

The background of the entire page is a complex, abstract pattern. It features a dark, textured base with a grid of white and grey lines. Overlaid on this grid are various shapes, including a prominent, stylized figure that resembles a person or a creature, rendered in white and grey. The overall effect is a dense, layered visual texture.

Δήμητρα Λεκάκη

Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακινήτων και Αστικοί Μετασχηματισμοί

Το Χωροκοινωνικό Αποτύπωμα της Airbnb στο Δήμο Αθηναίων

επίβλεψη: Πέννυ Κουτρολίκου

ΔΙΠΜΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ & ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ
ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ, ΕΜΠ

ΔΗΜΗΤΡΑ ΛΕΚΑΚΗ

**ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ
ΑΣΤΙΚΟΙ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΙ**

**ΤΟ ΧΩΡΟΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΑΠΟΤΥΠΩΜΑ ΤΗΣ AIRBNB ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ
ΑΘΗΝΑΙΩΝ**

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2019**

επιβλέπουσα καθηγήτρια: Π. Κουτρολίκου

ΔΠΜΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΜΠ

περιεχόμενα

περίληψη	7
abstract	9
εισαγωγή	11
οικονομία διαμοιρασμού και βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις	15
το μοντέλο της οικονομίας διαμοιρασμού	16
Peer to Peer (P2P) μοντέλο - καπιταλισμός της πλατφόρμας	18
σύγκριση με συμβατικά οικονομικά μοντέλα	20
παράγοντες άνθισης της οικονομίας διαμοιρασμού	22
η Airbnb ως μέρος της οικονομίας διαμοιρασμού	25
Airbnb community-Airbnb citizen	27
home sharing και Airbnb εμπειρίες - cultural capitalism	30
τουρισμός - σύγχρονα τουριστικά πρότυπα	33
βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις ακινήτων και αστικοί μετασχηματισμοί	38
επίδραση στην αγορά κατοικίας και στις τιμές ενοικίων	39
επίδραση στη γειτονιά	45
το χωροκοινωνικό αποτύπωμα της Airbnb στον Δήμο Αθηναίων	51
σύντομη ιστορική ανασκόπηση	53
το χωροκοινωνικό πλαίσιο έδρασης της Airbnb στον Δήμο Αθηναίων	58
η εξάπλωση της Airbnb στον Δήμο Αθηναίων	64
γεωγραφικές ανισότητες	68
γαιοπρόσοδοι και επίδραση σε τιμές ακινήτων/ τιμές ενοικίων	73
οικονομικές ασυμμετρίες και κοινωνικοί διαχωρισμοί	78
αντιδράσεις και νομοθετικό πλαίσιο	86
προβληματισμοί	92
βιβλιογραφία	95

περίληψη

Το παρόν κείμενο πραγματεύεται τους αστικούς μετασχηματισμούς που προκύπτουν από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων στο Δήμο Αθηναίων, με επιπρόσθετη εστίαση στο χωροκοινωνικό αποτύπωμα της Airbnb σε αυτόν, στα πλαίσια των ήδη υπαρχόντων αντικρουόμενων μιντιακών και πολιτικών λόγων και ως συμπλήρωση της αναζήτησης τάσεων γύρω από το φαινόμενο. Η νεοφιλελεύθερης σύλληψης οικονομία διαμοιρασμού -το μοντέλο όπου υπάγεται η Airbnb και αποτελεί το “success story” της- ενώ προωθείται με έννοιες όπως ο συνεργατισμός και τα κινήματα, στην πράξη εκφράζεται ως επιπρόσθετη εμπορευματοποίηση και χρηματιστικοποίηση συχνά χωρίς παραγωγικές επενδύσεις. Δημιουργούνται πλατφόρμες υποτιθέμενων win-win καταστάσεων, όπου οι άνθρωποι μπορούν να διαμείνουν ως τουρίστες οικονομικότερα παντού, και οι μικροϊδιοκτήτες να ανταγωνιστούν τους μεγάλους παίκτες του τουριστικού κλάδου. Στην πράξη εις βάρος των μόνιμων κατοίκων προκύπτει μια ακατάλληλη συγχώνευση της οικιστικής και τουριστικής αγοράς, με επιπρόσθετη εμπορευματοποίηση της κατοικίας και αστικό εξευγενισμό. Ταυτόχρονα, οι δυνητικές γαιοπρόσοδοι που σχετίζονται με την εισαγωγή ακινήτων σε αυτές τις πλατφόρμες μεταβάλλουν το χαρακτήρα των γειτονιών δημιουργώντας αλλαγές στις τιμές των ενοικίων. Στην περίπτωση του Δήμου Αθηναίων, το φαινόμενο τουλάχιστον πενταπλασιάζεται σε μία τετραετία, αφορά κυρίως ολόκληρες κατοικίες, χωρίς εποχικότητα, ενώ δημιουργείται μία επιπρόσθετη αγορά για συναφή επαγγέλματα. Η χωρική διάχυση του φαινομένου δεν είναι ομοιογενής, μπορεί ωστόσο να καταδεικνύει σε συνδυασμό με τη φρασεολογία των καταχωρήσεων τις προτιμήσεις του τουριστικού κοινού. Ομοίως, διαφέρει και ο ρυθμός ανάπτυξης του φαινομένου, με νεοεισερχόμενες περιοχές να εμφανίζουν σημαντικά υψηλότερο από άλλες που σταδιακά έχουν κορεστεί. Επιπρόσθετα, η παρουσία της Airbnb σε μια γειτονιά μπορεί εν τέλει να συμβάλει στην αύξηση των τιμών ενοικίων και των αξιών γης, βάσει παρατηρήσεων και μελετών τραπεζών και μεσιτικών γραφείων. Εντός του φαινομένου οι γεωγραφικές ανισότητες μεταφράζονται και σε άνιση κατανομή των παραγόμενων και δυνητικών κερδών από τη δυνατότητα βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, ενώ σε

ταξικό επίπεδο οι μισοί και πλέον hosts έχουν περισσότερα από ένα ακίνητα στην πλατφόρμα. Τη μεγαλύτερη ωστόσο ανισότητα τη βιώνουν οι μόνιμοι κάτοικοι που παρατηρούν τις γειτονιές τους να τουριστικοποιούνται και συχνά οι ίδιοι εκτοπίζονται από τον τόπο κατοικίας τους. Πρόκειται για μία σύγκρουση συμφερόντων όπου διαφορετικές κοινωνικές, οικονομικές και επαγγελματικές ομάδες έχουν διαφορετικές επιδιώξεις, με χαρακτηριστικές ομάδες τον ξενοδοχειακό κλάδο, τους μικροϊδιοκτήτες και hosts, τους μόνιμους κατοίκους και το κράτος που εν τέλει καλείται να παίξει το ρόλο ρυθμιστή και να αναζητήσει διαφυγόντα κέρδη. Σε αυτές τις συνθήκες οι μόνιμοι κάτοικοι, ειδικότερα οι ένοικοι από τα χαμηλότερα οικονομικά στρώματα διεκδικούν το δικαίωμά τους στην πόλη και την κατοικία. Θετικό είναι ότι παρατηρούνται κινηματικές διαδικασίες από τα κάτω αποσκοπώντας στην επεξεργασία του ζητήματος, την ενημέρωση σχετικά με τη φύση του προβλήματος και τρόπους με τους οποίους θα μπορούσε να ληφθεί δράση για την ανακοπή της καλπάζουσας ανάπτυξης της Airbnb. Η Airbnb δημιουργεί ένα πεδίο αναπαραγωγής χωροκοινωνικών και ταξικών ανισοτήτων τις οποίες δύναται να εντείνει αλλά και να δημιουργήσει νέες. Καθώς δεν είναι αυτούσια κρίση, αλλά πυροδότης, δε μπορεί να αντιμετωπίζεται ως αποδιοπομπαίος τράγος για τα δεινά της ελληνικής οικονομίας και της στεγαστικής κρίσης, αλλά δε μπορεί και να επιχειρείται να κατανοηθεί ως ένα αυτοτελές φαινόμενο αποκομμένο από τη συγκυρία το πολιτικοοικονομικό κατεστημένο και τις σχετικές ιδεολογίες.

abstract

This text deals with the urban transformations occurring from short term real estate lease in the Municipality of Athens, focusing further on the sociospatial imprint in the Municipality, within already existing contradicting media and political narratives and could be a supplement on the search for trends around this phenomenon. Sharing economy -the model in which Aibnb belongs and is it's "success story"- is a neoliberal notion and while it is promoted with concepts like collaborative practices and social movements, it actually manifests as a further commercialization and financialization usually without productive investments. Platforms of supposed win-win situations are created, where people could stay cheaper overnight as tourists everywhere, and small homeowners could compete the big players of the tourism industry. What actually happens is that an inappropriate merge of housing and tourism markets occur, with a further residence commercialization and gentrification, all against the permanent residents. Meanwhile, potential land revenues related to real estate entering those platforms transform the characteristics of the neighborhoods creating change in rent prices. In the Municipality of Athens, the phenomenon quintuples at least in only four years, primarily concerns whole residential properties, comes without a seasonal effect, while creating a further market for related industries. The spatial diffusion of the phenomenon is not homogeneous, however along the phrasing of the platform entries it could show the preferences of the tourists. Likewise, there is a differentiation in the phenomenon's development pace, as areas with new entries show a significantly higher pace than those that have been gradually saturated. Furthermore, Airbnb's presence in a neighborhood could finally contribute in the rent price and land value raise, according to observations by banks and real estate agencies. Within the phenomenon itself, geographical inequities translate to unequal distribution of generated and potential profits by the potentiality of short term lease, while in terms of class, more than half of the hosts have more than one entries in the platform. However, permanent residents experience the biggest inequities while they become spectators in the touristification of their neighborhoods and are usually displaced from their residence. It's all about a

conflict of interests where different social, economic and professional groups follow different pursuits, characteristic groups being the hotel industry, small homeowners and hosts, permanent residents and the state that is in the end called to be a regulator of the situation and come after lost profits. In this circumstances permanent residents, especially those with lower income claim their right to the city and residence. It is positive that there are social movements from below aiming for processing the whole matter, informing about the nature of the problem and the search for ways in which there could be actions against the galloping development of Airbnb. Airbnb creates a field of reproduction of sociospatial and class inequities, which usually intensifies or could create from scratch. Since it is not a crisis on its own, but a trigger, it could not be treated like a scapegoat for the troubles of the Greek economy and the residential crisis, but on the other hand it should not be understood as an independent phenomenon detached from the conjuncture, the political and financial status quo and the relative ideologies.

εισαγωγή

Η βραχυπρόθεσμη μίσθωση ακινήτων ως τουριστικά καταλύματα αποτελεί στη σύγχρονη συγκυρία μία διαδεδομένη πλέον πρακτική αλλά και ένα διακύβευμα που συγκεντρώνει πολυεπίπεδο ενδιαφέρον. Στο βαθμό που το (νέο)αναδυόμενο αυτό μοντέλο εξελίσσεται στον χρόνο και εδραιώνεται χωρικά και συνειδησιακά, η συζήτηση γύρω από αυτό εμπλουτίζεται συνεχώς, περιστρεφόμενη γύρω όχι μόνο από την οικονομική αυτή δραστηριότητα ως τέτοια αλλά και από τις πολυδιάστατες προεκτάσεις του φαινομένου στην καθημερινότητα, τον δημόσιο χώρο και τον τρόπο που βιώνεται η πόλη.

Αδιαμφισβήτητα πρόκειται για ένα αρκετά σύνθετο ζήτημα, κατά το οποίο οι αφηγήσεις και οι εμπειρίες που δομούνται είναι συχνά αντιφατικές ή ακόμα και συγκρουσιακές. Στα χρόνια της κοινωνικοοικονομικής κρίσης η αναζήτηση φτηνότερων τουριστικών προϊόντων αλλά και η προσπάθεια για εύρεση επιπλέον εισοδήματος, συνδυαστικά με το ισχύον νομοθετικό και φορολογικό πλαίσιο έχουν συμβάλλει δραστικά στην ευρεία διάδοση διαδικτυακών πλατφορμών βραχυπρόθεσμης ενοικίασης ακινήτων και την άνθιση των σχετικών εταιρειών, με χαρακτηριστικότερη την Airbnb. Η τελευταία υπόσχεται αυθεντικές τουριστικές εμπειρίες, συνδεδεμένες με την εντοπιότητα και την καθημερινότητά μέσω μιας win-win πρακτικής κατά την οποία οι επισκέπτες εξοικονομούν χρήματα ενώ οι πάροχοι συμπληρώνουν το εισόδημα τους. Αν όμως αυτή η αφήγηση αποτελεί τη μία μεριά του νομίσματος, οι γαιοπρόσοδοι που προκύπτουν μέσω της απλής καταχώρησης μίας οικιστικής μονάδας στην πλατφόρμα της εταιρείας δημιουργούν ένα δυνητικό πεδίο κερδοσκοπίας το οποίο προσελκύει στο εσωτερικό της διαδικασίας υποκείμενα με διαφορετικές στοχεύσεις, ευκαιρίες και δυνατότητες. Πέραν λοιπόν των μικροϊδιοκτητών που βρίσκουν μία ευκαιρία αύξησης των εσόδων τους, δεδομένου ότι με την είσοδο ενός ακινήτου στην πλατφόρμα εικάζεται ότι μπορεί να επιτευχθεί μεγάλη γαιοπρόσοδος, η αγορά των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων προσελκύει επενδυτικό ενδιαφέρον, στο πλαίσιο του οποίου γίνεται λόγος για επαγγελματοποίηση του τομέα.

Σε αυτή τη συνθήκη, είναι αναμενόμενο να προκύπτει μία σειρά προβλημάτων. Πράγματι, όσο διαδίδεται η δυνατότητα αυτού του τύπου ενοικίασης τόσο αυξάνονται οι κριτικές για τα απότοκα -βραχυπρόθεσμα και μη- της έκρηξης του φαινομένου. Την ίδια στιγμή που άτομα, συχνά και από τον κοντινό μας κοινωνικό περίγυρο, διηγούνται το πώς έχουν βοηθηθεί από το έξτρα εισόδημα που προκύπτει από την βραχυπρόθεσμη ενοικίαση της κατοικίας τους ή την ευχάριστη εμπειρία που είχαν ως φιλοξενούμενα, αρθρώνεται όλο και εντονότερα ένας

δημόσιος λόγος για επιδείνωση της στεγαστικής κρίσης και αλλαγή στη φυσιογνωμία και την κοινωνική συνοχή της γειτονιάς λόγω του νέου αυτού φαινομένου. Αν ο συλλογισμός αυτός φαντάζει βεβιασμένος αρκεί να ληφθεί υπόψη ότι ακόμα και ιδιοκτήτες ακινήτων κατά την οικονομική διαπραγμάτευση της τιμής εκφέρουν απόψεις που συνοψίζονται σε φράσεις όπως τώρα με το Airbnb δεν υπάρχουν σπίτια, ή να ξέρετε ότι μπορώ να δώσω το σπίτι σε καλύτερη τιμή, υπονοώντας την είσοδό του στην αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Διαφαίνεται έτσι μία κατάσταση κατά την οποία γειτονιές μεταβάλλονται προς μία κατεύθυνση οριακά εχθρική για τους προηγούμενους μόνιμους κατοίκους, καθότι αφενός γίνεται δυσκολότερη η πρόσβαση σε κατοικία, αφετέρου διακυβεύεται περαιτέρω και με νέους όρους το δικαίωμα στην πόλη με την ευρύτερη έννοια.

Στο πλαίσιο αυτών των αντιφατικών αφηγήσεων, κρίνεται σκόπιμο να σκιαγραφηθεί αναλυτικότερα το φαινόμενο της Airbnb και τα απότοκά του, συνοδευτικά με το χωροκοινωνικό και πολιτικό πλαίσιο όπου και εκτυλίσσεται αλλά και με τις διαφαινόμενες επιπτώσεις του στον χώρο της πόλης. Θα μπορούσε να ειπωθεί πως συνολικά στόχος αυτής της αναζήτησης είναι η ανάδειξη των προβληματικών όπως αυτές προκύπτουν από την οπτική του μόνιμου κατοίκου, ιδίως των χαμηλότερων οικονομικών στρωμάτων και των ανισοτήτων που προκύπτουν ή εντείνονται μέσω της έκρηξης του φαινομένου.

Σημειώνεται ότι η επίδραση των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων στον αστικό μετασχηματισμό δεν εξαντλείται στις παραπάνω θεματικές, ωστόσο στην συγκυρία της στεγαστικής κρίσης όπως βιώνεται καθημερινά από τα χαμηλότερα οικονομικά στρώματα κρίνεται πως ιεραρχούνται ως κυρίαρχης σημασίας ενώ συχνά είναι αυτές που μένουν αθέατες στον δημόσιο λόγο έναντι άλλων που πιθανά αφορούν ένα θετικότερο αποτύπωμα, όπως η δημιουργία εισοδήματος, οι «μοναδικές» τουριστικές εμπειρίες ή η ενδεχόμενη συμβολή της στην ανανέωση του οικιστικού αποθέματος.

μεθοδολογία προσέγγισης

Βασικό και απαραίτητο πρίσμα για την προσέγγιση αποτελεί αρχικά η έννοια της οικονομίας διαμοιρασμού, τα χαρακτηριστικά της οποίας είναι κομβικά για την ανάλυση του φαινομένου καθώς υποκρύπτουν μία σειρά από αντιφάσεις μέσω των οποίων το οικονομικό μοντέλο παγιώνεται. Σε αυτή τη βάση εξετάζονται τα δομικά χαρακτηριστικά της οικονομίας διαμοιρασμού, η πρακτική της βραχυχρόνιας ενοικίασης και ο τρόπος με τον οποίο αυτά -επιδιώκουν να-κοινωνούνται. Η εν λόγω προσέγγιση, όπως γίνεται μέσα από τη διεθνή

βιβλιογραφία και αρθρογραφία γίνεται κριτικά, ενώ σκόπιμη σε αυτή την κατεύθυνση κρίνεται η σύγκριση της με συμβατικά οικονομικά μοντέλα.

Στη συνέχεια, η εστίαση γίνεται στο παράδειγμα της Airbnb ως μέρος της οικονομίας του διαμοιρασμού της οποίας αποτελεί success story. Στο σημείο αυτό επιχειρείται η καταγραφή του τρόπου με τον οποίο η Airbnb λειτουργεί αλλά και συστήνεται/ προωθείται ευρέως στο κοινό κυρίως μέσω του λόγου που η ίδια δομεί για τον εαυτό της (*Airbnb community, Airbnb citizen, home sharing*). Σημαντικό στην ανάλυση αυτή κρίνεται το ζήτημα της *εμπειρίας* και του *διαμοιρασμού*, όπως προωθείται από τη συγκεκριμένη πλατφόρμα με όρους κυρίως ψυχοκοινωνικούς, τα οποία επιχειρείται να συνδεθούν με την έννοια του *πολιτισμικού καπιταλισμού* και εν γένει με τις διαφαινόμενες τάσεις αναφορικά με τα σύγχρονα τουριστικά πρότυπα.

Σε επόμενο στάδιο η ανάλυση στρέφεται στον πολυεπίπεδο τρόπο με τον οποίο οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων αποτυπώνονται χωρικά ενώ η προσοχή εστιάζεται ιδιαίτερα στους σχετικούς αστικούς μετασχηματισμούς όπως προκύπτουν ή εντείνονται από την νεοαναδυόμενη αυτή πρακτική. Μέσω των θεωρητικών εργαλείων που αντλούνται από τη διεθνή βιβλιογραφία, αναζητείται ο βαθμός της σχέσης της υφιστάμενης έκτασης του φαινομένου με την αύξηση του χάσματος γαιοπροσόδου, τη σύγχρονη στεγαστική κρίση, την τουριστικοποίηση και τον ενδεχόμενο εξευγενισμό σε επίπεδο γειτονιάς καθώς και την επίδραση αυτών στις κοινωνικές σχέσεις και την αναπαραγωγή ή δημιουργία χωροκοινωνικών ανισοτήτων.

Λαμβάνοντας υπόψη τα άνωθεν, η εστίαση γίνεται πλέον στον Δήμο Αθηναίων, το κέντρο της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας, όπου είναι χωρικά αποτυπωμένα τα απότοκα της κοινωνικοοικονομικής και στεγαστικής κρίσης ενώ εμφανίζει αυξημένη τουριστική κίνηση και πλήθος Airbnb καταλυμάτων. Στόχος είναι η παρατήρηση του τρόπου με τον οποίο αναπτύσσεται η Airbnb στον Δήμο βάσει του ευρύτερου πλαισίου έδρασής της καθώς και των αστικών μεταβολών που έπονται του όλου φαινομένου. Η εν λόγω προσέγγιση γίνεται όχι μονομερώς καταγραφικά αλλά με μία διάθεση διατύπωσης προβληματισμών -έστω πειραματικής- γύρω από το χωροκοινωνικό αποτύπωμά της Airbnb. Στοιχεία αντλούνται από την εγχώρια βιβλιογραφία, αρθρογραφία και έρευνα, τα ανοιχτά διαθέσιμα στοιχεία από τις ιστοσελίδες Inside Airbnb και Airdna, έρευνες κτηματαγοράς για τον Δήμο Αθηναίων από μεγάλα μεσιτικά γραφεία και την Εθνική Τράπεζα Ελλάδος, στατικά στοιχεία από την ΕΛΣΤΑΤ, πρόσφατες εκδηλώσεις σχετικά με το ζήτημα των βραχυχρόνιων μισθώσεων και βιωματικές εμπειρίες. Καταγράφεται επίσης το νομοθετικό πλαίσιο των βραχυχρόνιων

μισθώσεων στην Ελλάδα καθώς και οι ποικίλες αντιδράσεις και στοχεύσεις από τα εκάστοτε συλλογικά υποκείμενα.

Βασικός άξονας της αναζήτησης αποτελεί η υπάρχουσα ταξική ανισότητα και η ασυμμετρία όσων αφορά τη συμμετοχή του εκάστοτε ατομικού ή συλλογικού υποκειμένου στην όλη διαδικασία, ο βαθμός στον οποίο το φαινόμενο και τα απότοκα του αναπτύσσονται γεωγραφικά άνισα εντός τους Δήμου Αθηναίων, ενώ βαρύνουσα σημασία δίνεται στην είσοδο του μεγάλου κεφαλαίου που φαίνεται να διαδραματίζει ιδιαίτερα σημαντικό ρόλο. Στον αντίποδα δόμησης οριζόντιων αφηγήσεων όσον αφορά την εξέλιξη του φαινομένου, επιχειρείται η ανάδειξη της συνθετότητας αυτού, του ασύμμετρου τρόπου με τον οποίο εξελίσσεται και των ανισοτήτων επί των οποίων εδράζεται και τρόπον τινά εντείνει.

οικονομία διαμοιρασμού και βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις

Καθώς οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις ακινήτων αποτελούν όλο και πιο διαδεδομένη πρακτική και αναδεικνύονται με γοργούς ρυθμούς σε έναν βασικό χωροκοινωνικό μετασχηματιστή του αστικού -και όχι μόνο- περιβάλλοντος κρίνεται θεμιτό να γίνει σε πρώτο επίπεδο μία διερεύνηση της ευρύτερης λογικής βάσει της οποίας αναπτύσσεται το φαινόμενο καθώς και του οικονομικού μοντέλου στο οποίο υπάγεται. Αν και οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις ακινήτων μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών και ιδίως μέσω της Airbnb αποτελούν ένα από τα πιο ευρέως διαδεδομένα παραδείγματα της λεγόμενης «οικονομίας διαμοιρασμού», που κεντρίζει όλο και περισσότερο το ενδιαφέρον τόσο στο πεδίο της καθημερινότητας όσο και στον Τύπο και στην έρευνα, δεν αποτελεί τη μοναδική περίπτωση εταιρείας που λειτουργεί σε αυτή τη βάση. Airbnb, HomeExchange, Couchsurfing, Uber, Deliveroo, Lyft, Desk Near Me είναι μόνο λίγες από τις εταιρείες που εντάσσονται κάτω από την ομπρέλα του οικονομικού αυτού μοντέλου, δραστηριοποιούμενες σε διάφορους τομείς με μεγάλη αναγνώριση και δημοτικότητα σε διεθνές επίπεδο. Σε αυτό το πλαίσιο και καθώς η αναδυόμενη αυτή πρακτική ριζώνει στην καθημερινότητα του πληθυσμού, το οικονομικό μοντέλο πίσω από αυτή εδραιώνεται στο διεθνές σκηνικό επαναπροσδιορίζοντας κατά την Botsman όχι μόνο το τι καταναλώνουν οι πολίτες αλλά κυρίως πως το καταναλώνουν.¹ Προτού λοιπόν προχωρήσω στο κύριο θέμα της παρούσας έρευνας, που αφορά στις βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις ακινήτων και την Airbnb ως περίπτωση των προηγούμενων, κρίνεται θεμιτό να γίνει αρχικά μία ευρύτερη ανάλυση της οικονομίας διαμοιρασμού, προκειμένου να αποσαφηνιστεί καλύτερα η φύση και οι όροι με τους οποίους το «φαινόμενο Airbnb» όπως συχνά αποκαλείται στον καθημερινό λόγο, αναπτύσσεται.

Πριν όμως γίνει η σκιαγράφηση της οικονομίας διαμοιρασμού μπορούν να τεθούν ορισμένοι προβληματισμοί οι οποίοι λειτουργούν ως άξονες της εν λόγω σκιαγράφησης. Όπως θα αναλυθεί, η ίδια η ονοματολογία που συνοδεύει την οικονομία διαμοιρασμού εμφανίζει μία σειρά από ασάφειες. Από τη μία θα μπορούσε να ειπωθεί ότι τέτοιες ασάφειες μπορούν να αγνοηθούν ή πως εν τέλει ανεξάρτητα με την όποια ονοματολογία και ονοματοθεσία το σημαινόμενο πιθανόν ή προφανώς παραμένει το ίδιο και συγκεκριμένο. Ωστόσο όλα τα προηγούμενα συμβαίνουν σε μία σύγχρονη καπιταλιστική κοινωνία, σε ένα

¹ Botsman, 2015

περιβάλλον ελεύθερης αγοράς όπου η διαφήμιση, οι προωθητικές εκστρατείες και το marketing διαδραματίζουν ένα σημαντικό ρόλο αναφορικά με τον τρόπο που κινείται και λαμβάνει αποφάσεις το εν δυνάμει καταναλωτικό υποκείμενο, ασκώντας ισχυρότατη πίεση στο συλλογικό συνειδητό και συνειδησιακό μέσω της προβολής κυρίαρχων κοινωνικών και καταναλωτικών προτύπων. Επομένως, η ονοματολογία έχει μία σημασία που δε μπορεί να αγνοηθεί, καθώς είναι ένα από τα πρώτα στοιχεία του εν λόγω μοντέλου που γίνονται αντιληπτά από το κοινό, αποτελώντας έτσι αναπόσπαστο τμήμα της εικόνας της, του τρόπου με τον οποίο γίνεται αντιληπτή και εν τέλει του πρόσημου που θα αποκτήσει καθορίζοντας έτσι τη στάση του κάθε υποκειμένου προς αυτή.

Όπως μπορεί να γίνει αντιληπτό, το αποκτηθέν πρόσημο και εν τέλει η στάση των ατόμων και ομάδων πληθυσμού προς αυτή θα διαμορφωθούν τόσο με βάση τα κυρίαρχα πρότυπα και τις εκάστοτε προσλαμβάνουσες όσο και βάσει της δικής τους ιδεολογικής και πολιτικής τοποθέτησης. Επομένως το όνομα της οικονομίας διαμοιρασμού -όπως πιθανά και το όνομα κάθε οικονομίας αλλά και η φύση των οικονομιών γενικότερα- είναι ένα ζήτημα που έχει και πολιτική διάσταση. Η τελευταία μπορεί να γίνει αντιληπτή όταν για παράδειγμα εξεταστούν οι λέξεις που συμμετέχουν στην ονοματολογία. Έννοιες όπως *sharing*, *collaborative*, και κατ' επέκταση *συνεργατικός-η-ο*, τα κοινά έχουν ένα ήδη φορτισμένο πολιτικό πρόσημο συχνά σχετιζόμενα με ομάδες πληθυσμού που εν τέλει βρίσκονται “κοντά” ή είναι αλληλέγγυες με τους καταπιεσμένους αυτού του κόσμου επιχειρώντας να επιφέρουν μετατοπίσεις προς μια ευνοϊκότερη για αυτούς πραγματικότητα, συχνά εκτός ή μακριά από εμπορευματικές διαδικασίες και κυρίαρχα πρότυπα. Λαμβάνοντας υπόψη τη σημασία των άνωθεν, η περιγραφή, η κριτική ανάλυση και η προσέγγιση των εγχειρημάτων/ επιχειρήσεων που διατείνονται ότι αποτελούν τμήμα της οικονομίας διαμοιρασμού γίνεται με βάση τους προβληματισμούς και τις σκέψεις που ήδη παρατέθηκαν.

το μοντέλο της οικονομίας διαμοιρασμού

Ανάμεσα στις διάφορες ορολογίες που έχουν προκύψει τα τελευταία χρόνια για το σχετικά πρόσφατο αυτό οικονομικό μοντέλο, ο πιο διαδεδομένος παραμένει αυτός του *sharing economy* -συναντάται και ως *shared*, *collaborative*, *peer*, *access* ή *on demand economy*-, ο οποίος στα ελληνικά αποδίδεται συνήθως με τον όρο

*οικονομία διαμοιρασμού.*² Αν και οι παραπάνω όροι χρησιμοποιούνται συχνά εναλλακτικά, στην πραγματικότητα ο καθένας από αυτούς είναι δηλωτικός διαφορετικών συσχετισμών και προδιαθέτει με διαφορετικό τρόπο. Κρίνεται θεμιτό βέβαια να αναφερθεί, ότι ακόμα και ο όρος *sharing* (ή *διαμοιρασμός* στα ελληνικά), αν και καθιερωμένος, δέχεται ήδη αρκετή κριτική, καθότι υπό περιπτώσεις κρίνεται παραπλανητικός, συνδεδεμένος ως είναι ψυχοκοινωνικά με έννοιες όπως ο αλτρουισμός, υποκρύπτοντας έτσι τον εμπορευματικό χαρακτήρα του εν λόγω οικονομικού μοντέλου που βασίζεται κατά πλείστον σε νομισματικές συναλλαγές και άντληση κέρδους. Σε σχετική έκθεση του ΟΟΣΑ³, χρησιμοποιείται ο όρος *peer platform markets*, ο οποίος ορίζεται ως *ένα ευρύ φάσμα νέων και αναδυόμενων μοντέλων παραγωγής και κατανάλωσης που περιλαμβάνουν την εμπορική ανταλλαγή αγαθών και υπηρεσιών μεταξύ ομότιμων χρηστών μέσω των πλατφορμών Διαδικτύου*, που υποστηρίζεται ότι αντανακλά καλύτερα τον εμπορικό χαρακτήρα του φαινομένου και τα πολλαπλά επίπεδα που συνυπάρχουν σε αυτό. Στην παρούσα ανάλυση επιλέγεται να χρησιμοποιηθεί ο όρος *οικονομία διαμοιρασμού* όχι ως ο πιο επιτυχημένος και περιεκτικό αλλά με μια διάθεση αποδόμησης του και ανάδειξης των αντιφάσεων του, καθότι παρόλη την κριτική που υφίσταται παραμένει ο πιο διαδεδομένος, έχει συμβολική αξία και συγχρόνως συνιστά την πλησιέστερη απόδοση του δημοφιλή αγγλικού όρου *sharing economy*.

Παρά την έλλειψη ενός σαφούς-συμπυκνωτικού ορισμού, η οικονομία διαμοιρασμού θα μπορούσε να περιγραφεί ως μια νέα μορφή επιχειρηματικότητας και ένας νέος τρόπος παραγωγής, διανομής και κατανάλωσης στο πλαίσιο μιας *συλλογικής/συνεργατικής κατανάλωσης*⁴, όπως αναφέρεται χαρακτηριστικά από τους Botsman & Rogers στο μανιφέστο του *sharing economy*, όπου οι πάροχοι μοιράζονται προσωρινά πόρους με τους καταναλωτές, είτε δωρεάν είτε με αντάλλαγμα.⁵ Το αντικείμενο του διαμοιρασμού στο μοντέλο αυτό, το οποίο υπόσχεται το τέλος της αποξενωμένης κατανάλωσης, μπορεί να είναι πραγματικά το οτιδήποτε: αγαθά, ιδιοκτησία, χρόνος, υπηρεσίες ή ακόμα και δεξιότητες όπως ξενάγηση, παρασκευή φαγητού, φωτογράφιση.

² Άλλες εκδοχές της απόδοσης του όρου *sharing economy* στα ελληνικά είναι η *συνεργατική οικονομία*, *οικονομία εμπιστοσύνης*, *οικονομία πρόσβασης*, *οικονομία κατά παραγγελία* κα. Ειδικότερα, η απόδοση *συνεργατική οικονομία*, αν και παραμένει λιγότερο διαδεδομένη από αυτή της οικονομίας διαμοιρασμού, συναντάται συχνά ωστόσο στο παρόν δεν κρίνεται ενδεικτική του φαινομένου.

³ OECD, *Tourism Trends and Policies*, 2016

⁴ Botsman & Rogers, 2010. Ο όρος *συλλογική/συνεργατική κατανάλωση* αποτελεί ελεύθερη μετάφραση του *collaborative consumption* των προηγούμενων.

⁵ EPRS, 2015

Η βασική σύλληψη ως προς την οικονομία του διαμοιρασμού, ή καλύτερα η επιχειρηματική ιδέα πίσω από αυτή, είναι η βελτίωση της οικονομικής αποδοτικότητας των πόρων, μέσω της μείωσης των απωλειών που θα προέκυπταν από τη μη οριακή χρήση ή αδράνεια των ιδιοκτητών στοιχείων.⁶ Βάσει αυτού, στην οικονομία διαμοιρασμού προκύπτει μεγιστοποίηση της χρήσης υπερχρησιμοποιούμενων πλέον πόρων⁷ αντί συνεχούς αγοράς αυτών, η οποία αποτελεί ένα από τα βασικότερα χαρακτηριστικά της, κεντρικό επιχείρημα των υποστηρικτών της αλλά και κομβικό διαφοροποιητικό στοιχείο από συνεργατικά ή άλλου τύπου διαμοιραστικά εγχειρήματα (πχ torrents). Σε αυτό το πλαίσιο εικάζεται πως η πρόσβαση στο κεφάλαιο είναι σημαντικότερη από την ιδιοκτησία καθαυτή, ενώ ο ίδιος ο θεσμός της ιδιοκτησίας φαντάζει παρωχημένος. Το στοιχείο αυτό αποκτά μία επιπλέον βαρύτητα αν ληφθεί υπόψη η συγκυρία της οικονομικής ύφεσης κατά την οποία το φαινόμενο αυτό αναπτύσσεται υπό περιπτώσεις (όπως αυτή της Ελλάδας), όπου η μικροϊδιοκτησία βάλλεται σε θεσμικό επίπεδο ενώ όπως υποστηρίζει και ο Wang,⁸ πολλά άτομα επαναδιαπραγματεύονται την αναγκαιότητα της ιδιοκτησίας και η διαρκής ζήτηση για αγαθά μειώνεται.

Peer to Peer (P2P) μοντέλο - καπιταλισμός της πλατφόρμας

Ο κυρίαρχος τρόπος με τον οποίο υλοποιείται η εκάστοτε βραχυπρόθεσμη ενοικίαση είναι μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών, οι οποίες συνταιριάζουν την προσφορά με την ζήτηση. Οι πλατφόρμες αυτές λειτουργούν βάσει ενός peer-to-peer μοντέλου, στο οποίο πάροχοι (πωλητές/παραγωγοί/ιδιοκτήτες/εργαζόμενοι) και καταναλωτές νοούνται ως ομότιμοι, ενώ οι ρόλοι τους μπορούν να εναλλάσσονται συνεχώς ή και να επιτελούνται ταυτοχρόνως από το εκάστοτε άτομο που εισέρχεται στη διαδικασία. Κατ' αυτόν τον τρόπο προκύπτει μια μετατόπιση από το πρότυπο επιχειρηματικό μοντέλο στο οποίο υπάρχει σαφής διαχωρισμός ανάμεσα στον πωλητή/επιχειρηματία και τον καταναλωτή/αγοραστή, ενώ παράλληλα αναδύεται με νέους όρους το υβρίδιο του *prosumer* (producer + consumer).⁹

⁶ Baron et al, 2017

⁷ Meleo et al, 2016, Botsman & Rogers, 2010

⁸ Wang, 2010

⁹ Stors & Kagermeier, 2017, Surhone, Timpledon & Marseken, 2010

Σύμφωνα με την Αυλωνά μπορεί γενικά να οριστεί μία τυπολογία ηλεκτρονικών πλατφορμών ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της εκάστοτε πλατφόρμας και του τρόπου που η παραγόμενη αξία σε αυτές κατανέμεται. Πιο συγκεκριμένα, η αξία στις κλασσικές P2P πλατφόρμες επιστρέφει στους χρήστες/ριες, είναι κοινό αγαθό και διανέμεται ελεύθερα (πχ Wikipedia, Linux), στις συνεταιριστικές επιστρέφει στην πλατφόρμα και τους χρήστες/ριες βάσει των συνεταιριστικών αρχών (Fairmondo), στις ανοιχτές συνεταιριστικές επιστρέφει στην πλατφόρμα και τους χρήστες/ριες (Enspirial), στις διαδικτυακές η ανταλλακτική αξία που παράγεται από την άυλη εργασία επιστρέφει στους ενδιάμεσους και στην πλατφόρμα (Google, Facebook) ενώ στις πλατφόρμες της οικονομίας διαμοιρασμού η αξία εξορύσσεται από την πλατφόρμα (Airbnb, Uber).¹⁰ Ένας επίσης διαχωρισμός μπορεί να γίνει βάσει του αντικειμένου «διαμοιρασμού», κατά τον οποίο προκύπτουν πλατφόρμες κεφαλαίου, εργασίας και γνώσεων.

Σύμφωνα με αυτά μάλλον δεν προκαλεί ιδιαίτερη εντύπωση πως γίνεται συχνά λόγος για *καπιταλισμό της πλατφόρμας* αναφορικά με τις πλατφόρμες κεφαλαίου της οικονομίας διαμοιρασμού. Στην συντριπτική τους πλειοψηφία δημιουργούνται και διαχειρίζονται από ιδιωτικές εταιρείες, οι οποίες κατά βάση δεν έχουν στην κατοχή τους μέσα παραγωγής ή ιδιοκτησία πάνω στο διαμοιραζόμενο αγαθό και αντλούν υπεραξία κρατώντας ένα μερίδιο από τη συναλλαγή που υλοποιείται μέσω των πλατφορμών τους. Ο ρόλος τους δηλαδή είναι διαμεσολαβητικός ενώ το κέρδος τους προκύπτει από καθαρά οικονομικές δραστηριότητες και απομύζηση προσόδων αντί παραγωγικών επενδύσεων, τάση που χαρακτηρίζει τις νεοφιλελεύθερες ανεπτυγμένες οικονομίες. Το στοιχείο αυτό αποτελεί σημαντικό παράγοντα για την επιτυχία της οικονομίας διαμοιρασμού, καθώς οι σχετικές ηλεκτρονικές πλατφόρμες καθιστούν την προσφορά σημαντικά πιο ελαστική σε σχέση με τις συμβατικές επιχειρήσεις.¹¹ Στην πραγματικότητα, οι εταιρείες αυτές (αναφέρονται ως *peer to peer companies, sharing economy companies*), επιδιώκουν να αυτοπροσδιοριστούν ως εταιρείες που υπάγονται σε αυτό το μοντέλο,¹² για διάφορους λόγους. Αφενός η ευρύτερη τάση που παρατηρείται γύρω από το ζήτημα της τεχνολογικής προόδου και καινοτομίας, αποτελεί κίνητρο για τις εταιρείες στον τρόπο και προωθούνται, ενώ συγχρόνως έλκει το ενδιαφέρον προς αυτές. Αφετέρου υπάρχει μια σειρά ευνοϊκών συσχετισμών στην οικονομία

¹⁰ Σημειώσεις από την παρουσίαση της Αυλωνά στην επιστημονική ημερίδα *Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων. Επιπτώσεις, Θεσμικές Ρυθμίσεις και Εναλλακτικές*, που πραγματοποιήθηκε στην Αθήνα τον Σεπτέμβριο 2019

¹¹ Cullen & Farronato, 2014, Λάμπρου, 2019

¹² EPRS, 2015

διαμοιρασμού τόσο με όρους lifestyle που σχετίζονται με τον θετικό κοινωνικά συμβολισμό της έννοιας του διαμοιρασμού σε μία «ισότιμη κοινότητα» όσο και ως προς τις πιθανότητες κερδοφορίας και τον τρόπο λειτουργίας που παραμένει ορισμένες φορές ιδιότυπος καθότι συχνά παρατηρείται ελλιπής σχετική νομοθεσία. Κατά αυτό τον τρόπο εταιρείες και εγχειρήματα με αρκετά διαφορετική δομή, οργάνωση ή και στοχεύσεις μπορούν και επιδιώκουν να εντάσσονται κάτω από την ομπρέλα της οικονομίας διαμοιρασμού, έχοντας περισσότερη ή λιγότερη σχέση με την κουλτούρα του διαμοιρασμού ή της κερδοσκοπίας αντιστοίχως. Υπό αυτή την έννοια, εταιρείες που δηλώνουν μέρος ενός «κινήματος» δύνανται να εκτοπίζουν και να ξεπερνούν σε κεφαλαιοποίηση στην αγορά (*market value*) αντίστοιχους προς αυτές κολοσσούς του επαγγελματικού τομέα, χωρίς οι ίδιες να έχουν την κυριότητα ή διαχείριση των αγαθών που προσφέρουν ως διαμεσολαβήτριες, αντλώντας μέρος της υπεραξίας που δημιουργείται στην παραγωγή. Υλοποιείται έτσι ανακατανομή της αγοράς, ενώ παράλληλα ο νέος τρόπος πρόσβασης σε αγαθά και υπηρεσίες και η δομή των σχετικών εταιρειών επηρεάζει τα υφιστάμενα επιχειρηματικά μοντέλα για την παραγωγή, διανομή και κατανάλωση.

σύγκριση με συμβατικά οικονομικά μοντέλα

Γενικότερα, η σύγκριση της παραδοσιακής οικονομίας με την οικονομία του διαμοιρασμού αναδεικνύει τόσο τα διαφοροποιητικά στοιχεία ανάμεσα τους όσο και αντιφάσεις εντός του μοντέλου, ενώ συχνά μέσω αυτής της σύγκρισης σκιαγραφείται αποτελεσματικότερα ο ίδιος ο χαρακτήρας του μοντέλου.

Ενώ παραδοσιακά οι καταναλωτικές ανάγκες ικανοποιούνται με την αγορά και πλήρη ιδιοκτησία των προϊόντων/ υπηρεσιών με παράλληλη μεταβίβαση της ιδιοκτησίας, η οικονομία διαμοιρασμού έγκειται στη συνεχή κατανάλωση βραχυπρόθεσμα παρεχόμενων πόρων με τακτικές εναλλαγές χωρίς να υπάρχει μεταβίβαση -είτε πλήρης είτε μερική- της ιδιοκτησίας. Υπό αυτό το πρίσμα, η οικονομία διαμοιρασμού μπορεί να προωθείται ως ένα μοντέλο κατά το οποίο επιτυγχάνεται αποδοτικότερος διαμοιρασμός των ήδη υπαρχόντων πόρων μέσω της μεγιστοποίησης της χρήσης τους έναντι της συνεχούς παραγωγής. Σε αυτό το επίπεδο βέβαια η οικονομία διαμοιρασμού συγκλίνει με το συμβατικό οικονομικό μοντέλο της ενοικίασης και τις υπεραξίες που προκύπτουν από την μίσθωση πόρων με παράλληλη διατήρηση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος. Συγχρόνως όμως διαφοροποιείται μερικώς από αυτή, αφενός διότι μερίδιο των προσόδων που προκύπτουν καρπώνεται χρήσει ηλεκτρονικών πλατφορμών από τις διαμεσολαβήτριες εταιρείες οι οποίες μάλιστα εκκινούν την όλη διαδικασία, αφετέρου λόγω της πολύ γρήγορης εναλλαγής του καταναλωτικού υποκειμένου και του βραχυπρόθεσμου της διαδικασίας.

Ενώ συχνά αρθρώνεται ένας λόγος για την οικονομία διαμοιρασμού κατά τον οποίο στο πλαίσιο αυτής υφίσταται μείωση του ρόλου της ιδιοκτησίας και μετάβαση από την καταναλωτική ανάγκη για ιδιοκτησία στην καταναλωτική ανάγκη για χρήση σε αντίθεση με παραδοσιακά οικονομικά μοντέλα, μπορεί στην σκέψη αυτή να εντοπιστεί ένα λογικό άλμα που λειτουργεί παραπλανητικά. Στο επίκεντρο του κυρίαρχου λόγου για την οικονομία διαμοιρασμού βρίσκεται η σημασία της μεγιστοποίησης της χρήσης των αγαθών ή υπηρεσιών το οποίο υποτίθεται πως βρίσκεται σε μια κατεύθυνση εύρεσης βιώσιμων και λιγότερο εμπορικών λύσεων στον αντίποδα της συνεχούς παραγωγής και της υπερκατανάλωσης. Στην πραγματικότητα, ωστόσο δεν υφίσταται -ούτε σε επίπεδο πρακτικών ούτε στο κοινωνικό συνειδησιακό- υποβάθμιση της ανταλλακτικής αξίας προϊόντων καθόλα εμπορικών ή αντίστοιχα ανάδειξη της χρηστικής σημασίας των αγαθών ως κοινωνικών, αλλά λαμβάνει μέρος μία περαιτέρω εμπορευματοποίηση μέσα στο υφιστάμενο καπιταλιστικό σύστημα.

Το λογικό αυτό άλμα έχει και μία δεύτερη ανάγνωση που σχετίζεται με τη μηδαμινή πιθανότητα υποβάθμισης του ρόλου της ιδιοκτησίας σε μία σύγχρονη καπιταλιστική κοινωνία που χαρακτηρίζεται από τάσεις υπερσυσσώρευσης αγαθών, ειδικά από μέρους εγχειρημάτων που δε βρίσκονται τουλάχιστον σε μεγάλο βαθμό εκτός των κυρίαρχων ορίων της υφιστάμενης οικονομίας. Σε αυτό το πλαίσιο, διατηρούνται όλα τα θεμελιώδη χαρακτηριστικά ενός καπιταλιστικού εμπορεύματος ενώ συγχρόνως δεν βάλλεται η ιδέα της ιδιοκτησίας ως τέτοια, απλά διαφοροποιείται ο τρόπος πρόσβασης σε αυτή. Έτσι, στην οικονομία αυτή παραμένει η παραγωγή με σκοπό την ανταλλαγή εντός της αγοράς, ο θεσμός της ιδιοκτησίας, η χρηματική ή κάποιου άλλου είδους ανταλλαγή, η άντληση υπεραξίας, η σχέση εργασίας-κεφαλαίου, καθώς και η πρωταρχική συσσώρευση κεφαλαίου. Η βασική αλλαγή έγκειται στη μετατροπή των ιδιόκτητων προϊόντων σε βραχυπρόθεσμα ενοικιαζόμενα και στην κεφαλαιοποίηση της προσωπικής (μικρο)ιδιοκτησίας, μέσω της οποίας μπορούν και προκύπτουν εταιρείες της οικονομίας διαμοιρασμού με υπέρογκα κέρδη από την κράτηση μεριδίου, ενώ οι ίδιες μπορεί να μην έχουν ούτε μια μονάδα παραγωγής στη διάθεση τους.

Προκύπτει, λοιπόν, ένα νέο πεδίο εμπορευματοποίησης στο πλαίσιο του σύγχρονου καπιταλισμού και της νεοφιλελεύθερης *χρηματοπιστικοποίησης (financialization)*, όπου το κεφάλαιο συσσωρεύεται από οικονομικές δραστηριότητες αντί επενδύσεων σε προϊόντα.¹³ Συγχρόνως γίνεται σαφές ότι υπάρχει απόσταση ανάμεσα στη σύλληψη και τη λειτουργία του μοντέλου, καθώς

¹³ Rossi, 2017

πρόκειται για μια διαδικασία κοινοτική ως προς τον τρόπο που εμπεδώνεται και νεοφιλελεύθερη στην εφαρμογή. Όσο οι εταιρείες της οικονομίας διαμοιρασμού εστιάζουν σε επίπεδο λόγου και προώθησης στον συνεργατισμό, τον κοινοτισμό και τα κινήματα με όρους lifestyle, τόσο προκύπτει ότι η πρακτική τους και ο αντίκτυπος τους στην οικονομία και την καθημερινότητα απέχει από αυτό στη βάση της κερδοσκοπίας. Παρόλο που τα κοινά και η σε ένα βαθμό αόριστη έννοια του *διαμοιρασμού* έχουν κυρίαρχο ρόλο στην ιδεολογία και δομή του *sharing economy*, εν τέλει αποτελούν αντικείμενο εμπορευματοποίησης και νοούνται μόνο ως τέτοια, ενσωματώνοντας όμως συγχρόνως αυτές τις θετικά φορτισμένες έννοιες για να γίνονται πιο προσφιλείς.

παράγοντες άνθισης της οικονομίας διαμοιρασμού

Η εξαιρετική δημοφιλία του μοντέλου και η εκτόξευση των ηλεκτρονικών πλατφορμών βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων γεννούν ερωτήματα αναφορικά με τους λόγους που η οικονομία διαμοιρασμού ανθίζει και διαδίδεται με τόσο γοργούς ρυθμούς σε διάστημα μόλις μιας δεκαετίας. Βέβαια, αν και η οικονομία διαμοιρασμού όπως την γνωρίζουμε σήμερα απογειώθηκε τα τελευταία χρόνια, η ιδέα του διαμοιρασμού στην οικονομία με τη βοήθεια ηλεκτρονικών και διαδικτυακών μέσων δεν ξεπήδησε εν μία νυκτί. Με την εμφάνιση του Internet ξεκίνησε παράλληλα ένας διαμοιρασμός αρχείων, γνώσης, πληροφοριών μέσω του διαδικτύου (Linux, YouTube, Wikipedia, Flickr), ο οποίος αρχικά δεν είχε εμπορικό χαρακτήρα, βασιζόμενος στην εθελοντική προσφορά από άτομα. Με την ίδρυση του eBay και του Craigslist το 1995, έχουμε κάποιες από τις πρώτες εταιρείες που έκαναν εμπορεύσιμο το online P2P με τη χρήση διαδικτυακών συστημάτων συναλλαγών,¹⁴ μετασχηματίζοντας τις P2P αλληλεπιδράσεις σε δυνητικά κερδοφόρες, ενώ το Etsy που ιδρύθηκε το 2005 αποτελεί μία από τις πρώτες P2P πλατφόρμες διαμοιρασμού, πιο κοντινή στους σημερινούς όρους.¹⁵

Ωστόσο μόνο με την περαιτέρω τεχνολογική πρόοδο και την καθιέρωση των τεχνολογικών συσκευών εξοπλισμένων με Internet, GPS κ.α. (όπως προσωπικοί ηλεκτρονικοί υπολογιστές, smartphones, tablets) ως ενός από τους βασικούς τρόπους με τον οποίο οι άνθρωποι διαχειρίζονται τις ζωές τους online, μπόρεσε η οικονομία διαμοιρασμού να πάρει αφενός τη σημερινή εμπορευματοποιημένη της

¹⁴ Einav et al., 2016

¹⁵ Λάμπρου, 2019

μορφή, αφετέρου να εδραιωθεί στο διεθνές σκηνικό ως ένας ακόμα δυνατός παίκτης. Ειδικότερα, είναι ευρέως παραδεκτό βιβλιογραφικά ότι οι τεχνολογικές εξελίξεις και η άνοδος νέων ψηφιακών τεχνολογιών, όπως ο γεωγραφικός εντοπισμός και αλγόριθμοι αντιστοίχισης, αποτελούν παράγοντα ζωτικής σημασίας για τη λειτουργία των συγκεκριμένων P2P ηλεκτρονικών πλατφορμών και άρα για την ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού. Η ευρεία χρήση του Internet που πλέον είναι δυνατή σχεδόν παντού καθώς και η εξοικείωση με αυτή όλο και μεγαλύτερου κομματιού του πληθυσμού (κοινωνικά, ηλικιακά), καθιστά εφικτό το εύκολο και γρήγορο συνταίριασμα των *έχω με τα θέλω*, της προσφοράς με τη ζήτηση.

Οι παράγοντες άνθισης της οικονομίας του διαμοιρασμού βέβαια δεν εντοπίζονται μονομερώς στη συμβολή της τεχνολογίας. Χαρακτηριστικά, κατά την Finley¹⁶ οι λόγοι έξαρσης του φαινομένου μπορούν να εντοπιστούν και ομαδοποιηθούν σε τρεις βασικές κατηγορίες και συγκεκριμένα σε οικονομικής, κοινωνικής και τεχνολογικής φύσεως.¹⁷ Αν οι τεχνολογικές παράμετροι μπορούν να συνοψιστούν στα παραπάνω, η ευρύτερη κοινωνικοοικονομική συγκυρία φαίνεται να διαδραματίζει επίσης σημαντικό ρόλο. Κατά την παγκόσμια οικονομική κρίση του 2008, περίοδος κατά την οποία η οικονομία διαμοιρασμού απογειώνεται, η αυξημένη ανεργία, η εισοδηματική και μισθολογική κατάρρευση ιδίως των χαμηλότερων και μεσαίων κοινωνικοοικονομικών στρωμάτων, η αύξηση της φορολογίας -ειδικά της ακίνητης περιουσίας- και η ανάγκη για φτηνότερη πρόσβαση σε καταναλωτικά αγαθά και πρόσθετο εισόδημα συνέβαλαν στη διάδοσή της. Αυτό συμβαίνει κυρίως επειδή μέσω του οικονομικού αυτού μοντέλου παρέχονται συχνά αντίστοιχα καταναλωτικά προϊόντα σε χαμηλότερο κόστος ενώ συγχρόνως δημιουργείται ένα νέο πεδίο ανάπτυξης της (μικρο)επιχειρηματικότητας και αύξησης του εισοδήματος. Πέραν της ύφεσης βέβαια -καθώς άλλωστε η οικονομία διαμοιρασμού ανθεί και σε χώρες που δεν υπέφεραν ιδιαίτερα από αυτή- η διεθνής τάση της πράσινης/βιώσιμης ανάπτυξης καθώς και η σταδιακή μετατόπιση των καταναλωτικών προτύπων και προτιμήσεων προς αγορές λιγότερο (ή υποτιθέμενα λιγότερο) mainstream συμβάλλουν σημαντικά στην παγίωση της. Στον βαθμό που οι σχετικές εταιρείες παρουσιάζουν το μοντέλο τους στο πλαίσιο του κοινοτισμού και υπόσχονται μέσω των εγχειρημάτων τους μεγαλύτερη εξοικονόμηση πόρων και χρήση των πλέον

¹⁶ Finley, 2013

¹⁷ Στην παρούσα έρευνα οι ομαδοποιήσεις αυτές δεν νοούνται με τρόπο απόλυτο, καθώς αλληλοδιαπλέκονται αποτελώντας συνεκτικό σύνολο.

απαραίτητων αγαθών, αποκτούν δημοφιλία και προσελκύουν έντονο καταναλωτικό ενδιαφέρον.

Συμπληρωματικά στα παραπάνω, έχει ένα νόημα να δούμε και τη σημασία του χώρου για την ανάπτυξη του οικονομικού αυτού μοντέλου, καθώς στην οικονομία του διαμοιρασμού τα ιδιότητα αγαθά και οι άνθρωποι επανασυνδυάζονται με έναν τρόπο ριζικά χωρικά θεμελιωμένο.¹⁸ Αρχικά, ο τρόπος λειτουργίας της λειτουργίας της πλειοψηφίας των συγκεκριμένων P2P ηλεκτρονικών πλατφορμών είναι μέσω ενός νέου δικτύου πληροφοριών, στενά συνδεδεμένο με την ηλεκτρονική χαρτογράφηση και το σύστημα γεωγραφικού προσδιορισμού (GPS), τα χαρακτηριστικά του οποίου παραμένουν θεμελιωδώς βασισμένα στο χώρο. Πέραν όμως αυτού του έκδηλου συσχετισμού, η πυκνή αστική γεωγραφία φαίνεται να είναι στενά συνδεδεμένη με της ανάπτυξη της οικονομίας του διαμοιρασμού, όπως υποστηρίζεται και από τους Davidson και Infranca,¹⁹ καθώς στο πεδίο της παράλληλα με τις προκλήσεις δημιουργούνται και ευκαιρίες για άνθιση των σχετικών εταιρειών. Συγκεκριμένα, η μεγάλη κλίμακα των πόλεων, η χωρική εγγύτητα, η εξειδίκευση και το περισσευούμενο απόθεμα δομούν ένα ευνοϊκό περιβάλλον για τον βέλτιστο από άποψη ταχύτητας και ευκολίας «διαμοιρασμό» και κατ' επέκταση για μεγαλύτερη αποδοτικότητα και αύξηση των κερδών. Παράλληλα, τα χαρακτηριστικά αυτά του αστικού χώρου εξασφαλίζουν τη διάδοση του μοντέλου τόσο προφορικά στόμα με στόμα στο πεδίο της καθημερινότητας όσο και μέσω της συστηματικής προώθησης από συμπληρωματικές εταιρείες που δραστηριοποιούνται γύρω από αυτόν τον τομέα. Τέλος, ακόμα και η αξιολόγηση στις ηλεκτρονικές πλατφόρμες μέσω reputation scoring κλπ συμβάλλει θετικά στην διάδοση τους και στη δημιουργία αισθήματος «ασφάλειας», το οποίο αποτελεί απάντηση στο αίσθημα ανασφάλειας που συναντάται στις πόλεις, όπως προκύπτει από την ανωνυμία -ή ακόμα και από τη συστημική καλλιέργειά του.²⁰

¹⁸ Davidson & Infranca, 2016

¹⁹ Ο.π.

²⁰ Το ζήτημα της ασφάλειας αποτελεί ένα βασικό επίδικο και ζητούμενο στην οικονομία διαμοιρασμού και η εξασφάλιση της είναι κομβικής σημασίας για τη δημοφιλία της εκάστοτε πλατφόρμας ή εταιρείας. (Finley, 2013). Ωστόσο, υπάρχει εδώ ένας προβληματισμός σε αντιστοιχία με τον ευρύτερο τρόπο που προσεγγίζεται το θέμα της ασφάλειας στην πόλη, ενώ γεννάται το ερώτημα: ασφάλεια για ποιον και από ποιον;

η Airbnb ως μέρος της οικονομίας διαμοιρασμού

Έχοντας σκιαγραφήσει ορισμένες βασικές πτυχές της οικονομίας διαμοιρασμού αλλά και του προβληματικού χαρακτήρα που μπορεί να συνοδεύει ορισμένα από τα εγχειρήματα σε αυτή πραγματοποιείται πλέον εστίαση στον τομέα της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων. Η εστίαση αυτή στην παρούσα ανάλυση θα γίνει μέσω της εταιρείας Airbnb, η οποία αποτελεί μία από τις πρώτες ηλεκτρονικές πλατφόρμες βραχυπρόθεσμης ενοικίασης και η μεγαλύτερη στον τομέα των ακινήτων, ενώ είναι αυτή με τη μεγαλύτερη επισκεψιμότητα.

Οι λόγοι που επιλέγεται η Airbnb ως περίπτωση μελέτης είναι πολλαπλοί. Αρχικά, το γεγονός ότι αποτελεί την κύρια και μεγαλύτερη εταιρεία βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων με τις περισσότερες καταχωρήσεις καταλυμάτων τόσο διεθνώς όσο και σε εθνικό επίπεδο προσφέρει ένα μεγάλο δείγμα προς ανάλυση, μέσω του οποίου μπορούν να εξαχθούν ασφαλέστερα και πλουσιότερα συμπεράσματα σε σχέση με τον τρόπο που οι μισθώσεις αυτές υλοποιούνται και επιφέρουν μετατοπίσεις σε κοινωνικό, οικονομικό και χωρικό επίπεδο. Παράλληλα, ακριβώς λόγω της κλίμακας της εταιρείας, είναι αυτή για την οποία υπάρχουν τα περισσότερα καταγεγραμμένα στοιχεία και για την οποία υπάρχει το μεγαλύτερο ενδιαφέρον, τόσο ερευνητικά όσο και σε θεσμικό επίπεδο, καθώς η έκταση της όπως είναι φυσικό επόμενο γίνεται πλέον πεδίο άσκησης πολιτικής. Τέλος, η δημοφιλία της την έχει καταστήσει γνωστή σε μεγάλη μερίδα του πληθυσμού, με αποτέλεσμα να αποτελεί πλέον κομμάτι της καθημερινότητας, σε επίπεδο πρακτικών ή διαχείρισης των επιπτώσεων της, ενώ συγχρόνως υπάρχουν πολλαπλές αναφορές για αυτή στον Τύπο.

Τι είναι όμως το πολυσυζητημένο πλέον Airbnb;²¹ Πρόκειται για μια εταιρεία στην ηλεκτρονική πλατφόρμα της οποίας έρχονται σε επαφή οι πάροχοι καταλυμάτων προς βραχυπρόθεσμη ενοικίαση με τα ενδιαφερόμενα άτομα. Η πλατφόρμα αυτή υπάγεται στις πλατφόρμες κεφαλαίου της οικονομίας διαμοιρασμού και συγκεκριμένα αποτελεί πλατφόρμα P2P ενοικίασης. Κάθε άτομο μπορεί να διαθέσει μέσω Airbnb ένα ή περισσότερα καταλύματα, με τον τύπο αυτών να χωρίζεται σε τρεις κατηγορίες: ολόκληρος χώρος, ιδιωτικό δωμάτιο και

²¹ Έχει μάλλον ενδιαφέρον να ειπωθεί ότι σε επίπεδο λόγου χρησιμοποιείται συχνά το ουδέτερο γένος για την Airbnb, υποδηλώνοντας το φαινόμενο *Airbnb*, γεγονός το οποίο κρίνεται ενδεικτικό του βαθμού στον οποίο είναι ριζωμένη στη ζωή μας.

κοινόχρηστο δωμάτιο. Ο ρόλος της εταιρείας είναι διαμεσολαβητικός και οι αρμοδιότητες της έγκεινται στην καταχώρηση των καταλυμάτων, την επεξεργασία των πληρωμών, την χρηματική εγγύηση/ασφάλιση του παρόχου (οικοδεσπότη όπως αναφέρεται ή host στα αγγλικά), και την καθιέρωση δικλίδων ασφαλείας για τα άτομα που συμμετέχουν στη διαδικασία. Για τις υπηρεσίες που παρέχει, η εταιρεία κρατά ένα μερίδιο από τη συναλλαγή που πραγματοποιείται στην πλατφόρμα της -τόσο από τον πάροχο όσο και από τον επισκέπτη- της τάξης του 8-18%, χωρίς η ίδια να επενδύει σε κάποιο παραγωγικό μέσο και κατ' επέκταση μη αναλαμβάνοντας το σχετικό ρίσκο.

Το βασικό concept με τον οποίο η ίδια εταιρεία προωθείται είναι ότι μέσω της πρακτικής της βραχυπρόθεσμης ενοικίασης ακινήτων οι host παρέχοντας το ακίνητο τους μπορούν να εξασφαλίσουν -ένα επιπλέον- εισόδημα, ενώ οι επισκέπτες/ριες εξοικονομούν χρήματα συγκριτικά με το να διέμεναν σε αντίστοιχα καταλύματα του ξενοδοχειακού τομέα, ζώντας παράλληλα μια «μοναδική και αυθεντική» εμπειρία κατά τη διαμονή τους σε κατοικίες ντόπιων, μέσω της οποίας υποτίθεται ότι επιτυγχάνεται η επιθυμητή πολιτισμική ζύμωση. Σύμφωνα με τα λεγόμενα της, όλα τα εμπλεκόμενα στη διαδικασία άτομα επωφελούνται, όπως host, επισκέπτες/ριες, εργαζόμενοι/ες αλλά και συνολικά οι κοινότητες μέσα στις οποίες δραστηριοποιείται.

Στο σημείο αυτό να ειπωθεί ότι η Airbnb δεν είχε ανέκαθεν τον σημερινό της χαρακτήρα. Αρχίζοντας από τα πρώτα βήματα της εταιρείας, ξεκινά δειλά και με αρκετά διαφορετικούς από τους σημερινούς όρους το 2008 στο San Francisco, από δύο νέους οι οποίοι καθώς δεν είχαν αρκετά χρήματα για να πληρώνουν το ενοίκιο τους, δημιουργούν μια πλατφόρμα μέσω της οποίας θα μπορούσαν να παρέχουν έναντι πληρωμής τρία στρώματα στην κατοικία τους καθώς και σπιτικό πρωινό, πρακτική από την οποία προκύπτει λίγο αργότερα και το όνομα της εταιρείας που είναι ακρωνύμιο του *Air Bed and Breakfast*. Σύντομα και συνειδητοποιώντας ότι η πρακτική αυτή μπορεί να αποτελεί μια καλή επιχειρηματική ιδέα, η εταιρεία αρχίζει να επεκτείνεται, επιπλέον καταλύματα εισάγονται στην πλατφόρμα, και αφότου εξασφαλίστηκε η ελκυστικότερη παρουσίαση των παρεχόμενων χώρων και η ύπαρξη δικλίδων ασφαλείας για παρόχους και καταναλωτές, αρχίζει να μεγεθύνεται με σαφώς πιο ραγδαίους ρυθμούς περίπου από το 2012 και έπειτα.

Αν θα μπορούσε να ειπωθεί ότι το 2008 όταν ξεκίνησε η Airbnb ήταν πιο κοντά σε αυτό που η οικονομία διαμοιρασμού διατείνεται ότι είναι από τους υποστηρικτές της, τα πιο πρόσφατα οικονομικά της μεγέθη μαρτυρούν ένα αρκετά διαφορετικό τοπίο. Πλέον έχουμε να κάνουμε με μια εταιρεία κολοσσό της οικονομίας διαμοιρασμού, η αξία της οποίας στην αγορά κεφαλαίων τον Απρίλιο του 2019 εκτιμάται στα \$38 δισ. και η οποία ξεπερνά σε κεφαλαιοποίηση κάποιους από τους

μεγαλύτερους ξενοδοχειακούς ομίλους, όπως την Marriott και την Hilton Worldwide. Βέβαια παρόλη την εντυπωσιακή οικονομική της μεγέθυνση, η ίδια ως μέρος της οικονομίας διαμοιρασμού μπορεί και δηλώνει ότι αποτελεί μέρος ενός κινήματος. Το δεδομένο αυτό ωστόσο δεν αποτελεί δείγμα μιας εταιρείας η οποία μεταλλάχθηκε και παρασιτεί πάνω στο οικονομικό διαμοιραστικό μοντέλο, αλλά απόδειξη των κερδοσκοπικών ευκαιριών που παρουσιάζονται εντός αυτού, της πραγματικής του φύσης και των εσωτερικών του αντιφάσεων. Δεν είναι τυχαίο άλλωστε που η Airbnb αποτελεί το success story της οικονομίας διαμοιρασμού· η σχεδόν ρομαντική ιστορία δυο νέων που αρχικά δεν έχουν αρκετά χρήματα για να πληρώσουν το ενοίκιο τους και καταλήγουν να είναι ιδιοκτήτες μιας εταιρείας τέτοιου κεφαλαιακού μεγέθους είναι σε απόλυτη αρμονία με το ευρύτερο αφήγημα του καπιταλισμού βάσει του οποίου κάθε άτομο με μια καλή και καινοτόμα επιχειρηματική ιδέα, όρεξη για εργασία και χωρίς απαραίτητα να έχει ίδια κεφάλαια μπορεί να ανέλθει στην κοινωνικοοικονομική ιεραρχία. Υπό αυτό το πρίσμα, δεν πρόκειται μονομερώς για ένα success story της οικονομίας διαμοιρασμού, αλλά του σύγχρονου καπιταλισμού εν γένει.

Airbnb community-Airbnb citizen

Η Airbnb ωστόσο, όπως η ίδια διατείνεται, δεν είναι απλά μια πλατφόρμα ενοικίασης ακινήτων. Η έννοια του Airbnb πολίτη και της Airbnb κοινότητας, έχουν κεντρικό ρόλο στον λόγο και την δημόσια εικόνα της τα οποία δομούνται με άξονα την φιλοσοφία του *ανήκειν*. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται στην διαδικτυακή σελίδα της *«Η Airbnb υπάρχει για να δημιουργήσει έναν κόσμο όπου κάθε άτομο μπορεί να ανήκει παντού»*,²² κάτι το οποίο μας παραπέμπει και στην ιδέα της *διεθνούς κινητικότητας*. Όπως κάθε κοινότητα, έτσι και αυτή διέπεται από κανόνες συμπεριφοράς στους οποίους πρέπει να συμμορφώνονται οι χρήστες, οι οποίοι δημοσιοποιούνται και υποτίθεται πως διαμορφώνονται συνεχώς από την ίδια την κοινότητα και τους συμμετέχοντες. Βασικά χαρακτηριστικά της κοινότητας είναι η ασφάλεια, η δικαιοσύνη, η αυθεντικότητα, η διαφορετικότητα, η πρόσβαση όλων σε όλα, η σύνδεση με το τοπικό, η αξιοπιστία, η κοινωνική ενσωμάτωση, η εξάλειψη των διακρίσεων. Ειδικά, ως προς το τελευταίο, μεγάλο μέρος του λόγου με τον οποίο χτίζει την εικόνα της η Airbnb αναφέρεται στην καταπολέμηση των προκαταλήψεων και των διακρίσεων με έμφυλα, φυλετικά και

²² Airbnb, <https://airbnb.com>

εθνοτικά χαρακτηριστικά, η οποία δηλώνεται διακηρυκτικά και αποτελεί συνεκτικό στοιχείο της.

Αν η κοινότητα αυτή αποτελεί ένα συλλογικό υποκείμενο που η Airbnb επιδιώκει να δομήσει σαν βάση, η σημασία και η συμβολή του ατόμου ως μέρος αυτού επίσης εξάιρεται. Υπό αυτό το πρίσμα προβάλλεται μία κοινότητα η οποία δεν είναι μαζική και απρόσωπη, αλλά αποτελούμενη από τους λεγόμενους *Airbnb πολίτες* (*Airbnb Citizen*) που σαν μικροί ήρωες και μικρές ηρωίδες της καθημερινότητας όπως προβάλλονται στον ιστότοπο της εταιρείας μπορούν όλοι/ες μαζί και ο καθένας/ η καθεμία ξεχωριστά να επιφέρει τις επιθυμητές από την Airbnb μετατοπίσεις. Όπως συγκεκριμένα αναφέρεται στη διαδικτυακή σελίδα, ο Airbnb πολίτης έχει να κάνει με ένα «ζωντανό, παγκόσμιο κίνημα εξοπλισμένο με εργαλεία για να μαθαίνουμε και να συνηγορούμε, από ιστορίες των οικοδεσποτών μας και ιδέες από πρωτοπόρους στοχαστές έως και ειδήσεις για την κατάσταση του *home sharing* και τρόπους για να λάβουμε δράση και να καταστήσουμε το να ανήκει κανείς οπουδήποτε διαθέσιμο παντού».²³ Κατά τον τρόπο αυτό προωθείται ο διαμοιρασμός ιδεών ενώ γίνεται λόγος για μία *people to people platform*, μάλλον ένα λογοπαίγνιο από το *peer to peer platform*, που εστιάζει στον άνθρωπο.

Η ίδια η εταιρεία δίνει κατευθυντήριες γραμμές ως συμβουλές σχετικά με τα πρότυπα φιλοξενίας, λογικά προκειμένου να διασφαλίζεται η ομαλότητα του όλου εγχειρήματος, η ευχάριστη διαμονή των επισκεπτών/ριων και η ακεραιότητα της πλατφόρμας. Αναλυτικά προφίλ των *hosts* και επιβεβαιωμένες αληθινές/πραγματικές κριτικές επιστρατεύονται προκειμένου να δημιουργηθεί ένα αίσθημα ασφάλειας μέσω ενός έξυπνου συστήματος επικοινωνίας στο οποίο όμως διατηρούνται τα όρια της ιδιωτικότητας, με όλα τα προηγούμενα εν τέλει να στοχεύουν στη δημιουργία μιας εμπειρίας με ενθουσιώδη και περιπετειώδη χαρακτήρα ενάντια στην ανασφάλεια.

Σε αυτό το σημείο μπορεί να τεθεί μια σειρά από προβληματισμούς. Την στιγμή που η Airbnb ισχυρίζεται ότι το μόνο που χρειάζεται ένα άτομο για να γίνει μικρο-entrepreneur στο πλαίσιο μιας ισότιμης κοινότητας που ο καθένας και η καθεμία μπορεί να ανήκει, είναι η ίδια εταιρεία που θέτει όλους τους κανόνες για τον τρόπο με τον οποίο αυτό θα γίνεται. Όπως αναλύουν οι O'Regan και Choe²⁴ το ύψος του χρηματικού ποσού που κατακρατείται από κάθε συναλλαγή, οι επιθυμητές

²³ Airbnb, <https://airbnbcitizen.com/>

²⁴ O'Regan & Choe, 2016

προδιαγραφές των καταλυμάτων, ο αλγόριθμος με τον οποίο τα αποτελέσματα εμφανίζονται κατά την αναζήτηση καταλύματος, οι κρυφοί αλγόριθμοι με τους οποίους αυξάνεται ή πέφτει το reputation score μιας καταχώρησης ή ακόμα και το γεγονός ότι η Airbnb μπορεί να αποκλείσει host χωρίς κάποια εξήγηση όπως αναφέρεται σε άρθρο του BBC από τον Lynam²⁵ είναι όλα παράμετροι που καθορίζονται από την εταιρεία και δηλωτικά της θέσης ισχύος της ενώ έρχονται σε πλήρη αντίθεση με την αντιεραρχική δομή που προβάλλει.

Παράλληλα, δημιουργούνται σκέψεις και για το ζήτημα της ασφάλειας στην όλη διαδικασία, η οποία σε μεγάλο βαθμό επιτυγχάνεται μέσω του συστήματος αξιολόγησης. Παρ' όλες τις εκτενείς προσπάθειες και τις κατευθυντήριες γραμμές της Airbnb μπορεί άραγε να εγγυηθεί η a priori ασφάλεια; Όπως υποστηρίζεται από τους O'Regan και Choe²⁶ η αξιολόγηση που βασίζεται στην αγορά (*market-based reputation*) έχει να κάνει συχνά με τον έλεγχο, τη χειραγώγηση και την πειθαρχία αντί της διαφάνειας και της αξιοπιστίας. Σε αυτό το πλαίσιο έχει αρχίσει να αναπτύσσεται μία ευρύτερη κριτική σχετικά με την αξιοπιστία του συστήματος. Ενδεικτικά σύμφωνα με τους Zervas, Proserpio και Byers²⁷ οι αξιολογήσεις μπορεί να είναι αναξιόπιστες και στρεβλές με αποτέλεσμα να μην ανταποκρίνονται απαραίτητα στην πραγματικότητα και να μην σχετίζονται με ποιοτικά χαρακτηριστικά. Αν αυτός ο προβληματισμός μπορεί να φαίνεται σε ένα βαθμό υπερβολικός, η σύγκριση της διαμονής σε ένα Airbnb κατάλυμα με την διαμονή σε κάποια πιστοποιημένη ξενοδοχειακή μονάδα, αναδεικνύει ότι το δεύτερο μάλλον είναι περισσότερο εγγυημένα ασφαλές.

Συμπληρωματικά στα παραπάνω μπορεί να διατυπωθεί ένα ακόμα επίπεδο αμφισβήτησης της έννοιας της ισοτιμίας στην κοινότητα, αυτή τη φορά υπό το πρίσμα των ευθυνών. Η ίδια η έκταση του εγχειρήματος και το μεγάλο πλήθος των host που αυξάνουν μαθηματικά τις πιθανότητες απροόπτων φέρνουν στην επιφάνεια την προβληματική ότι σε περίπτωση ενός ατυχούς συμβάντος το γεγονός θα επιβάρυνε την εικόνα και φερεγγυότητα του/της host και όχι της ίδιας της εταιρείας.²⁸ Αυτή η ανισότητα στην ανάληψη ευθυνών βέβαια συναντάται συνολικά στη δομή της «Airbnb κοινότητας». Η Airbnb προτρέπει και δίνει κίνητρα στους συμμετέχοντες να ενεργοποιηθούν στις τοπικές τους κοινότητες, να

²⁵ Lynam, 2016

²⁶ O' Regan & Choe, 2016

²⁷ Zervas, Proserpio & Byers, 2015

²⁸ Η εταιρεία μπορεί να ειπωθεί ότι βάλεται έμμεσα, καθώς η ομαλή λειτουργία της εξασφαλίζει μια θετική δημόσια εικόνα, ωστόσο δεν έχει άμεσες επιπτώσεις και πάντα μπορεί να γίνει λόγος για μεμονωμένο περιστατικό που αντιμετωπίστηκε.

γράφουν σε πολιτικά πρόσωπα, να κάνουν εθελοντισμό και να υποστηρίζουν Airbnb δραστηριότητες και κινητοποιήσεις, γεγονός το οποίο μπορεί δυνητικά να λειτουργήσει προς όφελος της εταιρείας σε πιθανή μελλοντική νομοθεσία ή ρύθμιση που βάλει τα συμφέροντά της. Δημιουργείται έτσι μία βάση-ασπίδα που αναλαμβάνει δράση ενώ η ίδια η εταιρεία δεν παίρνει το σχετικό ρίσκο και επομένως αποποιείται την αντίστοιχη ευθύνη²⁹ το οποίο δίνει το περιθώριο να ειπωθεί ότι ο όρος *ισότιμη κοινότητα* είναι μάλλον καταχρηστικός.

Ακόμα και ως προς την καταπολέμηση των όποιων προκαταλήψεων που όπως ειπώθηκε προηγουμένως δηλώνεται διακηρυκτικά³⁰ ενώ από το 2016 δημοσιοποιούνται και νέοι όροι ενάντια στις διακρίσεις, η ισοτιμία παραμένει πάλι αμφίβολη. Αν και κάθε δημόσια εξαγγελία ενάντια σε έμφυλες, εθνοτικές, φυλετικές και άλλες διακρίσεις είναι αναμφίβολα θετική, τέτοια φαινόμενα μπορούν να αντιμετωπιστούν μόνο με ενεργή ενασχόληση σε συλλογικό επίπεδο και δεν δύναται να υποδειχθούν μέσω μίας δήλωσης σε μία ιστοσελίδα. Άλλωστε επί του πρακτέου δεν υπάρχει κάποιο ισχυρό ανάχωμα που να μπορεί να εμποδίσει host από το να κάνουν τέτοιες διακρίσεις ή την Airbnb από το να φιλοξενεί τέτοια άτομα στην πλατφόρμα της εφόσον αυτά δεν το δηλώνουν ανοιχτά. Οι δηλώσεις αυτές βέβαια που είναι σαφώς επηρεασμένες από πολιτικές ταυτότητας κρύβουν και μια ειρωνεία που προκύπτει από την αντίφαση τόσο σε σχέση με το πως η Airbnb μπορεί να εδράζεται σε αυτές για να επεκτείνει την αγορά της³¹ όσο και αναφορικά με τις κοινωνικοοικονομικές διακρίσεις που επιφέρει στα νέα αστικά τοπία όπως θα αναλυθούν παρακάτω.

home sharing και Airbnb εμπειρίες - cultural capitalism

Δεδομένων των παραπάνω η Airbnb διαφημίζει το να μοιράζεσαι το σπίτι σου (*home sharing*) ως κάτι παραπάνω από μία βραχυπρόθεσμη ενοικίαση με όρους συναλλαγής και το ανάγει σε μία κουλτούρα και τρόπο ζωής. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται στην ιστοσελίδα της η *Airbnb αξιοποιεί με μοναδικό τρόπο την τεχνολογία για να ενισχύσει οικονομικά εκατομμύρια ανθρώπους σε όλο τον κόσμο προκειμένου να ξεκλειδώσει και να δημιουργήσει έσοδα από τους χώρους, τα πάθη και τα ταλέντα τους και να μπορούν να γίνουν επιχειρηματίες της*

²⁹ Dredge & Gyimóthy, 2015, παρατίθεται στο O'Regan & Choe, 2016

³⁰ Airbnb, <https://airbnb.com/help/article/1405/airbnbs-nondiscrimination-policy-our-commitment-to-inclusion-and-respect>

³¹ Wachsmuth & Weisler, 2018

φιλοξενίας (*hospitality entrepreneurs*).³² Με ένα στοχευμένο λεξιλόγιο που η πληρότητα του νοήματός του μπορεί να αμφισβητηθεί ή τουλάχιστον δεν είναι απαραίτητο ότι βεβαιώνεται εν τέλει προκρίνεται ως στόχος η χρηματοκοποίηση, η οποία δεν αφορά μόνο τον χώρο αλλά κάθε τομέα της ζωής. Αν μέσω του φαινομένου του Airbnb γίνονται ακόμα πιο ασαφή τα όρια ανάμεσα σε δημόσιο-ιδιωτικό, εργασία-ελεύθερος χρόνος, δικό μου-δικό σου, μόνιμο-προσωρινό, εικονικό-πραγματικό, κοινότητα-αγορά, παραγωγή-κατανάλωση, εντός-εκτός αγοράς, εμπορικό-οικείο τότε μάλλον θολώνουν περαιτέρω τα όρια του τι μπορεί να αποτελέσει πεδίο εμπορευματοποίησης και χρηματοκοποίησης ή τι μπορεί να αποτελεί αντικείμενο διαμοιρασμού, ενοικίασης ή αγοράς.

Χρησιμοποιώντας τη θεωρητική βάση του *διαμοιρασμού* (*sharing*), όχι απλά με όρους οικονομικούς αλλά και ψυχοκοινωνικούς, παράγει έναν λόγο με συμπεριληπτικά χαρακτηριστικά ο οποίος αναφέρεται σε μειονότητες ή *underdogs*. Έτσι ισχυρίζεται ότι βοηθάει χαμηλότερα κοινωνικοοικονομικά στρώματα να ανταπεξέλθουν στις οικονομικές δυσκολίες με το να παρέχουν ένα κενό δωμάτιο της κατοικίας τους ή ανθρώπους που θέλουν να ταξιδέψουν τον κόσμο αλλά δεν μπορούν λόγω των αυξημένων τιμών της επίσημης τουριστικής βιομηχανίας.

Αυτή η συμπεριληπτική γλώσσα και φρασεολογία συνιστά επί της ουσίας αυτό που ο Ζίεκ³³ ονομάζει *καπιταλισμό με ανθρώπινο πρόσωπο*. Σε αυτήν την κατάσταση υποκρύπτεται η επιχειρηματική διάσταση του τομέα τόσο από την ίδια την εταιρεία όσο και από μεγάλους επενδυτές και *superhosts* που εμπλέκονται στις δραστηριότητες της πλατφόρμας. Όπως αναφέρει και ο Ullrich³⁴ μεταξύ άλλων τέτοιες πλατφόρμες είναι επιθετικές και εκμεταλλευτικές και απελευθερώνουν την αξία του πλεονάσματος χρησιμοποιώντας πόρους που μετασηματίζουν σε πολιτισμικά αγαθά και ψυχαγωγία για το βραχυπρόθεσμο όφελος μετόχων, επιχειρηματιών αλλά και των τουριστών-καταναλωτών, με τους τελευταίους να τα ενοικιάζουν προκειμένου να πουν ιστορίες, να δημιουργήσουν ειδυλλιακές ατμόσφαιρες και να απελευθερώσουν έντονα συναισθήματα. Υπό αυτό το πρίσμα και σύμφωνα με τους O' Regan και Choe³⁵ εισάγοντας την έννοια του *πολιτισμικού καπιταλισμού* (*cultural capitalism*) ως προς την Airbnb, ανοίγεται ένας κόσμος όπου δεν υφίσταται απλά αγοραπωλησία αντικειμένων προκειμένου να

³² Airbnb, <https://airbnb.com>

³³ Zizek, 2009

³⁴ Ullrich, 2012

³⁵ O' Regan & Choe, 2016

αποκτηθούν εμπειρίες αλλά οι ίδιες οι εμπειρίες είναι το αντικείμενο αγοραπωλησίας.

Σε αυτή την κατεύθυνση μέσα από την πλατφόρμα της Airbnb παρέχονται πλέον βραχυπρόθεσμα όχι μόνο καταλύματα αλλά επίσης και εμπειρίες που αποτελούν ένα σχετικά νέο πεδίο δραστηριότητας της εταιρείας. Συγκεκριμένα κάθε άτομο μπορεί να διοργανώσει και να προσφέρει μία εμπειρία σχετική με κάτι που έχει γνώσεις, δεξιότητες, πάθος το οποίο μπορεί να περιλαμβάνει το οτιδήποτε από ένα ιδιαίτερο μέρος για φαγητό που μόνο οι ντόπιοι ξέρουν έως «εναλλακτικές» ξεναγήσεις σε «underground» γειτονιές, όλα γίνονται μέρος μιας lifestyle κουλτούρας και μετατρέπονται σε καταναλωτικά αγαθά που δημιουργούν βιτρίνες τουριστικοποίησης αντί να φέρνουν σε επαφή τον επισκέπτη με την πραγματικότητα του εκάστοτε πολιτισμού. Κατά αυτόν τον τρόπο η Airbnb είναι σε θέση να πουλάει ολοκληρωμένες τουριστικές εμπειρίες που ξεφεύγουν από τα όρια της στενής διαμονής ενώ προσκαλεί τους/τις host να καθοδηγήσουν τον κόσμο, δίνοντας πρόσβαση «σε ένα ξεχωριστό μέρος ή σε μία κοινότητα» μετατοπίζοντας έτσι το σύνολο της πρακτικής σε τοπικό επίπεδο. Αν επανέλθουμε στο ζήτημα της τουριστικοποίησης, πριν πραγματοποιηθεί οποιαδήποτε ανάλυση, αξίζει να διατυπωθεί μια εύλογη απορία. Πόσο ξεχωριστό θα παραμείνει ένα μέρος που μάλλον ήταν άγνωστο στις κυρίαρχες τουριστικές εμπειρίες αν hosts αρχίσουν να οδηγούν σε αυτό επισκέπτες και επισκέπτριες που εν τέλει είναι τουρίστες/ριες;

Ο τρόπος με τον οποίο διαφημίζονται και πωλούνται οι Airbnb εμπειρίες συσχετίζονται με τον ρόλο που διαδραματίζουν εν γένει οι εμπειρίες στην σύγχρονη πραγματικότητα και τον τρόπο πρόσβασης σε αυτές στη σύγχρονη οικονομία όπου σύμφωνα με τον Rifkin³⁶ ως κοινωνία δεν αγοράζουμε μονομερώς αγαθά που θέλουμε να έχουμε στην κατοχή μας αλλά επιζητούμε την αγορά εμπειριών προκειμένου να δώσουμε νόημα στη ζωή. Σε μία τέτοια συνθήκη, επιχειρήσεις μετατρέπουν αυτού και πόρους διαφόρων ειδών σε εμπορικές εμπειρίες ζωής με όρους lifestyle, όπως είναι οι εμπειρίες φαγητού, ταξιδιών, επικοινωνίας, σεξ, πολιτισμικής κατανάλωσης. Υπό αυτή την έννοια, η δυνατότητα πρόσβασης στους σχετικούς πόρους και τις αντίστοιχες εμπειρίες που προσφέρουν λειτουργούν ως *props* προς τη δημιουργία συγκεκριμένων δημόσιων εικόνων για τον εαυτό υπογραμμίζοντας κατά τους O' Regan και Choe³⁷ τον τρόπο με τον οποίο εμπειρίες της κοινωνικής και πολιτισμικής σφαίρας ή ακόμα και της προσωπικής ζωής μετατοπίζονται στη σφαίρα της εμπορικής κατανάλωσης, σε ένα

³⁶ Rifkin, 2000

³⁷ O' Regan & Choe, 2016

πλαίσιο που κατά τον Zizek³⁸ η ίδια η κοινωνική σχεσιακότητα στη ρευστότητα της αποτελεί ως τέτοια το αντικείμενο marketing και ανταλλαγής.

τουρισμός - σύγχρονα τουριστικά πρότυπα

Έχει ήδη λοιπόν αναφερθεί ότι το Airbnb προωθεί και διαφημίζει την προσφορά μίας ολοκληρωμένης εναλλακτικής τουριστικής εμπειρίας, βαθιά ριζωμένη στο τοπικό, όπου κάθε τουρίστας και καθεμία τουρίστρια μπορεί να ζήσει όπως οι ντόπιοι κάτοικοι διαμένοντας στις γειτονιές τους. Η έννοια του εναλλακτικού τουρισμού βέβαια δεν γεννιέται με το Airbnb αλλά συναντάται εδώ και δεκαετίες και είναι φορτισμένη με μερικά συγκεκριμένα σημειώματα. Στην καθομιλουμένη με την έννοια αυτή γίνονται αντιληπτές μορφές τουρισμού που σχετίζονται με διαφορετικά πρότυπα από τα κυρίαρχα που συνήθως περιλαμβάνουν τη διαμονή σε ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, επισκέψεις σε συστημικά ορισμένους χώρους ενδιαφέροντος όπως μουσεία και αρχαιολογικούς χώρους, ξεναγήσεις, ενώ όλα αυτά μπορεί να συμβαίνουν μέσω ταξιδιωτικών πρακτορείων, ανά ομάδες -*groups*- ή στα πλαίσια ενός μεγαλύτερου ταξιδιού με σταθμούς σε επιμέρους πόλεις. Αντίθετα πρακτικές όπως το camping, είτε οργανωμένο είτε ελεύθερο, ο αγροτουρισμός, η διαμονή σε σπίτια οικείων, σε τροχόσπιτα ή σε ημιφορτηγά κατά τη διάρκεια μεγάλων οδικών ταξιδιών -*roadtrips*- ή οτιδήποτε δεν εμπίπτει στα κυρίαρχα πρότυπα που αναφέρθηκαν νωρίτερα, περιγράφεται ως εναλλακτικός τουρισμός. Πρόταγμα των υποστηρικτών του τελευταίου είναι συχνά οι περισσότεροι ζωντανές και βιωματικές εμπειρίες και ορισμένες φορές οι περιορισμένες ή και ανύπαρκτες οικονομικές συναλλαγές πέραν των βασικών λειτουργικών εξόδων σίτισης, μετακίνησης κλπ.

Η αλλαγή αυτή στα τουριστικά πρότυπα είναι άμεσα συνδεδεμένη με τη σημασία των εμπειριών ως πολιτισμικού κεφαλαίου όπως περιγράφηκε προηγουμένως. Σε μια συνθήκη εντατικοποιημένης εργασίας, όπου ο ελεύθερος χρόνος προκύπτει ως διακριτή οντότητα ως το αρνητικό του χρόνου εργασίας, αναπτύσσονται πολλαπλά εμπορικά πεδία κατανάλωσης του πλεονάσματος χρόνου ως τρόπου διαφυγής από τη ρουτίνα ή την αγχωτική κατάσταση της καθημερινότητας. Με την βιομηχανία του τουρισμού να αποτελεί ένα από τα βασικά πεδία επένδυσης και κατανάλωσης του ελεύθερου χρόνου, τα τουριστικά προϊόντα προσαρμόζονται στις σύγχρονες

³⁸ Zizek, 2009

προτιμήσεις και επιδιώξεις που απομακρύνονται από παραδοσιακά τυποποιημένες διακοπές και κατευθύνονται προς τις «αυθεντικές» και περιπετειώδεις εμπειρίες.

Σε αυτό το πλαίσιο η Airbnb, η οποία πουλά μέσω της πλατφόρμας της την δυνατότητα ή την προσδοκία βίωσης τέτοιων εμπειριών, ανταποκρίνεται σε μία αγορά με ήδη υψηλή ζήτηση και σε μια πρώτη ανάγνωση δεν αποτελεί μία στερεοτυπική τουριστική εμπειρία, πόσο μάλλον αν τα όσα διαφημίζονται είναι μία κανονικότητα. Η διαμονή σε ένα κατάλυμα/ πρώην ή νυν μόνιμη κατοικία, ενταγμένο στην τοπική κοινότητα, φαίνεται πράγματι να απέχει από την επίσημη τουριστική σφαίρα ενώ ως χωρικό pattern απαντά στις προτιμήσεις των λεγόμενων *εξερευνητών/ριων τουριστών/ριων (explorer tourists)*³⁹ που επιζητούν τη διάδραση με τον τοπικό πληθυσμό στα ταξίδια τους. Η προτίμηση αυτή μπορεί να ειδωθεί και υπό το πρίσμα της ευρύτερης μετατόπισης του αξιακού συστήματος και των επιδιώξεων των συμμετεχόντων προς μία μετα-υλιστική κατεύθυνση σε περιβάλλοντα ευαίσθητα στις τάσεις της μόδας, το οποίο σύμφωνα με τους Stors και Kagermeier⁴⁰, αποτελεί βασικό παράγοντα για την έκρηξη των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων εν γένει.

Ο αστικός τουρισμός και ο αστικός χώρος ως υποδοχέας αυτού μετασηματίζονται τα τελευταία χρόνια επηρεαζόμενα από τα σύγχρονα καταναλωτικά και τουριστικά πρότυπα, την κοινωνικοοικονομική συγκυρία και την επίδραση της τεχνολογίας σε αυτά. Η πόλη, ως ένα πεδίο κατανάλωσης του πλεονάσματος χρόνου, ως αυτόνομος τουριστικός προορισμός -στο πλαίσιο και του *city branding*- που προσφέρει ποικιλία επιλογών και δραστηριοτήτων αλλά και ως πέρασμα λόγω της κεντρικότητάς της, αποκτά βαρύνοντα ρόλο στην σύγχρονη τουριστική βιομηχανία -επίσημη ή ανεπίσημη-, και μεταλλάσσεται βάσει των παραπάνω δυναμικών προκειμένου να φιλοξενήσει, αξιοποιήσει και εκμεταλλευτεί τις αναδυόμενες ευκαιρίες.

Με τις βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις ακινήτων να κερδίζουν όλο και περισσότερο έδαφος έναντι του επίσημου τουριστικού κλάδου, είναι αναμενόμενο η αλλαγή αυτή να αφήνει και ένα σχετικό αποτύπωμα στον αστικό χώρο, καθώς αλλάζει η σχέση του τουρισμού και του αντίστοιχου πληθυσμού με την πόλη και τους κατοίκους της. Σύμφωνα με τους Wachsmuth & Weisler⁴¹, η Airbnb διευκολύνει την τομεακή και χωρική ανακατανομή του τουριστικού κλάδου, απομακρύνοντας

³⁹ Griffin, Hayllar & Edwards, 2008 και παρατίθεται στο Stors & Kagermeier, 2017

⁴⁰ Stors & Kagermeier, 2017

⁴¹ Wachsmuth & Weisler, 2018

το από την χωρικά συγκεντρωμένη ξενοδοχειακή βιομηχανία προς την χωρικά διάχυτη αγορά των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων. Η ανάμειξη αυτή έχει ως αποτέλεσμα την ακατάλληλη συγχώνευση της οικιστικής και τουριστικής αγοράς, η οποία τουριστικοποιεί τις γειτονιές εις βάρος των μόνιμων κατοίκων. Αν μάλιστα ληφθεί υπόψη, ότι η συγχώνευση αυτή ρυθμίζεται από το μαγικό και αόρατο χέρι της αγοράς, σε όλες τις περιπτώσεις εκείνες όπου οι τοπικές αρχές δε θα λάβουν μέτρα για ρύθμιση, παρατήρηση, καταγραφή και έλεγχο του φαινομένου του Airbnb, γίνεται αντιληπτό ότι το οποιοδήποτε κοινωνικό κριτήριο θα έφερνε σε προτεραιότητα την κατοικία και το δικαίωμα σε αυτή έναντι του τουρισμού μάλλον είναι δευτερεύουσας σημασίας.

Ο αντίκτυπος της διάχυτης και λανθάνουσας αυτής τουριστικοποίησης είναι εμφανής και στις τοπικές αγορές. Πέραν της προφάνειας για την αύξηση της αξίας των ακινήτων μέσω της βραχυχρόνιας μίσθωσης που θα αναλυθεί αργότερα η οποία με τη σειρά της επιφέρει αλλαγές και στον τομέα των καταστημάτων, είναι επόμενο να αλλάζει πέρα από την αξία τους και τη φυσιογνωμία τους. Πιο συγκεκριμένα ως προς αυτό, η αύξηση της ζήτησης για συγκεκριμένα αγαθά και υπηρεσίες όπως προκύπτει από τους επισκέπτες -είτε εσωτερικούς της πόλης είτε τουρίστες- κάνει την σχετική προσφορά σε μία δεδομένη περιοχή αφενός ελκυστική αφετέρου κερδοφόρα. Αυτή η ποιοτικά και ποσοτικά διαφοροποιημένη ζήτηση, σύμφωνα με τους Stors & Kagermeier⁴², έχει ως αποτέλεσμα οι τοπικές επιχειρήσεις να στρέφονται προς αυτό το κοινό και να μετατοπίζουν το είδος της προσφοράς προς την εξυπηρέτηση των συγκεκριμένων αναγκών. Χαρακτηριστική ως προς αυτό είναι η αλλαγή χαρακτήρα ή/και η άνοδος των τιμών σε τοπικά εμπορικά καταστήματα, χώρους αναψυχής, τοπικά μαγαζιά τροφίμων ή super market, που κατευθύνονται όλο και περισσότερο προς το τουριστικό καταναλωτικό κοινό επιφέροντας επιπλέον χωροκοινωνικούς μετασχηματισμούς.

Συνυπολογίζοντας τα παραπάνω μπορεί να ειπωθεί πως η εξάπλωση του Airbnb και συνολικά της κουλτούρας των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων ακινήτων επιφέρει μία άνευ προηγουμένου διάχυση της τουριστικοποίησης στις γειτονιές η οποία εντοπίζεται σε πολλαπλά επίπεδα, όπως κατοικίας, τοπικής αγοράς, σχέσεων. Δημιουργούνται έτσι μια σειρά γκρίζων και άτυπων ζωνών τόσο ως προς τα όρια του τουριστικού φαινομένου⁴³ σε ένα οικιστικό περιβάλλον και τον ασαφή τρόπο

⁴² Stors & Kagermeier, 2017

⁴³ Γίνεται η χρήση της έννοιας τουριστικού φαινομένου αντί τουρισμού σε αυτό το σημείο προκειμένου να τονιστεί ότι πρόκειται για ένα πολυπαραγοντικό φαινόμενο που άπτεται πολλών διαφορετικών πεδίων όπως οικονομίας, κοινωνιολογίας, γεωγραφίας κ.α. και άρα η προσέγγισή του

με τον οποίο οι αστικές λειτουργίες αναμειγνύονται όσο και στον τρόπο που αυτό υλοποιείται. Όπως ο χαρακτήρας των εμπλεκόμενων στη διαδικασία είναι διττός στα πρότυπα της P2P οικονομίας, όπου κάθε άτομο μπορεί να είναι είτε host - εφόσον έχει τη σχετική ιδιοκτησία βέβαια- είτε επισκέπτης έτσι και ο ρόλος των συμμετεχόντων στον τομέα του τουρισμού, ιδίως από τη σκοπιά των παρόχων, είναι απροσδιόριστος και ρευστός. Από τη μία μεριά, δημιουργείται μία βάση μικροεπιχειρηματιών και άτυπα εργαζόμενων στην βιομηχανία του τουρισμού σε μία μικρότερη αλλά περισσότερο διάχυτη κλίμακα, χωρίς παράλληλα αυτό να δηλώνεται ανοιχτά, σε συνθήκες επισφαλούς εργασίας και ελαστικών ωραρίων. Έτσι για παράδειγμα ένας host μπορεί να εργάζεται μόνιμα σε έναν διαφορετικό κλάδο και όταν επιθυμεί ή ευκαιρεί να επιτελεί προσωρινά τον ρόλο του παρόχου τουριστικού καταλύματος, ή κάποιος άλλος να επιτελεί τον ρόλο «εναλλακτικού» ξεναγού πωλώντας το ως Airbnb εμπειρία. Από την άλλη μεριά, ο τρόπος δομής της πλατφόρμας και η συχνά ανεπαρκής νομοθεσία δημιουργεί προσοδοφόρο έδαφος για επαγγελματοποίηση του φαινομένου, με αποτέλεσμα την ύπαρξη superhosts στην πλατφόρμα με πλήθος καταλυμάτων καθώς και τη συμμετοχή σε αυτήν του επίσημου ξενοδοχειακού κλάδου με έναν τρόπο συγκαλυμμένο, που όμως επιδρά στη μεταλλαγή των γειτονιών προς μια τουριστική κατεύθυνση με πολύ πιο δυναμικό τρόπο.

Οι συσχετισμοί αυτοί επιτρέπουν και την αμφισβήτηση κάποιων εκ των όσων προωθεί η Airbnb για τον εαυτό της που υποτίθεται ότι την τοποθετούν εκτός του τουριστικού φαινομένου, όπως είναι η βίωση αυθεντικών εμπειριών ή η αλληλεπίδραση των επισκεπτών με τον τοπικό πληθυσμό μέσω της επαφής με τους hosts και τη γειτονιά στην οποία ανήκει το εκάστοτε κατάλυμα. Μπορεί όντως η διαμονή των επισκεπτών/ριων να μην πραγματοποιείται σε ένα ξενοδοχείο μεγάλης δυναμικότητας κλινών με πιθανά απρόσωπες σχέσεις, ωστόσο η διαμονή σε ένα Airbnb κατάλυμα δεν εγγυάται a priori τον βαθμό της αλληλεπίδρασης με τον ντόπιο πληθυσμό που η εταιρεία υπόσχεται. Αρχίζοντας από το επίπεδο του καταλύματος ως μονάδας, καθώς η πλειοψηφία τους διεθνώς αφορά σε ολόκληρους χώρους το οποίο μάλιστα αποτελεί βασικό δείγμα της επαγγελματοποίησης του κλάδου, η επαφή με τον host εντός αυτού ελαχιστοποιείται ή δεν υφίσταται καθόλου. Αντίστοιχα σε επίπεδο γειτονιάς, η αυξανόμενη προσαρμογή της δομής, οργάνωσης και λειτουργίας της στην ιδιαίτερα υψηλή τουριστική ζήτηση θέτει ερωτηματικά για την αυθεντικότητα του κλίματος της γειτονιάς η οποία στρέφεται όλο και περισσότερο προς τον τουρισμό,

τόσο ως αίτιο όσο και ως αιτιατό μιας κατάστασης δεν μπορεί να γίνεται μονομερώς με οικονομικούς συντελεστές, όπως συνηθίζεται στον κυρίαρχο λόγο.

παρέχοντας συνειδητά εν τέλει τουριστικά προϊόντα τα οποία παράχθηκαν και καταναλώθηκαν ως τέτοια.

Παρόλη τη μη ταύτιση της Airbnb με τον επίσημο τουριστικό κλάδο, όπως τον γνωρίζαμε έως σήμερα είναι δύσκολο να υποστηριχθεί ότι είναι πραγματικά πέραν αυτού ή ότι δύναται να προσφέρει πράγματι καθόλα αυθεντικές εμπειρίες. Τηρουμένων των αναλογιών, όπως η οικονομία διαμοιρασμού δεν αποτελεί θεμελιώδη αλλαγή του οικονομικού συστήματος αλλά ένα μοντέλο εντός αυτού ως φυσικό αποτέλεσμα της εξελικτικής διαδικασίας βάσει ευρύτερων κοινωνικοοικονομικών και συμπεριφορικών μετασχηματισμών, το ίδιο συμβαίνει και με την Airbnb ως μέρος της οικονομίας διαμοιρασμού. Η Airbnb δηλαδή δεν αποτελεί κάποια επανάσταση στον τομέα του τουρισμού αλλά ένα νέο μοντέλο εντός της τουριστικής βιομηχανίας, η οποία ούτως ή άλλως και ανεξαρτήτως των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων ακινήτων, μεταλλάσσεται προκειμένου να ανταποκριθεί στα σύγχρονα τουριστικά πρότυπα και τις σχετικές τάσεις, καθώς ως είχε εμφανίζει σημάδια κορεσμού.⁴⁴

Συνοπτικά και με τη διάθεση να μείνει ένας ανοιχτός προβληματισμός, η Airbnb μπορεί πιθανόν να δηλώνει πράγματα μερικώς αληθή προς το παρόν, με άγνωστο τον βαθμό που μπορούν να ισχύουν αν το φαινόμενο ενταθεί περαιτέρω στο σημείο της νόρμας. Αν στο τώρα η Airbnb πράγματι δεν αποτελεί ένα τυποποιημένο τουριστικό προϊόν, παραμένει μεγάλο και βασικότατο ερώτημα ποιο θα είναι το μέλλον τόσο των παρεχόμενων μέσω αυτής πόρων και υπηρεσιών όσο και της ζωής στις γειτονιές που αυτή αναπτύσσεται αν το φαινόμενο κορυφωθεί. Η ίδια η εταιρεία άλλωστε φαίνεται να «ωριμάζει» στην πάροδο του χρόνου και πλέον προχωρά σε συνεργασίες με πιο πιστές εταιρείες, όπως τουρισμού ή αεροπορικές. Με άλλα λόγια, αν βασικό διακύβευμα της Airbnb είναι ότι οι επισκέπτες/ριες μπορούν να ζήσουν σε μία περιοχή όπως οι ντόπιοι κάτοικοι, γεννάται το ερώτημα του πως εν τέλει ζει ο ντόπιος πληθυσμός υπό ένα καθεστώς έμμεσου -ή και άμεσου- εκτοπισμού του σε γειτονιές που όλο και λιγότερο αναφέρονται σε αυτόν.

⁴⁴ Αν και παρατηρείται κάποιος κορεσμός στα παραδοσιακά προϊόντα της τουριστικής βιομηχανίας, αυτό δεν πρέπει να παρερμηνεύεται ως μία ομοιογενής πτώση του ξενοδοχειακού τομέα ως σύνολο ο οποίος βάλλεται με τρόπο οριζόντιο. Όπως αναφέρεται και σε έκθεση του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου του 2015 (EPRS, 2015) η Airbnb βάλλει κυρίως φτηνά ξενοδοχεία ή ξενοδοχεία που δεν έχουν συνεδριακές αίθουσες και παροχές.

βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις ακινήτων και αστικοί μετασχηματισμοί

Σε αυτές τις συνθήκες και λαμβάνοντας υπόψη τον τρόπο με τον οποίο δομείται και λειτουργεί η οικονομία διαμοιρασμού, μπορεί να εξαχθεί ότι η κατοικία εμπορευματοποιείται περαιτέρω, γεγονός το οποίο προϋδεάζει για τη δημιουργία ενός ακόμα πιο δυσμενούς τοπίου για τους μόνιμους κατοίκους, ιδίως όσων αφορά υποκείμενα και νοικοκυριά χαμηλότερων οικονομικών στρωμάτων. Μέσω της βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων ακινήτων και ιδίως μέσω της Airbnb πραγματοποιείται εκμετάλλευση της κατοικίας με όρους marketing σε μία άνευ προηγουμένου κλίμακα, που στόχο έχει να καταστήσει καθεμία από αυτές ανταγωνιστικό προϊόν μέσα στην εν λόγω αγορά. Σε αυτό το πλαίσιο ένα κοινωνικά αναγκαίο αγαθό, μετατρέπεται σε ελεύθερο εμπόρευμα,⁴⁵ χωρίς αυτό να σημαίνει βέβαια ότι προηγουμένως κάτι τέτοιο δεν υφίστατο. Άλλωστε η εμπορευματοποίηση κοινωνικών αγαθών είναι φαινόμενο εγγενές στα οικονομικά συστήματα που βασίζονται στην ατομική ιδιοκτησία,⁴⁶ ο θεσμός της οποίας διατηρείται ακέρατος και στο ελ λόγω μοντέλο. Πρόκειται ωστόσο για μία ακόμα πρακτική, πολύ ευρείας μάλιστα κλίμακας, η οποία βρίσκεται σε αυτή την κατεύθυνση και συμβαδίζει με τα πρότυπα του σύγχρονου καπιταλισμού, όπου όπως λέει η Αντωνοπούλου⁴⁷ η κατοικία μετατρέπεται όχι απλά σε εμπόρευμα αλλά σε χρηματιστηριακό προϊόν.

Η περαιτέρω εμπορευματοποίηση και χρηματιστικοποίηση της κατοικίας μέσω των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων ακινήτων επιφέρει μια σειρά από χωροκοινωνικούς μετασχηματισμούς με ισχυρό αποτύπωμα στον αστικό -και όχι μόνο- ιστό, ενώ πλέον δεν είναι λίγες οι βιβλιογραφικές αναφορές που κάνουν λόγο για στρέβλωση της αγοράς ακινήτων μέσω αυτής της πρακτικής, αύξηση στις τιμές των ενοικίων, τουριστικοποίηση των γειτονιών, ή ακόμα και για φαινόμενα - έστω βραχυπρόθεσμοι- gentrification και εκτοπισμού πληθυσμού. Τα στοιχεία αυτά μπορούν να ειπωθούν μόνο μέσα σε ένα ευρύτερο κοινωνικό, οικονομικό και πολιτικό φάσμα καθώς το ζήτημα της κατοικίας, και ο τρόπος παραγωγής αυτής και πρόσβασης σε αυτή αλληλοεπηρεάζεται και αλληλοκαθορίζεται από τα

⁴⁵ Adler, 2016

⁴⁶ Σαρηγιάννης, 1978

⁴⁷ Αντωνοπούλου, 2008

παραπάνω, αντίστοιχα με τον αστικό χώρο εν γένει ο οποίος όπως υποστηρίζει ο Harvey⁴⁸ αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι της κοινωνικοοικονομικής διαδικασίας.

Οι χωρικές μεταβολές, όπως προκύπτουν από τη μαζικοποίηση του φαινομένου και θα αναλυθούν παρακάτω, μεταλλάζουν τόσο τη φυσιογνωμία του αστικού χώρου, όσο και την καθημερινότητα των κατοίκων μέσω των αρνητικών επιπτώσεων της Airbnb και τις νέες δυσκολίες πρόσβασης σε κατοικία που επιφέρει. Αν και τα αρνητικά παράγωγα του μοντέλου συγκεντρώνουν όλο και περισσότερο ερευνητικό ενδιαφέρον διεθνώς, οι καθημερινές συζητήσεις με οικεία πρόσωπα, η σύσταση διαφόρων κινημάτων κατά της Airbnb ιδίως σε περιοχές με μεγάλη τουριστική απήχηση και η ενασχόληση του Τύπου με το φαινόμενο είναι ενδεικτικά του βάθους και εύρους των προβλημάτων, τα οποία ξεφεύγουν της θεωρητικής συζήτησης με οικονομικούς όρους και επηρεάζουν άμεσα τις ζωές μας.

επίδραση στην αγορά κατοικίας και στις τιμές ενοικίων

Αρχίζοντας να ξετυλίγουμε το νήμα των τρόπων με τον οποίο δυσχεραίνεται η πρόσβαση στην κατοικία για τον μόνιμο πληθυσμό λόγω της Airbnb, η ανάλυση έχει νόημα να ξεκινήσει από την υφιστάμενη μείωση της προσφοράς κατοικίας, ως καθοριστικό παράγοντα που μεταλλάζει την αγορά κατοικίας και τους συσχετισμούς σε αυτή. Σύμφωνα με την Lee⁴⁹, μπορούν να εντοπιστούν δύο βασικοί μηχανισμοί με τους οποίους η μείωση αυτή υλοποιείται, οι οποίοι είναι αλληλένδετοι. Ο πρώτος μηχανισμός αφορά στην απλή μετατροπή μιας οικιστικής μονάδας στην οποία παλαιότερα διέμενε κάποιος/α μόνιμα σε τουριστικό κατάλυμα μέσω της βραχυπρόθεσμης ενοικίασής της, ειδικά εφόσον πρόκειται για μίσθωση ολόκληρου ακινήτου που είναι τακτικά ή συνεχώς διαθέσιμη. Ο δεύτερος μηχανισμός έχει να κάνει με την ξενοδοχοποίηση των καταλυμάτων, όπως προκύπτει από τα οικονομικά οφέλη που έχουν οι πάροχοι από τη διαδικασία αυτή. Πιο συγκεκριμένα, όσο ένας/μία πάροχος έχει την ευκαιρία και τη δυνατότητα να μισθώνει ένα κατάλυμα βραχυπρόθεσμα σε χαμηλότερη τιμή από ένα αντίστοιχο του επίσημου ξενοδοχειακού τομέα και συγχρόνως να έχει μεγαλύτερα έσοδα από το να διέθετε το ίδιο ακίνητο στην αγορά μόνιμη κατοικίας τότε έχει κίνητρο να

⁴⁸ Harvey, 2001

⁴⁹ Lee, 2016

παρέχει το ακίνητο κατ' αυτόν τον τρόπο και να το εντάξει σε μία σχετική πλατφόρμα, όπως η Airbnb.

Η αλλαγή αυτή στην αναλογία ακινήτων προς μόνιμη κατοικία και η μετατόπιση κάποιων από αυτές στην αγορά βραχυπρόθεσμης ενοικίασης επιφέρει στρεβλώσεις στην αγορά ακινήτων ενώ μπορεί να επηρεάσει τις τιμές σε αυτή. Ειδικότερα, ακόμα κι ένα φαινομενικά μικρό ποσοστό καταλυμάτων προς βραχυχρόνια μίσθωση επηρεάζει τις τιμές στον τομέα της κατοικίας, ειδικά όταν πρόκειται για τουριστικές περιοχές.⁵⁰ Η κατοικία και ο χώρος εν γένει, αποτελούν ιδιαίτερα εμπορεύματα καθώς είναι παγιωμένα και δεν αλλάζουν συχνά χέρια. Όπως υποστηρίζει και η Lee,⁵¹ καθώς δεν είναι δυνατό να παράγονται συνεχώς νέες κατοικίες σε έναν δεδομένο χώρο η αλλαγή στο ποσοστό των διαθέσιμων προς μόνιμη ενοικίαση σε μια επιθυμητή γειτονιά, μπορεί να αυξάνει τα ενοίκια ή τουλάχιστον να αναστέλλει την πτώση τους. Αυτό είναι σαφώς εντονότερο όταν τα καταλύματα αφορούν σε ολόκληρα ακίνητα, αλλά ακόμα και καταχωρήσεις που αφορούν στη βραχυπρόθεσμη ενοικίαση μέρους της κατοικίας, δηλαδή ιδιωτικού ή κοινόχρηστου δωματίου μπορεί να προκαλέσει -σε μικρότερο βαθμό βέβαια- σχετικές στρεβλώσεις στις τιμές.

Καθώς η Airbnb συγκεντρώνει όλο και μεγαλύτερο ερευνητικό ενδιαφέρον αρκετοί/ές συγγραφείς στοιχειοθετούν την αύξηση των τιμών στη συμβατική αγορά μακροπρόθεσμης κατοικίας λόγω της Airbnb,⁵² κάτι το οποίο επιτρέπει μία a priori θεώρηση του φαινομένου. Αν και οι έρευνες αυτές μπορεί σε ένα μέρος τους να εστιάζουν σε διαφορετικές γειτονιές, πόλεις ή χώρες, οι οποίες λαμβάνουν υπόψη τις εκάστοτε ιδιαιτερότητες ως προς τη κοινωνικοοικονομική συγκυρία και τον τρόπο παραγωγής και οργάνωσης του χώρου, διαφαίνεται ένα pattern κατά το οποίο η αύξηση των τιμών λόγω της μαζικοποίησης του φαινομένου των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων είναι ένα ζήτημα διεθνές.

Όπως υποστηρίζουν οι Sheppard και Uddel⁵³ οι τρόποι που μπορεί να επηρεάζονται οι τιμές στην αγορά ακινήτων λόγω Airbnb είναι πολλαπλοί. Από τη μία μεριά το δυνητικό εισόδημα που μπορεί να δημιουργηθεί μέσω της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης ενός ακινήτου και το κεφαλαιακό κέρδος που προκύπτει μπορούν να λειτουργήσουν ως κίνητρα για την αγορά ακινήτου από

⁵⁰ Delgado-Medrano et al, 2016, Stulberg, 2015

⁵¹ Lee, 2016

⁵² Ενδεικτικά: Gurran & Phibbs, 2017, Meleo et al, 2016, Lee, 2016, Sheppard & Udel, 2016, Baron et al, 2017, Wachsmuth & Weisler, 2018

⁵³ Sheppard & Udel, 2016

επενδυτές απευθείας για τον σκοπό αυτό αντί ίδιας χρήσης ή εκμετάλλευσης μέσω μακροπρόθεσμης ενοικίασης, γεγονός το οποίο αφενός μειώνει το κόστος της ιδιοκτησίας, αφετέρου αυξάνει τις τιμές των ακινήτων λόγω της αυξημένης ζήτησης. Η αυξημένη ζήτηση μπορεί επίσης να αιτιολογηθεί από την ύπαρξη της αντίστοιχης αγοράς από μεριάς επισκεπτών/ριων, το οποίο μεταφράζεται στην ύπαρξη ενός μεγάλου καταναλωτικού κοινού που ενδιαφέρεται για το προσφερόμενο προϊόν. Στην ίδια κατεύθυνση βρίσκεται και η αύξηση των τιμών όπως προκύπτει σε επίπεδο γειτονιάς: υπό αυτό το πρίσμα η θετική οικονομική επίδραση που πιθανά έχει στην τοπική αγορά -η οποία μεταλλάσσεται για την κάλυψη των νέων τουριστικών αναγκών- επιφέρει άνοδο στις τιμές της δεδομένης περιοχής μέσω της θετικής επενδυτικής εικόνας που έχει ως σύνολο και της αυξημένης ζήτησης για εμπορικούς χώρους πέραν των οικιστικών.

Από την άλλη μεριά βέβαια υποστηρίζεται από τους ίδιους ότι στον βαθμό που η Airbnb έχει αρνητικές επιπτώσεις στις γειτονιές και τις τοπικές κοινότητες που αυτή αναπτύσσεται, όπως μέσω της δημιουργίας μη ασφαλών και άτυπων τουριστικών καταλυμάτων, αναταραχών σε επίπεδο πολυκατοικίας, τουριστικοποίησης ή συχων γειτονιών τότε μπορεί να μειώνει τις τιμές στην αγορά μόνιμης κατοικίας,⁵⁴ αν και ακόμα και σε αυτή την περίπτωση τα ακίνητα γίνονται ελκυστικά προς επενδύσεις που πιθανά θα οδηγούσε πάλι στην απομάκρυνση τους από την αγορά κατοικίας. Καταλήγουν έτσι στο συμπέρασμα ότι απαιτείται συνυπολογισμός τόσο των ανοδικών όσο και των πτωτικών τάσεων προκειμένου να ειπωθεί με ασφάλεια η τελική επίδραση της Airbnb στις τιμές. Ενδεικτικά να αναφερθεί πως στη συγκεκριμένη έρευνα που αφορά την Νέα Υόρκη, οι συγγραφείς λαμβάνοντας υπόψη τους παραπάνω παράγοντες, καταλήγουν πως ακόμα και συμπεριλαμβανομένων των αρνητικών επιδράσεων στις τιμές από την Airbnb, υπολογίζεται πως η πρακτική των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων προκαλεί άνοδο τόσο στις τιμές των ενοικίων όσο και της αγοράς κατοικίας.

Στην ίδια κατεύθυνση, κατά τους Barron, Kung και Proserpio⁵⁵ υπάρχουν δύο βασικοί τρόποι με τους οποίους υλοποιούνται οι μετατοπίσεις στις τιμές των ενοικίων και την αξία των ακινήτων εξαιτίας των λόγων που περιγράφηκαν παραπάνω. Αφενός η μετατροπή μιας οικιστικής μονάδας σε τουριστική μέσω Airbnb και η σχετική μετατόπισή της από την αγορά της μόνιμης κατοικίας στη βραχυπρόθεσμη ενοικίαση αυξάνει τα ενοίκια λόγω του μεγάλου επενδυτικού ενδιαφέροντος, ενώ η αύξηση αυτή κεφαλαιοποιείται σε δεύτερο επίπεδο στις

⁵⁴ ο.π.

⁵⁵ Baron et al, 2017

τιμές της αγοράς κατοικίας αυξάνοντας και την αξία του ακινήτου. Αφετέρου οι τιμές των ακινήτων επηρεάζονται και άμεσα λόγω της δυνατότητας που δίνεται στους ιδιοκτήτες να έχουν επιπλέον εισόδημα από το απόθεμα που προκύπτει από τη μη μέγιστη χρήση της μονάδας, με αποτέλεσμα να αυξάνεται απευθείας η αξία της ιδιοκτησίας έναντι της ενοικίασης.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω είναι δυνατόν να υποστηριχθεί ότι, τουλάχιστον πρωτογενώς και παρά των αρνητικών απότοκων των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων ακινήτων στη γειτονιά, η είσοδος μιας οικιστικής μονάδας στον Airbnb αυξάνει την αξία της και τις τιμές των ενοικίων είτε με άμεσους ή με έμμεσους τρόπους. Καθώς οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις ακινήτων με τόσο μαζικούς όρους αποτελούν μία νέα δυνατότητα στον τομέα της κατοικίας η οποία βρίσκει μεγάλης απήχησης, δημιουργούνται νέα πεδία δυνητικής ροής κεφαλαίων στην αγορά κατοικίας, αύξησης της γαιοπροσόδου και κερδοφορίας μέσω της γης.

Η αύξηση της γαιοπροσόδου μπορεί να είναι είτε πραγματική και ήδη υφιστάμενη μέσω των μηχανισμών που παρατέθηκαν παραπάνω είτε δυνητική. Ειδικότερα ως προς το δεύτερο η ύπαρξη της δυνατότητας για παροχή ενός ακινήτου στην αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων λειτουργεί και ως υπόσχεση για αύξηση των τιμών, θετικές ανατιμήσεις των ακινήτων και άντληση άμεσου κέρδους μέσω της καταχώρησης του ακινήτου σε μια σχετική ηλεκτρονική πλατφόρμα όπως η Airbnb. Έτσι, η πιθανότητα κερδοφορίας μέσω Airbnb τόσο ως πραγματικότητα όσο και ως μύθος που αναπαράγεται αυξάνει τις τιμές των ακινήτων σε ένα πλαίσιο όπου η αύξηση ως παράγοντας επιφέρει όντως αύξηση. Η δυνητική αυτή γαιοπρόσοδο αφενός προσελκύει περισσότερους επενδυτές και ιδιοκτήτες προς το εξεταζόμενο μοντέλο, αφετέρου μπορεί να λειτουργήσει και ως διαπραγματευτικό χαρτί στα χέρια των ιδιοκτητών απέναντι σε υφιστάμενους μόνιμους ενοίκους προς την κατεύθυνση άσκησης πίεσης για αύξηση των τιμών μακροχρόνιας μίσθωσης. Βάσει αυτού, η δυνητική άνοδος της γαιοπροσόδου δεν αφορά μονομερώς σε μεμονωμένα ακίνητα που έχουν ήδη εισαχθεί στην αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων, αλλά επεκτείνεται σε κλίμακα ολόκληρων περιοχών, ειδικά αν αυτές συγκεντρώνουν μεγάλο τουριστικό ενδιαφέρον. Σε αυτή τη λογική, αν υπάρχουν ήδη αρκετά καταλύματα προς βραχυχρόνια μίσθωση σε μία γειτονιά που εμφανίζει μεγάλη άνοδο δυνητικής γαιοπροσόδου, τα οποία αποφέρουν -ή εικάζεται πως αποφέρουν- μεγαλύτερο κέρδος σε σχέση με την μακροχρόνια μίσθωση, τότε κάθε ακίνητο στην ίδια γειτονιά θα μπορούσε δυνητικά να μετατοπιστεί στην αγορά αυτή, δημιουργώντας επίσης μεγαλύτερη γαιοπρόσοδο.

Κατά τους Wachsmuth και Weisler⁵⁶ η διαφορά ανάμεσα στις υφιστάμενες τιμές των ακινήτων σε μια περιοχή και τις δυνητικές, των οποίων η πορεία είναι συστηματικά ανοδική λόγω της νεοεισαχθείσας δυνατότητας βραχυπρόθεσμης μίσθωσης και των νέων κεφαλαιακών ροών στον τομέα της κατοικίας, δημιουργεί μία νέα μορφή *χάσματος γαιοπροσόδου (rent gap)* σε συγκεκριμένους τύπους γειτονιών. Ωστόσο, υπάρχουν κάποιες διαφοροποιήσεις στον τρόπο που το rent gap αυτό εμφανίζεται και καλύπτεται συγκριτικά με το συμβατικό χάσμα γαιοπροσόδου όπως αναλύεται σε κλασσικές θεωρίες. Κατά τη θεωρία του *χάσματος γαιοπροσόδου (rent gap theory)* του Smith,⁵⁷ το χάσμα αυτό παρουσιάζεται κυρίως σε περιοχές υποβαθμισμένες με χαμηλές αξίες γης, όπου η διαφορά ανάμεσα στις υφιστάμενες και δυνητικές γαιοπροσόδους είναι αρκετά μεγάλη ώστε να δημιουργούνται κερδοφόρα πεδία που προσελκύουν μεγάλο επενδυτικό ενδιαφέρον. Σε αυτή τη συνθήκη, επενδύονται μεγάλα κεφάλαια στην περιοχή η οποία αναπλάθεται, το οποίο εν τέλει μπορεί να οδηγήσει σε φαινόμενα gentrification.

Το χάσμα γαιοπροσόδου που προκύπτει από την Airbnb δεν ακολουθεί ακριβώς αυτή τη διαδικασία. Βασικό χαρακτηριστικό του είναι ότι μπορεί να εμφανίζεται γρήγορα, χωρίς να προαπαιτείται ως δεδομένο η πτώση των αξιών των ακινήτων ή η «υποβάθμιση» μιας δεδομένης περιοχής· κυρίαρχα η Airbnb αναπτύσσεται άλλωστε σε πιο «trendy» γειτονιές. Επίσης, κομβικό στοιχείο του συγκεκριμένου χάσματος είναι ότι δύναται να καλυφθεί με πολύ άμεσο τρόπο αφού απαιτείται ελάχιστο αρχικό κεφάλαιο εκ μέρους των ιδιοκτητών και επενδυτών προκειμένου να καρπωθούν οι εν δυνάμει πρόσοδοι. Σε αυτή τη συνθήκη, παρουσιάζονται πολλαπλές ευκαιρίες για δημιουργία άμεσου κέρδους από το ιδιόκτητο οικιστικό απόθεμα, σε μια διαδικασία τεχνολογικής εκτίναξης της δυνητικής γαιοπροσόδου όπου δεν χρειάζεται καν κάποια εκτενής απτή αλλαγή και επένδυση στον χώρο. Μια μικρή ανακαίνιση ή μία απλή αλλαγή επίπλων συνήθως αρκεί για την εκμετάλλευση ενός ακινήτου κατ' αυτόν τον τρόπο και την άντληση της σχετικής υπεραξίας. Λόγω της συντομίας του διαστήματος εμφάνισης και κάλυψης του χάσματος γαιοπροσόδου που προκύπτει στο νέο αυτό μοντέλο, εισάγεται η έννοια του *βραχυχρόνιου χάσματος γαιοπροσόδου*,⁵⁸ το οποίο δεν παρουσιάζεται με τον συμβατικό τρόπο αλλά είναι ικανό να μετατρέψει το χαρακτήρα των περιοχών που θα εμφανιστεί έντονα. Σύμφωνα με τους Wachsmuth και Weisler,⁵⁹ σε γειτονιές

⁵⁶ Wachsmuth & Weisler, 2018

⁵⁷ Smith, 1996

⁵⁸ Wachsmuth & Weisler, 2018

⁵⁹ Ο.π.

όπου το χάσμα αυτό συστηματικά μεγεθύνεται, το αποτέλεσμα είναι η αντίστοιχη αύξηση των κεφαλαιακών εισροών από τον real estate τομέα που με τη σειρά της ανεβάζει τις τιμές των ακινήτων, προσελκύει πλουσιότερα στρώματα, εκτοπίζει τον υφιστάμενο πληθυσμό των χαμηλότερων οικονομικών στρωμάτων και οδηγεί πιθανά σε gentrification όπως θα αναλυθεί παρακάτω.



Γράφημα 1: Διαφοροποιήσεις του χάσματος γαιοπροσόδου. Α) Το χάσμα γαιοπροσόδου κατά την ανάλυση του Smith, Β) Το βραχυπρόθεσμο χάσμα γαιοπροσόδου από την Airbnb δραστηριότητα C) Απότομη και ραγδαία αύξηση των δυνητικών γαιοπροσόδων από την Airbnb. (Πηγή: Wachsmuth & Weisler, 2018)

Βέβαια αν και η Airbnb φαίνεται να διαδραματίζει έναν σημαντικό ρόλο στην άνοδο των τιμών των μακροπρόθεσμων ενοικίων και των αξιών των ακινήτων, δεν μπορεί να αντιμετωπίζεται ως ο αποδιοπομπαίος τράγος που στρέβλωσε την αγορά κατοικίας και δημιούργησε μία στεγαστική κρίση εκ του μηδενός. Αρχικά, δεν μπορεί να παραγνωρίζεται ο ρόλος των υποκειμένων που εκκινούν την όλη διαδικασία. Αν το μεγάλο επενδυτικό κεφάλαιο στον τομέα αποτελεί τη μία μεριά του νομίματος η οποία είναι ευκολότερα κατακριτέα, σημαντική είναι και η συμβολή των υπόλοιπων συμμετεχόντων/ουσών στην παγίωση του φαινομένου. Τόσο οι μεμονωμένοι/ες ιδιοκτήτες/ριες που στο πλαίσιο της μικροεπιχειρηματικότητας ή της εύρεσης εισοδήματος λόγω οικονομικής κρίσης διαθέτουν το ακίνητο τους βραχυπρόθεσμα όσο και ο τουριστικός πληθυσμός που παρά τα όσα διατυπώνονται στον δημόσιο λόγο για τα αρνητικά απότοκα της Airbnb επιλέγει αυτόν τον τύπο διαμονής συναινούν κατά κάποιο τρόπο μέσω της συμμετοχής τους στα όσα επέρχονται της Airbnb δραστηριότητας.

Συγχρόνως, η προβληματική κατάσταση ως προς την μόνιμη κατοικία όπως προκύπτει από την Airbnb συχνά εδράζεται σε προϋπάρχοντες συσχετισμούς, εντείνοντας τους ωστόσο μέσω των νέων δυνατοτήτων που ανοίγει. Σε αυτή την κατεύθυνση οι Stors & Kagermeier⁶⁰ υποστηρίζουν πως ο ισχυρισμός ότι η Airbnb

⁶⁰ Stors & Kagermeier, 2017

έχει κεντρικό ρόλο στην εκτόξευση των τιμών μάλλον υπερεκτιμά τη δυναμική της πλατφόρμας, καθώς πέραν αυτών που επαγγελματοποιούν τον τομέα, δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις αυτών που παρέχουν βραχυπρόθεσμα ένα ακίνητο πιο ευκαιριακά. Με άλλα λόγια η σχέση εισόδου ενός καταλύματος στον τομέα των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων και η απομάκρυνση του από τη μόνιμη αγορά κατοικίας δεν είναι απόλυτη. Έτσι, μπορεί να παρέχονται για παράδειγμα ακίνητα τα οποία θα έμεναν εκτός αγοράς αν δεν δίνονταν για βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις⁶¹ για λόγους που μπορεί να σχετίζονται με τη μειωμένη ζήτηση για αυτά, το να θεωρείται από τους/τις ιδιοκτήτες/ριες ασύμφορη η ενοικίαση δεδομένης κάποιας κοινωνικοπολιτικής ή οικονομικής συγκυρίας (πχ ενοικιοστάσια ή μη καταβολή των ενοικίων εκ μέρους των ενοικιαστών λόγω οικονομικής ύφεσης) ή λόγω της επιθυμίας των ιδιοκτητών/ριων να συνεχίσουν να έχουν τη δυνατότητα ίδιας χρήσης του ακινήτου ανά πάσα στιγμή.

Ο τρόπος λοιπόν με τον οποίο υλοποιείται η εκάστοτε βραχυπρόθεσμη ενοικίαση, το υποκείμενο πίσω από αυτή και οι στοχεύσεις του αποτελούν βασικά στοιχεία που κρίνουν τον βαθμό που το φαινόμενο Airbnb ως σύνολο επιδρά στις τιμές των ακινήτων και το ύψος των ενοικίων. Υπό αυτό το πρίσμα, ενώ η ευκαιριακή και σποραδική βραχυχρόνια μίσθωση ενός ακινήτου δεν ταυτίζεται απαραίτητα με την απομάκρυνση του από την αγορά μόνιμης κατοικίας, στις περιπτώσεις των Airbnb καταχωρήσεων που έχουν ξενοδοχοποιημένα χαρακτηριστικά και παρέχονται από επαγγελματίες host, τα ακίνητα έχουν πράγματι αποσυρθεί από την κλασική αγορά μόνιμης κατοικίας και επηρεάζουν με πολύ πιο άμεσο τρόπο τις τιμές εντός αυτής.

επίδραση στη γειτονιά

Από τα παραπάνω γίνεται σαφές ότι η Airbnb και η οικονομία διαμοιρασμού γενικότερα επηρεάζει την αστική οικονομία και γεωγραφία τόσο σε επίπεδο γειτονιάς όσο και πόλης μετασχηματίζοντας τους χωροκοινωνικούς συσχετισμούς εντός αυτής. Η περαιτέρω εμπορευματοποίηση και χρηματιστικοποίηση της κατοικίας μέσω των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων ακινήτων επιδεινώνει τη στεγαστική κρίση δημιουργώντας ένα ακόμα πιο δυσμενές τοπίο για τους μόνιμους κατοίκους ειδικότερα των γειτονιών με υψηλή τουριστική απήχηση, ιδίως όσων αφορά υποκείμενα και νοικοκυριά χαμηλότερων οικονομικών στρωμάτων, ενώ δεν

⁶¹ Gourzis et al, 2019, Barron et al 2017

είναι λίγες οι αναφορές που σκιαγραφούν ένα τοπίο στο οποίο η θέση του μόνιμου κατοίκου στις γειτονιές αυτές διακυβεύεται.

Ο τρόπος με τον οποίο η Airbnb επηρεάζει τον αστικό χώρο είναι γεωγραφικά ανομοιογενής και σχετίζεται με τις διάφορες χωροκοινωνικές ανισότητες και ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε γειτονιάς. Καθώς το χάσμα γαιοπροσόδου που προκύπτει από την Airbnb δραστηριότητα δεν είναι μόνο τεχνολογικό (η χρήση της ηλεκτρονικής πλατφόρμας και οι τεχνολογικές εξελίξεις κρίνονται κομβικοί παράγοντες για τη δημιουργία του) αλλά διαμεσολαβείται και από πολιτισμικούς παράγοντες, ο βαθμός που μια περιοχή δύναται να προσφέρει πολιτισμική κατανάλωση ή να συσχετιστεί με αυτή συνδέεται άμεσα με την ανάπτυξη του μοντέλου.⁶² Αν και κάθε άτομο που έχει οικιστικό απόθεμα στην κατοχή του μπορεί να το καταχωρήσει στην πλατφόρμα, ουσιαστικά οικονομικά οφέλη και κίνητρα για την είσοδο στην αγορά βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων υπάρχουν κυρίως σε περιοχές με τουριστικό ενδιαφέρον σε υπερτοπικό επίπεδο.

Έτσι, ενώ στις κλασικές αναλύσεις της θεωρίας του χάσματος γαιοπροσόδου μεγάλη υπεραξία προκύπτει κυρίως σε περιοχές υποβαθμισμένες με χαμηλές αξίες γης, στην περίπτωση της Airbnb οι ευκαιρίες εμφανίζονται σε περιοχές που θεωρούνται πιο «αναβαθμισμένες» και φιλικές προς τον τουριστικό πληθυσμό, ώστε να μπορούν να διαφημιστούν ως τέτοιες. Ωστόσο να αναφερθεί ότι και ο Smith υποστηρίζει πως η πιθανότητα εμφάνισης χάσματος γαιοπροσόδου υπάρχει και σε προηγούμενες σταθερές γειτονιές με την εμφάνιση κάποιου ξαφνικού παράγοντα που αυξάνει τα ενοίκια,⁶³ το οποίο θα μπορούσε να ειπωθεί ότι είναι πιο κοντινό στην περίπτωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Συγκεκριμένα η Airbnb ζήτηση συγκεντρώνεται συνήθως είτε σε περιοχές που έχουν ήδη υψηλή τουριστική ζήτηση και έχουν αναπτυχθεί διαχρονικά υπό αυτούς τους όρους με χρήσεις και λειτουργίες που αναφέρονται στην κάλυψη αυτών των αναγκών, είτε σε ανερχόμενες γειτονιές κυρίως οικιστικές που μπορούν όμως να καλύψουν τις τουριστικές ανάγκες και να προσελκύουν το αντίστοιχο ενδιαφέρον.⁶⁴ Το πολιτισμικό κεφάλαιο, η καλή συγκοινωνία, οι ποικίλες παροχές αναψυχής, η δυνατότητα της εικόνας μιας περιοχής να διαφημίζεται ως αυθεντική και μοναδική που προσφέρει πολλαπλές εμπειρίες κατανάλωσης είναι βασικοί παράγοντες των περιοχών στις οποίες αναπτύσσεται η Airbnb. Παράλληλα, βάσει του γενικότερου τουριστικού marketing από τα 00s που ενσωματώνει τυποποιημένες

⁶² Wachsmuth & Weisler, 2018

⁶³ Smith, 1996

⁶⁴ Wachsmuth & Weisler, 2018

«underground» εικόνες γειτονιών ως διαφορετικές, δημιουργικές και hip ώστε να τις προωθεί ως αυθεντικούς αστικούς τουριστικούς προορισμούς,⁶⁵ καθίσταται δυνατή η διεύθυνση της Airbnb σε πολλαπλούς τύπους γειτονιών, οι οποίοι προωθούνται αναλόγως.

Αν η ύπαρξη χάσματος γαιοπροσόδου σε συγκεκριμένους τύπους γειτονιών δικαιολογεί έναν πρώτο συσχετισμό της Airbnb με φαινόμενα gentrification υπό το πρίσμα της σχολής της προσφοράς, η προσέγγιση του φαινομένου βάσει της θεωρίας της ζήτησης επεκτείνει τον προβληματισμό. Σύμφωνα με τη σχολή της ζήτησης, όπου η έμφαση δίνεται στο κοινωνικό και πολιτισμικό κομμάτι αντί του οικονομικού, βασικός παράγοντας για την ανάδυση του φαινομένου του gentrification είναι η σχετική κατανάλωση, οι ατομικές επιλογές των δρώντων υποκειμένων και εν τέλει η ύπαρξη των κοινωνικών ομάδων αυτών που φέρουν μετατοπίσεις σε μια περιοχή προς την κατεύθυνση του gentrification. Η παρουσία και δράση δηλαδή των *gentrifiers* (εξευγενιστών) σε μια περιοχή είναι βάσει της θεωρίας αυτής κομβικός παράγοντας για να τεθεί σε εφαρμογή η διαδικασία του gentrification. Αναζητώντας την ύπαρξη λοιπόν αντίστοιχων κοινωνικών ομάδων στο σύνολο της Airbnb δραστηριότητας, προκύπτει ένα αρχικό κοινό προφίλ τόσο αναφορικά με τους τουρίστες όσο και με τους host που κατά βάση αφορά νέα άτομα, φοιτητές/ριες, άτομα που θα χαρακτηρίζονταν εναλλακτικά ή μέρος ενός *creative class*. Ενδιαφέρον από αυτή την άποψη έχει και η παρατήρηση των Stors & Kagermeier βασιζόμενοι στον Beauregard, ότι σε γενικές γραμμές ο τρόπος με τον οποίο οι τουρίστες παράγουν και καταναλώνουν τον αστικό χώρο είναι παρόμοιος με αυτόν των ομάδων χρηστών που θα χαρακτηρίζονταν ως *pioneers* ή *gentrifiers*, ο οποίος θα μπορούσε να περιγραφεί και για τις δύο περιπτώσεις ως *επιδεικτική κατανάλωση (conspicuous consumption)*.⁶⁶ Αντίστοιχος συσχετισμός προκύπτει και ως προς τους παρόχους των καταλυμάτων, όπου σύμφωνα με τους ίδιους πάλι, η ύπαρξη *pioneers* και *gentrifiers* σε μια περιοχή που είναι σε θέση να παρέχουν το ακίνητο τους βραχυπρόθεσμα ή να παρέχουν σχετικές υπηρεσίες σε επίπεδο γειτονιάς, έχουν τη διάθεση να το προωθήσουν με τους κατάλληλους όρους και είναι εξοικειωμένοι με το σύνολο της διαδικασίας είναι σε ένα βαθμό απαραίτητη ως προϋπάρχουσα συνθήκη για την ανάπτυξη τέτοιου τύπου δραστηριοτήτων.⁶⁷ Υπό αυτό το πρίσμα, υποστηρίζεται ότι η Airbnb δεν είναι η ίδια η πηγή του ενδεχόμενου gentrification, καθώς φαίνεται να εδράζεται σε ήδη υφιστάμενες συνθήκες gentrification ή τάσεις προς αυτό, ωστόσο σίγουρα η

⁶⁵ Stors & Kagermeier, 2017

⁶⁶ Beauregard, 1986, παρατίθεται στο Stors & Kagermeier, 2017

⁶⁷ Stors & Kagermeier, 2017

ανάπτυξη του μοντέλου σε μια περιοχή με ήδη αρνητικούς συσχετισμούς δυσχεραίνει περαιτέρω την κατάσταση.

Συμπληρωματικά στα παραπάνω, το ενδεχόμενο gentrification μέσω Airbnb έχει ένα νόημα να προσεγγιστεί και υπό το πρίσμα της εμπορευματοποίησης της αισθητικής και του πολιτισμικού κεφαλαίου, το οποίο όπως έχει αναλυθεί παραπάνω είναι βασικό στοιχείο της Airbnb ανάπτυξης. Σε αυτή τη λογική, σε περιοχές με υψηλή πολιτισμική και κατ' επέκταση συμβολική αξία με συγκέντρωση δημιουργικών επαγγελματιών,⁶⁸ προκύπτει ένα αντίστοιχα υψηλό πολιτιστικό κεφάλαιο το οποίο εμπορευματοποιείται, αυξάνοντας την οικονομική αξία της περιοχής. Βάσει του δυνητικού κέρδους που μπορεί να επιφέρει η άνοδος αυτή, το κατασκευαστικό και κτηματικό κεφάλαιο έχει οικονομικά κίνητρα να επενδύσει στην περιοχή, με αποτέλεσμα να αυξάνονται οι γαιοπρόσοδοι εν γένει και οι τιμές των ενοικίων μαζί με αυτές, οδηγώντας έτσι στον εκτοπισμό των φτωχότερων στρωμάτων.⁶⁹

Καθώς λοιπόν φαίνεται να υπάρχουν αρκετοί παράγοντες που υποδεικνύουν την ύπαρξη σύνδεσης ανάμεσα στην Airbnb και το gentrification, προκύπτουν πιο εμφανικά οι κίνδυνοι που ελλοχεύουν με την εξάπλωση του φαινομένου για τον μόνιμο πληθυσμό, ιδίως των κατώτερων οικονομικών τάξεων. Σε αυτό το σημείο έχει νόημα να σταθούμε στη σύνδεση του gentrification με τον τουρισμό. Η ακραία διάχυση του τουρισμού σε οικιστικές γειτονιές όπως υφίσταται λόγω της έκρηξης της Airbnb, επιτρέπει τον συσχετισμό της με αυτό που συναντάται ως *tourism gentrification* (τουριστικός εξευγενισμός). Σύμφωνα με τον Cocola Gant ο όρος αυτός περιγράφει μια διαδικασία χωροκοινωνικών μεταβολών όπου οι γειτονιές μετασχηματίζονται σύμφωνα με τις ανάγκες πιο εύπορων καταναλωτών/ριων, κατοίκων και επισκεπτών/ριων, ενώ σαν φαινόμενο συνδέεται με τον εκτοπισμό των κατοίκων, είτε οικιστικό (*residential displacement*) ή εμπορικό (*commercial displacement*).⁷⁰

Η σύλληψη του *οικιστικού αποκλεισμού* (*residential displacement*) μέσω Airbnb είναι μάλλον και πιο σαφής, καθώς μέσω αυτού του μοντέλου πρώην οικιστικές

⁶⁸ Οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις ακινήτων μέσω Airbnb κρίνεται ότι μπορούν να θεωρηθούν δημιουργικό επάγγελμα. Αν και κατ' ουσίαν αφορά μία ακόμα οικονομική δραστηριότητα στον τομέα των ακινήτων που αμιγώς δεν θεωρείται δημιουργικό, το γενικότερο πλαίσιο του «διαμοιρασμού» ως lifestyle και κουλτούρα και ο θετικός τρόπος με τον οποίο διαφημίζει η Airbnb τον εαυτό της προσδίδουν στη δραστηριότητα αυτή μία πολιτισμική και συμβολική αξία.

⁶⁹ Πρέπη, 2014

⁷⁰ Cocola Gant, 2016

μονάδες μετατρέπονται σε προσωρινά τουριστικά καταλύματα. Σύμφωνα με τους Davidson και Infranca⁷¹ αυτός ο τύπος εκτοπισμού γίνεται μέσω δύο μηχανισμών: αφενός η αύξηση των τιμών καθιστά δυσκολότερη την πρόσβαση σε κατοικία ιδίως για τα χαμηλότερα στρώματα, αφετέρου το δυνητικό κέρδος που μπορεί να έχουν οι ιδιοκτήτες από τις βραχυχρόνιες ενοικιάσεις λειτουργεί ως κίνητρο για να απομακρύνουν τους μόνιμους ενοικιαστές -είτε άμεσα μέσω έξωσης είτε έμμεσα μέσω πίεσης- ή για να μην βρουν νέους σε περίπτωση που το ακίνητο είναι κενό. Στην ίδια κατεύθυνση οι Wachsmuth και Weisler κάνουν λόγο για εκτοπισμό των μόνιμων κατοίκων που ενοικίαζαν τόσο με έναν άμεσο τρόπο που σχετίζεται με εξώσεις, άρνηση μόνιμης ενοικίασης κλπ όσο και μέσω της σε βάθος χρόνου οργανικής μεταλλαγής του τομέα της κατοικίας στην κατεύθυνση των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων.⁷²

Ωστόσο, πέραν των νέων δυναμικών στην αγορά κατοικίας ο εκτοπισμός των κατοίκων σχετίζεται και με την ευρύτερη μεταλλαγή της γειτονιάς, η οποία ως σύνολο αναφέρεται όλο και λιγότερο στον μόνιμο κάτοικο, με τις χρήσεις και τις υπηρεσίες να στρέφονται προς την κάλυψη διαφόρων τουριστικών αναγκών. Σε αυτό τη συνθήκη ο Cocola Gant κάνει λόγο για *εμπορικό εκτοπισμό (commercial displacement)* των μόνιμων κατοίκων μέσω της τουριστικοποίησης των γειτονιών, βασικό χαρακτηριστικό των οποίων είναι η δυσκολία διάκρισης ανάμεσα στις χρήσεις του αστικού χώρου που αναφέρονται στον κάτοικο ή τον επισκέπτη.⁷³ Εισάγεται έτσι ένας ευρύτερος προβληματισμός για την ποιότητα ζωής σε μια περιοχή, ιδίως για τις χαμηλότερες εισοδηματικά ομάδες οι χάνουν σταδιακά την πρόσβαση σε αγαθά και υπηρεσίες που χρειάζονται στην καθημερινότητά τους.

Λαμβάνοντας υπόψη λοιπόν τον πολυδιάστατο εκτοπισμό του μόνιμου πληθυσμού λόγω της μεγέθυνσης της Airbnb και ακολουθώντας τον διαχωρισμό του Marcuse⁷⁴ ανάμεσα σε άμεσο και έμμεσο εκτοπισμό μέσω αποκλεισμού ή πίεσης, θα μπορούσε να ειπωθεί ότι με την εξάπλωση των βραχυχρόνιων ενοικιάσεων ακινήτων εντοπίζονται όλοι αυτοί οι κίνδυνοι. Σύμφωνα με τον Marcuse, αν ο άμεσος εκτοπισμός (*direct displacement*) αφορά στη μη οικειοθελή αποχώρηση

⁷¹ Davidson & Infranca, 2016

⁷² Wachsmuth & Weisler, 2018

⁷³ Σύμφωνα με τον ίδιο η άνοδος μίας νέας αστικής κουλτούρας που μιλάει αορίστως για «ποιότητα ζωής» και η αστική ανάπτυξη με γνώμονα την παροχή lifestyle δυνατοτήτων μετασχηματίζει τις πόλεις στην κατεύθυνση της παροχής καταναλωτικών ευκαιριών σε πιο εύπορους χρήστες εν γένει, με αποτέλεσμα να συγχέονται οι καταναλωτικές πρακτικές των κατοίκων και των τουριστών που αντίστοιχα αναζητούν αυθεντικές εμπειρίες από τη σκοπιά του ντόπιου. (Cocola Gant, 2015)

⁷⁴ Marcuse, 1985

από μια κατοικία και αντιλαμβάνεται ως η στιγμή της βίαιης απομάκρυνσης (πχ έξωση), υπάρχουν και μορφές έμμεσου εκτοπισμού οι οποίες είναι πιο δυσδιάκριτες. Συγκεκριμένα ορίζει τον *εκτοπισμό δια του αποκλεισμού (exclusionary displacement)* ο οποίος σχετίζεται με την αδυναμία πρόσβασης σε κατοικία σε μια περιοχή που μέχρι πρότινος ήταν βιώσιμη ως επιλογή ενώ ο *εκτοπισμός μέσω της πίεσης (pressure of displacement)* αφορά στη γενικότερη μεταλλαγή της γειτονιάς ως προς τις χρήσεις, την καθημερινότητα, τις παρεχόμενες υπηρεσίες κλπ με τέτοιο τρόπο που πλέον δεν αναφέρεται στον μόνιμο πληθυσμό αναφοράς.

Έχοντας ως βάση τις θεωρητικές αυτές έννοιες και εξετάζοντας τες υπό το πρίσμα της Airbnb προκύπτει πως συναντώνται όλες ως περιπτώσεις. Έτσι οι εξώσεις ή η άρνηση ενοικίασης σε μόνιμους κατοίκους από μεριάς ιδιοκτητών που θέλουν να επωφεληθούν των ευκαιριών της βραχυπρόθεσμης ενοικίασης αποτελεί άμεσο εκτοπισμό, η άνοδος στις τιμές των ακινήτων όπως αναλύθηκαν μπορεί να θεωρηθεί μια μορφή εκτοπισμού δια του αποκλεισμού ενώ τέλος η τουριστικοποίηση των γειτονιών εμπίπτει στην περίπτωση του αποκλεισμού μέσω πίεσης, στο πλαίσιο του εμπορικού εκτοπισμού όπως περιγράφηκε.

το χωροκοινωνικό αποτύπωμα της Airbnb στον Δήμο Αθηναίων

Εστιάζοντας πλέον στην επίδραση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Ελλάδα και προκειμένου να εξετασθούν οι παραπάνω αφηγήσεις σε τοπικό επίπεδο πιο συγκεκριμένα, επιλέγεται ως μελέτη περίπτωσης ο Δήμος Αθηναίων για μια σειρά από λόγους. Αρχικά, ως κέντρο της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας που αποτελεί διεθνή τουριστικό πόλο, προσελκύει επισκέπτες του εξωτερικού και εσωτερικού, τόσο ως αυτοτελής προορισμός όσο και ως πέρασμα. Η μεγάλη τουριστική του απήχηση και το πλήθος των διαφόρων τύπων δραστηριοτήτων που παρέχει, προσφέρει ένα εύφορο έδαφος για την άνθιση της Airbnb, το οποίο άλλωστε επιβεβαιώνεται και από το πλήθος καταλυμάτων που εντοπίζονται. Μπορεί η Αθήνα να μην βρίσκεται στις πρώτες θέσεις κατάταξης σε ευρωπαϊκό επίπεδο ως προς τον απόλυτο αριθμό καταχωρημένων καταλυμάτων, ωστόσο σε σχέση με τον πληθυσμό και το διαθέσιμο κτιριακό απόθεμα, εμφανίζει μεγάλες συγκεντρώσεις⁷⁵ γεγονός το οποίο προδιαθέτει για την ύπαρξη ενός αντίστοιχα έντονα χωροκοινωνικού αποτυπώματος. Χαρακτηριστικό είναι πως στην περιφέρεια της Αττικής που στον ελλαδικό χώρο έχει τον μεγαλύτερο αριθμό καταλυμάτων, ο κεντρικός τομέας Αθηνών συγκεντρώνει το 53,3% της δραστηριότητας για το 2018, από το οποίο το 93% συγκεντρώνεται στον Δήμο Αθηναίων.⁷⁶

Παράλληλα επιλέγεται η παραμονή στην κλίμακα του Δήμου και όχι η περαιτέρω εστίαση, με μια διάθεση σκιαγράφησης του τρόπου που η πρακτική των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων αναπτύσσεται. Παρόλο που δεν υπάρχουν θύλακοι στο κέντρο χωρίς Airbnb δραστηριότητα, γίνεται μία αρχική υπόθεση ύπαρξης γεωγραφικής και κοινωνικοοικονομικής ανομοιογένειας ως προς την εξάπλωση του φαινομένου σε γειτονιές με διαφορετικά χωρικά, κοινωνικά και οικονομικά χαρακτηριστικά. Βοηθητική στην όλη αναζήτηση είναι και η δυνατότητα αποδοτικότερης συλλογής στοιχείων για την περίπτωση της Αθήνας σε σχέση με άλλες αστικές περιοχές που πιθανά να οδηγεί σε ασφαλέστερα συμπεράσματα, καθώς εντοπίζονται τοπικές έρευνες -έστω και λίγες- αλλά και συγκεντρωτικά στοιχεία από διεθνείς ιστοσελίδες. Συμπληρωματικά στα παραπάνω, έναν ρόλο είχε για την επιλογή του αθηναϊκού κέντρου ως περίπτωση μελέτης το γεγονός πως αποτελεί και σε προσωπικό επίπεδο τόπο κατοικίας και πεδίο καθημερινότητας

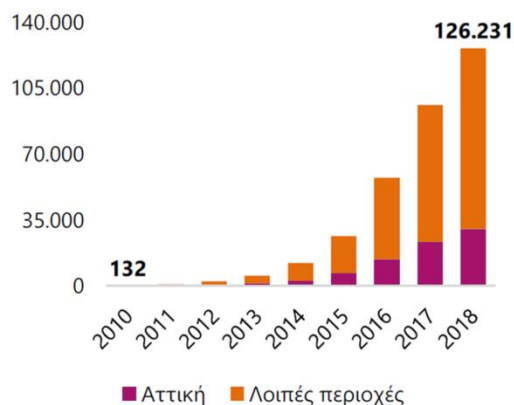
⁷⁵ Gourzis et al, 2019

⁷⁶ Αθανασίου, Κώτση, 2018

που ορίζει σε ένα βαθμό την ερευνητική μου θέση μέσω της εγγύτητας και του βιώματος της σχετικής κατάστασης. Τέλος, δεδομένου ότι το αθηναϊκό κέντρο αποτελεί περιοχή που φέρει πολύ έντονο το αποτύπωμα της κοινωνικοοικονομικής και στεγαστικής κρίσης της τελευταίας δεκαετίας, έχει ένα ενδιαφέρον να εξετασθεί πως η πρακτική αυτή εδράζεται σε μία τέτοια κατάσταση και προς ποια κατεύθυνση επιφέρει μετασχηματισμούς

Σε μια πρώτη ανάγνωση, οι προβληματικές όπως προκύπτουν από τη γιγάντωση του φαινομένου Airbnb αλλά και οι μύθοι γύρω από το όλο ζήτημα φαίνεται να αφορούν και στην περίπτωση του Δήμου Αθηναίων. Στον δημόσιο λόγο, στα μέσα ενημέρωσης, στον πολιτικό λόγο αλλά και στη σφαίρα του καθημερινού η συζήτηση γύρω από την πρακτική αυτή αποκτά όλο και πιο κεντρικό ρόλο καθώς το αστικό της αποτύπωμα γίνεται συνεχώς εντονότερο. Στην συζήτηση αυτή εντοπίζονται τόσο θετικές και υποστηρικτικές αφηγήσεις που σχετίζονται με τις κερδοφόρες ευκαιρίες που προκύπτουν όσο και με τα αρνητικά απότοκα στην ζωή και τον χώρο της πόλης.

Αναμφισβήτητα η έκρηξη της Airbnb τα τελευταία χρόνια μετασχηματίζει με νέους όρους το χωροκοινωνικό γίγνεσθαι και αντίστοιχα με το διεθνές παράδειγμα όπως αναλύθηκε αποτελεί μία καινούρια κατάσταση απέναντι στην οποία επέρχονται διαφόρων τύπων αντιδράσεων. Ωστόσο, παρόλο το πρόσφατο του φαινομένου, αυτό δεν υφίσταται σε κενό χρόνου. Αν η Airbnb επηρεάζει την πρόσβαση σε στέγη, την αγορά ακινήτων, τις σχέσεις που αναπτύσσονται στο πλαίσιο της κατοίκησης, το ιδιοκτησιακό καθεστώς, τον χαρακτήρα της κατοικίας έχει ένα νόημα να ειπωθούν αυτά μέσα στην ιστορική τους συνέχεια προκειμένου να ειπωθεί σε τι πλαίσιο εντάσσεται η πρακτική της βραχυχρόνιας μίσθωσης και να προκύψουν οι όποιες τοπικές ιδιαιτερότητες.



Γράφημα 2: Σύνολο διαθέσιμων Airbnb καταλυμάτων στην Ελλάδα και στην Αττική για το έτος 2018, (Πηγή: Αθανασίου & Κώτση, 2018)

Επιχειρείται λοιπόν εδώ, προς αποφυγή ενός *βραχυπροθεσμισμού (short terminism)* στην ερμηνεία του μοντέλου,⁷⁷ μια σύντομη ιστορική ανασκόπηση με στόχο να συνδράμει στην κατανόηση του αντικρίσματος που η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων έχει ως πρακτική στον ελλαδικό χώρο και δη στον Δήμο Αθηναίων που είναι και το παράδειγμα μελέτης του παρόντος. Η ανασκόπηση αυτή γίνεται επιλεκτικά με στόχο όχι να καλύψει όλη την ιστορική διαδρομή, αλλά με μια διάθεσης υπογράμμισης κομβικών παραγόντων, τάσεων και παγιωμένων αντιλήψεων ως προς το ζήτημα της κατοικίας που συνέβαλαν στον μετασηματισμό της και τα σημερινά χαρακτηριστικά της, στον βαθμό που αυτά αφορούν την δράση της Airbnb. Κατά την ιστορική ανασκόπηση η έμφαση δίνεται στο ιδιοκτησιακό καθεστώς, στον χαρακτήρα της κατοικίας ως αγαθού και τον βαθμό εμπορευματοποίησης του καθώς και την κουλτούρα που αναπτύσσεται γύρω από αυτή.

σύντομη ιστορική ανασκόπηση

Αρχίζοντας την ανασκόπηση από το τέλος του Β' Παγκοσμίου Πολέμου, ως το σημείο έναρξης της δυναμικής ανάπτυξης της Αθήνας και της έντονης αστικοποίησης, η εκτινασσόμενη εισροή πληθυσμού στην πόλη σε συνδυασμό με τη μεγάλη καταστροφή του κτιριακού αποθέματος επιφέρουν αυξανόμενες ανάγκες για στέγαση. Οι ανάγκες αυτές σε συνδυασμό με τις ευνοϊκές συνθήκες χρηματοδότησης του κλάδου, την ενεργή ζήτηση και το χαμηλό κόστος παραγωγής κατοικιών κατέστησαν δυνατή την έντονη ανάπτυξη του κατασκευαστικού κλάδου κατοικιών⁷⁸ ο οποίος ανταποκρίνεται στη σημαντική αυτή ζήτηση. Αν αφαιρέσουμε την κρατική δραστηριότητα στον κλάδο, η οποία ούτως ή άλλως είναι πολύ μικρή,⁷⁹ το σύστημα παραγωγής κατοικιών την μεταπολεμική περίοδο βρίσκεται σε δύο βασικές κατευθύνσεις: την κατασκευή για την -συνήθως «απρόσωπη»- αγορά η οποία συναντάται κυρίως μέσω του μοντέλου της αντιπαροχής και την κατασκευή κατά παραγγελία, βασικότερη συνιστώσα της οποίας είναι η αυτοστέγαση, είτε νόμιμη είτε αυθαίρετη. Ο ρόλος του κράτους ως προ της στεγαστικής πολιτική κατά τις τρεις πρώτες μεταπολεμικές περιόδους αν και συχνά ερμηνεύεται ως ελλειμματικός έως ανύπαρκτος κυρίως λόγω της εξαιρετικά μειωμένης κατασκευαστικής του δραστηριότητας, στην

⁷⁷ Χατζημιχάλης, 2019

⁷⁸ Οικονόμου, 1987

⁷⁹ Κυμαίνεται στο 3-5% της συνολικής οικοδομικής δραστηριότητας, ποσοστό που στην πραγματικότητα είναι ακόμα μικρότερο καθώς δεν λαμβάνεται σε αυτό υπόψη η αυθαίρετη δόμηση που αποτελεί έναν από τους βασικούς τρόπους πρόσβασης σε στέγη στην μεταπολεμική περίοδο. (Συνδικαλιστική Παράταξη Δημοκρατικών Αρχιτεκτόνων, 1976, Τριχιάς, 2017)

πραγματικότητα είναι κεντρικός από την άποψη ότι με τις ακολουθούμενες πολιτικές διαμορφώνει καθοριστικά τις σχέσεις στην αγορά κατοικίας ή τον τρόπο πρόσβασης σε αυτές.⁸⁰ Σε αυτό το πλαίσιο η επείγουσα ανοικοδόμηση χρηματοδοτείται και υλοποιείται με ιδιωτικά κεφάλαια (εργολαβικά, κατασκευαστικά, προσωπικά) σε όλες τις επικρατούσες μορφές πρόσβασης σε κατοικία με τον ρόλο του κράτους να είναι υποστηρικτικός στη μικροϊδιοκτησία ενώ τόσο η προσφορά όσο και η ζήτηση παραμένει ανεξάρτητη από το πιστωτικό σύστημα.

Υπό αυτές τις συνθήκες η πρόσβαση σε κατοικία εμπεδώνεται ως ένα ατομικό ζήτημα, η μικρή οικογενειακή κατοικία γίνεται το κύτταρο της νεοελληνικής πόλης,⁸¹ ενώ χαρακτηριστικό της περιόδου είναι η δυνατότητα κάλυψης των στεγαστικών αναγκών με ιδιοκατοίκηση για όλο το κοινωνικοοικονομικό φάσμα, συμπεριλαμβανομένων των χαμηλότερων κοινωνικοοικονομικών στρωμάτων. Ειδικότερα, για τις κοινωνικοοικονομικές ομάδες που δεν μπορούσαν να ανταπεξέρθουν στις τιμές της αγοράς η αυτοστέγαση -νόμιμη ή αυθαίρετη-, η οποία έχει περιγραφεί και ως «*λαϊκή μικροοικοδόμηση*»,⁸² καθιστά δυνατή την απόκτηση ιδιόκτητης στέγης.⁸³ Η πρόσβαση σε ιδιόκτητη κατοικία για μεγάλη μερίδα του πληθυσμού και ο τρόπος με τον οποίο αυτή υλοποιείται επιφορτίζει την κατοικία ως αγαθό και με έναν τρόπο συμβολικό με όρους ασφάλειας και αυτοεπιβεβαίωσης που ξεπερνά την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών ενώ η ιδιοκτησία ακινήτων θεωρείται μία σίγουρη επένδυση μέσω αυτού που ο Τσουκαλάς ονομάζει «*εξασφαλιστική λειτουργία της ιδιόκτητης κατοικίας*».⁸⁴ Μέσω αυτών των διεργασιών η κατοικία καθιερώνεται συνειδησιακά ως ένα αγαθό όχι μόνο χρηστικό αλλά και εμπορικό, ανταλλακτικό, επενδυτικό, κατεύθυνση στην οποία συμβάλλει και η έκθεση Βαρβαρέσου η οποία ευνοούσε τη μετατροπή των μικρομεσαίων σε εισοδηματίες μέσω της κατοικίας κατασκευάζοντας παράλληλα ένα μικροαστικό στρώμα εύκολα διαχειρίσιμο από την άρχουσα τάξη και εξασφαλίζοντας πολιτική και ιδεολογική ενσωμάτωση.

⁸⁰ Οι επεκτάσεις σχεδίων πόλεων, η ανοχή στην αυθαίρετη δόμηση, οι νομιμοποιήσεις, ο θεσμός της οριζόντιας ιδιοκτησίας, οι διαδοχικές αυξήσεις συντελεστών δόμησης, η ενθάρρυνση κατακερματισμού γης και γενικότερα οι πολιτικές υποστήριξης της ιδιοκατοίκησης, της περιαστικής οικοπεδοποίησης και απόκτησης γης αποτελούν καθοριστικούς παράγοντες διαμόρφωσης του στεγαστικού και πρόσβασης σε κατοικία.

⁸¹ Τριχιάς, 2017

⁸² ΔΕΠΟΣ, 1980

⁸³ Οικονόμου, 1987

⁸⁴ Τσουκαλάς, 1986

Το σύστημα παραγωγής κατοικιών, το οποίο λειτούργησε ομαλά κατά τις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες, αρχίζει να μεταλλάσσεται στην αρχή της δικτατορίας το 1968, περίοδος κατά την οποία αλλάζει η σχετική οικονομική πολιτική, εντάσσοντας στο σύστημα την δανειοδοτική δραστηριότητα. Την περίοδο αυτή ακολούθησε η ύφεση του '74 στο κλάδο, όπου τα στεγαστικά δάνεια μειώνονται απότομα -αφού πρώτα είχαν μετατραπεί σε σχετικά αξιόλογη πηγή χρηματοδότησης της παραγωγής κατοικίας-, το κόστος κατασκευής αυξάνεται ενώ για πρώτη φορά αμφισβητείται η κατοικία ως προνομιστική επένδυση για τα μικρά κεφάλαια και η ενεργή ζήτηση εμφανίζει πτωτική τάση.⁸⁵ Παράλληλα, την ίδια περίοδο η κατασκευή για την αγορά και το μοντέλο της αντιπαροχής ξεπερνά την κατασκευή για παραγγελία και την αυτοστέγαση, με αποτέλεσμα την επικράτηση του εμπορικού χαρακτήρα της μικρής κλίμακας κατοικίας ως κυρίαρχο μοντέλο⁸⁶ και την ενίσχυση της ανταλλακτικής της αξίας.

Ενώ το κέντρο μέχρι την περίοδο αυτή πυκνοδομείται και πολυκατοικιοποιείται κυρίως μέσω του θεσμού της αντιπαροχής, με τις πολυκατοικίες να συγκετρώνουν διαφορετικές χρήσεις, μεγέθη διαμερισμάτων και νοικοκυριά διαφόρων οικονομικών τάξεων και κοινωνικών θέσεων λόγω του κάθετου κοινωνικού διαχωρισμού,⁸⁷ από το 1980 η ποιότητα ζωής σε αυτό αρχίζει να θεωρείται ως «υποβαθμισμένη». Ακολουθεί λοιπόν μια περίοδος σχετικής στασιμότητας στον κλάδο και προαστιοποίησης κατά την οποία ιδιαίτερα τα μεσαία έως υψηλά στρώματα, «εγκαταλείπουν» το κέντρο και μετακινούνται προς τα προάστια για λόγους που οφείλονται κυρίως στον χωροταξικό περιορισμό του ρόλου του Δήμου και δευτερευόντως στη μερική παλαίωση του αποθέματος.⁸⁸ Παράλληλα, χαμηλά έως μικρομεσαία στρώματα έρχονται στο κέντρο, διαδικασία κατά την οποία εντείνεται αφενός η κοινωνική ανάμιξη, υποβαθμίζεται αφετέρου το κοινωνικοοικονομικό προφίλ του κέντρου. Παρόλη τη στασιμότητα ωστόσο η ιδιοκατοίκηση συνεχίζει να αυξάνεται καθώς οι οποίες αποταμιεύσεις από τα διάφορα στρώματα συνεχίζουν να οδηγούνται προς την απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας.

Το κλίμα αυτό αλλάζει δυναμικά τη δεκαετία του '90 κατά την οποία εντοπίζονται πολλαπλοί μετασχηματισμοί της ελληνικής κοινωνίας. Αρχικά, μεταλλάσσεται η κοινωνική ανάμιξη στις περιοχές του κέντρου, καθώς οι χαμηλές τιμές για

⁸⁵ Οικονόμου, 1987

⁸⁶ Μαλούτας, Σπυρέλλης, (2016)

⁸⁷ Μαλούτας, Σπυρέλλης, (2015)

⁸⁸ Εμμανουήλ, (2013)

στέγαση σε περιοχές που ήταν ή περιγράφονταν ως «υποβαθμισμένες», προσελκύει μετανάστες/ριες αρχικά από τα Βαλκάνια και χώρες του πρώην Ανατολικού Μπλοκ και στη συνέχεια από χώρες τις Ασίας και της Αφρικής που εισρέουν μαζικά. Ο μεταναστευτικός πληθυσμός αυτός, αν και στιγματίστηκε στο πλαίσιο του ρατσισμού και φορτώθηκε την προϋπάρχουσα «υποβάθμιση» του κέντρου, στην πράξη συνέβαλε στην ενεργοποίηση της αγοράς κατοικίας αλλά και στην αναζωογόνησή του κέντρου τόσο σε επίπεδο καθημερινότητας όσο και υλικά, μέσω της προσωπικής τους εργασίας στις κατοικίες που διέμεναν.

Ωστόσο, την ίδια περίοδο μεταλλάσσεται και το μοντέλο παραγωγής και διάθεσης της κατοικίας. Πιο συγκεκριμένα, ο ρόλος του μεγάλου κατασκευαστικού κεφαλαίου, των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, των εταιρειών διαχείρισης ακίνητης περιουσίας και άλλων ιδιωτικών φορέων που συμπράττουν με τον δημόσιο ισχυροποιείται⁸⁹ ενώ υφίσταται και έντονη αναδιάρθρωση στον τραπεζικό τομέα. Ειδικότερα, τα τελευταία χρόνια της δεκαετίας του '90 χαρακτηρίζονται από την απελευθέρωση της στεγαστικής πίστης και τη μαζικότερη είσοδο των εμπορικών τραπεζών στον τομέα της αγοράς κατοικίας, ενώ από το 2000 και τις διαδικασίες ένταξης στην ΟΝΕ με αποκορύφωμα την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων, ο τραπεζικός δανεισμός γίνεται ο κυρίαρχος τρόπος απόκτησης ιδιόκτητης κατοικίας. Πρόκειται για ένα ιδιότυπο είδος *τραπεζικού κεϋνσιανισμού*⁹⁰ κατά το οποίο μειώνονται δραστικά τα επιτόκια δανεισμού και δεν εξετάζονται ιδιαίτερα τα εισοδηματικά κριτήρια των δανειοληπτών παρέχοντας έτσι καταναλωτικά ή στεγαστικά δάνεια σε πλατιά οικονομικά στρώματα ενώ συγχρόνως οι τράπεζες παραμένουν εξασφαλισμένες μέσω της εγγύησης υποθήκευσης των ακινήτων εκ μέρους των δανειοληπτών. Κατά αυτόν τον τρόπο η ιδιοκτησία χρηματοπιστοποιείται περαιτέρω, όχι μόνο επειδή η πρόσβαση σε αυτή συνδέεται όλο και περισσότερο με την πρόσβαση σε χρηματικά κεφάλαια, αλλά και λόγω της αυξανόμενης δανειοδότησης σε κοινωνικές ομάδες που προηγουμένως ή υπό άλλες συνθήκες θα αποκλείονταν από τις σχετικές αγορές.⁹¹

Οι φαινομενικά ευνοϊκοί όροι δανειοδότησης και το επιθετικό marketing ως προς τα στεγαστικά δάνεια σε συνδυασμό με την γενικότερη άνοδο του χρηματοπιστωτικού τομέα όχι μόνο κινητοποιούν την αγορά αλλά παγιώνουν και την αντίληψη της κατοικίας ως αγαθό εμπορικό και ακόμα περισσότερα χρηματιστηριακό και της ιδιοκτησίας τόσο ως ένα μέσο για την απόκτηση

⁸⁹ Μαντουβάλλου & Μπάλλα, 2004

⁹⁰ Τριχιάς, 2017

⁹¹ Aalbers, 2019

σταθερότητας όσο κι ως πηγή εισοδήματος. Έτσι, στο πλαίσιο των νέων καταναλωτικών προτύπων της εποχής και του lifestyle, από τη μία η ιδιόκτητη κατοικία επανασηματοδοτείται και μετατρέπεται σε ένα σύμβολο ευμάρειας, κοινωνικής ανέλιξης και κύρους, από την άλλη ενισχύεται δραματικά η σημασία της αξίας ανταλλαγής της. Χαρακτηριστικό από αυτή την άποψη είναι ότι η κατοικία δε μπαίνει ως εγγύηση μόνο σε στεγαστικά δάνεια αλλά και σε άλλους τύπους όπως είναι τα καταναλωτικά.

Κλείνοντας, την ανοδική πορεία της αγοράς κατοικίας και του κατασκευαστικού τομέα την περίοδο αυτή που συχνά περιγράφεται με όρους «οικοδομικής φούσκας» διαδέχεται ένα γενικότερο πάγωμα με την αρχή της οικονομικής ύφεσης το 2008. Στα χρόνια της κοινωνικοοικονομικής κρίσης τα εισοδήματα πέφτουν κατακόρυφα, οι μισθοί καταρρέουν, αυξάνεται η ανεργία, ενώ με την είσοδο της Ελλάδας το 2010 στον Μηχανισμό Στήριξης υπό την εποπτεία της Τρόικα υφίσταται βαριά υπερφορολόγηση (τόσο γενικά όσο και της ακίνητης περιουσίας ειδικά) που πλήττει κυρίως τα χαμηλότερα έως μεσαία στρώματα και εφαρμόζονται σκληρές πολιτικές λιτότητας. Σε αυτές τις συνθήκες εξαθλίωσης ουσιαστικά των πιο αδύναμων κοινωνικοοικονομικά ομάδων και άμβλυνσης των χωροκοινωνικών ανισοτήτων, η αγορά κατοικίας και η προσβασιμότητα σε κατοικία προφανώς δεν μένει ανεπηρέαστη.

Από τη μία μεριά έχουμε μία παγωμένη αγορά ακινήτων, πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας, ύφεση του κατασκευαστικού και κτηματομεσιτικού τομέα -ιδίως των μικρότερων εταιριών- καθώς και πτώση των ανταλλακτικών και ονομαστικών αξιών ακινήτων. Συγχρόνως η σχέση του τραπεζικού τομέα με το στεγαστικό δεν μένει ανέπαφη και αμετάβλητη, με τον τελευταίο να αλλάζει την πολιτική του αφενός θέτοντας αυστηρότερα κριτήρια δανειοδότησης αφετέρου ως προς τους χειρισμούς σχετικά με την έκρηξη των «κόκκινων δανείων».

Από την άλλη μεριά δυσχεραίνει η δυνατότητα πρόσβασης σε κατοικία για μεγάλη μερίδα του πληθυσμού. Έτσι αυξάνεται η αστεγία, νοικοκυριά οδηγούνται σε απώλεια της κατοικίας τους μέσω κατασχέσεων και πλειστηριασμών που σχετίζονται με μη εξυπηρετούμενα κόκκινα δάνεια ενώ υπάρχει και αδυναμία πρόσβασης σε επαρκή και αξιοπρεπή στέγη,⁹² χαρακτηριστικά δείγματα της οποίας είναι η ενεργειακή φτώχεια,⁹³ η σύμπτυξη των νοικοκυριών, η επιστροφή νέων στην οικογενειακή τους στέγη κα. Αυτή ακριβώς η κατάσταση και οι οξυμένες

⁹² Καραγιάννη, Καψάλη, 2015

⁹³ Βαταβάλη & Χατζηκωνσταντίνου, 2016

διαστάσεις που έχει πάρει, δημιουργεί μία γενικευμένη επισφάλεια σε σχέση την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών που πλέον καταλαμβάνει μεγάλο μέρος του εισοδήματος του νοικοκυριού, κατά την οποία αμφισβητείται το δικαίωμα στην κατοικία και την κατοίκηση με την ευρεία έννοια του όρου. Πρόκειται για μία στεγαστική κρίση η οποία είναι διαφοροποιημένη από αυτή των πρώτων μεταπολεμικών δεκαετιών, καθώς πλέον ενώ πολλές κατοικίες παραμένουν κενές⁹⁴ μεγάλη μερίδα του πληθυσμού αδυνατεί να έχει πρόσβαση σε αυτή, κάτι που η Καλαμά περιγράφει ως κρίση των συστημάτων πρόσβασης σε κατοικία.⁹⁵

Συγχρόνως όμως μεταλλάσσεται και η ιδέα της κατοικίας ως αγαθό. Ειδικότερα ως προς αυτό, αφενός οι ακολουθούμενες πολιτικές γύρω από το στεγαστικό που ουσιαστικά βάζουν την μικροϊδιοκτησία, σε μια χώρα σαν την Ελλάδα με υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης κλονίζουν την ιδέα της κατοικίας ως ασφαλούς επένδυσης. Αφετέρου, η χρηματιστικοποίηση της κατοικίας όπως υφίσταται παγιώνει περαιτέρω στον κυρίαρχο λόγο την αντίληψη ότι πρόκειται για ένα αγαθό πρωτίστως εμπορικό και δευτερευόντως χρηστικό και βιοτικής σημασίας.

το χωροκοινωνικό πλαίσιο έδρασης της Airbnb στον Δήμο Αθηναίων

Έχοντας κάνει αυτή την ιστορική αναδρομή, γίνεται κατανοητό ότι η αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων η οποία εμφανίζεται στην Ελλάδα το 2010 με μόνο μερικές δεκάδες ακίνητα και αρχίζει να εκτινάσσεται μετά το 2015, συμπίπτει με μια περίοδο κατά την οποία τα απότοκα της κρίσης είναι ισχυρά τόσο σε κοινωνικοοικονομικό επίπεδο όσο και χωρικά. Εν μέσω μιας κατάστασης στην οποία υφίσταται εισοδηματική κατάρρευση και ο τομέας της αγοράς κατοικίας βρίσκεται σε κρίση γίνεται κατανοητό ότι η Airbnb βρίσκει ένα πρόσφορο έδαφος άνθισης μέσω των υποσχέσεων της.

Στον βαθμό που η Airbnb μετασηματίζει τον χώρο και επιδρά διεθνώς αρνητικά στη δυνατότητα πρόσβασης σε κατοικία για τον μόνιμο πληθυσμό, κάνοντας την υπόθεση ότι κάτι αντίστοιχο συμβαίνει και στις περιοχές που έχει υψηλή απήχηση στην Ελλάδα, και δη στον Δήμο Αθηναίων που είναι και η μελέτη περίπτωσης, μπορεί να ειπωθεί ότι αποτελεί μία μορφή στεγαστικής κρίσης που αμφισβητεί με νέους όρους το δικαίωμα στην κατοικία. Ωστόσο, η κρίση αυτή δεν είναι αυτούσια και αποκομμένη από τους ευρύτερους συσχετισμούς στον στεγαστικό τομέα. Υπό

⁹⁴ Μαλούτας, Σπυρέλλης, (2016)

⁹⁵ Καλαμά, 2013

αυτή τη σκοπιά, οι υφιστάμενοι μετασχηματισμοί στον αστικό χώρο μέσω της πρακτικής της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων εντοπίζεται μέσα στο ιστορικό συνεχές και εδράζεται σε προϋπάρχουσες σχέσεις, βάσει του οποίου κρίνεται ότι αποτελεί έναν ακόμα πυροδότη στεγαστικής κρίσης που ξεπερνά την αυτοτέλεια του φαινομένου. Άλλωστε η προαστιοποίηση από τη δεκαετία του '80-'90, η μεταφορά διάφορων σημαντικών υποδομών εκτός κέντρου, η δημιουργία μεγαπολυκαταστημάτων και mall σε περιφερειακές συνοικίες που επιδρούν στον λιανεμπόριο και την απασχόληση, ο έντονα εμπορικός χαρακτήρας που αναπτύσσουν γειτονιές του Δήμου, οι πεζοδρομήσεις που κατακλύζουν τον δημόσιο χώρο με τραπεζοκαθίσματα, οι ευκαιρίες για real estate επενδύσεις στον χώρο τα πιο πρόσφατα χρόνια κ.α. είναι παράγοντες που με διαφορετικό τρόπο ο καθένας επέδρασαν στη ζωή στο αθηναϊκό κέντρο και έμμεσα απομάκρυναν τον κάτοικο από αυτό.⁹⁶

Προς αποφυγή παρερμηνειών, αυτό δεν σημαίνει πως η Airbnb στην Αθήνα γνωρίζει μεγάλη επιτυχία αποκλειστικά λόγω της συγκυρίας σε τοπικό επίπεδο. Άλλωστε πρόκειται για ένα παγκόσμιο φαινόμενο που εκρήγνυται διεθνώς για λόγους που συνδέονται με τη φύση της, το οικονομικό μοντέλο πίσω από αυτή και τις κερδοσκοπικές ευκαιρίες που δημιουργεί, χαρακτηριστικά τα οποία ξεπερνούν τα όρια του τοπικού. Ωστόσο, το εντοπισμένο πλαίσιο και οι συνθήκες στις οποίες εντάσσεται λειτουργούν επικουρικά στην ανάπτυξη της και συμβάλλουν στην κατανόηση του τρόπου με τον οποίο αυτή παγιώνεται σε έναν δεδομένο χώρο αλλά και στο κοινωνικό συνειδητό.

Αναζητώντας το χωροκοινωνικό πλαίσιο δράσης της Airbnb στην Αθήνα, η πρακτική των βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων φαίνεται να δίνει -τουλάχιστον πρόσκαιρα- απαντήσεις σε μερικά προβλήματα που δημιουργήθηκαν κυρίως κατά τα χρόνια της κρίσης και για αυτό τον λόγο παρουσιάζεται στον κυρίαρχο λόγο ως μια win-win επιλογή. Σε μια συγκυρία κατά την οποία υφίσταται κατακόρυφη πτώση του εισοδήματος για πλατιά στρώματα και η μικροϊδιοκτησία ακινήτων βάλλεται άμεσα ιδίως μέσω της υπερφορολόγησης οι ευκαιρίες που προκύπτουν για δημιουργία εισοδήματος από τα ακίνητα μέσω της μετατροπής τους σε προσωρινά τουριστικά καταλύματα είναι κομβικής σημασίας. Αν και η ιδιοκατοίκηση παρουσιάζει στην Ελλάδα μια σταδιακή πτώση, τα ποσοστά της παραμένουν αρκετά υψηλά, και έτσι η πρακτική της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών στη βάση της οποίας βρίσκεται η άντληση υπεραξίας από την προσωπική ιδιοκτησία, αφενός αφορά μεγάλα

⁹⁶ Χατζημιχάλης, 2019

κομμάτια του πληθυσμού και διαχέεται κοινωνικά, αφετέρου η ίδια η εταιρεία έχει μεγάλο πεδίο κερδοφορίας από τη διασπασμένη μικροϊδιοκτησία.

Όπως προκύπτει από την παραπάνω ιστορική αναδρομή, η κατοικία εξελίχθηκε διαχρονικά ως ένα αγαθό στο οποίο θεωρούνταν ότι αξίζει να επενδύσει κανείς στο πλαίσιο των οικογενειακών και ατομικών στρατηγικών καθώς και ότι μπορεί να λειτουργεί σαν πηγή πρόσβασης σε εισόδημα μέσω της εκμετάλλευσής του. Καθώς αυτή η κατάσταση αναστρέφεται στα χρόνια της κοινωνικοοικονομικής κρίσης, η Airbnb εμφανίζεται ως μία επιλογή που επανεκκινεί τέτοιες μικροεισοδηματικές λογικές. Στην ίδια κατεύθυνση βρίσκεται και η άνοδος των τιμών των ακινήτων από την Airbnb, η οποία προσλαμβάνεται θετικά από τους ιδιοκτήτες οι οποίοι έβλεπαν τα προηγούμενα χρόνια την αξία των ακινήτων τους να πέφτει διαρκώς.

Παράλληλα, ένας ακόμα παράγοντας που κατευθύνει τους μικροϊδιοκτήτες στην ένταξη των ακινήτων τους στην αγορά των βραχυχρόνιων ενοικιάσεων αποτελεί και η ανασφάλεια που έχει αναπτυχθεί εκ μέρους τους αναφορικά με τη μακροπρόθεσμη μίσθωση. Η αδυναμία αποπληρωμής των ενοικίων εκ μέρους των ενοικιαστών λόγω της οικονομικής συμπίεσής τους η οποία μπορεί να οδηγήσει σε δυσκολία καταβολής του σχετικού μισθώματος ή καθυστέρηση αυτής αποτελεί ένα επιπλέον κίνητρο για παροχή των ακινήτων βραχυπρόθεσμα μέσω της οποίας είναι εγγυημένη η άμεση καταβολή τους. Αντίστοιχα μπορεί να λειτουργεί και η άποψη σχετικά με την φθορά των ακινήτων κατά την μακροπρόθεσμη ενοικίαση, αν και συχνά παραγνωρίζεται ότι το ίδιο πρόβλημα ενυπάρχει και στη διαδικασία παροχής ακινήτου μέσω Airbnb κατά την οποία εναλλάσσονται συνεχώς οι επισκέπτες χωρίς μάλιστα να είναι οι ίδιοι αυτοί που θα έχουν το κόστος της φθοράς αφού η κατοίκηση τους είναι μόνο προσωρινή.

Συμπληρωματικά σε αυτά λειτουργεί και ο γενικότερος χαρακτήρας της κατοικίας όπως ιστορικά αναπτύχθηκε και παγιώθηκε. Όπως αναλύθηκε, στο πέρασμα του χρόνου η κατοικία καθιερώθηκε στην περίπτωση της Ελλάδας σε συμβολικό και επικοινωνιακό επίπεδο ως ένα αγαθό το οποίο είναι κυρίως εμπορικό και επενδυτικό, ενώ με τη δυναμική είσοδο του χρηματοπιστωτικού τομέα στον στεγαστικό κλάδο, χρηματιστικοποιείται. Το γεγονός αυτό μπορεί να συνδεθεί με την Airbnb με δύο τρόπους. Καθώς η κατοικία είναι ήδη εμπορευματοποιημένη και δεν ζούμε σε μία κοινωνία στην οποία η κατοικία θεωρείται χρηστικό και μη εμπορεύσιμο αγαθό, η περαιτέρω εμπορευματοποίηση της δεν αποτελεί κάτι καινούριο και έτσι σε έναν βαθμό μπορεί να μην επιφέρει τα αναμενόμενα και ευρείας κλίμακας κοινωνικά αντανakλαστικά, ή τουλάχιστον δεν είναι αυτά τα επικρατέστερα στη συγκυρία. Έτσι μπορεί μεν να συναντώνται κινήματα γειτονιάς ή και μεγαλύτερης κλίμακας ενάντια στην Airbnb ή να γίνονται όλο και

περισσότερες συζητήσεις και εκδηλώσεις που επεξεργάζονται τρόπους αντίστασης στο νεοαναδυόμενο δυσμενές τοπίο τα οποία είναι σίγουρα ενθαρρυντικά δείγματα, συγχρόνως όμως δεν μπορεί να γίνει λόγος για ύπαρξη μίας μαζικής δυναμικής επαναδιεκδίκησης του δικαιώματος στην κατοικία και την πόλη. Ακόμα και τα αρνητικά απότοκα των βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων για τους μόνιμους κατοίκους κυρίως των χαμηλότερων στρωμάτων που έχουν δυσκολία πρόσβασης σε στέγη λόγω της δραματικής εξάπλωσης του φαινομένου φαίνεται να είναι δευτερεύουσας σημασίας για μία μερίδα του πληθυσμού μπροστά στη δυνατότητα της εμπορικής εκμετάλλευσης της κατοικίας μέσω Airbnb και της εν δυνάμει κερδοφορίας. Άλλωστε, ακόμα και η λογική της ξενοδοχοποίησης της κατοικίας όπως γίνεται και από την Airbnb δεν είναι εντελώς ξένη· τα rooms to let -τα οποία βέβαια δεν συναντώνται τόσο στην Αθήνα αλλά υπάρχουν σαν κουλτούρα σε εθνικό επίπεδο- σχετίζονται με τη λογική της τουριστικής αξιοποίησης του προσωπικού χώρου και υπερκμετάλλευσης της μικρής ιδιοκτησίας.

Ωστόσο αν η αναζήτηση επιπλέον εισοδήματος από μικροϊδιοκτήτες αποτελεί μία όψη του φαινομένου, κίνητρα επενδύσεων εντοπίζονται επίσης για το μεγάλο επενδυτικό κεφάλαιο και ανώτερα κοινωνικοοικονομικά στρώματα. Άλλωστε η πρακτική των βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων λειτουργεί συχνά σαν ένα μηχανισμός που αφενός δημιουργεί διόδους δημιουργίας επιπλέον εισοδήματος για τα χαμηλότερα στρώματα, αφετέρου επιτρέπει σε ιδιοκτήτες μεσαίων και ανώτερων κοινωνικοοικονομικών στρωμάτων να παγιώνουν τη θέση τους σε ακριβότερες αγορές ακινήτων.⁹⁷ Καθώς η Airbnb εμφανίζεται σε μια περίοδο που οι τιμές στην κτηματαγορά είναι χαμηλές και το χάσμα γαιοπροσόδου μεγάλο, οι ευκαιρίες που δημιουργούνται για επένδυση σε ακίνητα και άμεση κερδοφορία μέσω των βραχυχρόνιων μισθώσεων προσελκύουν το σχετικό ενδιαφέρον και επιχειρηματοποιούν/ επαγγελματοποιούν δραστικά τον κλάδο. Σε αυτό το πλαίσιο ακίνητα μπορεί να αγοράζονται απευθείας με σκοπό την βραχυπρόθεσμη ενοικίαση τους, γεγονός το οποίο αναιρεί σε έναν βαθμό και το αφήγημα της οικονομίας διαμοιρασμού περί εκμετάλλευσης εντός αυτής μη οριακά χρησιμοποιούμενων ή αδρανών πόρων, αφού στην περίπτωση αυτή τα ακίνητα έχουν εξαρχής απομακρυνθεί από την οικιστική τους χρήση.

Χαρακτηριστική ως προς αυτό είναι και η αγορά ακινήτων από ξένους επενδυτές για την απόκτηση της Golden Visa τα οποία στη συνέχεια διατίθενται για Airbnb ενοικίαση. Πιο συγκεκριμένα ως προς αυτό, το νομοθετικό πλαίσιο στην Ελλάδα

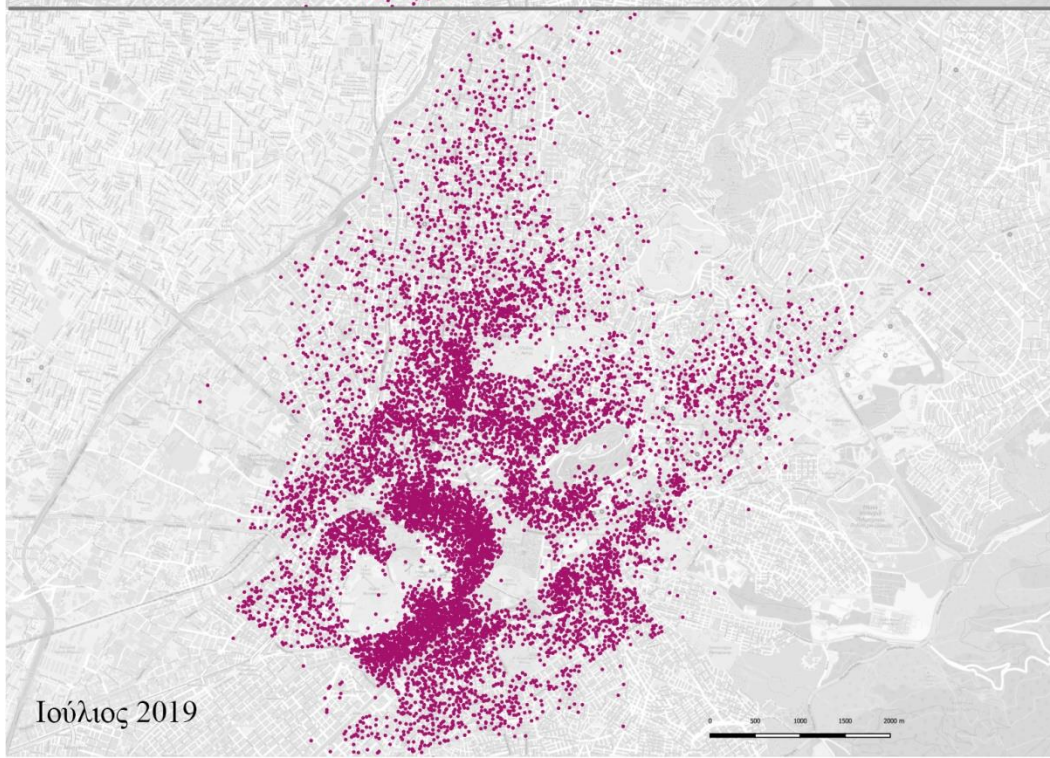
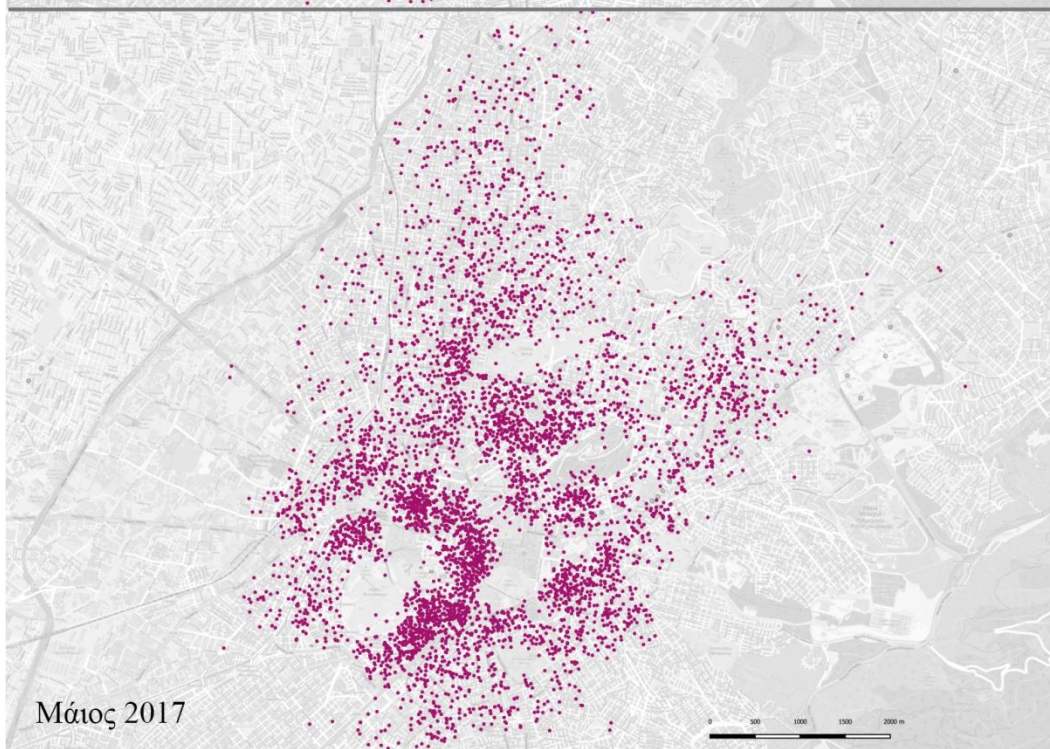
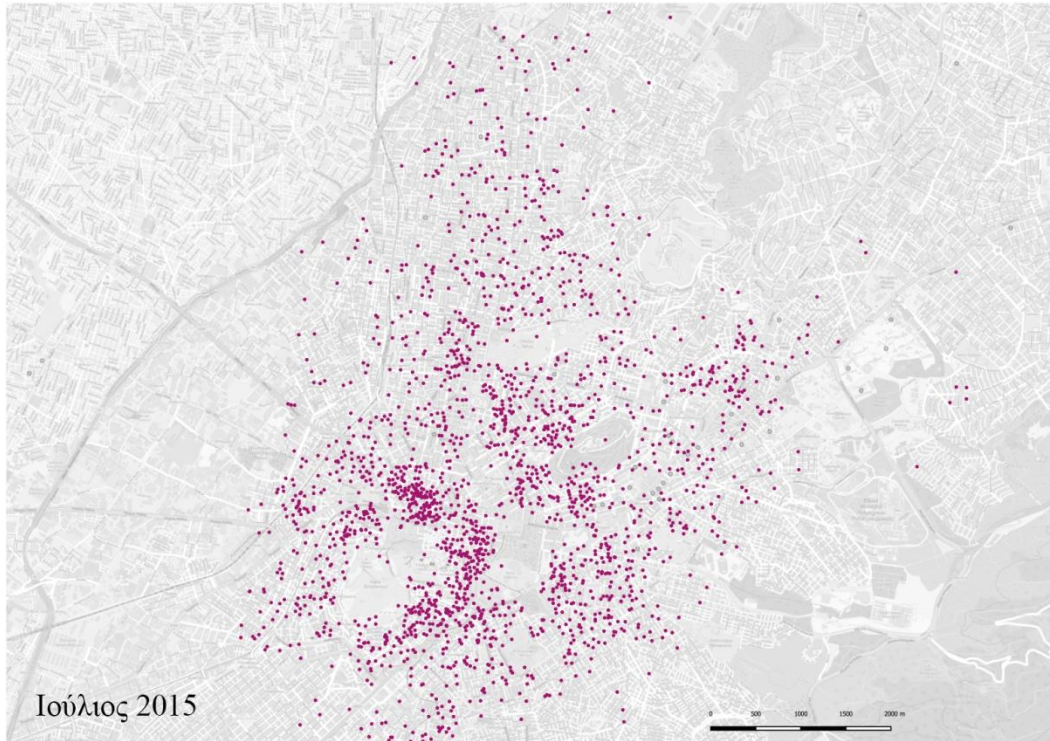
⁹⁷ Gourzis et al, 2019

σχετικά με την παροχή Golden Visa για απονομή ιθαγένειας σε πολίτες τρίτων χωρών είναι το πιο ευνοϊκό σε ευρωπαϊκό επίπεδο, με την επικρατέστερη πρακτική για την απόκτηση της να είναι η αγορά ακίνητης περιουσίας συνολικής δαπάνης 250.000€ (η χαμηλότερη τιμή ανάμεσα σε 20 ευρωπαϊκές χώρες), τα οποία μπορούν να επενδυθούν σε περισσότερα του ενός ακινήτων. Μάλιστα η Ελλάδα είναι η μόνη χώρα στην οποία δεν υπάρχει ελάχιστος χρόνος παραμονής του κατόχου της Golden Visa, ο επενδυτής μπορεί να ενοικιάσει αμέσως το ακίνητο του ενώ επίσης μπορεί να προχωρήσει σε μεταβίβαση σε άλλον ξένο υπήκοο χωρίς να υπάρχει ελάχιστος χρόνος διατήρησης του ακινήτου στην ιδιοκτησία του. Συγχρόνως δεν υπάρχουν περιορισμοί ούτε ως προς τη γεωγραφική θέση ούτε ως προς τον τύπο των αγοραζόμενων ακινήτων. Το ευνοϊκό αυτό νομοθετικό πλαίσιο σε συνδυασμό με την φτηνή αγορά ακινήτων στην Ελλάδα δημιουργεί μία νέα και εκτινασσομένη αγορά η οποία σχετίζεται σε μεγάλο βαθμό με την γρήγορη δυναμική πρόσοδο και την Airbnb.⁹⁸ Δεν είναι τυχαίο άλλωστε που σχετικές συμβουλευτικές εταιρείες προτείνουν την Ελλάδα ως ιδανική επενδυτική επιλογή για την απόκτηση Golden Visa, μεταξύ άλλων και λόγω των κερδοφόρων ευκαιριών από βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις ακινήτων καθώς και της σταδιακής ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων που υπόσχεται καλές τιμές μεταπώλησης.⁹⁹

Τέλος, η ενεργοποίηση μιας σειράς επαγγελματιών στο πλαίσιο της Airbnb, πολλών εκ των οποίων είχαν πληγεί από την κρίση, λειτουργεί θετικά ως προς την εξάπλωση του μοντέλου καθώς οι σχετικές επαγγελματικές ομάδες βρίσκουν το συμφέρον τους στην υποστήριξη του. Καταρχάς, οι μικρής κλίμακας παρεμβάσεις και ανακαινίσεις σε ακίνητα με σκοπό την αναβάθμιση της εικόνας τους για τη δημιουργία ελκυστικότερων προϊόντων ανακινεί τον μέχρι πρότινος παγωμένο κατασκευαστικό κλάδο και αποτελεί ευκαιρία επαναδραστηριοποίησης μικρών τεχνικών εταιριών οι οποίες είχαν έρθει αντιμέτωπες με την αργία κατά την προηγούμενη περίοδο. Κάτι αντίστοιχο συμβαίνει και στην περίπτωση διακοσμητών, γραφιστών, διαφημιστών, φωτογράφων για τους οποίους δημιουργείται ένα νέο πεδίο απασχόλησης. Αντίστοιχα κινητικότητα προκύπτει και σε μια σειρά επαγγελματιών που παρέχουν συμπληρωματικές υπηρεσίες στα προσωρινά καταλύματα, όπως υπηρεσίες καθαριότητας, χώροι εστίασης και αναψυχής που προσανατολίζονται στον τουριστικό πληθυσμό αντί του κατοίκου, μικρά εμπορικά καταστήματα, τοπικά μαγαζιά τροφίμων.

⁹⁸ Πτερόγλου, 2019

⁹⁹ Golden Visa Greece, <https://goldenvisa-greece.com/>



Χάρτης 1, 2, 3: Εξάπλωση της Airbnb στον Δήμο Αθηναίων. Σύνολο Airbnb καταλυμάτων

(Στοιχεία: Inside Airbnb, ίδια επεξεργασία)

η εξάπλωση της Airbnb στον Δήμο Αθηναίων

Εστιάζοντας πλέον πιο συγκεκριμένα στην Airbnb δραστηριότητα το πρώτο άμεσο συμπέρασμα είναι ότι το αθηναϊκό κέντρο αποτελεί ένα ακόμα παράδειγμα σε αντιστοιχία με άλλες μεγαλουπόλεις του εξωτερικού όπου το φαινόμενο παίρνει ακραίες διαστάσεις. Πιο συγκεκριμένα, στον Δήμο Αθηναίων όπου το 2011 καταγράφηκαν 427.825 κατοικίες,¹⁰⁰ τον Ιούλιο του 2019 εντοπίζονται συνολικά 11.065 καταλύματα Airbnb.¹⁰¹ Αν και η αναλογία -που ποσοστιαία μεταφράζεται περί το 2,5% αν υποθεθεί ότι ο αριθμός του συνόλου των κατοικιών το 2017 δεν εμφανίζει δραματική διαφορά με αυτόν της απογραφής του 2011- φαίνεται εκ πρώτης όψεως ασήμαντη, στην πραγματικότητα είναι ενδεικτική έντονης συγκέντρωσης. Άλλωστε όπως αναφέρεται στη διεθνή βιβλιογραφία ακόμα και ένα φαινομενικά μικρό ποσοστό Airbnb καταλυμάτων επηρεάζει τις τιμές της αγοράς κατοικίας και των ενοικίων σε μια περιοχή, ειδικά αν πρόκειται για γειτονιές με μεγάλη τουριστική φήμη¹⁰² ενώ ακόμα και καταχωρήσεις που αφορούν τη βραχυπρόθεσμη μίσθωση ιδιωτικών και κοινόχρηστων δωματίων μπορούν να προκαλέσουν σε μικρότερο βαθμό σχετικές στρεβλώσεις,¹⁰³ αν και στον Δήμο Αθηναίων ούτως ή άλλως δεν αποτελούν τον βασικό τύπο καταλύματος που προσφέρεται. Ειδικότερα, στο σύνολο των Airbnb καταλυμάτων για τον ίδιο μήνα, το 88,2% αφορά σε ενοικίαση ολόκληρων χώρων, το 11,3% σε ιδιωτικά δωμάτια ενώ μόλις το 0,5% σε κοινόχρηστα δωμάτια (βλ. *Χάρτη 4*). Τα ποσοστά αυτά, τα οποία μάλλον δεν προκαλούν κάποια ιδιαίτερη εντύπωση καθώς ακολουθούν το διεθνές πρότυπο, είναι ενδεικτικά του τρόπου με τον οποίο υλοποιείται η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων και των επιδιώξεων των host σχετικά με τη συμμετοχή τους στην οικονομία διαμοιρασμού, που βρίσκονται στην κατεύθυνση της άντλησης κέρδους και ξενοδοχοποίησης των κατοικιών.

Εξετάζοντας τα στοιχεία για τα Airbnb καταλύματα στα προηγούμενα έτη, προκύπτει αρχικά μια πολύ δυναμική άνοδος του φαινομένου, η οποία σε διάστημα μόλις μιας τετραετίας (Ιούλιος 2015-Ιούλιος 2019) ξεπερνά το 420%, ενώ μέχρι και σήμερα συνεχίζει να αυξάνεται. Χαρακτηριστικά, λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία των τελευταίων μηνών, μόνο στο διάστημα Απρίλιος 2019-Ιούλιος 2019 προστίθενται περίπου 1.400 επιπλέον καταλύματα, από τα οποία τα 1.250 αφορούν σε ολόκληρους χώρους. Ενδιαφέρον έχει ωστόσο και η εξέλιξη

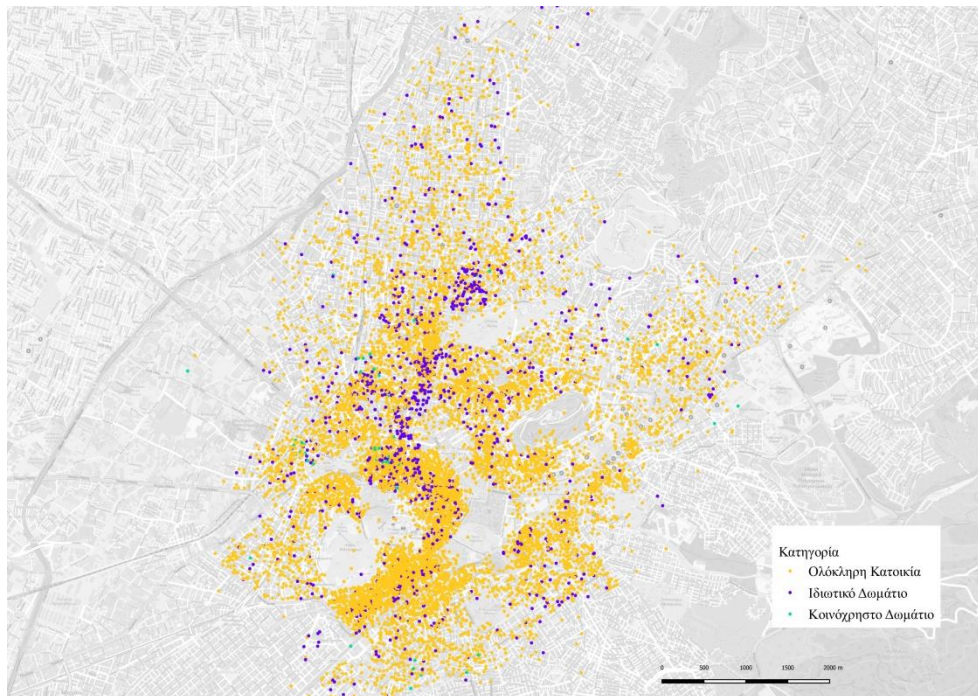
¹⁰⁰ Απογραφή Πληθυσμού-Κατοικιών 2011, Στοιχεία από: <http://www.statistics.gr/>

¹⁰¹ Inside Airbnb, <http://insideairbnb.com/athens/>

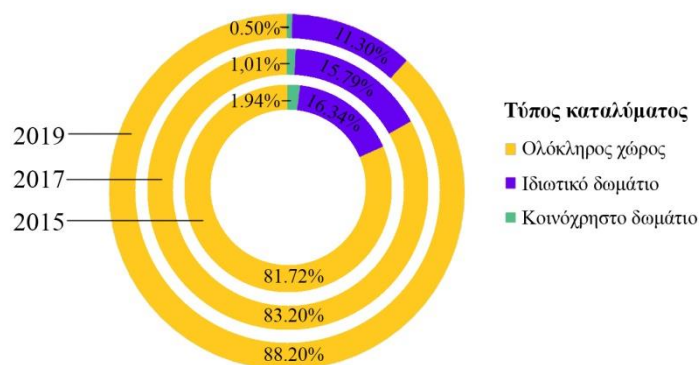
¹⁰² Delgado-Medrano H. M., Lyon K. et al, (2016), Stulberg A., (2015)

¹⁰³ Lee D., (2016)

στον χρόνο σε σχέση με τον τύπο των παρεχόμενων καταλυμάτων. Αναλύοντας τα στοιχεία των Airbnb καταλυμάτων για την τελευταία τετραετία, η παροχή ολόκληρων ακινήτων επί του συνόλου των καταχωρημένων μονάδων εμφανίζει ποσοστιαία άνοδο της τάξης του 6,45%, ενώ τόσο τα παρεχόμενα ιδιωτικά δωμάτια όσο και τα κοινόχρηστα εμφανίζουν ποσοστιαία πτωτική τάση της τάξης των 5,15% και 1,45% αντιστοίχως (βλ Γράφημα 3). Προκύπτει βάσει αυτών πως παρόλο που οι ολόκληροι χώροι αποτελούσαν ανέκαθεν τον κυρίαρχο τύπο ακινήτων που ενοικιάζονται μέσω Airbnb, με το πέρασμα του χρόνου επικρατούν περαιτέρω, το οποίο αποτελεί ένα μικρό δείγμα της επιχειρηματοποίησης του κλάδου και του τρόπου που παγιώνεται στην περίπτωση του αθηναϊκού κέντρου.



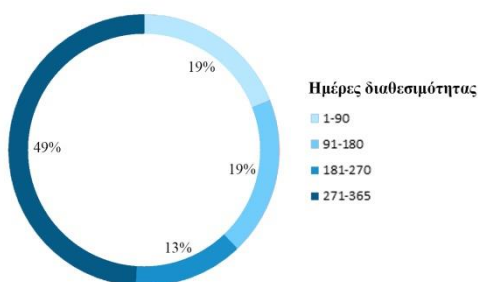
Χάρτης 4: Τύποι Airbnb καταλυμάτων στον Δήμο Αθηναίων- Ιούλιος 2019
(Στοιχεία: Inside Airbnb, ίδια επεξεργασία)



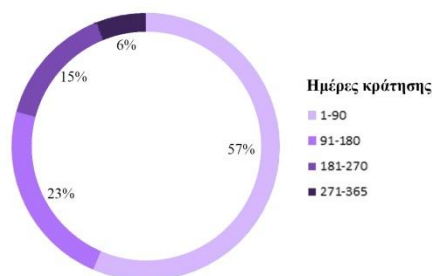
Γράφημα 3: Ποσοστιαία κατανομή τύπων Airbnb καταλυμάτων από του συνόλου.
Ιούλιος 2015-Μαϊος 2017-Ιούλιος 2019
(Στοιχεία: Inside Airbnb, ίδια επεξεργασία)

Στο ίδιο συμπέρασμα οδηγούμαστε εξετάζοντας και την περίοδο που τα ακίνητα αυτά διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση μέσω της πλατφόρμας. Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία του 2019, σχεδόν τα μισά διατιθέμενα καταλύματα είναι διαθέσιμα στην πλατφόρμα για πάνω από 270 μέρες τον χρόνο, ενώ μόλις το 19% αυτών είναι διαθέσιμα για λιγότερο από 90 μέρες ετησίως (βλ. Γράφημα 4). Συνδυαστικά με το δεδομένο ότι η συντριπτική πλειοψηφία των καταλυμάτων αφορά σε ολόκληρους χώρους, μπορεί να εξαχθεί σαν πιθανότερο σενάριο ότι ο επικρατής τύπος βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων απέχει από την παροχή κύριων κατοικιών σε περιόδους καλοκαιρινών διακοπών, σε σαββατοκύριακα ή κατά τις τουριστικές σεζόν και ότι μάλλον τα συγκεκριμένα ακίνητα έχουν απομακρυνθεί από την αγορά της μακροπρόθεσμης ενοικίασης.

Στην κατεύθυνση αυτή οδηγούν και τα στοιχεία που προκύπτουν από τη σύγκριση του αριθμού των διαθέσιμων καταλυμάτων στη διάρκεια του έτους. Αναλύοντας τα δεδομένα από την Inside Airbnb για την τελευταία διετία σε μηνιαία βάση καθώς και τα ανοιχτά προσβάσιμα δεδομένα στην ιστοσελίδα της Airdna για την τελευταία τετραετία ανά τρίμηνο (βλ. Γράφημα 6), δεν προκύπτουν πτωτικές τάσεις στα καταχωρημένα καταλύματα κατά τους χειμερινούς μήνες. Πιο συγκεκριμένα, εμφανίζεται μεν μια πτωτική τάση στην άνοδο των απόλυτων αριθμών κατά τους μήνες αυτούς, η οποία είναι σαφώς μικρότερη από την κατακόρυφη ανοδική πορεία την εαρινή και θερινή περίοδο, ωστόσο δεν προκύπτει κάποια μαζική έξοδος καταλυμάτων από την πλατφόρμα τα οποία μετά επανεισέρχονται σε πιο τουριστικές σεζόν. Αυτό ίσως μπορεί να δικαιολογηθεί και από το ότι η Αθήνα, ως ένας τουριστικός προορισμός *city break* δύναται να προσελκύει σε όλη τη διάρκεια του χρόνου επισκέπτες/ριες από το εξωτερικό και το εσωτερικό, σε αντίθεση για παράδειγμα με νησιωτικές περιοχές, που κατά βάση έχουν τουριστική ζήτηση σε συγκεκριμένες περιόδους μέσα στον χρόνο, όπως την καλοκαιρινή περίοδο ή σε εορτές.



Γράφημα 4: Ποσοστιαία κατανομή Airbnb καταλυμάτων βάσει ημερών διαθεσιμότητας στην πλατφόρμα.2019 (Στοιχεία Inside Airbnb, ίδια επεξεργασία)



Γράφημα 5: Ποσοστιαία κατανομή Airbnb καταλυμάτων βάσει ημερών.2018 (Στοιχεία Airdna, ίδια επεξεργασία)

Ωστόσο, να σημειωθεί εδώ ότι τα συμπεράσματα που προκύπτουν από τη διαθεσιμότητα των καταλυμάτων στην πλατφόρμα που σχετίζονται με τον αν το ακίνητο που παρέχεται είναι -ή θα μπορούσε να είναι μόνιμη κατοικία- δεν είναι απολύτως ασφαλή. Αφενός, το ότι ένα ακίνητο μπορεί να είναι διαθέσιμο στην πλατφόρμα για πολλές μέρες τον χρόνο, δεν συνεπάγεται απαραίτητα ότι ενοικιάζεται για αντίστοιχα πολλές μέρες. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Airdna για ολόκληρο το έτος 2018, για το 57% των διαθέσιμων καταλυμάτων γίνεται κράτηση για λιγότερο από 90 μέρες τον χρόνο (βλ. Γράφημα 5).¹⁰⁴ Έτσι, μπορεί για παράδειγμα ένας ιδιοκτήτης να έχει καταχωρημένη την κατοικία στην οποία διαμένει για μεγάλα διαστήματα και σε περιπτώσεις που αυτή κρατηθεί για βραχυπρόθεσμη ενοικίαση να φιλοξενείται από κάποιο οικείο πρόσωπο ή στην οικογενειακή του οικία. Αφετέρου, ακόμα και αν η υψηλή διαθεσιμότητα ενός ακινήτου υποδεικνύει πράγματι την ξενοδοχοποίησή του και την ολοκληρωτική του ένταξη στην αγορά των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, αυτό δεν μεταφράζεται οριζόντια με την έξοδο του από την αγορά των μακροπρόθεσμων. Συγκεκριμένα, πέραν των καταλυμάτων στα οποία έγινε απευθείας επένδυση με σκοπό την παροχή τους στην Airbnb και έγκεινται σε πιο επιχειρηματικές λογικές και τάσεις επαγγελματοποίησης του κλάδου, υπάρχει και η περίπτωση των κατοικιών που έμεναν κενές. Αυτό μπορεί να συνέβαινε λόγω της ανασφάλειας που είχε αναπτυχθεί στα χρόνια της κρίσης σχετικά με τις μακροπρόθεσμες ενοικιάσεις ή ακόμα και επειδή μπορεί να μην υπήρχε ζήτηση για συγκεκριμένους τύπους ακινήτων. Σε ένα τέτοιο σενάριο λοιπόν, το συγκεκριμένο ακίνητο είχε ήδη απομακρυνθεί από την αγορά κατοικίας. Βέβαια, στο πλαίσιο της σταδιακής ομαλοποίησης της μακροοικονομικής κατάστασης στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια που θα μπορούσε να άρει σε έναν βαθμό τέτοιου τύπου ανασφάλειες, η δυνατότητα παροχής των ακινήτων μέσω Airbnb και άντλησης πιθανά μεγαλύτερης υπεραξίας μέσω αυτής λειτουργεί ανασταλτικά ως προς την επανένταξη των ακινήτων στην αγορά μόνιμης κατοικίας.



Γράφημα 6: Σύνολο Airbnb καταλυμάτων στον Δήμο Αθηναίων ανά τρίμηνο
Πηγή: Airdna

¹⁰⁴ Airdna, <https://www.airdna.co/marketdata/app/gr/default/athens/overview>

γεωγραφικές ανισότητες

Καθώς, η Airbnb εκρύννεται στον Δήμο Αθηναίων και σε διάστημα μόλις μιας τετραετίας αυξάνεται κατά 423% (Ιούλιος 2015-Ιούλιος 2019),¹⁰⁵ αυτό δεν συμβαίνει με τον ίδιο τρόπο σε όλες τις γειτονιές του Δήμου. Έτσι, ενώ εντοπίζεται γεωγραφική διάχυση του φαινομένου σε όλες τις γειτονιές αυτό δεν ταυτίζεται και με γεωγραφική ομοιογένεια της διάχυσης. Φαίνεται να υπάρχει κατά αυτή την έννοια μια πρώτη χωρική έκφραση των τουριστικών τάσεων και προτιμήσεων, βάσει των οποίων συγκεκριμένοι τύποι γειτονιών εμφανίζουν σαφώς πιο έντονη Airbnb δραστηριότητα.

Αρχικά όπως είναι αναμενόμενο οι πιο κεντρικές περιοχές του Δήμου συγκεντρώνουν μεγάλο πλήθος καταλυμάτων τόσο στο σήμερα αλλά και καθόλη τη διάρκεια ανάπτυξης της Airbnb από όταν πρωτοεμφανίστηκε στην τοπική αγορά. Στις περιοχές αυτές συγκαταλέγονται αφενός γειτονιές οι οποίες ήταν ήδη παγιωμένες στην τουριστική βιομηχανία κατά τις τελευταίες δεκαετίες και πριν την εμφάνιση του Airbnb που είχαν αναπτύξει ήδη χρήσεις και υπηρεσίες αναφερόμενες στη σχετική αγορά, αφετέρου γειτονιές κυρίως οικιστικές οι οποίες αποκτούν μεγαλύτερο hype τα τελευταία χρόνια. Για παράδειγμα στις μεν παραδοσιακά τουριστικές περιοχές μπορούν να συμπεριληφθεί το Εμπορικό Τρίγωνο, η Πλάκα, το Θησείο, το Κουκάκι, η Ακρόπολη, ενώ στις πιο πρόσφατα αναδυόμενες τουριστικές περιοχές ανήκουν γειτονιές όπως τα Εξάρχεια, η Κυψέλη, το Παγκράτι.

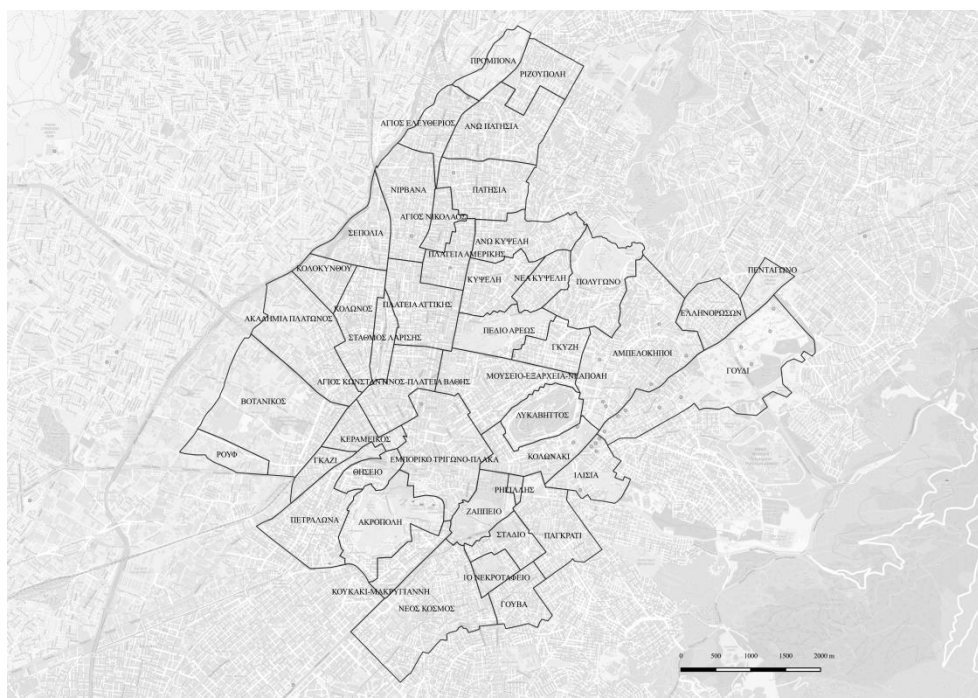
Ωστόσο, η πρακτική των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων ακινήτων δεν αφορά μόνο τοπικές αγορές του κέντρου με προϋπάρχουσα τουριστική ζήτηση. Όπως υποστηρίζεται και από τους Γκουρζή, Αλεξανδρίδη, Γκιάλη και Καρυδάκη η Airbnb ακολουθεί ένα πολυπαραγοντικό pattern εξάπλωσης,¹⁰⁶ και μπορεί να αναπτύσσεται σε γειτονιές με διαφορετικά χαρακτηριστικά, αναφερόμενη κάθε φορά σε ποικίλες προτιμήσεις ή και ανάγκες.

Ένας πρώτος διαχωρισμός μπορεί να γίνει βάσει του χαρακτήρα της γειτονιάς και της εμπειρίας που αυτή δύναται να προσφέρει. Έτσι κάποιες γειτονιές επιλέγονται για διαμονή μεταξύ άλλων λόγω του πολιτισμικού ενδιαφέροντος που συγκεντρώνουν ως τέτοιες και της εγγύτητάς τους σε σημαντικά τοπόσημα και σημεία ενδιαφέροντος (π.χ. Κουκάκι-Μακρυγιάννη, Ακρόπολη, Θησείο, Στάδιο),

¹⁰⁵ Inside Airbnb, <http://insideairbnb.com/athens/>

¹⁰⁶ Gourzis et al, 2019

άλλες λόγω της κεντρικότητας τους και των πολλαπλών χρήσεων που συγκεντρώνουν¹⁰⁷ (π.χ. Εμπορικό Τρίγωνο, Κολωνάκι, Ρηγίλλης) ενώ άλλες προτιμούνται ως εναλλακτικές και «αυθεντικές» που διαφημίζονται ως το μέρος για να ζήσει κανείς την εμπειρία της πόλης όπως ο ντόπιος πληθυσμός (π.χ. Εξάρχεια, Κυψέλη, Παγκράτι). Ο διαχωρισμός αυτός είναι χαρακτηριστικός των διαφορετικών τρόπων που η Airbnb διεισδύει σε διαφορετικούς τύπους γειτονιών μετατρέποντας τις εκάστοτε παροχές σε πολιτισμικό κεφάλαιο και βραχυπρόθεσμο όφελος για την εταιρεία και τους ιδιοκτήτες των τουριστικών καταλυμάτων. Από την «underground» εικόνα των Εξαρχείων έως την mainstream lifestyle εικόνα του Κολωνακίου οι εκάστοτε ιδιαιτερότητες μπορούν να προβάλλονται μέσα από μία αντίστοιχη αφήγηση και να πωλούνται στο τουριστικό κοινό ως ένα τυποποιημένο προϊόν προς κατανάλωση.



Χάρτης 5: Καταμερισμός γειτονιών βάσει Inside Airbnb (κατ' αντιστοιχία με Πίνακα 1), ίδια επεξεργασία

¹⁰⁷ Οι χρήσεις αυτές μπορεί επίσης να αναφέρονται σε διαφορετικό κοινό. Ειδικότερα χώροι αναψυχής, εμπορικά καταστήματα, πολιτισμικοί χώροι όπως μουσεία και γκαλερί μπορεί να είναι ζητούμενα από τουρίστες/ριες του εσωτερικού και του εξωτερικού, ενώ Πανεπιστήμια, διοικητικές υπηρεσίες, επιχειρήσεις μπορεί να προσελκύουν άτομα που επισκέπτονται την περιοχή στο πλαίσιο επαγγελματικών/εκπαιδευτικών υποχρεώσεων τους, για συνεδριακούς σκοπούς κ.α.

	ΓΕΙΤΟΝΙΑ	ΙΟΥΛΙΟΣ 2015	ΜΑΙΟΣ 2017	ΙΟΥΛΙΟΣ 2019	ΑΛΛΑΓΗ 2015-2017	ΑΛΛΑΓΗ 2017-2019	ΑΛΛΑΓΗ 2015-2019
1	1ο ΝΕΚΡΟΤΑΦΕΙΟ	15	29	47	93%	62%	213%
2	ΑΓΙΟΣ ΕΛΕΥΘΕΙΟΣ	10	22	33	120%	50%	230%
3	ΑΓΙΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ-ΠΛΑΤΕΙΑ ΒΑΘΗΣ	64	220	697	244%	217%	989%
4	ΑΓΙΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	11	31	77	182%	148%	600%
5	ΑΚΑΔΗΜΙΑ ΠΛΑΤΩΝΟΣ	13	36	87	177%	142%	569%
6	ΑΚΡΟΠΟΛΗ	69	166	398	141%	140%	477%
7	ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	96	269	394	180%	46%	310%
8	ΑΝΩ ΚΥΨΕΛΗ	31	63	94	103%	49%	203%
9	ΑΝΩ ΠΑΤΗΣΙΑ	23	62	78	170%	26%	239%
10	ΒΟΤΑΝΙΚΟΣ	19	42	92	121%	119%	384%
11	ΓΚΑΖΙ	27	51	99	89%	94%	267%
12	ΓΚΥΖΗ	27	64	136	137%	113%	404%
13	ΓΟΥΒΑ	23	48	61	109%	27%	165%
14	ΓΟΥΔΙ	48	79	150	65%	90%	213%
15	ΕΛΛΗΝΟΡΩΣΩΝ	6	27	55	350%	104%	817%
16	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΤΡΙΓΩΝΟ-ΠΛΑΚΑ	308	681	1676	121%	146%	444%
17	ΖΑΠΠΕΙΟ	33	62	127	88%	105%	285%
18	ΘΗΣΕΙΟ	60	152	330	153%	117%	450%
19	ΙΑΣΙΑ	61	113	220	85%	95%	261%
20	ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΣ	62	149	275	140%	85%	344%
21	ΚΟΛΟΚΥΝΘΟΥ	3	7	27	133%	286%	800%
22	ΚΟΛΩΝΑΚΙ	93	202	409	117%	102%	340%
23	ΚΟΛΩΝΟΣ	10	39	108	290%	177%	980%
24	ΚΟΥΚΑΚΙ-ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ	117	343	900	193%	162%	669%
25	ΚΥΨΕΛΗ	54	213	444	294%	108%	722%
26	ΛΥΚΑΒΒΗΤΟΣ	42	92	145	119%	58%	245%
27	ΜΟΥΣΕΙΟ-ΕΞΑΡΧΕΙΑ-ΝΕΑΠΟΛΗ	164	499	902	204%	81%	450%
28	ΝΕΑ ΚΥΨΕΛΗ	17	25	53	47%	112%	212%
29	ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ	146	315	808	116%	157%	453%
30	ΝΙΡΒΑΝΑ	16	49	117	206%	139%	631%
31	ΠΑΓΚΡΑΤΙ	132	296	527	124%	78%	299%
32	ΠΑΤΗΣΙΑ	33	131	201	297%	53%	509%
33	ΠΕΔΙΟ ΑΡΕΩΣ	20	50	103	150%	106%	415%
34	ΠΕΝΤΑΓΩΝΟ	3	7	10	133%	43%	233%
35	ΠΕΤΡΑΛΩΝΑ	83	135	308	63%	128%	271%
36	ΠΛΑΤΕΙΑ ΑΜΕΡΙΚΗΣ	30	79	135	163%	71%	350%
37	ΠΛΑΤΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ	66	202	526	206%	160%	697%
38	ΠΟΛΥΓΩΝΟ	11	21	31	91%	48%	182%
39	ΠΡΟΜΠΙΟΝΑ	4	13	12	225%	-8%	200%
40	ΡΗΓΙΛΛΗΣ	2	9	17	350%	89%	750%
41	ΡΙΖΟΥΠΟΛΗ	5	15	19	200%	27%	280%
42	ΡΟΥΦ	-	-	-	-	-	-
43	ΣΕΠΟΛΙΑ	5	10	37	100%	270%	640%
44	ΣΤΑΔΙΟ	46	142	242	209%	70%	426%
45	ΣΤΑΘΜΟΣ ΛΑΡΙΣΗΣ	8	17	65	113%	282%	713%
	ΣΥΝΟΛΟ	2117	5277	11065	149%	110%	433%

Τάσεις πτωτικού ρυθμού ανάπτυξης - Σημάδια κορεσμού

Τάσεις σταθεροποίησης ρυθμού ανάπτυξης

Τάσεις αυξανόμενου ρυθμού ανάπτυξης - Νεοαναδυόμενες αγορές Airbnb

Πίνακας 1: Πίνακας καταγραφής καταλυμάτων ανά γειτονιά και ποσοστιαίων μεταβολών Ιούλιος 2015-Μάιος 2017-Ιούλιος 2019. (Στοιχεία: Inside Airbnb, ίδια επεξεργασία)

Σημαντικός επίσης παράγοντας είναι και η ευκολία μετακίνησης που προσφέρει μια περιοχή. Ενώ οι κεντρικές περιοχές του Δήμου προσελκύουν επισκέπτες μεταξύ άλλων και λόγω των κοντινών αποστάσεων από τα διάφορα σημεία ενδιαφέροντος, φαίνεται το μοντέλο να εξαπλώνεται σταδιακά και προς περιφερειακές γειτονιές, ιδίως σε αυτές με καλή συγκοινωνιακή ανταπόκριση¹⁰⁸ και σε απόσταση «αναπνοής» από το κέντρο. Έτσι γειτονιές όπως οι Αμπελόκηποι, ο Νέος Κόσμος, ο Σταθμός Λαρίσης, τα Πετράλωνα μπορεί να μην αποτελούν κορυφαία τουριστική επιλογή από την άποψη της εμπειρίας που προσφέρουν στο εσωτερικό τους, η άμεση σύνδεση τους όμως με περιοχές ενδιαφέροντος σε συνδυασμό με τις σχετικά χαμηλότερες τιμές δημιουργούν μία ελκυστική αγορά.

Ειδικότερα ως προς τα τελευταία, οι τιμές των καταλυμάτων αποτελούν επίσης ένα κριτήριο για την επιλογή ενός τουριστικού καταλύματος, και από αυτή την άποψη φτηνότερες ή ακριβότερες περιοχές μπορούν να εκρήγνυνται εξίσου, προσελκύοντας το ανάλογο καταναλωτικό κοινό. Από τη μία μεριά, άτομα που αναζητούν την μοναδική εμπειρία στα ταξίδια τους και συγχρόνως έχουν την δυνατότητα να διαθέσουν ένα μεγαλύτερο χρηματικό ποσό μπορεί να οδηγούνται σε περιοχές με μεγάλο πολιτισμικό κεφάλαιο οι οποίες όμως λόγω της ζήτησης τους έχουν διαμορφώσει και υψηλότερες τιμές. Από την άλλη, επισκέπτες/ριες που κάνουν την επιλογή τους με βασικό κριτήριο το οικονομικό μπορεί να οδηγούνται σε γειτονιές λιγότερο trendy, αλλά φτηνότερες και σε κομβική θέση. Χαρακτηριστικές σε αυτή την περίπτωση είναι η πλατεία Αττικής και η πλατεία Βάθης, οι οποίες παρουσιάζουν εντυπωσιακή άνοδο στο πέρασμα των χρόνων -από τις μεγαλύτερες στον Δήμο Αθηναίων για το διάστημα Ιούλιος 2015-Ιούλιος 2019- και φαίνεται να παγιώνονται στον χάρτη των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων.

Σημασία βέβαια σε όλα τα παραπάνω και γενικά στον τρόπο που η Airbnb εξαπλώνεται έχει και ο χρόνος στον οποίο η όποια εξάπλωση υλοποιείται. Συλλέγοντας τα στοιχεία του συνολικού αριθμού καταλυμάτων για κάθε περιοχή ξεχωριστά ανά διετία με σημείο έναρξης το 2015 που αποτελεί και το έτος κατά το οποίο η Airbnb αρχίζει να αποκτά μια σχετικά πιο δυναμική παρουσία στον χώρο και υπολογίζοντας την ποσοστιαία αύξηση τους για τις περιόδους αυτές προκύπτει

¹⁰⁸ Να προστεθεί εδώ ότι πέραν του ρόλου της υφιστάμενης συγκοινωνιακής κάλυψης στην δημοτικότητα του μοντέλου, η πρόβλεψη για λειτουργία νέων σταθμών μετρό επίσης μπορεί επιδρά σε επενδυτικές αποφάσεις για ακίνητα σε μία περιοχή, στις οποίες συνυπολογίζεται και η δυνατότητα διάθεσης σε πλατφόρμες βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων. Ενδεικτικά, ο επικείμενος σταθμός μετρό στην περιοχή των Εξαρχείων προσελκύει το διεθνές κεφάλαιο από Κίνα, Ρωσία κ.α. (Gourzis et al, 2019), το οποίο επενδύεται σε ακίνητα κυρίως με τον σκοπό της απόκτησης της Golden Visa.

μία ασύγχρονη ανάπτυξη του φαινομένου εντός των ορίων του Δήμου.¹⁰⁹ Έτσι, κεντρικές γειτονιές οι οποίες γρήγορα με την εμφάνιση της Airbnb συγκέντρωσαν πλήθος καταλυμάτων και εκτινάχθηκαν πολύ άμεσα αρχίζουν πλέον να δείχνουν κάποια πρώτα σημάδια σταθερότητας, με την ποσοστιαία αύξηση της τελευταίας διετίας να παρουσιάζει πτωτικές τάσεις. Το Εμπορικό Τρίγωνο-Πλάκα, η Ακρόπολη, το Θησείο, τα Ιλίσια, παρουσιάζουν σε αυτό το πλαίσιο τάσεις σταθεροποίησης του ρυθμού με τον οποίο αναπτύσσονται ενώ άλλες διάσημες Airbnb γειτονιές όπως τα Εξάρχεια, η Κυψέλη, το Στάδιο, η πλατεία Αττικής, το Παγκράτι, ο Κεραμεικός, οι Αμπελόκηποι εμφανίζουν σημαντική πτώση στον ρυθμό ανάπτυξής τους, η οποία μπορεί να μεταφραστεί και σαν ένα πρώτο δείγμα κορεσμού τους. Αντίθετα, γειτονιές σχετικά ανεκμετάλλευτες και νεοαναδυόμενες όχι μονομερώς στην αγορά βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων αλλά και γενικότερα, έχουν μία συστηματική άνοδο ως προς την Airbnb δραστηριότητα. Τέτοιες περιοχές είναι για παράδειγμα ο Άγιος Κωνσταντίνος-Πλατεία Βάθη ή ο Σταθμός Λαρίσης, αν και δυναμική άνοδος του φαινομένου παρατηρείται επίσης και σε περιφερειακές γειτονιές λιγότερο ανεκμετάλλευτες όπως τα Πετράλωνα ή ο Νέος Κόσμος.

Ο ασυγχρονισμός αυτός μπορεί επίσης να ειπωθεί και υπό το πρίσμα του βραχυπρόθεσμου χάσματος γαιοπροσόδου όπως αναλύθηκε σε προηγούμενα κεφάλαια και εν γένει με τις δυνητικές γαιοπροσόδους σε μια περιοχή. Στην μεν περίπτωση των παγιωμένων τουριστικών γειτονιών, των οποίων οι χρήσεις, παροχές, λειτουργίες και δραστηριότητες προσανατολίζονται στον τουριστικό πληθυσμό ή τουλάχιστον μπορούν να τον προσελκύουν, το υπάρχον και παραγόμενο πολιτισμικό κεφάλαιο δημιουργεί κερδοφόρα πεδία τα οποία με τη σειρά τους προσελκύουν επενδυτικό ενδιαφέρον από τη σκοπιά των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων ακινήτων και κίνητρα για την ένταξη μιας οικιστικής μονάδας σε αυτό το σύστημα. Υπό αυτή την έννοια, το παραγόμενο πολιτισμικό κεφάλαιο ενσωματώνεται στο βραχυπρόθεσμο όφελος. Στην δε περίπτωση γειτονιών ή οποίες μπορεί να θεωρούνται πιο «υποβαθμισμένες» στον κυρίαρχο λόγο το βραχυπρόθεσμο χάσμα γαιοπροσόδου που προκύπτει δεν σχετίζεται -τουλάχιστον άμεσα- με πολιτισμικά κεφάλαια. Εδώ μπορεί να εντοπιστεί και μία σύνδεση με το χάσμα γαιοπροσόδου που ξεπερνά το Airbnb φαινόμενο όπως εντοπίζεται σε μία περιοχή. Πιο συγκεκριμένα, οι -έως τώρα- χαμηλές τιμές ακινήτων μιας περιοχής συνδυαστικά με την δυνητική γαιοπρόσοδο

¹⁰⁹ Οι γειτονιές του πίνακα στις οποίες καταγράφονται λίγα καταλύματα και μπορεί να παρουσιάζουν για αυτόν τον λόγο εντυπωσιακή άνοδο δεν λαμβάνονται εδώ υπόψη, καθώς οι εντυπωσιακή ποσοστιαία αύξηση κρίνεται πως δεν προκύπτει από ασφαλές δείγμα.

που προκύπτει από την προσωρινή ξενοδοχοποίηση των καταλυμάτων συνδράμει στην κατεύθυνση της ανάπτυξης της αγοράς των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, καθώς με σχετικά μικρότερη επένδυση στη γη μπορεί να προκύψει άμεσο κέρδος. Βέβαια, οι νέες και οι δυνητικές γαιοπρόσοδοι που προκύπτουν από την Airbnb δραστηριότητα κεφαλαιοποιούνται σε δεύτερο επίπεδο στις τιμές γης το οποίο σταδιακά μειώνει το εν λόγω χάσμα.

γαιοπρόσοδοι και επίδραση σε τιμές ακινήτων/ τιμές ενοικίων

Αν από τα παραπάνω προκύπτει ότι για διαφορετικούς τύπους γειτονιών η Airbnb μπορεί και δημιουργεί ένα βραχυπρόθεσμο χάσμα γαιοπροσόδου το οποίο μέσω των δυνητικών κερδών κάνει την αγορά των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων ιδιαίτερα ελκυστική, σύμφωνα με όσα έχουν αναλυθεί παραπάνω αναφορικά με τον τρόπο που αυτό επηρεάζει τις τιμές των ενοικίων και τις αξίες των ακινήτων, είναι βάσιμη η υποψία ότι κάτι αντίστοιχο μπορεί να συμβαίνει και στην περίπτωση του Δήμου Αθηναίων. Ωστόσο, ακόμα και αν εντοπίζονται αυξήσεις στις τιμές αυτές δεν θα μπορούσαν να αποδοθούν αποκλειστικά στην κεφαλαιοποίηση του κέρδους από την Airbnb δραστηριότητα στις τιμές γης. Όπως αναφέρει ο Χατζημιχάλης σε άρθρο του στην Εφημερίδα των Συντακτών¹¹⁰ «η σταδιακή ομαλοποίηση της μακροοικονομικής κατάστασης τα τελευταία χρόνια σε συνδυασμό με την διατήρηση των αρνητικών επιπτώσεων της οικονομικής κρίσης για μεγάλα τμήματα του πληθυσμού που διατηρούσαν κατοικίες στο κέντρο, δημιούργησαν το κλασικό χάσμα γαιοπροσόδου», το οποίο προσελκύει το επενδυτικό ενδιαφέρον προς πολλαπλές κατευθύνσεις, μία από τις οποίες βέβαια είναι και η τουριστική, επομένως και τα ακίνητα για Airbnb διάθεση.

Οι νέες επενδύσεις, τα διάφορα σχεδιαστικά και παρεμβατικά στον χώρο προγράμματα αλλά και ο κυρίαρχος λόγος εν γένει που θέτουν το κέντρο της Αθήνας ως ύψιστο διακύβευμα που χρήζει «αναβάθμισης»,¹¹¹ η ανακίνηση του

¹¹⁰ Χατζημιχάλης, 2019

¹¹¹ Κατά τα πρώτα χρόνια της κρίσης υφίσταται μία συστηματική προβολή του αθηναϊκού κέντρου ως «υποβαθμισμένο» που χρήζει «εξυγίανσης» τόσο στον κυρίαρχο μιντιακό και πολιτικό λόγο όσο και σε θεσμικό επίπεδο. Σε αυτό το πλαίσιο εντοπίζεται πλήθος σχετικών θεσμικών προγραμμάτων που δίνονται ως απαντήσεις για την «αναβάθμιση» του ενώ επίσης σχέδια και προγράμματα και στοχευμένες παρεμβάσεις («Ρυθμιστικό σχέδιο Αθήνας/ Αττικής 2021», «Rethink Athens», «ΣΟΑΠ για το κέντρο της Αθήνας», αρχιτεκτονικοί διαγωνισμοί όπως για την Πλατεία Θεάτρου, πρόβλεψεις για μετατροπή παλαιών ξενοδοχείων του κέντρου σε φοιτητικές εστίες, ανάπλαση της Δημοτικής Αγοράς της Κυψέλης, κ.α.) επίσης βρίσκονται σε αυτή την κατεύθυνση.

κατασκευαστικού κλάδου και της αγοράς κατοικίας (συμπεριλαμβανομένης της Airbnb αλλά και πέραν αυτής) συμβάλλουν επίσης σε θετικές ανατιμήσεις των ακινήτων σε περιοχές του Δήμου Αθηναίων. Στην ίδια κατεύθυνση βρίσκονται και οι επιδιώξεις μικροϊδιοκτητών που είδαν τα ακίνητα τους στα χρόνια τα κρίσης να χάνουν την αξία τους και ευελπιστούν σε μια εκ νέου αύξηση, όπως επίσης και η έστω και μικρή βελτίωση της εισοδηματικής κατάστασης κάποιων κοινωνικών ομάδων οι οποίες μπορούν να ανταποκρίνονται οικονομικά σε υψηλότερες τιμές. Σύμφωνα με πανελλαδικές έρευνες της RE/MAX για το σύνολο της χώρας, αύξηση παρουσιάζεται τόσο στις τιμές ακινήτων (κατά μέσο όρο 7,3%)¹¹² όσο και στις τιμές ενοικίων (κατά μέσο όρο 8,4%).¹¹³ Φαίνεται λοιπόν να υπάρχει μία ευρύτερη ανάκαμψη στην κτηματαγορά η οποία δεν μπορεί να ερμηνευθεί μονομερώς μέσω του Airbnb φαινομένου.

Παρόλα αυτά, δεν μπορεί να παραγνωρίζεται ο ρόλος των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων ακινήτων στην αλλαγή των συσχετισμών στην αγορά κατοικίας, μέσω των μηχανισμών που αναλύθηκαν σε προηγούμενα κεφάλαια. Αν και για την περίπτωση του Δήμου Αθηναίων και γενικά της Ελλάδας δεν υπάρχουν εκτενείς έρευνες που να περιγράφουν πιο αναλυτικά την επίδραση αυτή, μπορούν να σκιαγραφηθούν κάποιες τάσεις στην κατεύθυνση της αύξησης των τιμών. Άλλωστε η ραγδαία αύξηση του αριθμού των τουριστικών καταλυμάτων στον Δήμο που εκ των πραγμάτων συμπιέζει την αγορά μόνιμης κατοικίας σε συνδυασμό με την κεφαλαιοποίηση του hype που αποκτούν οι περιοχές αυτές μέσω της κερδοφορίας που προκύπτει από την Airbnb είναι αναμενόμενο να επηρεάζει τις ονομαστικές αξίες των ακινήτων αλλά και τις τιμές των ενοικίων.

Χαρακτηριστικά σύμφωνα με έρευνα της Εθνικής Τράπεζας για την αγορά ακινήτων το έτος 2018 κατά την οποία έγινε έρευνα πεδίου σε 200 εταιρείες διαχείρισης ακινήτων και κτηματομεσιτικά γραφεία,¹¹⁴ υπάρχει σύγκλιση απόψεων αναφορικά με την εξέχουσα σημασία της διείσδυσης της Airbnb στην αγορά ακινήτων για την άνοδο των τιμών των κατοικιών. Πιο συγκεκριμένα, σε μια συνθήκη που όλες οι κατηγορίες ακινήτων παρουσιάζουν άνοδο τιμών σε σχέση με το 2017, το 80% της αγοράς θεωρεί κομβικό τον παράγοντα Airbnb για την ανοδική ζήτηση για ακίνητα ενώ σαν δευτερεύουσα παράμετρος αναγνωρίζεται ο θεσμός της Golden Visa, ο οποίος όμως όπως αναλύθηκε συνδέεται άμεσα με την Airbnb δραστηριότητα. Σύμφωνα με την ίδια έρευνα, σε αυτό το πλαίσιο η

¹¹² RE/MAX, 2018 (β)

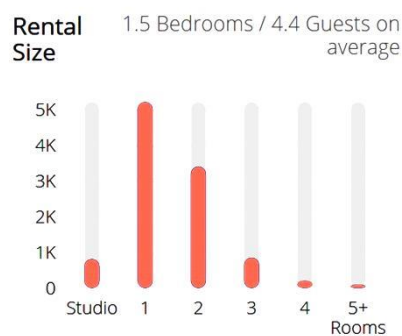
¹¹³ RE/MAX, 2018 (α)

¹¹⁴ Εθνική Τράπεζα, 2018

δυναμική άνοδος των τιμών κατοικιών στην Αττική είναι η εντονότερη σε σχέση με τη υπόλοιπη χώρα και προκύπτει κυρίως από το επενδυτικό ενδιαφέρον για μικρές κατοικίες το οποίο καλύπτει το 70% της εν λόγω αγοράς και πηγάζει τόσο από κεφάλαιο του εσωτερικού, όσο και από ξένους επενδυτές που χαρακτηρίζονται ως «κινητήριοις δύναμη της αγοράς».



Γράφημα 7: Δείκτης Τιμών κατοικιών (YoY μεταβολές) Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Εκτιμήσεις: Εθνική Τράπεζα



Γράφημα 8: Αριθμός δωματίων καταχωρημένων καταλυμάτων Airbnb. (Πηγή: AIRDNA, ίδια επεξεργασία)

Παρομοίως η RE/MAX στην έρευνα της για τις τιμές των ακινήτων το 2018¹¹⁵ αναγνωρίζει ως σημαντικό παράγοντα για την άνοδο των τιμών ακινήτων τις αυξημένες αποδόσεις που προσφέρουν οι βραχυχρόνιες μισθώσεις όπως κυριαρχούν στα αστικά κέντρα, αναφέροντας ότι τα ακίνητα που προορίζονται για αυτόν τον σκοπό είναι στις πρώτες επιλογές των αγοραστών καθώς «οι αποδόσεις που προσφέρουν θα τις ζήλευαν και οι πιο φιλόδοξοι επενδυτές στον κλάδο του Real Estate». Αν και δεν αναφέρεται συγκεκριμένα η άνοδος των τιμών στον Δήμο Αθηναίων, οι εντυπωσιακές αυξήσεις στην περιοχή της Αττικής (6,9% για μεταχειρισμένα ακίνητα και 10,7% για νέα) σίγουρα σχετίζεται με την πολύ υψηλή ζήτηση που εντοπίζεται στις κεντρικές περιοχές.

Στον βαθμό όμως που η σκιαγραφούμενη άνοδος των τιμών ακινήτων αποτελεί τη μία μεριά του νομίσματος σε σχέση με τον τρόπο που η βραχυπρόθεσμη κερδοφορία επηρεάζει την μόνιμη κατοικία, η επίδραση στην αγορά μακροπρόθεσμης κατοικίας είναι μάλλον πολύ πιο απτή, αφενός ως πιο άμεση αφού είναι αυτή η αγορά που κυρίως συμπιέζεται από την Airbnb, αφετέρου ίσως

¹¹⁵ RE/MAX, 2018 (β)

πιο επικίνδυνη καθώς βάλλει με τρόπο πολύ άμεσο τους μόνιμους κατοίκους ενοικιαστές, τόσο μέσω της αναμενόμενης αύξησης των τιμών ενοικίων όσο και μέσω του άμεσου ή έμμεσου εκτοπισμού τους. Ενώ λοιπόν η ζήτηση για μακροχρόνια ενοικίαση παραμένει σταθερή ή και αυξάνεται¹¹⁶ η μείωση της προσφοράς των διατιθέμενων οικιστικών μονάδων ανεβάζει τα μακροχρόνια μισθώματα και δυσχεραίνει την εύρεση στέγης για τους μόνιμους κατοίκους.¹¹⁷ Χαρακτηριστικά, έρευνα της Grant Thornton¹¹⁸ υποστηρίζει πως για τον Δήμο Αθηναίων αύξηση του μεγέθους της οικονομίας διαμοιρασμού κατά 1% προκαλεί αύξηση 0,36% στις τιμές ενοικίασης για μακροχρόνια μίσθωση, βάσει του οποίου εκτιμά ότι για το έτος 2018 οι τιμές των ενοικίων μακροχρόνιας μίσθωσης αυξήθηκαν κατά 9,3%. Υπολογίζεται επίσης για την περιοχή αυτή πως για κάθε ένα ακίνητο που εισάγεται στην Airbnb, δύο ακίνητα απομακρύνονται από την αγορά μακροπρόθεσμων ενοικίων. Αν και οι αριθμοί αυτοί είναι ίσως υπερβολικά απόλυτοι και σε έναν βαθμό μπορεί να αγνοούν το ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων που επηρεάζει τις τιμές, είναι σε κάθε περίπτωση ενδεικτικοί του δυσμενούς κλίματος.

Η προβληματική αυτή κατάσταση αναμένεται να συναντάται πιο έντονα στις γειτονιές του Δήμου που η Airbnb είναι πιο δημοφιλής και συγκεντρώνει μεγάλο αριθμό ακινήτων στην πλατφόρμα της, με τις κεντρικές να είναι αυτές που οι συσχετισμοί είναι πιο αρνητικοί. Σύμφωνα με την RE/MAX, ενώ συνολικά τα ενοίκια στο κέντρο της Αθήνας αυξήθηκαν το 2018 κατά 20% σε διάρκεια ενός έτους, σε κάποιες περιοχές -στις οποίες μάλλον όχι τυχαία η Airbnb έχει έντονη παρουσία¹¹⁹- τα ποσοστά αύξησης είναι σαφώς μεγαλύτερα. Ενδεικτικά, στα Εξάρχεια και το Κουκάκι, σε δύο δηλαδή από τις δημοφιλέστερες Airbnb γειτονιές, η άνοδος είναι 34% και 35% αντιστοίχως, στο Κολωνάκι 23% ενώ παρατηρώντας τις τιμές ενοικίων ανά τ.μ. που παρατίθενται στην ίδια έρευνα

¹¹⁶ Σύμφωνα με έρευνα της RE/MAX για την ενοικίαση κατοικιών (RE/MAX, 2018 (β)) η ζήτηση για ενοικίαση το 2018 αυξήθηκε αρκετά σχεδόν σε όλες τις πόλεις, ενώ σε ελάχιστες παρέμεινε στα ίδια επίπεδα. Καθώς σύμφωνα με την ίδια έρευνα ο τύπος κατοικίας που προτιμάται για μακροπρόθεσμη ενοικίαση είναι διαμερίσματα 1-2 δωματίων, ανακαινισμένα ασχέτως ηλικίας, εμβαδού 50-100 τ.μ., αν ληφθεί υπόψη ότι τα ακίνητα για τα οποία υπάρχει επενδυτικό ενδιαφέρον ως προς την Airbnb είναι μικρές κατοικίες (Εθνική Τράπεζα, 2018) προκύπτει ένα ακόμα πιο δυσμενές τοπίο για τους μόνιμους κατοίκους καθώς οι δύο αγορές φαίνεται να ταυτίζονται σε έναν βαθμό ως προς τον τύπο των ακινήτων.

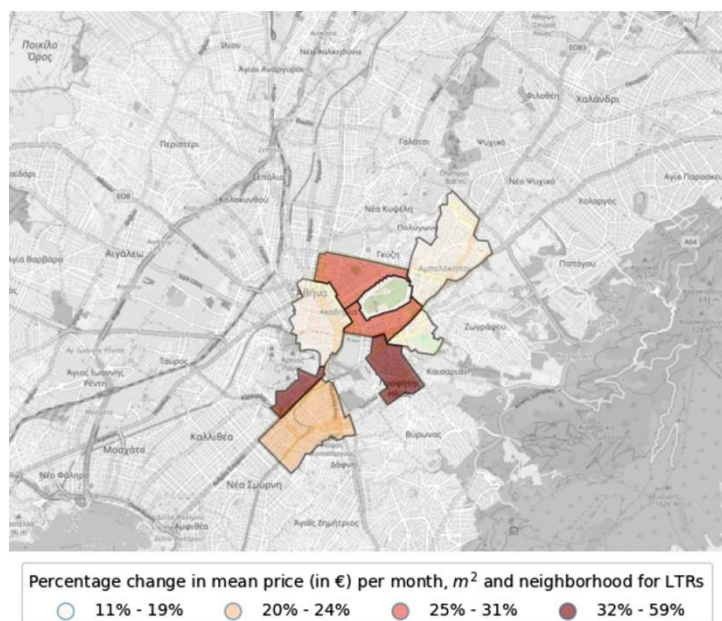
¹¹⁷ Μπαλαμπανίδης, Παπατζανή & Πέττας, 2018

¹¹⁸ Grant Thornton, 2019

¹¹⁹ Όπως αναφέρεται στην ίδια έρευνα η μείωση του διαθέσιμου οικιστικού αποθέματος είναι καθοριστικός παράγοντας για την αύξηση των τιμών ενοικίων (RE/MAX, 2018 (α))

μεγάλες τιμές βλέπουμε επίσης σε περιοχές όπως το Χίλτον, τα Ιλίσια, ο Λυκαβηττός, τα Πετράλωνα ή η Νεάπολη (βλ. Χάρτη 6).¹²⁰ Την αύξηση των μακροχρόνιων μισθωμάτων επιβεβαιώνουν επίσης και έρευνες που έχουν γίνει εστιασμένες σε συγκεκριμένες γειτονιές, όπως στην περίπτωση του Κουκακίου και των Εξαρχείων.¹²¹ Μάλιστα, ακόμα πιο ανησυχητικό είναι ότι φαίνεται σε έναν βαθμό να υπάρχει ταύτιση ως προς τον τύπο κατοικίας των ακινήτων που προτιμώνται για μακροπρόθεσμη ενοικίαση με αυτά για τα οποία υπάρχει επενδυτικό ενδιαφέρον ως προς την Airbnb που αφορά κυρίως σε δυάρια διαμερίσματα (βλ. γράφημα 8).

Ωστόσο, η αύξηση των τιμών των ενοικίων στις κεντρικές περιοχές του Δήμου, δεν αφήνει ανεπηρέαστες αυτές τις περιφέρειες. Καθώς όπως ειπώθηκε στο πέρασμα του χρόνου η Airbnb διαχέεται προς τα έξω σε μη παραδοσιακές τουριστικές αγορές, το ίδιο ισχύει και με τις δυνητικές γαιοπροσόδους από την πρακτική της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης. Μάλιστα, ενώ οι τουριστικότερες περιοχές του κέντρου συγκεντρώνουν γενικά πιο ακριβά ακίνητα, μπορεί να ειπωθεί πως σε γειτονιές χαμηλότερων εισοδημάτων όπου το πεδίο άντλησης κέρδους είναι μεγαλύτερο, ο μετασχηματισμός της αγοράς αναμένεται να είναι επίσης ισχυρότερος.



Χάρτης 6: Ποσοστιαία αύξηση τιμών ενοικίων για το έτος 2018 σε σχέση με το 2017. (Πηγή: Gourzis, Alexandridis, Gialis & Caridakis, 2019, ίδια επεξεργασία)

¹²⁰ RE/MAX, 2018 (α)

¹²¹ Για τα Εξάρχεια: Βαλιανάτου, 2019, για το Κουκάκι: Γιαννοπούλου, Συμεών & Τσώλη, 2018

οικονομικές ασυμμετρίες και κοινωνικοί διαχωρισμοί

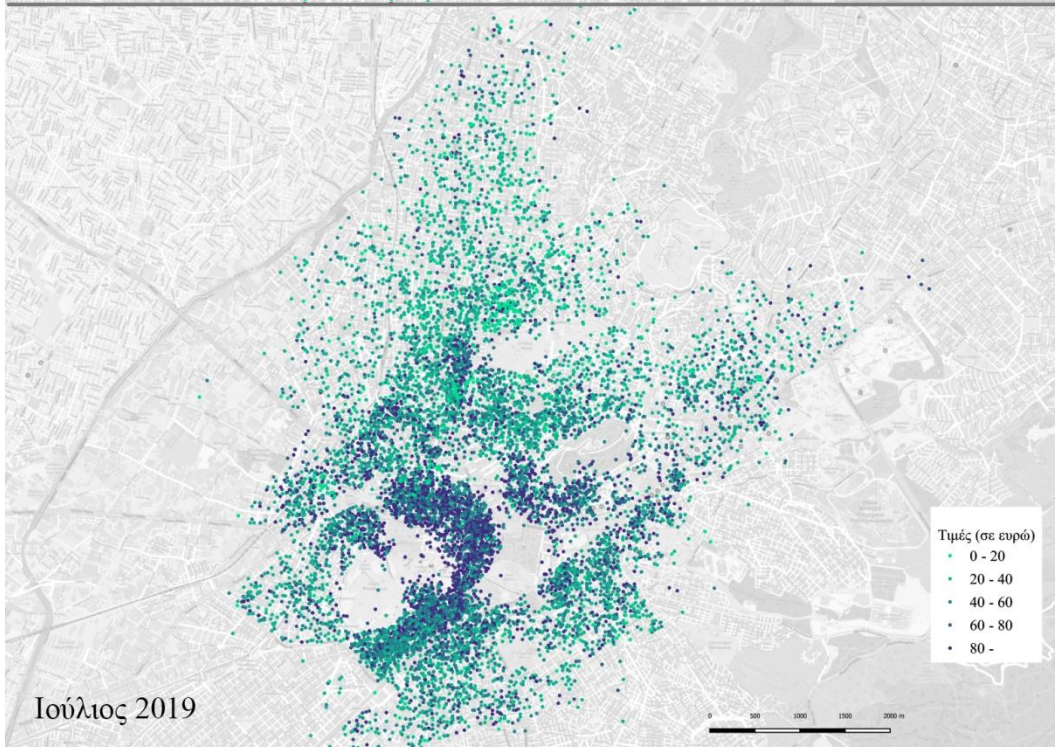
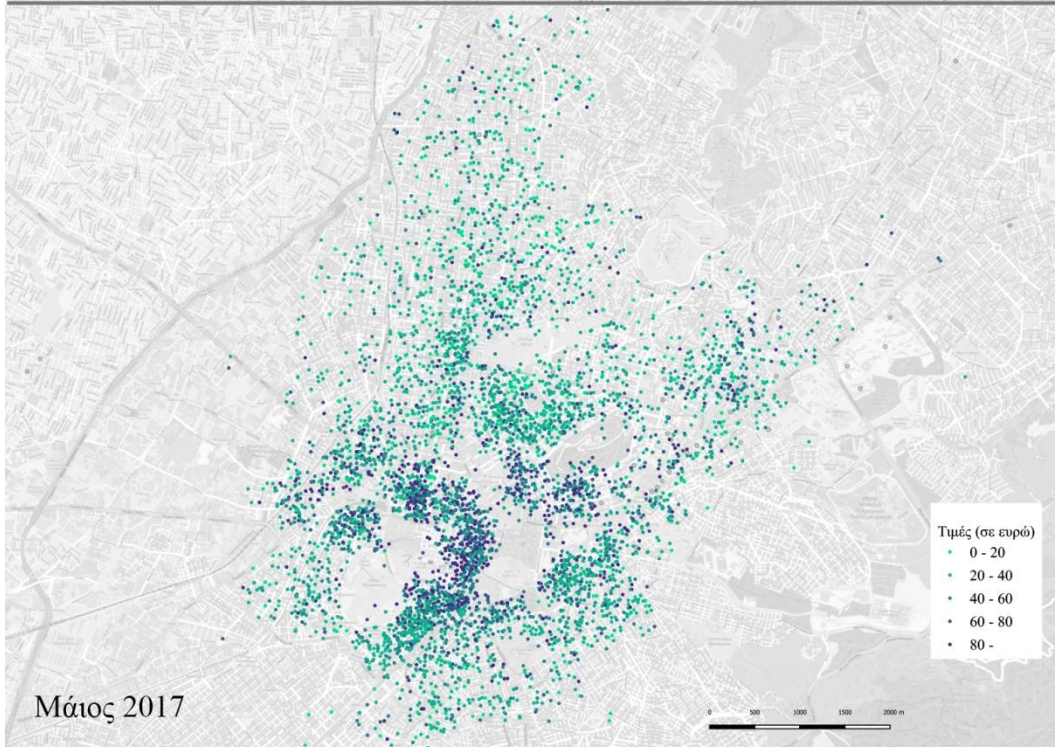
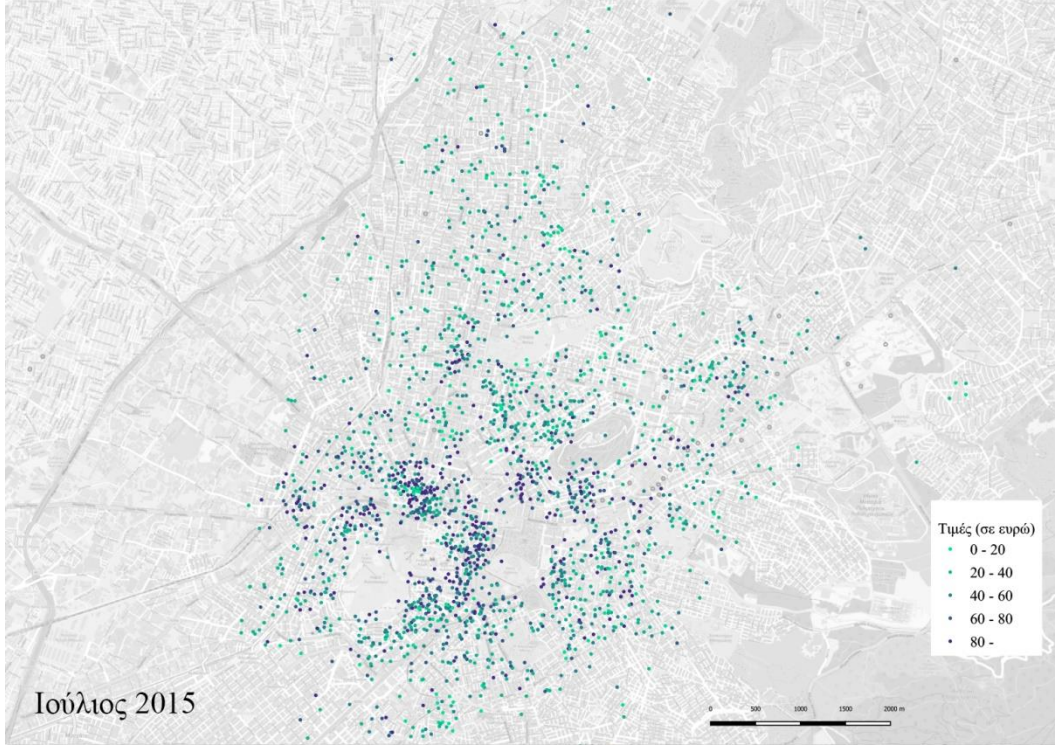
Οι πολυεπίπεδες γεωγραφικές ανισότητες όπως περιγράφηκαν για την μελέτη περίπτωσης είναι λογικό να μεταφράζονται και σε άνιση κατανομή των παραγόμενων και δυνητικών κερδών που προκύπτουν από τη δυνατότητα των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων. Λαμβάνοντας υπόψη τις μέσες τιμές των Airbnb καταλυμάτων στις διαφορετικές περιοχές του Δήμου, όπως υποστηρίζουν οι Μπαλαμπανίδης, Παπατζανή και Πέττας¹²² για τις κεντρικές περιοχές του Δήμου στις οποίες διαμένουν μεσαίες και υψηλές εισοδηματικές κατηγορίες (όπως Πλάκα, Θησείο, Κολωνάκι), καθώς τα Airbnb μισθώματα είναι σημαντικά υψηλότερα συγκριτικά με άλλες περιφερειακές με κατοίκους χαμηλότερου εισοδήματος (όπως Πατήσια, Άγιος Νικόλαος, Σεπόλια), τα κέρδη που μπορούν να προκύψουν για τους hosts είναι πολύ μεγαλύτερα. Φαίνεται δηλαδή ότι παρόλη τη διάχυση του φαινομένου και τον λόγο που η ίδια εταιρεία αρθρώνει για τον εαυτό της κατά τον οποίο καθένας και καθεμία που κατέχει ένα ακίνητο μπορεί να συμμετέχει ισότιμα στην διαδικασία, στην πράξη το μοντέλο αυτό εδράζεται σε προϋπάρχουσες γεωγραφικές και ταξικές ανισότητες και τις αναπαράγει. Βάσει των τιμών Airbnb του Ιουλίου 2019, οι πλουσιότερες κεντρικές περιοχές του Δήμου συγκεντρώνουν και τα υψηλότερα μισθώματα, με πολλές καταχωρήσεις να είναι άνω των 80€, σειρά έχουν οι όμορες τους με μείξη ακριβών και λίγο φτηνότερων καταλυμάτων (40-60-80€), ενώ τα καταλύματα των περιφερειακών και φτωχότερων εισοδηματικά γειτονιών κοστολογούνται συνήθως σε τιμές έως 40€ (βλ. Χάρτη 8).

Μελετώντας ωστόσο τις τιμές των καταλυμάτων στην πάροδο του χρόνου προκύπτει μία ακόμα πιο σύνθετη εικόνα. Όπως φαίνεται από τους χάρτες 7, 8 και 9 παράλληλα με την προς τα εξωτερικά όρια του Δήμου γεωγραφική διάχυση εντοπίζεται και μία αντίστοιχη διάχυση των βραχυπρόθεσμων γαιοπροσόδων. Ειπώθηκε προηγουμένως ότι οι δημοφιλέστερες Airbnb περιοχές σταδιακά εμφανίζουν κάποια πρώτα δείγματα σταθεροποίησης ή και κορεσμού. Στον βαθμό λοιπόν που το βραχυπρόθεσμο χάσμα γαιοπροσόδου εμφανίζεται και σε πιο ανεκμετάλλευτες περιοχές και ενώ το επενδυτικό κεφάλαιο αναζητά νέα πεδία - πιθανά ακόμα μεγαλύτερης- κερδοφορίας, είναι αναμενόμενο αυτό να αποτυπώνεται και στις τιμές των μισθωμάτων. Η αύξηση αυτή μπορεί να ερμηνευθεί με δύο τρόπους. Αφενός, η συνεχώς αυξανόμενη δημοφιλία που αποκτά η οικονομία διαμοιρασμού προσελκύοντας όλο και περισσότερο κόσμο για συμμετοχή σε αυτή, αυξάνει συνολικά τις τιμές σε όλες τις περιοχές. Όπως

¹²² Μπαλαμπανίδης, Παπατζανή & Πέττας, 2018

φαίνεται και στους χάρτες τόσο οι ακριβές όσο και οι φτηνότερες Airbnb γειτονιές το 2019 έχουν συνολικά πιο αυξημένα μισθώματα σε σχέση με τα προηγούμενα έτη. Αφετέρου, μπορεί να γίνει η υπόθεση ότι η θετική επενδυτική εικόνα και το hype που αποκτούν οι διάφορες γειτονιές μέσω της νεοεισερχόμενης δυνατότητας βραχυπρόθεσμης ενοικίασης ακινήτων, κεφαλαιοποιείται στις τιμές γης, το οποίο με τη σειρά του δικαιολογεί την εκ νέου αύξηση των Airbnb τιμών. Το στοιχείο αυτό δομεί μία ακόμα ασυμμετρία ως προς τον τρόπο που η Airbnb αναπτύσσεται σε διαφορετικούς τύπους γειτονιών και συμπληρώνει την εικόνα της γεωγραφικής ανισότητας όπως αναλύθηκε.

Ωστόσο, οι ταξικές ανισότητες και οι ασυμμετρίες εντός του μοντέλου δεν εντοπίζονται μόνο μεταξύ διαφορετικών γειτονιών αλλά και εντός αυτών καθώς και συνολικά στο μοντέλο. Από αυτή τη σκοπιά, η κοινωνικοοικονομική θέση του εκάστοτε υποκειμένου αλλά και ο ρόλος του μέσα στην οικονομία διαμοιρασμού ορίζει τις πιθανότητες κερδοφορίας ή αντίστοιχα τις δυσκολίες που προκύπτουν από την πρακτική αυτή. Δεδομένου ότι η Airbnb δραστηριότητα συνδέεται άμεσα με διαδικασίες κεφαλαιοποίησης της (μικρο)ιδιοκτησίας σε μία νεοφιλελεύθερη αγορά, οι ανισότητες που δημιουργούνται είναι άμεσα συσχετισμένες με τις οικονομικές ανάγκες και δυνατότητες του εκάστοτε υποκειμένου. Υπό αυτό το πρίσμα, κάθε κοινωνικοοικονομική ομάδα εισέρχεται στην όλη διαδικασία με διαφορετικές στοχεύσεις και άνισες ευκαιρίες.



Χάρτης 7, 8, 9: Τιμή ανά διανυκτέρευση Airbnb καταλυμάτων

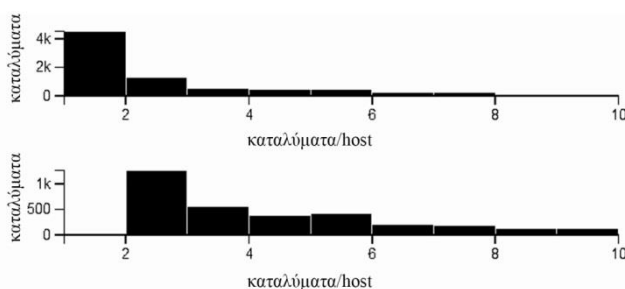
(Στοιχεία: Inside Airbnb, ιδία επεξεργασία)

Αρχικά, όσων αφορά τους hosts των καταλυμάτων υπάρχει ασυμμετρία ως προς την δυνατότητα πρόσβασής τους σε ακίνητη περιουσία. Ένα νοικοκυριό που έχει την οικονομική δυνατότητα πρόσβασης μόνο στην απολύτως απαραίτητη στέγη διαθέτοντας μέσω AirBnb μέρος της κατοικίας του (ιδιωτικό/ κοινόχρηστο δωμάτιο) έχει διαφορετικές στοχεύσεις, ανάγκες και έσοδα από hosts που παρέχουν ένα ή περισσότερα ολόκληρα ακίνητα, με την ψαλίδα να μεγαλώνει αντίστοιχα με τον αριθμό των καταλυμάτων που διατίθεται από ένα άτομο. Η βασική διαφορά έγκειται στο ότι η πρώτη περίπτωση μπορεί να ερμηνευθεί ως ανάγκη αξιοποίησης της κατοικίας ως μέσο βιοπορισμού άμεσα συνδεδεμένη με τα απότοκα της κρίσης, τη μείωση του εισοδήματος, την αδυναμία πληρωμών, την ενεργειακή φτώχεια, την αυξημένη φορολογία των ακινήτων, την κατάρρευση του κράτους πρόνοιας ενώ στη δεύτερη περίπτωση ειδικά όταν πρόκειται για hosts με περισσότερα από ένα καταλύματα, η στέγη είναι εξασφαλισμένη και η πρακτική της βραχυπρόθεσμης ενοικίασης γίνεται στα πλαίσια επαγγελματοποίησης του τομέα με σκοπό την απομύζηση μεγάλων προσόδων, ενώ είναι αυτή η δεύτερη κατηγορία που φέρει τις μεγαλύτερες αρνητικές επιπτώσεις σε χωροκοινωνικό επίπεδο.¹²³ Αντίστοιχα, η επίδραση που κάθε περίπτωση έχει στην άνοδο των τιμών των ακινήτων και τον αλλαγή της φυσιογνωμίας μιας περιοχής είναι διαφορετικής κλίμακας καθώς στην περίπτωση ενοικίασης δωματίου -η οποία ούτως ή άλλως είναι σπάνια- ο μόνιμος κάτοικος παραμένει στη γειτονιά. Παρομοίως, χωροκοινωνικές ανισότητες εκδηλώνονται και ανάμεσα σε καταχωρήσεις ακινήτων με μεγάλη απόκλιση στην αξία τους αναφορικά είτε με τις παροχές και την κατασκευή (ισόγειο διαμέρισμα σε πολυκατοικία του '60/ πολυτελές νεόδμητο ρετιρέ) είτε με τη γειτονιά (διαμέρισμα στον Άγιο Παντελεήμονα/ διαμέρισμα στην Πλάκα) καθώς προϋποτίθεται η εξαρχής δυνατότητα πρόσβασης σε αυτά η οποία εξαρτάται από την κοινωνικοοικονομική θέση του εκάστοτε υποκειμένου.

Η ασυμμετρία εντείνεται περαιτέρω με την οργανωμένη επαγγελματοποίηση του τομέα και την είσοδο του μεγάλου εγχώριου και διεθνούς κεφαλαίου. Πιο συγκεκριμένα, καθώς μέχρι σήμερα στην Ελλάδα δεν υπάρχει κάποιο όριο ως προς το αριθμό των καταλυμάτων που μπορούν να διατεθούν ή τη χρονική διάρκεια της εκμίσθωσης παρατηρείται ότι μικρός αριθμός host κατέχει τον μεγαλύτερο αριθμό των καταλυμάτων –και άρα και των ανάλογων εσόδων. Καθώς οι καταχωρήσεις αυτές αφορούν εκ των πραγμάτων ολόκληρους χώρους που παρέχονται καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου, έχουν κομβικό ρόλο σε φαινόμενα εκτοπισμού του

¹²³ Lee D., (2016)

μόνιμου πληθυσμού. Χαρακτηριστική από αυτή την άποψη είναι και η δυναμική είσοδος του ξένου επενδυτικού κεφαλαίου, συχνά στο πλαίσιο της Golden Visa, που στη σχετικά για τα ευρωπαϊκά δεδομένα φτηνή ελληνική αγορά κατοικίας αγοράζει μαζικά ακίνητα έχοντας εξαρχής ως στόχο την διάθεση τους στην Airbnb αγορά.¹²⁴ Παράλληλα, η είσοδος των superhost εταιρειών, δηλαδή εταιρειών που διαχειρίζονται πολλά AirBnb καταλύματα σε μια περιοχή αναλαμβάνοντας την προετοιμασία και εκμίσθωση του χώρου, ενισχύουν την ανταγωνιστικότητα γνωρίζοντας τις ανάγκες της αγοράς,¹²⁵ και εκτοπίζουν καταλύματα από μη επαγγελματίες-host. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται σε συνέντευξη με διαχειριστή πολλών ακινήτων που παρατίθεται σε έρευνα της Βαλιανάτου για την επίδραση της Airbnb στην περιοχή των Εξαρχείων, η Airbnb πλέον αφορά κυρίως επιχειρήσεις που διαχειρίζονται περισσότερα ακίνητα και επομένως έχουν ικανοποιητικά κέρδη, ενώ οικοδεσπότες με 1-2 ακίνητα εκτοπίζονται σταδιακά από την αγορά λόγω της υπερφορολόγησης και τους αυξανόμενου ανταγωνισμού.¹²⁶ Χαρακτηριστικό είναι από αυτή τη σκοπιά ότι ενώ σύμφωνα με τα στοιχεία της ΑΑΔΕ το 95% των καταγεγραμμένων βραχυχρόνιων μισθώσεων αφορούν σε μικροϊδιοκτήτες, το 1,5% που αφορά σε νομικά πρόσωπα είναι αυτό που εισπράττει το 11% των εσόδων της Airbnb.¹²⁷



Γράφημα 9 (πάνω): Καταλύματα/ host (σύνολο). Στοιχεία για το 2018 (Πηγή: Inside Airbnb)

Γράφημα 10 (κάτω): Καταλύματα/ host (μόνο multilistings). Στοιχεία για το 2018 (Πηγή: Inside Airbnb)

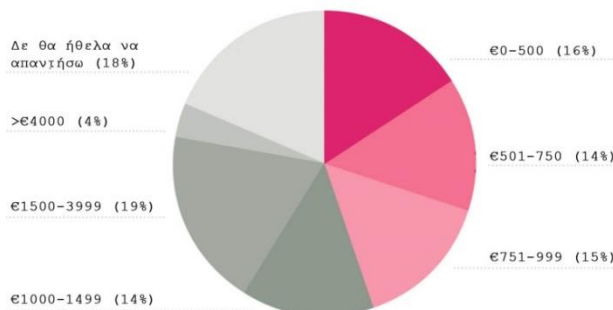
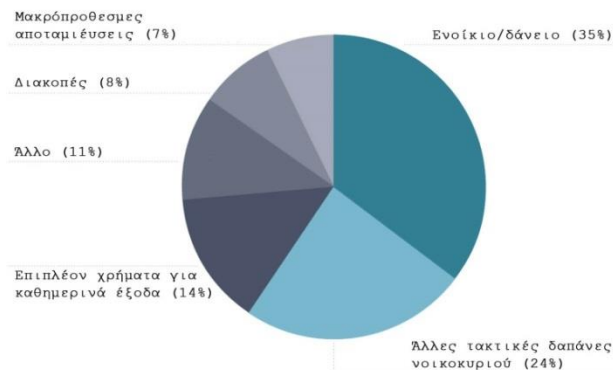
¹²⁴ Όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται σε έρευνα του Πιπέρογλου (2019) για πρακτική της Golden Visa στην περιοχή των Εξαρχείων η οποία αποτελεί μία από τις βασικές αγορές που τα σχετικά κεφάλαια επενδύονται το 2018 έγιναν πάνω από 100 αγορές ακινήτων από κινέζικες επενδυτικές εταιρείες οι οποίες αγοράζουν μαζικά ακίνητα που στη συνέχεια μεταπωλούν σε κινέζους στην Κίνα που επιθυμούν την απόκτηση της Golden Visa, ενώ άλλες εταιρείες αναλαμβάνουν πλήρως την διαχείριση των ακινήτων αυτών ως βραχυπρόθεσμα ενοικιαζόμενων.

¹²⁵ Ζάχου Κ., (2016)

¹²⁶ Βαλιανάτου, 2019

¹²⁷ Σημειώσεις από την παρουσίαση του Λαμπριανίδη στην επιστημονική ημερίδα *Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων. Επιπτώσεις, Θεσμικές Ρυθμίσεις και Εναλλακτικές*, που πραγματοποιήθηκε στην Αθήνα τον Σεπτέμβριο 2019

Όσον αφορά τον Δήμο Αθηναίων το 2018 το 50,8% των host διαθέτουν περισσότερα από ένα καταλύματα. Στο πόσοστό αυτό ωστόσο συμπεριλαμβάνονται και οι εταιρείες διαχείρισης καταλυμάτων (όπως η Easybnb, η GuestEasy, η Airbnb management in Greece), οπότε υπάρχει μία επιφύλαξη ως προς την απόλυτη εγκυρότητα του στοιχείου αυτού, αν και συνήθως οι εταιρείες αυτές εξυπηρετούν ιδιοκτήτες με περισσότερα από ένα ακίνητα. Άλλωστε, πέραν των εταιρειών διαχείρισης δεν είναι λίγοι οι host στην περίπτωση του Δήμου που έχουν 4-10 με ακίνητα (βλ. γραφήματα 9 & 10), πίσω από τους οποίους μπορεί να υπάρχει όντως κάποιο φυσικό πρόσωπο, ιδιοκτήτης πολλών ακινήτων. Διαφαίνεται, λοιπόν, η σχέση του μεγάλου κεφαλαίου στο κέντρο της Αθήνας με τις βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις η οποία, πέραν των αρνητικών επιπτώσεων σε επίπεδο κατοικίας και γειτονιάς, αποκαλύπτει και την ανισότητα αναφορικά με την κατανομή των εσόδων από αυτή την πρακτική. Έτσι ενώ τα ποσοτικά στοιχεία από το χρονικό διάστημα Οκτώβρης 2013-Σεπτέμβρης 2014 (που δεν είχε γίνει ακόμα η έκρηξη του Airbnb του 2015) εμφανίζουν μια σχετική ισοκατανομή όσον αφορά το εισόδημα των host στον Δήμο, τα κέρδη που προκύπτουν δεν κατανέμονται ισόποσα ακριβώς λόγω της ανισοκατανομής των καταλυμάτων (βλ. γραφήματα 11 & 12).



Γράφημα 11 (πάνω): Χρήση εισοδήματος από την ενοικίαση (Οκτ. 2013-Σεπτ. 2014)

Γράφημα 12 (κάτω): Εισόδημα των νοικοκυριών των host (Οκτ. 2013-Σεπτ. 2014)

Πηγή <http://blog.airbnb.com>, ίδια επεξεργασία

Βέβαια, αν και το μεγάλο κεφάλαιο, η συγκεντρωμένη επένδυση και η επαγγελματοποίηση του τομέα είναι καθοριστικοί παράγοντες διαμόρφωσης του δυσμενούς τοπίου μέσω της βίαιης «υφαρπαγής» των ακινήτων, δεν μπορεί να παραγνωρίζεται ο ρόλος των μεμονωμένων ιδιοκτητών στην όλη διαδικασία. Οι μικροαστικές και μικροεισοδηματικές κουλτούρες από την χρηματιστικοποίηση της κατοικίας που αναπαράγονται στο πλαίσιο των βραχυχρόνιων μισθώσεων, συμβάλλουν με τη σειρά τους σε μία πρακτική που είναι ευρέως παραδεκτό ότι αγνοεί τις ανάγκες και τα δικαιώματα του μόνιμου κατοίκου. Όπως αναφέρει ο Χατζημιχάλης εδώ ελλοχεύει και ένας κίνδυνος με σοβαρές πολιτικές συνέπειες. Ενώ οι πρόσοδοι από τις υφαρπαγές γης, τις ιδιωτικοποιήσεις, κ.ά., υλοποιούνται παρά τη θέληση αυτών που τις υφίστανται, «ο καπιταλισμός της πλατφόρμας γιγαντώνεται και κυριαρχεί με τη δική μας συμμετοχή και συναίνεση, ακόμα και αν είμαστε αντίθετοι στον καπιταλισμό».¹²⁸

Σε αυτό το σημείο εντοπίζεται ίσως και η σημαντικότερη ασύμμετρη σχέση ως προς το φαινόμενο Airbnb, δηλαδή αυτή μεταξύ του συνολικού συστήματος της Airbnb που μέσα στη διαφορετικότητα του συνδιαμορφώνει το νέο τοπίο ανισοτήτων και των μόνιμων κατοίκων που βλέπουν τις γειτονιές τους να τουριστικοποιούνται και τους εαυτούς τους να εκτοπίζονται από τον τόπο κατοικίας τους. Σε μια συνθήκη όπου η διάχυση του ανεπίσημου τουριστικού τομέα στον αστικό χώρο μεγεθύνεται άνευ όρων, η παροχή κινήτρων σε άτυπες ξενοδοχειακές και τουριστικές χρήσεις δημιουργεί δυσκολίες ως προς την ενσωμάτωση και παραμονή των χαμηλότερων οικονομικών στρωμάτων σε συγκεκριμένους τύπους γειτονιάς, αυξάνοντας έτσι φαινόμενα διαχωρισμού και χωροκοινωνικών ανισοτήτων ή τουλάχιστον εντείνοντας τον κίνδυνο εμφάνισης τους.

Οι προηγούμενες καταστάσεις επί της ουσίας οδηγούν σε μία αλλαγή της μέχρι πρότινος διακριτής σχέσης λειτουργιών στην πόλη, και συγκεκριμένα της σχέσης μεταξύ κατοίκησης και τουρισμού. Σε μία ιδιότυπη συγχώνευση - που στην πραγματικότητα είναι περισσότερο μια διάχυση άτυπων τουριστικών καταλυμάτων εις βάρος της κατοικίας- αλλάζουν οι ίδιες οι σχέσεις εντός μίας περιοχής. Οι γειτονιές τουριστικοποιούνται και ένα άγνωστο μέρος τους κατοικείται πλέον από μη μόνιμο πληθυσμό με ο,τι αυτό συνεπάγεται για την σταθερότητα ή μη άλλων λειτουργιών που εξαρτώνται στην πράξη από την ύπαρξη μόνιμων κατοίκων.

¹²⁸ Χατζημιχάλης, 2019

Αυτή η τελευταία παράμετρος σε συνδυασμό με τις αυξήσεις στις τιμές όπως αναλύθηκαν γεννά το εξής ερώτημα: μπορούμε άραγε να κάνουμε λόγο για ενδεχόμενο gentrification δημοφιλών Airbnb αθηναϊκών γειτονιών στο πλαίσιο της πρακτικής των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων ακινήτων; Αρχικά υπάρχει ένας ευρύτερος προβληματισμός που σχετίζεται με τον βαθμό που μία πρακτική στο κέντρο της οποίας υπάρχει η έννοια του βραχυπρόθεσμου μπορεί να επιφέρει τόσο δραστικές αλλαγές ώστε να αρθρώσουμε λόγο για gentrification. Όπως έχει αναλυθεί το βραχυπρόθεσμο χάσμα γαιοπροσόδου που προκύπτει από την νεοεισαχθείσα δυνατότητα παροχής οικιστικών μονάδων ως προσωρινά τουριστικά καταλύματα εμφανίζεται και αντιστοίχως κλείνει πολύ άμεσα. Ακολουθώντας το διεθνές παράδειγμα, στον Δήμο Αθηναίων φαίνεται κάτι τέτοιο να συμβαίνει επίσης. Συγχρόνως, μπορεί μεν η Airbnb να επιδρά στον χαρακτήρα της γειτονιάς από την άποψη των χρήσεων, των λειτουργιών ή των δρόμων υποκειμένων σε αυτή, ωστόσο δεν σχετίζεται με μεγάλα έργα ανάπτυξης, επενδυτικά σχέδια μεγάλης κλίμακας και γενικά με έντονο παρεμβατισμό στον χώρο κατά τον οποίο θα μπορούσε να ειπωθεί ότι όντως αφήνει ένα πιο μόνιμο αποτύπωμα που μετασχηματίζει με πολύ δραστικό τρόπο την ζωή στην περιοχή. Καθότι οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις αποτελούν ένα πολύ πρόσφατο φαινόμενο που τώρα κλείνει μία δεκαετία -στην Ελλάδα ακόμα λιγότερο- ο τρόπος με τον οποίο θα εξελιχθεί παραμένει ανοιχτός. Αν για παράδειγμα θεσμοθετούταν ένα αρκετά αυστηρό νομοθετικό πλαίσιο που αποθαρρύνει σημαντικά την Airbnb δραστηριότητα τότε αντιστοίχως τα αρνητικά απότοκα της δραστηριότητας αυτής στον χώρο και τη ζωή στην πόλη πιθανά θα μεταλλάσσονταν αρκετά άμεσα.

Σύμφωνα με αυτά, στον βαθμό που η Airbnb μπορεί να δημιουργεί όντως τάσεις gentrification, αυτές μάλλον θα περιγράφονταν καλύτερα υπό τον όρο του *βραχυπρόθεσμου gentrification*. Αναζητώντας λοιπόν τέτοιες κατευθύνσεις εντός του Δήμου Αθηναίων, δεν μπορούν να αγνοηθούν τα πολυεπίπεδα προβλήματα που ήδη υφίστανται και βρίσκονται εν εξελίξει. Αρχικά οι θετικές ανατιμήσεις των αξιών γης, η αύξηση των ενοικίων, η μείωση του διαθέσιμου οικιστικού αποθέματος, τα κίνητρα για συμμετοχή στην αγορά βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων δημιουργούν σοβαρά προβλήματα για τα ασθενέστερα οικονομικά και φτωχοποιημένα στρώματα του πληθυσμού, τα οποία άμεσα ή έμμεσα μπορεί να εκτοπίζονται. Σε αυτή την συνθήκη αλλάζει η κοινωνική σύνθεση κάποιων γειτονιών, οι οποίες πλέον είναι οικονομικά προσιτές από κοινωνικοοικονομικές ομάδες που δύνανται να ανταποκρίνονται στα νέα και περισσότερο απαιτητικά δεδομένα. Παράλληλα, η έντονη τουριστική κινητικότητα που μετατρέπει τους τουρίστες/ριες σε έναν μόνιμα εναλλασσόμενο προσωρινό κάτοικο δημιουργεί έναν φαύλο κύκλο μεταξύ προσφοράς και ζήτησης αναφορικά με υπηρεσίες, αγαθά και λειτουργίες που δεν εντοπίζονταν προηγουμένως στην εκάστοτε γειτονιά, αλλοιώνοντας δυνητικά το χαρακτήρα της.

Δεδομένων των μετασχηματισμών αυτών και τις αλλαγές στη σύνθεση της πληθυσμιακής ομάδας που κατοικεί στην κάθε γειτονιά, οι κοινωνικές πολώσεις και οι διαχωρισμοί που δημιουργούνται εντοπίζονται σε πολλά επίπεδα. Έτσι μπορεί να αφορούν τις σχέσεις μεταξύ τουριστικού πληθυσμού και κατοίκων, ιδιοκτητών-host και ενοικιαστών ή ακόμα συγκρούσεις σε επίπεδο πολυκατοικίας. Ειδικότερα ως προς το τελευταίο υφίστανται εντάσεις μεταξύ των host και των υπόλοιπων κατοίκων αφενός επειδή δημιουργούνται προβλήματα στη ζωή της πολυκατοικίας λόγω της ανασφάλειας από τον παράγοντα του «αγνώστου» που αποκτά πρόσβαση προσωρινά στο κτίριο και των οχλούσων ενεργειών από μεριάς τουριστών/ριων, αφετέρου επειδή μπορεί να αντιλαμβάνονται τους πρώτους ως μερικά υπαίτιους των μετασχηματισμών σε επίπεδο κατοικίας και γειτονιάς.

αντιδράσεις και νομοθετικό πλαίσιο

Κάτω από αυτές τις συνθήκες γίνεται σαφές ότι διαφορετικές κοινωνικές, οικονομικές και επαγγελματικές ομάδες έχουν διαφορετικά συμφέροντα επί του φαινομένου και έτσι η εκάστοτε θέση και οπτική ορίζει και άλλες επιδιώξεις.

Πιο συγκεκριμένα ο ξενοδοχειακός τομέας που βάλλεται, έχοντας απώλεια που εκτιμάται σύμφωνα με έρευνα της Grant Thornton το 2015 από €523 εκ. έως €554 εκ. ετησίως σε εθνικό επίπεδο λόγω της οικονομίας διαμοιρασμού¹²⁹, κατηγορεί την Αίτηρη για αθέμιτο ανταγωνισμό. Το πρόβλημα από αυτή την οπτική έγκειται στο ότι οι πάροχοι -ιδίως οι επαγγελματίες που διαθέτουν στην αγορά πολλά καταλύματα- δεν καλούνται να ακολουθήσουν τους ίδιους κανονισμούς με τον επίσημο ξενοδοχειακό τομέα σχετικά με τη φορολόγηση της δραστηριότητας, τα περιβαλλοντικά standards, την καταβολή δημοτικών τελών, την εργατική νομοθεσία, την προστασία των καταναλωτών.

Από την άλλη μεριά, οι κοινωνικές και επαγγελματικές ομάδες που επωφελούνται από την εξάπλωση του φαινομένου βρίσκουν το συμφέρον τους στην απελευθέρωση των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων ακινήτων με σκοπό την ανεμπόδιστη λειτουργία του φαινομένου και την μέγιστη προσωπική κερδοφορία τους. Τέτοιες ομάδες είναι τόσο οι συμπληρωματικές υπηρεσίες που αναπτύσσονται γύρω από τα προσωρινά τουριστικά καταλύματα ή οι τομείς απασχόλησης που σχετίζονται με τον τομέα όσο και οι ιδιοκτήτες ακινήτων που επωφελούνται εισοδηματικά μέσω της παροχής ακινήτων κατ' αυτόν τον τρόπο

¹²⁹ Grant Thornton AE, (2015)

αλλά και από την άνοδο των τιμών λόγω Airbnb. Ειδικότερα, ως προς το τελευταίο η Π.Ο.μ.Ιδ.Α σε άρθρο της Καθημερινής το 2017 παίρνει σχετική θέση, χαρακτηρίζοντας την φορολόγηση της Airbnb δραστηριότητας ως ληστρική.¹³⁰

Ενώ σε κοινωνικό επίπεδο υφίστανται αυτές οι πολύπλευρες και αντικρουόμενες διεκδικήσεις, ασκείται πίεση προς το κράτος για ρύθμιση του φαινομένου, ανάλογα πάντα με τις διαφορετικές οπτικές από την εκάστοτε κοινωνικοοικονομική ομάδα. Συγχρόνως, τη στιγμή που το φαινόμενο των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων αυξάνεται δραματικά, το ίδιο το κράτος επιζητά δημόσια έσοδα μέσω της φορολόγησής τους. Χαρακτηριστικά, σύμφωνα με έρευνα της Grant Thornton για την Οικονομία Διαμοιρασμού το 2018, η απώλεια για το δημόσιο από διαφυγόντα κέρδη σε πραγματικά νούμερα υπολογίζεται σε €34,32 εκ.¹³¹

Καθώς δεν υπάρχει νομοθεσία σε κάποια μεγαλύτερη κλίμακα σε σχέση με την οικονομία διαμοιρασμού και η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει κάποιο ad hoc νομικό πλαίσιο υφίσταται κατακερματισμός των κανονισμών σε τοπικό επίπεδο. Σε αυτό το πλαίσιο το είδος των ρυθμίσεων που τελικά υλοποιούνται σε μια χώρα επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό την τοπική δημοτικότητα του μοντέλου.¹³² Σύμφωνα με τους Nieuwland & Melik¹³³ εντοπίζονται τρεις βασικοί τύποι νομοθετικής ρύθμισης: η πλήρης απαγόρευση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, η θέσπιση κανονισμών για τον περιορισμό τους και το laissez-faire. Αρχίζοντας από το τελευταίο, το laissez-faire θεωρείται οριακά τρόπος ρύθμισης καθώς δεν υπάρχουν συμπαγή μέτρα και ουσιαστικά ορίζει την πλήρη απελευθέρωση του τομέα αυτού. Στην αντίπερα όχθη, η πλήρης απαγόρευση είτε σε ολόκληρη κοινότητα ή σε συγκεκριμένες γειτονιές είναι το αυστηρότερο νομοθετικό μέτρο που μπορεί να παρθεί. Η λύση αυτή σπανίως επιλέγεται ως τρόπος ρύθμισης του φαινομένου καθώς πέραν των αντιδράσεων που μπορεί να επέφερε από τις ευνοούμενες από τις βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις κοινωνικές ομάδες, οι τοπικές αρχές επίσης δεν βρίσκουν τα συμφέροντα τους σε μια τέτοια κατεύθυνση καθώς έχουν απώλεια εσόδων από την φορολόγηση ενώ ρισκάρουν και τον κίνδυνο δημιουργίας ή περαιτέρω εξάπλωσης της μαύρης αγοράς του τομέα.¹³⁴ Έτσι συνήθως οι

¹³⁰ Στοιχεία από άρθρο στην *Καθημερινή* (2017): «ΠΟΜΙΔΑ: «Ληστρική» η φορολόγηση για Airbnb»

¹³¹ Grant Thornton AE, (2019)

¹³² EPRS M., (2015)

¹³³ Nieuwland & Melik, 2017

¹³⁴ Nieuwland & Melik, 2017, Jefferson- Jones, 2015

νομοθετικές ρυθμίσεις έγκεινται στον περιορισμό της δραστηριότητας, μέθοδος στην οποία εντοπίζονται τέσσερις κατηγορίες μέτρων: α) ποσοτικοί περιορισμοί που περιορίζουν τον αριθμό των καταλυμάτων, των επισκεπτών ή των ημερών που μπορεί να διατίθεται το ακίνητο, β) περιορισμοί σε σχέση με την περιοχή, γ) περιορισμοί στην πυκνότητα των καταλυμάτων που παρέχονται σε μια περιοχή και δ) ποιοτικοί περιορισμοί, όπως για παράδειγμα αν μπορεί να διατίθεται ολόκληρο διαμέρισμα για βραχυχρόνια μίσθωση, αν χρειάζεται να έχει ξεχωριστή είσοδο, η τήρηση μέτρων ασφαλείας (πχ ανιχνευτής καπνού) κ.α. Οι παραπάνω ρυθμίσεις μπορεί επίσης να συνδυάζονται και με την υποχρέωση του παρόχου να έχει κάποια σχετική άδεια προκειμένου να δικαιοδοτείται να παρέχει ένα κατάλυμα.¹³⁵

Έχοντας αυτά υπόψη, οι νομοθετικές ρυθμίσεις στις οποίες με χρονολογική σειρά εμπίπτει κάθε φορά η Airbnb στην Ελλάδα είναι οι εξής:

- Όταν πρωτοεμφανίζεται η Airbnb στην ελληνική αγορά τυπικά υπάρχει η ανάγκη έκδοσης ειδικού σήματος ΕΟΤ για τη βραχυπρόθεσμη εκμίσθωση και η έναρξη επαγγέλματος στην εφορία ως επαγγελματίας που ασχολείται με τον τουρισμό. Το διάστημα βραχυπρόθεσμης εκμίσθωσης ορίζεται στους τρεις μήνες. Στην πράξη, κατά συντριπτική πλειοψηφία αυτό δεν τηρείται ούτε πραγματοποιούνται έλεγχοι.
- Ν. 4276/2014: Στο πλαίσιο του Τρίτου Μνημονίου και της προσπάθειας απελευθέρωσης πολλών επαγγελμάτων οι ενοικιάσεις κατοικιών για λιγότερο από ένα μήνα σταματούν να χαρακτηρίζονται ως *τουριστικά καταλύματα* και να απαιτούν τη σφραγίδα του ΕΟΤ, ανοίγοντας το δρόμο για την απελευθέρωση των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων και σε τυπικό επίπεδο. Κάθε μίσθωση πρέπει να δηλώνεται στο Τaxis ενώ ισχύουν οι ίδιοι φορολογικοί κανόνες που ισχύουν και για τις συνήθεις ενοικιάσεις σπιτιών
- Ν. 4446/2016 (Άρθρο 111): Προβλέπονται περιοριστικά μέτρα, η εφαρμογή των οποίων θα εφαρμοζόταν από 01/02/2017. Σύμφωνα με αυτά κάθε ιδιώτης που ενοικιάζει βραχυπρόθεσμα ολόκληρη κατοικία ή δωμάτιο θα πρέπει να εγγράφεται στο *Μητρώο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακινήτων* που τηρείται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, με τον αριθμό εγγραφής να αναγράφεται σε κάθε ανάρτηση του ακινήτου σε ψηφιακές πλατφόρμες και κάθε μέσο προβολής. Οι βραχυχρόνιες

¹³⁵ Miller, 2014

μισθώσεις απαλλάσσονται από ΦΠΑ, θα φορολογούνται όμως κλιμακωτά (τόσο στην περίπτωση των φυσικών όσο και των νομικών προσώπων) ως ακίνητη περιουσία, δηλαδή με συντελεστή 15% για ποσά έως €12.000 ετησίως, 35% εάν κυμαίνονται μεταξύ 12.000 και 35.000 ευρώ και 45% εάν ξεπερνούν τα 35.000 ευρώ. Επίσης δεν επιτρέπεται η καταχώρηση σε πλατφόρμες βραχυπρόθεσμης ενοικίασης περισσότερων των δύο ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. δικαιούχου εισοδήματος. Η μίσθωση κάθε ακινήτου δε μπορεί να ξεπερνά τις 90 ημέρες/ χρόνο και για νησιά κάτω των 10.000 κατοίκων τις 60 ημέρες/χρόνο. Τα όρια αυτά μπορούν να ξεπεραστούν αν το συνολικό ετήσιο εισόδημα του κάθε ιδιώτη δε ξεπερνά τα €12.000. Τέλος προβλέπονται έλεγχοι και πρόστιμα για μη καταγεγραμμένα ακίνητα, ενώ το Υπουργείο Οικονομικών δύναται να ζητά από κάθε ψηφιακή πλατφόρμα η οποία δραστηριοποιείται στην οικονομία του διαμοιρασμού κάθε πληροφορία η οποία είναι απαραίτητη για την ταυτοποίηση του εκμισθωτή ή υπεκμισθωτή.

- Ν. 4465/2017: Αναστέλλεται η εφαρμογή των ρυθμίσεων του 2016 για μετά τη συμφωνία του Δημοσίου με τις πλατφόρμες ενοικίασης και την έκδοση της σχετικής Κοινής Υπουργικής Απόφασης.
- Ν. 4472/2017 (Άρθρα 83 & 84): παραμένουν οι διατάξεις του Ν. 4446/2016 αναφορικά με την ανάγκη εγγραφής στο *Μητρώο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακινήτων*, την απαλλαγή από ΦΠΑ, την κλιμακωτή φορολόγηση ως ακίνητη περιουσία, την καταβολή προστίμων και τους ελέγχους. Αναστέλλεται ωστόσο η εφαρμογή των περιοριστικών μέτρων του Ν. 4446/2016 σχετικά με τον καθορισμό γεωγραφικών ζωνών, τις ημέρες μίσθωσης ετησίως, το όριο των 12.000€ και το όριο των δύο ακινήτων/ΑΦΜ τα οποία στον νέο Νόμο μπαίνουν ως πρόβλεψη μέσω ΚΥΑ σε περίπτωση που κριθούν απαραίτητα για την προστασία της κατοικίας.

Με βάση τα παραπάνω, φαίνεται ότι σε κρατικό επίπεδο μετά την έκρηξη της Airbnb του 2015, γίνεται προσπάθεια για ρύθμιση του φαινομένου μέσω προαπαιτούμενων αδειοδότησης για την καταγραφή και φορολόγηση των ιδιωτών, ποσοτικών περιορισμών και πρόβλεψης προστίμων για μη αδειοδοτημένα καταλύματα με στόχο τον περιορισμό της μαύρης αγοράς (και των διαφυγόντων για το κράτος εσόδων). Στόχος τέτοιου τύπου μέτρων είναι η αύξηση του κόστους

της βραχυπρόθεσμης ενοικίασης,¹³⁶ η αποτροπή των ιδιωτών -ιδίως καινούριων- από το να παρέχουν τα ακίνητά τους με αυτόν τον τρόπο καθώς και η ρύθμιση του φαινομένου της παροχής πολλών καταλυμάτων από έναν ιδιώτη. Η συνολική κατεύθυνση των μέτρων του Νόμου του 2016 έχει κάποια θετικά στοιχεία, καθώς σαν τύπος ρύθμισης προσανατολίζονται στον περιορισμό της επαγγελματοποίησης του τομέα και την προστασία της μόνιμης κατοικίας.¹³⁷ Η υπαναχώρηση ωστόσο στον πιο πρόσφατο νόμο σχετικά με τους περιορισμούς ως προς τις ημέρες ενοικίασης, τις γεωγραφικές ζώνες και τα όρια εισοδήματος και πλήθους καταλυμάτων ανά ΑΦΜ είναι ενδεικτικά της μη ύπαρξης πολιτικής βούλησης για δραστηριότερη ρύθμιση του φαινομένου. Βάσει των εξαγγελιών της νέας κυβέρνησης διαφαίνεται ότι δεν προτίθεται να προβεί σε αυτούς τους περιορισμούς, με την έμφαση να δίνεται στην φορολογία ενώ υπάρχουν και εξαγγελίες για ανάγκη κατοχής κάποιων πιστοποιητικών ασφαλείας. Προβληματικό κρίνεται επίσης ότι στους παραπάνω νόμους η παροχή ακινήτων στην αγορά της βραχυπρόθεσμης ενοικίασης φορολογείται ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία και όχι ως επιχειρηματική δραστηριότητα, το οποίο αγνοεί επιδεικτικά την φύση της δραστηριότητας αυτής, την σε μεγάλο βαθμό επαγγελματοποίηση της και τις διαστάσεις που έχει πάρει. Συνολικά, μπορεί να ειπωθεί πως δεδομένης της ακραίας συνθήκης που επικρατεί σε σχέση με την Airbnb και τους χωροκοινωνικούς μετασχηματισμούς που επιφέρει, οι οποίοι μάλιστα προηγούνται της νομοθεσίας, η κρατική παρέμβαση και η νομοθετική ρύθμιση ως προς τις βραχυχρόνιες μισθώσεις κρίνονται ανεπαρκή για το μέγεθος των προβλημάτων που έχουν προκύψει επί του πρακτέου.

Παράλληλα, και ενώ η αντιπαράθεση στο δημόσιο διάλογο στην Ελλάδα εκτυλίσσεται με βάση αυτές τις οπτικές, οι μόνιμοι κάτοικοι, ιδίως οι ένοικοι από τα χαμηλότερα οικονομικά στρώματα, ερχόμενοι αντιμέτωποι με τις επιπτώσεις της Airbnb στη στεγαστική κρίση και την αλλαγή της φυσιογνωμίας των γειτονιών τους αναζητούν και διεκδικούν το δικαίωμά τους στην πόλη και την κατοικία. Οι εν εξελίξει τάσεις άμεσου και έμμεσου εκτοπισμού των κατοίκων λόγω της τουριστικοποίησης των γειτονιών που κατοικούσαν, της αύξησης του κόστους ζωής σε αυτές και της ύπαρξης επενδυτικών κινήτρων, τους θέτει αντιμέτωπους με ένα εχθρικό καθεστώς αβεβαιότητας και επισφάλειας. Δεν είναι άλλωστε λίγες οι ιστορίες που ακούμε καθημερινά από οικεία πρόσωπα που δέχονται πιέσεις για

¹³⁶ Jefferson J. J., (2015)

¹³⁷ Μπαλαμπανίδης, Παπατζανή & Πέττας, 2018, Nieuwland & Melik, 2017

αύξηση των μηνιαίων μισθωμάτων, απειλές για έξωση, αδυναμία εύρεσης στέγης λόγω μείωσης του διαθέσιμου αποθέματος ή των υπερβολικών ενοικίων.

Οι δυσμενείς αυτές συνθήκες οδηγούν συχνά σε αύξηση των κοινωνικών αντανακλαστικών τόσο των ίδιων των κατοίκων, όσο και ομάδων που με τους πολιτικούς τους προβληματισμούς και την ιδεολογική τους τοποθέτηση αντιλαμβάνονται το μέγεθος του κοινωνικοπολιτικού προβλήματος που απορρέει από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Όσο τα απότοκα της Airbnb μεγαθύνονται τόσο συστήνονται διεθνώς κινήματα γειτονιάς ή και μεγαλύτερης κλίμακας κατά της τουριστικής κινητικότητας στην πόλη τους ή και συγκεκριμένα κατά την Airbnb, επαναδιεκδικώντας τη θέση των κατοίκων σε αυτές. Πιο πρόσφατα βλέπουμε και στην περίπτωση της Ελλάδας τη σύσταση τέτοιων κινηματικών διαδικασιών, ενώ αυξάνονται συστηματικά τα εγχειρήματα από τα κάτω, οι δραστηριότητες και οι πρακτικές που αποσκοπούν στην επεξεργασία του ζητήματος, την ενημέρωση σχετικά με τη φύση του προβλήματος και τρόπους με τους οποίους θα μπορούσε να ληφθεί δράση για την ανακοπή της καλπάζουσας ανάπτυξης της Airbnb. Οι δράσεις αυτές έχουν ως αποδέκτες τόσο τον τοπικό πληθυσμό και τις αρχές όσο και τους τουρίστες/ριες, προσπαθώντας ουσιαστικά να τους γνωστοποιήσουν ένα μέρος της σύνθετης πραγματικότητας. Ότι δηλαδή η παρουσία τους μέσω της ενίσχυσης του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης, στην πράξη στερεί από τους μόνιμους κατοίκους ένα βασικό δικαίωμα: την πρόσβαση στην κατοικία.

προβληματισμοί

Αφορμή και αφετηρία για την παρούσα ανάλυση στάθηκαν τα όσα ακούγονται στον δημόσιο λόγο και βιώνονται στο πεδίο της καθημερινότητας σχετικά με την Airbnb, το αποτύπωμα της οποίας γίνεται όλο και πιο αισθητό στον αστικό χώρο. Σε μία συνθήκη όπου η πρακτική των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων μεγεθύνεται ανεξέλεγκτα και αρθρώνονται αφηγήσεις για τις ευκαιρίες που υπό περιπτώσεις προκύπτουν, οι αναφορές σε φαινόμενα εκτοπισμού των μόνιμων κατοίκων από τις γειτονιές τους, δυσκολίας εύρεσης στέγης και τουριστικοποίησης ολόκληρων περιοχών αυξάνονται συνεχώς. Αν και τα φαινόμενα αυτά συναντώνται με πιο μαζικά χαρακτηριστικά στο διεθνές παράδειγμα, οι μαρτυρίες και οι αποσπασματικές αφηγήσεις πληθαίνουν στην περίπτωση της Ελλάδας και του Δήμου Αθηναίων που ήταν και το παράδειγμα μελέτης του παρόντος. Επιχειρήθηκε λοιπόν σε πρώτο επίπεδο η σκιαγράφηση του δυσμενούς αυτού τοπίου που διαμορφώνεται για τους μόνιμους κατοίκους σε επίπεδο κατοικίας και πόλης με μία διάθεση διερεύνησης της βασιμότητας των υποψιών που δημιουργούνται αφενός βάσει όσων ακούγονται, αφετέρου σε σχέση με τους έντονους χωροκοινωνικούς μετασχηματισμούς που υφίστανται σε μεγάλα αστικά κέντρα χωρών του εξωτερικού.

Ωστόσο η αναζήτηση αυτή ξεπερνά τα στενά όρια της Airbnb δραστηριότητας, η οποία όπως αναλύθηκε κρίνεται πως δεν αποτελεί κρίση αυτούσια, αλλά πυροδότης προϋπαρχόντων συσχετισμών ως προς το στεγαστικό, την οικονομία, τις κοινωνικές σχέσεις. Καθώς μέσω της νεοεισαχθείσας αυτής πρακτικής δημιουργείται ένα νέο πεδίο αναπαραγωγής και παγίωσης χωροκοινωνικών και ταξικών ανισοτήτων αλλά και δημιουργίας νέων, σημασία δεν έχει αποκλειστικά η αναγνώριση των μετασχηματισμών μέσα από μία πολύ εστιασμένη παρατήρηση αλλά και των τρόπων με τον οποίο αυτοί υλοποιούνται, παγιώνονται και συνδέονται με το γενικότερο κοινωνικοοικονομικό και πολιτικό γίνεσθαι. Υπό αυτό το πρίσμα ενδιαφέρει μία προσέγγιση της Airbnb μέσα στο ιστορικό συνεχές, συνδεδεμένη με τη συγκυρία, το πολιτικοοικονομικό κατεστημένο και τις σχετικές ιδεολογίες.

Κομβική για την προσέγγιση αυτή αποτέλεσε αρχικά μία θεωρητική αναζήτηση γύρω από το οικονομικό μοντέλο πίσω από την Airbnb, την λεγόμενη οικονομία διαμοιρασμού, στην οποία εντοπίζονται μία σειρά από αντιφάσεις ως προς τον λόγο με τον οποίο προωθείται. Σε μια εποχή που εταιρείες κολοσσοί αντλούν υπέρογκα κέρδη μέσω της κράτησης μεριδίου από το ενοίκιο διαμοιρασμού το οποίο προκύπτει από καθαρά οικονομικές δραστηριότητες αντί παραγωγικών

επενδύσεων χωρίς οι ίδιες να έχουν ούτε μια μονάδα παραγωγής κέρδους στην κατοχή τους, ενώ συγχρόνως μπορούν και δηλώνουν ότι είναι μέρος ενός κινήματος ή μιας κοινότητας, οι κίνδυνοι που ελλοχεύουν σε σχέση με το πώς εμπεδώνεται αυτό κοινωνικά είναι σημαντικοί. Υπάρχει λοιπόν ανάγκη για αποσαφήνιση της πραγματικής φύσης του μοντέλου αυτού στον αντίποδα του πως προωθείται και προβάλλεται από τους υποστηρικτές του προκειμένου να γίνουν κατανοητές οι πολυδιάστατες μετατοπίσεις που φέρει και τα κερδοσκοπικά πεδία που δημιουργεί. Στην παρούσα ανάλυση συμπεραίνεται πως δεν αποτελεί ένα μοντέλο πέραν του καπιταλιστικού συστήματος προς μια αντικαταναλωτική κατεύθυνση αλλά μία ακόμα έκφανση του οικονομικού κατεστημένου, που μπορεί να ερμηνευθεί ως μία επιπλέον διαδικασία επανεφεύρεσης του καπιταλισμού και ξεπεράσματος των δομικών κρίσεων του.

Αντιστοίχως, η Airbnb ως μέρος της οικονομίας διαμοιρασμού, τη στιγμή που χρησιμοποιεί κοινωνικά θετικά φορτισμένες έννοιες με συμβολική και επικοινωνιακή αξία, όπως αυτή του *home sharing*, του *ανήκειν* σε μία *κοινότητα*, των *αυθεντικών εμπειριών*, επιχειρεί να κατασκευάσει ένα εναλλακτικό προσωπείο, την εικόνα μίας “διαφορετικής” διαδικτυακής πλατφόρμας. Παραμένει όμως ένα πεδίο δραστηριότητας που λειτουργεί στα πλαίσια του καπιταλισμού, ενώ όπως περιγράφηκε συχνά εντείνει τις ανισότητες, δημιουργεί επιπρόσθετα οικονομικά και στεγαστικά προβλήματα και αδιέξοδα, επιφέρει σημαντικές αλλοιώσεις στο χαρακτήρα των γειτονιών τουριστικοποιώντας τις, ενώ φαίνεται να συνδράμει καταλυτικά στην επιπρόσθετη εμπορευματοποίηση της κατοικίας. Η εν λόγω ασυμμετρία δύναται να εντοπιστεί τόσο αναφορικά με τα ατομικά και συλλογικά υποκείμενα που εμπλέκονται στην όλη διαδικασία και τα εκάστοτε ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους, όσο και σε σχέση με τις γειτονιές όπου εντοπίζεται Airbnb δραστηριότητα. Στο παράδειγμα του Δήμου Αθηναίων προκύπτει γεωγραφική ανισότητα στον τρόπο που αναπτύσσεται η Airbnb -επομένως και των σχετικών κερδών- ενώ αντίστοιχα ανισοκατανομές εντοπίζονται και μεταξύ διαφορετικών κοινωνικοοικονομικών ομάδων.

Η Airbnb δε μπορεί ωστόσο να αντιμετωπιστεί ως αποδιοπομπαίος τράγος για τα δεινά της ελληνικής οικονομίας και της γενικότερης κρίσης στον τομέα της κατοικίας. Μπορεί ως πλατφόρμα να είναι το μέσο με το οποίο πολυάριθμα σύνθετα προβλήματα στην πόλη έρχονται στην επιφάνεια ή διογκώνονται, αλλά σε καμία περίπτωση δε δρα αυτούσια. Τυγχάνει αποδοχής από μεγάλο μέρος του συνόλου, εφόσον η ρητορική που έχει αναπτυχθεί γύρω από την ίδια την Airbnb από τους άτυπους “οπαδούς” της συνοψίζεται γύρω από άξονες γρήγορου κέρδους με ελάχιστες επιπρόσθετες επενδύσεις και ρίσκο. Και ενώ μπορεί να ειπωθεί ότι εξυπηρετεί κάποιες ανάγκες και καλύπτει ορισμένα κενά, όπως για παράδειγμα τη δυνατότητα διάθεσης ακινήτων σε περισσότερο συμφέρουσες τιμές, ή την εύρεση

καταλυμάτων με προνομακά αντίτιμα, στην πράξη καλύπτοντας τα συμφέροντα αυτά δύναται να εκτοπίζει πραγματικούς κατοίκους -ή έστω να δυσχεραίνει σημαντικά την πρόσβαση στέγης για αυτούς- και αλλοιώνει την πόλη προς μία κατεύθυνση καταναλωτισμού.

Πρόκειται για μία σύγκρουση συμφερόντων. Από τη μία βρίσκονται οι ιδιοκτήτες ακινήτων, οι όσοι μεγάλοι επιχειρηματικοί όμιλοι επωφελούνται της τουριστικοποίησης και από την άλλη οι μόνιμοι κάτοικοι και οι μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στην κάθε γειτονιά. Πρόκειται για μία σύγκρουση θεώρησης της πραγματικότητας που από τη μία πλευρά η πρόσβαση στην κατοικία υπολογίζεται ως εμπόρευμα και μέσο κερδοφορίας και από την άλλη θεωρείται ένα θεμελιώδες δικαίωμα του ανθρώπου. Δεν πρόκειται για το “αόρατο χέρι της αγοράς” αλλά για την ενίσχυση της πλατφόρμας από ένα πλήθος ανθρώπων που πιθανά θεωρεί ότι η βραχυχρόνια μίσθωση κατοικιών είναι ένα στοιχείο που ανήκει στα χαρωπά και εναλλακτικά ρεύματα της μετανεωτερικότητας.

Το ευτυχές είναι ότι τα όσα κοινωνικά αντανακλαστικά έχουν απομείνει διαθέσιμα κινητοποιούν μία κατάσταση ενημέρωσης γύρω από το ζήτημα των επιπτώσεων των βραχυχρόνιων μισθώσεων στους πραγματικούς κατοίκους, και στους οικονομικά ασθενέστερους. Χωρίς κάποια διάθεση ευχολογιών, η ενημέρωση αλλά και κάθε επιπρόσθετη σκιαγράφηση των φαινομένων αυτών είναι ίσως το κλειδί για την κατανόηση του σύνθετου αυτού ζητήματος, έτσι ώστε να γίνει δυνατή η αντιμετώπιση των έντονα αρνητικών για την κοινωνία επιπτώσεών του.

βιβλιογραφία

- Aalbers, M., (2019), “Financial Geographies of Real Estate and the City A Literature Review”, *Financial Geography Working Paper Series* – ISSN 2515-0111
- Adler A, (2016), «Generation Rent», *Jacobin*
- Barron, K., Kung, E., Proserpio, D., (2017), “The Sharing economy and housing affordability: Evidence From airbnb”, *Proceedings Of the 2018 ACM Conference On Economics And Computation*
- Beauregard, R. A., (1986), “The chaos and complexity of gentrification”, παρατίθεται στο Smith, N., and William, P. (ed.) *Gentrification of the City*, London and New York: Routledge
- Booth A., (2015), “The Sharing Economy, the Future of Jobs, and “PostCapitalism” - part one”, *In defense of Marxism*, προσπελάστηκε 05/10/2019, διαθέσιμο στο: <http://www.marxist.com/the-sharing-economy-the-future-of-jobs-and-postcapitalism-part-one.htm>
- Botsman, R., Rogers R., (2010), *What’s Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption*, Harper Collins Publishers
- Botsman, R., (2015), “Defining The Sharing Economy: What Is Collaborative Consumption And What Isn’t?”, *Fast Company*, προσπελάστηκε 05/10/2019, διαθέσιμο στο: <https://www.fastcompany.com/3046119/defining-the-sharing-economy-what-is-collaborative-consumption-and-what-isnt>
- Cocola Gant, A. (2015), “Tourism and commercial gentrification” Conference paper for the RC21 International Conference on *The Ideal City: between Myth and Reality. Representations, Policies, Contradictions and Challenges for Tomorrow’s Urban Life*, προσπελάστηκε 05/09/2019, διαθέσιμο στο: <http://www.rc21.org/en/wpcontent/uploads/2014/12/E4-C%C3%B3cola-Gant.pdf> [18 August 2016].
- Cocola Gant, A., (2016), *Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefield*, University of Lisbon.
- Cohen M., Sundararajan A., (2015), “Self-Regulation and Innovation in the Peer-to-Peer Sharing Economy”, *The University of Chicago Law Review Dialogue*, Vol 82: 116-133
- Cullen, Z., Farronato, C., (2015), “Outsourcing Tasks Online: Matching Supply and Demand on Peer to-Peer Internet Platforms”, Working Paper
- Davidson N., Infranca J., (2016), “The Sharing Economy as an Urban Phenomenon”, *Yale Law & Policy Review*, Vol 34 [2]: 216-279
- Delgado-Medrano H. M., Lyon K. et al, (2016), “Short Changing New York City. The impact of Airbnb on New York City’s housing market”, prepared by BJH Advisors LLC for *Housing Conservation Coordinators Inc. and MFY Legal Services Inc.*

- Dredge, D., & Gyimóthy, S, (2015), “The collaborative economy and tourism: Critical perspectives, questionable claims and silenced voices”, *Tourism Recreation Research*, 40
- Edwards J., (2016), “Here ‘s exactly what Airbnb does to rent in popular cities”, *Business Insider UK*, προσπελάστηκε 05/09/2019, διαθέσιμο στο: <http://uk.businessinsider.com/statistics-data-airbnb-rent-prices-2016-10>
- Einav, L., Farronato, C., Levin, J. (2016), “Peer-to-Peer Markets”, *Reviews in Advance*,
- Finley K., (2013), *Trust in the Sharing Economy: An Exploratory Study*, Centre for Cultural Policy Studies, MA Global Media and Communication, The university of Warwick
- Gourzis, Kostas & Alexandridis, Georgios & Gialis, Stelios & Caridakis, George. (2019). “Studying the Spatialities of Short-Term Rentals' Sprawl in the Urban Fabric: The Case of Airbnb in Athens”, Greece, 10.1007/978-3-030-19909-8_17.
- Griffin, T., Hayllar, B. and Edwards, D., (2008), “Places and People: A Precinct Typology”, *City Spaces – Tourist Places: Urban Tourism Precincts*, Amsterdam et al.: Elsevier
- Gurrán, N., Phibbs, P., (2017), “When tourists move in: How should urban planners respond to Airbnb?” *Journal of the American Planning Association*, Vol: 83(1)
- Harvey, D., (2001), *Spaces of Capital: Towards a Critical Geography*, New York: Routledge
- Harvey, D., (2008), “The Right to the City”, *New Left Review*
- Jefferson J. J., (2015), “Airbnb and the tourist segment of the modern “Sharing Economy”. Are short-term rental restrictions an unconstitutional taking?”, *Hastings Constitutional Law Quarterly*, Vol 42
- Ley, D., (1996), *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*, Oxford Geographical and Environmental Studies, Oxford
- Lee D., (2016), “How AirBnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles’s Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations”, *Harvard Law & Policy Review*, Vol 10
- Marcuse, P., (1985), “Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy responses in New York City”, *Urban Law Annual*, Journal of Urban and Contemporary Law, vol.28
- Miller, S.R., (2014). Transferable sharing rights: A theoretical model for regulating Airbnb and the short-term rental market, προσπελάστηκε 05/09/2019, διαθέσιμο στο: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2514178
- Nieuwland, S., Melik, R., (2017), “Regulating Airbnb: How cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals”, *Current Issues in Tourism*
- O’ Regan, M., Choe J., (2017), “Airbnb and Cultural Capitalism: Enclosure and Control within the Sharing Economy”, *Anatolia International Journal*
- Rifkin, J. (2000), *The age of access: The new culture of hypercapitalism, where all of life is a paid-for experience*, New York, NY: J.P. Tarcher/Putnam.
- Rossi, U., (2017), *Cities in Global Capitalism*, Urban Futures

- Sheppard, S. & Udell, A. (2016). “Do Airbnb properties affect house prices”, Working paper, Williams College Department of Economics.
- Smith, N., (1996), *The New Urban Frontier. Gentrification and the Revanchist City*, London & New York: Routledge
- Stors N., Kagermeier, A., (2015), “The sharing economy and its role in metropolitan tourism”, Barbas, Maria & Sandra Guinand (eds.): *Tourism & Gentrification in contemporary metropolises*, 2017, Routledge
- Surhone, Lambert M., Timpledon, Miriam T. & Marseken, Susan F., 2010, *Prosumer*, Saar-brücken, VDM Verlag
- Stulberg A., (2015), “How much does Airbnb impact rents in NYC?”, *The Real Deal*, TRD analysis
- Wachsmuth, D., Weisler A., (2017), “Airbnb and the Rent Gap: Gentrification Through the Sharing Economy”, *Environment and Planning A*
- Wang, J., (2010), “Durable Goods and the Collapse of Global Trade”, *Economic Letter*, Vol. 5
- Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. W., (2015), “A first look at online reputation on Airbnb: Where every stay is above average. (Working paper)”, διαθέσιμο στο: <http://collaborativeeconomy.com/wp/wp-content/uploads/2015/04/Byers-D.-Proserpio-D.-Zervas-G.2015.A-First-Look-at-Online-Reputation-on-Airbnb-Where-Every-Stay-is-Above-Average.Boston-University.pdf>
- Zizek, S., (2009), *First as tragedy, then as farce*, London: Verso
- Αθανασίου, Ε., Κώτση, Α., (2018), “Εξελιξείς στη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στην Ελλάδα”, *ΚΕΠΕ, Οικονομικές Εξελίξεις*, τχ 37
- Αντωνοπούλου, Σ., (2008), *Σύγχρονος καπιταλισμός και παγκοσμιοποίηση*, Εξάντας, Αθήνα
- Βαταβάλη, Φ., Χαζηκωνσταντίνου, Ε., (2016), “Χαρτογραφώντας την ενεργειακή φτώχεια στην Αθήνα της κρίσης”, *Athens Social Atlas*, προσπελάστηκε 05/09/2019, διαθέσιμο στο: <http://www.athenssocialatlas.gr/%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF/%CE%B5%CE%BD%CE%B5%CF%81%CE%B3%CE%B5%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CE%AE-%CF%86%CF%84%CF%8E%CF%87%CE%B5%CE%B9%CE%B1/>
- Εμμανουήλ, Δ., (2008), *Πολοδομικός χώρος, κατοικία και τιμές στην Αθήνα*, ΕΚΚΕ
- Εμμανουήλ, Δ., (2013), «Η «κρίση» στο κέντρο της Αθήνας και η αγορά κατοικίας: επανεξετάζοντας τις υποθέσεις της «υποβάθμισης» και της «εγκατάλειψης»», Μαλούτας, κ.α. (2013), *Το κέντρο της Αθήνας ως πολιτικό διακύβευμα*, Μελέτες-Ερευνες ΕΚΚΕ, Αθήνα: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, Χαρακόπειο Πανεπιστήμιο
- Καραγιάννη, Μ., Καγάλη, Μ., (2015), “Η ανάδυση μιας χωροκοινωνικής τάξης στην Ελλάδα της κρίσης: η νομιμοποίηση της κρίσης κατοικίας και η αορατότητα των νέων περιθωριοποιημένων ομάδων”, *Urban Conflicts*, προσπελάστηκε 05/09/2019, διαθέσιμο στο: <https://urbanconflicts.files.wordpress.com/2015/06/urban-conflicts3.pdf>

- Lynam, J. (2016, February15). “Airbnb ‘delisting hosts for no reason’”, *BBC*, προσπελάστηκε 05/09/2019, διαθέσιμο στο: <http://www.bbc.co.uk/news/business-35574971>
- Μαλούτας, Θ., (2013), “Η υποβάθμιση του κέντρου της Αθήνας και οι επιλογές περιοχής κατοικίας από τα υψηλά και μεσαία στρώματα”, Μαλούτας, κ.α. (2013), Το κέντρο της Αθήνας ως πολιτικό διακύβευμα, Μελέτες-Έρευνες ΕΚΚΕ, Αθήνα: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
- Μαλούτας, Θ., Σπυρέλλης, Σ., (2015), “Η πολυκατοικία της αντιπαροχής και ο κάθετος κοινωνικός διαχωρισμός”, *Athens Social Atlas*, προσπελάστηκε 05/09/2019, διαθέσιμο στο: <http://www.athenssocialatlas.gr/%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF%CE%BA%CE%AC%CE%B8%CE%B5%CF%84%CE%BF%CF%82-%CE%B4%CE%B9%CE%B1%CF%87%CF%89%CF%81%CE%B9%CF%83%CE%BC%CF%8C%CF%82/>
- Μαλούτας Θ., Σπυρέλλης Σ., (2016), “Κενές κατοικίες”, *Athens Social Atlas*, προσπελάστηκε 05/09/2019, διαθέσιμο στο: <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., Μπαλλά, Ε., (2004), “Μεταλλαγές στο σύστημα γης και οικοδομής και διακυβεύματα του σχεδιασμού στην Ελλάδα σήμερα”, *Η ελληνική πόλη προς τον 21ο αιώνα*, Αθήνα, ΕΜΠ
- Μπαλαμπανίδης, Δ., Παπατζανή, Ε., Πέττας, Δ. (2017), “Η Airbnb βραχυπρόθεσμη μίσθωση ακινήτων στην πόλη της Αθήνας και οι πολλαπλές επιπτώσεις της. Προκαταρκτική παρουσίαση μιας έρευνας σε εξέλιξη” ΑΤΤΙΚΗ ΣΕ ΚΡΙΣΗ, Συνέδριο Τμήματος Αττικής Συλλόγου Αρχιτεκτόνων (ΣΑΔΑΣ ΠΕΑ) *Μητροπολιτική Περιοχή της Αττικής: Όψεις της Κρίσης στην Πόλη και την Κατοικία και οι Αρχιτέκτονες. Μεταλλαγές στις Διαδικασίες Χωρικής Παραγωγής και Σχεδιασμού*, Αθήνα
- Μπαλαμπανίδης, Δ., Παπατζανή, Ε., Πέττας, Δ. (2018), «Μύθοι και Πραγματικότητες για την Airbnb βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων (ή, για να μη χτιστούν και οι ακάλυπτοι...))», *Σύγχρονα Θέματα*, Τεύχος 142
- Οικονόμου, Δ., (1987), “Η στεγαστική πολιτική στη μεταπολεμική Ελλάδα: βασικές ερμηνευτικές υποθέσεις, πιστοδότηση της στέγης και πολιτική ενοικίων”, *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*
- Σαρηγιάννης, Γ., (1978), “Η εξέλιξη της εμπορευματοποίησης της κατοικίας και η επίδραση της στην μορφή της κατοικίας και της πόλεως”, *Αρχιτεκτονικά Θέματα*
- Συνδικαλιστική παράταξη δημοκρατικών αρχιτεκτόνων, (1976), “Το στεγαστικό πρόβλημα. Μελέτη πλαισίου, υφιστάμενη κατάσταση και θέσεις”, Αθήνα, Φλεβάρης, 1976
- Τσουκαλάς, Κ., (1986), “Εργασία και εργαζόμενοι στην πρωτεύουσα”, *ΕΚΕ*, τχ. 60.

Εκθέσεις

- EPRS, (2015), *The sharing economy and tourism. Tourism accommodation*, European Parliamentary Research Service, Member's Research Service
- Εθνική Τράπεζα, (2018), *Μικρομεσαίες Επιχειρήσεις: Έρευνα Συγκυρίας. Ειδικό θέμα: Αγορά ακινήτων*
- Grant Thornton ΑΕ, (2015), *Λειτουργία και επίδραση της Οικονομίας Διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα*
- Grant Thornton ΑΕ, (2015), *Οικονομία διαμοιρασμού: κοινωνικές επιπτώσεις και ρυθμιστικές παρεμβάσεις*
- RE/MAX, (2018), α, *Πανελλαδική έρευνα της RE/MAX Ελλάς για τις τιμές ακινήτων έτους 2018*
- RE/MAX, (2018), β, *Πανελλαδική Έρευνα Ενοικιάσεων Κατοικιών. RE/MAX Ελλάς*
- Η συνεισφορά της AirBnb στην Αθήνα, (2014) (στοιχεία από την έρευνα του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών από τον Γκενάκο Χ.)
<http://blog.atairbnb.com/%CE%BF%CE%B9-%CF%83%CF%85%CE%BD%CE%B5%CE%B9%CF%83%CF%86%CE%BF%CF%81%CE%AC-%CF%84%CE%B7%CF%82-airbnb-%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CE%B1%CE%B8%CE%AE%CE%BD%CE%B1/>
- OECD, (2016), *Tourism Trends and Policies*, https://www.oecd-ilibrary.org/industry-and-services/oecd-tourism-trends-and-policies-2016_tour-2016-en

Ερευνητικές εργασίες

- Γιαννοπούλου, Α., Συμεών, Ε., Τσώλη, Κ., (2018), *Airbnb και βραχυπρόθεσμες πόλεις, Η περίπτωση του Κουκακίου*, Διπλωματική προπτυχιακή εργασία, επιβλέπουσα Κουτρολίκου Π., Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
- Βαλλιανάτου, Δ., Παπαευαγγέλου, Δ., Πιπέρογλου, Μ., (2019), *Νέες πρακτικές διείσδυσης επενδυτικού κεφαλαίου στο αστικό περιβάλλον και επιπτώσεις στην κοινωνική και χωρική γεωγραφία της Αθήνας*, Μεταπτυχιακή εργασία, επιβλέπουσα Παναγιωτάτου Ε., ΔΠΜΣ “Αρχιτεκτονική- Σχεδιασμός του χώρου”, Κατεύθυνση Β’ Πολεοδομία & Χωροταξία, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
- Ζάχου Κ., (2016), *Η υποχώρηση της ιδιωτικότητας _Η κατοικία ως μέσο πρόσβασης σε εισόδημα*, Μεταπτυχιακή εργασία, επιβλέπουσα Παναγιωτάτου Ε., ΔΠΜΣ “Αρχιτεκτονική- Σχεδιασμός του χώρου”, Κατεύθυνση Β’ Πολεοδομία & Χωροταξία, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
- Καλαμά, Β. (2013), *Κρίση κατοικίας στην Ελλάδα: παρελθόν και παρόν, οικιστικό απόθεμα και διαδικασίες πρόσβασης*, Διπλωματική εργασία, επιβλέπουσα Μαυρίδου Μ., ΔΠΜΣ “Αρχιτεκτονική- Σχεδιασμός του χώρου”, Κατεύθυνση Β’

Πολοδομία & Χωροταξία, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

- Λάμπρου, Κ., (2019), *Η επίδραση της Airbnb στην αγορά κατοικίας και στον ξενοδοχειακό κλάδο. Ενδείξεις από τη Θεσσαλονίκη*, Διπλωματική εργασία, επιβλέπων Παναγιωτίδης Θ., Επιστημών ΔΠΜΣ στην Οικονομική Επιστήμη, Τμήμα Οικονομικών, Πανεπιστήμιο Μακεδονίας
- Πρέπη, Α., (2014), *Το φαινόμενο gentrification: ερμηνεία και ανάλυση*, Μεταπτυχιακή εργασία, Διδακτική ομάδα Αραβαντινός, Α., Μάρκου, Μ., ΔΠΜΣ “Αρχιτεκτονική- Σχεδιασμός του χώρου”, Κατεύθυνση Β’ Πολοδομία & Χωροταξία, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
- Τερζιδάκη Μ., (2017), *Στεγαστική κινητικότητα στο λεκανοπέδιο της Αττικής την περίοδο της οικονομικής κρίσης*, Διπλωματική εργασία, επιβλέπουσα Βαΐου Ντ., ΔΠΜΣ “Αρχιτεκτονική- Σχεδιασμός του χώρου”, Κατεύθυνση Β’ Πολοδομία & Χωροταξία, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
- Τριχιάς, Κ., (2017), *Κρίση και Κατοικία*, Διπλωματική εργασία, επιβλέπων Σαρηγιάννης Γ., ΔΠΜΣ “Αρχιτεκτονική- Σχεδιασμός του χώρου”, Κατεύθυνση Β’ Πολοδομία & Χωροταξία, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Άρθρα στον Τύπο

- Άγνωστος, (2017), “ΠΟΜΙΔΑ: «Ληστρική» η φορολόγηση για Airbnb”, *Η Καθημερινή*, προσπελάστηκε 05/09/2019, διαθέσιμο στο: <http://www.kathimerini.gr/920119/article/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/pomida-lhstrikh-h-forologhsh-gia-airbnb>
- Χατζημιχάλης, Κ., (2019), “ Ποιος τελικά ευθύνεται για τον εκτοπισμό των κατοίκων;”, *Εφημερίδα των Συντακτών*, προσπελάστηκε 05/09/2019, διαθέσιμο στο: https://www.efsyn.gr/nisides/210774_poiος-telika-eythynetai-gia-ton-ektopismo-ton-katoikon

Σχετικές ιστοσελίδες

- AirBnb, προσπελάστηκε 05/09/2019, διαθέσιμο στο: <https://www.airbnb.gr/>
- Airdna, προσπελάστηκε 05/09/2019, διαθέσιμο στο: <https://www.airdna.co/marketdata/app/gr/default/athens/overview>
- Golden Visa Greece, προσπελάστηκε 05/09/2019, διαθέσιμο στο: <https://goldenvisa-greece.com/>
- Inside AirBnb, προσπελάστηκε 05/09/2019, διαθέσιμο στο: <http://insideairbnb.com/athens/>
- Ελληνική Στατιστική αρχή, προσπελάστηκε 05/09/2019, διαθέσιμο στο: <http://www.statistics.gr/>