπως λοιπόν γίνεται κατανοητό, ο κλασικός εξευγενισμός αφορά την διαδικασία κατά την οποία οι κάτοικοι της μεσαίας τάξης μετακινούνται σε περιοχές εργατικής τάξης με αποτέλεσμα των εκτοπισμό των τελευταίων.

Στην σύγχρονη εποχή ο εξευγενισμός συνεχίζει να υφίσταται στο ίδιο μοτίβο του κλασικού εξευγενισμού, ωστόσο φαίνεται πως διανύει μια νέα φάση εντός του πλαισίου της παγκοσμιοποίησης.

Στο σημείο αυτό για να γίνει κατανοητή η έννοια της παγκοσμιοποίησης χρησιμοποιείται ο ορισμός του Giddens (1990), ο οποίος θεωρεί ότι είναι *«η εντατικοποίηση των παγκόσμιων κοινωνικών σχέσεων που συνδέουν μακρινές περιοχές με τέτοιο τρόπο ώστε η τοπική συγκυρία να διαμορφώνεται από τα γεγονότα που συμβαίνουν πολλά μίλια μακριά και το αντίστροφο»*. Επίσης, οι Archibugi και Iammarino (2002) υποστηρίζουν ότι *«με την παγκοσμιοποίηση, αναφερόμαστε κυρίως σε υψηλό (και αυξανόμενο) βαθμό αλληλεξάρτησης και αλληλοσύνδεσης μεταξύ διαφορετικών και γεωγραφικά διάσπαρτων παραγόντων»*

Όπως αναφέρει ο Smith (2002), η ώθηση πίσω από την εξευγενιστική δραστηριότητα δεν περιορίζεται πλέον στα γεωγραφικά όρια των ΗΠΑ ή της Ευρώπης αλλά είναι μια παγκόσμια και γενικευμένη διαδικασία. Συνεχίζει σημειώνοντας ότι *ως “παγκόσμια αστική στρατηγική”, ο εξευγενισμός είναι τώρα στενά συνδεδεμένος στο δίκτυο της παγκόσμιας πρωτεύουσας και της πολιτιστικής κυκλοφορίας.*

Με παράγοντα καταλύτη, λοιπόν, την παγκοσμιοποίηση ο σύγχρονος εξευγενισμός λαμβάνει νέα χαρακτηριστικά και υποκινείται από φορείς παγκόσμιας εμβέλειας. Στα καινούρια χαρακτηριστικά του εξευγενισμού, εντάσσεται το γεγονός ότι εφαρμόζεται πλέον και σε γειτονιές εκτός του κέντρου των πόλεων. Οι Atkinson και Bridge (2005)

θεωρούν ότι στα πλαίσια που συμβάινει ο σύγχρονος εξευγενισμός, σκοπός είναι η εκμετάλλευση κάθε δυνατής ευκαιρίας σε διεθνές επίπεδο και η κατάληψη κάθε γειτονιάς που αποτελεί στρατηγικό σημείο. Όπως άλλωστε αναφέρουν οι Lee και Slater (2008), ο αυξημένος οικονομικός ανταγωνισμός που προστάζει η παγκοσμιοποίηση μετατρέπει τις πόλεις σε σύγχρονες επιχειρήσεις, οι οποίες όλο και περισσότερο προσπαθούν να προσελκύσουν επενδυτές, κατοίκους και τουρίστες.

Σήμερα, λοιπόν, παρατηρείται πως όλο και περισσότερες πόλεις στον κόσμο υπόκεινται σε μια διαδικασία εξευγενισμού της οποία κινητήρια δύναμη αποτελεί ο τουρισμός. Άλλωστε και σύμφωνα με τον Gotham (2005), ο τουρισμός είναι μια παγκοσμιοποιημένη διαδικασία που συνδέει τις εξωγενείς δυνάμεις των πολυεθνικών εταιρειών και τις ροές κεφαλαίων με τις τοπικές δυνάμεις κατοίκων και καταναλωτών. Από την μια πλευρά, πρόκειται για μια “παγκόσμια” βιομηχανία που κυριαρχείται από μεγάλες διεθνείς ξενοδοχειακές αλυσίδες, ταξιδιωτικούς πράκτορες, γραφεία ενοικίασης αυτοκινήτων, και εταιρείες παροχής χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών. Από την άλλη πλευρά, ο τουρισμός είναι μια “τοπική” βιομηχανία που χαρακτηρίζεται από πολιτιστική παραγωγή λαϊκής βάσης, χωρική σταθερότητα τουριστικού προϊόντος και τοπική κατανάλωση χώρου. Για τον λόγο αυτό ο Gotham καταλήγει πως ο τουριστικός εξευγενισμός χαρακτηρίζεται από τις δίδυμες διαδικασίες της παγκοσμιοποίησης και τοπικοποίησης που καθορίζουν τις σύγχρονες διαδικασίες αστικοποίησης και ανασυγκρότησης.

3.2 Τουριστικός εξευγενισμός

Για την καλύτερη κατανόηση της διαδικασίας του αστικού τουριστικού εξευγενισμού κρίνεται σημαντικό να εξεταστεί ο τουρισμός ως ένα φαινόμενο που επικαλύπτεται και συνυπάρχει με άλλες διαδικασίες παραγωγής και κατανάλωσης του αστικού χώρου. Από αυτή την άποψη, διάφοροι ερευνητές μελετούν την εμφάνιση του αστικού τουρισμού σε σχέση με, και ως αποτέλεσμα, άλλων σύγχρονων διαδικασιών αστικής ανασυγκρότησης, κατα τις οποίες ο εξευγενισμός διαδραματίζει καίριο ρόλο.

Όπως τονίζεται και στην διεθνή βιβλιογραφία, ο τουρισμός αποτελεί ένα σημαντικό «κεφάλαιο» για τις πόλεις σε μια εποχή όπου ο παγκόσμιος ανταγωνισμός έχει φτάσει σε υψηλά επίπεδα και τα οικονομικά προβλήματα παρουσιάζονται διογκωμένα (Cocola – Gant, 2015). Στα σύγχρονα αστικά κέντρα η προσπάθεια για οικονομική εξυγίανση συνδέεται άμεσα με πολιτικές που αφορούν την ταυτόχρονη ανάπτυξη του τουρισμού. Η επαναφορά κατοίκων, επενδυτών και επισκεπτών αποτελεί κεντρική προτεραιότητα των πόλεων στην κατεύθυνση επίτευξης του συγκεκριμένου στόχου και για τον λόγο αυτό οι στρατηγικές αναζωογόνησης που λαμβάνονται και εφαρμόζονται σχετίζονται με την εμφάνιση του αστικού τουρισμού. Με άλλα λόγια, ο αστικός τουρισμός αντικατοπτρίζει την λογική της κίνησης “επιστροφή στην πόλη”, ένα πρόταγμα που κατέχει κομβικό ρόλο στην ρητορική για την εφαρμογή του εξευγενισμού (Lees, 2008). Ως εκ τούτου, συμπεραίνοντας και από την διεθνή βιβλιογραφία, η εμφάνιση τόσο του τουρισμού όσο και του εξευγενισμού πρέπει να ειδωθεί σαν συνέπεια της ίδιας διαδικασίας οικονομικής

και χωρικής αναδιάρθρωσης, σκοπό της οποίας συνιστά η επιστροφή κεφαλαίου και ισχυρών καταναλωτών στην πόλη (Gotham, 2005 Judd, 1999).

Άλλωστε, ο τουρισμός και ο εξευγενισμός τείνουν να συνυπάρχουν σε κοινά αστικά περιβάλλοντα, ενώ η μια διαδικασία φαίνεται να ενισχύει την άλλη. Όπως σημειώνει χαρακτηριστικά ο Cocola Gant (2016), *οι δύο διαδικασίες τροφοδοτούν η μια την άλλη και αλληλοεπικαλύπτονται σε χώρο και χρόνο*. Μερικοί συγγραφείς μάλιστα υποστηρίζουν ότι ο εξευγενισμός συνήθως αποτελεί προϋπόθεση και προάγγελο σε μια προσπάθεια προώθησης του χώρου σε νέους υποψήφιους καταναλωτές (Fainstein και Gladstone, 1999, Judd, 2003, Maitland και Newman, 2008). Η αύξηση εξευγενισμένων χώρων δημιουργεί πρόσφορο έδαφος για την ανάπτυξη τουρισμού, καθώς η δόμηση του περιβάλλοντος συνεπάγεται την παροχή συγκεκριμένων ευκαιριών κατανάλωσης που εξυπηρετούν κατά βάση τις απαιτήσεις και τα γούστα των επισκεπτών και καταναλωτών της μεσαίας τάξης.

Στην σύγχρονη εποχή όπου επικρατεί ένα καθεστώς παγκόσμιου ανταγωνισμού, η οικονομική ευημερία των πόλεων εξαρτάται άμεσα από την ελκυστικότητα τους σαν προσωρινοί ή και μόνιμοι προορισμοί για τους διάφορους επισκέπτες- καταναλωτές. Στο πλαίσιο λοιπόν των στρατηγικών αστικής οικονομικής ανάπτυξης, οι πολιτιστικές και καταναλωτικές δραστηριότητες κατέχουν κομβικό ρόλο με αποτέλεσμα να παρατηρείται σε όλο και μεγαλύτερο βαθμό μια συνεχιζόμενη διαδικασία μετασχηματισμού των πόλεων σε χώρους πολιτισμού, αναψυχής και απόλαυσης. Η συγκεκριμένη στρατηγική διαδικασία συνεπάγεται την ταυτόχρονη ανάπτυξη του τουρισμού και εξευγενισμού στα σύγχρονα αστικά κέντρα. Στην κατεύθυνση αυτή ο Philips (2002), τονίζει το γεγονός ότι ο εξευγενισμός υποστηρίζεται από την ανάπτυξη εμπορικών χώρων και την ίδρυση εγκαταστάσεων πολιτιστικής ψυχαγωγίας, όπως μουσεία, γκαλερί τέχνης, χρήσεις που προσελκύουν γενικότερα καταναλωτές της μεσαίας τάξης και υψηλής τάξης, είτε κατοίκους είτε επισκέπτες. Για τον λόγο αυτό μάλιστα, ο ο Judd (2003) σημειώνει ότι είναι όλο και πιο δύσκολο να διακρίνει κανείς τον επισκέπτη από τους τοπικούς χώρους που επιλέγει να έχει πρόσβαση, καθώς οι χώροι αναψυχής, ψυχαγωγίας και πολιτισμού καταλήγουν να χρησιμοποιούνται με τον ίδιο τρόπο τόσο από τους επισκέπτες όσο και από τους κατοίκους. Κατά συνέπεια, οι στρατηγικές αστικής ανάπτυξης περιλαμβάνουν την παραγωγή νέων υπηρεσιών και ανέσεων που απευθύνονται σε ισχυρούς οικονομικά καταναλωτές, στους οποίους ανήκουν και οι τουρίστες, ταυτίζοντας με τον τρόπο αυτό την τουριστική και εξευγενισμένη πόλη.

Έτσι λοιπόν, σε οποιαδήποτε στιγμή, ανεξάρτητα από το ποια από τις δύο διαδικασίες επιταχύνεται από την άλλη, το αποτέλεσμα είναι ο τουριστικός εξευγενισμός: *μια διαδικασία κατά την οποία ο χώρος παράγεται και καταναλώνεται από μια διακρατική μεσαία τάξη η οποία απαιτεί και αναπαράγει παρόμοια αστικά περιβάλλοντα οπουδήποτε κι αν μετακινείται* (Judd, 2003).

Μάλιστα, μια ακόμα ένδειξη του ότι ο τουρισμός είναι πλέον λιγότερο διακριτή λειτουργία αποτελεί το γεγονός ότι τα τελευταία χρόνια παρατηρείται η ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας ακόμα και σε περιοχές που μέχρι πρόσφατα δεν

χαρακτηρίζονταν για την έντονη τουριστική επισκεψιμότητα τους. Ο τουρισμός δεν αφορά πλέον εκείνο το μεμονωμένο φαινόμενο το οποίο λαμβάνει χώρα στις “τουριστικές φυσαλίδες” των πόλεων, όπως θεωρεί η παραδοσιακή έρευνα. Οι “τουριστικές φυσαλίδες”, όπως τις αποκαλούν οι Ioannides και Petridou (2016), αφορούν κυρίως κεντρικές περιοχές της πόλης, με πληθώρα σημαντικών αξιοθέατων και άλλων προϊόντων τουριστικής κατανάλωσης, δημιουργώντας ένα δομημένο περιβάλλον που κυριαρχεί η κατανάλωση πολιτισμού και θεάματος. Ο Ioannides (2018) ισχυρίζεται ότι αυτές οι τοποθεσίες ονομάζονται τουριστικοί θύλακες, *εξαιτίας της προφανούς αποσύνδεσης τους με την υπόλοιπη πόλη*. Συνεχίζει υποστηρίζοντας ότι *«το υψηλό επίπεδο τυποποίησης και οι κανονισμοί που χαρακτηρίζουν αυτούς τους χώρους, αντανακλούν συχνά αναγνωρισμένες εικόνες του παγκοσμίου κεφαλαίου, γεγονός που αποδεικνύει την μηδαμινή σχέση τους με τις κοινότητες μέσα στις οποίες βρίσκονται»*.

Ο παραδοσιακός τουρίστας έχει συνηθίσει να βιώνει την πόλη σύμφωνα με τις επιταγές της τουριστικής βιομηχανίας, οι οποίες απλουστεύονται σε διαμονή ξενοδοχειακού τύπου και στην κατανάλωση των σημαντικών αξιοθέατων της πόλης (Urry, 1990). Η πλειονότητα, λοιπόν, των τουριστικών και εμπορικών υπηρεσιών στις οποίες αποσκοπεί το συγκεκριμένο μοτίβο τουρίστών βρίσκονται συγκεντρωμένες στις τουριστικές φυσαλίδες, οι οποίες είναι κατάλληλα διαμορφωμένες για την ικανοποίηση των αναγκών τους.

Αντίθετα, οι σύγχρονοι επισκέπτες επιδιώκουν την επέκταση των δραστηριοτήτων τους εκτός των τουριστικών φυσαλίδων, στα πλαίσια ενός νέου περισσότερο αυθεντικού μοντέλου τουριστικής ψυχαγωγίας και κατανάλωσης σε σχέση με το παραδοσιακό μοντέλο. Αναζητούν συνεχώς ευκαιρίες ώστε να βιώσουν αληθινές εμπειρίες μέσα από την οικειότητα που επιθυμούν να αποκτήσουν με τον χώρο στον οποίο βρίσκονται έστω και προσωρινά.

Σύμφωνα με την βιβλιογραφία αναφέρεται χαρακτηριστικά πως οι σύγχρονοι επισκέπτες ψάχνουν την συμμετοχή σε δραστηριότητες της καθημερινής ζωής στην πόλη επιθυμώντας να νιώσουν σαν να είναι πραγματικοί κάτοικοι της (Hiernaux & González, 2014, Maitland & Newman, 2008, Quaglieri-Domínguez, 2010). Στο ίδιο μοτίβο συνεχίζει ο Maitland (2010) αναφέροντας τις επειδιώξεις τους σχετικά με καθημερινή ζωή, τοπικό πολιτισμό και δημιουργικές εμπειρίες, απαιτήσεις δηλαδή που ταυτίζονται με εκείνες των ντόπιων κατοίκων.

Με τον τρόπο αυτό, δημιουργείται μια νέα κοινωνική γεωγραφία όπου ο τουρισμός δεν διακρίνεται αλλά ενσωματώνεται στην καθημερινή δυναμική της αστικής σφαίρας. Από την άποψη αυτή, μπορεί να ειπωθεί ότι ο σύγχρονος τουρίστας γίνεται κάτοικος της πόλης (Ashworth και Page, 2011).

Καθώς λοιπόν, ο επισκέπτης κι ο κάτοικος της περιοχής δεν μπορούν να διακριθούν ως προς τα κίνητρα και την συμπεριφορά, ανήκοντας και οι δύο στην ίδια διακρατική καταναλωτική τάξη (Fainstein, 2003), φαντάζει εξίσου δύσκολη κι η διάκριση μεταξύ τουριστικών και μη τουριστικών χρήσεων στο αστικό περιβάλλον. Για τον λόγο αυτό, οι

Hiernaux and González (2014) θεωρούν ότι, η νοηματοδότηση του ρόλου του τουρίστα ως κατοίκου της πόλης κι όχι ως προσωρινού επισκέπτη είναι κρίσιμης σημασίας αναφορικά με την κατανόηση του τουρισμού ως διαδικασία εξευγενισμού.

Συνοψίζοντας, λοιπόν, ο εξευγενισμός μέσω του τουρισμού μπορεί να οριστεί ως *μια διαδικασία κοινωνικο-χωρικής μεταβολής κατά την οποία οι γειτονιές μετατρέπουν τον χαρακτήρα τους ανάλογα με τις ανάγκες των εύπορων καταναλωτών, κατοίκων και επισκεπτών* (Cocola Gant, 2016). Ουσιαστικά, δηλαδή, η γειτονιά μετατρέπεται σε μια σχετικά εύπορη και αποκλειστικής χρήσης περιοχή, όπου κυριαρχούν η εμπορευματοποιημένη αναψυχή και τα τουριστικά κεντρα. Η εφαρμογή της διαδικασίας γίνεται κυρίως μέσω της κατοικίας και της αλλαγής των εμπορικών χρήσεων. Αξίζει να αναφερθεί ότι ενώ στην κλασική διαδικασία εξευγενισμού συνηθίζεται τα μεσαία στρώματα να εκτοπίζουν κατοίκους μικρότερων εισοδημάτων (Butler 2002), στην περίπτωση αυτή ο εκτοπισμός επιτίθεται και στις δύο παραπάνω κατηγορίες πολιτών, καθώς το νέο σώμα αφιχθέντων αφορά κυρίως τουρίστες.

3.3 Εκτοπισμός μέσω κατοικίας

Κατά την διάρκεια εξέλιξης της διαδικασίας πραγματοποιούνται διάφορες αλλαγές στις γειτονιές με σκοπό την διαμόρφωση ενός περιβάλλοντος ικανού να εξυπηρετεί τις ανάγκες τουριστών και με τον τρόπο αυτό να δύναται να προσελκύσει ακόμα περισσότερους. Ομως, προβληματισμός δημιουργείται καθώς η συνεχόμενη αύξηση των επισκεπτών στις πόλεις απειλεί τους υφιστάμενους πληθυσμούς σχετικά με το δικαίωμα τους στην στέγαση.

Σε περιοχές ειδικά όπου η καταναλωτική δύναμη της μεσαίας τάξης δεν είναι ιδιαίτερα ισχυρή, ο τουρισμός έρχεται να αντικαταστήσει την έλλειψη τοπικής ζήτησης που χρειάζεται το κεφάλαιο ακινήτων για να δημιουργηθεί η υπεραξία. Η αγοραστική δύναμη των τουριστών διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην τόνωση της αγοράς ακινήτων και για τον λόγο αυτό οι ιδιοκτήτες ακινήτων επιθυμούν διακαώς την προώθηση του τοπικού τουρισμού. Καθώς οι τουρίστες διαθέτουν συχνά υψηλότερο οικονομικό κεφάλαιο σε σχέση με τους εγχώριους καταναλωτές, στοχοποιούνται σαν η λύση που μπορεί να ενισχύσει την οικονομία σε διάφορες τοποθεσίες (Hayes, 2015). Μπορεί να ειπωθεί ότι, οι επισκέπτες διαδραματίζουν ένα κρίσιμο ρόλο περισσότερο σαν καταναλωτές παρά σαν παραγωγοί της διαδικασίας.

Όπως, οι Logan και Molotch (2007) τονίζουν, η εντατικοποίηση των χρήσεων γης αυξάνει τις τιμές των ακινήτων και κατά συνέπεια οι νέοι χώροι τουριστικής κατανάλωσης έχουν την δυνατότητα να αυξήσουν τις αξίες γης. Αφ' ενός, λοιπόν, ο τουρισμός επιταχύνει τον εξευγενισμό καθώς η αύξηση των τιμών των κατοικιών καθιστά δυσχερή την παραμονή κατοίκων με χαμηλό εισόδημα και αφετέρου επιτρέπει μόνο σε εύπορους χρήστες να μετακινηθούν στις περιοχές αυτές (Cocola -Gant, 2016).

Επιπλέον, η αύξηση των τουριστικών καταλυμάτων επιταχύνει διαδικασίες άμεσου εκτοπισμού των κατοίκων, καθώς περιλαμβάνει μια αυξανόμενη μετατροπή των κατοικιών σε καταλύματα για τους επισκέπτες. Στο σημείο αυτό λαμβάνονται υπόψη τόσο οι παραδοσιακές επιλογές διαμονής ξενοδοχειακού τύπου, όσο και κυριότερα η τρέχουσα επέκταση των καταλυμάτων βραχυπρόθεσμης μίσθωσης. Αναφορικά με τους παραδοσιακούς τύπους διαμονής, υπάρχουν πολλά παραδείγματα στην βιβλιογραφία που αναφέρουν την αντικατάσταση συγκροτημάτων κατοικιών από ξενοδοχεία ύστερα από μια υποκινούμενη διαδικασία αποκατάστασης της κατοικίας από τους τουριστικούς επενδυτές (Vives Miró, 2011).

Στην παρούσα εργασία, όμως, αυτό που απασχολεί αποκλειστικά είναι η διάχυση των καταλυμάτων βραχυπρόθεσμης μίσθωσης στις πόλεις, η οποία θεωρείται από διάφορες κοινότητες πολιτών ως ένας κίνδυνος που απειλεί την πρόσβαση των κατοίκων στην στέγαση (Cocola-Gant, 2016, Colomb, 2012). Η ανάληψη αποκατάστασης της στέγασης από τους τουριστικούς επενδυτές συνδέεται με την αλλαγή του χαρακτήρα της κατοικίας από καταφύγιο σε επενδυτικό μέσο, κάτι που εφαρμόζεται τα τελευταία χρόνια με την ανάπτυξη των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων (Cocola-Gant, 2016,). Καθώς ο τουρισμός επιφέρει την αύξηση των τιμών ακινήτων όπως αναφέρεται παραπάνω, επιτρέπει στους επενδυτές να ρίχνουν μέρος του κεφαλαίου τους στην αγορά κατοικίας σε διάφορες πόλεις που αποτελούν τουριστικούς προορισμούς και έπειτα να νοικιάζουν τα σπίτια αυτά σε επισκέπτες. Πράγματι, σύμφωνα και με την έρευνα αποκαλύπτεται ότι πίσω από την AirBnB δημιουργείται μια νέα ευκαιρία συγκέντρωσης κεφαλαίου (Arias-Sans and Quaglieri-Domínguez, 2016). Αποδεικνύεται πως οι προμηθευτές είναι σε μικρότερο βαθμό μεμονωμένες οικογένειες και ιδιώτες που νοικιάζουν περιστασιακά το σπίτι τους, ενώ σε μεγαλύτερο βαθμό η δραστηριότητα αυτή αφορά κυρίως επενδυτές και ιδιοκτήτες που εκμισθώνουν μόνιμα κατοικίες. Υπό αυτή την έννοια, σε ιστορικές πόλεις το οικιστικό απόθεμα μετατρέπεται σε προϊόν προς εκμετάλλευση από τους επενδυτές τουρισμού σε μια διαδικασία κατά την οποία οι μακροχρόνιοι ενοικιαστές αντικαθίστανται από προσωρινούς επισκέπτες, καθώς οι πρώτοι αποτελούν τροχοπέδη στην συσσώρευση κεφαλαίου.

3.4 Εμπορικός εξευγενισμός

Κύρια συνέπεια της ανάπτυξης του τουρισμού στις διαδικασίες αλλαγής της γειτονιάς αποτελεί ο “έμμεσος” εκτοπισμός μέσω της αλλαγής των εμπορικών χρήσεων (Fainstein and Gladstone, 1999; Sandford, 1987; Zukin, 1995). Ενώ ο “άμεσος εκτοπισμός” συνιστά την αναγκαστική απομάκρυνση από την γειτονιά ή την στιγμή της έξωσης, ο “έμμεσος εκτοπισμός” αφορά στην μακροπρόθεσμη διαδικασία που οδηγεί σε μια σειρά πιέσεων, γεγονός που καθιστά σταδιακά δύσκολη την παραμονή των κατοίκων με χαμηλό εισόδημα στην γειτονιά. Πρόκειται δηλαδή για μια διαδικασία η οποία εμφανίζει μακροπρόθεσμες επιπτώσεις και επηρεάζει την ποιότητα ζωής των κατοίκων σε καθημερινή βάση. Η εμπειρία της ζωής σε περιοχές- χώρους τουριστικής κατανάλωσης αποτελεί την αιτία καθημερινών συγκρούσεων στην κλίμακα της γειτονιάς που καθιστά ολοένα και πιο δύσκολη την καθημερινότητα των κατοίκων. Ακόμα και στην περίπτωση που οι κάτοικοι δεν βιώσουν τον εκτοπισμό λόγω αύξησης τιμών της κατοικίας, η κυριαρχία των επισκεπτών στον χώρο αρκεί ώστε να τους ωθήσει να εγκαταλείψουν το μέρος που κατοικούν. Ειδικότερα, οι ερευνητές θεωρούν ότι ο εξευγενισμός δημιουργεί ένα νέο κοινωνικό και πολιτιστικό πλαίσιο στο οποίο οι αυτόχθονες κάτοικοι αισθάνονται διωγμένοι από τα μέρη που ανήκουν ή αλλιώς βιώνουν την “απώλεια χώρου”. Όπως αναφέρει ο Davindson (2009), *οι περιοχές τις οποίες οι άνθρωποι θεωρούσαν κάποτε γειτονιές τους γίνονται πλέον χώροι με τους οποίους δεν συνδέονται.*

Ο τουρισμός, λοιπόν, γίνεται η κινητήρια δύναμη στους μετασχηματισμούς που συμβαίνουν σε επίπεδο οικονομικό, κοινωνικό, πολιτισμικό και τρόπου ζωής. Σύμφωνα με τον Cocola-Gant (2016), οι πιέσεις που ασκούνται στις περιοχές καθιστώντας σταδιακά ανυπόφορη την ζωή των κατοίκων συνοψίζονται στις εξής κατηγορίες:

- Έλλειψη εγκαταστάσεων κατανάλωσης
- Οικονομικές πιέσεις
- Πολιτισμικές πιέσεις
- Ιδιωτικοποίηση του δημόσιου χώρου

Η αύξηση της τουριστικής επισκεψιμότητας σε μια περιοχή επιφέρει ταυτόχρονα αύξηση των αξιών γης σε αυτήν, γεγονός που επηρεάζει σημαντικά τις εμπορικές χρήσεις πέρα από τις κατοικίες. Ο καταναλωτικός χαρακτήρας των επισκεπτών συνήθως αυξάνει τις απαιτήσεις σχετικά με την επέκταση εγκαταστάσεων λιανικής πώλησης, εστιατορίων, pubs νυχτερινής διασκέδασης και άλλες παρόμοιες δυνατότητες ψυχαγωγίας. Αποτέλεσμα όμως αυτού του φαινομένου αποτελεί η απομάκρυνση τοπικών καταστημάτων κι άλλων χρήσεων που εξυπηρετούν κυρίως τους μόνιμους κατοίκους, καθώς οι τελευταίες αντικαθίστανται από εγκαταστάσεις που απευθύνονται στους επισκέπτες ή γενικότερα σε άτομα υψηλότερης οικονομικής τάξης. Επομένως, μπορεί να ειπωθεί ότι μέσω της διαδικασίας τουριστικού εξευγενισμού αφαιρούνται υπηρεσίες και τοπικά καταστήματα που χρειάζονται οι κάτοικοι χαμηλών κυρίως εισοδημάτων, δημιουργώντας έτσι προβλήματα στην καθημερινότητα τους (Cocola-Gant, 2015).

Επίσης, αρκετοί συγγραφείς εμφανίζονται προβληματισμένοι σχετικά με την ολο ένα και μεγαλύτερη έλλειψη εναπομέναντος χώρου για μη εμπορικές δραστηριότητες ως αποτέλεσμα της ιδιωτικοποίησης του δημόσιου χώρου που συμβαίνει σε τουριστικές περιοχές (Degen, 2004, Colomb, 2003). Αξίζει να αναφερθεί ότι τόσο τα τοπικά καταστήματα όσο και οι δημόσιοι χώροι συνηθίζουν να είναι χώροι συνάθροισης και συντροφιάς για τους μακροχρόνιους κατοίκους. Κατά συνέπεια, η έλλειψη τέτοιων χώρων αποτελεί σημαντικό πλήγμα για την κοινωνική ζωή των κατοίκων.

Από εκεί και πέρα, κρίσιμης σημασίας συνιστά η αντιληπτή μείωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων σε περιοχές που αποτελούν τουριστικούς προορισμούς. Ειδικότερα, μέσω της έρευνας καταγράφονται συγκρούσεις σε διάφορες πόλεις, αιτία των οποίων αποτελεί ο αυξημένος θόρυβος και η έντονη νυχτερινή δραστηριότητα των επισκεπτών (Gravari-Barbas and Jacquot, 2016; Nofre, 2013). Σε ένα πλαίσιο όπου στην πόλη κατοικούν διακρατικοί τουρίστες οι οποίοι είναι εμφανώς διαφορετικοί από τον τοπικό πληθυσμό σε σχέση με την συμπεριφορά, την γλώσσα ή τις πολιτιστικές αξίες, αυτή η κοινωνική και πολιτισμική διαφοροποίηση οδηγεί σε πολωμένα και κατακερματισμένα αστικά περιβάλλοντα (Hayes, 2015, Cocola -Gant, 2016).

Λογικό επακόλουθο των παραπάνω είναι ο σταδιακός εκτοπισμός των κατοίκων εργατικής τάξης, καθώς η περιοχή γίνεται όλο και λιγότερο βιώσιμη για εκείνους. Χαρακτηριστικά, οι Fainstein και Gladstone (1999) δηλώνουν ότι η τουριστική πόλη τείνει να κυριαρχείται από λιανικές και ψυχαγωγικές εγκαταστάσεις όπου στο κέντρο της δεν παρατηρούνται εργατικές κατοικημένες περιοχές. Ο τουρισμός έχει μετατραπεί σε κινητήρια δύναμη και κύρια δραστηριότητα.

4. ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

4.1 Χάσμα ενοικίου

Στο προηγούμενο κεφάλαιο αναπτύσσεται η θεωρία του εξευγενισμού των πόλεων με κινητήριο άξονα τον τουρισμό. Αναφέρεται μάλιστα πως η διαδικασία διενεργείται μέσω της κατοικίας αλλά και της αλλαγής των χρήσεων γης.

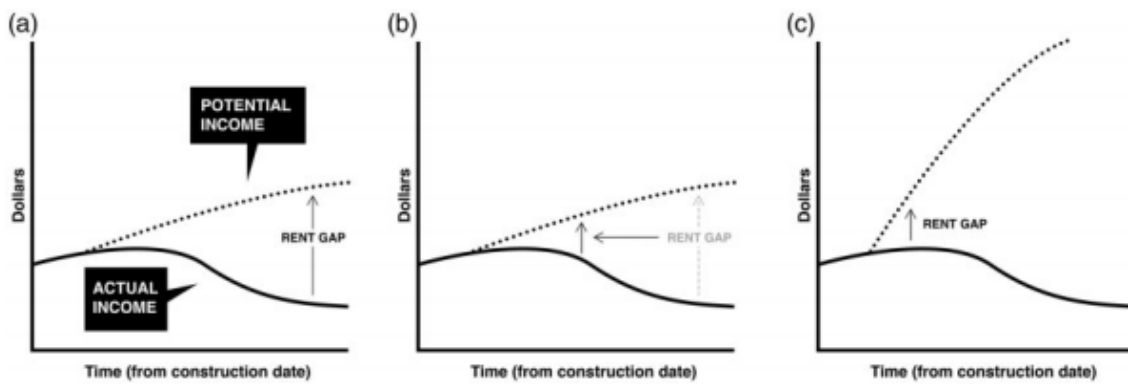
Στην παρούσα εργασία διερευνώνται κατά βάση οι επιπτώσεις του τουρισμού στη κατοικία και στον τρόπο που οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις επηρεάζουν αρνητικά την στέγαση μέσω της δημιουργίας χάσματος ενοικίου.

Αξίζει να αναφερθεί ότι αναπόσπαστο κομμάτι της διαδικασίας του εξευγενισμού σε οποιαδήποτε μορφή του αποτελεί η προσέλκυση επιχειρήσεων και ισχυρών κεφαλαίων, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται ανακατάξεις σε επίπεδο κοινωνικό, οικονομικό και πολιτιστικό που έχουν έντονη ταξική υφή. Μάλιστα, ο N.Smith, γνωστός για την έρευνα του και την θεωρητική προσέγγιση του σχετικά με τον εξευγενισμό επισημαίνει ότι αποτελεί περισσότερο «*μετακίνηση του κεφαλαίου, όχι των ανθρώπων*» (2007). Συνεχίζει θεωρώντας ότι ο εξευγενισμός «*είναι η διαδικασία με την οποία οι φτωχές γειτονιές και οι γειτονιές της εργατικής τάξης στο κέντρο της πόλης αναζωογονούνται μέσω της εισροής ιδιωτικών κεφαλαίων και αγοραστών και ενοικιαστών της μεσαίας τάξης –από γειτονιές που είχαν προηγουμένως βιώσει την αποεπένδυση και την έξοδο μεσαίας τάξης. Οι φτωχότερες γειτονιές της εργατικής τάξης αναδιαμορφώνονται..*»(Smith, 1996). Σύμφωνα με αυτόν μάλιστα, υπάρχει επιθυμία αποσιώπησης του προφανούς ταξικού χαρακτήρα από τα σχεδιαστικά και εκτελεστικά όργανα της διαδικασίας.

Διάφορες θεωρητικές προσεγγίσεις εξήγησης του εξευγενισμού επισκεντρώνονται στις προτιμήσεις και τα γούστα των καταναλωτών, καθώς και στους νόμους της αγοράς σχετικά με την προσφορά και την ζήτηση. Άλλοι όμως θεωρούν πως με αυτή την οπτική η εξήγηση του φαινομένου δεν είναι βαθιά. Για παράδειγμα, ο Gotham (2005) θεωρεί ότι οι ροές κεφαλαίων στην αγορά ακινήτων σε συνδυασμό με την στροφή στον τουρισμό εξηγούν πληρέστερα τον εξευγενισμό από προσεγγίσεις που επικεντρώνονται στην ζήτηση των καταναλωτών ή στις πολιτισμικές προτιμήσεις για πολυτελείς γειτονιές. Στον ίδιο τόνο ο Smith, γνωστός για την προσέγγιση του από μαρξιστική σκοπιά, προβαίνει στην διαδικασία ερμηνείας των οικονομικών μεταβολών που συμβαίνουν στην αγορά των ακινήτων, και που σύμφωνα με τον ίδιο η μελέτη τους μπορεί να δώσει πραγματικά επαρκή εξήγηση στο φαινόμενο του εξευγενισμού γενικότερα.

Πιο συγκεκριμένα, ο Smith θεωρεί πως το “χάσμα ενοικίου” είναι ο όρος που αντιπροσωπεύει καλύτερα τις οικονομικές μεταβολές που λαμβάνουν χώρα στην αγορά των ακινήτων. Το “χάσμα ενοικίου” αφορά «*την διαφορά μεταξύ του δυναμικού επιπέδου της μίσθωσης του εδάφους και της πραγματικής μίσθωσης του εδάφους, κεφαλαιοποιημένης στην παρούσα χρήση γης*» (Smith, 1996). Ουσιαστικά δηλαδή, πρόκειται για την διαφορά μεταξύ μιας υφιστάμενης χρήσης που δεν είναι αρκετά προσοδοφόρα οικονομικά σε σχέση με την μίσθωση που δύναται να υπάρξει από μια νέα χρήση κι η οποία αποδίδει μεγαλύτερα οικονομικά οφέλη. Ο Smith συνεχίζει λέγοντας

ότι το χάσμα ενοικίου «παράγεται κατά κύριο λόγο από την απαξίωση κεφαλαίου και, επίσης, από τη συνεχιζόμενη αστική ανάπτυξη και επέκταση (η οποία ιστορικά έχει ανεβάσει το δυναμικό επίπεδο της μίσθωσης του εδάφους στο κέντρο της πόλης)». Συνεπώς, όταν διαφαίνεται το λεγόμενο “χάσμα ενοικίου” μεταξύ υφιστάμενης και ενδεχόμενης χρήσης, είναι αναμενόμενη η επανεπένδυση. Καθώς αυξάνεται η υποβάθμιση μιας περιοχής (αποεπένδυση), το χάσμα του ενοικίου διερύνεται. Ο Smith υπογραμμίζει ότι ο εξευγενισμός πραγματοποιείται όταν το χάσμα ενοικίου είναι μεγάλο, ώστε να εμφανιστούν οι developers οι οποίοι πληρώνοντας τα κόστη για την αγορά και ανακατασκευή των υποδομών επωφελούνται τελικά, καθώς επιτυγχάνουν ένα ικανοποιητικό κέρδος από την πώληση του τελικού προϊόντος (1996). Επομένως, για τον ίδιο, η κλασική διαδικασία εξευγενισμού μιας γειτονιάς ή περιοχής ακολουθεί τρία στάδια: την επένδυση, την αποεπένδυση και την επανεπένδυση ή κάτι που συνοψίζεται στο λεγόμενο “χάσμα ενοικίου”. Μάλιστα, οι Lees, Slater και Wylly (2008) πιστεύουν ότι η συγκεκριμένη θεωρία είναι η μόνη που συνδέει τις διαδικασίες του εξευγενισμού με το ορθολογικά πρότυπα της καπιταλιστικής ανάπτυξης, τονίζοντας με αυτόν τον τρόπο την αυξανόμενη κοινωνική αδικία και ανισότητα στις πόλεις του κόσμου.



Πηγή: Wachmuth and Weisler (2017), *Airbnb and the Rent Gap: Gentrification through the sharing economy*

4.2 Χάσμα ενοικίου και AirBnB

Το καθιερωμένο μοντέλο του χάσματος ενοικίου ως διαδικασία εξευγενισμού γενικότερα, όπως αναλύεται στην προηγούμενη ενότητα, αφορά μια διαδικασία μητροπολιτικής κλίμακας όπου μια περιοχή υποβαθμίζεται αλλά η μητροπολιτική ανάπτυξη είναι αυτή που καθορίζει το έδαφος για επανεπένδυση (Hammel, 1999). Σήμερα, όμως, στην εποχή της παγκοσμιοποίησης παρατηρείται η νέα εκδοχή του εξευγενισμού, ο “διακρατικός εξευγενισμός”, που συμβαίνει καθώς δημιουργείται το γνωστό χάσμα ενοικίου σε μια πόλη ή περιοχή, ενώ οι όροι του καθορίζονται πλέον σε παγκόσμια κλίμακα. Σε αυτήν την μορφή το πρόβλημα που δημιουργείται για τους κατοίκους των πόλεων καθίσταται ακόμα πιο ισχυρό, καθώς αναγκάζονται να πληρώσουν τιμές κατοικιών καθορισμένες από την παγκόσμια και όχι από την τοπική ζήτηση.

Η εταιρεία AirBnB λοιπόν, μια από τις κορυφαίες πλατφόρμες της διαμοιραστικής οικονομίας, πρωτοστατώντας αυτή την στιγμή στην αγορά των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων σε παγκόσμια κλίμακα, θεωρείται από πολλούς αντιπροσωπευτικό παράδειγμα του παραπάνω φαινομένου. Κυριαρχεί η άποψη πως η δράση της οδηγεί στην άυξηση των ενοικίων με αποτέλεσμα να εξασθενεί όλο και περισσότερο η πρόσβαση των μόνιμων κατοίκων των πόλεων σε οικονομικά προσιτές κατοικίες. Φορείς τοπικής αυτοδιοίκησης, ακτιβιστές και απλοί πολίτες εκφράζουν τις ανησυχίες τους σχετικά με την επίδραση των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων στην δυνατότητα στέγασης, ειδικά σε περιοχές και γειτονιές όπου η ζήτηση ασκεί τεράστιες πιέσεις. Για παράδειγμα, ο Lee (2016) τονίζει ότι η κρίση στο Λος Άντζελες σχετικά με την προσιτή οικονομικά στέγαση έμφανίζεται επιδεινούμενη λόγω των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων. Συνεχίζει θεωρώντας πως, *η AirBnB δημιουργεί μια κατάσταση όπου εκατομμύρια τουρίστες ανταγωνίζονται με τους δυνητικούς μακροχρόνιες μισθωτές για το ίδιο πακέτο κατοικιών*. Επίσης σύμφωνα με τον ίδιο, κάθε σπίτι ή διαμέρισμα που καταχωρείται για μεγάλο μέρος του χρόνου στην πλατφόρμα της AirBnB, ταυτόχρονα αφαιρείται από το οικιστικό απόθεμα της πόλης.

Οι ανησυχίες που εκφράζονται αναφορικά με την δράση της εταιρείας βασίζονται στο ότι έχει καταστήσει ευκολότερο και πιο επικερδές για τους απλούς ιδιοκτήτες και τους διαχειριστές ακινήτων να επιλέγουν για τις κατοικίες τους την βραχυπρόθεσμη μίσθωση έναντι της παραδοσιακής μακροπρόθεσμης. Όταν οι ιδιοκτήτες ακινήτων αντιλαμβάνονται την μεγιστοποίηση των κερδών τους που δύναται να προκαλέσει η ενασχόληση τους με την πλατφόρμα, τότε γίνεται λιγότερο πιθανό να προτιμήσουν την επιλογή της μακροπρόθεσμης μίσθωσης. Υπάρχει λοιπόν μια αξιόλογη απόκλιση μεταξύ της υφιστάμενης οικονομικής αξίας του ακινήτου, όπως αυτή ορίζεται στην αγορά ενοικίασης των μακροπρόθεσμων μισθώσεων, σε σχέση με τα έσοδα που μπορεί να επιφέρει η ίδια κατοικία μέσω της AirBnB. Οι Wachsmuth και Weisler (2018), αναφέρουν αυτή την οικονομική διαφορά που δημιουργεί η AirBnB μεταξύ “πραγματικών” και “δυνητικών” οικονομικών αποδόσεων ως “χάσμα ενοικίου (rent gap)”, βασισμένοι στην ανάλυση του Smith.

Παρ' όλο λοιπόν που ο Smith ανέπτυξε αυτό το μοντέλο (1979) για να προσφέρει μια διαρθρωμένη ανάλυση του εξευγενισμού στο αμερικανικό αστικό περιβάλλον των συγκεκριμένων πολιτιστικών, κοινωνικών και πολιτικο-οικονομικών χαρακτηριστικών, ο πυρήνας του μοντέλου "χάσμα ενοικίου" θεωρείται ανεξάρτητος αυτών και ικανός να εφαρμοστεί σε διάφορα περιβάλλοντα. Ουσιαστικά δηλώνει ότι όπου τα υφιστάμενα και τα δυνητικά ενοίκια αποκλίνουν, αρχίζει να δημιουργείται ένα διαρθρωτικό κίνητρο για επανεπένδυση κεφαλαίου και αυτό μπορεί κανείς να το δει να εφαρμόζεται σε διάφορες πόλεις στον κόσμο (Lees et al., 2016; Slater, 2015). Επίσης, το μοντέλο του Smith αναφέρεται στις συνήθεις περιπτώσεις όπου τα πραγματικά και τα δυνητικά ενοίκια αποκλίνουν σε μια γειτονιά αφού αυτή έχει ήδη υποστεί υποβάθμιση. Αφορά δηλαδή στην κοινή εικόνα των περιοχών που βρίσκονται σε στάδιο προ-εξευγενισμού. Ο ίδιος όμως δεν αποκλείει την πιθανότητα το χάσμα ενοικίου να εμφανίζεται ακόμα και σε γειτονιές που παρά το ότι χαρακτηρίζονταν προηγουμένως από σταθερότητα, οδηγούνται σε υψηλά δυνητικά ενοίκια εξαιτίας κάποιων αιφνίδιων κρίσεων ή καταστάσεων. Αναφέρει για παράδειγμα *«αυτό μπορεί να συμβαίνει όταν υπάρχει ταχύς και σταθερός πληθωρισμός ή όπου η αυστηρή ρύθμιση μιας αγοράς γης διατηρεί το δυνητικό ενοίκιο εδάφους σε χαμηλά επίπεδα, αλλά στην συνέχεια καταργείται.»*(Smith, 1996). Αυτό σημαίνει ότι για να δημιουργηθεί χάσμα ενοικίου δεν αποτελεί πάντα απαραίτητη προϋπόθεση η μείωση της αξίας των υφιστάμενων ενοικίων εδάφους. Αυτό είναι δυνατό να συμβεί και με μια μόνο πιθανή αύξηση των δυνητικών μισθωμάτων.

Το γεγονός λοιπόν ότι τα βραχυπρόθεσμα ενοίκια παράγουν αποτελεσματικά ένα νέο ρεύμα δυνητικών εσόδων στην αγορά ενοικίασης κατοικίας υποδηλώνει πως η AirBnB δημιουργεί συστηματικά χάσμα ενοικίου σε διάφορες πόλεις του κόσμου. Μάλιστα, όπως οι Wachsmuth και Weisler (2018) σημειώνουν, αυτές οι αποκλίσεις στα ενοίκια δημιουργούνται ακόμα κι αν η υποβάθμιση της υπάρχουσας κατοικίας είναι σε μικρό βαθμό υπαρκτή ή και εντελώς ανύπαρκτη, επαληθεύοντας έτσι και τον Smith σχετικά με την μη αναγκαιότητα της. Επομένως, στην πραγματικότητα συμβαίνει απλά ότι σε γειτονιές με έντονο τουριστικό ενδιαφέρον, η AirBnB καθιστά δυνατή την μετατροπή των κατοικιών στην βέλτιστη και πιο αποδοτική χρήση τους, και το αποτέλεσμα είναι η ανάδυση χάσματος ενοικίου. Προσφέρει, δηλαδή, την ευκαιρία ώστε το τοπικό κεφάλαιο, που αντιπροσωπεύεται από τους ιδιοκτήτες ακινήτων, να επωφελείται από την εξωτερική ζήτηση, δηλαδή τους πολυάριθμους τουρίστες από τα διάφορα σημεία του κόσμου. Ένας οργανισμός παγκόσμιας εμβέλειας, η AirBnB, φαίνεται να συντελεί στην υλοποίηση της διαδικασίας του εξευγενισμού με ένα διακρατικό χαρακτήρα, όπως αναφέρεται στην αρχή της παρούσας ενότητας.

4.3 AirBnB, εξευγενισμός δίχως ανάπτυξη

Όπως έχει αναφερθεί, η AirBnB είναι μια από τις κορυφαίες πλατφόρμες της διαμοιραστικής οικονομίας, η οποία φέρνοντας σε άμεση επικοινωνία οικοδεσπότες και υποψήφιους φιλοξενούμενους μέσω του διαδικτύου, αναπτύσει την διαδικασία των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων. Μεγάλες μάζες τουριστών ανά τον κόσμο χρησιμοποιούν πλέον την συγκεκριμένη τεχνολογική διαδικασία για να προγραμματίσουν τα ταξίδια τους, ενώ οι οικοδεσπότες επίσης, απολαμβάνουν την ευκαιρία που τους δίνεται για ένα αξιόλογο εισόδημα.

Η συγκεκριμένη δράση όμως της εταιρείας προκαλεί τελικά την δημιουργία χάσματος ενοικίου, το οποίο μπορεί να χαρακτηριστεί εν μέρει ως “τεχνολογικό”, σύμφωνα με τους Wachsmuth και Weisler (2018). Οι δυνητικές οικονομικές αποδόσεις των διαμερισμάτων εμφανίζονται υψηλότερες σήμερα από ότι τα προηγούμενα χρόνια, όχι για κάποιον άλλο λόγο, πέρα από την διαθεσιμότητα μιας διαδικτυακής πλατφόρμας, η οποία είναι εκείνη που ουσιαστικά επιτρέπει σε βραχυπρόθεσμους επισκέπτες να διαμείνουν στα διαμερίσματα αυτά. Δεν υπήρχε πρωτότερα η δυνατότητα, και μάλιστα τόσο εύκολα που γίνεται μέσω AirBnB, να έρθουν σε επαφή οι ενδιαφερόμενοι βραχυπρόθεσμοι επισκέπτες με τους ιδιοκτήτες, είτε αυτούς που χρησιμοποιούν την πλατφόρμα περιστασιακά είτε εκείνους που έχουν το διαμέρισμα τους διαθέσιμο στην πλατφόρμα για μεγάλο μέρος του χρόνου. Καταλήγουν οι Wachsmuth και Weisler στο συμπέρασμα πως *«η τεχνολογική πλατφόρμα της AirBnB δημιουργεί νέες πιθανές ροές εισόδων μέσω της ιδιοκτησίας σε αρκετές πόλεις, καθώς επιλύει πολλά προβλήματα υλικοτεχνικής υποστήριξης που συνδέονται με τα βραχυπρόθεσμα ενοίκια με ένα γενικό τρόπο»*.

Πέρα από την τεχνολογία μέσω της οποίας διαμεσολαβείται η ανάπτυξη της σχέσης μεταξύ οικοδεσποτών και φιλοξενούμενων, αποτελεί ζήτημα σημαντικό ότι το χάσμα ενοικίου της AirBnB κεφαλοποιείται με ελάχιστη ή καθόλου επένδυση. Μόνο μερικοί από τους ιδιοκτήτες που ασχολούνται σοβαρά με την AirBnB έχοντας το κατάλυμα τους διαθέσιμο για μεγάλο μέρος του χρόνου, προβαίνουν σε μερική ανακαίνιση του έτσι ώστε να μεγιστοποιήσουν τις πιθανότητες επιτυχίας του, συμβάλλουν δηλαδή με μια ελάχιστη επένδυση. Στην πραγματικότητα, η μόνη απαραίτητη προϋπόθεση για να μετατρέψει κάποιος το ακίνητο του σε ένα κατάλυμα βραχυπρόθεσμης μίσθωσης είναι να εξωθήσει τον υφιστάμενο μακροπρόθεσμο μισθωτή του. Επομένως, όπως σημειώνουν οι Wachsmuth και Weisler, αρκεί μόνο οι ιδιοκτήτες να αντιληφθούν το χάσμα ενοικίου που διαμορφώνεται στην αγορά ενοικίασης ιδιοκτησίας ώστε να τους δημιουργηθεί το κίνητρο για την μετατροπή του ακινήτου τους σε βραχυπρόθεσμο μέσω της διαδικτυακής πλατφόρμας. Οι ίδιοι καταλήγουν, λοιπόν, πως για τον λόγο αυτό η AirBnB οδηγεί στον εξευγενισμό δίχως καμία ουσιαστική αναδιαμόρφωση. Παρατηρείται δηλαδή η δημιουργία χάσματος ενοικίου μέσω των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων χωρίς όμως η διαδικασία να ακολουθείται από τα γνωστά στάδια που ανέλυσε ο Smith, δηλαδή πρώτα την εσκεμμένη υποβάθμιση και ύστερα την επανεπένδυση. Αναφέρεται ήδη πιο πάνω ότι χάσμα ενοικίου γενικότερα μπορεί να υπάρξει ακόμα και με μικρή ή και ανύπαρκτη

υποβάθμιση της κατοικίας, κάτι που υφίσταται και στην περίπτωση της AirBnB. Πλέον όμως γίνεται αντιληπτό ότι ακόμα κι η επανεπένδυση δεν είναι αναγκαία, αμφισβητώντας σχεδόν ολοκληρωτικά το κλασικό μοτίβο εξευγενισμού.

Μετά από αυτά γίνονται πλέον φανερές οι επιπτώσεις, άμεσες και έμμεσες, που επιφέρουν τα χάσματα ενοικίου της AirBnB σχετικά με την στέγαση των μόνιμων κατοίκων. Όσον αφορά την άμεση επίπτωση, οι ιδιοκτήτες που συνήθιζαν να έχουν ένα μακροπρόθεσμα μισθωμένο κατάλυμα σε περιοχές με υψηλή ζήτηση, αντιμετωπίζουν πλέον ισχυρά οικονομικά κίνητρα ώστε να εξωθήσουν τους υφιστάμενους μισθωτές, καθώς συνειδητοποιούν ότι μπορούν να επωφεληθούν από τα ενδεχόμενα ενοίκια των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων γρήγορα και χωρίς υψηλό κόστος. Επίσης, με δεδομένες τις υψηλές τιμές των βραχυπρόθεσμων ενοικίων, καθίσταται πολύ πιθανή η σταδιακή αύξηση και των μακροπρόθεσμων ενοικίων, με αποτέλεσμα η συμβατική μίσθωση να μετατρέπεται σε βραχυπρόθεσμη. Έτσι λοιπόν, οι Wachsmuth και Weisler αξιολογώντας συνοπτικά την νέα κατάσταση συμπεραίνουν ότι *«είτε βραχυπρόθεσμα με άμεσες εξώσεις είτε σταδιακά μετά από ένα χρονικό διάστημα, καθώς η μακροπρόθεσμη μίσθωση κατοικιών μετατρέπεται “οργανικά” σε βραχυπρόθεσμη μίσθωση, το αποτέλεσμα είναι ο εκτοπισμός ενός υφιστάμενου πληθυσμού με χαμηλότερο εισόδημα και η αντικατάστασή του από νεοφερμένους κατοίκους υψηλότερων εισοδημάτων»*.

Αυτή η κατάσταση είναι διαφορετική από ένα συμβατικό σενάριο εξευγενισμού καθώς το σώμα των νεοαφιχθέντων αποτελείται κυρίως από προσωρινούς επισκέπτες κι όχι τόσο από μόνιμους κατοίκους. Μάλιστα, οι κατοικίες που χρησιμοποιούνται στην βραχυπρόθεσμη μίσθωση θεωρητικά παραμένουν διαθέσιμες στην αγορά ενοικίασης για τον οποιοδήποτε κάτοικο, είτε αυτός είναι ένας τουρίστας είτε ένας μόνιμος κάτοικος. Όμως ακόμα και με αυτή την λογική, οι μακροχρόνιοι ενοικιαστές πρέπει να είναι σε θέση να υπερβούν οικονομικά τους τουρίστες της AirBnB στον ανταγωνισμό που δημιουργείται γύρω από την στέγαση, έτσι ώστε να καταφέρουν εκείνοι τελικά να αποκτήσουν πρόσβαση στο προσφερόμενο πακέτο κατοικιών. Έτσι λοιπόν, ο Cocola Gant (2016) αναφέρει ότι *«ενώ στην κλασική διαδικασία εξευγενισμού συνηθως η μεσαία τάξη είναι αυτή που εκτοπίζει την κατώτερη τάξη, στην συγκεκριμένη περίπτωση και οι δύο προαναφερθείσες τάξεις κατοίκων δέχονται ασφυκτικές πιέσεις από τους τουρίστες και επενδυτές που προωθούν τον τουρισμό»*.

Όπως παρατηρείται λοιπόν, η αύξανόμενη μετατροπή της στέγασης σε καταλύματα διαμονής για τους επισκέπτες συνεπάγεται διάφορες μορφές εκτοπισμού για τους κατοίκους. Το φαινόμενο αυτό μπορεί να θεωρηθεί ως παράδειγμα “τουριστικού εξευγενισμού”.

4.4 Χωρική εξάπλωση της AirBnB

Όπως αναλύεται στις παραπάνω ενότητες, με την δημιουργία υψηλότερων οικονομικών αποδόσεων στην κατοικία μέσω της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης, η AirBnB επιφέρει χάσμα ενοικίου με αποτέλεσμα να οδηγεί στον εκτοπισμό των κατοίκων και κατ'επέκταση στον εξευγενισμό. Όμως, το φαινόμενο αυτό πραγματοποιείται μάλλον με ένα γεωγραφικά άνισο τρόπο, καθώς ο πολλαπλασιασμός των καταλυμάτων βραχυπρόθεσμης μίσθωσης φαίνεται να εξαρτάται άμεσα από το μέγεθος της τουριστικής ζήτησης. Χρειάζεται, λοιπόν, να διερευνηθεί το πρότυπο της χωρικής εξάπλωσης των καταλυμάτων AirBnB στο αστικό περιβάλλον ώστε να γίνει βαθύτερα κατανοητός ο χαρακτήρας του χάσματος ενοικίου που προκαλείται σε διάφορες πόλεις του κόσμου. Κρίνεται σημαντικό να εξεταστούν τα χαρακτηριστικά εκείνα που καθιστούν συγκεκριμένες γειτονίες της πόλης άκρως δημοφιλείς στην πλατφόρμα.

Επικρατεί η υπόθεση πως παρά το ότι ο καθένας μπορεί να καταχωρήσει το κατάλυμά του στην πλατφόρμα όπου κι αν αυτο χωροθετείται, έντονη οικονομική δραστηριότητα επικρατεί ουσιαστικά μόνο σε περιοχές που υπάρχει ισχυρή τουριστική ζήτηση. Διάφορες μελέτες έχουν διερευνήσει το θέμα της εξάπλωσης της AirBnB προσδίδοντας η καθεμία και διαφορετικά στοιχεία. Για παράδειγμα, οι Agia Sans και Quaglieri Dominguez (2016) αποδεικνύουν ότι στην Βαρκελώνη η κύρια δραστηριότητα της AirBnB εμφανίζεται σε περιοχές άκρως τουριστικές. Επίσης, ο Yrigoy (2016) δείχνει ότι η αντίστοιχη δραστηριότητα στην Palma de Mallorca συγκεντρώνεται σε υπερβολικό βαθμό στο κέντρο της πόλης, ενώ στην περίπτωση της Νέας Υόρκης, Dudas, Vida, Kovalcsik, και Boros (2017) σημειώνουν την συγκέντρωση των AirBnB καταλυμάτων σε γειτονίες που κατοικεί νεανικός πληθυσμός, υπάρχουν πολλά σπίτια και κοντινή πρόσβαση σε αξιοθέατα.

Οι Wachsmuth και Weisler αναφέρουν συγκεκριμένα ότι η ζήτηση των AirBnB καταλυμάτων επικεντρώνεται ιδιαίτερα στους παρακάτω τύπους γειτονιάς:

- *Στις κεντρικές εμπορικές περιοχές των πόλεων που εμφανίζουν διαχρονικά υψηλούς αριθμούς σε ξενοδοχεία, ξενώνες, B&Bs και άλλους τύπους βραχυπρόθεσμων τουριστικών καταλυμάτων, περιοχές δηλαδή με έντονη προϋπάρχουσα τουριστική ζήτηση*
- *Σε κατοικημένες περιοχές με ισχυρή πολιτιστική υποδομή, καλή δημόσια συγκοινωνία και παροχές αναψυχής, περιοχές δηλαδή που βρίσκονται σε στάδιο πρώιμου εξευγενισμού ή έχουν πρόσφατα εξευγενιστεί και που μέχρι τώρα δεν ήταν συνηθισμένες σε υψηλή τουριστική επισκεψιμότητα*

Στην ίδια κατεύθυνση, ο Ioannides παρατηρεί την συγκέντρωση της AirBnB δραστηριότητας σε περιοχές, οι οποίες βρίσκονται κοντά είτε σε υφιστάμενες γειτονίες τουριστικής δραστηριότητας είτε σε περιοχές που ήδη χαρακτηρίζονται από σημαντική δραστηριότητα σχετική με τους επισκέπτες, π.χ. περιοχές που φημίζονται για την νυχτερινή ζωή.

Οι περιοχές με ήδη υπάρχουσα τουριστική δραστηριότητα αφορούν ουσιαστικά τις τουριστικές φυσαλίδες των πόλεων, οι οποίες αναλύονται παραπάνω στην εργασία. Πρόκειται για κεντρικές περιοχές των πόλεων που εμφανίζουν διαχρονικά μεγάλη τουριστική επισκεψιμότητα. Το πλήθος των αξιοθέατων και των τουριστικών παροχών που συγκεντρώνονται σε αυτές επηρεάζει ανάλογα και το μέγεθος της δραστηριότητας της AirBnB με αποτέλεσμα ένα μεγάλο μέρος των καταχωρήσεων να καταγράφεται στις αντίστοιχες περιοχές κάθε πόλης.

Όμως, το σύγχρονο τουριστικό μοντέλο προστάζει δραστηριότητες της καθημερινής ζωής και τοπικό πολιτισμό. Με την εμφάνιση της η AirBnB έρχεται να ικανοποιήσει τις νέες επιθυμίες των τουριστών για εμπειρίες αυθεντικές προσφέροντας διαμονή σε καθημερινά σπίτια κατοικημένων περιοχών. Οι περιοχές αυτές βρίσκονται συνήθως κοντά στις προαναφερθείσες κεντρικές περιοχές των πόλεων, χωρίς όμως μέχρι πρότινος να έχουν παρουσιάσει ισχυρή τουριστική δραστηριότητα. Για τον λόγο αυτό, ο Ioannides (2018) χαρακτηρίζει την εταιρεία AirBnB σαν μια πολυεθνική δύναμη, αν και καμουφλαρισμένη, η οποία ενισχύει την επέκταση των τουριστικών φυσαλίδων στην περιφέρεια.

Από την άλλη, η ζήτηση της AirBnB παρουσιάζεται αδύναμη σε “φτωχές” περιοχές όπου υπάρχει έλλειψη πολιτιστικών παροχών φιλικών προς τον τουρισμό. Επίσης, οι περιοχές που βρίσκονται στα προάστια των πόλεων εμφανίζουν εξίσου μικρή δραστηριότητα στην πλατφόρμα, καθώς η σύνδεση τους με το κέντρο της πόλης μέσω της δημόσιας συγκοινωνίας είναι ιδιαίτερα χρονοβόρα και προβληματική, γεγονός που αποθαρρύνει τους επισκέπτες.

5. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Παρά το ότι, η πρακτική ενοικίασης διαμερισμάτων και δωματίων από ιδιώτες μέσω του διαδικτύου είναι διαδεδομένη εδώ και χρόνια στην Ελλάδα, μόλις προσφάτως, το 2016, κατέστη νόμιμη. Στην προσπάθεια ελέγχου και περιορισμού των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων, το ελληνικό κράτος προχώρησε στην θέσπιση συγκεκριμένων προϋποθέσεων και κανονισμών για τα καταλύματα που εντάσσονται υπό το καθεστώς του βραχυχρόνιου τύπου μίσθωσης, καθώς και για τα αποκτηθέντα εισοδήματα από αντίστοιχες δραστηριότητες. Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζεται το ισχύον θεσμικό πλαίσιο για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις στην Ελλάδα, ενώ στην συνέχεια γίνεται αναφορά σε αντίστοιχα μέτρα σε πόλεις της Ευρώπης.

5.1 Ρύθμιση της Βραχυπρόθεσμης Μίσθωσης Ακινήτων στο Πλαίσιο της Οικονομίας του Διαμοιρασμού (άρθρο 111 § 1 του Ν. 4446/2016)

Ειδικότερα, το 2016, βάσει του **ν.4446/2016 Άρθρο 111¹** 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

Βραχυχρόνιες μισθώσεις: 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

¹ <https://www.taxheaven.gr/laws/view/index/law/4446/year/2016/article/111>

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:

1. Εγγραφή στο «Μητρώο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακινήτων» που τηρείται στη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών
2. 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
3. Να μην επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση άνω των δύο (2) ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. δικαιούχου εισοδήματος
4. 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
5. 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
6. Τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα, χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων
7. Η μίσθωση ακινήτου βραχυχρόνια απαλλάσσεται του ΦΠΑ
8. 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.
9. το ακίνητο έχει εμβαδό τουλάχιστον εννέα (9) τετραγωνικών μέτρων και διαθέτει φυσικό φωτισμό, αερισμό και θέρμανση.

Πρόκειται λοιπόν, για την πρώτη προσπάθεια 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 (Ντούρα Μ., 2018).

Παρατηρείται 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.

5.2 Τροποποίηση του Ν.4426/2016 με τον Ν.4472/2017

Το παραπάνω νομικό πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις κατοικιών στο πλαίσιο της "οικονομίας του διαμοιρασμού" τροποποιήθηκε και καθορίζεται πλέον από τα άρθρα 83-84 του Ν. 4472/2017. Πιο συγκεκριμένα:

- 1) Συμπληρώνει τις κατηγορίες ακινήτων που μπορούν να μισθωθούν βραχυχρόνια προσθέτοντας τα μεμονωμένα δωμάτια εντός διαμερισμάτων ή μονοκατοικιών.
- 2) Ως διαχειριστής ακινήτου ορίζεται όχι μόνο φυσικό πρόσωπο, αλλά οποιαδήποτε νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα.
- 3) Αίρεται ο περιορισμός ως προς το εμβαδόν, της θέρμανσης και του φυσικού αερισμού του μισθωμένου ακινήτου.
- 4) 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.

Αναφορικά με το **εισόδημα**, σύμφωνα με το άρθρο 39 Α που προστέθηκε στον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ν. 4172/2013), η φορολογική μεταχείριση του εισοδήματος από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού είναι η εξής:

1. Το εισόδημα που αποκτάται, από φυσικά πρόσωπα, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού είναι εισόδημα από ακίνητη περιουσία και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 39 και της παρ. 4 του άρθρου 40 του ν. 4172/2013, όπως ισχύουν, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Συνεπώς σύμφωνα με το άρθρο 40 του ΚΦΕ, το ετήσιο εισόδημα από ακίνητη περιουσία φορολογείται με την ακόλουθη κλίμακα:

- 0 – 12.000 ευρώ: 15%
- 12.0001 – 35.000 ευρώ: 35%
- 35.001 ευρώ και άνω: 45%

2. Το εισόδημα που αποκτάται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού, όπως ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο, θεωρείται εισόδημα από ακίνητη περιουσία.

3. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων ισχύουν για τα εισοδήματα που αποκτώνται από το φορολογικό έτος που αρχίζει από 1.1.2017 και εφεξής.

4. Το εισόδημα που αποκτάται στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 39Α του ν. 4172/2013 (Α'167) απαλλάσσεται του ΦΠΑ.

Επομένως, 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 την μακροχρόνια, έχει σαν αποτέλεσμα η βραχυχρόνια μίσθωση, ακόμα και μετά τη φορολόγηση, να αποδεικνύεται πιο συμφέρουσα οικονομικά για τους ιδιοκτήτες ακινήτων. Επιπλέον, η ισχύ της φορολόγησης αυτής ξεκίνησε την 01.01.2017, χωρίς αναδρομικά χαρακτηριστικά.

Αναφέρθηκε πριν η ύπαρξη μητρώου για τα βραχυπρόθεσμα ακίνητα, μια ηλεκτρονική εφαρμογή που ενεργοποιήθηκε τον Αύγουστο του 2018, μέσω της οποίας καλούνται να καταχωρούν στοιχεία όλοι όσοι ενοικιάζουν ακίνητα μέσω ψηφιακής πλατφόρμας ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού (τύπου Airbnb).

Το **Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής**, η δημιουργία του οποίου προβλέπεται από το άρθρο 111 του Ν. 4446/2016, τηρείται από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων.

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 τη βραχυχρόνια μίσθωση και γενικά μεριμνά για τη βραχυχρόνια μίσθωση του ακινήτου. Διαχειριστής ακινήτου δύναται να είναι είτε κύριος του ακινήτου ή νομέας ή επικαρπωτής ή υπεκμισθωτής ή τρίτος.

Ο κύριος του ακινήτου ή ο νομέας ή ο επικαρπωτής ή ο υπεκμισθωτής εφόσον αναθέτει σε τρίτο τη διαχείριση του ακινήτου του με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση, έχει υποχρέωση υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας στην οποία θα καταχωρήσει τα στοιχεία του διαχειριστή του ακινήτου. Σε περίπτωση μη υποβολής αυτής, θεωρείται ο ίδιος διαχειριστής του ακινήτου.

Ο αριθμός εγγραφής στο Μητρώο θα συνοδεύει υποχρεωτικά την ανάρτηση του ακινήτου, σε εμφανές σημείο, στις ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής, ενώ η καταχώρηση στο Μητρώο πραγματοποιείται ανά εκμισθούμενο ακίνητο.

Συνοπτικά, παρατηρείται ότι με την θέσπιση του ν. 4446/2016 η ελληνική κυβέρνηση προχώρησε στην σύσταση μητρώου και την επιβολή χρονικού ορίου στην προσπάθεια για απόκτηση μιας συνολικής εκτίμησης του προβλήματος, χωρίς την συνδρομή αντίστοιχων ιστοσελίδων, καθώς επίσης σκοπεύοντας στον περιορισμό της δράσης της εταιρείας. Παρ' όλα αυτά, η αποτελεσματικότητα του συγκεκριμένου μέτρου ήταν ήδη αμφίβολη, καθώς παραμένε δύσκολο το θέμα του ελέγχου των εκμισθωτών από τις φορολογικές αρχές, χωρίς την συμβολή των εταιρειών. 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.

Ωστόσο πριν την καν την εφαρμογή του παραπάνω νόμου, ψηφίζεται ο ν. 4472/2017 ο οποίος αναστέλλει τα 2 βασικά μέτρα περιορισμού και οριοθέτησης που έθεσε ο

ν.4446/2016, μέχρι την ΚΥΑ, η οποία άλλωστε μέχρι τη στιγμή που εγγράφεται η συγκεκριμένη εργασία δεν έχει εκδοθεί. Κάτι τέτοιο πρακτικά σημαίνει την πλήρη απελευθέρωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων από χρονικούς και γεωγραφικούς περιορισμούς. Το μόνο μέτρο που διατηρείται ουσιαστικά είναι η εγγραφή στο μητρώο, το οποίο ξεκίνησε τη λειτουργία του αρχές Σεπτεμβρίου 2018.

Από τα παραπάνω, γίνεται αντιληπτό ότι στην πραγματικότητα δεν έχει πραγματοποιηθεί ουσιαστική 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.

Όπως έχει αναλυθεί στην παρούσα εργασία, οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις αποτελούν πλέον αναπόσπαστο κομμάτι της διαχείρισης της αστικής γης, ειδικά στις περιοχές με έντονο τουριστικό ενδιαφέρον, γεγονός που καθιστά τα παραπάνω μέτρα ανίσχυρα να διαχειριστούν την κρίση στο ζήτημα της κατοικίας που έχουν επιφέρει οι βραχυχρόνιες μισθώσεις.

5.3 Μέτρα για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις σε ευρωπαϊκές πόλεις

Παρίσι

Το Παρίσι αποτελεί έναν αρκετά δημοφιλή προορισμό για τους ταξιδιώτες της Airbnb, ενώ εύκολα μπορεί να χαρακτηριστεί ως μια από τις μεγαλύτερες αγορές παγκοσμίως. 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.



Εικόνα 1: Δημοφιλείς περιοχές Airbnb στο Παρίσι – αριστερά γειτονιά Pigalle- Saint Georges, δεξιά Le Marais (πηγή:Airbnb.com)

Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με αυτά απαιτείται εγγραφή στο δημοτικό μητρώο της πόλης και απόκτηση αριθμού αδειας, 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 σε εμπορική²

Εξέχουσας σημασίας είναι ο διαχωρισμός που πραγματοποιείται ανάμεσα στην πρώτη και δεύτερη κατοικία και στα μέτρα που αφορούν τη βραχυχρόνια μίσθωση τους³. Ειδικότερα, 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 χώρο κατοικίας. Για το λόγο αυτό, 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 κατοικία, ως αποζημίωση στην τοπική κοινότητα. 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 εκμετάλλευσή του είναι αποκλειστικά εμπορική.

² <https://www.thelocal.fr/20180906/could-airbnb-rentals-soon-be-banned-in-central-paris>

³ <https://parispropertygroup.com/blog/2017/airbnb-hosts-paris-will-register-property-beginning-december-2017/>

Ισπανία

Οι πόλεις της Ισπανίας συνιστούν κορυφαίους τουριστικούς προορισμούς στον κόσμο, όμως πλέον αντιμετωπίζουν πολλά προβλήματα λόγω του γενικότερου τουριστικού κορεσμού. Έτσι λοιπόν, η επιβολή μέτρων για την αντιμετώπιση και τον περιορισμό των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων κρίνεται ως επιτακτική ανάγκη.



Εικόνα 2: Η Μαδρίτη και η Βαρκελώνη αντίστοιχα (πηγή: Wikipedia)

Το 2015, η πόλη της Βαρκελώνης εισάγει το πρώτο μέτρο ελέγχου των βραχυχρόνιων μισθώσεων, δηλαδή την υποχρεωτική αδειοδότηση από τις δημοτικές αρχές με την ταυτόχρονη καταβολή παράβολου. Έκτοτε, 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.

Επιπλέον, σε ορισμένες πόλεις της χώρας έχουν εφαρμοστεί ή πρόκειται να εφαρμοστούν περαιτέρω μέτρα για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Ένα από αυτά που ξεχωρίζουν θεσπίστηκε μόλις τον Μαρτίο του 2018 και αφορά το ιστορικό κέντρο της Μαδρίτης, όπου σύμφωνα με τον κανονισμό τα διαμερίσματα που προορίζονται για τουρίστες οφείλουν να έχουν ξεχωριστή είσοδο στο ισόγειο του κτιρίου, ανεξάρτητη από αυτή που χρησιμοποιούν οι μόνιμοι κάτοικοι⁴. Γενικότερα, με την εισαγωγή των νέων κανόνων, ο δήμος της Μαδρίτης σκοπεύει να καταστήσει αδύνατο για τις εταιρείες βραχυπρόθεσμης ενοικίασης να μπορούν να μισθώσουν το 95% των διαμερισμάτων στην ισπανική πρωτεύουσα μέχρι το τέλος του έτους.

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

⁴ <https://www.lifo.gr/now/world/194445/pos-i-ispantia-etoimazetai-na-skotosei-tin-airbnb>

Ολλανδία

Το Άμστερνταμ είναι μια ακόμα πόλη με εμφανή σημάδια υπερτουρισμού, αφού κάθε χρόνο υπολογίζεται πως 18 εκατομμύρια άνθρωποι επισκέπτονται την πρωτεύουσα της Ολλανδίας, αριθμός μεγαλύτερος από τον πληθυσμό της. Στην προσπάθεια ελέγχου των ροών που κατακλύζουν τους δρόμους της πόλης, οι δημοτικές αρχές εφαρμόζουν ήδη ρυθμίσεις για τον περιορισμό της δράσης εταιρειών σαν την Airbnb, ενώ στο άμεσο μέλλον όπως εξαγγέλεται, τα μέτρα πρόκειται να γίνουν πιο αυστηρά.



Εικόνα 3: Συνθήματα στο Άμστερνταμ κατά του τουρισμού και της μονοκαλλιέργειας που αναπτύσσεται στον τομέα (πηγή: Senay Boztas)

Ειδικότερα, από την Άνοιξη του 2017, θεσπίστηκε νόμος στο Άμστερνταμ που επιτρέπει στον ιδιοκτήτη την βραχυπρόθεσμη ενοικίαση ενός ολόκληρου σπιτιού, μόνο στην περίπτωση που ο συγκεκριμένος χώρος αφορά την κύρια κατοικία του⁵. Άλλωστε, έχει ασκηθεί ιδιαίτερη κριτική στην Airbnb σχετικά με την διατάραξη της αγοράς κατοικίας, καθώς παρατηρείται το φαινόμενο πολλοί επενδυτές να αγοράζουν ακίνητα σε μεγάλη κλίμακα και να τα μετατρέπουν σε τουριστικά καταλύματα. Ο συγκεκριμένος νόμος δημιουργήθηκε για αυτόν ακριβώς τον λόγο.

Εκτός αυτού, η μίσθωση ενός ολόκληρου διαμερίσματος είναι δυνατή μόνο για 60 μέρες τον χρόνο, ενώ από το 2019 ο αριθμός των επιτρεπόμενων διανυκτερεύσεων πρόκειται να μειωθεί στο μισό (30 ημέρες). Μάλιστα, η κρισιμότητα της κατάστασης οδήγησε σε μεταρρυθμίσεις οι οποίες απαγορεύουν ολοκληρωτικά τις ενοικιάσεις μέσω Airbnb σε πολυσύχναστες περιοχές της πόλης.

Σύμφωνα με την Yvette Hofman εκπρόσωπο του κόμματος των οικολόγων «πρέπει η πόλη να παραμείνει ζωντανή για τους κατοίκους της. Είναι πολύ σημαντικό καθώς βρίσκονται υπό πίεση λόγω της αύξησης του τουρισμού που οφείλεται εν μέρει στα παράνομα ξενοδοχεία και στην Airbnb⁶.»

⁵<https://thomapost.amsterdam/en/2018/05/22/airbnb-in-amsterdam-what-is-allowed-and-what-is-not-allowed/>

⁶ <https://money-tourism.gr/exo-airbnb-ke-apo-amsterntam/>

6. ΑΝΑΛΥΣΗ

6.1 Airbnb στην Αθήνα

Ο αστικός τουρισμός είναι ένα φαινόμενο που αναπτύσσεται ραγδαία τα τελευταία είκοσι χρόνια. Είναι ιδιαίτερα σημαντικός για την ανάπτυξη μιας πόλης, καθώς θεωρείται πως συμβάλλει στην ενίσχυση της τοπικής επιχειρηματικότητας και την αύξηση των θέσεων εργασίας. Από την άλλη πλευρά, η εκτενής και αλόγιστη ανάπτυξη του, μπορεί να προκαλέσει προβλήματα εντός των πόλεων και στους κατοίκους της.

Τα τελευταία χρόνια, καθίσταται αδιαμφισβήτητος ο μετασχηματισμός της φυσιογνωμίας της Αθήνας που μεταξύ άλλων παραγόντων, έχει οδηγήσει σε έντονη τουριστική ανάπτυξη. Τα έργα υποδομής, πολλά από τα οποία υλοποιήθηκαν με αφορμή τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004, με την δημιουργία χώρων πολιτισμού, την ίδρυση πόλων εμπορίου και ψυχαγωγίας, την βελτίωση του οδικού δικτύου και δικτύου συγκοινωνίας, συνετέλεσαν στην αναβάθμιση της πόλης και την ανάδειξη της σε μια σύγχρονη ευρωπαϊκή πρωτεύουσα.

Ωστόσο, η ανεξέλεγκτη ανάπτυξη τουρισμού σε μια πόλη, όπως συμβαίνει και στην Αθήνα, μπορεί να επηρεάσει αρνητικά την τοπική κοινωνία σε επίπεδο οικονομικό, κοινωνικό, πολιτιστικό. Η "τουριστικοποίηση" μιας πόλης ή των περιοχών της, διαμορφώνει μια νέα κοινωνική δομή αστικού τύπου μέσα από τις δραστηριότητες που συνδέονται με την τουριστική ανάπτυξη, με αποτέλεσμα αφ' ενός μεγάλη μερίδα του συνόλου της παραγωγικής βάσης της τοπικής οικονομίας να τείνει να εξαρτάται από τον τουρισμό και αφετέρου να παρουσιάζεται ταχύτατος κοινωνικός μετασχηματισμός σε μια κοινωνία υπηρεσιών και καταναλωτικών προτύπων (αμφίδρομη σχέση τουριστικής ζήτησης και τουριστικής προσφοράς) με έντονες ανισότητες (Τσάρτας, 1998).

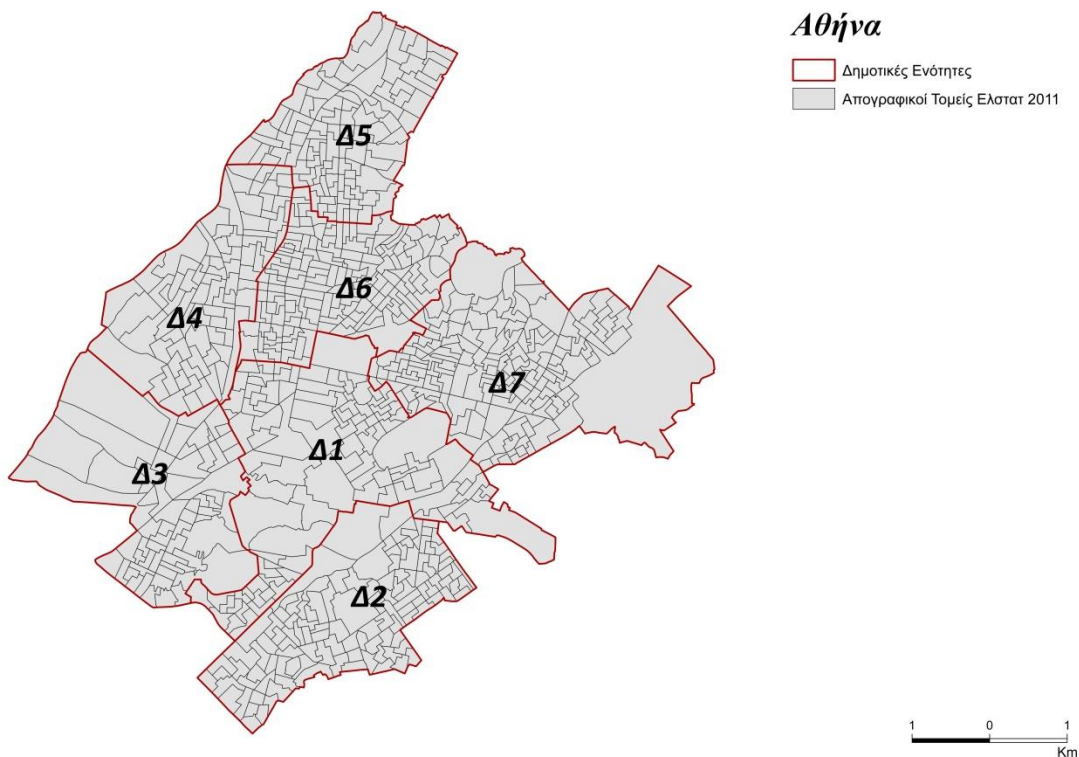
Η Airbnb δραστηριότητα βρίσκει πρόσφορο έδαφος ανάπτυξης σε περιοχές της Αθήνας, καθώς φαίνεται πως αποτελεί εν μέσω κρίσης όπλο για την οικονομική αναγέννηση τους μέσω της ενίσχυσης της τοπικής αγοράς αλλά και του εισοδήματος πολλών ιδιοκτητών. Παρ' όλα αυτά, πληθαίνουν οι φωνές που κάνουν λόγο για εκτοπισμό των μόνιμων κατοίκων από κεντρικές περιοχές της Αθήνας, καθώς οι τιμές των μακροπρόθεσμων ενοικίων παρουσιάζονται αυξημένες. Επίσης, διαδραματίζεται γενικότερα μια συνεχιζόμενη αλλοίωση της φυσιογνωμίας των περιοχών, καθώς αλλάζουν για να ικανοποιήσουν το τουριστικό κοινό.

Η αυξημένη λειτουργία εταιρειών που δραστηριοποιούνται στις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις έχει επιφέρει σημαντικά προβλήματα στην διαχείριση του τουρισμού στα αστικά κέντρα μεταξύ των οποίων και η Αθήνα. Συνοπτικά αυτά αντικατοπτρίζονται στα παρακάτω:

- Αύξηση των ενοικίων μακροπρόθεσμης μίσθωσης
- Εκτοπισμός του μόνιμου πληθυσμού λόγω αυξημένων ενοικίων και μειωμένης διαθεσιμότητας κατοικιών

- Μετατροπή των χρήσεων γης στην κατεύθυνση εξευτηρέτησης του τουρισμού και σε βάρος της κατοικίας
- Βίαιη εισροή τουριστών σε οικιστικές περιοχές
- Αλλοίωση της κοινωνικής συνοχής και της φυσιογνωμίας των περιοχών
- Ανάπτυξη επιχειρηματικής δραστηριότητας μεγάλης κλίμακας
- Τάση ανάπτυξης φαινομένου εξευγενισμού

Στην παρούσα ενότητα διενεργείται μια περιγραφική εξέταση του φαινομένου στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου της Αθήνας. Ως περιοχή μελέτης ορίζεται ο Δήμος της Αθήνας που απαρτίζεται από 7 δημοτικές ενότητες και τους απογραφικούς τομείς σύμφωνα με την απογραφή της ΕΛΣΤΑΤ το 2011. Την ίδια στιγμή, και καθώς παρατίθενται κάποια αριθμητικά στοιχεία, επιλέγονται μερικές σημαντικές συνοικίες της Αθήνας βάσει και της απήχησης που εμφανίζουν στην πλατφόρμα.



Εικόνα 4: Δημοτικές Ενότητες Αθήνας

Η 1^η Δημοτική ενότητα αποτελεί ουσιαστικά το κέντρο των Αθηνών και περιλαμβάνει το λεγόμενο Εμπορικό Τρίγωνο, καθώς και τις περιοχές Κολωνάκι, Λυκαβηττός, Εξάρχεια-Νεάπολη, Κουκάκι-Μακρυγιάννη και Ιλίσια. Το κομμάτι αυτό συνιστά την πιο ενδιαφέρουσα, από άποψη όγκου και σημασίας δεδομένων, περιοχή της Αθήνας.

Στην 2^η Δημοτική Ενότητα περιλαμβάνονται οι Ν.Δ συνοικίες της Αθήνας, εκ των οποίων οι πιο σημαντικές είναι το Παγκράτι, το Ζάππειο-Μετς κι ο Νέος Κόσμος. Η 3^η

Δημοτική Ενότητα βρίσκεται στο νοτιοδυτικό τμήμα της Αθήνας, ενώ οι πιο σημαντικές γειτονιές που τοποθετούνται εκεί είναι τα Πετράλωνα, το Θησείο, ο Κεραμεικός, ο Βοτανικός. Στην 4^η δημοτική ενότητα περιλαμβάνονται οι δυτικές περιοχές της Αθήνας, όπως ο Κολωνός, η Ακαδημία Πλάτωνος, τα Σεπόλια, η Κολοκυνθού.

Η 5^η Δημοτική Ενότητα εμπεριέχει τις Βορειοδυτικές συνοικίες της πόλης, όπως είναι ο Άγιος Ελευθέριος, τα Πατήσια, η Ριζούπολη και η Προμόνα, ενώ στην 6^η Δημοτική Ενότητα βρίσκονται οι βόρειες κεντρικές γειτονιές της πόλης, δηλαδή η πλατεία Αττικής, η Κυψέλη, η Πλατεία Αμερικής. Τέλος, στην 7^η Δημοτική Ενότητα, βορειοανατολικά της Αθήνας, τοποθετούνται σημαντικές συνοικίες, όπως οι Αμπελόκηποι, το Γουδί, το Πολύγωνο, το Γκύζη.

6.1.1 Airbnb στην Αθήνα το 2014

Στο σημείο αυτό, κρίνεται σκόπιμη η παρουσίαση των στοιχείων από την μοναδική αναλυτική έρευνα που έχει πραγματοποιηθεί, μέχρι την στιγμή της παρούσας συγγραφής, σχετικά με τον θετικό αντίκτυπο της εταιρείας βραχυπρόθεσμων μισθώσεων Airbnb στην Αθήνα σε επίπεδο οικονομικό, κοινωνικό, περιβαλλοντικό. Η συγκεκριμένη μελέτη με τίτλο «Οι επιδράσεις της φιλοξενίας στην Αθήνα», αφορά πρωτοβουλία της ίδιας της εταιρείας, αρμόδια στελέχη της οποίας συνεργάστηκαν με το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών για την υλοποίηση της διαδικασίας. Τα αποτελέσματα βασίζονται σε δεδομένα κρατήσεων της Airbnb από τον Οκτώβριο του 2013 ως και τον Σεπτέμβριο του 2014, καθώς και σε ερωτηματολόγια που απαντήθηκαν από φιλοξενούμενους και οικοδεσπότες σχετικά με τα ταξίδια τους στην Αθήνα την συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

Σύμφωνα με αυτά που προκύπτουν λοιπόν, 69 εκατομμύρια ευρώ είναι μόνο η συνεισφορά της Airbnb από τις συνολικές διανυκτερεύσεις που έγιναν στην Αθήνα για το διάστημα 2013 – 2014, χωρίς να έχει ληφθεί υπόψη η σημαντική τουριστική έκρηξη του 2015. Μέχρι την στιγμή που πραγματοποιείται η έρευνα, η εταιρεία των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων έχει δημιουργήσει στην Αθήνα περίπου 1060 θέσεις εργασίας (υποδοχείς, καθαριστές, διαχειριστές κλπ).

Επίσης, όπως διαπιστώνεται ο μέσος οικοδεσπότης της πλατφόρμας μισθώνει τον χώρο του για περίπου 68 μέρες τον χρόνο, ενώ το 68% αυτών δηλώνουν πως βασίζονται στα συγκεκριμένα έσοδα για να συνεχίσουν να συντηρούν την διαμονή τους στην δική τους οικία. Όπως δηλώνει χαρακτηριστικά ο Jeroen Merchiers, περιφερειακός διευθυντής της Airbnb, "οι οικοδεσπότες βρίσκουν ένα επιπλέον εισόδημα που τους βοηθά να συντηρήσουν τον εαυτό τους και τις οικογένειες τους σε αυτή την δύσκολη οικονομική περίοδο".



Εικόνα 5: Διάγραμμα σχετικά με την επίδραση της Airbnb στους κατοίκους της Αθήνας (πηγή: The Airbnb blog)

Αναφορικά με τους επισκέπτες, αποδεικνύεται ότι διανυκτερεύουν στην Αθήνα 3,6 νύχτες και ξοδεύουν κατά την διάρκεια του ταξιδιού τους περίπου 551 ευρώ, με το 26% αυτών να δηλώνουν ότι δεν θα επισκέπτονταν ή δεν θα έμεναν για τόσο χρονικό διάστημα στην πόλη χωρίς την δυνατότητα της Airbnb. Μάλιστα, το 91% αυτών θα συνιστούσαν το κατάλυμα στο οποίο διέμεναν σε φίλους και οικογένεια. Επιπλέον, το 71% των επισκεπτών της Αθήνας δήλωσαν ότι επισκέπτονται για πρώτη φορά την πόλη, ενώ το 67% υποστηρίζει ότι είναι πολύ πιθανό να επιστρέψει λόγω της εμπειρίας Airbnb. Από τα διαθέσιμα καταλύματα το 85% αφορά ολόκληρα διαμερίσματα, ενώ 558 άτομα διαχειρίζονται παραπάνω από ένα ακίνητο.

Η Airbnb ισχυρίζεται ότι με το υπάρχον τουριστικό μοντέλο τα οικονομικά οφέλη κατανέμονται σε γειτονιές που δεν επωφελούνται παραδοσιακά από τον τουρισμό. Μέχρι το 2014, οι καταχωρήσεις της Airbnb χωροθετούνται σε περισσότερες από 25 γειτονιές στην Αθήνα και οι επισκέπτες εξερευνούν και φιλοξενούνται σε μέρη που δεν θα επισκέπτονταν διαφορετικά.



Εικόνα 6: Διάγραμμα σχετικά με την επίδραση της Airbnb στις γειτονιές της Αθήνας (πηγή: The Airbnb blog)

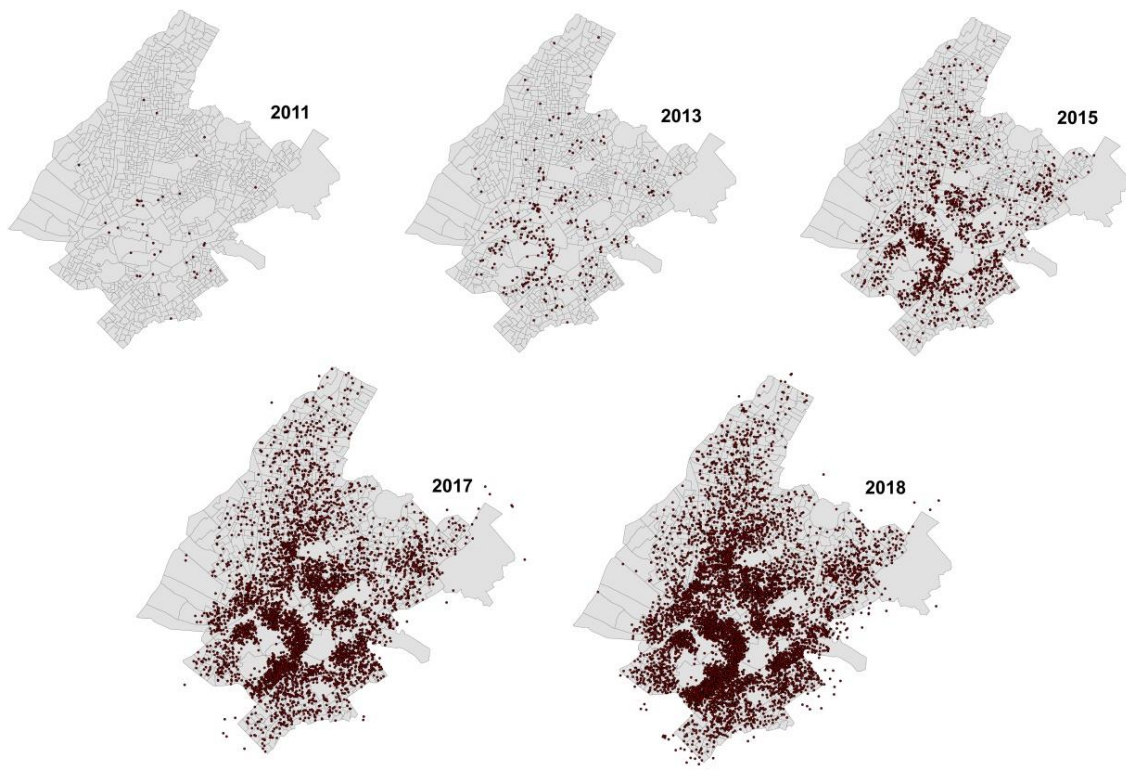
Όπως γίνεται αντιληπτό, στο πρώιμο στάδιο λειτουργίας της εταιρείας στην Αθήνα, οι συνέπειες που επιφέρει για την τοπική οικονομία, τους ιδιοκτήτες και επισκέπτες μοιάζουν να είναι θετικές. Μέχρι την στιγμή που πραγματοποιείται η έρευνα βέβαια, η διάχυση των καταλυμάτων παρουσιάζει ένα «μετριόφρων» χαρακτήρα, αν και οι ξενοδόχοι ήδη αμφισβητούν τα αποτελέσματα που έχουν εξαχθεί σχετικά με το πραγματικό οικονομικό αντίκτυπο στην αθηναϊκή κοινωνία.

Τα επόμενα χρόνια το σκηνικό αλλάζει δραματικά στον αστικό ιστό της Αθήνας. Καθώς πραγματοποιείται έκρηξη του φαινομένου δημιουργούνται νέα δεδομένα και αρχίζουν να εκφράζονται σοβαροί προβληματισμοί από διάφορες ομάδες ατόμων και φορείς σχετικά με τις επιπτώσεις των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων στην πόλη. Στις επόμενες ενότητες, λοιπόν, διενεργείται ενδελεχής έρευνα και εξετάζεται η πορεία του φαινομένου μέχρι και την παρούσα στιγμή που βρίσκεται στην κορύφωση του.

6.1.2. Εξέλιξη και κατανομή καταχωρήσεων στην Αθήνα

Όπως αναφέρεται και παραπάνω, τα τελευταία χρόνια παρατηρείται ισχυρή έκρηξη αναφορικά με την διάχυση των καταλυμάτων βραχυπρόθεσμης μίσθωσης στο κέντρο της Αθήνας. Η χρονική αφετηρία της ενεργής δραστηριότητας χρονολογείται περίπου το 2011 και από εκείνη την στιγμή ο πολλαπλασιασμός των καταλυμάτων εμφανίζεται εντυπωσιακός κάθε χρόνο, ενώ κορυφώνεται τα τελευταία έτη.

Τα δεδομένα για την παραγωγή των χωρικών αποτελεσμάτων προέρχονται από την ιστοσελίδα Inside Airbnb, όπου οι βάσεις δεδομένων που διατίθενται, αναφέρονται σε αναλυτικά στοιχεία των καταλυμάτων και των κριτικών για κάθε καταχώρηση αντίστοιχα. Καθώς όμως δεν υπάρχουν δεδομένα πριν το 2017, χρειάστηκε να γίνει η παραδοχή και η ανάλογη εφαρμογή της με επεξεργασία στο λογισμικό Arcgis, ότι η πρώτη δημοσίευση κριτικής για κάθε κατάλυμα αντιστοιχεί στον χρόνο της πρώτης καταχώρησης του στην πλατφόρμα της Airbnb. Έτσι, παρουσιάζεται παρακάτω διαχρονικά το πλήθος των καταλυμάτων από το 2011 ως και το 2018.



Εικόνα 7: Διαχρονική εξέλιξη καταλυμάτων Airbnb στο κέντρο της Αθήνας

Από τον παραπάνω χάρτη, που αναφέρεται αποκλειστικά στον Δήμο Αθηναίων, διαπιστώνεται ότι ο αριθμός των καταλυμάτων αυξάνεται σημαντικά με το πέρασμα των χρόνων. Μάλιστα, ειδικότερα την τελευταία διετία παρατηρείται ραγδαία πύκνωση σε σημεία της πόλης που χαρακτηρίζονται παραδοσιακά για την μεγάλη τουριστική επισκεψιμότητα, όπως είναι το ιστορικό κέντρο και οι γειτονιές γύρω από την Ακρόπολη, καθώς επίσης και οι περιοχές που βρίσκονται πλησίον αυτών. Επιπλέον, υψηλές συγκεντρώσεις παρουσιάζονται σε περιοχές με διαφορετικά χαρακτηριστικά, όπως είναι τα Εξάρχεια και το Παγκράτι. Είναι εμφανές ότι καθώς η ακτίνα με βάση το ιστορικό κέντρο διευρύνεται, η συγκομιδή των καταλυμάτων παρουσιάζεται όλο και πιο εξασθενημένη. Αξίζει να αναφερθεί ότι, από τα πρώιμα χρόνια που δραστηριοποιείται η εταιρεία οι θύλακες συγκέντρωσης καταλυμάτων είναι πολύ συγκεκριμένοι και εμπλουτίζονται σε ανάλογο βαθμό με το πέρασμα των χρόνων, ενώ σε αυτό το διάστημα δεν παρατηρούνται ξαφνικές δημιουργίες νέων εστιών με μεγάλο αριθμό καταχωρήσεων.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Inside Airbnb, το σύνολο των 7828 καταλυμάτων κατανέμεται σε 44 περιοχές συνολικά του Δήμου Αθηναίων. Στον παρακάτω πίνακα δίνεται μια εικόνα της κατανομής, καθώς παρουσιάζονται οι περισσότερες σημαντικές περιοχές με βάση την ζήτηση που επιδεικνύουν στην πλατφόρμα. Τα στοιχεία αφορούν στιγμιότυπα από τον Μάιο του 2018 και 2017 αντίστοιχα.

ΠΕΡΙΟΧΕΣ	2018	2017	Ποσοστιαία μεταβολή
ΑΘΗΝΑ	7828	5127	52.7%
ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΤΡΙΓΩΝΟ	1048	681	53.9%
ΕΞΑΡΧΕΙΑ	681	499	36.5%
ΚΟΥΚΑΚΙ	653	343	90.4%
ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ	546	315	73.3%
ΠΑΓΚΡΑΤΙ	409	296	38.2%
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	337	269	25.3%
ΠΛΑΤΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ	351	202	73.8%
ΚΟΛΩΝΑΚΙ	288	202	42.6%
ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΣ	192	149	28.9%
ΣΤΑΔΙΟ	200	142	40.8%
ΠΕΤΡΑΛΩΝΑ	247	135	83.0%
ΚΥΨΕΛΗ	182	125	45.6%
ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΣ	109	92	18.5%

Πίνακας 1: Καταλύματα στις περιοχές της Αθήνας

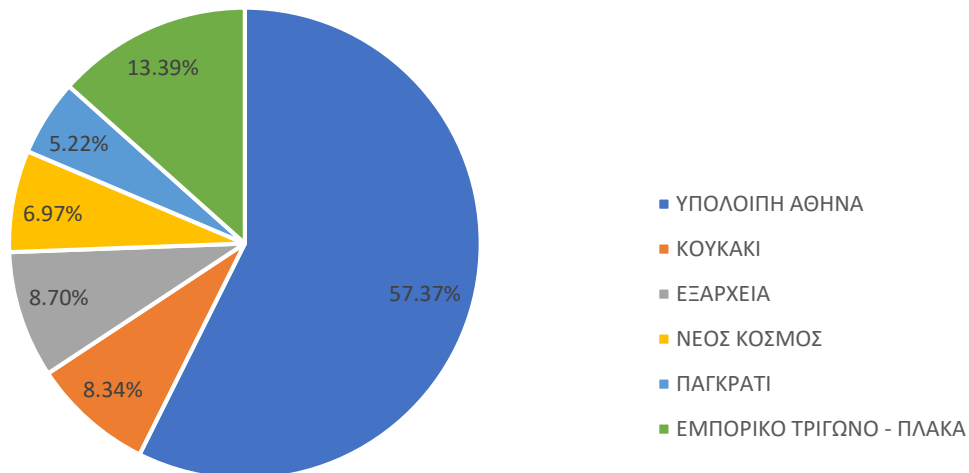
Όπως παρατηρείται, οι περιοχές που κυριαρχούν αναφορικά με το πλήθος καταλυμάτων στην Αθήνα, αφορούν το ιστορικό κέντρο της πόλης και τις συνοικίες που γειτνιάζουν με αυτό όπως είναι το Εμπορικό Τρίγωνο, το Κουκάκι και τα Εξάρχεια. Ειδικά, η τουριστική ζήτηση που εμφανίζει το Εμπορικό Τρίγωνο είναι εντυπωσιακή αλλά και φυσιολογική ταυτόχρονα καθώς το πλήθος των τουριστικών αξιοθέατων που διαθέτει αποτελεί διαχρονικά πόλο έλξης. Όσον αφορά το Κουκάκι πρόκειται για την περιοχή που βρίσκεται κάτω από τον λόφο της Ακρόπολης, ενώ διαθέτει τοπικά χαρακτηριστικά που επιζητούν οι τουρίστες. Από 'κει και πέρα, η ανάδειξη των Εξαρχείων ως μια από τις πλέον πιο δυναμικές συνοικίες για βαρχυπρόθεσμη ενοικίαση έγκειται τόσο στην

εγγύτητα του προς το Σύνταγμα και τα τουριστικά αξιοθέατα, όσο και στην έντονη νυχτερινή διασκέδαση με προσιτές τιμές. Οι τρεις προαναφερθείσες περιοχές αναλύονται εκτενέστερα σε επόμενα κεφάλαια της εργασίας.

Την ίδια στιγμή, το Παγκράτι και ο Νέος Κόσμος παρουσιάζουν εξίσου ισχυρή δημοφιλία. Πρόκειται άλλωστε για περιοχές που επίσης συγκαταλέγονται στις κεντρικές της Αθήνας χωρίς να βρίσκονται όμως στον σκληρό πυρήνα. Ο Νέος Κόσμος γειτνιάζει με το δημοφιλές Κουκάκι, χαρακτηρίζεται από συνοικίες μεσαίων στρωμάτων και χωροθετεί μικρά διαμερίσματα που ευνοούν την ανάπτυξη της Airbnb. Επίσης, έχει πολύ καλή συγκοινωνιακή πρόσβαση σε όλα τα σημεία τουριστικού ενδιαφέροντος. Αξίζει να σημειωθεί ότι η περιοχή εμφανίζει τον Μάιο του 2018 δραματική ποσοστιαία αύξηση στις καταχωρήσεις σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Το Παγκράτι από την άλλη, που ομοιάζει σε χαρακτηριστικά με το Κουκάκι, εξελίσσεται σε «πολιτιστική – δημιουργική συνοικία», καθώς εμφανίζει έντονη κινητικότητα στην ανάπτυξη εργαστηρίων δημιουργίας, θεάτρων και χώρων πολιτισμού. Επίσης, η περιοχή προωθείται από τα μέσα δικτύωσης τα τελευταία χρόνια και καθιερώνεται ως ιδανική επιλογή για εναλλακτική διασκέδαση, αφού διάφορα διαθέτει πλήθος από μπαρ, καφέ, εστιατορίων μποέμικου στυλ.

Εμπορικό Τρίγωνο, Κουκάκι, Εξάρχεια, Νέος Κόσμος και Παγκράτι κατέχουν συγκεντρώσεις άνω του 5% επί των συνολικών καταχωρήσεων. Για να γίνει περισσότερο κατανοητό το μέγεθος του πλήθους των καταλυμάτων που καταλαμβάνουν μόνο οι συγκεκριμένες περιοχές σε σχέση με τις περιοχές της υπόλοιπης Αθήνας, ακολουθεί το παρακάτω διάγραμμα.

Κατανομή των Airbnb καταλυμάτων στην Αθήνα



Διάγραμμα 1: Κατανομή των Airbnb καταλυμάτων με ποσοστά

Μεταξύ των πέντε περιοχών, τρεις είναι εκείνες που, όπως αποδεικνύεται και από αυτό το διάγραμμα, κατέχουν την μερίδα του λέοντος αναφορικά με το πλήθος των καταλυμάτων. Συγκεκριμένα, το Εμπορικό Τρίγωνο έχει το 13,4% των συνολικών καταχωρήσεων της Αθήνας, ενώ το Κουκάκι και τα Εξάρχεια εμφανίζουν ποσοστά άνω του 8%.

6.1.3. Χαρακτηριστικά των καταλυμάτων στην Αθήνα

Τύπος δωματίου καταλυμάτων

Αρκετό ενδιαφέρον παρουσιάζει η περίπτωση της Αθήνας σχετικά με τον τύπο δωματίου των καταχωρημένων καταλυμάτων στην πλατφόρμα της Airbnb. Στο σύνολο των 7828 καταχωρήσεων που είναι καταγεγραμμένες μέχρι τον Μάιο του 2018, το μεγαλύτερο ποσοστό αφορά ολόκληρα σπίτια ή διαμερίσματα. Πιο συγκεκριμένα, στην πόλη της Αθήνας επικρατεί το εξής:

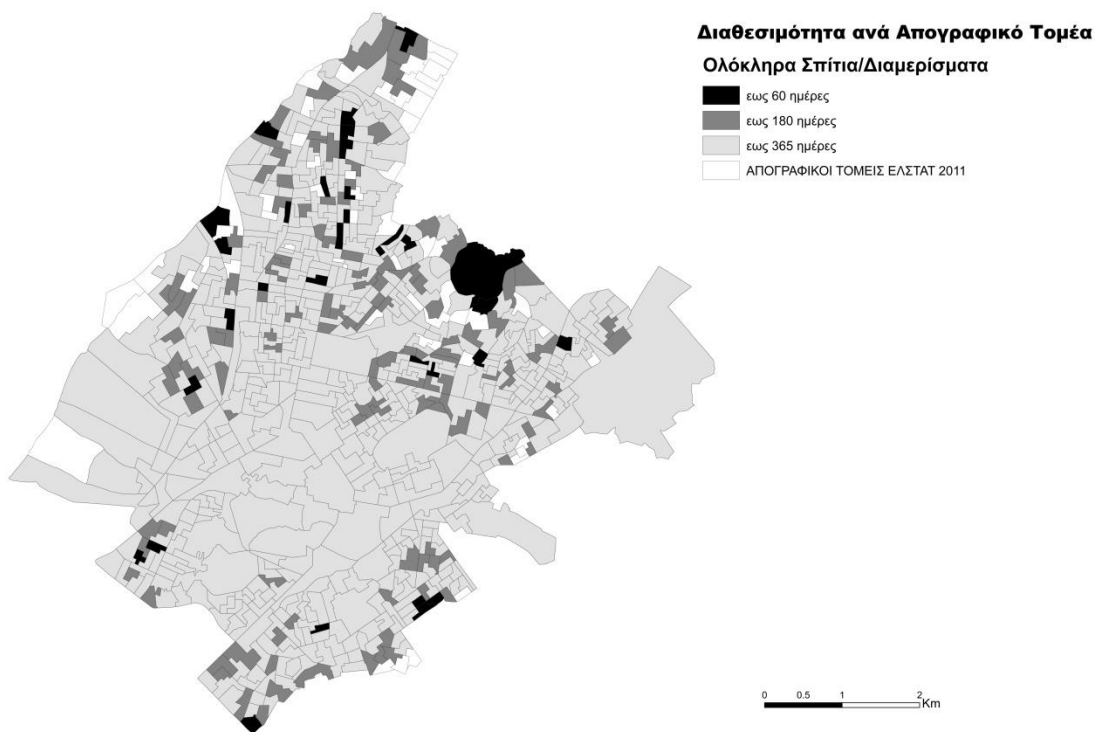
- Ολόκληρο σπίτι/διαμέρισμα: 6824 (87.2%)
- Ιδιωτικό δωμάτιο: 949 (12.1%)
- Κοινόχρηστο δωμάτιο: 55 (0.7%)

Το ποσοστό του 87,2% είναι ιδιαίτερα υψηλό και μαλιστα σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά παρουσιάζει αύξηση της τάξης του 5%, καθώς το αντίστοιχο ποσοστό για το 2017 ήταν 83,2% σε σύνολο 5127 καταχωρήσεων. Η σχεδόν καθολική κυριαρχία του συγκεκριμένου τύπου καταλύματος, ενισχύει την πεποίθηση πως οι ιδιοκτήτες ακινήτων στην Αθήνα προτιμούν πλέον την βραχυπρόθεσμη μίσθωση αυτών μέσω της πλατφόρμας έναντι της παραδοσιακής μακροπρόθεσμης μίσθωσης. Καθώς οι καταχωρήσεις στην πλατφόρμα της AirBnB έχουν αυξηθεί ραγδαία τα τελευταία χρόνια, εύλογα συμπεραίνει κανείς πως μέσα σε αυτό το διάστημα μεγάλο μέρος των ενοικιαστών έχουν αναθεωρήσει την επιλογή τους ως προς τον τρόπο μίσθωσης του ακινήτου τους. Η δεύτερη κατοικία των ιδιοκτητών, η οποία εξασφαλίζει ένα επιπλέον εισόδημα για εκείνους, φαίνεται πως αξιοποιείται πλέον μέσω της Airbnb κι όχι μέσω του παραδοσιακού τρόπου μίσθωσης.

Επίσης, αξίζει να αναφερθεί ότι στις περισσότερες άλλες σημαντικές πόλεις της Ευρώπης όπου λειτουργεί η AirBnB, το αντίστοιχο ποσοστό εμφανίζεται πολύ χαμηλότερο. Ενδεικτικά παραδείγματα η Βαρκελώνη με ποσοστό 40,2%, το Βερολίνο με 52,1%, το Λονδίνο με 51,2% κι η Ρώμη με 60,1%. Μοναδική εξαίρεση αυτών των περιπτώσεων αποτελεί το Παρίσι που με ποσοστό 87% σε ολόκληρα σπίτια/διαμερίσματα συναγωνίζεται την Αθήνα στην πρωτιά της κατηγορίας. Την ίδια στιγμή, βέβαια, το Παρίσι είναι η πόλη που κατέχει τον μεγαλύτερο αριθμό καταχωρήσεων πανευρωπαϊκά, οι οποίες βρίσκονται διάσπαρτες παντού καλύπτοντας σχεδόν κάθε τμήμα της έκτασης του, παρουσιάζοντας μια εντυπωσιακή διάχυση της Airbnb δραστηριότητας.

Διαθεσιμότητα καταλυμάτων

Στο πλαίσιο καταχώρησης ενός καταλύματος στην πλατφόρμα δίνεται η δυνατότητα στον οικοδεσπότη να καθορίζει ο ίδιος το χρονικό διάστημα διαθεσιμότητας του χώρου του, το οποίο μπορεί να κυμαίνεται από μερικές ημέρες μέχρι κι ολόκληρο τον χρόνο. Το στοιχείο αυτό είναι αρκετά σημαντικό κατά την αξιολόγηση του επιπέδου της πίεσης που ασκείται σε μια περιοχή από την λειτουργία της Airbnb. Αναφερόμενοι ειδικότερα στην περίπτωση της Αθήνας όπου τα περισσότερα διαθέσιμα καταλύματα είναι ολόκληρα σπίτια, η παράμετρος της διαθεσιμότητας αποκτά ακόμα μεγαλύτερη αξία. Σύμφωνα λοιπόν με τα στοιχεία του inside Airbnb, και όσον αφορά τα ολόκληρα σπίτια αποκλειστικά, ο χρόνος εκμετάλλευσης εμφανίζεται ιδιαίτερα εκτεταμένος, με τα περισσότερα από αυτά να είναι διαθέσιμα για πάνω από 6 μήνες τον χρόνο. Αξίζει να αναφερθεί ότι τα καταλύματα που διατίθενται για πάνω από 2 μήνες τον χρόνο σε επισκέπτες χαρακτηρίζονται ως “υψηλής διαθεσιμότητας”. Στην εικόνα 2 απεικονίζεται το επίπεδο διαθεσιμότητας των ολόκληρων σπιτιών του δήμου Αθήνας σύμφωνα με τον απογραφικό τομέα στον οποίο ανήκουν.



Εικόνα 8: Διαθεσιμότητα καταλυμάτων Airbnb ανά ΑΤ

Τα δεδομένα αποκαλύπτουν ότι στην Αθήνα μέσω της Airbnb νοικιάζονται κατά βάση ολόκληρα σπίτια ή διαμερίσματα, η πλειονότητα των οποίων βρίσκονται στην διάθεση επισκεπτών για το μεγαλύτερο μέρος του χρόνου ή και για όλο τον χρόνο. Από αυτό

συμπεραίνεται ότι οι συγκεκριμένες ιδιοκτησίες δεν αφορούν την κύρια κατοικία των οικοδεσποτών αλλά πρόκειται προφανώς για μια δεύτερη κατοικία. Μπορεί να ειπωθεί μάλιστα ότι πολλοί ιδιοκτήτες εξ' αυτών επέλεξαν πιθανότατα την μακροπρόθεσμη μίσθωση των κατοικιών τους μέχρι την εμφάνιση της εταιρείας Airbnb. Όπως αναφέρεται παραπάνω, υπάρχουν λοιπόν 6824 σπίτια στην Αθήνα, τα οποία μισθώνονται πλέον βραχυπρόθεσμα σε διάφορους τουρίστες, ενώ την ίδια στιγμή αφαιρούνται από το οικιστικό απόθεμα της πόλης που προορίζεται για τους μόνιμους κατοίκους της. Το γεγονός αυτό αποτυπώνει σε σημαντικό βαθμό τις πιέσεις που δέχεται ο δήμος της Αθήνας για την ικανοποίηση τουριστικών αναγκών και ταυτόχρονα δείχνει πως το δικαίωμα της στέγασης των μόνιμων κατοίκων βρίσκεται υπό απειλή.

Πληρότητα καταλυμάτων

Η πληρότητα των καταλυμάτων που βρίσκονται καταχωρημένα στην πλαφόρμα της Airbnb συνιστά ένα σημαντικό εργαλείο για την αξιολόγηση της έντασης του φαινομένου και των πιέσεων που ασκούνται σε μια πόλη ή περιοχή. Ο δείκτης της πληρότητας ενός καταλύματος βρίσκεται σε άμεση συνάρτηση με τον χρόνο διάθεσης του προς τους επισκέπτες, ενώ τα υψηλά ποσοστά υποδεικνύουν ανάλογη ζήτηση του εκάστοτε καταλύματος και κατ'επέκταση της περιοχής.

Για τον λόγο αυτό, ακολουθεί πίνακας με συγκεντρωτικά στοιχεία των τιμών πληρότητας για διάφορες περιοχές της Αθήνας που αφορούν τον Μάιο 2018 και 2017 αντίστοιχα. Τα στοιχεία προέρχονται από την εταιρεία AirDNA.

ΠΕΡΙΟΧΕΣ	2017	2018
ΑΘΗΝΑ	58,2%	66,4%
ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΤΡΙΓΩΝΟ	63,4%	71%
ΕΞΑΡΧΕΙΑ	59,4%	67,9%
ΚΟΥΚΑΚΙ	61,2%	68%
ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ	60,8%	68,9%
ΠΑΓΚΡΑΤΙ	51,4%	62,2%
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	58,4%	64,8%
ΚΟΛΩΝΑΚΙ	50,3%	58,2%
ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΣ	62,8%	71,5%
ΠΕΤΡΑΛΩΝΑ	58,8%	65%
ΚΥΨΕΛΗ	48%	53,2%
ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΣ	47,4%	52,2%

Πίνακας 2: Πληρότητα καταλυμάτων στις περιοχές της Αθήνας

Όπως γίνεται αντιληπτό στις περισσότερες συνοικίες τα ποσοστά είναι αρκετά υψηλά, ενώ σε όλες τις περιπτώσεις παρατηρείται αύξηση σε σχέση με το αντίστοιχο χρονικό σημείο της προηγούμενης χρονιάς. Εκτός από τις περιοχές του ιστορικού κέντρου, των Εξαρχείων, του Κουκακίου, του Νέου Κόσμου που είναι γνωστές για την ζήτηση που παρουσιάζουν στην πλατφόρμα, κάτι που εκφράζεται και από τα ποσοστά πληρότητας τους, ιδιαίτερη εντύπωση προκαλεί η περιοχή του Κεραμεικού. Πρόκειται για μια γειτονιά που διαθέτει λίγα καταλύματα σε αριθμό, 192 συγκεκριμένα όπως αναφέρεται παραπάνω, αλλά το ποσοστό πληρότητας τους εμφανίζεται να είναι το υψηλότερο στην Αθήνα, κάτι που μετατρέπει την περιοχή σε επιτυχημένο παράδειγμα της Airbnb δραστηριότητας. Αντίθετα, χαμηλά στην κατάταξη ως προς την μέση πληρότητα εμφανίζεται το Κολωνάκι, η Κυψέλη και ο Λυκαβηττός.

Μέση τιμή καταλυμάτων

Αναφορικά τώρα με την τιμή διανυκτέρευσης των καταλυμάτων πρόκειται για ένα μέγεθος που αποτελεί ένδειξη σε ένα βαθμό για το πόσο ελκυστική τουριστικά και όχι μόνο είναι μία περιοχή. Παρατίθεται ο παρακάτω πίνακας όπου απεικονίζεται η μέση ημερήσια τιμή των καταλυμάτων σε κάθε περιοχή του κέντρου της Αθήνας τα δύο τελευταία χρόνια. Τα στοιχεία προέρχονται από την ιστοσελίδα insideairbnb και αποτελούν στιγμιότυπα από τις καταγραφές που πραγματοποιήθηκαν τον Μάιο του 2017 και 2018 αντίστοιχα.

ΠΕΡΙΟΧΕΣ	2017	2018	ποσοστιαία μεταβολή
ΑΘΗΝΑ	55 €	61 €	10.91%
ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΤΡΙΓΩΝΟ	85 €	92 €	8.24%
ΕΞΑΡΧΕΙΑ	42 €	45 €	7.14%
ΚΟΥΚΑΚΙ	55 €	64 €	16.36%
ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ	45 €	52 €	15.56%
ΠΑΓΚΡΑΤΙ	46 €	48 €	4.35%
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	47 €	46 €	-2.13%
ΚΟΛΩΝΑΚΙ	72 €	74 €	2.78%
ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΣ	94 €	101 €	7.45%
ΠΕΤΡΑΛΩΝΑ	41 €	44 €	7.32%
ΚΥΨΕΛΗ	49 €	49 €	0.00%
ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΣ	70 €	71 €	1.43%

Πίνακας 3: Μέση τιμή καταχωρήσεων σε περιοχές της Αθήνας

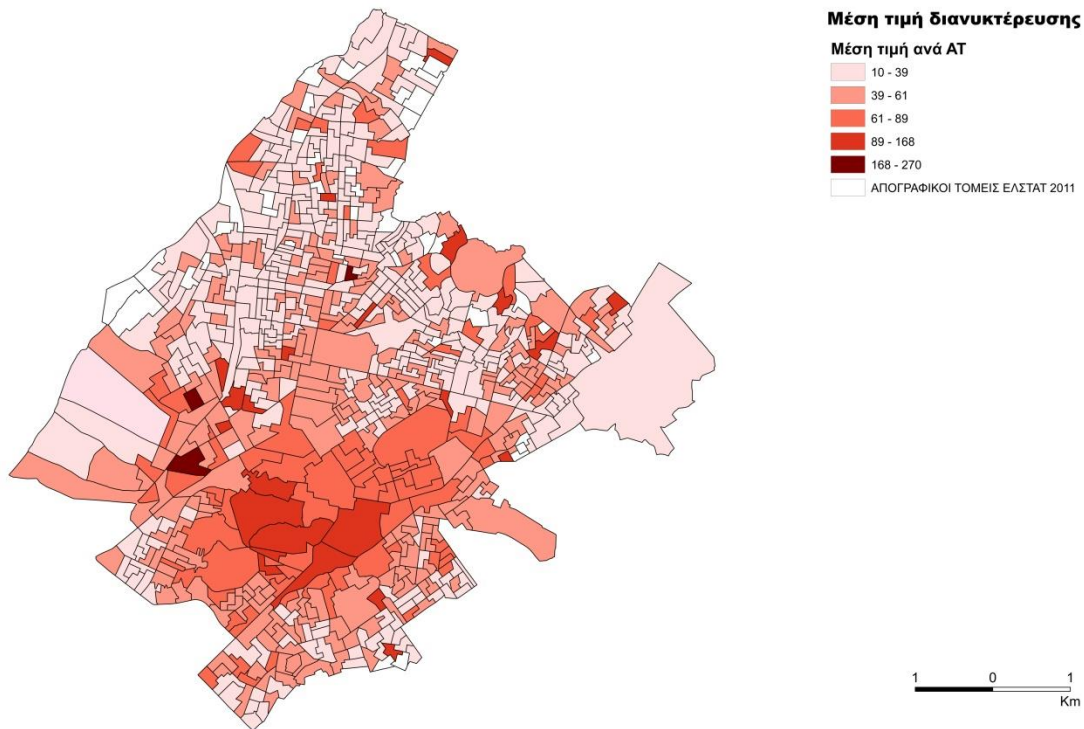
Αποδεικνύεται πως τον Μάιο του 2018 η μέση τιμή των καταλυμάτων παρουσιάζεται ελαφρώς αυξημένη σε όλες σχεδόν τις περιοχές της Αθήνας σε σχέση με την αντίστοιχη προηγούμενη χρονική περίοδο. Το γεγονός αυτό είναι ενδεικτικό της δυναμικής της αγοράς Airbnb στην πόλη, καθώς εκτός της εκρηκτικής αύξησης των καταχωρήσεων,

συμβαίνει και μερική ανατίμηση προς τα πάνω μέσα σε ένα χρόνο, κάτι που υποδεικνύει συνεχιζόμενη ζήτηση και καμία υποψία κορεσμού.

Αρκετά υψηλές τιμές και πάνω από την μέση τιμή στην συνολική Αθήνα, εμφανίζονται στο Εμπορικό Τρίγωνο που αποτελεί την κυριότερη αγορά της Airbnb στην πόλη, καθώς συνιστά τον θύλακα με τα περισσότερα τουριστικά αξιοθέατα και χρήσεις τουριστικής κατανάλωσης. Η περιοχή, ως ιστορικό κέντρο της πόλης, αποτελεί προτεραιότητα κάθε τουρίστα για διαμονή και είναι λογικό τα καταλύματα να είναι πιο ακριβά. Σχετικά υψηλή τιμή έχουν οι καταχωρήσεις στο Κουκάκι, μια γειτονιά που γειτνιάζει με το ιστορικό κέντρο, έχει πληθώρα χρήσεων αναψυχής και φιλικό περιβάλλον. Μάλιστα, η συγκεκριμένη περιοχή παρουσιάζει την μεγαλύτερη αύξηση μέσης τιμής σε σχέση με τον προηγούμενο χρόνο που μεταφράζεται σε ποσοστό της τάξης του 16,4%.

Το Κολωνάκι και ο Λυκαβηττός είναι περιοχές του κέντρου της Αθήνας που δεν έχουν καθόλου την εικόνα υποβάθμισης που παρουσιάζεται σε άλλες περιοχές στο κέντρο, ενώ βρίσκονται κάτω από τον λόφο του Λυκαβηττού, ένα από τα πιο σημαντικά σημεία φυσικού περιβάλλοντος της πόλης. Επίσης, πρόκειται για δύο περιοχές όπου κατοικούν άτομα υψηλών κοινωνικών στρωμάτων. Για τους λόγους αυτούς οι τιμές των καταλυμάτων αποδεικνύονται υψηλές. Τέλος, η εξευγενισμένη περιοχή του Κεραμεικού με την πλούσια νυχτερινή ζωή χαρακτηρίζεται επίσης ακριβή αγορά της Airbnb.

Ακολουθεί ο χάρτης που απεικονίζει την κατάσταση σχετικά με την μέση τιμή διανυκτέρευσης των καταλυμάτων με βάση τον απογραφικό τομέα στον οποίο ανήκουν. Τα δεδομένα για την παραγωγή του χάρτη προέρχονται από την ιστοσελίδα [insideairbnb](https://www.insideairbnb.com), και αφορούν την καταγραφή του Μαΐου 2018. Μετά από την επεξεργασία τους στο λογισμικό Arcgis με συγκεκριμένα εργαλεία εντολών προέκυψε η παρακάτω ταξινόμηση.



Εικόνα 9: Μέση τιμή διανυκτέρευσης Airbnb στην Αθήνα

Όπως επιβεβαιώνεται και από τον χάρτη, το Εμπορικό Τρίγωνο της Αθήνας αποτελεί μια αρκετά ακριβή αγορά βραχυπρόθεσμων μισθώσεων, γεγονός που οφείλεται στην κεντρική θέση του και στο ότι παρέχει εύκολη πρόσβαση στα πιο δημοφιλή τουριστικά και πολιτιστικά αξιοθέατα, καθώς στις εστίες ψυχαγωγίας.

Γενικότερα, παρατηρείται ένα μοτίβο εξομάλυνσης του επιπέδου τιμών καθώς πραγματοποιείται απομάκρυνση από το ιστορικό κέντρο που είναι άλλωστε ο διαχρονικός πυρήνας ανάπτυξης οποιασδήποτε τουριστικής δραστηριότητας. Αξίζει να αναφερθεί ότι το συμπέρασμα αυτό είναι πολύ σημαντικό, καθώς όπως θα αναλυθεί στην επόμενη ενότητα το συγκεκριμένο πρότυπο ακολουθείται γενικότερα και στον τρόπο χωρικής εξάπλωσης της Airbnb στην πόλη.

6.2 Περιοχές με υψηλή ζήτηση Airbnb

Το φαινόμενο της χωρικής εξάπλωσης των Airbnb καταλυμάτων στις διάφορες πόλεις του κόσμου, φαίνεται να πραγματοποιείται με άνισο γεωγραφικά τρόπο, καθώς συγκεκριμένες περιοχές εμφανίζουν υψηλές συγκεντρώσεις σε αντίθεση με άλλες. Ένα κύριο κοινό χαρακτηριστικό που διαπιστώνεται, είναι η ανάπτυξη της Airbnb στις κεντρικές περιοχές των πόλεων, εκεί όπου βρίσκεται συγκεντρωμένο το πλήθος των τουριστικών αξιοθέατων και παροχών. Πρόκειται ουσιαστικά για τις τουριστικές 'φυσαλίδες' των πόλεων, τις περιοχές που αντιπροσωπεύουν την ιστορία και τον χαρακτήρα ολόκληρης της πόλης και για τον λόγο αυτό δομούνται σαν περιβάλλοντα τέτοια ώστε να ικανοποιείται η κατανάλωση τους σαν θέαμα από το τουριστικό κοινό. Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται διαχρονικά από υψηλή τουριστική ζήτηση, καθώς ανταποκρίνονται πλήρως στο μοντέλο του παραδοσιακού τουρισμού, με την ξενοδοχειακού τύπου διαμονή και τις οργανωμένες ξεναγήσεις. Η ανάδυση των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων έχει προκαλέσει στις περιοχές αυτές μια εντατικοποίηση της ήδη υφιστάμενης σημαντικής τουριστικής δραστηριότητας.

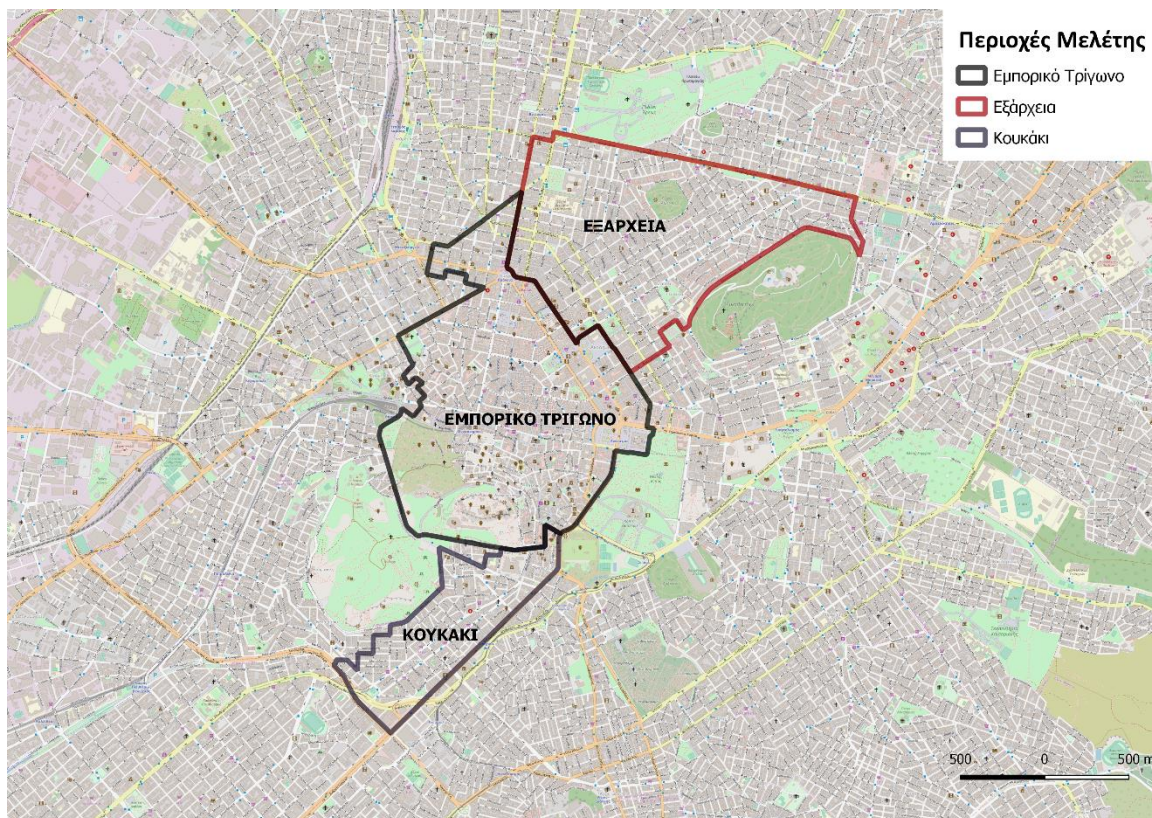
Παρόλα αυτά, το μοντέλο του μαζικού τουρισμού που εφαρμόζεται συνήθως στις προαναφερθείσες τουριστικές φυσαλίδες, είχε επέλθει σε υψηλά επίπεδα κορεσμού, με αποτέλεσμα να γίνεται φανερό η ανάγκη εκτόνωσης. Έτσι λοιπόν, τα τελευταία χρόνια επικρατεί μια μεταβολή των τουριστικών τάσεων που αποβλέπει στην κατανάλωση περισσότερο αυθεντικών εμπειριών και τοπικού πολιτισμού, μέσα από την επιθυμία του σύγχρονου τουρίστα να βιώσει την πόλη σαν κάτοικος της. Η πλατφόρμα Airbnb προωθεί ακριβώς αυτή την κουλτούρα, ικανοποιώντας τις νέες τουριστικές ανάγκες. Την ίδια στιγμή, όμως, καταλήγει να επηρεάζει σε καταλυτικό βαθμό περιοχές οικιστικές που δεν συγκαταλέγονται στις παραδοσιακά τουριστικές. Όπως αποδεικνύεται, κύρια χαρακτηριστικά των νέων περιοχών που έχουν εισέλθει στον "τουριστικό χάρτη" με την εμφάνιση της Airbnb, αποτελούν η ιδιαίτερη τοπική ταυτότητα και ο πολιτιστικός χαρακτήρας, ενώ η εγγύτητα τους με τις παραδοσιακές τουριστικές εστίες καθίσταται δεδομένη. Αυτό σημαίνει ουσιαστικά ότι η Airbnb οδηγεί στην επέκταση των τουριστικών θυλάκων σε γειτνιάζουσες κατοικίσιμες περιοχές, επηρεάζοντας σημαντικά και με ποικίλους τρόπους την καθημερινότητα των κατοίκων. Συνοπτικά λοιπόν, τα χαρακτηριστικά των περιοχών που εμφανίζουν υψηλή δραστηριότητα Airbnb είναι τα εξής:

- Κεντρικές περιοχές
- Πλήθος πολιτιστικών και τουριστικών αξιοθέατων
- Πλήθος χρήσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας
- Καλό δίκτυο δημόσιας συγκοινωνίας
- Τοπική ταυτότητα

6.3.1 Περιοχές μελέτης στην Αθήνα

Ερευνώντας, λοιπόν, την διάχυση των καταλυμάτων στην περίπτωση της Αθήνας, επιβεβαιώνεται το συγκεκριμένο πρότυπο εξάπλωσης. Την πιο ισχυρή δημοφιλία στην πλατφόρμα εμφανίζει το Εμπορικό Τρίγωνο, η κατ'εξοχήν τουριστική περιοχή της πόλης, με πλήθος τουριστικών εγκαταστάσεων, αξιοθέατων και δραστηριοτήτων αναψυχής. Από εκεί και πέρα, υψηλές συγκεντρώσεις καταχωρήσεων κατέχουν δύο κατοικίσιμες περιοχές, το Κουκάκι και τα Εξάρχεια που βρίσκονται δίπλα ιστορικό κέντρο της πόλης. Εκτός της άμεσης γειτνίασης με το ιστορικό κέντρο και του πολύ καλού δικτύου δημόσιας συγκοινωνίας, οι περιοχές αυτές διαθέτουν ισχυρό πολιτιστικό υπόβαθρο και πλήθος εναλλακτικών δραστηριοτήτων αναψυχής, στοιχεία τα οποία μάλιστα ενισχύονται τα τελευταία χρόνια.

Αυτές οι τρεις συνοικίες αποτελούν, τις περιοχές που επικεντρώνεται η παρούσα εργασία, καθώς εξετάζεται η δραστηριότητα της Airbnb. Πρόκειται για πολύ κεντρικές περιοχές της Αθήνας, οι οποίες ανήκουν συγκεκριμένα στην 1^ο Δημοτική Ενότητα. Στον παρακάτω χάρτη απεικονίζεται η οριοθέτησή τους. Το υπόβαθρο του χάρτη είναι οι απογραφικοί τομείς της Αθήνας, σύμφωνα με την καταγραφή της ΕΛΣΤΑΤ το 2011, ενώ η παραγωγή του πραγματοποιήθηκε στο λογισμικό Arcgis.



Εικόνα 10: Οριοθέτηση περιοχών μελέτης

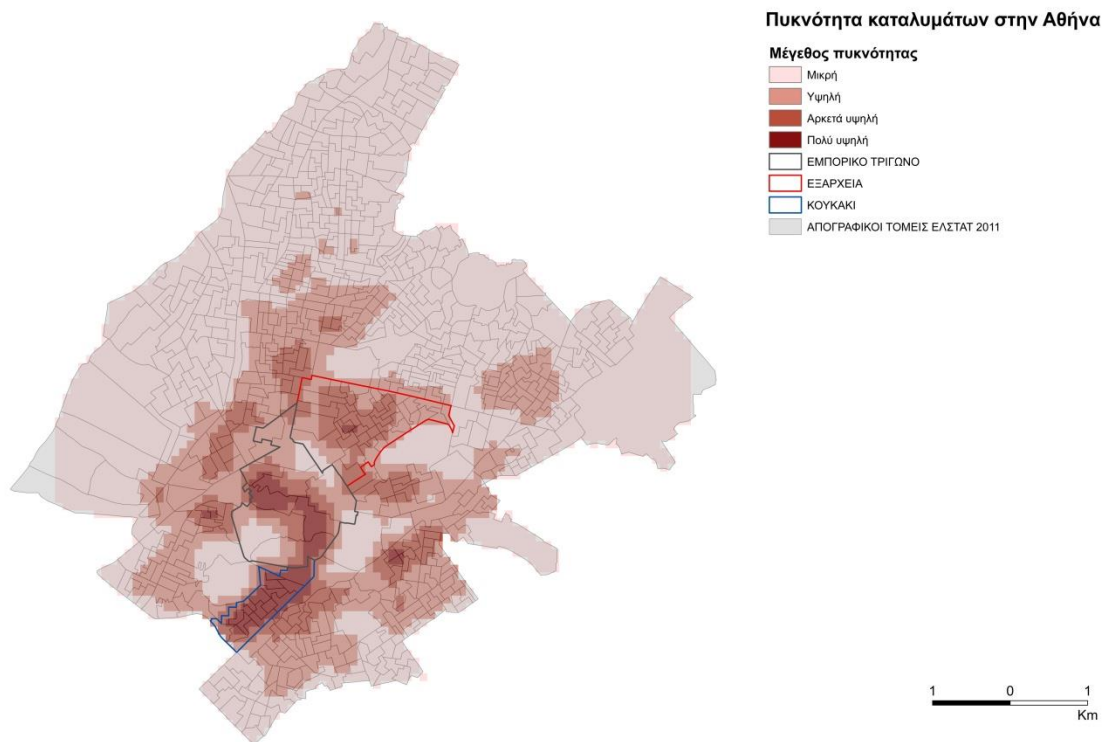
Συνοπτικά τα κριτήρια επιλογής για το Εμπορικό Τρίγωνο είναι τα εξής

- Διαθέτει την υψηλότερη συγκέντρωση καταλυμάτων Airbnb στην Αθήνα
- Αντιπροσωπεύει το ιστορικό κέντρο της πόλης
- Χωροθετεί τα πιο σημαντικά τουριστικά και πολιτιστικά αξιοθέατα
- Αποτελεί την διαχρονική τουριστική “φουσαλίδα” της πόλης

ενώ αντίστοιχα το Κουκάκι και τα Εξάρχεια:

- Διαθέτουν τις μεγαλύτερες συγκεντρώσεις καταλυμάτων μετά το Εμπορικό Τρίγωνο
- Βρίσκονται στο κέντρο της Αθήνας
- Γειτνιάζουν άμεσα με το ιστορικό κέντρο
- Είναι διαχρονικά περιοχές οικιστικές
- Δεν είχαν εμφανίσει μέχρι πρόσφατα έντονη τουριστική δραστηριότητα
- Αποτελούν τις περιοχές επέκτασης της τουριστικής “φουσαλίδας”

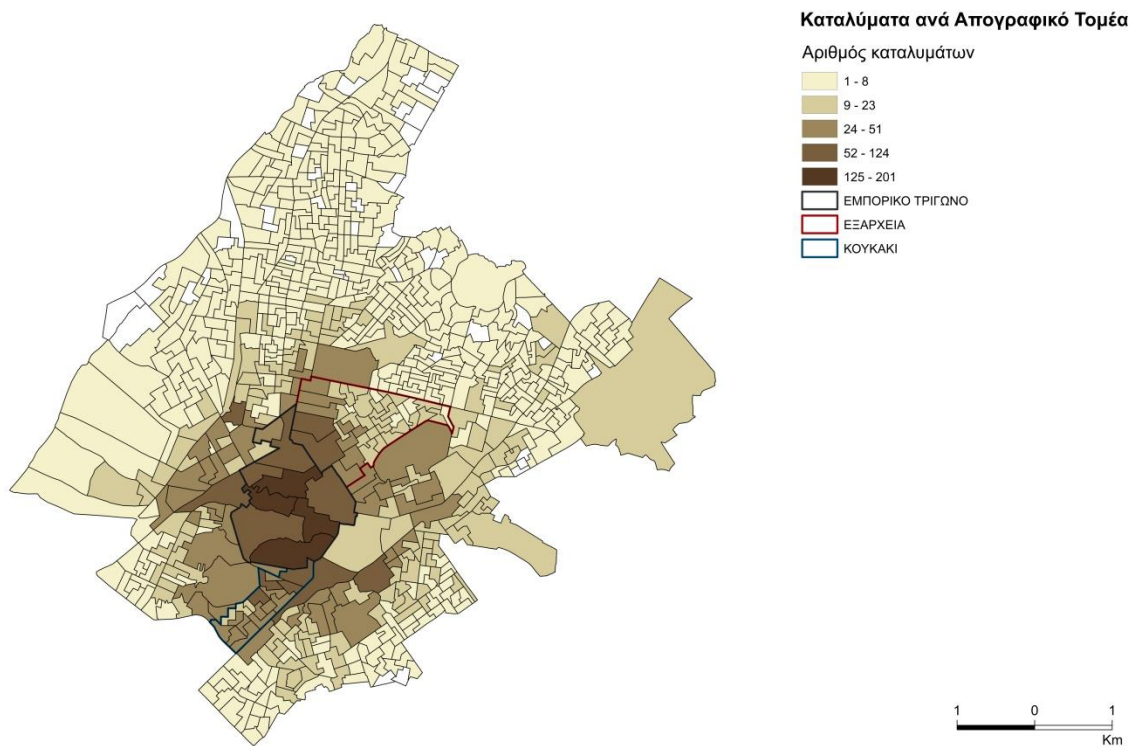
Όπως γίνεται αντιληπτό, μεταξύ των κριτηρίων για την επιλογή των περιοχών μελέτης είναι το γεγονός ότι πρόκειται για τις μεγαλύτερες αγορές της Airbnb στην Αθήνα με υψηλές συγκεντρώσεις καταλυμάτων. Στον χάρτη που ακολουθεί, ο οποίος απεικονίζει την πυκνότητα των Airbnb καταλυμάτων σε ολόκληρο το κέντρο της Αθήνας, επιβεβαιώνεται η εμφάνιση ισχυρών τουριστικών εστιών στις περιοχές Κουκάκι και Εξάρχεια, πέραν της υψηλής συγκέντρωσης στο Εμπορικό Τρίγωνο, αποτέλεσμα που δεν αιφνιδιάζει. Τα δεδομένα του χάρτη προέρχονται από την ιστοσελίδα [insideairbnb](https://www.insideairbnb.com), ενώ η επεξεργασία και η τελική παραγωγή πραγματοποιείται στο λογισμικό Arcgis.



Εικόνα 11: Πυκνότητα καταλυμάτων Airbnb στην Αθήνα

Πιο συγκεκριμένα, το ιστορικό κέντρο της πόλης αποτελεί τον μεγαλύτερο θύλακα τουριστικής δραστηριότητας Airbnb, καθώς παρουσιάζει "πολύ υψηλή" πυκνότητα καταλυμάτων σχεδόν σε όλη του την έκταση. Πρόκειται για ένα αναμενόμενο αποτέλεσμα, καθώς ουσιαστικά η περιοχή, όπως έχει ειπωθεί, έχει όλα εκείνα τα χαρακτηριστικά που προσελκύουν τους τουρίστες. Το φαινόμενο εμφανίζεται με ιδιαίτερη ένταση και στο Κουκάκι, με "πολύ υψηλή" πυκνότητα σε ολόκληρη την έκταση του, αν και το μέγεθος της περιοχής είναι σαφώς μικρότερο σε σχέση με των άλλων δύο. Ο συνδυασμός αυτός όμως, η έντονη τουριστική δραστηριότητα σε μικρό χώρο, δείχνει την κρισιμότητα της κατάστασης στην οποία έχει περιέλθει το Κουκάκι λόγω του υπερτουρισμού. Τέλος, αναφορικά με τα Εξάρχεια, στο μεγαλύτερο μέρος τους το επίπεδο πυκνότητας είναι "αρκετά υψηλό" και "πολύ υψηλό".

Στον παρακάτω χάρτη αποδεικνύεται η επέκταση της τουριστικής "φυσαλίδας" του ιστορικού κέντρου στις γειτονικές περιοχές του Κουκακίου και των Εξαρχείων που οφείλεται στις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις. Ο χάρτης απεικονίζει τον αριθμό των καταλυμάτων Airbnb σε κάθε απογραφικό τομέα της Αθήνας. Τα δεδομένα προέρχονται από την ιστοσελίδα [insideairbnb](https://www.insideairbnb.com) και διενεργήθηκε επεξεργασία τους με χρήση κατάλληλων εντολών στο λογισμικό Arcgis για την παραγωγή του τελικού χωρικού αποτελέσματος.



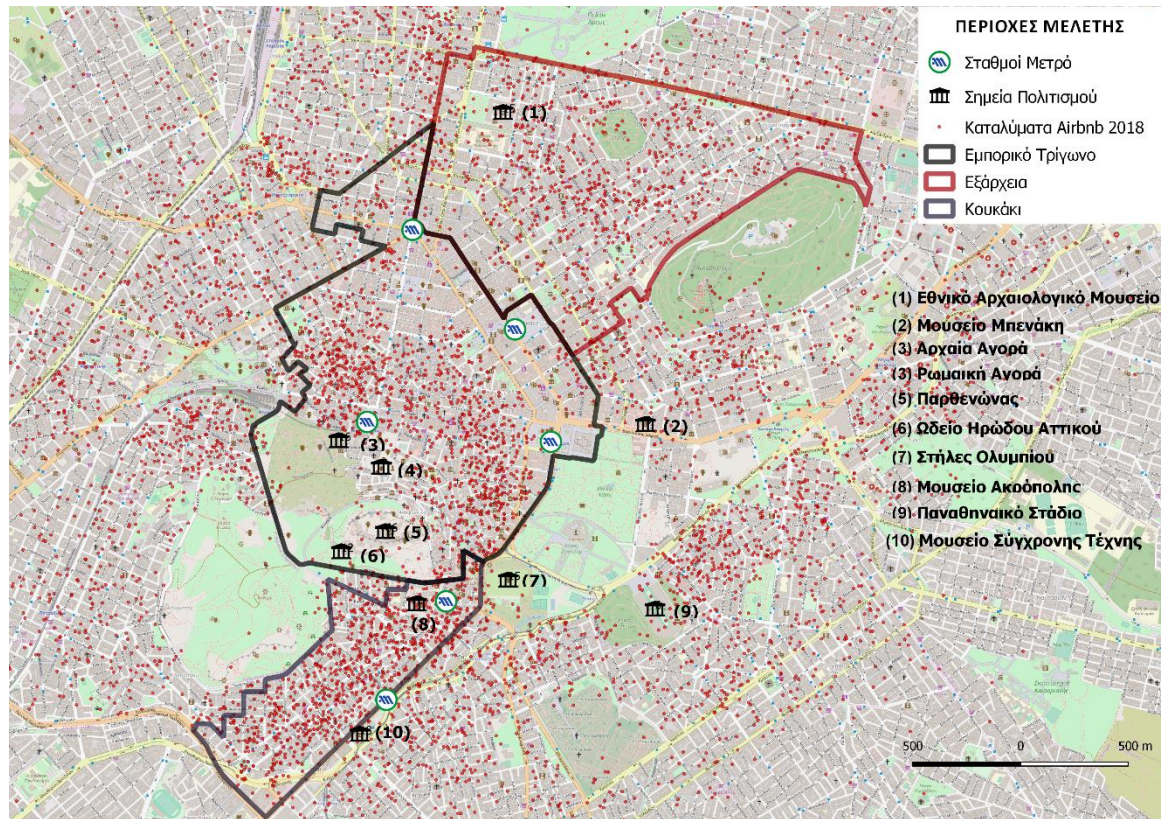
Εικόνα 12: Καταλύματα Airbnb σε κάθε απογραφικό τομέα

Όπως παρατηρείται, το Εμπορικό Τρίγωνο αποτελεί την εστία με τον μεγαλύτερο αριθμό καταχωρήσεων στην πλατφόρμα Airbnb, κάτι που αποτυπώνεται σε όλη την έκταση του. Ειδικά, στην περιοχή του Ψυρρή και του Μοναστηρακίου, οι απογραφικοί τομείς που απαρτίζουν τις συνοικίες έχουν πάνω από 125 βραχυπρόθεσμα καταλύματα ο καθένας. Όσον αφορά το Κουκάκι, στο βορειοδυτικό τμήμα του που βρίσκεται δίπλα στην Ακρόπολη παρουσιάζεται μεγαλύτερη ένταση της δραστηριότητας, καθώς ο αριθμός των καταλυμάτων είναι μεταξύ 52 – 124. Στην υπόλοιπη περιοχή η κατάσταση είναι ελαφρώς πιο ήπια. Στην περιοχή των Εξαρχείων, η κατάσταση είναι περισσότερο έντονη στο νότιο τμήμα, κάτι που οφείλεται στην άμεση γεινίαση με το ιστορικό κέντρο, καθώς και στην ύπαρξη των σταθμών του μετρό. Στο βόρειο τμήμα, στην περιοχή της Νεάπολης, δεν εμφανίζονται παραπάνω από 23 καταλύματα σε κάθε απογραφικό τομέα.

Εκτός από την κεντρικότητα της περιοχής, υπάρχουν και άλλα χαρακτηριστικά που κάνουν ευνοική την ανάπτυξη των βραχυπρόθεσμων καταλυμάτων. Οι γειτονίες που εμφανίζουν υψηλή Airbnb δραστηριότητα συνήθως διαθέτουν πλήθος τουριστικών αξιοθέατων ή έχουν πολύ κοντινή απόσταση από αυτά. Επίσης, απαραίτητη προϋπόθεση είναι το πολύ καλό δίκτυο δημόσιας συγκοινωνίας, όπως η παρουσία ενός σταθμού μετρό, που κάνει τις μετακινήσεις των επισκεπτών πιο εύκολες.

Στην κατεύθυνση επιβεβαίωσης των παραπάνω, παρατίθεται ο παρακάτω χάρτης, όπου απεικονίζονται τα καταλύματα Airbnb στις περιοχές μελέτης της Αθήνας, καθώς και τα

πιο σημαντικά σημεία πολιτισμού της πόλης όπως και οι σταθμοί μετρό. Η παραγωγή του χάρτη πραγματοποιήθηκε στο λογισμικό Qgis.



Εικόνα 13: Σταθμοί μετρό και σημεία πολιτισμού στις περιοχές μελέτης

Το Εμπορικό Τρίγωνο δικαιολογημένα χαρακτηρίζεται ως εστία συγκέντρωσης όχι μόνο της Airbnb αλλά και κάθε τουριστικής δραστηριότητας αφού, όπως διαπιστώνεται και από τον χάρτη, στην περιοχή βρίσκονται πολλά ιστορικά μνημεία και πολιτιστικά αξιοθέατα. Επίσης, ο σταθμός μετρό στο Μοναστηράκι και άλλοι τρεις σταθμοί στα όρια της περιοχής δίνουν ευελιξία για την πρόσβαση από και προς την περιοχή. Η πλειοψηφία των βραχυπρόθεσμων καταλυμάτων παρατηρείται κρίως στις περιοχές του Ψυρρή, του Μοναστηρακίου και της Πλάκας.

Αναφορικά με το Κουκάκι αποδεικνύεται ότι εμφανίζει την μεγαλύτερη πυκνότητα καταλυμάτων, η οποία μάλιστα εξαπλώνεται ομοιόμορφα σε όλη την έκταση της περιοχής. Η χωροθέτηση εντός της περιοχής ή και η εγγύτητα της με μερικά από τα πιο δημοφιλή πολιτιστικά και τουριστικά αξιοθέατα της Αθήνας παίζει σημαντικό ρόλο στην ελκυστικότητα της ως τουριστικό προορισμό. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με το ότι το Κουκάκι παρέχει εύκολη πρόσβαση σε άλλα σημεία της πόλης καθώς διαθέτει δύο σταθμούς μετρό (Συγγρού – Φιξ και Ακρόπολη), δικαιολογεί σε μεγάλο βαθμό την υψηλή συγκέντρωση Airbnb καταλυμάτων.

Τα Εξάρχεια ως γειτονική περιοχή του ιστορικού κέντρου παρουσιάζουν εξίσου μεγάλο αριθμό καταλυμάτων, καθώς υπάρχει άμεση πρόσβαση στα αξιοθέατα που βρίσκονται στο ευρύτερο κέντρο της πόλης, ενώ η παρουσία δύο σταθμών μετρό (Ομόνοια και Πανεπιστήμιο) κάνει τις μετακινήσεις των επισκεπτών εύκολες.

Εκτός από αυτά τα χαρακτηριστικά που κατέστη δυνατό να αποτυπωθούν χωρικά, οι τρεις περιοχές μελέτης διαθέτουν πλήθος δραστηριοτήτων αναψυχής και ψυχαγωγίας, μια παράμετρος πολύ σημαντική ώστε να υπάρχει αυτό το μέγεθος προσέλκυσης τουριστών. Γενικότερα, τα τοπικά στοιχεία και η κουλτούρα των περιοχών, καθώς επίσης οι τάσεις μετασχηματισμού του χαρακτήρα τους τα τελευταία χρόνια στην κατεύθυνση εξυπηρέτησης του τουριστικού κοινού αναλύονται περιγραφικά στην επόμενη ενότητα.

5.3.2 Χωροκοινωνικές μεταβολές στις περιοχές μελέτης

Αξίζει να αναφερθεί ότι η ανάπτυξη του φαινομένου στις συγκεκριμένες περιοχές δεν αποτελεί ένα τυχαίο γεγονός, καθώς η εξέλιξη χωροκοινωνικών τάσεων είχε αρχίσει σταδιακά να κάνει το έδαφος πρόσφορο. Πολλά σημεία του κέντρου της Αθήνας, μεταξύ αυτών και οι γειτονίες μελέτης, μαστίζονται εδώ και χρόνια από μια εικόνα υποβάθμισης, ένα σκηνικό, μάλιστα, που εντείνεται το τελευταίο χρονικό διάστημα.

Μετά το έντονο κύμα αστικοποίησης, ακολούθησε μια περίοδος μαζικής προαστιοποίησης, όπου υψηλά και μεσαία κοινωνικά στρώματα αποχωρούν από το κέντρο, ενώ την ίδια στιγμή το έντονο μεταναστευτικό κύμα, έχει ως αποτέλεσμα την συγκέντρωση πολλών μεταναστών στο κέντρο. Συνέπειες αυτών ήταν η υποβάθμιση του κέντρου και η απαξίωση του χώρου κατοικίας, ενώ το κράτος παρουσιάζεται αδρανές στην εφαρμογή πολιτικών για την ανατροπή της κατάστασης.

Εκτός, λοιπόν, των κοινωνικών γεγονότων που σε συνδυασμό με την εγκατάλειψη της πολιτείας διαμορφώσαν ένα υποβαθμισμένο περιβάλλον στο κέντρο της Αθήνας, η οικονομική κρίση που ξέσπασε στην χώρα, οδήγησε σε επιδείνωση της κατάστασης. Επηρεάζονται σε σημαντικό βαθμό το τοπικό εμπόριο και οι μικρές επιχειρήσεις που αδυνατούν να επιβιώσουν οικονομικά και κλείνουν με αποτέλεσμα την δραματική αύξηση κενών ιδιοκτησιών. Όπως άλλωστε αναφέρει ο Τριανταφυλλόπουλος (2015), *τα ιδιαίτερα υψηλά ποσοστά κενών χώρων αποτελούν την χαρακτηριστικότερη έκφανση της γενικευμένης κρίσης που βιώνει η πόλη*. Πέρα από το υποβαθμισμένο αισθητικά περιβάλλον που δημιουργούν οι κενοί χώροι, πλήττονται σημαντικά οι κοινωνικές και οικονομικές της λειτουργίες.

Από την άλλη, όμως, το διαμορφωμένο αυτό τοπίο διαδραματίζει κομβικό ρόλο στην στροφή προς τον τουρισμό για περιοχές που έχουν κάποιο υπόβαθρο, όπως είναι το Εμπορικό Τρίγωνο, το Κουκάκι, τα Εξάρχεια μέσω της δημιουργίας δραστηριοτήτων αναψυχής και της αξιοποίησης των τοπικών χαρακτηριστικών σε μια προσπάθεια για οικονομική ανάπτυξη. Οι προϋποθέσεις κρίνονται άκρως δελεαστικές για την ανάπτυξη της Airbnb στις συγκεκριμένες περιοχές, τόσο για τους μεμονωμένους ιδιοκτήτες ακινήτων ώστε να μετατρέψουν τις φθηνές μακροχρόνιες μισθώσεις σε βραχυχρόνιες με αυξημένες αποδόσεις, όσο και για τους επενδυτές κεφαλαίου που δραστηριοποιούνται στο real estate να αγοράσουν ακίνητα σε χαμηλές τιμές και να επωφεληθούν από τις οικονομικές προοπτικές της Airbnb. Στην συνέχεια διενεργείται μια αναλυτικότερη περιγραφή του χαρακτήρα των περιοχών, καθώς και των μετασχηματισμών που λαμβάνουν χώρα σε αυτές το τελευταίο διάστημα στην προσπάθεια εξόδου τους από την οικονομική ύφεση και συνολικής αναβάθμιση τους μέσω της εξυπηρέτησης των τουριστικών αναγκών κατανάλωσης.

Εμπορικό Τρίγωνο

Το Εμπορικό Τρίγωνο είναι ουσιαστικά η καρδιά του κέντρου της Αθήνας κι ο κατ'έξοχην τουριστικός θύλακας της πόλης, εκεί όπου χωροθετείται το πλήθος των τουριστικών παροχών και αξιοθέατων. Η περιοχή αποτελεί προνόμιο για την πόλη, καθώς γειτνιάζει με αρχαιολογικούς χώρους και περιοχές που μετά τις αναπλάσεις και την εννοιοποίηση που υπέστησαν αποτελούν τοπόσημα. Αποτελεί, λοιπόν, σημαντικό πόλο έλξης, μαζί με τον εξίσου εμβληματικό χώρο της Πλάκας, τόσο για τουρίστες όσο και για τους κατοίκους της πόλης.

Πρόκειται για την κεντρική περιοχή του Δήμου της Αθήνας που περικλείεται από πολύ σημαντικούς οδικούς άξονες, την Σταδίου, την Μητροπόλεως και την Αθηνάς, ενώ στις κορυφές του νοητού «τριγώνου» βρίσκονται πλατείες που χαρακτηρίζονται από εμβληματικότητα και συνιστούν σημεία συνάντησης, όπως αυτές του Συντάγματος, Μοναστηρακίου και της Ομόνοιας. Εκτός αυτών, εντός της περιοχής περιλαμβάνονται κι οι πλατείες Κλαυθμόνως και Κολοκοτρώνη, καθώς και η πλατεία Κοτζιά που βρίσκεται το Δημαρχείο Αθηνών, όλα σημεία της πόλης με βαρύνουσα σημασία. Γειτνιάζουσες περιοχές συνιστούν, τα Εξάρχεια, το Κολωνάκι, το Μεταξουργείο, ενώ η περιοχή του Ψυρρή που βρίσκεται δίπλα ακριβώς από το Μοναστηράκι, χαρακτηρίζεται ως το σύγχρονο τουριστικό γκέτο διασκέδασης.

Η περιοχή, λοιπόν, βρίσκεται στον πυρήνα του μητροπολιτικού κέντρου και κατέχει νευραλγική θέση, ενώ δεν είναι υπερβολή να ειπωθεί ότι κάθε σημείο του αποτελεί κομμάτι της ζωντανής ιστορίας της πόλης. Εντός του Εμπορικού Τριγώνου χωροθετούνται τα σημαντικότερα κτίρια και μνημεία της νεότερης αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, ενώ λειτουργούν επίσης πολύτιμοι φορείς της τοπικής οικονομίας και της τουριστικής αγοράς. Σε κεντρικούς άξονες του Εμπορικού Τριγώνου βρίσκονται η παλιά και νέα Βουλή, η Μητρόπολη, το Δημαρχείο, μερικά από τα κτίρια της περιοχής που αποτελούν εμβλήματα για ολόκληρη της πόλη. Επίσης, παρατηρούνται μεγάλης κλίμακας γραφεία, κτίρια τραπεζών και μεγάλων επιχειρήσεων, δημόσια κτίρια και υπηρεσίες.



Εικόνα 14: Πλατεία Μοναστηράκι και στο βάθος ο Παρθενώνας

Αναφορικά με το εμπόριο, όλη η γκάμα των εμπορικών χρήσεων, από μεγάλα εμπορικά καταστήματα, μικρομεσαίες επιχειρήσεις χονδρικού και λιανικού εμπορίου, μέχρι μικρά καταστήματα και βιοτεχνίες, συγκεντρώνονται στον πυκνοδομημένο ιστό του τριγώνου αλλά και στους πεζόδρομους του. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν οι οδοί Αθηνάς και Ερμού που αποτελούν τους πιο εμπορικούς δρόμους της Αθήνας. Η πληθώρα καταστημάτων όλων των ειδών μετατρέπει την εμπορική δραστηριότητα της περιοχής, σε εμπόριο υπερτοπικού χαρακτήρα και προσελκύει μεγάλο αριθμό ανθρώπων.



Εικόνα 15: Οι πεζόδρομοι Ερμού και Αθηνάς αντίστοιχα

Η διαμορφωμένη αυτή ταυτότητα του Εμπορικού Τριγώνου και κατ'έπекταση της πόλης σχετίζεται κυρίως με την οικονομία που αναπτύχθηκε στον αστικό χώρο κατά τις δεκαετίες της μεγάλης αστικοποίησης και ανοικοδόμησης. Η πόλη, εκείνη την εποχή, κατάφερε να ενσωματώσει αναπτυξιακές τάσεις μικρής και μεγάλης κλίμακας και ως εκ τούτου αποτέλεσε πεδίο ευκαιριών για μικρούς και μικρομεσαίους επιχειρηματίες και βιοτέχνες.

Από τα τέλη της δεκαετίας του 80, δημιουργείται μια έντονη τάση προαστικοποίησης, γενικότερα στην πόλη της Αθήνας κι αυτό έχει ως αποτέλεσμα την μαζική αποχώρηση κατοίκων, μεσαίων και υψηλών κυρίως στρωμάτων, από την περιοχή του Εμπορικού Τριγώνου. Χαρακτηριστικό είναι ότι, σύμφωνα με την απογραφή του 1971 το ποσοστό των υψηλών κοινωνικών κατηγοριών ανθρώπων που ζούσαν στον κέντρικό δήμο έφτανε το 62%, ενώ το 1991 το αντίστοιχο ποσοστό είχε μειωθεί στο 27%. Παρά τις προσπάθειες για επαναφορά της κατοικίας μέσω θεσμοθετήσεων που εξαγγέλλονται, τα μέτρα δεν εφαρμόζονται και η κατάσταση δεν μεταβάλλεται. Παράλληλα, την δεκαετία του 1990, πραγματοποιείται ισχυρή έλευση οικονομικών μεταναστών οι οποίοι συγκετρώνονται στην περιοχή, με αποτέλεσμα την εντεινόμενη πίεση στις τιμές των ακινήτων και την γενικότερη υποβάθμιση του περιβάλλοντος.

Εκείνη την περίοδο, λοιπόν, προκειμένου για την αναζωογόνηση της περιοχής, δίνεται εξέχουσα βαρύτητα στα ιδιαίτερα πλεονεκτήματα της και εφαρμόζονται πολιτικές σχετιζόμενες με τον πολιτισμό. Γίνονται, λοιπόν, διάφορες παρεμβάσεις που στοχεύουν στην ανάδειξη αρχαιολογικών χώρων και μουσείων, ενώ παράλληλα το περιβάλλον της περιοχής σταδιακά αναβαθμίζεται με διαπλατύνσεις πεζοδρομήσεων και εξωραισμό κοινόχρηστων χώρων. Η ενίσχυση της πολιτιστικής διάστασης της περιοχής προσελκύει

επισκέπτες και επενδυτές, όμως η έλλειψη κατοικίας παραμένει και συνεχίζει να υφίσταται μέχρι σήμερα.

Τα τελευταία χρόνια, μετά και την είσοδο της χώρας σε οικονομική κρίση, η τάση δημιουργίας ενός περιβάλλοντος φιλικού προς τους τουρίστες γίνεται ακόμα μεγαλύτερη. Καθώς, πολλές μικρές επιχειρήσεις της περιοχής κλείνουν σταδιακά, μην μπορώντας να αντέξουν τον ανταγωνισμό της αγοράς, νέες χρήσεις έρχονται να καλύψουν τα χωρικά κενά. Ο χαρακτήρας της περιοχής μετασχηματίζεται και επικεντρώνεται στην αναψυχή με μεγαλύτερη ένταση, κάτι που έχει ως αποτέλεσμα την αντικατάσταση μικρών καταστημάτων και βιοτεχνιών από μπαρ, καφετέριες και εστιατόρια. Μετά από αυτά, η τουριστική δραστηριότητα αναπτύσσεται περαιτέρω, με αποτέλεσμα το Εμπορικό Τρίγωνο να αποτελεί σήμερα έναν υπερτοπικό πόλο αναψυχής.

Η περιοχή, λοιπόν, συνιστά σήμερα ένα αποκλειστικό τουριστικό θύλακα, όπου η πληθώρα μνημείων πολιτισμού και δραστηριοτήτων αναψυχής εξυπηρετεί τις ανάγκες κατανάλωσης των επισκεπτών, ενώ την ίδια στιγμή η έλλειψη μόνιμων κατοίκων είναι εκκωφαντική. Μάλιστα, μόλις το τελευταίο διάστημα προγραμματίζονται και εφαρμόζονται νέες παρεμβάσεις στην περιοχή που φαίνεται να ευνοούν περισσότερο την εκτενέστερη ανάπτυξη της τουριστικής δραστηριότητας παρά την επιστροφή των κατοίκων. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το Πρόγραμμα Αναβάθμισης Εμπορικού Τριγώνου του Δήμου Αθηναίων, το οποίο ξεκίνησε τον Απρίλιο του 2017 και βρίσκεται σε εξέλιξη, ενώ περιλαμβάνει συνοπτικά τις παρακάτω δράσεις:

- κατασκευή πεζοδρόμων και η βελτίωση των υφιστάμενων,
- αναβάθμιση υποδομών
- ενίσχυση πρασίνου στην περιοχή
- αισθητικά αναβάθμιση
- ενίσχυση της πολιτιστικής διάστασης

Το πρόγραμμα αυτό λοιπόν, σύμφωνα και με δημοσιεύματα έχει επιφέρει ήδη και εκτιμάται ότι θα προκαλέσει περαιτέρω αλλαγές στον χάρτη της γύρω περιοχής, με τουλάχιστον επτά νέα ξενοδοχεία αλλά και χώρους βραχυπρόθεσμης ενοικίασης κατοικιών από εξειδικευμένες, ανερχόμενες εταιρείες, νέες επιχειρηματικές δραστηριότητες, αλλά και μετατροπή πρώην επαγγελματικών χώρων σε κατοικίες από τους ιδιοκτήτες τους είτε για εκμίσθωσή τους σε τουρίστες μέσω της Airbnb. Άλλωστε, όπως αναφέρεται και στην ιστοσελίδα του προγράμματος, *"στόχος του Δήμου Αθηναίων είναι να βρει το Εμπορικό Τρίγωνο την θέση που του αξίζει ως προορισμός για επισκέπτες και τουρίστες"*⁷

⁷ <https://www.newmoney.gr/palmos-oikonomias/354591-to-emporiko-trigono-allazei-prosopo>



Εικόνα 16: Πρόσφατες παρεμβάσεις πεζοδρομήσεων στο Εμπορικό Τρίγωνο

Αυτές οι παρεμβάσεις, σε συνδυασμό με την άνοδο του τουρισμού της Αθήνας, έχουν κινητοποιήσει ιδιοκτήτες αλλά και ενδιαφερόμενους επενδυτές προς την κατεύθυνση αξιοποίησης παλιών ή εγκαταλειμμένων κτιρίων, με αποτέλεσμα να παρουσιάζεται έντονη δραστηριότητα στην αγορά ακινήτων, ιδιαίτερα όσον αφορά τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις. Όπως δηλώνει η Ελίνα Δάλλα, υπεύθυνη του Προγράμματος Αναβάθμισης Εμπορικού Τριγώνου, "χάρη στο πρόγραμμά μας υπάρχει έντονο ενδιαφέρον για την αξιοποίηση κενών ή παραμελημένων κτιρίων στην περιοχή, που ήταν αφημένα στην τύχη τους για πάνω από 20 χρόνια".

Όπως διαπιστώνεται, η περιοχή διαθέτει πλούσιο πολιτιστικό απόθεμα, με αποτέλεσμα να εκφράζεται διαχρονικά μια τάση προσέγγισης του τουριστικού κοινού. Μετά την κρίση, το φαινόμενο αυτό εντείνεται και οι όποιες παρεμβάσεις πραγματοποιούνται, έχουν αποκλειστικό στόχο την βελτίωση των συνθηκών ώστε η περιοχή να γίνεται όσο το δυνατόν πιο οικεία στους επισκέπτες. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με την παρουσία πολλών εγκαταλειμμένων κτιρίων και την εμφάνιση της πλατφόρμας Airbnb, προκαλεί ιδιαίτερο επενδυτικό ενδιαφέρον στην αγορά ακινήτων. Η ραγδαία ανάπτυξη των καταλυμάτων βραχυπρόθεσμης μίσθωσης στην περιοχή κρίνεται, λοιπόν, ως απόλυτα φυσιολογικό φαινόμενο. Άλλωστε, σύμφωνα και με το πρότυπο χωρικής εξάπλωσης της Airbnb, όπως παρατηρείται και στην πλειονότητα των ευρωπαϊκών πόλεων, το εμπορικό και ιστορικό κέντρο αποτελεί την πρώτη και πιο σημαντική εστία ανάπτυξης αντίστοιχης δραστηριότητας.

Κουκάκι

Στην σημερινή εποχή, το Κουκάκι αποτελεί ίσως την περιοχή με την μεγαλύτερη ζήτηση στην Αθήνα, όχι μόνο για τους τουρίστες αλλά και για τους κατοίκους της πόλης, οι οποίοι την θεωρούν ιδανική για μόνιμη διαμονή. Βέβαια, η τουριστική δραστηριότητα που αναπτύσσεται με τα καταλύματα βραχυπρόθεσμης μίσθωσης, κάνει όλο και πιο δύσκολη την επιτεύξη του παραπάνω.

Αναφορικά με το Κουκάκι, είναι ξεκάθαρο το συγκριτικό πλεονέκτημα που κατέχει λόγω της καίριας γεωγραφικής του θέσης. Γειτνιάζει με το ιστορικό κέντρο της πόλης, τον διαχρονικό τουριστικό θύλακα, κάτι που δημιουργεί έντονο ενδιαφέρον στους επισκέπτες. Βρίσκεται κάτω από τον λόφο της Ακρόπολης, ενώ τα όρια της στο βόρειο τμήμα διαμορφώνονται από την Διονυσίου Αεροπαγείτου και τον λόφο Φιλοπάππου. Την ίδια στιγμή το νότιο τμήμα της οριοθετείται από την παραλιακή Λεωφόρο Συγγρού.

Όσον αφορά την φυσιογνωμία της, γίνεται λόγος για μια ήσυχη και φιλόξενη γειτονιά που παρουσιάζει έντονη ποικιλομορφία, συνδυάζοντας τις σύγχρονες τάσεις με το ρετρό στυλ. Αρχοντικά κτίρια και μποέμ στυλ από την μια, σύγχρονες πολυκατοικίες και αστική κουλτούρα από την άλλη. Άλλωστε, πρόκειται για ένα από τα λίγα σημεία του κέντρου όπου διατηρούνται νεοκλασικά κτίρια σε πολύ καλή κατάσταση, κατασκευές ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής και πολυκατοικίες του μεσοπολέμου. Μάλιστα, περπατώντας κανείς στις διάφορες συνοικίες της περιοχής αντιλαμβάνεται τις μεταξύ τους διαφορές. Το κεντρικό και δυτικό τμήμα του ακολουθεί την μορφή μιας τυπικής πυκνοδομημένης περιοχής του αθηναϊκού κέντρου, καθώς χαρακτηρίζεται από μαζικές πολυκατοικίες. Από την άλλη, το τμήμα που συνορεύει με τον περιφερειακό Φιλοπάππου και την Διονυσίου Αεροπαγείτου διακρίνεται για την ιστορική και αρχιτεκτονική του φυσιογνωμία.



Εικόνα 17: Αριστερά κτίριο αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος στο Κουκάκι και δεξιά ο Λόφος Φιλοπάππου

Το Κουκάκι χαρακτηρίζεται διαχρονικά από την παρουσία μικρής κλίμακας εμπορικής δραστηριότητας, παραγωγικής διαδικασίας και αυτοκινητοβιομηγιών. Όμως, η οικονομική κρίση που ξεσπά δεν αφήνει ανέγγιχτη την περιοχή, επηρεάζοντας την τοπική οικονομία της, κάτι που αποτυπώνεται με το πλήθος των ενοικιαστηρίων και των κατεβασμένων ρολών σε μικρές επιχειρήσεις. Όπως αναφέρουν άλλωστε οι Μπελαβίλας και Πρέντου (2015), *το μικρομεσαίο τοπικό εμόριο σε πολλές κεντρικές γειτονίες των πόλεων και ειδικά της Αθήνας, είναι ένας από τους τομείς που πλήττονται σημαντικά από*

την κρίση. Συνεχίζουν σημειώνοντας ότι, *παρα το ότι απ' το Κουκάκι απουσιάζουν τα χαρακτηριστικά, που σχετίζονται με την υποβάθμιση του αθηναϊκού κέντρου, στην περιοχή εντοπίζονται το 2011 375 κενοί ισόγειοι χώροι και 156 κτίρια χωρίς χρήση*. Σύμφωνα με τους ίδιους, τα χωρικά κενά εντοπίζονται στους πιο εμπορικούς δρόμους της περιοχής σε ποσοστό 30 – 45%. Το φαινόμενο αυτό, βάσει μελετών εμπορικών φορέων και ανακοινώσεων της Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ), οφείλεται στην αυξανόμενη ύφεση της εμπορικής δραστηριότητας, ενώ συνδέεται σε μεγάλο βαθμό με την μόνιμη απαξίωση και εγκατάλειψη των διατηρητέων ιστορικών κτιρίων.

Είναι λοιπόν η στιγμή που στο Κουκάκι χαράσσεται μια διαφορετική πορεία ώστε να αντιμετωπιστούν τα οικονομικά προβλήματα και η υποβάθμιση του. Ουσιαστικά, από την ολοκλήρωση του Μουσείου της Ακρόπολης (2009) και έπειτα, η περιοχή αρχίζει να υφίσταται ένα γενικευμένο μετασχηματισμό του χαρακτήρα της, καθώς μετατρέπεται σταδιακά σε εστία πολιτισμού και ψυχαγωγίας (Παναγόπουλος, 2017). Η παρουσία μουσείων και διάφορων χώρων τέχνης είναι πλέον έκδηλη, δίνοντας ένα έντονο πολιτιστικό χρώμα στην αθηναϊκή γειτονιά. Η έναρξη της λειτουργίας του Εθνικού Μουσείου Σύγχρονη Τέχνης το 2016 έρχεται απλώς να επισφραγίσει την πολιτιστική διάσταση, ενώ η παρουσία της Στέγης του ιδρύματος Ωνάση και του ιδρύματος Νιάρχος σε απόσταση αναπνοής από την περιοχή είναι εξίσου κομβική.

Επίσης, στο διάστημα των τελευταίων εννέα χρόνων, οι περισσότερες νέες επιχειρήσεις που ιδρύονται στο κεντρικό και νότιο τμήμα της περιοχής, αφορούν την εστίαση κυρίως και την ψυχαγωγία (Π. Παναγόπουλος, 2017). Μάλιστα, στην πλειονότητα τους οι συγκεκριμένες νέες χρήσεις αντικαθιστούν κενές χρήσεις, που παλαιότερα φιλοξενούσαν δραστηριότητες λιανικού εμπορίου. Το Κουκάκι αναδιαμορφώνεται, φτάνοντας στο σημείο να χαρακτηρίζεται από το πλήθος των παροχών εστίασης και τις δυνατότητες για νυχτερινή ζωή που προσφέρει. Εναλλακτικά καφέ, εστιατόρια και φαγάδικα, συνεταιριστικές κολλεκτίβες αποτελούν παραδείγματα των νέων εμπορικών δραστηριοτήτων και συνιστούν ταυτόχρονα στέκια διάφορων κατοίκων και επισκεπτών. Οι περισσότερες από αυτές τις χρήσεις που κατέχουν κεντρικό ρόλο στην ανάπτυξη της περιοχής τα τελευταία χρόνια, συγκεντρώνονται κατά κύριο λόγο στους πεζόδρομους Μακρυγιάννη, Ολυμπίου και Δράκου.



Εικόνα 18: Μαγαζιά εστίασης και αναψυχής στο Κουκάκι

Φυσικά, ο μετασχηματισμός που περιγράφεται και υλοποιείται σταδιακά στην περιοχή βρίσκεται σε άμεση συνάρτηση με την προσέλκυση του τουριστικού ενδιαφέροντος. Καθώς υπάρχουν ήδη συγκεκριμένα πλεονεκτήματα της περιοχής που ευνοούν την ανάπτυξη του τουρισμού, οι νέες χρήσεις δημιουργούνται με σκοπό την εξυπηρέτηση των τουριστικών αναγκών κατανάλωσης. Η αγοραστική δύναμη των τουριστών αξιοποιείται ώστε να υπάρξει τόνωση της τοπικής οικονομίας.

Άλλωστε, γίνεται λόγος για μια περιοχή που αφ' ενός έχει οικιστικό χαρακτήρα προσφέροντας ιδιαίτερες επιλογές διασκέδασης και αναψυχής και αφ' ετέρου βρίσκεται σε κεντρικό σημείο παρέχοντας εύκολη πρόσβαση στα πιο σημαντικά αξιοθέατα της πόλης. Προσφέρει στον σύγχρονο ταξιδιώτη αυθεντικές εμπειρίες και την δυνατότητα να αφοουκραστεί την πόλη. Αυτό το σκηνικό ανταποκρίνεται πλήρως στο σύγχρονο τουριστικό μοντέλο αποτελώντας μάλιστα ένα εντυπωσιακά ελκυστικό πακέτο όχι μόνο για τους επισκέπτες αλλά και για κατοίκους μεσαίας και υψηλής τάξης. Η δημοφιλία της περιοχής βρίσκεται σε υψηλά επίπεδα. Για τον λόγο αυτό η ανάπτυξη της δραστηριότητας Airbnb το τελευταίο διάστημα στην περιοχή δεν αποτελεί σίγουρα ένα ανεξήγητο φαινόμενο. Μάλιστα, σύμφωνα με έρευνα της εταιρείας, η περιοχή συμπεριλαμβάνεται το 2016 στις 16 καλύτερες γειτονιές του κόσμου, καταλαμβάνοντας την πέμπτη θέση της σχετικής κατάταξης με 800% αύξηση στις κρατήσεις που αφορούν την σεζόν 2014 - 2015.

Από την άλλη όμως, πληθαίνουν πλέον οι φωνές Αθηναίων κατοίκων οι οποίοι υποστηρίζουν πως αδυνατούν να βρουν σπίτι στην περιοχή. Η εντυπωσιακή ζήτηση που παρουσιάζει η περιοχή στην πλατφόρμα φαίνεται να προκαλεί μείωση των διαθέσιμων σπιτιών προς μακροπρόθεσμη ενοικίαση και ταυτόχρονη αύξηση των τιμών ενοικίου. Ενδεικτικό του γεγονότος είναι ότι σε μεγάλες ιστοσελίδες αγγελιών, αναζητώντας κατοικίες για μακροπρόθεσμη ενοικίαση στο Κουκάκι, οι διαθέσιμες αναρτήσεις είναι ελάχιστες. Όπως δηλώνει χαρακτηριστικά η γενική γραμματέας του Συλλόγου Μεσιτών Αττικής το 2017, *" το Κουκάκι λόγω της υψηλής ζήτησης κατοικιών του Airbnb και άλλων παρόμοιων εταιρειών, έχει πλέον ελάχιστη προσφορά σε ακίνητα, γι' αυτό οι τιμές πώλησης και ενοικίασης παραμένουν υψηλές".*

Η περιοχή λοιπόν φαίνεται να αλλάζει χαρακτήρα, προσπαθώντας να ικανοποιήσει τα γούστα και τις απαιτήσεις των επισκεπτών ως ένα τρόπο γενικότερης οικονομικής αναβάθμισης. Την ίδια στιγμή που οι τουρίστες εισρέουν στην περιοχή επιθυμώντας να νιώσουν όπως οι ντοπιόι, οι τελευταίοι αναγκάζονται να φύγουν μην έχοντας την δυνατότητα να υποστηρίξουν οικονομικά την διαμονή τους. Οι γενικότερες μεταβολές που παρατηρούνται δημιουργούν την αίσθηση πως η περιοχή δεν ανήκει πια στους μόνιμους κατοίκους. Ο κίνδυνος τουριστικοποίησης είναι πλέον φανερός. Επομένως, καθώς εγείρονται σημαντικά ερωτήματα που εξετάζουν τον τουρισμό όχι μόνο ως λύση για την ανάπτυξη μιας περιοχής αλλά και ως την πιθανή αιτία συγκρούσεων στο επίπεδο της γειτονιάς, δημιουργείται κατ' επεκταση λόγος και αντίλογος υπέρ του εξευγενισμού των πόλεων.

Εξάρχεια

Η περιοχή των Εξαρχείων αποτελεί μια ακόμα περίπτωση όπου έμφανίζεται έντονη τουριστική δραστηριότητα τα τελευταία χρόνια, καθώς αξιοποιούνται τα ιδιαίτερα τοπικά χαρακτηριστικά της περιοχής ως προϊόντα κατανάλωσης.

Πρόκειται για μια ιδιαίτερη γειτονιά, η οποία εγγράφεται σε κομβικό σημείο του αστικού ιστού, κάτι που συνιστά πλεονέκτημα. Βρίσκεται εξίσου δίπλα στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, ενώ την ίδια στιγμή στα όρια της εκτείνονται μεγάλοι και ιστορικοί οδικοί άξονες. Το νότιο τμήμα της οριοθετείται από την Ακαδημίας, ενώ στο δυτικό κομμάτι της εκτείνεται η Πατησίων, ένας δρόμος που χαρακτηρίζεται από την παρουσία του ιδρύματος του Πολυτεχνείου και έχει αποτελέσει διαχρονικά πεδίο ιστορικών συγκρούσεων. Η Λεωφόρος Αλεξάνδρας εκτείνεται στο βόρειο τμήμα της περιοχής, συνιστώντας τον κυριότερο κόμβο σύνδεσης των βορείων προαστίων με το κέντρο της Αθήνας.

Τα Εξάρχεια είναι μια αστική γειτονιά με ιδιαίτερη φυσιογνωμία που αποπνέει απίστευτη ζωντάνια και κινητικότητα, ενώ παρ'ότι βρίσκεται στην καρδιά του κέντρου της πρωτεύουσας διατηρεί την αίσθηση της γειτονιάς και της αυθεντικότητας. Πλήθος νεοκλασικών, εγκαταλειμμένων αλλά και καλοδιατηρημένων μαρτυρούν την αίσθηση της παλιάς Αθήνας. Αξίζει να αναφερθεί η παρουσία της ιστορικής Καλλιδρομίου που συνιστά ένα νοητό σύνορο διάκρισης της περιοχής στα «κάτω» Εξάρχεια με την ανήσυχη και επαναστατική αύρα, και τα «πάνω» Εξάρχεια με την υψηλή κουλτούρα και τον μποέμ χαρακτήρα. Φυσικά, η παρουσία του λόφου του Στρέφη, λίγα μόλις σκαλιά από την πλατεία των Εξαρχείων, αποτελεί ένα φυσικό πνεύμονα για την περιοχή, όπως επίσης κι ο λόφος του Λυκαβηττού που εκτός των άλλων παραμένει ένα από τα πιο σημαντικά τουριστικά αξιοθέατα της πόλης.



Εικόνα 19: Οπτική της πόλης από τον λόφο του Στρέφη – στο βάθος ο λόφος του Λυκαβηττού

Στην αθηναϊκή συνοικία διαμορφώνεται με το πέρασμα των χρόνων και συνεχίζει να υφίσταται μέχρι και σήμερα, ένας χαρακτήρας πολιτικής αμφισβήτησης που συνδυάζεται με χρήσεις αναψυχής και δραστηριότητές τοπικού εμπορίου. Ειδικότερα, ο πολιτικός και πολιτιστικός χαρακτήρας αποτελεί διαχρονικά κύριο στοιχείο της κοινωνικής ταυτότητας της περιοχής. Άλλωστε, η παρουσία του ιδρύματος του Πολυτεχνείου, με όλη την ιστορική σημασία που διέπεται, συνιστά τον φάρο εντός μιας εστίας όπου

καλλιεργούνται πλούσιες κοινωνικό – πολιτικές ζυμώσεις μεταξύ των ατόμων. Παρατηρείται έντονη ανάπτυξη επαναστατικών ιδεών και εγχειρημάτων, ενώ συχνά η περιοχή αποτελεί εφελτήριο συγκρούσεων με την καθεστηκία τάξη και τα όργανα της. Οι κάτοικοι και θαμώνες της περιοχής αφορούν κυρίως φοιτητές, ανθρώπους σχετιζόμενων με τον πολιτισμό αλλά και άτομα μειονοτήτων και του «υπογείου» (π.χ. lgbt, μετανάστες, τοξικοεξαρτημένοι).

Η εγγύτητα της περιοχής με το Πανεπιστήμιο Αθηνών και η παρουσία του Πολυτεχνείου, καθώς και η ύπαρξη πλήθους φοιτητών και διανοούμενων, δημιουργούν συνθήκες συγκέντρωσης ανάλογων χρήσεων, όπως είναι η βιβλιοαγορά και η ιδιωτική εκπαίδευση. Σε συνάρτηση με το παραπάνω, οι πολιτικές και κοινωνικές οργανώσεις εγκαθιστούν τα γραφεία τους στην περιοχή, την ίδια στιγμή που οι εστίες διασκέδασης και τα καταστήματα σχετιζόμενα με τη μουσική έχουν ήδη κάνει την εμφάνισή τους (Χρηστίδου Στ., 1990). Παράλληλα, αναπτύσσεται η αγορά των εκδόσεων και του βιβλίου με πολιτικό περιεχόμενο προσδίδοντας ένα ιδιαίτερο χαρακτήρα στην περιοχή.

Οι χρήσεις στα Εξάρχεια αρχίζουν να μεταβάλλονται σε μερικό βαθμό και σταδιακά μετά το χτύπημα της οικονομικής κρίσης του 2008. Μικρά μαγαζιά που σχετίζονται κυρίως με το εμπόριο τοπικής κλίμακας, αδυνατούν να αντεπεξέλθουν οικονομικά και σταδιακά κλείνουν, με αποτέλεσμα να επιβιώνουν μόνο τα καταστήματα με μεγάλη πελατεία και οι αλυσίδες καταστημάτων. Ενδεικτικό του γεγονότος, και σύμφωνα με καταγραφή που πραγματοποιήθηκε το 2012 (Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ), τα κλειστά καταστήματα ανέρχονται στο 43% του συνόλου. Βέβαια, αυτή η εικόνα κατάρρευσης δεν διαφέρει σημαντικά από την επικρατούσα κατάσταση σε άλλους εμπορικούς δρόμους και περιοχές του κέντρου της Αθήνας. Όπως παρατηρείται πάντως και σήμερα, τα καταστήματα υπερτοπικού και ειδικού εμπορίου (βιβλίο, εκδόσεις, μουσική, είδη σχεδίου), χαρακτηριστικό της περιοχής μπορεί να έχουν συρρικνωθεί αλλά η παρουσία τους εξακολουθεί να είναι σημαντική (Μπελαβίλας κ.α, 2015).

Την ίδια περίοδο στην διάρκεια της κρίσης, η κατάσταση αναφορικά με την εγκληματικότητα και την παρανομία στην περιοχή εμφανίζεται επιδεινούμενη. Οι μικροκλοπές και οι διαρρήξεις αυξάνονται, ενώ η διακίνηση ναρκωτικών λαμβάνει μεγαλύτερες διαστάσεις. Τα τελευταία χρόνια, η εικόνα των εγκαταλειμμένων Εξαρχείων θλίβει, κάτι που αποτυπώνεται και στους δημόσιους και ελεύθερους χώρους, οι οποίοι δείχνουν όλο και περισσότερο σε χειρότερη κατάσταση. Η συνεχιζόμενη υποβάθμιση που συντελείται, προέρχεται από την απουσία μέριμνας της πολιτείας τόσο για το ζήτημα των ναρκωτικών, όσο και για την ανεπαρκή συντήρηση δημόσιων χώρων, προκαλώντας αγανάκτηση στους κατοίκους και γεννώντας σοβαρές υποψίες για εσκεμμένη δράση κράτους και κεφαλαίου.

Στην προσπάθεια ανατροπής της υποβάθμισης και οικονομικής ύφεσης που διαπιστώνεται στην περιοχή, το βάρος αρχίζει να πέφτει στην διασκέδαση και την νυχτερινή ζωή ως πηγή εσόδων και λύση για μια συνολικότερη αναβάθμιση, σε συνδυασμό με την ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας. Όπως παρατηρείται άλλωστε, στα Εξάρχεια και γενικότερα στο κέντρο της Αθήνας οι χώροι που αδειάζουν,

καλύπτονται στη συνέχεια με νέες χρήσεις, συχνά σχετιζόμενες με την αναψυχή (Μαντουβάλου Μ., 2010:3). Έτσι λοιπόν, υψηλές συγκεντρώσεις αναψυχής παρατηρούνται σήμερα στις οδούς Θεμιστοκλέους, Εμ. Μπενάκη, Ανδρέα Μεταξά, Βαλτετσίου, Κωλέττη, Μεσσολογίου, Ζωοδόχου Πηγής και Τζαβέλλα και σημειακά στην Καλλιδρομίου.

Επίσης, επικρατεί μια συνεχής προώθηση της περιοχής ως προορισμό για τους επισκέπτες, με αποτέλεσμα τα Εξάρχεια να παρουσιάζονται ως το νέο «hot spot» των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων. Η γειτνίαση με το ιστορικό και εμπορικό κέντρο είναι ένας πολύ ελκυστικός παράγοντας που σίγουρα ευνοεί την ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας. Εκτός αυτού όμως, για τον σύγχρονο τουρίστα, ο οποίος αναζητά όλο και περισσότερο να βιώσει αυθεντικές και ιδιαίτερες ταξιδιωτικές εμπειρίες, η εναλλακτική διασκέδαση και η επαναστατικότητα της περιοχής αποτελούν ανεκτίμητα προϊόντα τουριστικής κατανάλωσης. Αυξάνονται οι επισκέπτες που επιθυμούν να δουν από κοντά τον τρόπο που εξηγούνται οι ντόπιοι, να βιώσουν από μια διεισδυτική θέση τις τοπικές διαδηλώσεις. Ελκύονται από την πολιτική δραστηριότητα και την αυτονομία της περιοχής, ενώ σε συνδυασμό με τις αφίσες και τα γκράφιτι που βρίσκονται παντού στην γειτονιά, δημιουργείται ένα σκηνικό που δύσκολα συναντά κανείς σε άλλα σημεία της Ευρώπης.

Η περιοχή πλέον έχει αποκτήσει παγκόσμια φήμη για το άναρχο και δημιουργικό πνεύμα της και προωθείται από τα διάφορα μέσα ως ιδανικός προορισμός για «αναρχοτουρισμό». Είναι χαρακτηριστικό δημοσίευμα της βρετανικής εφημερίδας Independent, η οποία αποκαλεί την περιοχή «το σπίτι των αναρχικών», κάνει αναφορά στα ιστορικά γεγονότα του Πολυτεχνείου και του 2008, και την συστήνει ως ένα από τα must «πολιτιστικά αξιοθέατα» της ελληνικής πρωτεύουσας. Επίσης, αξίζει να αναφερθεί ότι τα Εξάρχεια βρέθηκαν στην ένατη θέση μιας λίστας που έφτιαξαν η ταξιδιωτική ιστοσελίδα Travel Supermarket σε συνεργασία με τους μπλόγκερ Adam Goffman και Emily Ray και αφορούσε τις 23 γειτονιές της Ευρώπης που θα αποτελούσαν τα νέα hotspots για το 2017. Κριτήρια για την διαμόρφωση της κατάταξης αποτέλεσαν ο πολιτισμός, η δημιουργικότητα και η αξία της περιοχής, ενώ επίσης λήφθηκαν υπόψη το κατά πόσο οι γειτονιές δημιουργούν τάσεις και έχουν έντονο παλμό.



Εικόνα 20: Βαθμολογία των Εξαρχείων ως τουριστικού προορισμού

Παράλληλα, η δημοφιλία και οι προοπτικές της περιοχής δημιουργούν μια έντονη δραστηριότητα κεφαλαίου που εκφράζεται στην αγορά ακινήτων, καθώς πληθαίνουν οι περιπτώσεις αποκαταστάσεων μονοκατοικιών και νεοκλασικών για χρήση κατοικίας από μεσαία και ανώτερα στρώματα, όπως επίσης και για τουριστικούς σκοπούς μέσω της πλατφόρμας Airbnb. Η αγορά των ακινήτων στα Εξάρχεια εμφανίζεται ιδιαίτερα αναζοπωμένη, καθώς η υποβάθμιση μπορεί να είχε ρίξει τις τιμές των ακινήτων αλλά τα σαφέστατα πλεονεκτήματα της περιοχής και η προοπτική της Airbnb δημιουργούν μεγάλες προσδοκίες για κερδοφορία. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί ένας Κινέζος επιχειρηματίας, ο οποίος σύμφωνα με διάφορες ιστοσελίδες ενημέρωσης, αγόρασε εκατό διαμερίσματα στην περιοχή των Εξαρχείων στις αρχές του 2017, με σκοπό την εμπορική εκμετάλλευσή τους μέσω της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης.

Την ίδια στιγμή όμως, και καθώς η ζήτηση της περιοχής στην πλατφόρμα μεγεθύνεται, αυξάνονται συνεχώς τα παράπονα από κατοίκους της πόλης, οι οποίοι κάνουν λόγο για αύξηση των ενοικίων στην περιοχή και αδυναμία εύρεσης σπιτιού σε προσιτά οικονομικά επίπεδα. Καθώς, όλο και περισσότερα ακίνητα στην περιοχή μετατρέπονται σε βραχυχρόνια, το οικιστικό πακέτο μειώνεται, με αποτέλεσμα να αυξάνεται η τιμή των εναπομεινάντων σπιτιών, αφού η προσφορά είναι εμφανώς μικρότερη από την ζήτηση. Αναφέρεται χαρακτηριστικά σε άρθρο του vice το 2017 η περίπτωση μιας γυναίκας η οποία ψάχνοντας για σπίτι στην περιοχή διαπιστώνει ότι *«τα διαθέσιμα σπίτια είτε έχουν να ανακαινιστούν πάνω από μια δεκαετία και είναι αχούρια, είτε κοστίζουν πάνω από 350 ευρώ»*.

Είναι ξεκάθαρη, λοιπόν, η διάθεση εξευγενισμού τη περιοχής που εκφράζεται μέσω των χρήσεων γης αλλά και της κατοικίας, καθώς και ο σημαντικός ρόλος που διαδραματίζει ο τουρισμός και η Airbnb σε όλο αυτό. Μάλιστα, με την αναγγελία δημιουργίας σταθμού του μετρό στην ιστορική Πλατεία Εξαρχείων, φαίνεται να συμπληρώνεται ένα πλάνο εξευγενισμού που γίνεται σε συνεργασία κράτους και κεφαλαίου, και έχει σαν σκοπό την μετατροπή της γειτονιάς σε εστία νυχτερινής διασκέδασης και τουριστικής κατανάλωσης.

Τα Εξάρχεια είναι μια γειτονιά με ιδεολογία, ισχυρούς δεσμούς και πνεύμα, στοιχεία διαχρονικά, που την κάνουν να μην μοιάζει με καμία άλλη περιοχή της Αθήνας. Χαρακτηρίζεται από εναλλακτικό τρόπο σκέψης και οργάνωσης, αποτελώντας ταυτόχρονα άσυλο προστασίας για μειονοτικές ομάδες πληθυσμού και εστία δημιουργικότητας και πολιτισμού για φοιτητές και διανοούμενους. Παρ'όλα αυτά παρουσιάζει σημαντικά προβλήματα υποβάθμισης τα τελευταία χρόνια, όπου και ξεκινάει να μετασχηματίζεται σε μια προσπάθεια ανάκαμψης. Το αποτέλεσμα είναι η διαμορφώση ενός χαρακτήρα, όπου από την μιά διατηρούνται τα ιδιαίτερα τοπικά στοιχεία της περιοχής, αλλά από την άλλη μετατρέπονται σταδιακά σε προϊόντα τουριστικής κατανάλωσης. Καθώς οι βραχυπρόθεσμοι επισκέπτες αυξάνονται συνεχώς, όλο και περισσότεροι κάτοικοι αδυνατούν να μείνουν στην περιοχή, κι ο κίνδυνος παράδοσης της περιοχής στους τουρίστες φαντάζει πλέον ορατός.

5.3.3 Προσφορά – Ζήτηση Airbnb στις περιοχές μελέτης

Έχει τονιστεί στις προηγούμενες ενότητες η δημοφιλία που εμφανίζουν οι περιοχές του Εμπορικού Τριγώνου, του Κουκακίου και των Εξαρχείων στην πλατφόρμα της Airbnb στην Αθήνα. Μάλιστα, τα ιδιαίτερα τοπικά χαρακτηριστικά των δύο οικιστικών περιοχών, τις τοποθετεί σε μια λίστα με τους πιο ελκυστικούς και ενδιαφέροντες προορισμούς σε παγκόσμια κλίμακα.

Στο σημείο αυτό λοιπόν, είναι χρήσιμη μια αναλυτική περιγραφή της δραστηριότητας Airbnb στις συγκεκριμένες περιοχές, με αριθμητικά δεδομένα, ώστε να γίνει διαλεύκανση του διαμορφωμένου τοπίου τα τελευταία δύο χρόνια, καθώς και μια εκτίμηση των τάσεων που αναπτύσσονται. Ακολουθεί, λοιπόν, ο παρακάτω πίνακας όπου αποτυπώνεται η εξέλιξη της προσφοράς των καταλυμάτων. Τα δεδομένα προέρχονται από την ιστοσελίδα insideairbnb και αφορούν τον Μάιο του 2017 και 2018 αντίστοιχα.

Περιοχές	ΑΘΗΝΑ		ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΤΡΙΓΩΝΟ		ΚΟΥΚΑΚΙ		ΕΞΑΡΧΕΙΑ	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Μάιος								
Καταλύματα Airbnb - Προσφορά	5129	7828	681	1048	343	653	499	681
Ποσοστιαία μεταβολή προσφοράς		52.6%		53.9%		90.4%		36.5%

Ολόκληρα διαμερίσματα - Προσφορά	4268	6824	569	878	299	587	387	560
ποσοστό ολόκληρα/συνολικά	83.2%	87.2%	83.6%	83.8%	87.2%	89.9%	77.6%	82.2%

Πίνακας 4: Προσφορά καταλυμάτων Airbnb στις περιοχές μελέτης

Από τα στοιχεία του πίνακα προκύπτουν ενδιαφέροντα στοιχεία σχετικά με την προσφορά των καταλυμάτων στις εκάστοτε περιοχές, καθώς και την δυναμική που υποδηλώνεται από τα ποσοστά μεταβολής της. Στην συνολική Αθήνα, ο αριθμός των καταχωρήσεων παρουσιάζει σημαντική αύξηση μέσα σε ένα χρόνο (2017 – 2018), η οποία εκφράζεται σε ποσοστό της τάξης του 52,6%.

Το φαινόμενο αναπτύσσεται με πανομοιότυπο ρυθμό στο Εμπορικό Τρίγωνο, την περιοχή που διαθέτει τις περισσότερες καταχωρήσεις μεταξύ των υπολοίπων, και η οποία συνιστά το κέντρο ανάπτυξης όχι μόνο της Airbnb δραστηριότητας αλλά και οποιασδήποτε δραστηριότητας σχετικής με τον τουρισμό. Καθώς λοιπόν, τα διαθέσιμα καταλύματα στο ιστορικό κέντρο αυξάνονται από 681 το 2017 σε 1048 τον Μάιο του 2018, αυτό συνιστά μια μεταβολή της τάξης του 54% σχεδόν.

Σχετικά τώρα με το Κουκάκι και τα Εξάρχεια, πρόκειται για δύο περιοχές που έχουν επηρεαστεί σε μεγάλο βαθμό από την ένταση του φαινομένου Airbnb, με τα σημάδια της «τουριστικοποίησης» να είναι όλο και πιο φανερά. Μάλιστα, τα Εξάρχεια είναι η γειτονιά με την δεύτερη μεγαλύτερη προσφορά καταλυμάτων Airbnb στην Αθήνα μετά το Εμπορικό Τρίγωνο. Παρ' όλα αυτά, όπως διαπιστώνεται και από τον πίνακα, στην συγκεκριμένη περιοχή η αύξηση της προσφοράς πραγματοποιείται σε πιο ήπιους ρυθμούς σε σχέση με τις περισσότερες περιοχές της Αθήνας. Πιο συγκεκριμένα, το 2018 τα καταλύματα στα Εξάρχεια ανέρχονται σε 681, ενώ η αύξηση που παρουσιάστηκε από την προηγούμενη χρονιά, μεταφράζεται σε ποσοστό του 36,5%.

Όσον αφορά το Κουκάκι από την άλλη, έχει ήδη γίνει αναφορά σχετικά με το ότι αποτελεί μια από τις κορυφαίες γειτονιές - προορισμούς για τους ταξιδιώτες της Airbnb παγκοσμίως λόγω των χαρακτηριστικών του. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την ραγδαία μετατροπή κατοικιών σε καταλύματα βραχυπρόθεσμης μίσθωσης, κάτι που αποτυπώνεται και από τον αριθμό των καταχωρήσεων στην περιοχή, οι οποίες τον τελευταίο χρόνο σχεδόν διπλασιάζονται. Με ποσοστό αύξησης 90,4%, το Κουκάκι αποτελεί μακράν την περιοχή της Αθήνας, όπου σημειώνεται η πιο εντατικοποιημένη αύξηση καταλυμάτων, ενώ η δυναμική του ξαφνιάζει ακόμα περισσότερο αν ληφθεί υπόψη η μικρή του έκταση και η αύξηση του 105% περίπου που εμφάνισε τον Μάιο του 2017 σε σχέση με το 2016.

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, το μεγαλύτερο μέρος των καταχωρήσεων στην πόλη αφορά ολόκληρα διαμερίσματα. Το γεγονός αυτό δημιουργεί μεγαλύτερο προβληματισμό αν λάβει κανείς υπόψη τα όλο και πιο έντονα παράπονα που αναδύονται σχετικά με την αδυναμία των κατοίκων της πόλης να βρουν σπίτι. Μάλιστα, όπως φαίνεται και από τον πίνακα, η κατάσταση αντί να εξομαλύνεται οξύνεται, καθώς το ποσοστό των ολόκληρων κατοικιών αυξάνεται συνολικά στην Αθήνα αλλά και στις επιμέρους περιοχές μελέτης. Το υψηλότερο ποσοστό παρουσιάζει το Κουκάκι, όπου το 2018, 9 στα 10 καταλύματα Airbnb είναι ολόκληρο διαμέρισμα, ενώ ιδιαίτερη αύξηση στο ποσοστό σε σχέση με το 2017, παρουσιάζει η περιοχή των Εξαρχείων.

Η μελέτη της προσφοράς των καταλυμάτων συνιστά ένα δείγμα για την απόδειξη της έντασης της δυναμικής του φαινομένου της Airbnb στην Αθήνα και τις συγκεκριμένες περιοχές, το οποίο όμως δεν προσδίδει αποκρυσταλλωμένη εικόνα αν δεν ακολουθείται και από την παράμετρο της ζήτησης που παρατηρείται. Μπορεί να γίνεται διαθέσιμος προς ενοικίαση ένας αξιόλογος αριθμός καταλυμάτων, αλλά κεντρικό θέμα είναι πόσα από αυτά τελικά έχουν σημαντικές κρατήσεις. Ως καταλύματα με ζήτηση θεωρούνται αυτά που έχουν κατά μέσο όρο τον μήνα μια κριτική ή και παραπάνω, σύμφωνα με τα στοιχεία του insideairbnb. Στον παρακάτω πίνακα, λοιπόν, παρουσιάζονται στοιχεία σχετικά με την εξέλιξη της ζήτησης καταλυμάτων τα τελευταία δύο χρόνια.

Περιοχές	ΑΘΗΝΑ		ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΤΡΙΓΩΝΟ		ΚΟΥΚΑΚΙ		ΕΞΑΡΧΕΙΑ	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Μάιος	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Καταλύματα Airbnb - Προσφορά	5129	7828	681	1048	343	653	499	681
Ολόκληρα διαμερίσματα - Προσφορά	4268	6824	569	878	299	587	387	560
Καταλύματα Airbnb - Ζήτηση	2423	3850	426	572	209	398	206	318
Ποσοστό ζήτηση/προσφορά	47.2%	49.2%	62.6%	54.6%	60.9%	60.9%	41.3%	46.7%
Ποσοστιαία μεταβολή ζήτησης		58.9%		34.3%		90.4%		54.4%
Ολόκληρα διαμερίσματα - Ζήτηση	2092	3507	368	520	189	360	160	276
Ποσοστό ζήτηση/προσφορά	49%	51,4%	64,7%	59,2%	63,2%	61,3%	41,3%	49,3%
Ποσοστιαία μεταβολή ζήτησης		67.6%		41.3%		90.5%		72.5%

Πίνακας 5: Ζήτηση καταλυμάτων Airbnb στις περιοχές μελέτης

Στην Αθήνα, λοιπόν, το ποσοστό της ζήτησης ήταν 47,2% το 2017, ενώ το 2018 που η προσφορά καταλυμάτων αυξήθηκε σημαντικά, το αντίστοιχο ποσοστό φτάνει το 49,2%. Αυτό μεταφράζεται σε μια ποσοστιαία αύξηση της ζήτησης μέσα σε ένα μόλις χρόνο της τάξης σχεδόν του 59%, γεγονός που αποδεικνύει ότι δεν υπάρχουν τάσεις κορεσμού του φαινομένου αλλά το αντίθετο. Όσον αφορά ειδικά τον τύπο του ολόκληρου διαμερίσματος, η ζήτηση παρουσιάζει παρόμοια ενταση, όπου τα μισά περίπου διαθέσιμα σπίτια της Αθήνας έχουν τουλάχιστον μια κράτηση τον μήνα κατά το έτος 2017 – 2018, ενώ η ζήτηση αυτών αυξήθηκε ποσοστιαία κατά 67,6% σε σχέση με το προηγούμενο έτος.

Τώρα, σχετικά με το Εμπορικό Τρίγωνο είναι η μόνη περιοχή από τις τρεις, που διαφαίνεται ίσως μια μικρή τάση κορεσμού της δραστηριότητας Airbnb, καθώς το ποσοστό των συνολικών καταλυμάτων με ζήτηση εμφανίζεται μειωμένο το 2018, συγκεκριμένα είναι 54,6%. Αυτό επιβεβαιώνεται και από την μικρή ποσοστιαία αύξηση που σημειώνεται και είναι μόλις σε ένα 34,3%, το οποίο είναι μικρό σε σχέση με το τι συμβαίνει στις υπόλοιπες περιοχές. Αντίστοιχα, και η προσφορά των διατιθέμενων ολόκληρων σπιτιών καλύπτεται σε μικρότερο ελαφρώς ποσοστό από τους επισκέπτες τον τελευταίο χρόνο.

Αναφορικά με τα Εξάρχεια, πρόκειται για την γειτονιά που στο σύνολο των προσφερόμενων καταλυμάτων της παρουσιάζει πιο μικρή ζήτηση από τις άλλες δύο περιοχές, μικρότερη και από την αντίστοιχη που αφορά την γενική εικόνα της Αθήνας. Πιο συγκεκριμένα, από τα 681 διαθέσιμα καταλύματα το 2018, τα 318 είναι κλεισμένα τουλάχιστον μια φορά τον μήνα, δηλαδή το 46,7% αυτών, ένα ποσοστό που είναι αυξημένο σε σχέση με το 2017. Μπορεί σύμφωνα με το αυστηρό ποσοστό ζήτηση/προσφορά, η ζήτηση να παρουσιάζεται σχετικά ήπια, αλλά με όρους ποσοστιαίας μεταβολής, η περιοχή εμφανίζει αξιόλογη αύξηση ζήτησης που μεταφράζεται σε ποσοστό της τάξης του 54,4%. Η κατάσταση σχετικά με τα ολόκληρα σπίτια της περιοχής, δεν διαφέρει σημαντικά εμφανίζοντας την ίδια περίπου ένταση. Όπως φαίνεται από τα δεδομένα του πίνακα, το 2018 καλύπτεται το μισό μέγεθος της προσφοράς των σπιτιών από τους επισκέπτες, ενώ τον προηγούμενο χρόνο το ποσοστό ήταν ελαφρώς μικρότερο. Παρ'όλα αυτά, με όρους ποσοστιαίας μεταβολής, το ποσοστό των ολόκληρων σπιτιών που εμφανίζουν ζήτηση στην περιοχή, έχει αυξηθεί μέσα σε ένα έτος κατά 72,5%.

Τέλος, αποδεικνύεται ότι η εντυπωσιακή αύξηση της προσφοράς καταλυμάτων που παρατηρείται στο Κουκάκι από το 2017 στο 2018, όπως αναφέρεται στον παραπάνω πίνακα, ικανοποιείται σε μεγάλο βαθμό από την ζήτηση που τελικά παρουσιάζεται στην περιοχή, καθώς αυτά αυξάνονται αντίστοιχα. Πιο συγκεκριμένα, τα συνολικά καταλύματα της περιοχής καλύπτονται από την ζήτηση στο υψηλό ποσοστό της τάξης του 61% σχεδόν και τα δύο έτη, ενώ εξίσου 6 στα 10 περίπου σπίτια έχουν ζήτηση από τους επισκέπτες τις ίδιες περιόδους. Η ποσοστιαία αύξηση του αριθμού των καταλυμάτων και σπιτιών με ζήτηση κατά το τελευταίο έτος φτάνει το εντυπωσιακό 90,5%.

Όπως ξεκάθαρα συμπεραίνεται, το Κουκάκι μπορεί να χαρακτηριστεί ως η πιο επιτυχημένη περιοχή στην πλατφόρμα της Airbnb στην Αθήνα, χωρίς μάλιστα να εμφανίζει καμία τάση κορεσμού της σχετικής τουριστικής δραστηριότητας. Η προσφορά καταλυμάτων στην περιοχή αυξάνεται με ραγδαίους ρυθμούς, ενώ το ίδιο συμβαίνει με την ζήτηση των επισκεπτών. Μπορεί να ειπωθεί ότι το Κουκάκι βρίσκεται στα όρια του υπερτουρισμού, λαμβάνοντας υπόψη την εξαιρετικά υψηλή ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας σε συνδυασμό με την μικρή έκταση της περιοχής. Στα Εξάρχεια ο ρυθμός αύξησης της προσφοράς, όπως και της ζήτησης αντίστοιχα, μπορεί να εμφανίζεται πιο ήπιος σε σχέση με το Κουκάκι, αλλά παρ'όλα αυτά κι εδώ οι τάσεις δείχνουν ανοδικές και σε καμία περίπτωση δεν αναδύεται υποψία κορεσμού. Στο ιστορικό κέντρο φαίνεται ελαφρώς πεσμένη η ανταπόκριση των επισκεπτών στην νέα μεγάλη αύξηση της προσφοράς που πραγματοποιείται τον τελευταίο χρόνο. Βέβαια, στην συγκεκριμένη περιοχή τα καταλύματα Airbnb είναι ήδη πάρα πολλά, ενώ την ίδια στιγμή υπάρχει και πληθώρα τουριστικών εγκαταστάσεων διαφορετικού τύπου, όπως ξενοδοχεία, hostels κ.λ.π.

6.3 Εμπορική δραστηριότητα

Στην ρητορική της Airbnb γίνεται λόγος για τα σημαντικά οφέλη που κερδίζουν οι τοπικές κοινωνίες και κατ'επέκταση οι πόλεις από την λειτουργία των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων. Η ενίσχυση της τοπικής οικονομίας μέσω των χρημάτων που δαπανούν οι τουρίστες κατά την διαμονή τους σε διάφορες γειτονιές, καθώς και η ίδρυση νέων θέσεων εργασίας σχετιζόμενων με τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, είναι μερικές από τις θετικές συνέπειες σύμφωνα με στελέχη και υπέρμαχους της εταιρείας. Εκτός αυτών, δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στο γεγονός ότι οι διάφοροι ιδιοκτήτες έχουν πλέον την ευκαιρία να αντλήσουν ένα επιπλέον εισόδημα από την βραχυπρόθεσμη μίσθωση του ακινήτου τους, ενώ μάλιστα για πολλούς το εισόδημα αυτό μπορεί να είναι και το μοναδικό.

Γενικότερα, μέσω της υπηρεσίας Airbnb οι ιδιοκτήτες μπορούν σε συγκεκριμένες περιόδους που λείπουν από την οικία τους π.χ σε περιόδους διακοπών, να εκμεταλλεύονται το γεγονός και να βγάζουν χρήματα ενώ απουσιάζουν, μισθώνοντας τον χώρο τους σε ενδιαφερόμενους επισκέπτες. Εναλλακτικά, η εταιρεία προσφέρει την δυνατότητα μίσθωσης ενός μόνο μέρους του σπιτιού, ενώ ο οικοδεσπότης είναι κανονικά παρόντας, κάτι που επίσης δεν είναι εφικτό με τους παραδοσιακούς τρόπους μίσθωσης. Τα παραπάνω μπορούν να χαρακτηριστούν ως θετικά νέα δεδομένα που έχει επιφέρει η πρωτοπόρα εταιρεία βραχυπρόθεσμων μισθώσεων και το σίγουρο είναι ότι με τον τρόπο αυτό στηρίζει οικονομικά αρκετές περιπτώσεις ιδιοκτητών, ενθαρρύνοντας την ανάπτυξη μεμονωμένης επιχειρηματικότητας.

Στην περίπτωση της Αθήνας βέβαια αμφισβητείται ήδη σε σημαντικό βαθμό το μοντέλο μίσθωσης που προωθεί η Airbnb. Όπως αποδεικνύεται σε προηγούμενη ενότητα, τα καταλύματα που νοικιάζονται βραχυπρόθεσμα στην πόλη αφορούν στην πλειοψηφία τους ολόκληρα σπίτια που διατίθενται στους επισκέπτες για το μεγαλύτερο μέρος του χρόνου κι όχι περιστασιακά.

Εκτός αυτού όμως, σε διάφορες πόλεις κι όχι μόνο στην Αθήνα, εκφράζονται περαιτέρω προβληματισμοί για τον τρόπο λειτουργίας και ανάπτυξης της εταιρείας. Συγκεκριμένα οι ανησυχίες αυτές σχετίζονται με την ταυτότητα των παρόχων, καθώς διαπιστώνεται πως ένας σημαντικός αριθμός αυτών δεν αφορά ατομικούς επιχειρηματίες αλλά πιθανότατα επιχειρήσεις ακινήτων. Μάλιστα, η ανάπτυξη επιχειρηματικής δραστηριότητας μεγάλης κλίμακας αποτελεί ένα σημαντικό επιχείρημα στον λόγο εκείνων που θεωρούν ότι οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις αποτελούν, στην πραγματικότητα, μια νέα επιχειρηματική ευκαιρία για επενδυτές και τουριστικές επιχειρήσεις στην προσπάθεια συσσώρευσης κεφαλαίου. Χαρακτηριστικά ο Cocola-Gant (2016) αναφέρει ότι, *οι προμηθευτές απέχοντας αρκετά από το πρότυπο μεμονωμένων οικογενειών που νοικιάζουν περιστασιακά το σπίτι που ζουν, τείνουν να είναι οι ίδιοι επενδυτές και ιδιοκτήτες που έχουν τροφοδοτήσει προηγούμενα στάδια της διαδικασίας εξευγενισμού.*

Στην προσπάθεια αυτή των επενδυτών, οι μακροπρόθεσμοι κάτοικοι αποτελούν εμπόδιο, καθώς η αγοραστική τους δύναμη παρουσιάζεται αδύναμη σε σχέση με την αντίστοιχη των τουριστών. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τον εκτοπισμό των ντόπιων κατοίκων στα πλαίσια μιας διαδικασίας γενικευμένου εξευγενισμού τουριστικού χαρακτήρα.

Στην περίπτωση της Αθήνας οι ανησυχίες για την δημιουργία επιχειρηματικής οργανωμένης δραστηριότητας μπορούν να είναι βάσιμες. Αυτό συμπεραίνεται ύστερα από την έρευνα που αποδεικνύει ότι μια μικρή πλειοψηφία μεταξύ των καταχωρητών έχει στην κατοχή του πολλάκις ακίνητα. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με δεδομένα του insideairbnb κι έπειτα από την επεξεργασία τους στο λογισμικό Arcgis παρουσιάζεται ο παρακάτω πίνακας.

Καταχωρήσεις	2017				2018			
	Καταχωρητές		Καταλύματα		Καταχωρητές		Καταλύματα	
1 ως 2	3265	92.4%	3655	71.3%	4607	91.5%	5138	65.6%
3 ως 9	240	6.8%	968	18.9%	376	7.5%	1603	20.5%
10 και πάνω	28	0.8%	504	9.8%	49	1.0%	1087	13.9%
Σύνολο	3533		5127		5032		7828	

Πίνακας 6: Κατανομή καταλυμάτων με βάση τους καταχωρητές

Όπως προκύπτει από τον πίνακα, το 2018 στην Αθήνα μια μεγάλη πλειοψηφία των παρόχων (91,6%) εκμεταλλεύεται ένα ή δύο καταλύματα, κάτι που συμβαδίζει με τις εξαγγελίες της Airbnb που κάνει λόγο για ανάπτυξη μεμονωμένης επιχειρηματικότητας. Ωστόσο, δημιουργεί προβληματισμό το γεγονός ότι το 1% των καταχωρητών αξιοποιεί πάνω από 10 βραχυπρόθεσμα καταλύματα, καθώς προφανώς καταδεικνύει την ύπαρξη εμπορικής εκμετάλλευσης. Επίσης, μπορεί να ειπωθεί ότι και το 7,5% του συνόλου που σύμφωνα με τα στοιχεία διαχειρίζεται 3 ως 9 καταλύματα, θεωρείται εξίσου ύποπτο σχετικά με την πιθανότητα παρουσίας εταιρειών ακινήτων μεταξύ των καταχωρητών. Συνολικά, δηλαδή το 8,5% των ιδιοκτητών κατέχει το 34,5% των καταλυμάτων, κάτι που σαφώς αποτελεί ένδειξη συγκέντρωσης κεφαλαίου.

Μάλιστα, καθώς παρατίθενται τα αντίστοιχα στοιχεία της προηγούμενης χρονιάς, αποδεικνύεται ότι με το πέρασμα του χρόνου τα ποσοστά των καταχωρητών που κατέχουν πολλαπλά ακίνητα και των αντίστοιχων καταλυμάτων παρουσιάζουν αύξηση. Το γεγονός αυτό υποδεικνύει ότι καθώς η Airbnb διευρύνεται στην πόλη, την ίδια στιγμή πραγματοποιείται και περαιτέρω ανάπτυξη της εμπορικής δραστηριότητας που σχετίζεται με τον συγκεκριμένο τομέα μισθώσεων. Οι οικονομικές προοπτικές κερδοφορίας που αναδύονται μέσω της Airbnb γίνονται άμεσα αντιληπτές από ισχυρούς κεφαλαιουχικούς οργανισμούς, με αποτέλεσμα την έντονη επενδυτική κινητικότητα στο real-estate κεφάλαιο.

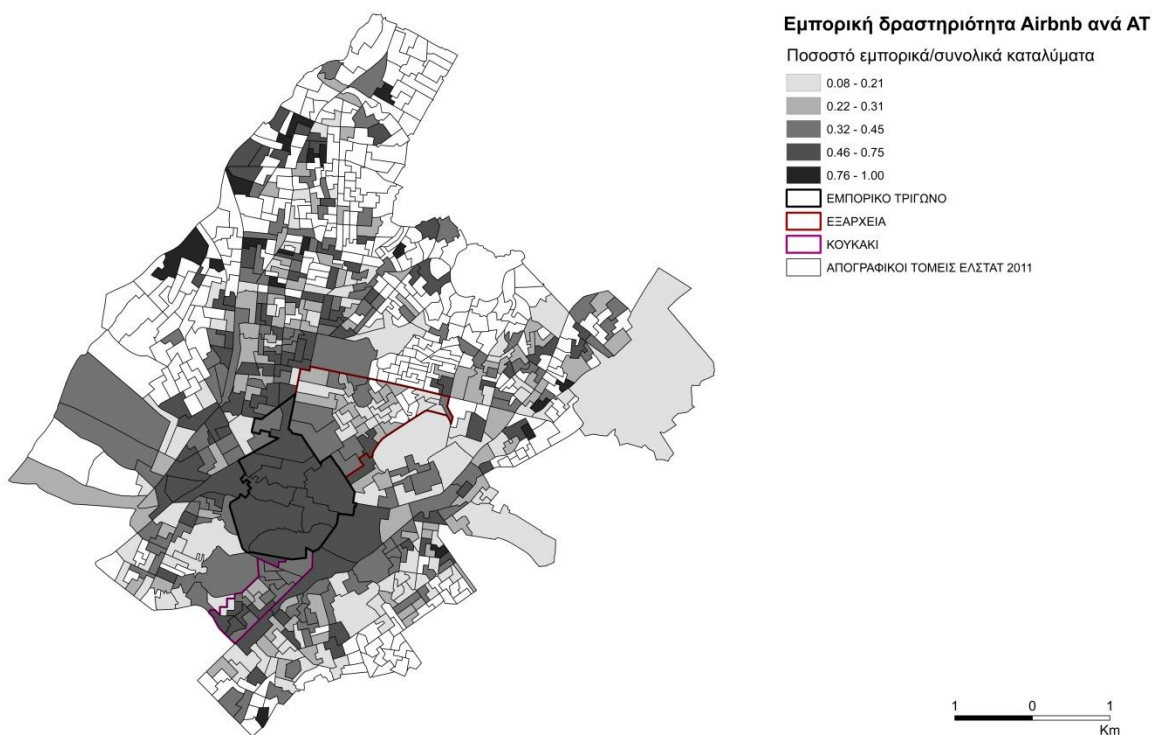
Στον παρακάτω πίνακα σύμφωνα με τα στοιχεία του inside airbnb απεικονίζονται οι κορυφαίοι ιδιοκτήτες της Airbnb για το 2018 με βάση τον αριθμό καταλυμάτων που έχουν καταχωρήσει στην πλατφόρμα. Στην λίστα κυριαρχεί η γνωστή εταιρεία διαχείρισης ακινήτων Eazybnb, η οποία αναλαμβάνει 77 καταλύματα, ενώ ακολουθούν παρόμοιες εταιρείες με σημαντικό πλήθος ακινήτων υπό την κατοχή τους.

Όνομα Ιδιοκτήτη	Καταλύματα
Eazybnb Team	77
George	70
Dimitris, Stelina, Konstantinos	60
Dean	56
Toni	47
Home	43
George	42
Alex & Maria	38
Nick	30
Tia&Mike & Vaki	30
Pavlos	28
Jj	27
Helena	23
Michalis	21
Dimi David	21
BreakBooking	21
Mary	21
Dimitris, Konstantinos, Vagia	20

Πίνακας 7: Κορυφαίοι ιδιοκτήτες στην πλατφόρμα Airbnb

6.3.1 Εμπορική δραστηριότητα στις περιοχές μελέτης

Στην προσπάθεια χωρικής απεικόνισης της κατάστασης σχετικά με την ανάπτυξη εμπορικής δραστηριότητας, παρατίθεται ο παρακάτω χάρτης, όπως εμφανίζεται το φαινόμενο στους απογραφικούς τομείς της Αθήνας. Στην συγκεκριμένη περίπτωση, ως εμπορικά καταλύματα θεωρούνται εκείνα όπου ο ιδιοκτήτης τους κατέχει τρία ή περισσότερα. Τα στοιχεία προέρχονται από την ιστοσελίδα *insideairbnb* και αφορούν τον Μαιο του 2018, ενώ η επεξεργασία αυτών για την παραγωγή του χάρτη πραγματοποιήθηκε στο λογισμικό Arcgis.



Εικόνα 21: Ποσοστό εμπορικών καταλυμάτων Airbnb στην Αθήνα

Όπως παρατηρείται, στις περιοχές που επικεντρώνεται η παρούσα εργασία η ένταση του φαινομένου διαφέρει. Πιο συγκεκριμένα, σε όλη την έκταση του Εμπορικού Τριγώνου, το ποσοστό των εμπορικών καταλυμάτων προς τα συνολικά κυμαίνεται μεταξύ 45%-75%, τιμές δηλαδή που είναι αρκετά υψηλές. Αναφορικά με το Κουκάκι, το φαινόμενο παρουσιάζει εξίσου ένταση αλλά όχι στον ίδιο βαθμό με το ιστορικό κέντρο, κάτι που είναι λογικό αν ληφθεί υπόψη ότι η περιοχή είναι οικιστική έχοντας μάλιστα διαχρονικά υψηλή ζήτηση για κατοικία. Δεν είχε εμφανίσει τα προηγούμενα χρόνια σημάδια εγκατάλειψης κατοικίας, όπως συνέβη με το Εμπορικό Τρίγωνο, ώστε να υπάρχει μεγάλο υπόβαθρο εκμετάλλευσης. Παρ' όλα αυτά, το επενδυτικό ενδιαφέρον αυξάνεται συνεχώς. Στην περιοχή των Εξαρχείων η κατάσταση της επιχειρηματικής δραστηριότητας φαίνεται αρκετά πιο ήπια στον χάρτη σε σχέση με τις άλλες δύο περιοχές. Συγκεκριμένα,

διαπιστώνεται ότι εμπορική καταλύματα έχουν συγκεντρωθεί στο νότιο κομμάτι της περιοχής που βρίσκεται κοντά στο μετρό και στο ιστορικό κέντρο, αλλά και στο δυτικό τμήμα που συνορεύει με τον λόφο του Λυκαβηττού.

Πολύ υψηλά ποσοστά εμπορικών καταλυμάτων εμφανίζονται σε μεμονωμένους απογραφικούς τομείς στην δυτική και βορειοδυτική Αθήνα, σε περιοχές όπως τα Σεπόλια, ο Άγιος Ελευθέριος, αλλά και σε μερικά σημεία της βορειοανατολικής Αθήνας. Το αποτέλεσμα αυτό, όμως, είναι περισσότερο παραπλανητικό καθώς στα συγκεκριμένα τμήματα της πόλης, το πιθανότερο είναι να υπάρχουν πολύ λίγα καταλύματα Airbnb και μεταξύ αυτών μερικά εμπορικά, κάτι που συνεπάγεται μεγάλο κλάσμα των εμπορικών.

Στον πίνακα που ακολουθεί, διενεργείται μια πιο διεξοδική εκτίμηση της κατάστασης, καθώς παρατίθενται συγκεκριμένα αριθμητικά στοιχεία σχετικά με την εμπορική δραστηριότητα στο σύνολο της Αθήνας αλλά και στις επιμέρους περιοχές μελέτης τα τελευταία δύο χρόνια. Αξίζει να αναφερθεί ότι ως εμπορικά καταλύματα λογίζονται εκείνα που διακατέχονται από τα εξής χαρακτηριστικά:

- Καταλύματα κάθε τύπου δωματίου που ο ιδιοκτήτης τους έχει στην κατοχή του τουλάχιστον άλλος δύο χώρους καταχωρημένους στην πλατφόρμα
- Ολόκληρα διαμερίσματα που ο ιδιοκτήτης τους διαθέτει στην πλατφόρμα τουλάχιστον άλλο ένα ολόκληρο διαμέρισμα, ενώ το χρονικό εύρος διαθεσιμότητας τους υπερβαίνει τις 60 μέρες τον χρόνο

Τα δεδομένα προέρχονται από την ιστοσελίδα insideairbnb, ενώ πραγματοποιήθηκε επεξεργασία αυτών στο λογισμικό Arcgis με εφαρμογή συγκεκριμένων εργαλείων εντολών για την εξαγωγή των αποτελεσμάτων.

Περιοχές	ΑΘΗΝΑ		ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΤΡΙΓΩΝΟ		ΚΟΥΚΑΚΙ		ΕΞΑΡΧΕΙΑ	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Καταλύματα Airbnb	5127	7828	681	1048	343	653	499	681

Αριθμός εμπορικών καταλυμάτων >=3	2248	3752	437	708	168	369	195	266
Ποσοστό	43.8%	47.9%	64.2%	67.6%	49.0%	56.5%	39.1%	39.1%
ποσοστιαία μεταβολή		66.9%		62.0%		119.6%		36.4%

Ολόκληρα διαμερίσματα (εμπορικά κ >60 μέρες διαθέσιμα)	1727	2927	338	519	132	301	136	185
Ποσοστό	33.7%	37.4%	49.6%	49.5%	38.5%	46.1%	27.3%	27.2%
ποσοστιαία μεταβολή		69.5%		53.6%		128.0%		36.0%

Πίνακας 8: Εξέλιξη εμπορικής δραστηριότητας στις περιοχές μελέτης

Όπως παρατηρείται λοιπόν, στο σύνολο της Αθήνας το 2018 το ποσοστό εμπορικών καταλυμάτων φτάνει το 48%, ενώ σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά έχει συντελεστεί αξιόλογη αύξηση της τάξης του 67%, ενώ παρόμοια δυναμική εμφανίζουν τα ποσοστά των ολόκληρων σπιτιών που αποτελούν και το μείζον θέμα καθώς δημιουργούν κατά βάση την πίεση στο οικιστικό απόθεμα. Φυσικά, οι τιμές αυτές δεν είναι καθόλου αμελητέες και υποδεικνύουν σαφώς μια έντονη ανάπτυξη εμπορικής δραστηριότητας μέσω της Airbnb στην πόλη, η οποία μάλιστα εμφανίζει αυξητικές τάσεις.

Τα μεγαλύτερα ποσοστά σχετικής δραστηριότητας παρατηρούνται στην περιοχή του Εμπορικού Τρίγωνου, όπου και το 2017 τα εμπορικά συνολικά καταλύματα καταλαμβάναν το 64,2% περίπου της συνολικής προσφοράς στην περιοχή, ενώ το παρόν έτος το αντίστοιχο ποσοστό είναι περίπου 68%. Πραγματοποιήθηκε μάλιστα γενναία αύξηση της τάξης του 62%. Τα ποσοστά των ολόκληρων διαμερισμάτων εμφανίζονται εξίσου υψηλά και η τάση τοξυ ανοδική.

Στο Κουκάκι, επίσης τα ποσοστά είναι ιδιαίτερα υψηλά, μικρότερα όμως από τα αντίστοιχα του ιστορικού κέντρου. Εδώ πάντως η αύξηση αυτών μέσα σε ένα χρόνο είναι εντυπωσιακή που συμβαδίζει άλλωστε με την γενικότερη ραγδαία αύξηση των καταλυμάτων στην περιοχή. Τα εμπορικά καταλύματα αυξήθηκαν σε ένα χρόνο κατά 120% περίπου και τα ολόκληρα σπίτια συγκεκριμένα κατά 128%.

Αντίθετα, στα Εξάρχεια η κατάσταση παρουσιάζεται την παρούσα στιγμή περισσότερο ήπια. Επαγγελματίες καταχωρητές κατέχουν περίπου 4 στα 10 εκ των συνολικών καταλυμάτων στην περιοχή, ενώ μόλις το 27% της συνολικής προσφοράς αφορά ολόκληρο διαμέρισμα εμπορικού χαρακτήρα, ποσοστά αμφότερα που έχουν μείνει σταθερά τα τελευταία δύο χρόνια. Επίσης, οι τάσεις αύξησης δεν φαίνεται να προκαλούν ιδιαίτερο προβληματισμό ως προς την επέλαση επενδυτών στην αθηναϊκή συνοικία.

Συμπερασματικά, το Εμπορικό Τρίγωνο, η περιοχή με το μεγαλύτερο πλήθος αξιοθέατων και τουριστικών δραστηριοτήτων, αποτελεί σίγουρα και το καλύτερο έδαφος για επενδύσεις κεφαλαίου σε ακίνητα για τουριστικούς σκοπούς. Καθώς επίσης, η περιοχή διαθέτει πολύ μικρή χρήση κατοικίας, εύκολα διαπιστώνεται ότι είναι λιγότερο πιθανό να υπάρχουν μεμονωμένοι ιδιοκτήτες - καταχωρητές στην πλατφόρμα. Επομένως, ο πολλαπλασιασμός βραχυπρόθεσμων καταλυμάτων στην περιοχή οφείλεται πιθανότατα σε μεγάλο βαθμό στο έντονο ενδιαφέρον που έχουν δείξει και συνεχίζουν να επιδεικνύουν διάφοροι επενδυτές για τα, εγκαταλειμμένα ή μη, ακίνητα της περιοχής, με σκοπό την μετατροπή τους σε Airbnb καταλύματα, ύστερα από την μερική ή ολική ανακαίνιση τους.

Στο Κουκάκι εξίσου, υπάρχει αξιοσημείωτη ανάπτυξη μεγάλης κλίμακας επιχειρηματικής δραστηριότητας, κάτι που είναι λογικό αν ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για μια γειτονιά που γειτνιάζει με το ιστορικό κέντρο, βρίσκεται κάτω ακριβώς από την Ακρόπολη, διαθέτει σημαντικά μουσεία διεθνούς εμβέλειας και την ίδια στιγμή το περιβάλλον της είναι αναβαθμισμένο από αισθητικής πλευράς. Έτσι λοιπόν, η καίρια θέση της περιοχής σε συνδυασμό με το πολιτιστικό της υπόβαθρο αποτελούν

ελκυστικούς παράγοντες, δημιουργώντας τις προϋποθέσεις για έντονη ενεργοποίηση επενδυτικού ενδιαφέροντος σχετικά με τα ακίνητα και την εκμετάλλευση αυτών για τουριστικούς σκοπούς. Χαρακτηριστικά η Δερδεμέζη (2017) αναφέρει, *οι επενδύσεις στο χώρο των ακινήτων της περιοχής, δεν στοχεύουν πια να καλύψουν την ανάγκη στέγασης των Αθηναίων αλλά προσβλέπουν στην χρησιμοποίηση των ακινήτων ως τουριστικών σπιτιών για τον επισκέπτη – τουρίστα, που ενδιαφέρεται να έρθει σε επαφή τόσο με τα ιστορικά στοιχεία του τόπου όσο και με την σύγχρονη πραγματικότητα.*

Από την άλλη, η περιοχή των Εξαρχείων αυτή την στιγμή είναι πιο υποβαθμισμένη, κάτι που απορρέει από την κακή εικόνα περιβάλλοντος και των κοινωνικών ομάδων που συνωστίζονται ως θαμνώνες ή κάτοικοι. Αυτοί οι παράγοντες, σε συνδυασμό με την κουλτούρα της γειτονιάς που αποκλείει την εμπορευματοποίηση, αποτελούν πιθανές αιτίες της μικρότερης υφιστάμενης εμπορικής δραστηριότητας Airbnb στην περιοχή, σε σύγκριση με τις άλλες δύο περιοχές παντά, όπου η σχετική δραστηριότητα είναι μεγαλύτερη από τους μέσους όρους της Αθήνας. Συμπεραίνεται πως η άυξηση των καταλυμάτων στην περιοχή τα τελευταία δύο χρόνια οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην ένταξη αρκετών μεμονωμένων χρηστών στην πλατφόρμα.

Αυτό δεν σημαίνει ότι δεν υπάρχει πρόβλημα και στα Εξάρχεια. Είναι χαρακτηριστικά τα διάφορα δημοσιεύματα το τελευταίο διάστημα που κάνουν λόγο για ισχυρές επενδύσεις στο χώρο των ακινήτων της περιοχής από την πλευρά κινέζων επιχειρηματιών. Παρά το υποβαθμισμένο περιβάλλον της περιοχής αγοράζονται ολόκληρα κτίρια σε χαμηλές τιμές τα οποία προορίζονται είτε για βραχυχρόνιες μισθώσεις είτε οι αγοραστές ελπίζουν σε υπεραξία αργότερα. Καθώς λοιπόν η περιοχή διαθέτει σημαντικά συγκριτικά πλεονεκτήματα, έχουν ήδη αρχίσει να γίνονται φανερές τάσεις εξευγενισμού της, κάτι που δύναται να προκαλέσει αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον για τα ακίνητα στο άμεσο μέλλον, όσο μάλιστα οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις αποδεικνύονται ιδιαίτερα κερδοφόρες.

6.4 Οικιστικό Απόθεμα

Η διάχυση των καταλυμάτων βραχυπρόθεσμης μίσθωσης σε διάφορες πόλεις του κόσμου συμβαίνει με ταχείς ρυθμούς, επηρεάζοντας μάλιστα περιοχές που μέχρι πρόσφατα δεν είχαν βιώσει τον κίνδυνο της "τουριστικοποίησης" (touristification). Οι ανάγκες του σύγχρονου τουρίστα αλλάζουν, οι πόλεις ακολουθούν διαδικασίες μετασχηματισμού προκειμένου να τις ικανοποιήσουν, καθώς μάλιστα η αγοράστική δύναμη των τουριστών θεωρείται ικανή να επιφέρει σε εκείνες οικονομική ευημερία. Το διαμορφωμένο σκηνικό απόλυτα φυσιολογικά προκαλεί αναστάτωση στην καθημερινότητα των μόνιμων κατοίκων. Η όλο και μεγαλύτερη αύξηση χρήσεων αναψυχής και τουριστικής κατανάλωσης, καθώς και η συμβίωση κατοίκων με εισερχόμενους επισκεπτες, όχι μόνο στην ίδια περιοχή αλλά και στη ίδια πολυκατοικία δημιουργεί αίσθηση αποκλεισμού στον ντόπιο πληθυσμό και μπορεί να χαρακτηριστεί ως έμμεσος εκτοπισμός.

Την στιγμή, όμως, που ολό και περισσότερες κατοικίες καταχωρούνται στην πλατφόρμα Airbnb προς ενοικίαση, το οικιστικό απόθεμα για την στέγαση μόνιμων κατοίκων μειώνεται αυτομάτως, οδηγώντας σε αυτό που ο Marcuse (1985) αποκαλεί άμεσο εκτοπισμό. Η συγκεκριμένη μορφή εκτοπισμού χαρακτηρίζεται μάλιστα ως η πιο φανερή, καθώς τα αποτελέσματα της γίνονται άμεσα και ξεκάθαρα αντιληπτά. Μεγαλύτερο πρόβλημα αντιμετωπίζουν φυσικά περιοχές διαχρονικά οικιστικές, οι οποίες δέχονται την απρόσμενη εισροή τουριστών λόγω της νέας δυνατότητας των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων. Όπως έχει αναφερθεί, οι περιοχές αυτές βρίσκονται συνήθως στο κέντρο των πόλεων, κοντά σε παραδοσιακές τουριστικές εστίες, έχουν αξιόλογο πολιτιστικό υπόβαθρο και κατέχουν ένα πολύ καλό δίκτυο δημόσιας συγκοινωνίας. Διάφοροι μελετητές λοιπόν, θεωρούν πως η ανάδυση της Airbnb απειλεί έντονα το δικαίωμα στην στέγαση των μόνιμων κατοίκων που μένουν σε γειτονιές με αυτά τα χαρακτηριστικά.

Οι ανησυχίες φυσικά εκφράζονται και στην περίπτωση της Αθήνας και αφορούν περισσότερο τις κεντρικές γειτονιές της πόλης, εκεί που όπως αποδεικνύεται, η προσφορά και ζήτηση στην πλατφόρμα Airbnb είναι ιδιαίτερα έντονη. Στην ατζέντα των συζητήσεων που πραγματοποιούνται μεταξύ των μελών στην πόλη αλλά και στην επικαιρότητα των μέσων ενημέρωσης, όλο και αυξάνεται ο προβληματισμός σχετικά με την δυσκολία εύρεσης σπιτιού, αποδεκνύοντας ότι αποτελεί ένα «hot» θέμα. Στην ενότητα αυτή πραγματοποιείται έρευνα σχετικά με την σχέση καταλυμάτων και κατοικιών στην πόλη, καθώς και μια πιο ενδελεχής εξέταση στις περιοχές επικέντρωσης σύμφωνα με τα κριτήρια που έχουν αναφερθεί, ώστε να βγουν συμπεράσματα σχετικά με την «επίθεση» της Airbnb στο οικιστικό απόθεμα.

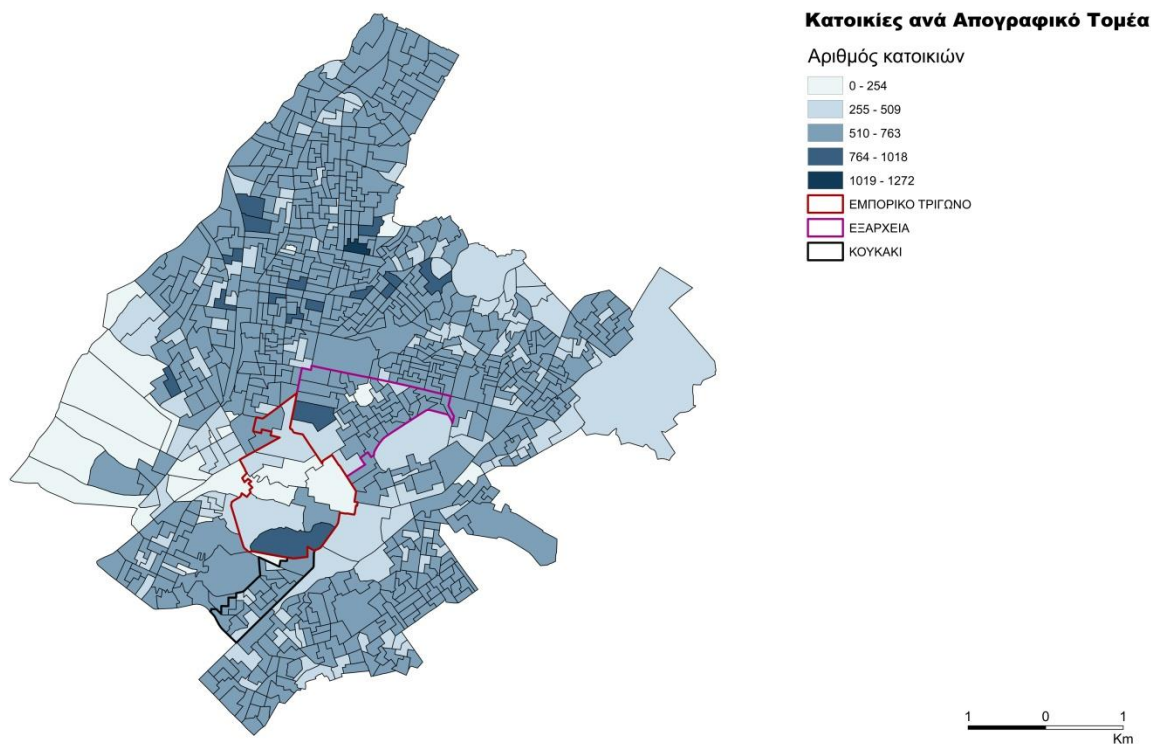
6.4.1 Κατοικίες στην Αθήνα και στις περιοχές μελέτης

Στην προσπάθεια ανάδειξης του συγκεκριμένου προβλήματος, κατέστη εφικτό να αποκτηθούν δεδομένα σχετικά με τον αριθμό των κατοικιών στην Αθήνα, έτσι ώστε να γίνει μια αξιολόγηση της σχέσης μεταξύ κατοικιών και καταλυμάτων Airbnb. Τα δεδομένα για τις κατοικίες προέρχονται από την ΕΛΣΤΑΤ και αφορούν την τελευταία απογραφή του 2011.

Αξίζει να σημειωθεί ότι, σύμφωνα με τα στοιχεία που συλλέχθηκαν, το 2011 οι κενές κατοικίες στην Αθήνα φτάνουν σε αριθμό περίπου τις 132500, αριθμός που κρίνεται ιδιαίτερα υψηλός. Το φαινόμενο αυτό πιθανότατα, αποτελεί συνέπεια της συνεχόμενης υποβάθμισης του κέντρου σε συνδυασμό με την οικονομική κρίση που ξέσπασε στην χώρα το 2008. Όπως αναφέρουν οι Μαλούτας και Σπυρέλλης (2016), *οι κενές κατοικίες του δήμου Αθηναίων έχουν επηρεαστεί δυσανάλογα από την κρίση λόγω του κοινωνικά πιο εύρωστου πληθυσμού τους, αλλά και της πάγιας τάσης να εγκαταλείπονται από τα μεσαία και τα υψηλά στρώματα*. Από την άλλη, μπορεί να υποτεθεί ότι, το υποβαθμισμένο κέντρο και οι πολλές κενές κατοικίες, αποτελούν παράγοντα που επηρεάζει την δυναμική της διάχυσης του φαινομένου Airbnb στην πόλη της Αθήνας και σχετίζεται άμεσα με την ανάπτυξη της αγοράς του real estate τα τελευταία χρόνια.

Επίσης, στην Αθήνα παρατηρείται το μοντέλο στέγασης που επικρατεί συνήθως στις χώρες του ευρωπαϊκού νότου, τα χαρακτηριστικά του οποίου συνοψίζονται σε υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης και μεγάλο μέγεθος δεύτερης κατοικίας. Στο σύνολο της Αττικής το ποσοστό ιδιόκτητης κατοικίας, σύμφωνα με την απογραφή του 2011, έφτανε στο 68,4%, ένα ποσοστό ελαφρά υψηλότερο από αυτό του Δήμου Αθηναίων και ταυτόχρονα ένα από τα πιο υψηλά στην Δυτική Ευρώπη (Εμμανουήλ, 2015). Αυτό πιθανότατα προσφέρει μια ακόμα εξήγηση αναφορικά με την ευρεία ανάπτυξη των καταλυμάτων Airbnb στην Αθήνα, καθώς επίσης, απαντά στην παρουσία συγκεκριμένου τύπου δωματίου που βρίσκεται σε πλειοψηφία. Πιο συγκεκριμένα, όπως αναφέρεται και σε προηγούμενη ενότητα, το μεγαλύτερο ποσοστό των διαθέσιμων βραχυπρόθεσμων καταλυμάτων στην πόλη αφορά ολόκληρα διαμερίσματα, ένα ποσοστό μάλιστα που είναι από τα πιο υψηλά, αν όχι το υψηλότερο, μεταξύ των ευρωπαϊκών πόλεων. Το γεγονός αυτό καταδεικνύει σαφώς ότι πολλοί ιδιοκτήτες στην Αθήνα έχουν δεύτερη κατοικία την οποία μισθώνουν βραχυπρόθεσμα, καθώς την ίδια στιγμή το χρονικό διάστημα διαθεσιμότητας τους είναι εξαιρετικά ευρύ.

Σε πρώτο στάδιο λοιπόν, παρατίθεται ο παρακάτω χάρτης, ο οποίος απεικονίζει την κατανομή των κατοικιών στους απογραφικούς τομείς της Αθήνας. Μετά από την επεξεργασία των δεδομένων απογραφής και την ενσωμάτωσή τους σε βάσεις χωρικών δεδομένων, έγινε χρήση του λογισμικού Arcgis για την παραγωγή του χάρτη.



Εικόνα 22: Κατοικίες στο κέντρο της Αθήνας

Όπως αποδεικνύεται λοιπόν, στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας η παρουσία της κατοικίας είναι ισχυρή. Αυτό σχετίζεται άμεσα με τις παρεμβάσεις που έλαβαν χώρα στην περιοχή τις προηγούμενες δεκαετίες και είχαν σκοπό την μετατροπή της περιοχής σε ένα αποκλειστικό κέντρο πολιτισμού και αναψυχής, περιβάλλον το οποίο είναι ικανό να προσελκύει μόνο επισκέπτες ή αλλιώς "θεατές". Ειδικότερα, στις περιοχές του Μοναστηρακίου, του Ψυρρή και κάτω από το Σύνταγμα, ο αριθμός κατοικιών είναι πραγματικά ελάχιστος. Πρόκειται, άλλωστε για σημεία της πόλης που είναι γνωστό εδώ και χρόνια ότι λειτουργούν κυρίως σαν "διασκεδαστήρια", όχι μόνο για τουρίστες αλλά και για τους κατοίκους της πόλης

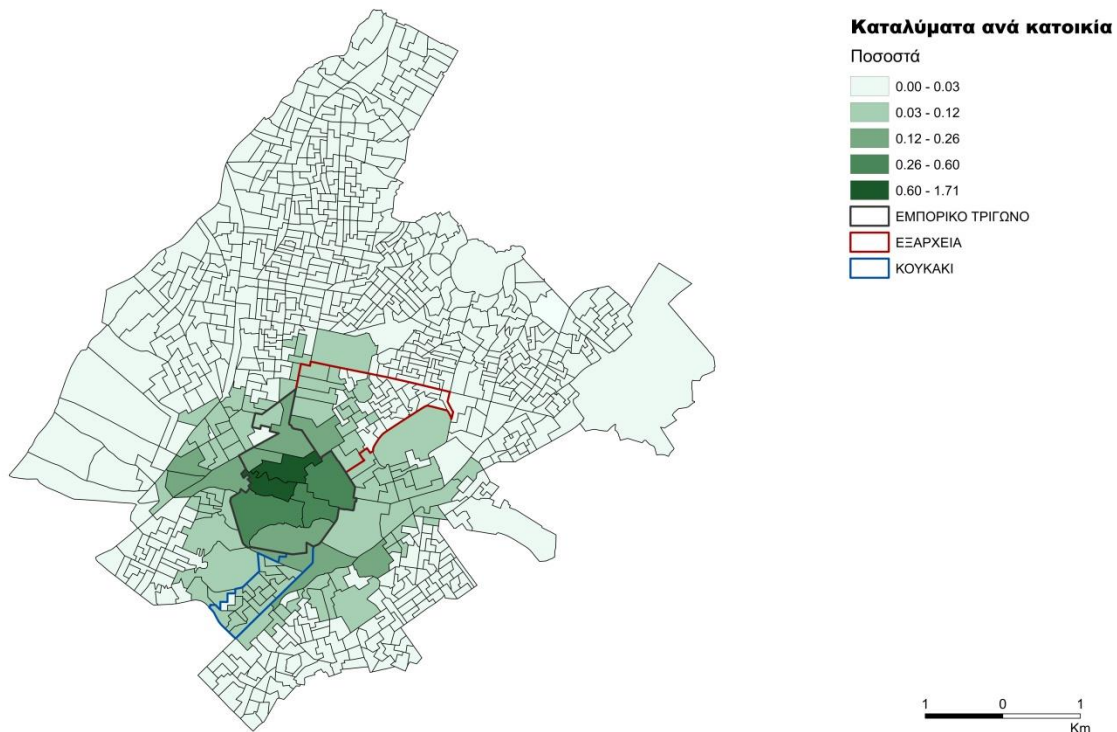
Από την άλλη πλευρά, οι περιοχές του Κουκακίου και των Εξαρχείων που βρίσκονται δίπλα στο Εμπορικό Τρίγωνο, διακρίνονται από ισχυρή παρουσία κατοικίας. Μόνο στην περίπτωση των Εξαρχείων και συγκεκριμένα στο κομμάτι πάνω από την Ακαδημίας επικρατεί μια σχετικά μικρή χρήση κατοικίας. Το γεγονός ότι έχουν υψηλή χρήση κατοικίας καταδεικνύει άμεσα άλλο ένα από τα κριτήρια βάσει των οποίων επιλέχθηκε να γίνει επικέντρωση στις συγκεκριμένες περιοχές. Τα κριτήρια αυτά αφορούν ουσιαστικά την υψηλή προσφορά και ζήτηση σε καταλύματα Airbnb που παρουσιάζουν οι συγκεκριμένες περιοχές, κι οποία αναλύεται εκτενώς σε προηγούμενη ενότητα, σε συνδυασμό με τον οικιστικό χαρακτήρα τους και την εγγύτητα τους με το ιστορικό κέντρο, τον παραδοσιακό τουριστικό θύλακα. Άλλωστε, η έντονη τουριστική κινητικότητα που διαδραματίζεται στο Κουκάκι και τα Εξάρχεια τα τελευταία χρόνια,

οφείλεται σε μεγάλο βαθμό, εκτός των άλλων, στην γεωγραφική τους θέση, καθώς παρέχουν άμεση πρόσβαση στις σημαντικές τουριστικές παροχές και δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα στο ιστορικό κέντρο.

Εξάλλου, μεταξύ των στόχων της παρούσας εργασίας είναι η εξέταση του τρόπου με τον οποίο η δράση της Airbnb επεκτείνει την τουριστική φούσκα των πόλεων σε κατοικίσιμες περιοχές. Καθώς συμβαίνει αυτό, και συγκεκριμένες περιοχές αρχίζουν να δέχονται μεγάλες τουριστικές εισροές, ενώ μέχρι πρότινος δεν ήταν συνηθισμένες σε υψηλή τουριστική επισκεψιμότητα, καθίσταται λογική συνέπεια η διατάραξη της καθημερινής ζωής των κατοίκων τους.

6.4.2. Πυκνότητα Airbnb καταλυμάτων

Ο παρακάτω χάρτης απεικονίζει την πυκνότητα των Airbnb καταλυμάτων σε σχέση με τις κατοικίες στην Αθήνα. Οι κατοικίες αφορούν τον συνολικό αριθμό αυτών το 2011, συμπεριλαμβάνεται δηλαδή και το πλήθος των μη κατοικούμενων, σύμφωνα με τα απογραφικά στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ. Τα στοιχεία των καταλυμάτων προέρχονται από την ιστοσελίδα insideairbnb και αφορούν την καταγραφή του 2018. Θεωρείται δόκιμος ο συνδυασμός των δύο στοιχείων παρά το ότι δεν πρόκειται για απογραφές του ίδιου έτους, καθώς γίνεται η παραδοχή ότι ο αριθμός των κατοικιών δεν είναι πιθανό να έχει αυξηθεί από νέες το συγκεκριμένο χρονικό διάστημα. Μάλιστα, καθώς έχουν ληφθεί υπόψη οι συνολικές και όχι μόνο οι κατοικούμενες, περισσότερο πιθανή θεωρείται μια υποεκτίμηση της έντασης του φαινομένου, όπως αυτή παρουσιάζεται στον χάρτη, παρά μια υπερκτίμηση.



Εικόνα 23: Πυκνότητα καταλυμάτων Airbnb με βάση τις κατοικίες στην Αθήνα

Το συμπέρασμα που εξάγεται αποδεικνύει ακριβώς αυτή την επέκταση της τουριστικής δραστηριότητας εκτός των ορίων του διαχρονικού θύλακα της πόλης. Όπως παρατηρείται το φαινόμενο συμβαίνει με έναν γεωγραφικά άνισο τρόπο, καθώς κάποιες περιοχές της Αθήνας εμφανίζουν αξιοσημείωτη συγκέντρωση καταχωρήσεων, σε αντίθεση με άλλες. Προφανώς, το ιστορικό κέντρο προσελκύει τέτοιου είδους δραστηριότητα.

Σύμφωνα με τον χάρτη, στο Εμπορικό Τρίγωνο εμφανίζεται πολύ υψηλή πυκνότητα καταλυμάτων σε σχέση με τις κατοικίες, η οποία κορυφώνεται στις γειτονιές του Ψυρρή

και του Μοναστηρακίου, όπου ο αριθμός των καταχωρημένων βραχυπρόθεσμων καταλυμάτων εξισώνεται ή ακόμα και υπερβαίνει τον αριθμό των καταγεγραμμένων χώρων για κατοικία. Οι συγκεκριμένες περιοχές άλλωστε, αποτελούν ότι πιο ελκυστικό για τους τουρίστες διαχρονικά, και κάτι τέτοιο συνεχίζει να συμβαίνει και με την Airbnb. Σε αυτά τα σημεία διατίθεται πληθώρα μαγαζιών εστίασης, χρήσεων αναψυχής και πλούσια νυχτερινή ζωή, ενώ επίσης η πρόσβαση είναι άμεση σε όλα τα ιστορικά μνημεία πολιτισμού. Φυσικά, με τα παραπάνω χαρακτηριστικά είναι λογική η σχεδόν ολοκληρωτική απουσία κατοικίας από το Ψυρρή και το Μοναστηράκι, καθώς αποτελούν όχι μόνο για τουρίστες αλλά και για κατοίκους της πόλης περιοχές – διασκεδαστήρια. Στην υπόλοιπη έκταση του Εμπορικού Τριγώνου η ένταση της πυκνότητας των καταλυμάτων είναι παρόμοια.

Στο Κουκάκι, η ένταση του φαινομένου δεν έχει φυσικά καμία σχέση με την αντίστοιχη του Εμπορικού Τριγώνου, καθώς πρόκειται για οικιστική περιοχή. Παρατηρείται στην μεγαλύτερη έκταση της περιοχής ομοιόμορφη πυκνότητα βραχυπρόθεσμων καταλυμάτων σε σχέση με τις κατοικίες, η οποία εκφράζεται στα ποσοστά του 3% - 12%, σε όλους σχεδόν τους απογραφικούς τομείς. Μόνο στην γειτονιά Μακρυγιάννη που βρίσκεται ακριβώς κάτω από την Ακρόπολη το ποσοστό είναι αυξημένο στο 12% - 26%.

Τα Εξάρχεια είναι η περιοχή με τις περισσότερες καταγεγραμμένες κατοικίες μεταξύ των τριών περιοχών μελέτης. Όπως φαίνεται και στον χάρτη, η ένταση του φαινομένου είναι πιο ήπια αλλά διαχωρίζεται το επίπεδο έντασης της μεταξύ νότιων και βόρειων Εξαρχείων. Πιο συγκεκριμένα, στην κλασική λεγομένη γειτονιά Εξάρχεια, η οποία είναι εκείνη που οριοθετείται από την Πατησίων και την Ακαδημίας, συνορεύει άμεσα με το ιστορικό κέντρο και έχει πολύ κοντά και τους σταθμούς μετρό του Πανεπιστημίου και Ομόνοιας, το ποσοστό της πυκνότητας εμφανίζεται από 3% μέχρι 26%. Από την άλλη, στα βόρεια Εξάρχεια, που αφορούν ουσιαστικά την γειτονιά της Νεάπολης, η πυκνότητα των καταλυμάτων σε σχέση με τις κατοικίες είναι πολύ μικρή. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η Νεάπολη έχει περισσότερες κατοικίες και πιθανότα λιγότερα Airbnb καταλύματα αφού η απέχει και περισσότερο από το ιστορικό κέντρο και τους σταθμούς μετρό.

Στον παρακάτω πίνακα, αποτυπώνεται, με συγκεκριμένα αριθμητικά δεδομένα, η όλο και αυξανόμενη απώλεια σπιτιών από το οικιστικό απόθεμα που προσφέρεται στους μόνιμους κατοίκους της πόλης, καθώς τα καταλύματα Airbnb πολλαπλασιάζονται με το πέρασμα των χρόνων. Αξίζει να σημειωθεί ότι, ο αριθμός κατοικιών αναφέρεται σε ολόκληρα διαμερίσματα, ενώ τα Airbnb καταλύματα αφορούν την προσφορά των διαθέσιμων καταχωρήσεων στην πλατφόρμα, όπως αυτή καταγράφεται στην ιστοσελίδα [insideairbnb](https://www.insideairbnb.com) για τα τελευταία 3 χρόνια.

Περιοχές	ΑΘΗΝΑ			ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΤΡΙΓΩΝΟ			ΚΟΥΚΑΚΙ			ΕΞΑΡΧΕΙΑ		
Κατοικίες	425909			3561			9552			22670		
Μάιος	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Airbnb Καταλύματα	3257	5129	7828	481	681	1048	238	343	653	302	499	681
Αριθμός Airbnb καταλυμάτων ανά 100 κατοικίες	0.8	1.2	1.8	13.5	19.1	29.4	2.5	3.6	6.8	1.3	2.2	3

Πίνακας 9: Εξέλιξη του ποσοστού καταλυμάτων ανά κατοικία

Όπως παρατηρείται, η πίεση που επιφέρει η Airbnb στο συνολικό οικιστικό απόθεμα της Αθήνας αυξάνεται σταθερά. Από το 1 (0,8) βραχυπρόθεσμο καταλύμα ανά 100 κατοικίες στην πόλη το 2016, ο αντίστοιχος αριθμός έχει φτάσει τα 2 (1,8) καταλύματα μέσα σε δύο χρόνια.

Στις περισσότερες πόλεις του κόσμου, η μεγαλύτερη συγκέντρωση τουριστικής δραστηριότητας συντελείται στο ιστορικό και εμπορικό κέντρο της πόλης, εκεί όπου συγκεντρώνεται η ιστορία, ο πολιτισμός και οι κυριότερες εμπορικές δραστηριότητες κάθε πόλης, αποτελώντας με τον τρόπο αυτό περιβάλλον κατανάλωσης για τους τουρίστες. Και στην περίπτωση της Αθήνας, λοιπόν, το Εμπορικό Τρίγωνο αποτελεί ένα τέτοιο περιβάλλον όπου για ευνόητους λόγους απουσιάζει σε μεγάλο βαθμό η χρήση κατοικίας. Την ίδια στιγμή, οι καταχωρήσεις της Airbnb στην περιοχή είναι πάρα πολλές, οι περισσότερες από κάθε άλλη γειτονιά, με αποτέλεσμα όπως είναι λογικό να εμφανίζεται υψηλή πυκνότητα καταλυμάτων σε σχέση με τις κατοικίες. Συγκεκριμένα, τον Μαιο του 2016, στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας υπήρχαν ενεργές 13,5 καταχωρήσεις για κάθε 100 κατοικίες, ενώ το 2018 ο αντίστοιχος αριθμός έχει φτάσει σχεδόν τις 30 (29,4).

Όσον αφορά τώρα τις υπόλοιπες περιοχές που μελετάει η παρούσα εργασία, εκεί όπου υπάρχει έντονη εξάπλωση της Airbnb και παράλληλα ισχυρή χρήση κατοικίας, τα αντίστοιχα ποσοστά παρουσιάζουν υψηλότερες τιμές σε σχέση με την συνολική Αθήνα αλλά μικρότερες όπως είναι φυσικό από το Εμπορικό Τρίγωνο. Το Κουκάκι και τα Εξάρχεια είναι οι γειτονίες που αντιμετωπίζουν σήμερα πολύ σημαντικά προβλήματα σχετικά με την στέγαση λόγω της μεγάλης και απρόσμενης διάχυσης καταλυμάτων βραχυπρόθεσμης μίσθωσης τα τελευταία χρόνια. Για παράδειγμα, στο Κουκάκι από τον Μαιο του 2016 μέχρι τον Μαιο του 2018, οι καταχωρήσεις στην πλατφόρμα αυξήθηκαν κατά 174%, ενώ στα Εξάρχεια η αντίστοιχη αύξηση έφτασε το 126%. Επικρατούν δηλαδή απότομες και υψηλές αυξήσεις στην προσφορά καταλυμάτων που μπορούν να χαρακτηριστούν ιδιαίτερα επιθετικές, πόσο μάλλον όταν συμβαίνουν σε δύο περιοχές οικιστικές. Παρ' όλα αυτά, η κατάσταση στο Κουκάκι φαίνεται να είναι περισσότερο κρίσιμη. Όπως παρατηρείται στον παραπάνω πίνακα, το 2016 στην συγκεκριμένη αθηναϊκή συνοικία υπήρχαν ενεργά 2,5 καταλύματα Airbnb για κάθε 100 κατοικίες, ενώ δύο χρόνια αργότερα ο ίδιος αριθμός έχει αυξηθεί στα 7 (6,8) καταλύματα. Στην

περίπτωση των Εξαρχείων, από το 1 (1,3) κατάλυμα το 2016, με το πέρασμα δύο χρόνων ο αριθμός μεταβάλλεται σε 3 καταλύματα για κάθε 100 κατοικίες της περιοχής.

Μπορεί λοιπόν και οι δύο περιοχές του Δήμου Αθηναίων να αντιμετωπίζουν ισχυρή αύξηση της δραστηριότητας Airbnb στο εσωτερικό τους τα τελευταία χρόνια αλλά στο Κουκάκι ειδικότερα, η πυκνότητα των βραχυπρόθεσμων καταλυμάτων κρίνεται ιδιαίτερα ανησυχητική και απειλητική αναφορικά με την στέγαση των μόνιμων κατοίκων της πόλης. Όπως υποστηρίζει άλλωστε ο Segu (2018), ο βαθμός στον οποίο η αγορά κατοικίας μιας πόλης επηρεάζεται από την είσοδο της Airbnb στην αγορά εξαρτάται από δύο παράγοντες: την πυκνότητα των Airbnb καταλυμάτων και την αποδοτικότητα.

Το Κουκάκι λοιπόν σε πρώτο βαθμό, αλλά και τα Εξάρχεια φαίνεται να βρίσκονται εντός μιας εξελισσόμενης και συνεχούς διαδικασίας εξευγενισμού που σχετίζεται με το σύγχρονο μοντέλο τουρισμού εκπεφρασμένο από την πλατφόρμα Airbnb, απειλώντας το δικαίωμα στην στέγαση των μόνιμων κατοίκων της πόλης. Η τουριστικοποίηση που υφίστανται οι δύο οικιστικές περιοχές, πιθανότατα έχει ήδη προκαλέσει και συνεχίζει να προκαλεί τον εκτοπισμό ντόπιων, καθώς όπως αποδεικνύεται, όλο και περισσότερα διαμερίσματα τίθενται εκτός οικιστικού αποθέματος και προσφέρονται προς την εξυπηρέτηση της τουριστικής ζήτησης. Επίσης, όπως αναλύεται και στην προηγούμενη ενότητα, η δράση αυτή περιλαμβάνει και αλλαγές στις χρήσεις γης των δύο περιοχών που επικεντρώνονται στην αναψυχή και τον πολιτισμό για να συμβαδίσουν με τις ανάγκες κατανάλωσης των εισερχόμενων επισκεπτών.

Επομένως, μέσω της Airbnb παρατηρείται η επέκταση της τουριστικής δραστηριότητας εκτός της παραδοσιακής τουριστικής εστίας του ιστορικού κέντρου της Αθήνας, και η ταυτόχρονη διάχυση πρακτικών μετασχηματισμού που συνεπάγεται. Άλλωστε, όπως υποστηρίζουν και οι Atkinson και Bridge (2005), ο σύγχρονος εξευγενισμός διακατέχεται από νέα χαρακτηριστικά, περιλαμβάνοντας πλέον και γειτονίες εκτός των κεντρικών περιοχών των πόλεων. Αυτό φαίνεται πως βρίσκει άπταιστη εφαρμογή στον τρόπο με τον οποίο η λειτουργία των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων αλλάζει τις πόλεις.

6.5 Οικονομικά κίνητρα Airbnb

Αναφέρεται συχνά το γεγονός ότι η Airbnb με την είσοδο της στην αγορά ενοικιάσεων έχει δημιουργήσει νέες δυνατότητες ανάπτυξης σημαντικών οικονομικών κερδών μέσω της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης ακινήτου έναντι της παραδοσιακής μακροπρόθεσμης. Έτσι λοιπόν, όλο και περισσότεροι ιδιοκτήτες εισέρχονται στην πλατφόρμα, διαβλέποντας τις προοπτικές που αναδύονται και αναθεωρώντας πιθανότατα την επιλογή τους σχετικά με τον τρόπο μίσθωσης του σπιτιού τους.

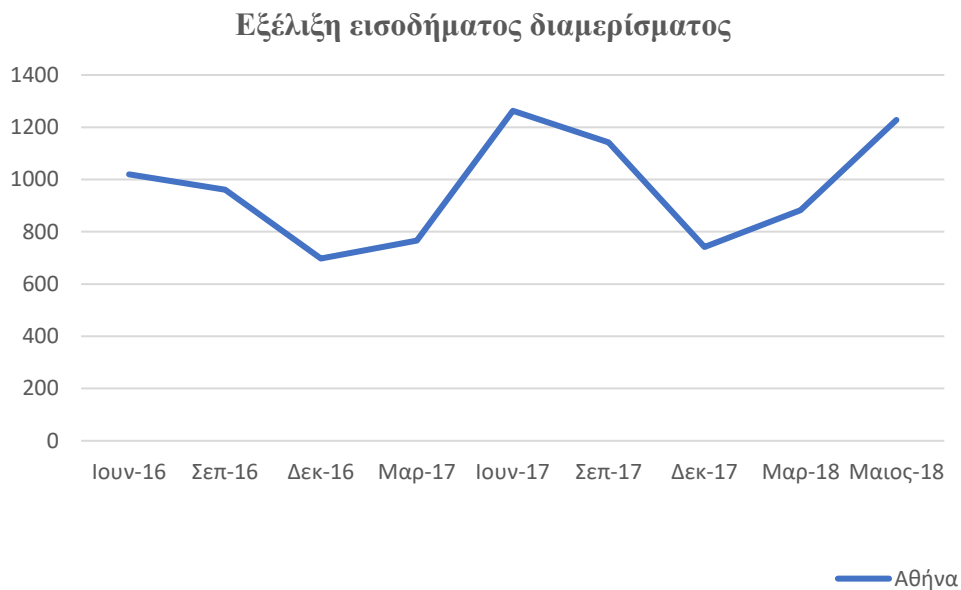
Στο συγκεκριμένο κεφάλαιο επιχειρείται να γίνει απόφαση σχετικά με το αν η Airbnb δημιουργεί χάσμα ενοικίου στην αγορά, το οποίο οδηγεί τελικά στον εκτοπισμό των κατοίκων μέσω της κατοικίας σε συγκεκριμένες περιοχές της Αθήνας. Στην κατεύθυνση αυτή πραγματοποιείται σύγκριση μεταξύ των οικονομικών αποδόσεων που επιφέρουν οι δύο διαφορετικοί τύποι ενοικίασης. Αξίζει να σημειωθεί ότι στην έρευνα περιλαμβάνονται μόνο τα ολόκληρα διαμερίσματα που βρίσκονται στην πλατφόρμα της Airbnb, αφού όπως έχει ειπωθεί είναι αυτά που προκαλούν τις πιέσεις εξευγενισμού με την ταυτόχρονη αφαίρεση τους από το οικιστικό απόθεμα.

Αρχικά, παρουσιάζεται η εξέλιξη και το ύψος του μέσου μηνιαίου εισοδήματος που αποφέρουν τα βραχυπρόθεσμα ακίνητα στους ιδιοκτήτες τους τα τελευταία δύο έτη. Έπο εκεί και έπειτα, καθώς χρησιμοποιούνται στοιχεία από την RE/MAX, δίνεται μια εικόνα της εξέλιξης των μακροπρόθεσμων μισθωμάτων τα τελευταία χρόνια, τα οποία φαίνεται να έχουν επηρεαστεί σημαντικά από την ανάπτυξη του ανταγωνιστικού μοντέλου μίσθωσης. Όπως αποδεικνύεται στην συνέχεια, το δικαίωμα στην στέγαση του ντόπιου πληθυσμού απειλείται σοβαρά, κάτι που κάνει απαραίτητη την λήψη μέτρων από την πλευρά του κράτους για τον περιορισμό δράσης της εταιρείας.

6.5.1 Εισόδημα ολόκληρου διαμερίσματος Airbnb

Στην παρούσα ενότητα, λοιπόν, διενεργείται μια προσπάθεια εκτίμησης του μεγέθους του εισοδήματος που μπορεί να λαμβάνει ένας ιδιοκτήτης, καθώς επιλέγει την βραχυπρόθεσμη μίσθωση του ακινήτου του. Τα σχετικά αποτελέσματα αφορούν την συνολική Αθήνα, καθώς επίσης και τις περιοχές που επικεντρώνεται η παρούσα εργασία, όπως είναι το Εμπορικό Τρίγωνο, το Κουκάκι και τα Εξάρχεια. Τα δεδομένα προέρχονται από την εμπορική ιστοσελίδα AirDNA, η επεξεργασία των οποίων οδήγησε στην εξαγωγή των τελικών αποτελεσμάτων. Η έρευνα πραγματοποιείται για την χρονική περίοδο από τον Ιούνιο 2016 μέχρι τον Μάιο 2018, δηλαδή τα τελευταία δύο έτη.

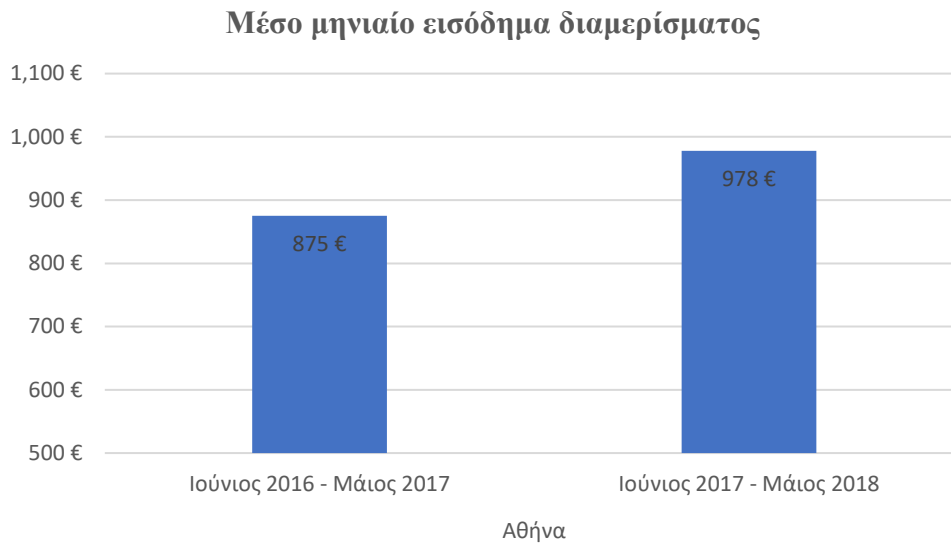
Σε πρώτη φάση παρατίθεται το παρακάτω διάγραμμα το οποίο δείχνει την διακύμανση του μέσου μηνιαίου εισοδήματος από την βραχυπρόθεσμη εκμίσθωση ενός μέσου διαμερίσματος στην Αθήνα.



Διάγραμμα 2: Εξέλιξη εισοδήματος ολόκληρου διαμερίσματος στην Αθήνα

Καθώς η περίοδος εξέτασης του φαινομένου ξεκινάει από τον Ιούνιο του 2016 και τελειώνει τον Μάιο του 2018, εντός του συγκεκριμένου χρονικού διαστήματος παρατηρείται έντονη αυξομειώση του ύψους εισοδήματος. Ειδικότερα, κατά τους χειμερινούς μήνες και πιο συγκεκριμένα από τον μήνα Σεπτέμβριο, το εισόδημα των βραχυπρόθεσμων μισθωμάτων παρουσιάζει μια πτωτική πορεία, κάτι που σχετίζεται φυσικά με το γεγονός ότι εκείνη την περίοδο ο αριθμός των εισερχόμενων τουριστών στην πόλη είναι μικρότερος και κατ'έπекταση τα καταλύματα της Airbnb έχουν λιγότερες κρατήσεις. Από την άλλη, με το ξεκίνημα της άνοιξης, δηλαδή από τον μήνα Μάρτιο, η τιμή του εισοδήματος παρουσιάζει δραματική αύξηση και συνεχίζει να εξελίσσεται σε υψηλούς ρυθμούς μέχρι και το τέλος του καλοκαιριού.

Στο επόμενο διάγραμμα παρουσιάζεται το ύψος του μέσου μηνιαίου εισοδήματος που αποφέρει στον ιδιοκτήτη το, καταχωρημένο στην πλατφόρμα Airbnb, μέσο διαμέρισμα της Αθήνας τα δύο τελευταία χρόνια.



Διάγραμμα 3: Μέσο μηνιαίο εισόδημα ολόκληρου διαμερίσματος στην Αθήνα

Ύστερα λοιπόν από την εξέταση και επεξεργασία δεδομένων της ιστοσελίδας AirDNA, αποδεικνύεται ότι η τιμή του εισοδήματος για το έτος 2016 – 2017 έφτανε τα 875 €, ένα ποσό που κρίνεται ιδιαίτερα υψηλό. Μάλιστα, το επόμενο έτος που η δραστηριότητα της Airbnb μεγαθύνεται, το ύψος του μέσου μηνιαίου εισοδήματος ενός διαμερίσματος αυξάνεται εξίσου, φτάνοντας τα 978 €. Παρουσιάζει δηλαδή έντονη δυναμική, καθώς συντελείται μια αύξηση της τάξης περίπου του 12 % μέσα σε ένα μόλις χρόνο.

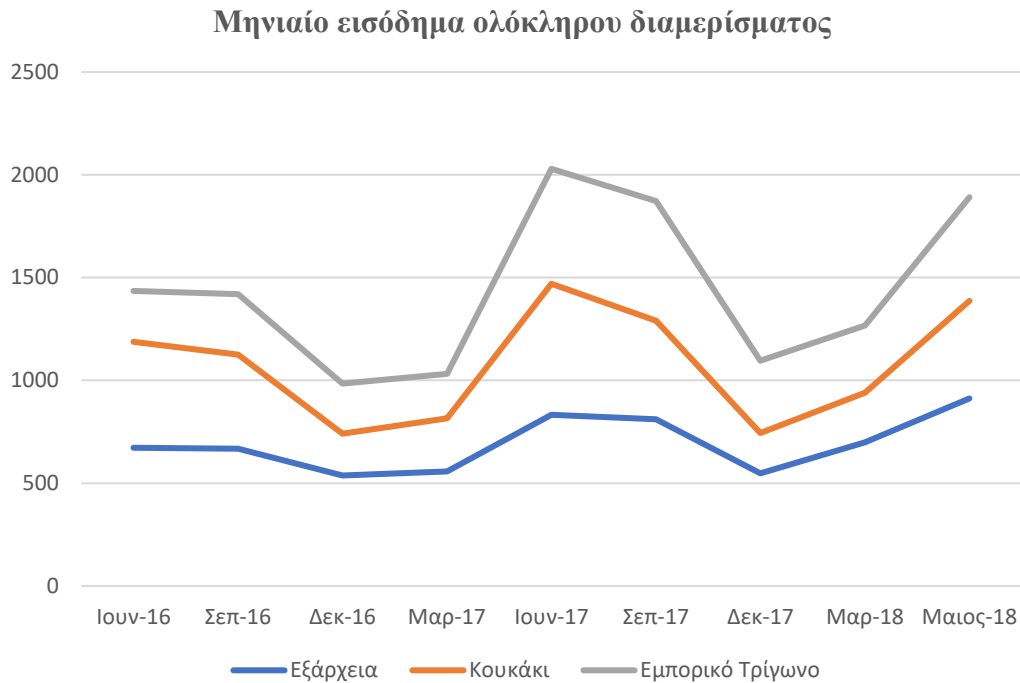
Στην συνέχεια παρουσιάζονται στοιχεία σχετικά με τον μέσο μηνιαίο αριθμό διανυκτερεύσεων που απαιτήθηκαν ώστε να εξαχθεί το παραπάνω μέσο μηνιαίο εισόδημα.

ΜΕΣΟΣ ΜΗΝΙΑΙΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ		
Ιούνιος - Μάιος	2016-2017	2017-2018
Αθήνα	14.8	16.1

Πίνακας 10: Μέσος μηνιαίος αριθμός διανυκτερεύσεων

Όπως γίνεται αντιληπτό, μέσα σε ένα χρόνο αυξήθηκε το μέσο μηνιαίο εισόδημα που δύναται να αποφέρει ένα τυπικό διαμέρισμα βραχυπρόθεσμα μισθωμένο καθώς παράλληλα αυξήθηκε και η μέση πληρότητα του. Τα αποτελέσματα αυτά οδηγούν στο συμπέρασμα πως η πλατφόρμα Airbnb είναι μια αρκετά ελυστική επιλογή για τους ιδιοκτήτες ακινήτων στην Αθήνα και είναι πολύ πιθανό να συνεχίσει να είναι και στο άμεσο μέλλον.

Στην συνέχεια ακολουθεί η αποτύπωση του μεγέθους του εισοδήματος για τις περιοχές που επικεντρώνεται περαιτέρω η παρούσα εργασία. Επομένως, σε πρώτο βαθμό παρατίθεται το διάγραμμα που απεικονίζει την εξέλιξη του μέσου μηνιαίου εισοδήματος κατά τα τελευταία δύο χρόνια στις περιοχές του Εμπορικού Τριγώνου, του Κουκακίου και των Εξαρχείων.

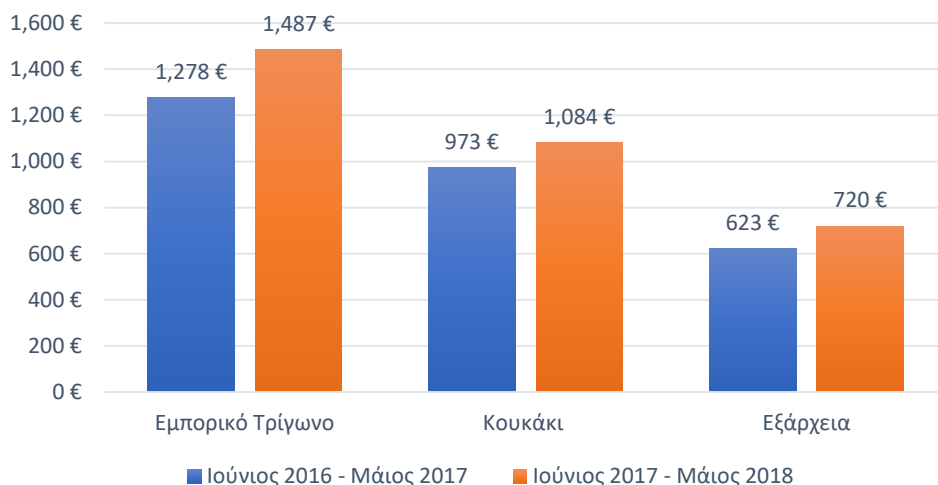


Διάγραμμα 4: Εξέλιξη μέσου μηνιαίου εισοδήματος διαμερίσματος στις περιοχές μελέτης

Όπως παρατηρείται από το διάγραμμα, το μοτίβο της διακύμανσης του εισοδήματος που επικρατεί στις συγκεκριμένες περιοχές ομοιάζει με εκείνο της συνολικής Αθήνας, υπάρχουν δηλαδή έντονες αυξομειώσεις μεταξύ χειμερινής και καλοκαιρινής περιόδου. Γενικότερα, διαπιστώνεται ότι το μεγαλύτερο ποσό κερδίζει ένας οικοδεσπότης της Airbnb με διαμέρισμα χωροθετημένο στο ιστορικό κέντρο, κάτι που δικαιολογείται από την τιμή που παρουσιάζουν τα καταλύματα στην συγκεκριμένη περιοχή, η οποία είναι αρκετά υψηλή και σίγουρα υψηλότερη σε σχέση με τις άλλες δύο περιοχές. Το Κουκάκι έπεται, ενώ το μικρότερο εισόδημα μεταξύ των τριών περιοχών αποφέρει ένα διαμέρισμα στην γειτονιά των Εξαρχείων, εκεί όπου άλλωστε τα καταλύματα προσφέρονται σε αρκετά προσιτές τιμές.

Στο επόμενο διάγραμμα παρουσιάζεται το ύψος του εισοδήματος που κερδίζουν οι οικοδεσπότες της Airbnb μισθώνοντας βραχυπρόθεσμα ένα διαμέρισμα στις συγκεκριμένες περιοχές.

Μηνιαίο εισόδημα διαμερίσματος



Διάγραμμα 5: Μηνιαίο εισόδημα διαμερίσματος στις περιοχές μελέτης

Όπως αποδεικνύεται από το διάγραμμα, τα ποσά που κερδίζει ένας ιδιοκτήτης είναι ιδιαίτερα υψηλά και στις τρεις περιοχές. Πιο συγκεκριμένα, στο Εμπορικό Τρίγωνο το μέσο μηνιαίο εισόδημα διαμερίσματος κυμαινόταν στα 1278 € την σεζόν 2016 – 2017, ενώ τον επόμενο χρόνο κατέληξε στα 1487 €, συντελέστηκε δηλαδή αύξηση της τάξης του 16%. Στο Κουκάκι εξίσου, η επιλογή της βραχυπρόθεσμης ενοικίασης ενός διαμερίσματος αποδεικνύεται ιδιαίτερα κερδοφόρα, καθώς το 2017 το εισόδημα για τον ιδιοκτήτη ήταν 973 €, ενώ το τελευταίο έτος παρουσίασε αύξηση σε ποσοστό 11% περίπου, φτάνοντας τα 1084 €. Στην περιοχή των Εξαρχείων το ύψος εισοδήματος εμφανίζεται σχετικά μικρότερο αφού όπως αναφέρεται και παραπάνω τα καταλύματα της συγκεκριμένης γειτονιάς είναι πιο φθηνά. Ειδικότερα, ένα μέσο διαμέρισμα της περιοχής για την σεζόν 2016 -2017 έδινε κατά μέσο όρο τον μήνα 623 € στον κάτοχο του, ενώ το επόμενο έτος το αντίστοιχο ποσό καταλήγει στα 720 €.

Ακολουθεί ο πίνακας με στοιχεία για τον μέσο αριθμό διανυκτερεύσεων που είναι απαραίτητο να συνοδεύει τα στοιχεία του εισοδήματος για να εξαχθεί ένα συνολικό συμπέρασμα.

ΜΕΣΟΣ ΜΗΝΙΑΙΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ		
Ιούνιος - Μάιος	2016-2017	2017-2018
Εμπορικό Τρίγωνο	16	17.5
Κουκάκι	15.4	16.8
Εξάρχεια	14.3	16

Πίνακας 11: Μέσος μηνιαίος αριθμός διανυκτερεύσεων στις περιοχές μελέτης

Έτσι λοιπόν, διαπιστώνεται πως τον τελευταίο χρόνο σε συνδυασμό με την αύξηση του εισοδήματος του μέσου καταλύματος σε κάθε μια από τις περιοχές, αυξήθηκε κι ο μέσος μηνιαίος αριθμός διανυκτερεύσεων.

6.5.2 Μακροπρόθεσμα ενοίκια

Η δυναμική παρουσία της Airbnb στην αγορά ενοικίασης κατοικίας, όπως και άλλων παρόμοιων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, διαδραματίζει καθοριστικό ρόλο στην διαμόρφωση των ενοικίων τα τελευταία χρόνια. Την ίδια στιγμή λοιπόν που η διάχυση των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων είναι ραγδαία, το φαινόμενο αυτό επηρεάζει σε σημαντικό βαθμό και την συμβατική αγορά των μακροχρόνιων μισθώσεων, προκαλώντας σε πολλές περιοχές αύξηση των τιμών ενοικίων.

Η Αθήνα φυσικά δεν μένει ανεπηρέαστη από την κατάσταση αυτή, καθώς όπως αποδεικνύεται και στα παραπάνω κεφάλαια, πρόκειται για μια πόλη όπου η δυναμική της Airbnb είναι ιδιαίτερα έντονη. Το φαινόμενο είναι περισσότερο έντονο στις κεντρικές περιοχές της πόλης, εκεί όπου υπάρχει ισχυρό τουριστικό ενδιαφέρον. Καθώς όλο και περισσότερες κατοικίες χρησιμοποιούνται για τουριστικούς σκοπούς, όχι μόνο μειώνεται το οικιστικό απόθεμα για τους μόνιμους κατοίκους αλλά πραγματοποιείται και ανατίμηση των μακροπρόθεσμων μισθωμάτων με σαφείς τάσεις αύξησης.

Στην συγκεκριμένη ενότητα λοιπόν, σύμφωνα με στοιχεία από πανελλάδική έρευνα της εταιρείας RE/MAX, επιχειρείται να διαλευκανθούν οι διαμορφωμένες τιμές ενοικίων στις περιοχές που επικεντρώνεται η παρούσα εργασία. Μπορεί το Εμπορικό Τρίγωνο να συνιστά τουριστικό θύλακα με λιγοστή χρήση κατοικίας και πριν την εμφάνιση της Airbnb, όμως το Κουκάκι και τα Εξάρχεια είναι διαφορετικές περιπτώσεις. Πρόκειται για δυο οικιστικές περιοχές με διαχρονική ζήτηση για μόνιμη κατοίκηση από διάφορες ομάδες πληθυσμού, όπως εργαζόμενους, φοιτητές κ.α. Για τον λόγο αυτό παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον η έρευνα γύρω από τα μισθώματα αυτών των δύο περιοχών, καθώς και των τάσεων που εμφανίζουν τα τελευταία χρόνια, ύστερα από την ισχυρή εμφάνιση των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων.

Ακολουθεί λοιπόν ο πίνακας με τις τιμές ενοικίου ακινήτων στο κέντρο της Αθήνας ώστε να υπάρχει μια γενική εικόνα, καθώς και στις δύο περιοχές μελέτης, το Κουκάκι και τα Εξάρχεια.

Περιοχές	ΑΘΗΝΑ - ΚΕΝΤΡΟ			ΚΟΥΚΑΚΙ			ΕΞΑΡΧΕΙΑ		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Έτος									
Τιμή ενοικίου/τ.μ. (€)	4.90	5.00	6.00	4.10	4.80	6.5	4.50	4.55	5.75
Μεταβολή σε 1 χρόνο		2%	20%		17%	35%		1%	26%
Μεταβολή σε 2 χρόνια			22%			59%			28%

Πίνακας 12: Εξέλιξη τιμών ενοικίων σε κεντρικές περιοχές της Αθήνας

Όπως παρατηρείται λοιπόν, κατά την μετάβαση από το έτος 2016 στο 2017, οι τιμές των μακροπρόθεσμων ενοικίων στο συνολικό κέντρο της Αθήνας δεν φαίνεται να έχουν μεταβληθεί ιδιαίτερα, σημειώνοντας μια σχετικά μηδαμινή αύξηση της τάξης του 2%. Παρόμοια είναι η κατάσταση συγκεκριμένα και στην περιοχή των Εξάρχειων – Νεάπολης, όπου το 2017 η τιμή ενοικίου ανά τ.μ διαμορφώνεται στα 4,55 €, έχοντας συντελεστεί μια αύξηση της τάξης του 1% σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά. Παρ'όλα αυτά, στο Κουκάκι ήδη έχει ξεκινήσει να διαμορφώνεται σημαντική ανατίμηση στα μισθώματα, καθώς σύμφωνα και με τα στοιχεία της REMAX, εκείνη την χρονιά η περιοχή σημειώνει την μεγαλύτερη αύξηση σε όλο το κέντρο της Αθήνας, η οποία φτάνει το 17%.

Την επόμενη χρονιά, όμως, η κατάσταση αλλάζει δραματικά σε συνολικό βαθμό στον Δήμο Αθηναίων, όπως αποτυπώνεται στις τιμές ενοικίων. Γενικότερα στο κέντρο της Αθήνας, το 2018 η τιμή μίσθωσης ακινήτου φτάνει τα 6 € ανά τ.μ., κάτι που συνεπάγεται μια αύξηση της τάξης του 20% σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Στα Εξάρχεια εξίσου παρατηρείται εντυπωσιακή αναμόρφωση της τιμής, που βρίσκεται πλέον στα 5,75 € το τ.μ., έχοντας αυξηθεί σε σχέση με το 2017 κατά 26%. Τελος, το Κουκάκι, η περιοχή που ήδη είχε εμφανίσει την έντονη δυναμική της, σημειώνει μια εντυπωσιακή άνοδο της τιμής ενοικίου το τελευταίο έτος. Πιο συγκεκριμένα, η τιμή μίσθωσης ακινήτου στην γειτονιά φτάνει τα 6,5 € ανά τ.μ., κάτι που σημαίνει πως έχει συντελεστεί αύξηση της τάξης του 35% συγκριτικά με το 2017.

Επομένως, διαπιστώνεται πως από το 2016 μέχρι σήμερα τα ενοίκια στην πόλη της Αθήνας έχουν αυξηθεί σε σημαντικό βαθμό. Συγκεκριμένα η τιμή ενός μέσου διαμερίσματος 70 τ.μ. της πόλης παρουσιάζει συνολική αύξηση 22%, ενώ στα Εξάρχεια αντίστοιχα το ποσοστό φτάνει το 28%. Η πιο εντυπωσιακή μεταβολή παρατηρείται στο Κουκάκι, όπου μέσα σε αυτά τα δύο χρόνια τα μακροπρόθεσμα μισθώματα έχουν αυξηθεί κατά 59%.

Η ραγδαία διάχυση της Airbnb, που φτάνει σε πολύ υψηλά επίπεδα ειδικά τα δύο τελευταία χρόνια, είναι σχεδόν σίγουρο ότι έχει συμβάλει στην συγκεκριμένη εξέλιξη των τιμών ενοικίων. Κάτι τέτοιο άλλωστε σημειώνεται και στην τελευταία έκθεση της REMAX (2018), όπου αναφέρεται μάλιστα ότι η αύξηση των τιμών δεν αφορά μόνο το κέντρο της Αθήνας αλλά παρατηρείται σε επίπεδο πανελλαδικό άνοδος 8,4% σε σχέση με το αντίστοιχο περσινό διάστημα. Συγκεκριμένα, υποστηρίζεται ότι *σε αυτό φαίνεται να έχουν παίξει ρόλο τόσο τα αποθέματα διαθέσιμων κατοικιών που ολοένα και μειώνονται, όσο και οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις κατοικιών που έχουν οδηγήσει τα ακίνητα που προορίζονται για μακροχρόνια μίσθωση να αποτελούν μέλη της έριδος για χιλιάδες ενδιαφερόμενους ενοικιαστές σε δημοφιλείς περιοχές.* Με λίγα λόγια, καθώς λιγοστεύουν τα προσφερόμενα σπίτια για την στέγαση των μόνιμων κατοίκων λόγω της αυξανόμενης μετατροπής πολλών διαμερισμάτων σε τουριστικά καταλύματα, είναι λογικό να δημιουργείται αυξημένη ζήτηση που έχει ως αποτέλεσμα την ανάλογη αύξηση και των τιμών ενοικίου.

6.5.3 Σχέση βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων μισθώσεων

Καθώς λοιπόν, όλο και περισσότερα διαμερίσματα μετατρέπονται σε βραχυπρόθεσμα για την εξυπηρέτηση των επισκεπτών, το τελευταίο διάστημα εκφράζεται και για την περίπτωση της Αθήνας η άποψη πως η δράση της Airbnb οδηγεί στον εξευγενισμό συγκεκριμένων περιοχών της πόλης μέσω εκτοπισμού των μόνιμων κατοίκων. Η Airbnb δημιουργεί “χάσμα ενοικίου” (rent gap) στην αγορά ενοικίασης αφού οι οικονομικές αποδόσεις που δύναται να αποφέρει σε έναν ιδιοκτήτη μοιάζουν να είναι περισσότερο ικανοποιητικές από τις αντίστοιχες της μακροπρόθεσμης μίσθωσης. Άλλωστε, όπως αναλύεται και στο θεωρητικό υπόβαθρο της εργασίας και σύμφωνα με την προσέγγιση του N. Smith, το φαινόμενο του χάσματος γεωπροσόδου συνιστά βασική αιτία και διαδικασία εξευγενισμού των πόλεων. Αποδεικνύεται λοιπόν, ότι ο μηχανισμός αυτός εξηγεί τον τρόπο με το οποίο λειτουργεί η εταιρεία βραχυπρόθεσμων μισθώσεων παγκοσμίως και έχει ως αποτέλεσμα την ανάπτυξη νέων δυναμικών στην αγορά των ακινήτων.

Για τον λόγο αυτό στην παρούσα ενότητα πρόκειται να εξεταστούν τα οικονομικά κίνητρα που δημιουργεί η Airbnb για τους ιδιοκτήτες διαμερισμάτων σε περιοχές της Αθήνας, μέσω της σύγκρισης του εισοδήματος ενός βραχυπρόθεσμου καταλύματος και του αντίστοιχου από ένα μακροπρόθεσμα μισθωμένο. Η συγκεκριμένη διαδικασία αποτελεί ένα σημαντικό εργαλείο της παρούσας εργασίας στην κατεύθυνση αποσαφήνισης της υπόθεσης σχετικά με την τάση εξευγενισμού της Αθήνας και συγκεκριμένων περιοχών της. Επιλέγεται η εφαρμογή της στο Κουκάκι και τα Εξάρχεια ως γειτονίες οικιστικές που αντιμετωπίζουν την απότομη και έντονη τουριστική ανάπτυξη, ενώ την ίδια στιγμή η έρευνα σπιτιού εντός των περιοχών αυτών γίνεται όλο και πιο δύσκολο φαινόμενο για τους μόνιμους κατοίκους της πόλης. Από την άλλη, δεν ερευνάται η περίπτωση του Εμπορικού Τριγώνου, καθώς πρόκειται για μια περιοχή με μικρή χρήση κατοικίας και έντονη διαχρονική τουριστική κίνηση, μια κατάσταση που υφίσταται και πριν την εμφάνιση της Airbnb. Δεν αποτελεί λοιπόν παράδειγμα περιοχής όπου αλλοιώνεται η καθημερινότητα κατοίκων της λόγω της ανάπτυξης βραχυπρόθεσμης μίσθωσης.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται αναλυτικά δεδομένα σχετικά με τις οικονομικές αποδόσεις που δύναται να αποφέρει ένα μέσο ολόκληρο διαμέρισμα στον ιδιοκτήτη ανάλογα με τον τρόπο μίσθωσης του. Οι τιμές ενοικίου για την μακροπρόθεσμη ενοικίαση προέρχονται από την τελευταία χρονικά έρευνα της εταιρείας REMAX, αναφέρονται δηλαδή στις διαμορφωμένες τιμές του 2018, όπως αυτές δίνονται στην προηγούμενη ενότητα. Αντίστοιχα και όσον αφορά την βραχυπρόθεσμη μίσθωση, για να είναι συμβατή η σύγκριση χρησιμοποιούνται τα εξαγόμενα αποτελέσματα που σχετίζονται με το μέσο εισόδημα και τον μέσο αριθμό διανυκτερεύσεων ενός διαμερίσματος Airbnb, καθώς και την μέση τιμή διανυκτέρευσης, σύμφωνα με τα δεδομένα της ιστοσελίδας AirDNA για το τελευταίο έτος.

Είναι σημαντικό να δικαιολογηθεί το γεγονός της επιλογής του συγκεκριμένου εμβαδού του μέσου διαμερίσματος στην προσπάθεια εκτίμησης της τιμής ενοικίου μακροπρόθεσμης μίσθωσης. Συγκεκριμένα είναι γνωστό ότι:

- τα ολόκληρα διαμερίσματα που είναι καταχωρημένα στην πλατφόρμα της Airbnb, σε ποσοστό 82% αφορούν διαμερίσματα με 1 ή 2 δωμάτια, σύμφωνα με την AirDNA
- το εμβαδόν των διαμερισμάτων με 1 ή 2 δωμάτια στο κέντρο της Αθήνας κυμαίνεται μεταξύ 30 – 70 τ.μ.

Επομένως, λαμβάνοντας υπόψη τους δύο παράγοντες, επιλέγεται ο αριθμός των 70 τ.μ. για τον υπολογισμό των μακροχρόνιων μισθωμάτων, καθώς θεωρείται ότι η επιλογή του ανώτατου ορίου εμβαδού αποκλείει την πιθανότητα υπερεκτίμησης των διαφορών κέρδους μεταξύ μακροπρόθεσμης και βραχυπρόθεσμης μίσθωσης. Ακολουθούν δύο πίνακες που ουσιαστικά αποτελούν ενιαίο και αναπόσπαστο κομμάτι στην προσπάθεια εξερεύνησης των διαφορών μεταξύ βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων μισθώσεων. Στον πρώτο πίνακα παρουσιάζονται στοιχεία σχετικά με την τιμή των διαμερισμάτων και το εισόδημα που αυτά αποφέρουν ανάλογα με τον τύπο μίσθωσης, ενώ ο δεύτερος πίνακας εμπεριέχει στοιχεία σχετικά με τον αριθμό των διανυκτερεύσεων που απαιτούνται ώστε να προκύψουν τα ανάλογα εισοδήματα.

Περιοχή	Μέγιστα τ.μ.	Τιμή ενοικίου/τ.μ.	Μέση τιμή διανυκτέρευσης	Μέσο μηνιαίο ενοίκιο	Μέσο ετήσιο ενοίκιο	Τύπος μίσθωσης
---------	--------------	--------------------	--------------------------	----------------------	---------------------	----------------

Αθήνα	70	6 €		420 €	5040 €	Μακροπρόθεσμη μίσθωση
Κουκάκι	70	6.5 €		455 €	5460 €	
Εξάρχεια	70	5.8 €		403 €	4836 €	

Αθήνα			61 €	978 €	11736 €	Βραχυπρόθεσμη μίσθωση (Airbnb)
Κουκάκι			64 €	1084 €	13008 €	
Εξάρχεια			45 €	720 €	8640 €	

Πίνακας 13 : Μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο εισόδημα

Περιοχή	Απαιτούμενες διανυκτερεύσεις για μηνιαίο εισόδημα	Απαιτούμενες διανυκτερεύσεις για ετήσιο εισόδημα	Αριθμός απαιτούμενων διανυκτερεύσεων Airbnb για να προκύψει μεγαλύτερο κέρδος σε σχέση με μακροπρόθεσμη μίσθωση	Τύπος μίσθωσης
---------	---	--	---	----------------

Αθήνα	30	365		Μακροπρόθεσμη μίσθωση
Κουκάκι	30	365		
Εξάρχεια	30	365		

Αθήνα	16.1	193.2	7	Βραχυπρόθεσμη μίσθωση (Airbnb)
Κουκάκι	16.8	201.6	7.3	
Εξάρχεια	16	192	9	

Πίνακας 14 : Αριθμός διανυκτερεύσεων για να προκύψει το εισόδημα

Όπως διαπιστώνεται από τα παραπάνω συγκεντρωτικά αποτελέσματα, η αγορά της Airbnb φαίνεται πολύ περισσότερο κερδοφόρα για τους ιδιοκτήτες των ακινήτων της Αθήνας. Αναφερόμενοι στο συνολικό κέντρο της πόλης, ένα μέσο διαμέρισμα 70 τ.μ. αποφέρει στον κάτοχο του 420 € μηνιαίως όταν το νοικιάζει μακροπρόθεσμα. Την ίδια στιγμή, ένα παρόμοιο σπίτι καταχωρημένο στην πλατφόρμα δίνει την ευκαιρία στον οικοδεσπότη του να κερδίζει 978 € κατά μέσο όρο τον μήνα, μισθώνοντας το μάλιστα για περίπου 16 μέρες μηνιαίως και 193 μέρες ετησίως. Μάλιστα, ενδεικτικό αποτελεί το γεγονός ότι σύμφωνα με αυτούς τους αριθμούς, χρειάζονται απλά 7 μέρες μίσθωσης κατά μέσο όρο τον μήνα ώστε το εισόδημα από την Airbnb να ξεπερνάει ελαφρώς το μέσο μηνιαίο μακροπρόθεσμο ενοίκιο.

Αντίστοιχα μεγάλες διαφορές στις οικονομικές αποδόσεις προκύπτουν στις περιοχές μελέτης, το Κουκάκι και τα Εξάρχεια, που χαρακτηρίζονται από μεγάλη πυκνότητα κατοικίας. Όμως, το τελευταίο διάστημα δείχνει πως απειλείται το δικαίωμα στην στεγασή στις περιοχές αυτές για τους μόνιμους κατοίκους λόγω της αθρόας μετατροπής κατοικιών σε βραχυπρόθεσμα καταλυμάτα.

Ειδικά για το Κουκάκι, η επιλογή της Airbnb μοιάζει αρκετά πιο συμφέρουσα έναντι του παραδοσιακού τύπου ενοικίασης. Πιο συγκεκριμένα, ένα διαμέρισμα της περιοχής καταχωρημένο στην πλατφόρμα προσφέρει στον ιδιοκτήτη του μηνιαίο εισόδημα που ξεπερνάει τα 1000 € σε περίπου 17 διανυκτερεύσεις τον μήνα σύμφωνα με την ζήτηση που υπάρχει. Από την άλλη, ο ιδιοκτήτης που μισθώνει μακροπρόθεσμα ένα παρόμοιο σπίτι δεν κερδίζει περισσότερα από 455 €. Αξίζει να σημειωθεί ότι, αρκούν κάτι παραπάνω από 7 διανυκτερεύσεις τον μήνα (7,3 μέσο όρο), ώστε το μηνιαίο βραχυπρόθεσμο ενοίκιο να φτάσει και να ξεπεράσει το αντίστοιχο μακροπρόθεσμο. Στα Εξάρχεια η διαφορά υπέρ της Airbnb είναι μικρότερη αλλά εξίσου ικανή να δελεάσει

τους ιδιοκτήτες. Απαιτούνται 16 μέρες βραχυπρόθεσμης μίσθωσης μηνιαίως ώστε να κερδίζονται 720 €, την στιγμή που το αντίστοιχο ποσό για την μακροπρόθεσμη μίσθωση φτάνει περίπου τα 400 €. Στην περίπτωση των Εξαρχείων που τα καταλύματα Airbnb είναι πιο φθηνά, χρειάζονται 9 διανυκτερεύσεις μίσθωσης μηνιαίως ώστε να ισοψηφιστούν το βραχυπρόθεσμο και το μακροπρόθεσμο μίσθωμα.

Επομένως, όπως αποδεικνύεται, η διάχυση της Airbnb στην πόλη της Αθήνας έχει προκαλέσει την δημιουργία και την εξέλιξη ενός αξιόλογου χάσματος γεωπροσόδου στην αγορά που μοιάζει ικανό να οδηγεί στον εκτοπισμό κατοίκων από συγκεκριμένες περιοχές και κατ'έπекταση στον εξευγενισμό. Είναι πλέον συχνό το φαινόμενο υφιστάμενοι κάτοικοι που μένουν με ενοίκιο στο Κουκάκι, στα Εξαρχεία αλλά και σε άλλες περιοχές του κέντρου της Αθήνας να έρχονται αντιμέτωποι με την διαδικασία της έξωσης ή της μη ανανέωσης του συμβολαίου μετά την λήξη του, καθώς οι ιδιοκτήτες αντιλαμβάνονται την δυνατότητα πολλαπλάσιου κέρδους μισθώνοντας το διαμέρισμά τους βραχυπρόθεσμα σε τουρίστες. Επίσης, άμεση συνέπεια αυτού είναι τα εναπομείναντα διαθέσιμα σπίτια για μακροπρόθεσμη κατοίκηση να εμφανίζουν υψηλή ζήτηση κι έτσι να αυξάνεται η τιμή τους, με αποτέλεσμα η μετακίνηση εκεί να είναι δυνατή μόνο για τα υψηλότερα οικονομικά στρώματα.

6.5.4 Μέτρο περιορισμού Airbnb – Κίνητρο μακροπρόθεσμης μίσθωσης

Η κατάσταση αποδεικνύεται κρίσιμη σε τέτοιο βαθμό που απαιτεί πιθανότατα την ενεργοποίηση του κρατικού μηχανισμού για τον έλεγχο δράσης της εταιρείας. Άλλωστε, ως αποτέλεσμα της ραγδαίας εξάπλωσης της εταιρείας, αρκετές μεγάλες χώρες και πόλεις έχουν πλέον σπεύσει να επιβάλλουν περιορισμούς στον τρόπο λειτουργίας της συγκεκριμένης αγοράς που αφορούν συνήθως στο μέγιστο επιτρεπόμενο αριθμό ημερών ετησίως που δύναται κάποιος να μισθώνει το ακίνητο του μέσω της υπηρεσίας. Για παράδειγμα, όπως αναφέρθηκε στο κεφάλαιο με τα μέτρα αντιμετώπισης σε ευρωπαϊκές πόλεις, στο Παρίσι που είναι ο δημοφιλέστερος ευρωπαϊκός προορισμός της Airbnb με πάνω από 60000 καταλύματα, οι Αρχές έχουν περιορίσει τις βραχυχρόνιες μισθώσεις στις 120 ημέρες ανά έτος. Αντίστοιχα, σύντομα στο Άμστερνταμ οι ιδιοκτήτες ακινήτων θα μπορούν να νοικιάζουν τα ακίνητα τους μέσω της υπηρεσίας για μόνο 30 ημέρες ετησίως, την ώρα που αυτή την στιγμή το όριο στην πόλη είναι στις 60 διανυκτερεύσεις.

Έτσι λοιπόν, με την ενδεχόμενη εφαρμογή παρόμοιων μετρών και στην περίπτωση της Αθήνας, η επιλογή της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης θα μπορούσε να ήταν λιγότερο ελκυστική και κερδοφόρα για τους ιδιοκτήτες ακινήτων σε σχέση με τον τον συμβατικό τύπο ενοικίασης. Στον επόμενο πίνακα παρουσιάζονται τα κίνητρα κέρδους για τους ενοικιαστές που δύναται να δημιουργήσει η επιβολή διαφορετικού αριθμού περιορισμού διανυκτερεύσεων στην συνολική Αθήνα και στις περιπτώσεις του Κουκακίου και των Εξαρχείων ειδικότερα.

Περιοχή	Μέσο ετήσιο ενοίκιο (μακροπρόθεσμη μίσθωση)	Μέση τιμή διανυκτέρευσης (Airbnb)	Κίνητρο κέρδους για τους ενοικιαστές μακροπρόθεσμης μίσθωσης με επιβολή περιορισμού στον αριθμό διανυκτερεύσεων της Airbnb				
			30	60	90	120	180
Αθήνα	5040 €	61 €	(+)3210 €	(+)1380 €	(-)450 €	(-)2280 €	(-)5940 €
Κουκάκι	5460 €	64 €	(+)3540 €	(+)1620 €	(-)300 €	(-)2220 €	(-)6060 €
Εξάρχεια	4836€	45 €	(+)3486 €	(+)2136 €	(+)786 €	(-)564 €	(-)3264 €

Πίνακας 15: Κίνητρο κέρδους για τους μακροπρόθεσμους ενοικιαστές με περιορισμό της Airbnb

Αποδεικνύεται πως η επιβολή μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού 60 ημερών στην υπηρεσία Airbnb για την πόλη της Αθήνας, μπορεί να δημιουργήσει διαφορά κέρδους υπέρ της μακροπρόθεσμης μίσθωσης συνολικά στις περιοχές της και κατ'έπείταση στις επιμέρους περιοχές τους Κουκακίου και των Εξάρχειων. Συγκεκριμένα, στο Κουκάκι ένα μεσο διαμέρισμα θα μπορούσε να αποφέρει 1620 € ετησίως περισσότερα χρήματα στον ιδιοκτήτη του αν εκείνος επέλεγε την μακροπρόθεσμη μίσθωση αντί της βραχυπρόθεσμης, ενώ στα Εξάρχεια η αντίστοιχη διαφορά θα ήταν μεγαλύτερη φτάνοντας τα 2136 €.

Ακόμα όμως και ο περιορισμός στις 90 μέρες συνιστά κίνητρο υπέρ της μακροπρόθεσμης μίσθωσης, καθώς παρατηρείται πως στην συνολική Αθήνα και το Κουκάκι υπάρχει μεν κέρδος υπέρ του μέσου βραχυπρόθεσμου διαμερίσματος αλλά είναι πολύ μικρό ώστε να αναγκάσει τους ιδιοκτήτες να ασχοληθούν με την πολυπλοκότητα και τις απαιτήσεις της υπηρεσίας Airbnb, έναντι της πιο απλής διαδικασίας μακροπρόθεσμης μίσθωσης. Μάλιστα, στην περιοχή των Εξάρχειων δημιουργείται και σε αυτήν την περίπτωση διαφορά υπέρ του μακροπρόθεσμου μισθωμένου διαμερίσματος που φτάνει τα 786 €. Επίσης, όπως φαίνεται στον πίνακα, με μέγιστο επιτρεπόμενο όριο 120 ημέρες ετησίως, η επιλογή της Airbnb είναι περισσότερο κερδοφόρα αλλά όχι τόσο ώστε να μην δημιουργεί ενδοιασμούς στους ιδιοκτήτες να χρησιμοποιούν την παραδοσιακή μορφή ενοικίασης, ενώ οι 180 ημέρες διαμορφώνουν ξεκάθαρα ένα ευνοϊκό πλαίσιο για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, ο χρονικός περιορισμός των 90 ημερών στα καταλύματα Airbnb θα μπορούσε να αποτελέσει ένα πρώτο μέτρο προς την κατεύθυνση εξομάλυνσης της τουριστικής πίεσης που υφίσταται η στέγαση των μόνιμων κατοίκων. Με τον τρόπο αυτό περιορίζεται η δράση εκείνων των ιδιοκτητών που διαθέτουν στην πλατφόρμα ένα ολόκληρο σπίτι για το μεγαλύτερο μέρος του χρόνου, το οποίο και προφανώς δεν αφορά την κύρια κατοικία τους. Άλλωστε, όπως αποτυπώθηκε στην ανάλυση, η μείωση του οικιστικού αποθέματος οφείλεται κατά κύριο λόγο στο γεγονός ότι στην Αθήνα νοικιάζονται μέσω της πλατφόρμας σπίτια με αυτά τα χαρακτηριστικά. Με τις υφιστάμενες συνθήκες πολλοί Αθηναίοι αντιλαμβάνονται ότι η βραχυπρόθεσμη

μίσθωση είναι πιο κερδοφόρα από την μακροπρόθεσμη και επιλέγουν για την δεύτερη κατοικία τους την βραχυπρόθεσμη μίσθωση.

Με ένα τέτοιο μέτρο λοιπόν ανατρέπεται αυτή η κατάσταση και η μακροπρόθεσμη μίσθωση κερδίζει ξανά έδαφος στην αγορά ενοικίασης. Παράλληλα δεν εξαλείφονται τα οφέλη της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης, καθώς διατηρείται το δικαίωμα αξιοποίησης της κύριας κατοικίας για ένα μερικό χρονικό διάστημα σε περιόδους απουσίας του ιδιοκτήτη και η δυνατότητα για άντληση ενός επιπλέον εισοδήματος.

Επειδή λοιπόν, ο στόχος είναι η θεσμοθέτηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων και όχι η εξάλειψη τους, προτείνεται το συγκεκριμένο μετρο. Άλλωστε, αξίζει να αναφερθεί ότι το χρονικό όριο 90 ημερών περιλαμβανόταν μεταξύ των κριτηρίων για την χρήση των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων στο ν. 4446/2016 άρθρο 111 που είχε θεσπίσει η κυβέρνηση, αλλά στην πραγματικότητα δεν εφαρμόστηκε ποτέ. Με την διενέργεια του απαραίτητου ελέγχου για την αυστηρή επιβολή ενός τέτοιου χρονικού περιορισμού στα βραχυπρόθεσμα καταλύματα, και όσον αφορά κυρίως τα ολόκληρα σπίτια, είναι πολύ πιθανή η πτώση της δυναμικής της Airbnb και η ταυτόχρονη ισχυροποίηση των μακροπρόθεσμων μισθώσεων.

7. ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΗΣ ΒΑΡΚΕΛΩΝΗΣ

Στην λίστα με τις πόλεις με την μεγαλύτερη επισκεψιμότητα εμφανίζεται η Βαρκελώνη, η οποία αποτελεί τον πέμπτο πιο δημοφιλή τουριστικό προορισμό σε παγκόσμια κλίμακα, συνιστώντας ένα παράδειγμα μιας άκρως επιτυχημένης τουριστικά πόλης. Από 27 εκατομμύρια τουρίστες το 2012, η πρωτεύουσα της Καταλονίας έφτασε να έχει πάνω από 34 εκατομμύρια το 2016, ενώ αυξάνονται συνεχώς οι επισκέπτες της. Μάλιστα, η οικονομία της Βαρκελώνης βασίζεται σε μεγάλο βαθμό στον τουριστικό τομέα και είναι χαρακτηριστικό ότι ο τουρισμός αντιπροσωπεύει σήμερα το 12% περίπου του συνολικού προϋπολογισμού της πόλης.

Παρ'όλα αυτά, οι κάτοικοι θεωρούν τον τουρισμό ως το δεύτερο πιο σημαντικό πρόβλημα σήμερα μετά την ανεργία⁸. Η κατάσταση εμφανίζεται επιδεινούμενη την τελευταία δεκαετία, καθώς ήρθαν στο προσκήνιο οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις. Ειδικότερα, εκφράζονται ανησυχίες σχετικά με τον αντίκτυπο της Airbnb στην αγορά ενοικίασης κατοικίας όπου τα τελευταία χρόνια λόγω της ανεξέλεγκτης δράσης της εταιρείας, τα ενοίκια παρουσιάζονται ιδιαίτερα αυξημένα και οι κάτοικοι αδυνατούν να ανταποκριθούν. Από το 2010 και μετά, οι αντιδράσεις από μόνιμους κατοίκους των περιοχών που πλήττονται από τον τουρισμό, γίνονται όλο και πιο έντονες με συλλογικότητες και επιτροπές κατοίκων να δραστηριοποιούνται στο δημόσιο χώρο και να εκφράζουν δημόσια την αντίθεσή τους απέναντι στο μαζικό τουρισμό.



Εικόνα 24: Διαδηλώσεις κατοίκων ενάντια στον τουρισμό στην Βαρκελώνη

Αξίζει να σημειωθεί ότι η Βαρκελώνη παρουσιάζει αρκετές ομοιότητες με την Αθήνα στον τρόπο που οι δύο πόλεις, με την πρωτεύουσα της Καταλονίας να προηγείται χρονικά, προσπάθησαν να ανακάμψουν οικονομικά, δίνοντας έμφαση στον τουρισμό. Με ναυαρχίδα την ανάληψη των Ολυμπιακών Αγώνων το 1992, η Βαρκελώνη ξεκινάει να εφαρμόζει στρατηγικές για την προώθηση της πόλης ως προϊόν κατανάλωσης, μέσα από μεγάλα σχέδια εμβληματικότητας και διάφορες αναπλάσεις. Είναι χαρακτηριστικό ότι ο αριθμός των επισκεπτών από 1.9 εκατομμύρια το 1992, έφτασε τα 3.5 εκατομμύρια το 2000, ενώ το 2016 ο αντίστοιχος αριθμός ήταν 9 εκατομμύρια (Segu, 2018).

⁸ <https://www.independent.co.uk/voices/spain-attacks-anti-tourism-british-tourists-visit-barcelona-majorca-valencia-san-sebastian-a7886371.html>

Αυτό βέβαια είχε ως αποτέλεσμα να έρθουν σε δεύτερη μοίρα οι κατοικοι της πόλης και η ανάδυση της οικονομικής κρίσης τα επόμενα χρόνια, είχε ως αποτέλεσμα την διόγκωση των κοινωνικών, πολιτικών και οικονομικών προβλημάτων. Χαρακτηριστικά ο Hughes (2018) σημειώνει ότι, *το πρόγραμμα οικονομικής ανασυγκρότησης της Βαρκελώνης είχε ως στόχο να την μετατρέψει σε “προορισμό που δεν χάνεται” και παρά την επιτυχία στην αναγέννηση της πόλης, την προσέλκυση ξένων επενδύσεων καθώς και δεκάδων εκατομμυρίων επισκεπτών, ήταν η αιτία μιας σειράς κοινωνικών και πολιτικών προβλημάτων, όπως ο εξευγενισμός και η αυξανόμενη ανισότητα στην πόλη.*

Το κλίμα δυσαρέσκειας των κατοίκων απέναντι στον τουρισμό αυξάνεται καθώς νιώθουν ότι η άφιξη τουριστικών ροών μειώνει την ποιότητα ζωής τους. Είναι χαρακτηριστικό ότι ο όρος τουρισμοφοβία χρησιμοποιήθηκε για πρώτη φορά το καλοκαίρι του 2017 από τα ισπανικά μέσα μαζικής ενημέρωσης για να περιγράψει τις αντιδράσεις των κατοίκων (συγκεντρώσεις, πορείες διαμαρτυρίας, γκράφιτι στους τοίχους) ενάντια στον κατακλυσμό της πόλης από τον τουρισμό⁹.



Εικόνα 25: Συνθήματα στην πόλη της Βαρκελώνης κατά του τουρισμού

⁹ <https://www.cnn.gr/focus/story/136032/toyristofovia-sti-varkeloni-nai-stoys-metanastes-oxi-stoys-toyristes>

7.1 Airbnb στην Βαρκελώνη

Η ανάπτυξη της Airbnb υπήρξε ραγδαία στην πόλη από το 2009 και έπειτα. Αποκορύφωμα της σχετικής τουριστικής δραστηριότητας αποτέλεσε η διετία 2014 – 2016 κατά την διάρκεια της οποίας οι καταχωρήσεις της Airbnb σχεδόν διπλασιάστηκαν. Η Αθήνα παρουσιάζει μια χρονική καθυστέρηση 2 ετών σε σχέση με την Βαρκελώνη στο πόσο γρήγορα ανταποκρίθηκε στην καινοτομία της Airbnb, εφόσον το αντίστοιχο διάστημα ακμής της αθηναϊκής πρωτεύουσας στις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις συντελείται κατά την διετία 2016 – 2018.

Στην Βαρκελώνη, το 2015, υπήρχαν καταχωρημένα στην πλατφόρμα της Airbnb 14.539 καταλύματα σύμφωνα με την ιστοσελίδα *insideairbnb*. Οι μεγαλύτερες συγκεντρώσεις καταλυμάτων παρατηρούνται στο ιστορικό κέντρο της πόλης, την περιοχή Ciutat Vella και γύρω από αυτό, ενώ αντίθετα πολλές γειτονιές της πόλης έχουν μικρή ή και καθόλου δραστηριότητα (Arias Sans and Quaglieri Dominguez, 2016). Το γεγονός αυτό επιβεβαιώνει τον κανόνα χωρικής εξάπλωσης σύμφωνα με τον οποίο η Airbnb αναπτύσσεται σε συγκεκριμένες περιοχές, εκεί όπου συνήθως υπάρχει ήδη έντονη τουριστική δραστηριότητα και πλήθος τουριστικών παροχών.

Από την έρευνα του Cocola-Gant προκύπτει ότι η πυκνότητα των συνολικών καταλυμάτων σε σχέση με τις συνολικές κατοικίες στην πόλη φτάνει το 2.2%. Παρ' όλα αυτά, όπως αποδεικνύει ο ίδιος το φαινόμενο αναπτύσσεται με άνισο γεωγραφικά τρόπο, καθώς υπάρχει υψηλή συγκέντρωση σε κάποιες περιοχές, κυρίως σε κεντρικές, σε αντίθεση με άλλες. Άλλωστε, όπως υποστηρίζει ο Gutiérrez (2017), *η Airbnb αξιοποιεί περισσότερο τα πλεονεκτήματα της γειννίας με τα κύρια τουριστικά αξιοθέατα της πόλης το οποία χωροθετούνται στα ιστορικά κέντρα των πόλεων*.

Συγκεκριμένα, στο ιστορικό κέντρο, στην γειτονιά Ciutat Vella, η πυκνότητα των καταλυμάτων φτάνει το 9.6%, ενώ μεταξύ των 4 υπο-περιοχών του ιστορικού κέντρου βρίσκεται η γειτονιά Gòtic, της οποίας το αντίστοιχο ποσοστό πυκνότητας φτάνει το 16,8%.

2015	Airbnb listings	Households	Airbnb / Households
Barcelona	14,539	655,175	2.2
Ciutat Vella	3,845	39,926	9.6
Raval	1,340	16,776	7.9
Gòtic	1,091	6,461	16.8
S Pere, S Cat., Ribera	1,111	9,869	11.2
Barceloneta	303	6,821	4.4

Εικόνα 26: Καταλύματα και πυκνότητα καταλυμάτων στην Βαρκελώνη (πηγή: Agustín Cocola Gant, (2016))

Όπως αποδεικνύεται λοιπόν και στην περίπτωση της Βαρκελώνης, η ραγδαία ανάπτυξη της Airbnb οδηγεί σε σημαντική μείωση του οικιστικού αποθέματος, ειδικότερα σε περιοχές του κέντρου της πόλης. Παράλληλα αυτό σημαίνει αύξηση της ζήτησης για τα εναπομείναντα μακροπρόθεσμα σπίτια, κάτι που με τη σειρά του έχει οδηγήσει σε αύξηση των μισθωμάτων.



Εικόνα 27: Ιστορικό κέντρο Βαρκελώνης - περιοχή Ciutat Vella (πηγή: Wikipedia)

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της έρευνας του Segu (2018), η Airbnb είναι η αιτία της αύξησης των ενοικίων 4% στην πόλη της Βαρκελώνης από το 2009 ως το 2016. Το φαινόμενο αυτό αναπτύχθηκε κυρίως κατά την περίοδο 2013 – 2016, δηλαδή όταν η Airbnb εδραιώθηκε στην πόλη. Συγκεκριμένα, στην διάρκεια αυτής της περιόδου, τα ενοίκια αυξήθηκαν κατά 28% κατά μέσο όρο (από 9.66 € το τ.μ. το 2013 σε 12.46 € το 2016). Αντίστοιχα, στην Αθήνα, όπως εξάγεται από τα αποτελέσματα της ανάλυσης, παρατηρήθηκε έντονη αύξηση των ενοικίων κατά την περίοδο 2016- 2018, όταν η δημοφιλία της Airbnb βρισκόταν στα ύψη. Υπάρχουν λοιπόν δύο περιπτώσεις πόλεων οι οποίες στο διάστημα που υπέστησαν την ισχυρότερη τουριστική πίεση με τον πολλαπλασιασμό βραχυπρόθεσμων καταλυμάτων, σημειώσαν αυξήσεις στα μακροπρόθεσμα ενοίκια.

Οι μόνιμοι κάτοικοι αδυνατούν πλέον να βρουν σπίτι που να ταιριάζει στις οικονομικές δυνατότητες τους. Εξοστρακίζονται από τις συνοικίες του κέντρου και όπως είναι λογικό η φυσιογνωμία της πόλης αλλάζει. Όπως υποστηρίζει ο Postma (2017), *η ανάπτυξη του τουρισμού και η εισροή τουριστών σε όλο και περισσότερες οικιστικές περιοχές, επηρεάζει την ποιότητα του χώρου και την ποιότητα ζωής των πολιτών, ειδικά στα ιστορικά κέντρα των πόλεων και γύρω από αυτά*. Είναι χαρακτηριστικό ότι στην πρωτεύουσα της Καταλονίας, τα τελευταία οκτώ χρόνια, ο μόνιμος πληθυσμός του κέντρου έχει μειωθεί κατά 11%.

Η Βαρκελώνη λοιπόν, αποτελεί ένα ακόμα παράδειγμα πόλης που έχει επηρεαστεί σε σημαντικό βαθμό από την διάχυση των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων και μάλιστα με παρόμοια χαρακτηριστικά με την Αθήνα, καθώς το πρόβλημα επικεντρώνεται στις κεντρικές περιοχές της πόλης. Για τον λόγο αυτό, όπως αναφέρεται στο αντίστοιχο κεφάλαιο, οι κρατικές αρχές έχουν ήδη θεσπίσει αυστηρά μέτρα για την αντιμετώπιση του φαινομένου.

8. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η παρούσα διπλωματική εργασία συνιστά μια προσπάθεια εξέτασης και ερμηνείας των ανακατατάξεων που δημιουργούνται στα αστικά κέντρα με την ανάδυση ενός νέου μοντέλου τουρισμού με όχημα τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις. Καθώς το μοντέλο του μαζικού τουρισμού είχε εμφανίσει σαφή σημάδια κορεσμού, αναδύεται ο σύγχρονος αστικός τουρισμός, εκπεφρασμένος από την ρητορική εταιρειών σαν την Airbnb, με κυρίαρχα χαρακτηριστικά την αναζήτηση αυθεντικών και μοναδικών εμπειριών. Η εμφάνιση της ψηφιακής πλατφόρμας Airbnb, ως εταιρεία της Οικονομία Κοινής Χρήσης, έρχεται σε μια εποχή που αναζητούνται νέες διέξοδοι οικονομικής ανάπτυξης τόσο για το κεφάλαιο όσο και για μεμονωμένα άτομα.

Παρόλα αυτά, η ανάπτυξη της εταιρείας πραγματοποιείται με βίαιους τρόπους στις διάφορες πόλεις και περιοχές, καθώς οι κάτοικοι εκτοπίζονται λόγω της μείωσης του αποθέματος κατοικιών προς μακροχρόνια χρήση και την ταυτόχρονη αύξηση των τιμών τους. Ο μετασχηματισμός των χρήσεων γης προς την κατεύθυνση εξυπηρέτησης του τουριστικού καταναλωτικού κοινού κάνει ακόμα πιο ασφυκτική την καθημερινή ζωή των κατοίκων. Το φαινόμενο παρατηρείται κυρίως σε περιοχές όπου υπάρχει έντονο τουριστικό ενδιαφέρον, ενώ μεταξύ αυτών βρίσκονται γειτονιές οικιστικές που δεν ήταν συνηθισμένες μέχρι πρότινος σε έντονη τουριστική δραστηριότητα. Ο υπερτουρισμός τροφοδοτείται σε μεγαλύτερο βαθμό, από την στιγμή που η εμφάνιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων κάνει δυνατή την πλεονάζουσα εκμετάλλευση του οικιστικού αποθέματος. Καθώς λοιπόν εκπληρώνονται οι ανάγκες της παγκόσμιας τουριστικής αγοράς για προσωρινή κατοικία, γίνεται αντιληπτό ότι η διάδοση των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων συντελεί σε μια γενικευμένη διαδικασία εξευγενισμού των πόλεων η οποία έχει διακρατικό χαρακτήρα.

Μέσα από την έρευνα του φαινομένου στην περίπτωση της Αθήνας, αναδεικνύεται η ακμάζουσα πορεία της σχετικής τουριστικής δραστηριότητας τα τελευταία χρόνια στην πόλη. Άλλωστε, ο μετασχηματισμός της φυσιογνωμίας της Αθήνας σε μια ευρωπαϊκή τουριστική πρωτεύουσα είχε αρχίσει ήδη να πραγματώνεται με αφορμή τους Ολυμπιακούς Αγώνες. Η λήψη μέτρων πολιτικής και η εφαρμογή στρατηγικών που σχετίζονται με τον τουρισμό, μέσα από την υλοποίηση έργων για την συνολική αναβάθμιση της πόλης, έτειναν προς αυτή την κατεύθυνση. Το ξέσπασμα της κρίσης δημιούργησε ακόμα καλύτερες προϋποθέσεις για περαιτέρω ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας και η Airbnb βρίσκει πρόσφορο έδαφος ανάπτυξης, καθώς θεωρείται σημαντικό «όπλο» στην ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και του εισοδήματος πολλών ιδιοκτητών.

Όμως, το γεγονός αυτό επιφέρει ως συνέπεια την αύξηση της τουριστικής πίεσης που υφίστανται οι μόνιμοι κάτοικοι, καθώς η μετατροπή κατοικιών σε καταλύματα βραχυπρόθεσμης μίσθωσης πραγματοποιείται με ραγδαίους ρυθμούς. Μάλιστα, όπως εξάγεται από την έρευνα, η Αθήνα παρουσιάζει το μεγαλύτερο ποσοστό πανευρωπαϊκά σχετικά με την προσφορά ολόκληρων διαμερισμάτων μέσω της υπηρεσίας Airbnb, κάτι που εντείνει το πρόβλημα.

Όπως υποστηρίζουν πολλοί μελετητές και επιβεβαιώνεται και στην περίπτωση της Αθήνας, η χωρική εξάπλωση των καταλυμάτων ακολουθεί ένα συγκεκριμένο γεωγραφικό μοτίβο, καθώς εξαρτάται άμεσα από την τουριστική ελκυστικότητα της κάθε περιοχής. Έτσι λοιπόν, σε κάποιες περιοχές παρατηρείται υψηλή ζήτηση σε αντίθεση με κάποιες άλλες. Οι μεγαλύτερες αγορές της Airbnb δημιουργούνται στους τουριστικούς θύλακες των πόλεων, εκεί που συγκεντρώνεται το πλήθος των τουριστικών αξιοθέατων και παροχών. Οι περιοχές αυτές βρίσκονται στο κέντρο των πόλεων, αφορούν συνήθως το ιστορικό και εμπορικό κέντρο τους, και χαρακτηρίζονται από έντονη προυπάρχουσα τουριστική ζήτηση, η οποία εντείνεται πλέον λόγω της εμφάνισης της Airbnb. Αναφορικά με την Αθήνα, η περιοχή που διακατέχεται από τέτοια χαρακτηριστικά είναι το Εμπορικό Τρίγωνο και για τους λόγους αυτούς επιλέγεται μεταξύ των περιοχών μελέτης.

Καθώς όμως, η εταιρεία προωθεί ένα εναλλακτικό μοντέλο τουρισμού που αποβλέπει στην κατανάλωση αυθεντικών εμπειριών και τοπικού πολιτισμού, διεγείροντας το συναίσθημα στον επισκέπτη να βιώσει την πόλη σαν κάτοικος της, καταλήγει να επηρεάζει περιοχές κατοικίας. Γειτονίες με πολιτιστικούς πόρους, καλή δημόσια συγκοινωνία και πλήθος δραστηριοτήτων αναψυχής δέχονται πλέον ασυνήθιστη για τα δεδομένα τους τουριστική επισκεψιμότητα. Μάλιστα, όπως συμπεραίνεται από την μελέτη, η εγγύτητα των περιοχών αυτών με τις παραδοσιακές τουριστικές εστίες είναι δεδομένη, καθώς τα ιστορικά κέντρα λειτουργούν ως μαγνήτες για τον τουρισμό, προκαλώντας την μετατροπή γειτονικών συνοικιών σε χώρους πολιτιστικής και τουριστικής κατανάλωσης. Στην Αθήνα λοιπόν, το Κουκάκι και τα Εξάρχεια είναι δύο περιοχές που γειτνιάζουν άμεσα με το ιστορικό κέντρο και παρουσιάζουν έντονη τουριστική επισκεψιμότητα με την εμφάνιση της Airbnb. Επομένως, μπορεί να ειπωθεί ότι συνιστούν αντιπροσωπευτικά παραδείγματα του τρόπου με τον οποίο η Airbnb παρεισφρύει στο εσωτερικό των πόλεων, διαταράσσοντας την κοινωνική συνοχή και απειλώντας το δικαίωμα στην στέγαση των ντόπιων.

Η ανάπτυξη του φαινομένου στο Εμπορικό Τρίγωνο, το Κουκάκι και τα Εξάρχεια, τις περιοχές που επικεντρώνεται η παρούσα εργασία, αποδεικνύεται πως δεν αποτελεί τυχαίο γεγονός, καθώς μελετώνται οι χωροκοινωνικές μεταβολές που είχαν αρχίσει να διαμορφώνουν σταδιακά ένα κατάλληλο σκηνικό. Η συνεχιζόμενη υποβάθμιση του αθηναϊκού κέντρου και η απαξίωση του οικιστικού αποθέματος και της κατοικίας συνιστούν σημαντικούς παράγοντες. Με το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης στην χώρα, η κατάσταση επιδεινώνεται, και οι περιοχές δείχνουν να κλονίζονται από σοβαρά κοινωνικά και οικονομικά προβλήματα. Το τοπικό εμπόριο αδυνατεί να επιβιώσει με αποτέλεσμα πολλές μικρές επιχειρήσεις να βάζουν λουκέτο και οι κενοί χώροι να αυξάνονται συνεχώς, ενώ γενικότερα επικρατεί μια εικόνα εγκατάλειψης.

Τη στιγμή λοιπόν που η αγοραστική δύναμη του ντόπιου πληθυσμού παρουσιάζεται όλο και πιο αδύναμη, η στροφή προς τον τουρισμό και τις βραχυχρόνιες μισθώσεις αποτελεί λύση ικανή να επιφέρει οικονομική εξυγίανση. Περιοχές που έχουν κάποιο τουριστικό υπόβαθρο, όπως οι περιοχές μελέτης, στρέφονται στην προσπάθεια αξιοποίησης της

τουριστικής καταναλωτικής δύναμης με σκοπό την τόνωση της τοπικής οικονομίας. Η ανάδυση της πλατφόρμας Airbnb και η δυνατότητα που προσφέρει για καλύτερες οικονομικές αποδόσεις μέσω της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης ακινήτου έναντι της μακροπρόθεσμης, αποτελεί ιδανική συνθήκη τόσο για μεμονωμένους ιδιοκτήτες των περιοχών αυτών όσο και για κεφαλαιουχικούς οργανισμούς του real estate. Στην κατεύθυνση αυτή δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στην ψυχαγωγία και τον πολιτισμό με ίδρυση νέων σχετικών δραστηριοτήτων, ενώ επίσης αξιοποιούνται τα τοπικά χαρακτηριστικά και η τοπική «κουλούρα» των περιοχών στο πλαίσιο προώθησης τους ως προϊόντα κατανάλωσης.

Το Κουκάκι λοιπόν, μετά τον σταδιακό μετασχηματισμό του χαρακτήρα του προς την κατεύθυνση αυτή, συνιστά σήμερα μια γειτονιά οικιστική όπου αναμειγνύονται ο πολιτισμός και η εναλλακτική ψυχαγωγία. Το διαμορφωμένο σκηνικό της περιοχής δημιουργεί τεράστιο τουριστικό ενδιαφέρον, ειδικά για τον σύγχρονο αστικό τουρίστα της Airbnb, ο οποίος αναζητάει αυθεντικές εμπειρίες που αντιστρατεύονται το μαζικό μοντέλο τουρισμού. Ανάλογη κατάσταση με διαφορετικά χαρακτηριστικά επικρατεί και στα Εξάρχεια, όπου η επαναστατικότητα και η ιστορία της περιοχής, στοιχεία που συνοδεύονται από μια εντονη και ενισχυμένη το τελευταίο διάστημα εναλλακτική διασκέδαση, καταλήγουν να πωλούνται σε ένα άκρως ελκυστικό τουριστικό πακέτο.

Παράλληλα, το διαμορφωμένο τοπίο στις περιοχές της Αθήνας δημιουργεί αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον. Αυτό συμπεραίνεται και μέσα από την έρευνα σχετικά με τους καταχωρητές της πλατφόρμας, καθώς αποδεικνύεται πως ένα μεγάλο μέρος τους κατέχει πολλαπλά ακίνητα, εκπροσωπώντας πιθανότατα επενδυτές και εταιρείες ακινήτων. Airbnb και επενδυτές αλληλοτροφοδοτούνται, καθώς η εταιρεία προσφέρει μια καλή ευκαιρία στους δεύτερους για συσσώρευση κεφαλαίου και εκείνοι με την σειρά τους επενδύοντας στις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, δημιουργούν την περαιτέρω ισχυροποίηση της εταιρείας. Υπάρχει δηλαδή μια άρρηκτη σχέση μεταξύ των δύο μερών, η οποία οδηγεί στον εξευγενισμό, την στιγμή που οι μακροπρόθεσμοι κάτοικοι αποτελούν εμπόδιο.

Η ευρεία διάδοση λοιπόν των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων στην Αθήνα και ειδικότερα σε συγκεκριμένες περιοχές θεωρείται πως συντελεί στον εξευγενισμό, καθώς όπως περιγράφηκε σχετικά με τις τρεις περιοχές μελέτης, υπάρχει μια φανερή τάση μετασχηματισμού των χρήσεων γης στην κατεύθυνση ικανοποίησης των επισκεπτών. Παρ'όλα αυτά, η ξεκάθαρη επίπτωση της Airbnb σαν αποτέλεσμα της διαδικασίας, αφορά τον άμεσο εκτοπισμό των κατοίκων, καθώς λιγοστεύουν τα διαθέσιμα σπίτια προς μακροπρόθεσμη ενοικίαση.

Για την ανάδειξη αυτού χρησιμοποιούνται απογραφικά δεδομένα του αριθμού κατοικιών στην Αθήνα. Καθώς παρατηρείται η εξέλιξη της πυκνότητας των καταλυμάτων σε σχέση με τις κατοικίες τα τελευταία τρία χρόνια, φαίνεται ότι η πίεση στο οικιστικό απόθεμα συνεχώς αυξάνεται. Τα αποτελέσματα είναι εντονότερα στην περίπτωση του Εμπορικού Τριγώνου, κάτι όμως που δεν αφιρνδιάζει λαμβάνοντας υπόψη ότι η περιοχή διαθέτει ισχνή χρήση κατοικίας, αποτελώντας ουσιαστικά «τουριστικό γκέτο» και πριν την

εμφάνιση της Airbnb. Όμως, στο Κουκάκι και τα Εξάρχεια, δύο περιοχές οικιστικές που παρουσιάζουν μάλιστα αυξανόμενη ζήτηση για κατοίκηση από μόνιμους κατοίκους άλλων περιοχών της πόλης, το δικαίωμα στην στέγαση βρίσκεται υπό απειλή. Ειδικά, όσον αφορά το Κουκάκι, οι τιμές της πυκνότητας των καταλυμάτων αποδεικνύουν ότι η περιοχή βρίσκεται σε οριακή κατάσταση ύστερα από την τουριστικοποίηση που υφίσταται μέσω της Airbnb.

Σε επόμενο στάδιο της έρευνας, επιχειρείται να αναδυθούν οι οικονομικές προοπτικές που προσφέρει η εταιρεία Airbnb, ωθώντας τους ιδιοκτήτες στην επιλογή της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης. Για τον σκοπό αυτό χρησιμοποιούνται δεδομένα της ιστοσελίδας AirDNA και γίνεται εκτίμηση του μέσου εισοδήματος που επιφέρει ένα ολόκληρο διαμέρισμα βραχυπρόθεσμα μισθωμένο στον ιδιοκτήτη του, όπου και αποδεικνύεται ότι η επιλογή της Airbnb είναι ιδιαίτερα κερδοφόρα τόσο στην συνολική Αθήνα όσο και στις επιμέρους περιοχές μελέτης. Επίσης, ένα γεγονός που καταδεικνύει την δυναμική της εταιρείας αφορά στο ότι το εισόδημα παρουσιάζεται αυξημένο τον τελευταίο χρόνο σε όλη την πόλη.

Όμως, η ισχυρή παρουσία της Airbnb στην αγορά ενοικίασης κατοικίας τα τελευταία χρόνια, θεωρείται ότι συμβάλλει όχι μόνο στην μείωση των διαθέσιμων προς ενοικίαση σπιτιών αλλά και στην διαμόρφωση νέων τιμών στα μακροπρόθεσμα ενοίκια με τάσεις ανόδου. Στην προσπάθεια προσέγγισης του ζητήματος των μακροπρόθεσμων ενοικίων της Αθήνας, χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία από την εταιρεία RE/MAX, η οποία αποδείχτηκε και η μόνη δυνατή πηγή που μπορούσε να δώσει τέτοιου είδους πληροφορία. Σύμφωνα με τα στοιχεία αυτά, καταγράφεται αξιόλογη αύξηση των ενοικίων στην πόλη, αλλά και συγκεκριμένα στο Κουκάκι και τα Εξάρχεια, ενώ η αλλαγή των δεδομένων στην αγορά συμβαίνει κατά κύριο λόγο το τελευταίο έτος. Ειδικά όσον αφορά το Κουκάκι, αποδεικνύεται κι εδώ ότι η κατάσταση είναι περισσότερο κρίσιμη, καθώς η αύξηση της τιμής ενοικίου στην περιοχή μέσα σε δύο χρόνια φτάνει το 60%.

Μάλιστα, μέσα από την σύγκριση που διενεργείται σχετικά με την διαφορά των οικονομικών αποδόσεων μεταξύ βραχυπρόθεσμης και μακροπρόθεσμης ενοικίασης στην συνολική Αθήνα αλλά και ειδικότερα στις δύο γειτονιές κατοικίας, το Κουκάκι και τα Εξάρχεια, αναδεικνύεται το “χάσμα ενοικίου” που δημιουργεί η Airbnb στην αγορά ενοικίασης. Ο συγκεκριμένος όρος, όπως αναλύεται και στο θεωρητικό υπόβαθρο της εργασίας, εισήχθει από τον N. Smith για να περιγράψει τις οικονομικές μεταβολές που λαμβάνουν χώρα στην αγορά των ακινήτων κατά την διαδικασία του εξευγενισμού.

Ετσι λοιπόν, σύμφωνα με τα δεδομένα των τελευταίων ετών, αποδεικνύεται ότι υπάρχει μεγάλη διαφορά στα μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα εισοδήματα στο Κουκάκι και τα Εξάρχεια, γεγονός που αποτελεί κίνητρο για τους ιδιοκτήτες ώστε να μετατρέψουν την κατοικία τους σε τουριστικό κατάλυμα. Στο Κουκάκι, μάλιστα, η βραχυπρόθεσμη ενοικίαση είναι συγκριτικά αρκετά πιο επικερδής, κάτι που οφείλεται και στο γεγονός ότι η αγορά Airbnb στην περιοχή λόγω της υψηλής ζήτησης που παρουσιάζει είναι και περισσότερο ακριβή.

Τα αποτελέσματα που παρουσιάζονται στο κεφάλαιο της ανάλυσης επιβεβαιώνουν τις ανησυχίες που κάνουν λόγο για εκτοπισμό των μόνιμων κατοίκων από συγκεκριμένες περιοχές και αντικατάσταση τους κυρίως από επισκέπτες αλλά και από κατοίκους υψηλότερων εισοδημάτων που δύνανται να ανταπεξέλθουν στα νέα δεδομένα της αγοράς ενοικίασης. Μάλιστα, καθώς εξετάζεται το νομοθετικό πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις στην Ελλάδα, γίνεται αντιληπτή η αδράνεια του κράτους στην αντιμετώπιση του κινδύνου που επιφέρει η Airbnb, σε αντίθεση με άλλες χώρες και πόλεις της Ευρώπης όπου τα μέτρα που έχουν θεσπιστεί είναι ιδιαίτερα αυστηρά.

Για τον λόγο αυτό σε συνέχεια της έρευνας που πραγματοποιείται αναφορικά με τα εισοδήματα των δύο τύπων μισθώσεων, παρατίθενται το κίνητρο κέρδους για τους μακροπρόθεσμους ενοικιαστές στην συνολική Αθήνα αλλά και συγκεκριμένα στο Κουκάκι και τα Εξάρχεια, που δύνανται να επιφέρει ο ενδεχόμενος περιορισμός της Airbnb με επιβολή μέγιστου αριθμού διανυκτερεύσεων. Σύμφωνα λοιπόν με τα αποτελέσματα, το όριο των 90 ημερών αποδεικνύεται ικανό να κάνει πολλούς ιδιοκτήτες να αναθεωρήσουν την προτίμησή τους στις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, κυρίως αυτούς που κατέχουν και νοικιάζουν μέσω της υπηρεσίας μια δεύτερη κατοικία. Παράλληλα, η δυνατότητα περιστασιακής μίσθωσης που προσφέρει η Airbnb θα συνέχιζε να είναι δυνατή, οφελώντας αρκετούς ιδιοκτήτες με ένα επιπλέον εισοδημα. Αξίζει να αναφερθεί ότι, το συγκεκριμένο όριο χρονικού περιορισμού υπήρχε σαν μέτρο στην ρύθμιση που είχε ψηφιστεί για αυτού του είδους τις μισθώσεις το 2016 από τις ελληνικές αρχές αλλά στην ουσία δεν εφαρμόστηκε ποτέ.

Συνοψίζοντας, η διάχυση των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων στον αστικό ιστό της Αθήνας καταλήγει να δημιουργεί σοβαρές επιπτώσεις σε διάφορες περιοχές της, κυρίως σε εκείνες με οικιστικό χαρακτήρα, οι οποίες πριν την εμφάνιση της Airbnb, δεν ήταν συνηθισμένες σε τόσο έντονη τουριστική δραστηριότητα. Στην σύγχρονη εποχή του παγκόσμιου οικονομικού συστήματος, ολόκληρες πόλεις αλλά και σε μικρότερη κλίμακα γειτονιές, στην προσπάθειά τους για ανταγωνιστικότητα και οικονομική εξυγίανση, καταλήγουν να προωθούν ως προϊόντα κατανάλωσης τα τοπικά χαρακτηριστικά, τον πολιτισμό και την κουλτούρα τους. Όπως είδαμε μέσα από την μελέτη υπάρχουν σοβαρές ενδείξεις ότι περιοχές σαν το Κουκάκι και τα Εξάρχεια, μετασχηματίζουν τον χαρακτήρα τους, επενδύοντας τον με χρήσεις αναψυχής και ψυχαγωγίας, ώστε να είναι ελκυστικοί προορισμοί σύμφωνα με τις επιταγές του σύγχρονου τουρίστα.

Οι μόνιμοι κάτοικοι βρίσκονται μπροστά στο φάσμα όχι μόνο του εκτοπισμού από τις περιοχές κατοικίας του αλλά και ενός γενικότερου αποκλεισμού από την κοινωνική ζωή και τις δραστηριότητες της πόλης, καθώς το περιβάλλον προορίζεται για τους επισκέπτες. Η απουσία μέτρων από τις κρατικές αρχές για την αντιμετώπιση του φαινομένου της Airbnb οδηγεί στην εκδήλωση διακρατικού εξευγενισμού και στην μετατροπή σημαντικού μέρους του οικιστικού πυρήνα της Αθήνας σε τουριστικό θέρετρο.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Airbnb. 2014 Environmental impact of homesharing. Διαθέσιμο στο: <https://blog.airbnb.com/>
- Archibugi, D. and Iammarino, S. (2002). The globalization of technological innovation: definition and evidence. *Review of International Political Economy*, 9(1), pp.98-122.
- Arias-Sans A and Quaglieri-Domínguez A (2016) Unravelling Airbnb. Urban perspectives from Barcelona. In: Russo P and Richards G (eds), *Reinventing the local in tourism. Travel communities and peer-produced place experiences*, London: Channel View, pp. 209–228
- Ashworth G and Page SJ (2011) Urban tourism research: Recent progress and current paradoxes. *Tourism Management* 32(1): pp. 1–15.
- Atkinson, R. and Bridge, G. (2005). *Gentrification in a global context*. 1st ed. London: Routledge.
- Belk, R. (2014). You are what you can access: Sharing and collaborative consumption online. *Journal of Business Research*, 67(8), pp. 1595-1600
- Botsman R. , Roo Rogers, «What’s mine is yours: the rise of collaborative consumption», Harper Collins Publishers, New York, 2017
- Clark, E. (2005). Gentrification: an elastic yet targeted definition. In: r. atkinson and g. bridge, ed., *Gentrification in a Global Context The new urban colonialism*, pp.263-269.
- Cockayne D. G. (2016). Sharing and neoliberal discourse: The economic function of sharing in the digital on-demand economy, *Geoforum*, 77, pp. 73-82
- Cócola Gant, A. (2015). “Tourism and commercial gentrification”. In: *RC21 International Conference on “The Ideal City: between myth and reality. Representations, policies, contradictions and challenges for tomorrow's urban life”*. Διαθέσιμο στο: <http://www.rc21.org/en/conferences/urbino2015/>.
- Cocola Gant, A. (2016). Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefield. *Sociological Research Online*, 21(3), pp.1-9.
- Cocola Gant, A. (2018). Tourism Gentrification. In book: *Handbook of Gentrification Studies*, Publisher: Edward Elgar Publishing. pp. 281-293
- Colomb, C. and Novy, J. (2017). *Protest and resistance in the tourist city*. London: Routledge, pp.1-21.
- Davidson M (2009) Displacement, space and dwelling: Placing gentrification debate. *Ethics, Place and Environment* 12(2). pp. 219–234

- Davidson, M & Lees, L (2010) New-build gentrification: its histories, trajectories, and critical geographies, *Population, Space and Place*, Vol. 16, No 5, p.395-411.
- Dudas, G., Vida, G., Kovalcsik, T., & Boros, L. (2017). *A socio-economic analysis of Airbnb in New York City*. *Regional Studies*, 7(1), 135–151
- Fang B, Ye Q, Law R. Effect of sharing economy on tourism industry employment[J]. *Annals of Tourism Research*, 2015
- Fainstein SS and Gladstone D (1999) Evaluating Urban Tourism. In: Judd DR and Fainstein S (eds), *The tourist city*, New Haven and London: Yale University Press, pp. 21–34.
- Frenken, K. Meelen, T., Arets, M. & P. Van de Glind (2015). *Smarter regulation for the sharing economy*' The Guardian, blog
- Füller H and Michel B (2014) 'Stop Being a Tourist!' New Dynamics of Urban Tourism in BerlinKreuzberg. *International Journal of Urban and Regional Research* 38(4): pp. 1304–1318.
- Zervas G., Proserpio D., and J. W. Byers (2015). The Impact of the Sharing Economy on the Hotel Industry: Evidence from Airbnb's Entry Into the Texas Market. In *Proceedings of EC'15*, pp 637–637.
- Gladstone D and Préau J (2008) Gentrification in tourist cities: Evidence from New Orleans before and after Hurricane Katrina. *Housing Policy Debate* 19(1): pp. 137–175.
- Giddens, A. (1990) *The Consequences of Modernity*, Cambridge: Polity Press.
- Gotham, K. F. (2005). Tourism gentrification: The case of new Orleans' vieux carre (French Quarter). *Urban studies*, 42(7), 1099-1121 Διαθέσιμο στο : <https://journals.sagepub.com/doi/10.1080/00420980500120881>
- Gutiérrez, J., García-Palomares, J., Romanillos, G. and Salas-Olmedo, M. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62, pp.278-291.
- Hackworth, J. and Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 92(4), pp.464-477
- Hamari, J., Sjöklint, M., & Ukkonen, A. (2015). The sharing economy: Why people participate in collaborative consumption. Διαθέσιμο στο: SSRN 2271971.
- Hancock T. People, partnerships and human progress: building community capital[J]. *Health Promotion International*, 2001, 16(3), pp. 275-280
- Harding S, Kandlikar M, Gulati S. Taxi apps, regulation, and the market for taxi journeys[J]. 2015.

- Hayes, M (2015b) Introduction: the emerging lifestyle migration industry and geographies of transnationalism, mobility and displacement in Latin America. *Journal of Latin American Geography* 14(1), pp. 7-18
- Hiernaux D and González I (2014) Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de Geografía Norte Grande* 58: pp. 55–70.
- Judd DR (1999) Constructing the Tourist Bubble. In: Judd DR and Fainstein S (eds), *The tourist city*, New Haven and London: Yale University Press, pp. 35–53.
- Ioannides, D., Röslmaier, M. and Van der Zee, E. (2018). Airbnb as an instigator of ‘tourism bubble’ expansion in Utrecht's Lombok neighbourhood. *Tourism Geographies*, pp.1-19.
- Lees, L. (2000). A reappraisal of gentrification: towards a ‘geography of gentrification’. *Progress in Human Geography*, 24(3), pp.389-408.
- Lees L (2012) The geography of gentrification: Thinking through comparative urbanism. *Progress in Human Geography* 36(2): pp. 155–171
- Lees L, Slater T and Wyly E (2008) *Gentrification*. London and New York: Routledge.
- Leismann K, Schmitt M, Rohn H, et al. Collaborative Consumption: *Towards a Resource-Saving Consumption Culture*[J]. *Resources*, 2013, 2(3)(3), pp.184-203.
- Maitland R. , Everyday life as a creative experience in cities, *International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research*, 2010
- Marcuse, P (1985) 'Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City', *Journal of Urban and Contemporary Law* Vol. 28, p.195-240
- Mullins P (1991) Tourism urbanization. *International journal of urban and regional research* 15(3): pp. 326 – 342
- Nadler S. The sharing economy: what is it and where is it going?[J]. *Massachusetts Institute of Technology*, 2014
- Novy J and Huning S (2009) New tourism areas in the New Berlin. In: Maitland R and Newman P (eds), *World tourism cities: Developing tourism off the beaten track*, London and New York: Routledge, pp. 87–108.
- Paulauskaite D, Powell R, Coca-Stefaniak JA, Morrison AM. (2017). Living like a local: Authentic tourism experiences and the sharing economy. *Int J Tourism Res*. 0:1–10
- Phillips M (2004) Other geographies of gentrification. *Progress in Human Geography* 28(1): pp. 5–30.
- Postma, A., Buda, D. and Gugerell, K. (2017). The future of city tourism. *Journal of Tourism Futures*, 3(2), pp.95-101.

- Schor, J. Debating the sharing economy. Great transition initiative. 2014
- Segú, M. (2018). Do short-term rent platforms affect rents? Evidence from Airbnb in Barcelona - Munich Personal RePEc Archive. (διαδίκτυο) Διαθέσιμο στο: <https://mpira.ub.uni-muenchen.de/84369/>
- Smith, N. (1979). Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), pp.538-548.
- Smith N., 2002, *New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy*, Antipode VOL. 34, No 3, Oxford, Malden, Blackwell Publishers
- Slater, T (2009), 'Missing Marcuse: on gentrification and displacement', *City* Vol. 13 No 2-3, p.292-311. Διαθέσιμο στο: [doi:10.1080/13604810902982250]
- Slater, T (2006), 'The eviction of critical perspectives from gentrification research', *International Journal of Urban and Regional Research* Vol. 30 No. 4, p.737-757. Διαθέσιμο στο: [doi:10.1111/j.1468-2427.2006.00689.x]
- Wachmuth and Weisler (2017), Airbnb and the Rent Gap: Gentrification through the sharing economy, *School of Urban Planning, Mc Gill University*
- Vives Miro, (2011), Producing a successful city: neoliberal urbanism and gentrification in the tourist city – the case of Palma (Majorca), *Urban Studies Research*, pp. 1-13
- Yrigoy, I. (2016). The impact of Airbnb in the urban arena: Towards a tourism-led gentrification? The case study of Palma old quarter. In M. Blazquez, M. Mir-Gual, M. Murray, & G. X. Pons (Eds.), *Turismo y Crisis. Turismo Colaborativo y Ecoturismo*. XV Coloquio de Geografia del Turismo, el Ocio y la Recreacion de la AGE. Mon. Soc. Hist. Nat. Balears, 23, pp. 281–289.
- Urry J. (2002). *Consuming Places*, London, New York, Routledge
- Εμμανουήλ, Δ. (2015), «Κοινωνικές όψεις της πρόσβασης στην ιδιόκτητη κατοικία» *Athens social atlas*, Δεκέμβριος 2015, Διαθέσιμο στο: <http://www.athenssocialatlas.gr/%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF/%CF%80%CF%81%CF%8C%CF%83%CE%B2%CE%B1%CF%83%CE%B7-%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CE%B9%CE%B4%CE%B9%CF%8C%CE%BA%CF%84%CE%B7%CF%84%CE%B7-%CE%BA%CE%B1%CF%84%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%AF%CE%B1/>
- Ζύγρα Δ., Σαγιαίς Ι., Ζύγρα Α., (2017), *ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΤΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΣΤΙΣ ΓΕΙΤΟΝΙΕΣ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ. ΤΑΣΕΙΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ*.
- Καλαιτζόγλου Χ., (2017), Το φαινόμενο του Εξευγενισμού: μια θεωρητική διερεύνηση, *Ερευνητική Εργασία, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης, ΑΠΘ*

- Κολοκοτρώνης Ν., (2018), Η Γεωγραφία του Airbnb στην πόλη της Αθήνας, *Διπλωματική Εργασία, Τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Αθήνα*
- Μαλούτας Θ. και Σπυρέλλης Σ. (2016), «Κενές Κατοικίες», *Athens social atlas*, Σεπτέμβριος 2016, Διαθέσιμο:
<http://www.athenssocialatlas.gr/%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF/%CE%BA%CE%B5%CE%BD%CE%AD%CF%82-%CE%BA%CE%B1%CF%84%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%AF%CE%B5%CF%82/>
- Μαντουβάλου Μ., (1998), *Στρατηγική για τους «δημόσιους» και τους «ελεύθερους» χώρους στην Αθήνα: ζητήματα κοινωνικής συγκρότησης και περιβαλλοντικής αναβάθμισης στον πολεοδομικό σχεδιασμό*, Πυρφόρος, 1: 10-3
- Μπελαβίλας Ν., Πρέντου Π., (2015), *Τα εγκαταλελειμμένα κτήρια και τα ξενοίκια στα εμπορικά καταστήματα: Το χωρικό σχήμα της κρίσης*, Διαθέσιμο στο:
<http://www.athenssocialatlas.gr/%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF/1653/>, πρόσβαση 29/2/2016
- Ντούρα Μ. (2018), *Στρατηγικές Διαχείρισης των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων, το Παράδειγμα των Χανίων, Διπλωματική εργασία, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών. Πολυτεχνείο Κρήτης*
- Παναγόπουλος Π. (2017), *Αστική Διαδικασία και Αξίες γης: Το παράδειγμα της περιοχής Κουκάκι στην Αθήνα, Διπλωματική εργασία, Σχολή Τοπογράφων Μηχανικών, ΕΜΠ, Αθήνα*
- Τριαναταφυλλόπουλος Ν. (2015), «Το κτιριακό απόθεμα του κέντρου της Αθήνας» *Athens social atlas*, Δεκέμβριος 2015, Διαθέσιμο στο:
<http://www.athenssocialatlas.gr/%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF/%CE%BA%CF%84%CE%B7%CF%81%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CF%8C-%CE%B1%CF%80%CF%8C%CE%B8%CE%B5%CE%BC%CE%B1/>
- Τσάρτας, Π. (1998). Κοινωνικότητα και τουρισμός: ανάλυση χαρακτηριστικών σε διαφορετικούς τύπους τουρισμού. *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 96(96-97), σσ 111-132
- Φατούρου Α. (2018). *Επιπτώσεις της Οικονομίας Διαμοιρασμού στα Ακίνητα: Η περίπτωση της Airbnb στην Αθήνα. Διπλωματική Εργασία για το ΔΠΜΣ «Γεωπληροφορική», ΕΜΠ, Αθήνα*

ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ ΚΑΙ ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ

<https://www.airdna.co>

www.insideairbnb.com

<https://www.economist.com/leaders/2013/03/09/the-rise-of-the-sharing-economy>

<http://www.thetoc.gr/new-life/city/article/pws-egine-to-koukaki-i-pio-perizititi-geitonia-stin-athina>

<https://medium.com/athenslivegr/mapping-the-dominance-of-airbnb-in-athens-4cb9e0657e80>

https://www.lifo.gr/articles/athens_articles/211506/to-airbnb-eksorizei-toys-athinaiouy-enoikiastes-apo-to-kentro-tis-athinas

<https://www.vice.com/gr/article/pgykez/to-na-zeis-sto-koukaki-simainei>

<https://www.vice.com/gr/article/j5ga98/ta-e3arxeia-exoyn-lo3igka>

https://www.lifo.gr/articles/athens_articles/162791/kalosorisate-sto-koykaki-tin-5i-pio-perizititi-geitonia-toy-airbnb-ston-kosmo

<https://www.newsbeast.gr/entertainment/arthro/3395069/giati-ta-exarchia-paramenoun-mia-apo-tis-pio-afthentikes-gitonies-tou-kentrou>

<https://www.documentonews.gr/article/toyrismos-sta-exarxeia-den-einai-plaka-einai-protash>

https://www.huffingtonpost.gr/entry/oi-xenayoi-ton-exarcheion-toe-teleetaioe-chorioe-ton-anarchikon-ston-kosmo-dieyoantai-tis-istories-toes_gr_5b13a5c6e4b0d5e89e205fea

https://www.lifo.gr/articles/athens_articles/207667/pos-einai-i-zoi-sto-koykaki-mia-apo-tis-pio-dimofileis-geitonies-ston-kosmo

https://www.athensvoice.gr/life/urban-culture/athens/352532_koykaki-i-geitonia-tis-akropolis

<http://www.efsyn.gr/arthro/xenagoi-sto-teleytaio-horio-ton-anarhikon-ston-kosmo>

<https://www.newsit.gr/oikonomia/china-town-ta-eksarxeia-kinezoi-kanoun-maziki-agora-akiniton/2261856/>

<https://www.independent.co.uk/travel/europe/exarcheia-athens-riots-bars-galleries-restaurants-things-to-do-hipster-greece-a8307631.html>

<https://www.newmoney.gr/palamos-oikonomias/354591-to-emporiko-trigono-allazei-prosopo>

https://www.citybranding.gr/2018/02/blog-post_16.html

<https://www.tanea.gr/2018/05/24/greece/kleista-katastimata-sto-istoriko-emporiko-trigwno-anoigei-o-dimos-athinaiwn/>

<https://anoihtipoli.gr/geitonies/emporiko-trigono>

<http://www.kathimerini.gr/964494/gallery/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/sta-yyh-oi-times-enoikiashs-pwlshs-akinhtwn-sto-istoriko-kentro>

<http://www.kathimerini.gr/961093/gallery/oikonomia/real-estate/periorismoi-gia-thn-airbnb-apo-megales-poleis>

<https://www.protagon.gr/themata/ntetektiv-sta-ixni-airbnb-se-varkelwni-kai-verolino-44341624312>

<https://thomapost.amsterdam/en/2018/05/22/airbnb-in-amsterdam-what-is-allowed-and-what-is-not-allowed/>

<https://money-tourism.gr/exo-airbnb-ke-apo-amsterntam/>

<http://agonaskritis.gr/%CE%BF%CE%B9-%CF%80%CF%8C%CE%BB%CE%B5%CE%B9%CF%82-%CE%B1%CE%BD%CF%84%CE%B5%CF%80%CE%B9%CF%84%CE%AF%CE%B8%CE%B5%CE%BD%CF%84%CE%B1%CE%B9-%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD-airbnb-%CE%B1%CF%80%CF%8C-%CF%84%CE%B7/>

<http://www.gazzetta.gr/plus/article/1123061/poioi-einai-oi-pragmatikoi-logoi-poy-oi-ntopioi-stin-varkeloni-misoyn-toys-toyristes>

<https://www.news247.gr/koinonia/airbnb-poli-elladas-to-95-enoikiazomenon-vrachychronia-misthosi.6691669.html>

<https://www.news.gr/oikonomia/article/1552103/pii-ependioun-sta-exarchia-ke-i-ekplici-stin-axia-ton-akiniton.html>