



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
Δ.Π.Μ.Σ. "ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ"

*"Μελέτη των Κοινωνικών Επιδράσεων της Βραχυχρόνιας Μίσθωσης μέσω
Airbnb: Η περίπτωση της Σαντορίνης"*

Διπλωματική Εργασία: Σοφία Αρπακουλάκη

Επιβλέπουσα: Κλαμπατσέα Ειρήνη

Αθήνα 2024



NATIONAL TECHNICAL UNIVERSITY OF ATHENS
SCHOOL OF ARCHITECTURE
I.P.P. "URBAN AND REGIONAL PLANNING"

"Study of the Social Effects of Short-Term Rentals through Airbnb: The Case of
Santorini"

Diploma Thesis

Sofia Arpakoulaki

Supervisor

Klabatsea Irene

Athens 2024

Ευχαριστίες

Με την περάτωση της διπλωματικής μου εργασίας, θα ήθελα να εκφράσω τις θερμές μου ευχαριστίες και την ευγνωμοσύνη μου σε όλους όσους συνέβαλλαν στην επιτυχή ολοκλήρωσή της.

Αρχικά, θα ήθελα να ευχαριστήσω την επιβλέπουσα της διπλωματικής μου εργασίας, Κοσμήτορα της Σχολής και Αναπληρώτρια Καθηγήτρια κα. Ειρήνη Κλαμπατσέα, για τη συνεργασία μας κατά την εκπόνηση της εργασίας και την πολύτιμη συμβολή της στην εμβάθυνση των γνώσεών μου κατά τη διάρκεια του μεταπτυχιακών μου σπουδών.

Θα ήθελα επίσης να ευχαριστήσω από καρδιάς την οικογένειά μου, η οποία υπήρξε πηγή δύναμης και υποστήριξης κατά τη συγγραφή της εν λόγω εργασίας και καθ' όλη τη διάρκεια των σπουδών μου.

Σοφία Αρλακουλάκη

Περίληψη

Η παρούσα διπλωματική εργασία εξετάζει τη βραχυχρόνια μίσθωση μέσω της πλατφόρμας Airbnb, εστιάζοντας στην περίπτωση της Σαντορίνης και στην κοινωνία της. Η περίπτωση της Airbnb αποτελεί ένα πολυσύνθετο ζήτημα που σχετίζεται με τις επιπτώσεις της αναδυόμενης αυτής μορφής τουρισμού στις τοπικές κοινότητες ανά την υφήλιο. Μελετάται η εξέλιξη της χρήσης της συγκεκριμένης πλατφόρμας, οι επιδράσεις (θετικές και αρνητικές) στην τοπική κοινωνία και οι λόγοι πίσω από τους οποίους η πλατφόρμα έχει τόσο μεγάλη άνθιση στην προαναφερθείσα περιοχή. Αναλύεται η υπάρχουσα κατάσταση και πραγματοποιείται μελέτη για την εξαγωγή συμπερασμάτων που σχετίζονται με το είδος των καταλυμάτων, το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τη διαχείρισή τους, αλλά και τη χωρική κατανομή τους. Μέσα από την ανάλυση της Σαντορίνης και τη διενέργεια ερωτηματολογίου και συνεντεύξεων, η εργασία επιχειρεί να προσφέρει μια συνολική εικόνα της επίδρασης της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε τοπικό επίπεδο, μελετώντας παράλληλα και τις αντιδράσεις των τοπικών κοινωνιών άλλων περιοχών ανά τον κόσμο.

Λέξεις Κλειδιά: Σαντορίνη, Airbnb, Βραχυχρόνια Μίσθωση, Τουρισμός, Κοινωνία

Abstract

This thesis examines short-term rentals through the Airbnb platform, focusing on the case of Santorini and its society. The case of Airbnb is a complex issue related to the effects of this emerging form of tourism on local communities around the globe. The evolution of the use of the specific platform, its effects (positive and negative) on the local society and the reasons behind the significant growth of the platform in the aforementioned area are examined. The existing situation is analyzed and a study is carried out to draw conclusions related to the type of accommodation, their ownership and management, as well as their spatial distribution. Through the analysis of Santorini and the conduct of questionnaires and interviews, the thesis attempts to provide an overall picture of the impact of short-term renting locally, while also studying the reactions of local societies in other regions around the world.

Keywords: Santorini, Airbnb, Short-Term Rental, Tourism, Society

Περιεχόμενα

Περίληψη	4
Abstract	5
Περιεχόμενα	6
Κατάλογος Πινάκων	8
Κατάλογος Εικόνων	8
Κατάλογος Διαγραμμάτων.....	9
Κατάλογος Χαρτών	10
Κεφάλαιο 1: Εισαγωγικά Στοιχεία.....	11
Αντικείμενο Εργασίας και Μεθοδολογικό Πλαίσιο	11
Χρήσιμες έννοιες.....	13
Βραχυχρόνια Μίσθωση.....	13
Airbnb.....	14
Τουριστικοποίηση.....	14
Συμμετοχικός Σχεδιασμός.....	15
Τουρισμός, Υπερτουρισμός και Μαζικός Τουρισμός.....	16
Περιοχή Μελέτης.....	18
Κεφάλαιο 2: Μελέτη Υφιστάμενης Κατάστασης	19
Δημογραφικά Χαρακτηριστικά Περιοχής Μελέτης.....	19
Κοινωνικά Χαρακτηριστικά Περιοχής Μελέτης	20
Τουρισμός - Τριτογενής Τομέας Περιοχής Μελέτης	25
Κεφάλαιο 3: Ανάλυση Στοιχείων Airbnb	27
Είδος Καταχωρημένων Καταλυμάτων	29
Διάστημα Παραμονής.....	30
Ιδιοκτησιακό Καθεστώς - Διαχείριση.....	32
Κεφάλαιο 4: Διερεύνηση Χωρικής Κατανομής Καταλυμάτων Airbnb και Συσχέτιση με Ξενοδοχεία.....	34
Κεφάλαιο 5: Ακολουθώντας το Παράδειγμα Άλλων Χωρών	38
Παραδείγματα Άλλων Πόλεων	38
Αφίσες - Ταμπέλες - Graffiti.....	45
Διαδηλώσεις.....	48
Κεφάλαιο 6: Επίδραση Υπερτουρισμού και Βραχυχρόνιας Μίσθωσης στους Κατοίκους	50
Πίεση στις Τοπικές Υποδομές και Φέρουσα Ικανότητα Περιοχής Μελέτης.....	50
Μείωση Πληθυσμού Τουριστικών Περιοχών.....	54

Επίδραση στην Εκπαίδευση.....	59
Αύξηση Κόστους Ζωής και Πρόσβαση στη Στέγαση	59
Ερωτηματολόγιο και Συνεντεύξεις με Μόνιμους Κατοίκους.....	60
Κεφάλαιο 7: Πολεοδομικός Σχεδιασμός και Βραχυχρόνιες Μισθώσεις.....	73
Κεφάλαιο 8: Θετικές Επιδράσεις Βραχυχρόνιων Μισθώσεων	75
Κεφάλαιο 9: Γενικές Κατευθύνσεις Αντιμετώπισης Airbnb	77
Επίλογος – Συμπεράσματα.....	81
Παράρτημα.....	83
Βιβλιογραφία.....	87

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1: Πληθυσμιακή εξέλιξη μόνιμου πληθυσμού περιοχής μελέτης και ευρύτερης περιοχής για τις δεκαετίες 1991-2021, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ.....	19
Πίνακας 2: Ποσοστιαία μεταβολή μόνιμου πληθυσμού περιοχής μελέτης και ευρύτερης περιοχής για τις δεκαετίες 1991-2021, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ.....	20
Πίνακας 3: Ανάλυση πληθυσμού κατά ηλικία για το έτος 2021, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ	21
Πίνακας 4: Μόνιμος πληθυσμός κατά επίπεδο εκπαίδευσης για το 2021, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ.....	22
Πίνακας 5: Νοικοκυριά και μέλη αυτών κατά μέγεθος νοικοκυριού για το 2021, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ.....	24
Πίνακας 6: Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός πληθυσμός, απασχολούμενοι κατά τομέα οικονομικής δραστηριότητας και άνεργοι του Δήμου Θήρας για το έτος 2021, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ.....	25
Πίνακας 7: Ξενοδοχειακό δυναμικό Π.Ε. Θήρας για το έτος 2020, Πηγή Ινστιτούτο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΙΝΣΕΤΕ).....	26
Πίνακας 8: Δυναμικό ενοικιαζόμενων δωματίων Π.Ε. Θήρας για το έτος 2019, Πηγή Ινστιτούτο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΙΝΣΕΤΕ).....	26
Πίνακας 9: Μέθοδος περιορισμού και λόγος επιλογής κάθε περιοχής	42
Πίνακας 10: Παρουσίαση τιμών δείκτη TPR - Α' σενάριο, Πηγή ΕΛΛΕΤ, 2021	52
Πίνακας 11: Παρουσίαση τιμών δείκτη TPR - Β' σενάριο, Πηγή ΕΛΛΕΤ, 2021	53
Πίνακας 12: Οικισμοί Δήμου Θήρας με μείωση πληθυσμού, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ	55
Πίνακας 13: Οικισμοί Δήμου Θήρας με αύξηση πληθυσμού, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ	56
Πίνακας 14: Οικισμοί Δήμου Θήρας χωρίς κατοίκους για το 2021, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ	57

Κατάλογος Εικόνων

Εικόνα 1: Καταχωρημένα καταλύματα στον Δήμο Θήρας, Πηγή: Inside Airbnb	29
Εικόνα 2: Αφίσες κατά των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Αθήνα, Πηγή: aestheticsofcrisis.....	45
Εικόνα 3: Ταμπέλα σε κτήριο της Οτάβα, Πηγή: CBC News, αριστερά, Ταμπέλα στο Λας Βέγκας, Πηγή: Munks, δεξιά	45

Εικόνα 4: Αφίσα κατά των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Αθήνα, Πηγή: aestheticsofcrisis.....	46
Εικόνα 5: Graffiti κατά των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Αθήνα, Πηγή: aestheticsofcrisis.....	46
Εικόνα 6: Graffiti κατά των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Αθήνα, Πηγή: aestheticsofcrisis.....	47
Εικόνα 7: Ταμπέλα στη Σαντορίνη, Πηγή: Cycladesopen,.....	47
Εικόνα 8: Ταμπέλα στη Σαντορίνη, Πηγή: Wherestherooftop.com.....	47
Εικόνα 9: Διαδηλωτές στη Βαρκελώνη, 10 Ιουνίου 2017 (Sansom, 2017).....	48
Εικόνα 10: Διαδηλωτές στο Μεξικό, 17 Νοεμβρίου 2022, (Freije, 2022).....	49
Εικόνα 11: Νέα Υόρκη, 20 Ιανουαρίου 2015 (Whitehouse, 2016).....	49
Εικόνα 12: Υπερτουρισμός στη Σαντορίνη, Αθηνάκης 2024.....	50
Εικόνα 13: Δημοσίευση της Τοπικής Κοινότητας Θήρας για τον περιορισμό των μετακινήσεων των κατοίκων, Πηγή: Dnews, 2024.....	51
Εικόνα 14: Υπερτουρισμός στη Σαντορίνη, Πηγή https://economico.gr	54
Εικόνα 15: Υπερτουρισμός στη Σαντορίνη, Πηγή: Cycladesopen, 2024.....	58
Εικόνα 16: Μέση τιμή εσόδων στη Σαντορίνη, Πηγή https://www.airdna.co/	79

Κατάλογος Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 1: Μεθοδολογικά βήματα, ίδια επεξεργασία.....	12
Διάγραμμα 2: Στόχοι συμμετοχής, Στρατηγέα, 2015, κατά Hanchey (1998), ίδια επεξεργασία.....	16
Διάγραμμα 3: Ανάλυση πληθυσμού κατά ηλικία για το έτος 2021, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ.....	21
Διάγραμμα 4: Επίπεδο εκπαίδευσης πληθυσμού περιοχής μελέτης για το έτος 2021, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ.....	23
Διάγραμμα 5: Αριθμός καταχωρημένων καταλυμάτων Νοτίου Αιγαίου (σύμφωνα με τους καταλόγους που συντάχθηκαν για το Νότιο Αιγαίο και τον Δήμο Θήρας στις 13 Μαρτίου 2021 και 16 Σεπτεμβρίου 2022, 20 Δεκεμβρίου 2023 και 26 Ιουνίου 2024), ίδια επεξεργασία δεδομένων Inside Airbnb.....	28
Διάγραμμα 6: Αριθμός καταχωρημένων καταλυμάτων Δήμου Θήρας, (σύμφωνα με τους καταλόγους που συντάχθηκαν για το Νότιο Αιγαίο και τον Δήμο Θήρας στις 13 Μαρτίου 2021 και 16 Σεπτεμβρίου 2022, 20 Δεκεμβρίου 2023 και 26 Ιουνίου 2024), ίδια επεξεργασία δεδομένων Inside Airbnb.....	28
Διάγραμμα 7: Ποσοστό καταχωρήσεων ανά είδος στον Δήμο Θήρας για το 2024, ίδια επεξεργασία στοιχείων Inside Airbnb.....	30

Διάγραμμα 8: Διάστημα παραμονής στα καταλύματα για το 2024, ίδια επεξεργασία στοιχείων Inside Airbnb	31
Διάγραμμα 9: Ελάχιστες απαιτούμενες διανυκτερεύσεις για το έτος 2024, ίδια επεξεργασία στοιχείων Inside Airbnb.....	31
Διάγραμμα 10: Αριθμός καταχωρήσεων ανά ιδιοκτήτη για το 2024, ίδια επεξεργασία στοιχείων Inside Airbnb	32
Διάγραμμα 11: Κίνηση πληθυσμού οικισμών, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ	59
Διάγραμμα 12: Κατανομή φύλου συμμετεχόντων.....	61
Διάγραμμα 13: Ηλικιακή κατανομή.....	61
Διάγραμμα 14: Διάρκεια παραμονής στην περιοχή.....	62
Διάγραμμα 15: Επάγγελμα Συμμετεχόντων	62
Διάγραμμα 16: Διάθεση καταλυμάτων προς μίσθωση	63
Διάγραμμα 17: Επίδραση του τουρισμού στον χαρακτήρα των γειτονιών της Σαντορίνης	63
Διάγραμμα 18: Επίδραση Airbnb στην αλλαγή του χαρακτήρα των γειτονιών.....	64
Διάγραμμα 19: Επίδραση του τουρισμού στην αύξηση του κόστους διαβίωσης	64
Διάγραμμα 20: Επίδραση Airbnb στην αύξηση του κόστους διαβίωσης.....	65
Διάγραμμα 21: Καταλληλότητα υποδομών και επίδραση Airbnb σε αυτές.....	66
Διάγραμμα 22: Επάρκεια συμμετοχής κατοίκων στις αποφάσεις για την τουριστική ανάπτυξη της περιοχής.....	66
Διάγραμμα 23: Προτιμήσεις για εφαρμογή περισσότερων κανονισμών για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις.....	67
Διάγραμμα 24: Γενικές κατευθύνσεις αντιμετώπισης Airbnb για την περίπτωση της Σαντορίνης, ίδια επεξεργασία.....	77

Κατάλογος Χαρτών

Χάρτης 1: Θέση Δήμου Θήρας στον Ελλαδικό Χώρο, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ.....	18
Χάρτης 2: Απεικόνιση συγκέντρωσης καταλυμάτων Airbnb, Ιδία επεξεργασία δεδομένων της ιστοσελίδας https://www.opendatasoft.com	35
Χάρτης 3: Απεικόνιση συγκέντρωσης ξενοδοχείων, Ιδία επεξεργασία δεδομένων Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος.....	36

Κεφάλαιο 1: Εισαγωγικά Στοιχεία

Αντικείμενο Εργασίας και Μεθοδολογικό Πλαίσιο

Η Σαντορίνη αποτελεί έναν από τους πλέον δημοφιλείς και φημισμένους τουριστικούς προορισμούς παγκοσμίως, προσελκύνοντας χιλιάδες επισκέπτες κάθε χρόνο λόγω της μοναδικής της ομορφιάς, της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής και του φυσικού της τοπίου. Η περιοχή ενδιαφέροντος διαθέτει έναν ιδιαίτερα ανεπτυγμένο τριτογενή τομέα, ο οποίος εμπεριέχει υπηρεσίες που συνδέονται άμεσα με τον τουρισμό, όπως η φιλοξενία, η εστίαση και οι μεταφορές, απασχολώντας το 75,47% του ενεργού εργατικού δυναμικού (σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ) για το έτος 2021). Οι πολυάριθμες τουριστικές υποδομές στη Σαντορίνη περιλαμβάνουν έναν μεγάλο αριθμό ξενοδοχείων και ενοικιαζόμενων δωματίων, τα οποία καλύπτουν τη συνεχώς αυξανόμενη ζήτηση.

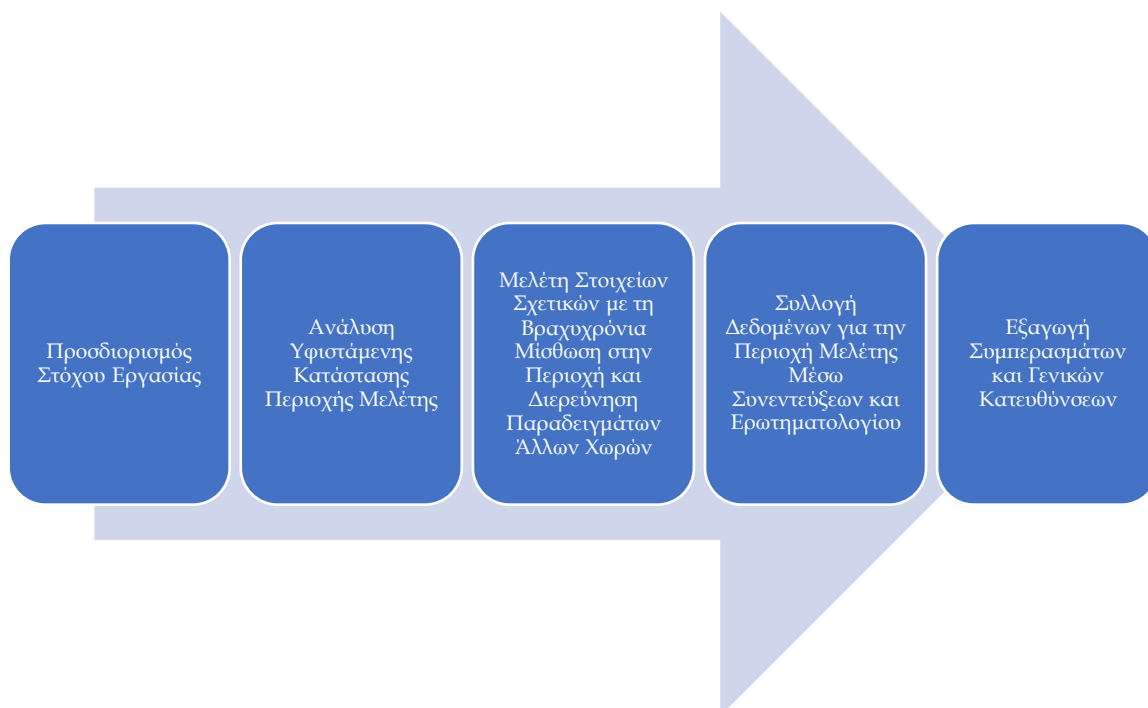
Εκτός από τα παραδοσιακά καταλύματα, η Σαντορίνη έχει σημειώσει σημαντική αύξηση στη διάθεση καταλυμάτων που προσφέρονται μέσα από ψηφιακές πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης, όπως η Airbnb, προσθέτοντας ένα επιπλέον στρώμα στη σύνθετη τουριστική υποδομή του νησιού. Η πλατφόρμα Airbnb έχει εξελιχθεί σε κύρια επιλογή για πολλούς τουρίστες, προσφέροντας επιλογές διαμονής σε διάφορες τοποθεσίες του νησιού, με επιπτώσεις που επηρεάζουν την οικονομία και τον κοινωνικό ιστό της περιοχής.

Υπόθεση εργασίας: Η ραγδαία αύξηση των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb) επηρεάζει την τοπική κοινωνία της Σαντορίνης.

Η εργασία αποσκοπεί στη μελέτη της κατάστασης που έχει διαμορφωθεί στην περιοχή λόγω των πολυάριθμων καταλυμάτων Airbnb, δίνοντας ιδιαίτερη βαρύτητα στην επίδρασή τους στην τοπική κοινωνία. Σε πρώτο στάδιο αναλύεται η υφιστάμενη κατάσταση της περιοχής μελέτης, με έμφαση στον τριτογενή τομέα της οικονομίας. Σε επόμενο στάδιο εξετάζονται οι παρούσες συνθήκες που σχετίζονται με ζητήματα που αφορούν στα καταλύματα Airbnb και συγκεκριμένα στο είδος καταχωρημένων καταλυμάτων, στο διάστημα παραμονής των επισκεπτών και στο ιδιοκτησιακό τους καθεστώς. Επόμενο βήμα συνιστά η διερεύνηση της σχέσης της χωροθέτησης των ξενοδοχείων και των καταλυμάτων Airbnb. Ακολούθως, μελετώνται περιπτώσεις

αντιμετώπισης του φαινομένου σε άλλες χώρες, εξετάζεται η επίδραση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στους κατοίκους της Σαντορίνης (μέσω ερωτηματολογίου και συνεντεύξεων) και η πολεοδομική πλευρά του φαινομένου. Το τελευταίο στάδιο της μελέτης περιλαμβάνει την εξαγωγή συμπερασμάτων και διαπιστώσεων που προκύπτουν από τη μελέτη και προτείνονται γενικές κατευθύνσεις για την περιοχή ενδιαφέροντος.

Η μεθοδολογική προσέγγιση του θέματος περιλαμβάνει τα βήματα που αποτυπώνονται στο ακόλουθο διάγραμμα.



Διάγραμμα 1: Μεθοδολογικά βήματα, ίδια επεξεργασία

Οι πηγές που αξιοποιήθηκαν για την εκπόνηση της εργασίας περιλαμβάνουν βιβλία, επιστημονικά άρθρα, δημοσιογραφική αρθρογραφία, επίσημες μελέτες και διαδικτυακούς τόπους με την αντίστοιχη θεματολογία. Στα πλαίσια της διπλωματικής εργασίας πραγματοποιήθηκαν συνεντεύξεις με μόνιμους κατοίκους και συλλογή δεδομένων μέσω ερωτηματολογίου για την καλύτερη κατανόηση των αντιλήψεων, των εμπειριών και των προβληματισμών των κατοίκων της περιοχής μελέτης. Η ψηφιακή επεξεργασία και η σύνθεση των χαρτών πραγματοποιήθηκαν με την αρωγή του λογισμικού QGIS.

Χρήσιμες έννοιες

Πριν από την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης για τον Δήμο Θήρας, θεωρείται χρήσιμη η προσέγγιση ορισμένων σημαντικών εννοιών και φαινομένων, καθώς και η σύνδεσή τους με την υπό μελέτη περιοχή.

Βραχυχρόνια Μίσθωση

Η πρώτη έννοια που θα πρέπει να αναλυθεί είναι η βραχυχρόνια μίσθωση. Σύμφωνα με την Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων, ο ορισμός των βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι ο ακόλουθος:

"Ως βραχυχρόνια μίσθωση ορίζεται η μίσθωση ακινήτου που συνάπτεται μέσω των ψηφιακών πλατφορμών για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους".

Η ραγδαία αύξηση του αριθμού βραχυχρόνιων μισθώσεων, όπως αυτές που προσφέρονται μέσω πλατφορμών τύπου Airbnb, έχει επιφέρει σημαντικές αλλαγές τόσο στις τοπικές κοινωνίες, όσο και στις αγορές ακινήτων. Το γεγονός αυτό οδηγεί σε σοβαρές κοινωνικές προκλήσεις, όπως ο περιορισμός των διαθέσιμων προς μακροχρόνια μίσθωση κατοικιών, η άνοδος των ενοικίων και κατ' επέκταση η μείωση της διαθεσιμότητας προσιτής κατοικίας για τους κατοίκους, κυρίως σε δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς. Ο αστικός ιστός υφίσταται μετασχηματισμούς, καθώς πολλές περιοχές προσαρμόζονται στις ανάγκες των τουριστών εις βάρος των τοπικών κοινοτήτων, με αποτέλεσμα πολλές γειτονιές να υφίστανται αλλοιώσεις και να αλλάζει η φυσιογνωμία τους.

Το Ινστιτούτο για την Έρευνα και την Κοινωνική Αλλαγή αναφέρει σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις το εξής:

"Η αύξηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων (τύπου Airbnb) έχει αναδειχθεί τα τελευταία χρόνια σε έναν παράγοντα που επηρεάζει με κρίσιμο τρόπο τη δυνατότητα πρόσβασης σε προσιτή ενοικιαζόμενη κατοικία, θέτει νέα δεδομένα στην αγορά ενοικίων και ακινήτων και μετασχηματίζει ριζικά τον αστικό χώρο με τρόπους που απειλούν ορισμένα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του".

Airbnb

Η Airbnb είναι μια πλατφόρμα που δημιουργήθηκε το 2008, στην οποία δίνεται η δυνατότητα ενοικίασης δωματίων, σπιτιών και γενικότερα κάθε είδους χώρου. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται στην ιστοσελίδα:

"Μπορείτε να προσφέρετε κάθε είδους χώρο, οπουδήποτε, ώστε οι επισκέπτες να μπορούν να απολαύσουν κάθε είδους χώρο, οπουδήποτε".

Στην ιστοσελίδα υπάρχει η δυνατότητα να εξερευνήσει κανείς πληθώρα επιλογών αναφορικά με τη διαμονή, αλλά διατίθενται και προτάσεις για εμπειρίες μέσω Airbnb μέσα από συναναστροφή με τους οικοδεσπότες, με ντόπιους που οργανώνουν περιπέτειες, αλλά και επιλογές που καλύπτουν τις ανάγκες επαγγελματικών ταξιδιών.

Τουριστικοποίηση

Σύμφωνα με το Ινστιτούτο για την Έρευνα και την Κοινωνική Αλλαγή:

"Η «τουριστικοποίηση» (touristification) ή «τουριστικός εξεργενισμός» (tourism gentrification) αφορά διαδικασίες εκτοπισμού μόνιμων κατοίκων από τις γειτονιές στις οποίες μέχρι πρότινος διέμεναν, λόγω της εισβολής τουριστικών δραστηριοτήτων και χρήσεων γης και των αλλαγών που αυτές επιφέρουν σε διάφορα επίπεδα, στις οποίες οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων μπορεί να παίξουν καθοριστικό ρόλο".

Παρατηρείται ότι σε τουριστικές περιοχές υπάρχει μεγάλη ανάπτυξη χρήσεων που ενδιαφέρουν τους επισκέπτες, όπως εστιατόρια, μπαρ κ.ά. σε βάρος άλλων χρήσεων, όπως της κατοικίας. Οι προαναφερθείσες αλλαγές προς την εστίαση και την αναψυχή εγκυμονούν τον κίνδυνο να χαθεί ο μοναδικός χαρακτήρας της εκάστοτε περιοχής, να αποχρωματιστεί και να χαθεί η ελκυστικότητά της και η πολυμορφία της. Μάλιστα, εξαιτίας της επέλασης του υπερτουρισμού, υποβαθμίζεται η ίδια η τουριστική εμπειρία και οι ίδιοι οι κάτοικοι των περιοχών αντιμετωπίζουν μια σαφή υποβάθμιση της καθημερινότητάς τους.

Συμμετοχικός Σχεδιασμός

Ο συμμετοχικός σχεδιασμός αποτελεί μία θεμελιώδη αρχή στην αστική και χωροταξική ανάπτυξη, καθώς προωθεί και ενθαρρύνει τη συμμετοχή των πολιτών στη λήψη αποφάσεων που άπτονται του περιβάλλοντός τους και της καθημερινότητάς τους. Σύμφωνα με ορισμό των Zwirner και Berger (2008) (Στρατηγέα, 2015):

"Η συμμετοχή αναφέρεται στην εμπλοκή κοινού και ομάδων συμφερόντων στη διαδικασία λήψης απόφασης (ομάδες ή μεμονωμένοι πολίτες, φορείς, ομάδες συμφερόντων, μη κυβερνητικές οργανώσεις κ.λπ.), με σκοπό να επηρεάσουν μια απόφαση ή την ίδια τη διαδικασία λήψης αποφάσεων".

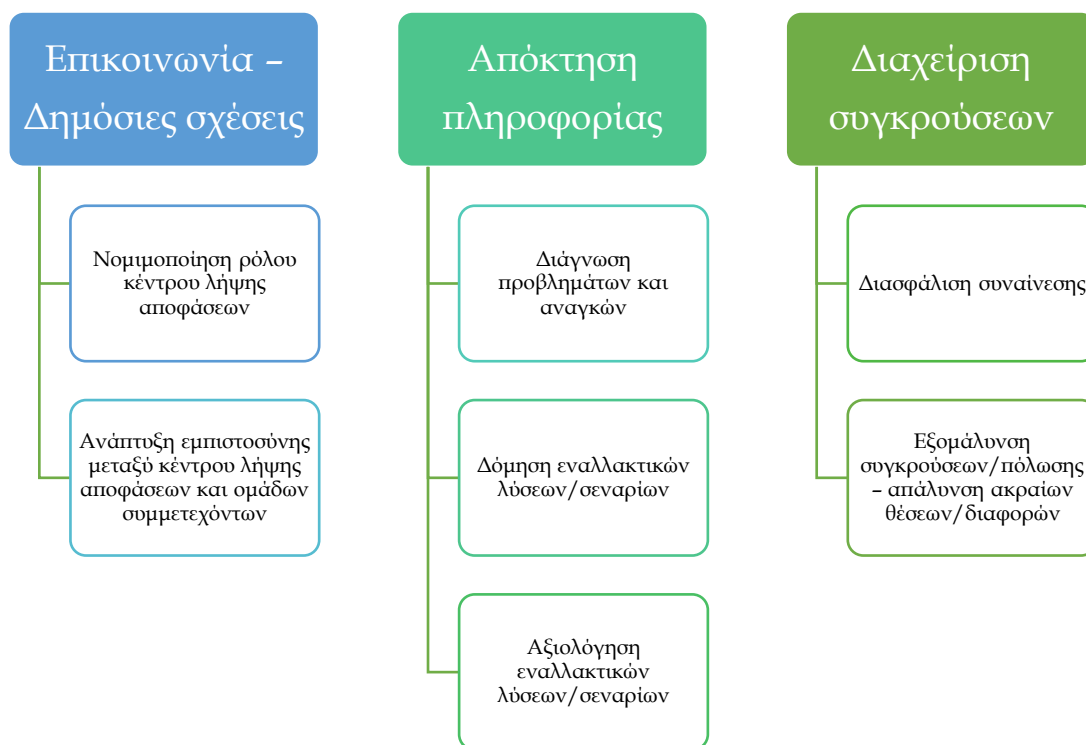
Επιπλέον, κατά τους Pearse και Stiefel (1979) (Στρατηγέα, 2015), η έννοια της συμμετοχής ορίζεται ως εξής:

"Συμμετοχή είναι η οργανωμένη προσπάθεια για αύξηση του ελέγχου από πλευράς πολιτών και ομάδων συμφερόντων (stakeholders):

- στην κατανομή των πόρων και
- στις επιλογές των κέντρων λήψης αποφάσεων,

προς όφελος κοινωνικών ομάδων οι οποίες μέχρι τη στιγμή εκείνη δεν είχαν καμία επιρροή στις αποφάσεις".

Η συμμετοχική προσέγγιση του εκάστοτε θέματος (και στην προκειμένη περίπτωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης) με την ενεργοποίηση των πολιτών, αναμένεται να δώσει στους κατοίκους τη δυνατότητα να εκφράσουν τις απόψεις και τους προβληματισμούς τους, καθότι γνωρίζουν τα υπάρχοντα ζητήματα της περιοχής. Ο συμμετοχικός σχεδιασμός ενσωματώνει τη γνώμη και τις ανάγκες των πολιτών και των τοπικών κοινοτήτων, υιοθετώντας μια «από κάτω προς τα πάνω» προσέγγιση. Οι στόχοι της διαδικασίας συνοψίζονται στο κάτωθι διάγραμμα.



Διάγραμμα 2: Στόχοι συμμετοχής, Στρατηγέα, 2015, κατά Hanchey (1998), ίδια επεξεργασία

Τουρισμός, Υπερτουρισμός και Μαζικός Τουρισμός

Σε αυτό το στάδιο θα αποσαφηνιστούν οι όροι για τον τουρισμό, τον υπερτουρισμό και τον μαζικό τουρισμό, καθώς και η διάκρισή τους. Σύμφωνα με ορισμό του UNWTO:

"Ο τουρισμός είναι ένα κοινωνικό, πολιτιστικό και οικονομικό φαινόμενο που συνεπάγεται τη μετακίνηση ανθρώπων σε χώρες ή μέρη εκτός του συνηθισμένου τους περιβάλλοντος για προσωπικούς ή επαγγελματικούς σκοπούς".

Αναφορικά με τον τον υπερτουρισμό, ο UNWTO τον ορίζει ως εξής (2018):

"Υπερτουρισμός είναι ο αντίκτυπος του τουρισμού σε έναν προορισμό ή τμήματα αυτού, που επηρεάζει σε υπερβολικό βαθμό την αντιλαμβανόμενη ποιότητα ζωής των πολιτών και/ή την ποιότητα των εμπειριών των επισκεπτών με αρνητικό τρόπο."

Οι John J. Pigram και Salah Wahab (1997) αναφέρουν ως ορισμό του μαζικού τουρισμού από τους Burkart and Medlik (1974) τον κάτωθι:

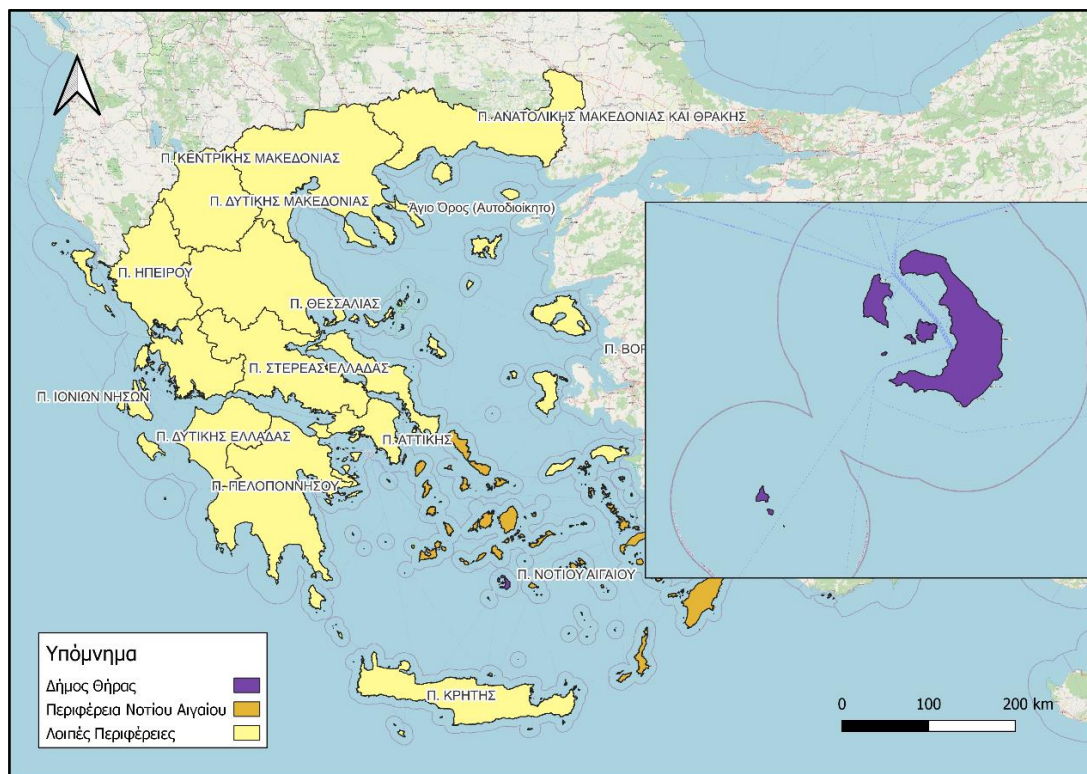
"Ο μαζικός τουρισμός αναφέρεται στη συμμετοχή μεγάλου αριθμού ανθρώπων στον τουρισμό, ένα γενικό χαρακτηριστικό των ανεπτυγμένων χωρών του εικοστού αιώνα."

Με βάση τους προαναφερθέντες ορισμούς, προκύπτει ότι όταν ένας προορισμός δέχεται περισσότερους επισκέπτες από όσους έχει τη δυνατότητα να υποστηρίξει, προκαλούνται αρνητικές επιδράσεις στην ποιότητα ζωής των κατοίκων. Η αντίθετη ακριβώς περίπτωση αφορά στον τουρισμό, που αναφέρεται σε έναν περισσότερο βιώσιμο τρόπο ταξιδιού, με το οποίο οι επισκέπτες διαχέονται ισορροπημένα σε μεγαλύτερες χρονικές περιόδους και γεωγραφικές περιοχές. Αξίζει επίσης να αναφερθεί ότι ο μαζικός τουρισμός μπορεί να οδηγήσει σε υπερτουρισμό, ωστόσο υπάρχουν προορισμοί που δύνανται να διαχειριστούν αποτελεσματικά μεγάλα κύματα τουριστών με τη συμβολή ορθού σχεδιασμού και την ύπαρξη επαρκών υποδομών. Δηλαδή, ο όρος μαζικός προσεγγίζει περισσότερο την έννοια «οργανωμένος» και αποδίδεται στον τρόπο οργάνωσης και συνεπώς στον χαρακτήρα των ταξιδιών (Αυγερινού - Κολώνια et al., 2015).

Η Σαντορίνη παραμένει στην κορυφή των προτιμήσεων ως ένας από τους πιο ελκυστικούς τουριστικούς προορισμούς της χώρας. Ωστόσο, αντιμετωπίζει τις προκλήσεις του υπερτουρισμού, γεγονός που αναδεικνύει την ανάγκη για να επιτευχθεί ισορροπία μεταξύ τουριστικής ανάπτυξης και προστασίας της τοπικής κουλτούρας.

Περιοχή Μελέτης

Η περιοχή που επιλέγεται για μελέτη στην εργασία, ταυτίζεται με τα διοικητικά όρια του Δήμου Θήρας, δίνοντας μεγαλύτερη έμφαση στη Σαντορίνη.



Χάρτης 1: Θέση Δήμου Θήρας στον Ελλαδικό Χώρο, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ

Ο Δήμος ιδρύθηκε το 1997 με το σχέδιο "Καποδιστριας" (Ν. 2539/1997), σύμφωνα με το οποίο συνενώθηκαν δώδεκα από τις δεκατρείς ιστορικές κοινότητες της Σαντορίνης (με εξαίρεση την Οία που συνενώθηκε με την Θηρασιά). Από το 2010 με το σχέδιο "Καλλικράτης" (Ν. 3852/2010), ο Δήμος Θήρας περιλαμβάνει πλέον τη Σαντορίνη, τη Θηρασιά, το Ασπρονήσι, την Παλαιά Καμένη, τη Νέα Καμένη και τις νησίδες Χριστιανή, Ασκανιά και Εσχάτη (Επίσημος διαδικτυακός τόπος Δήμου Θήρας, 2024). Ανήκει επιπλέον στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου, στην Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου και στην Περιφερειακή Ενότητα Θήρας.

Κεφάλαιο 2: Μελέτη Υφιστάμενης Κατάστασης

Δημογραφικά Χαρακτηριστικά Περιοχής Μελέτης

Σύμφωνα με τα στοιχεία μόνιμου πληθυσμού της πιο πρόσφατης απογραφής της ΕΛΣΤΑΤ για το έτος 2021, ο Δήμος Θήρας έχει μόνιμο πληθυσμό 15.481 κατοίκους.

Μελετώντας τον πληθυσμό του νησιού διαχρονικά, παρατηρείται ότι μέσα σε τριάντα έτη (χρονικό διάστημα 1991-2021), οι μόνιμοι κάτοικοι του Δήμου έχουν αυξηθεί κατά 61,38%. Εξετάζοντας την πορεία του Δήμου ανά δεκαετία, διαπιστώνεται ότι πληθυσμιακά υπήρξε μια μεγάλη αύξηση τη δεκαετία 1991- 2001, ήτοι 43,07%, που ακολουθήθηκε από μια δεκαετία με μικρότερη αύξηση, της τάξεως του 13,30%. Συγκριτικά με τον ρυθμό μεταβολής του πληθυσμού της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου (15,92% και 3,54% αντίστοιχα), παρατηρείται ότι υπάρχει η ίδια αυξητική τάση, πλην όμως δεν εντοπίζεται η ίδια ένταση του φαινομένου. Σε αντίθεση με την πορεία του πληθυσμού κατά τις προαναφερθείσες δεκαετίες, για τα έτη 2011-2021 η ανοδική πορεία του πληθυσμού της περιοχής μελέτης ανακόπτεται. Πιο συγκεκριμένα, ο Δήμος Θήρας παρουσιάζει πληθυσμιακή μείωση, η οποία αν και είναι μικρή, δηλαδή -0,44%, για πρώτη φορά δε συμβαδίζει με την πορεία της περιφέρειας που σημειώνει αύξηση 6,09%, μεγαλύτερη μάλιστα από εκείνη των ετών 2001-2011.

Πίνακας 1: Πληθυσμιακή εξέλιξη μόνιμου πληθυσμού περιοχής μελέτης και ευρύτερης περιοχής για τις δεκαετίες 1991-2021, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ

Χωρικό Επίπεδο	Μόνιμος Πληθυσμός (άτομα)			
	1991	2001	2011	2021
Έτος				
Σύνολο Χώρας	10.221.977	10.934.097	10.816.286	10.482.487
Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου	257.481	298.462	309.015	327.820
Π.Ε. Θήρας	12.333	16.773	18.883	19.044
Δήμος Θήρας	9.593	13.725	15.550	15.481

Δ.Ε. Θήρας	8.771	12.453	14.005	14.393
Δ.Ε. Οίας	822	1.272	1.545	1.085

Πίνακας 2: Ποσοστιαία μεταβολή μόνιμου πληθυσμού περιοχής μελέτης και ευρύτερης περιοχής για τις δεκαετίες 1991-2021, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ

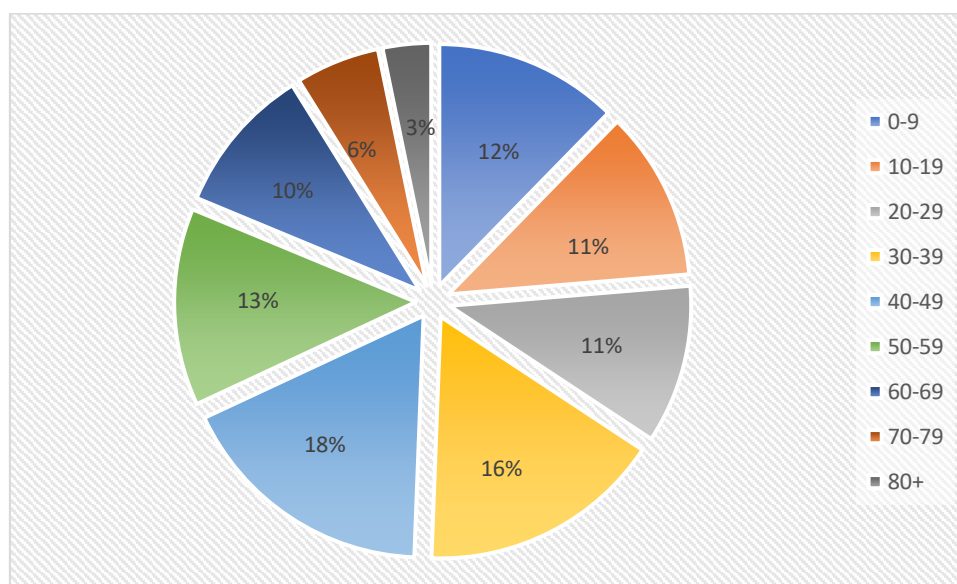
Χωρικό Επίπεδο	Ποσοστό Μεταβολής Πληθυσμού (%)					
	1991-2001	2001-2011	1991-2011	1991-2021	2001-2021	2011-2021
Έτος						
Σύνολο Χώρας	6,97	-1,08	5,81	2,55	-4,13	-3,09
Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου	15,92	3,54	20,01	27,32	9,84	6,09
Π.Ε. Θήρας	36,00	12,58	53,11	54,41	13,54	0,85
Δήμος Θήρας	43,07	13,30	62,10	61,38	12,79	-0,44
Δ.Ε. Θήρας	41,98	12,46	59,67	64,10	15,58	2,77
Δ.Ε. Οίας	54,74	21,46	87,96	32,00	-14,70	-29,77

Κοινωνικά Χαρακτηριστικά Περιοχής Μελέτης

Σε αυτό το στάδιο μελετάται η σύνθεση του πληθυσμού της περιοχής μελέτης, καθώς και το επίπεδο εκπαίδευσης των κατοίκων με βάση τα δεδομένα της ΕΛΣΤΑΤ για το έτος 2021. Η πλήρης εικόνα των προαναφερθέντων αποτυπώνεται στους ακόλουθους πίνακες και τα αντίστοιχα διαγράμματα. Είναι αρκετά αισιόδοξο το γεγονός ότι οι κατηγορίες των χαμηλότερων ηλικιακών ομάδων διαθέτουν μεγάλο αριθμό μελών.

Πίνακας 3: Ανάλυση πληθυσμού κατά ηλικία για το έτος 2021, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ

Ηλικία Μόνιμου Πληθυσμού 2021	Απόλυτο Μέγεθος	Ποσοστό (%)
0-9	1.908	12,32%
10-19	1.759	11,36%
20-29	1.643	10,61%
30-39	2.528	16,33%
40-49	2.703	17,46%
50-59	2.044	13,20%
60-69	1.531	9,89%
70-79	871	5,63%
80+	501	3,24%



Διάγραμμα 3: Ανάλυση πληθυσμού κατά ηλικία για το έτος 2021, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ

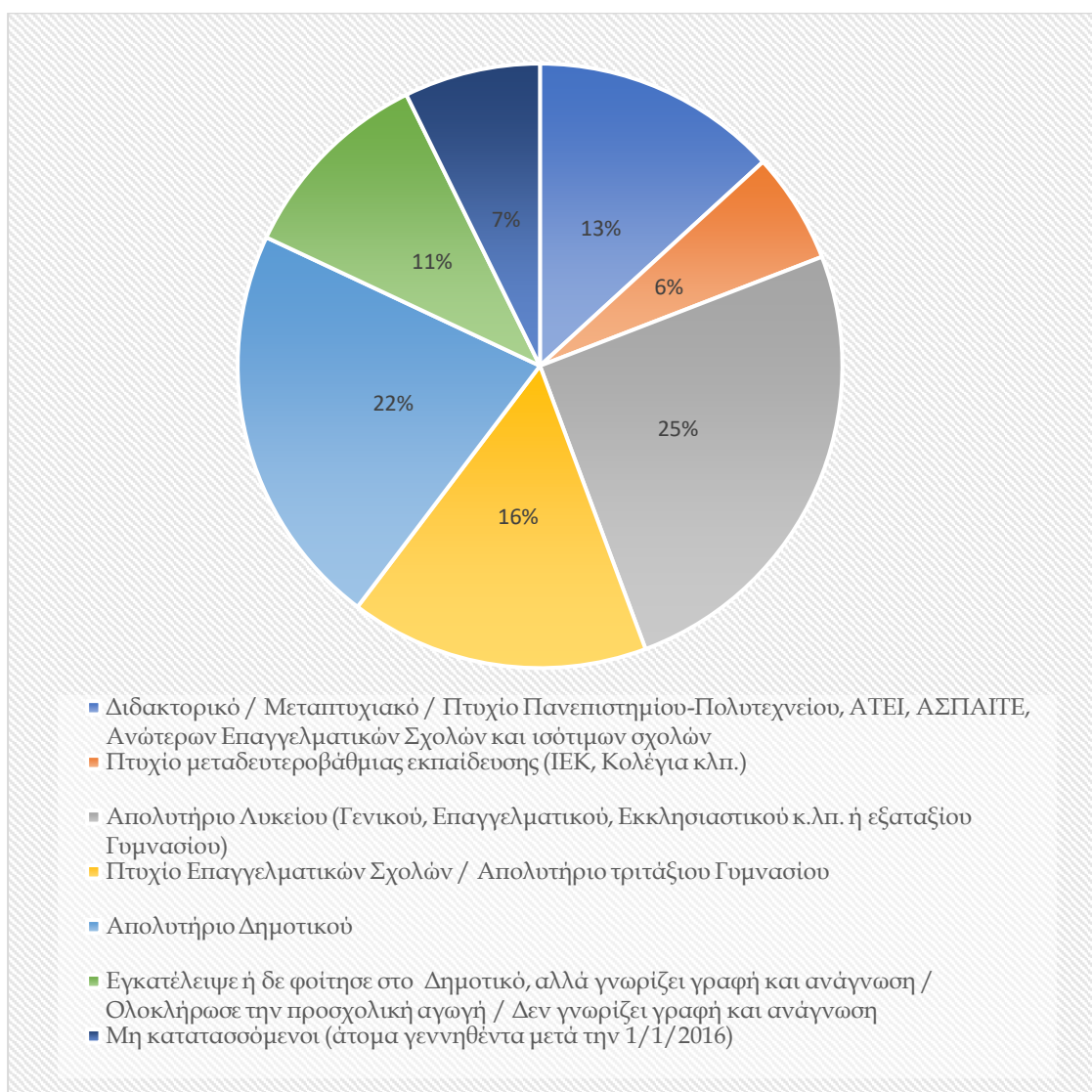
Αναφορικά με το επίπεδο εκπαίδευσης, με βάση τα επίσημα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ (Απογραφή του 2021), παρατηρείται ότι από το σύνολο των κατοίκων το μεγαλύτερο

ποσοστό (25,19%), κατατάσσεται στην κατηγορία "Απολυτήριο Λυκείου (Γενικού, Επαγγελματικού, Εκκλησιαστικού κ.λπ. ή εξαταξίου Γυμνασίου)". Η αμέσως επόμενη κατηγορία "Απολυτήριο Δημοτικού", συγκεντρώνει ποσοστό 21,67% και ακολουθείται από την κατηγορία "Πτυχίο Επαγγελματικών Σχολών / Απολυτήριο τριτάξιου Γυμνασίου" με ποσοστό 15,99%. Όπως φαίνεται και από τον ακόλουθο πίνακα, οι κατηγορίες "Διδακτορικό / Μεταπτυχιακό / Πτυχίο Πανεπιστημίου-Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, Ανώτερων Επαγγελματικών Σχολών και ισότιμων σχολών" και "Πτυχίο μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολέγια κλπ.)", συγκεντρώνουν χαμηλά ποσοστά (13,20% και 5,92% αντίστοιχα), ενώ οι κατηγορίες με χαμηλότερο επίπεδο εκπαίδευσης υπερτερούν συγκριτικά, υποδεικνύοντας ότι ένα μεγάλο μέρος του συνόλου των κατοίκων διαθέτει χαμηλότερο μορφωτικό επίπεδο.

Πίνακας 4: Μόνιμος πληθυσμός κατά επίπεδο εκπαίδευσης για το 2021, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ

Περιοχή	ΔΗΜΟΣ ΘΗΡΑΣ	
	Απόλυτο Μέγεθος	Ποσοστό (%)
Διδακτορικό / Μεταπτυχιακό / Πτυχίο Πανεπιστημίου-Πολυτεχνείου, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, Ανώτερων Επαγγελματικών Σχολών και ισότιμων σχολών	2.044	13,20%
Πτυχίο μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολέγια κλπ.)	916	5,92%
Απολυτήριο Λυκείου (Γενικού, Επαγγελματικού, Εκκλησιαστικού κ.λπ. ή εξαταξίου Γυμνασίου)	3.899	25,19%
Πτυχίο Επαγγελματικών Σχολών / Απολυτήριο τριτάξιου Γυμνασίου	2.475	15,99%
Απολυτήριο Δημοτικού	3.354	21,67%

Εγκατέλειψε ή δε φοίτησε στο Δημοτικό, αλλά γνωρίζει γραφή και ανάγνωση / Ολοκλήρωσε την προσχολική αγωγή / Δεν γνωρίζει γραφή και ανάγνωση	1.660	10,72%
Μη κατατασσόμενοι (άτομα γεννηθέντα μετά την 1/1/2016)	1.128	7,29%



Διάγραμμα 4: Επίπεδο εκπαίδευσης πληθυσμού περιοχής μελέτης για το έτος 2021, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ

Αναφορικά με το μέγεθος νοικοκυριών, προκύπτει ότι τα νοικοκυριά κατά αριθμό μελών είναι σχετικά ισομοιρασμένα και στις τέσσερις κατηγορίες, όπως φαίνεται στον ακόλουθο πίνακα. Είναι όμως σημαντικό να αναφερθεί ότι ο αριθμός των νοικοκυριών φθίνει, καθότι από 5.862 νοικοκυριά το 2011, πλέον υπάρχουν 5.456. Επιπρόσθετα, εντοπίζεται αύξηση στο μέγεθος των νοικοκυριών (μέσο μέγεθος ανά νοικοκυριό 2,76 μέλη), καθότι το μέσο μέγεθος νοικοκυριού στον Δήμο Θήρας για το έτος 2011 ισούταν με 2,59 (μικρότερο σε σχέση με το αντίστοιχο μέγεθος για το 2001 που ήταν επίσης 2,76).

Πίνακας 5: Νοικοκυριά και μέλη αυτών κατά μέγεθος νοικοκυριού για το 2021, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ

Δήμος Θήρας- Νοικοκυριά κατά αριθμό μελών		
Αριθμός Μελών	Νοικοκυριά	Μέλη
1	1.190	1.190
2	1.398	2796
3	1.176	3528
4+	1.689	6756
Σύνολο μελών των νοικοκυριών	5.456	

Τουρισμός - Τριτογενής Τομέας Περιοχής Μελέτης

Σύμφωνα με τη μελέτη "Καταγραφή κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών δεδομένων για τον Υπολογισμό της Φέρουσας Ικανότητας του Δ. Θήρας" της Ελληνικής Εταιρείας Περιβάλλοντος και Πολιτισμού (ΕΛΛΕΤ), για την παράμετρο του τουρισμού, στο δείκτη "Τουριστική Λειτουργία" (Tourist Function Index - TF) η Σαντορίνη έχει εκτιμώμενη τιμή 220. Η τιμή αυτή την κατατάσσει στην κατηγορία *μεγάλη/σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη* ($\Delta T\Lambda = 100 - 500$ *μεγάλη/σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη*).

Είναι επομένως αναμενόμενη η αυξημένη απασχόληση των εργαζομένων στον τουρισμό και κατ' επέκταση στον τριτογενή τομέα. Η μελέτη των οικονομικών χαρακτηριστικών της περιοχής καταδεικνύει και την υπέρμετρη ανάπτυξη του συγκεκριμένου τομέα. Παρατηρείται ότι οι απασχολούμενοι στον τριτογενή τομέα μέσα στο διάστημα 2001 έως 2011 αυξήθηκαν κατά 79,71% και εν συνεχεία για το διάστημα 2011 έως 2021 κατά 15,74%. Η αύξηση που σημειώθηκε στους απασχολούμενους του εν λόγω τομέα δικαιολογεί και τον υψηλό αριθμό ξενοδοχείων και ενοικιαζόμενων δωματίων (Πίνακες 7 και 8). Αξίζει να αναφερθεί ότι περίπου 3.300 επιχειρήσεις του νησιού (ποσοστό που αντιστοιχεί στο 83% των επιχειρήσεων) συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με τον τουρισμό (Βαρθάλη, 2020).

Αναφορικά με το διάστημα 2001 έως 2011, στους απασχολούμενους του πρωτογενούς και δευτερογενούς τομέα σημειώθηκε μείωση της τάξεως του -14,49% και -13,10% αντίστοιχα. Επομένως, ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός επιλέγει την εργασία στον τριτογενή τομέα, με άμεση απόρροια τη μείωση των εργαζομένων στους άλλους δύο τομείς που έχουν πλέον επισκιαστεί από αυτόν, με ό,τι αυτό συνεπάγεται για τη μελλοντική πορεία τους. Βέβαια, αξίζει να αναφερθεί ότι παρατηρήθηκε μια αύξηση στους εργαζόμενους του πρωτογενούς και δευτερογενούς τομέα κατά το 2011 έως 2021 (20,34%, με 48 άτομα και 5,62%, με 63 άτομα αντίστοιχα).

Πίνακας 6: Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός πληθυσμός, απασχολούμενοι κατά τομέα οικονομικής δραστηριότητας και άνεργοι του Δήμου Θήρας για το έτος 2021, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ

	Οικονομικά ενεργοί	
--	---------------------------	--

Περιγραφή και έτος	Σύνολο οικονομικά ενεργών	Απασχολούμενοι				Άνεργοι	Οικονομικά μη ενεργοί
		Σύνολο απασχολούμενων	Πρωτογενής Τομέας	Δευτερογενής Τομέας	Τριτογενής Τομέας		
ΔΗΜΟΣ ΘΗΡΑΣ 2021	8.174	7.631	284	1.184	6.169	541	7.309
ΔΗΜΟΣ ΘΗΡΑΣ 2011	7.667	6.687	236	1.121	5.330	980	7.883
ΔΗΜΟΣ ΘΗΡΑΣ 2001	5.563	4.828	276	1.290	3.077	735	5.203

Πίνακας 7: Ξενοδοχειακό δυναμικό Π.Ε. Θήρας για το έτος 2020, Πηγή Ινστιτούτο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΙΝΣΕΤΕ)

		5*	4*	3*	2*	1*	ΣΥΝΟΛΟ
Ξενοδοχειακό δυναμικό	Μονάδες	57	99	108	88	39	391
	Δωμάτια	2.005	2.638	2.356	2.010	583	9.592
	Κλίνες	4.042	5.231	4.752	3.870	1.191	19.086

Πίνακας 8: Δυναμικό ενοικιαζόμενων δωματίων Π.Ε. Θήρας για το έτος 2019, Πηγή Ινστιτούτο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΙΝΣΕΤΕ)

		4K	3K	2K	1K	ΣΥΝΟΛΟ
Δυναμικό Ενοικιαζόμενων Δωματίων	Μονάδες	210	508	589	138	1.445
	Δωμάτια	1.857	4.100	4.569	929	11.455
	Κλίνες	4.507	9.497	10.318	2.087	26.409

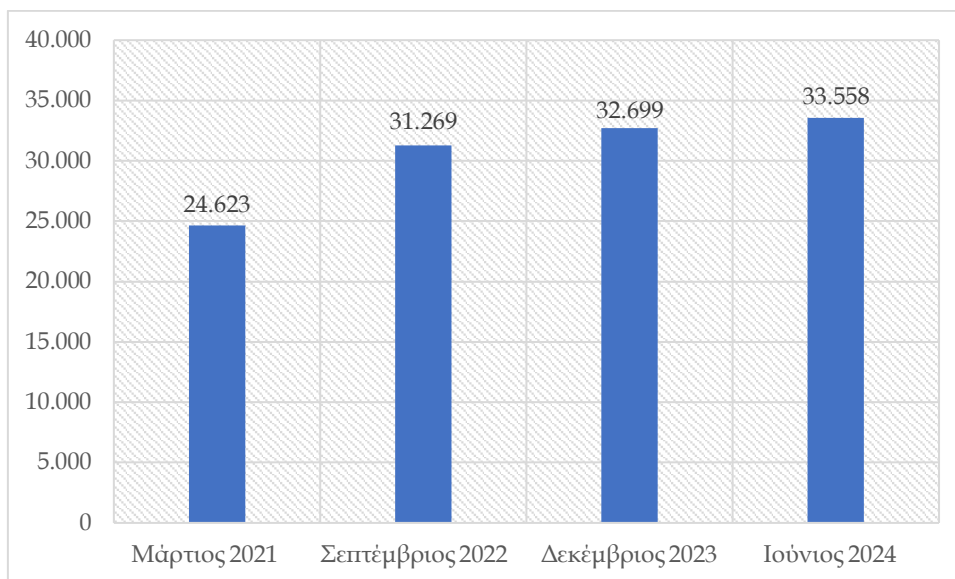
Κεφάλαιο 3: Ανάλυση Στοιχείων Airbnb

Σύμφωνα με δεδομένα της πλατφόρμας Inside Airbnb, παρατηρείται ότι οι συνολικές καταχωρήσεις αγγίζουν πλέον τις 5.409 και ακολούθησαν όπως ήταν αναμενόμενο ανοδική πορεία, η οποία συμβαδίζει με την αδιάκοπη τουριστική ανάπτυξη της περιοχής. Η ίδια αυξητική τάση παρατηρήθηκε και στο Νότιο Αιγαίο γενικότερα, όπου τα καταχωρημένα καταλύματα αγγίζουν πλέον τα 33.558 (Διάγραμμα 5). Επομένως, στις ήδη υπάρχουσες πολυάριθμες κλίνες έρχονται να προστεθούν και οι καταχωρήσεις του Airbnb.

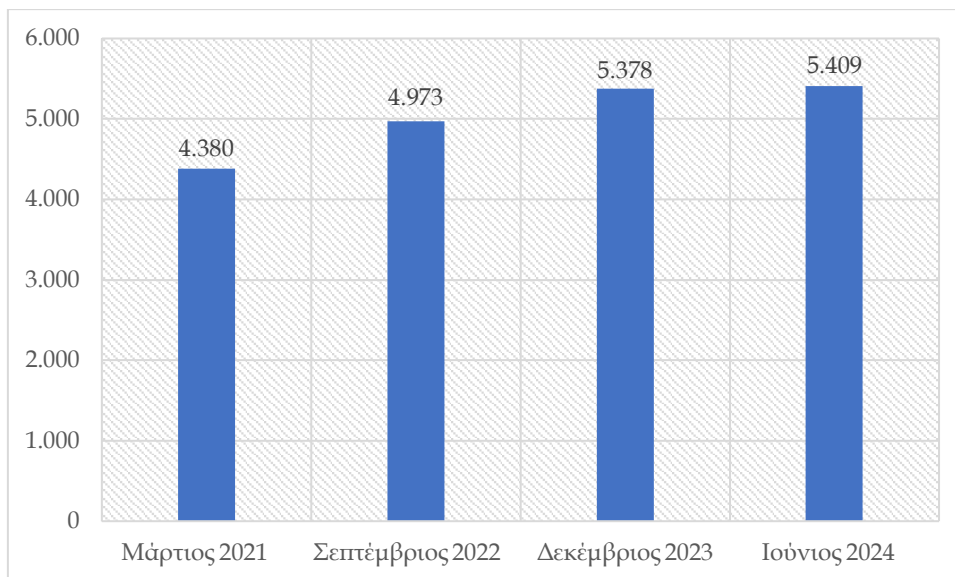
Μάλιστα, το φαινόμενο είναι τόσο έντονο που ο πρόεδρος της Ένωσης Ξενοδόχων Σαντορίνης Μανώλης Καραμολέγκος αναφερόμενος στην πλατφόρμα Airbnb έχει δηλώσει ότι (Λιάλιος, 2018):

"Έχει προσθέσει πάρα πολλές κλίνες μέσα στα δύο τελευταία χρόνια. Υπολογίζουμε ότι μπορεί να ξεπερνούν και τις ξενοδοχειακές κλίνες!"

Αξίζει βέβαια να σημειωθεί ότι πέραν της εν λόγω πλατφόρμας υπάρχουν και άλλες ιστοσελίδες που προσφέρουν παρεμφερείς δυνατότητες, λ.χ. Vrbo (Vacation Rental By Owner), στο οποίο οι καταχωρήσεις αγγίζουν τις 876 (Vrbo, Σεπτέμβριος 2024). Σημειώνεται επίσης ότι το 68% των καταχωρήσεων συναντάται στην πλατφόρμα της Airbnb, το 12% στο Vrbo και το υπόλοιπο 20% είναι καταχωρημένο και στις δύο πλατφόρμες (Airdna, Σεπτέμβριος 2024).



Διάγραμμα 5: Αριθμός καταχωρημένων καταλυμάτων Νοτίου Αιγαίου (σύμφωνα με τους καταλόγους που συντάχθηκαν για το Νότιο Αιγαίο και τον Δήμο Θήρας στις 13 Μαρτίου 2021 και 16 Σεπτεμβρίου 2022, 20 Δεκεμβρίου 2023 και 26 Ιουνίου 2024), ίδια επεξεργασία δεδομένων Inside Airbnb

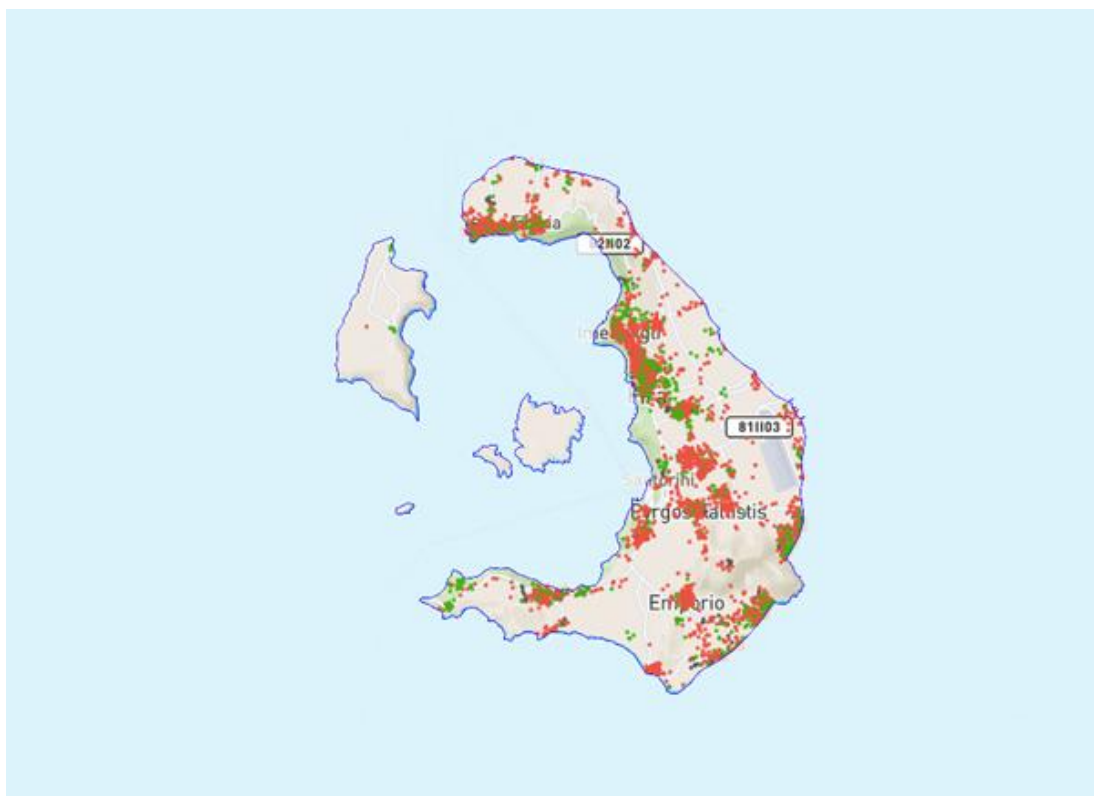


Διάγραμμα 6: Αριθμός καταχωρημένων καταλυμάτων Δήμου Θήρας, (σύμφωνα με τους καταλόγους που συντάχθηκαν για το Νότιο Αιγαίο και τον Δήμο Θήρας στις 13 Μαρτίου 2021 και 16 Σεπτεμβρίου 2022, 20 Δεκεμβρίου 2023 και 26 Ιουνίου 2024), ίδια επεξεργασία δεδομένων Inside Airbnb

Είδος Καταχωρημένων Καταλυμάτων

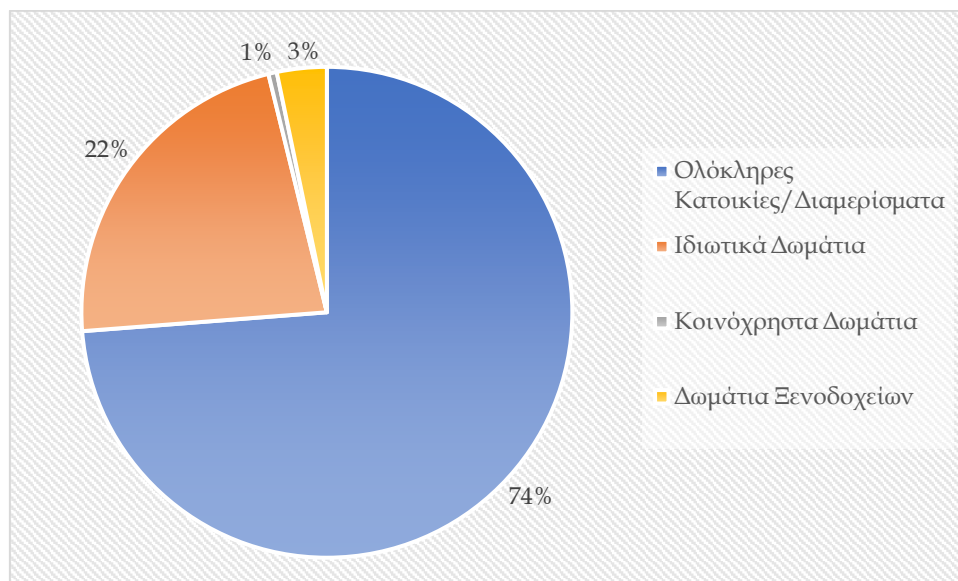
Σε επόμενο στάδιο αναλύονται δεδομένα που εξετάζουν το είδος των καταχωρημένων καταλυμάτων. Ο διαδικτυακός χάρτης του Inside Airbnb αποτυπώνει τις καταχωρήσεις ανά είδος (Εικόνα 1) ως εξής:

- Ολόκληρες κατοικίες/διαμερίσματα με κόκκινο χρώμα
- Ιδιωτικά δωμάτια με πράσινο
- Κοινόχρηστα δωμάτια με γαλάζιο
- Δωμάτια ξενοδοχείων με γκρι



Εικόνα 1: Καταχωρημένα καταλύματα στον Δήμο Θήρας, Πηγή: Inside Airbnb

Από στατιστική ανάλυση προκύπτει ότι υπερτερούν σε μεγάλο βαθμό οι καταχωρήσεις ολόκληρων κατοικιών ή διαμερισμάτων, γεγονός που περιορίζει σημαντικά τις εναπομείνουσες προς ενοικίαση κατοικίες, εντείνοντας με τον τρόπο αυτό το πρόβλημα της εύρεσης κατοικίας.



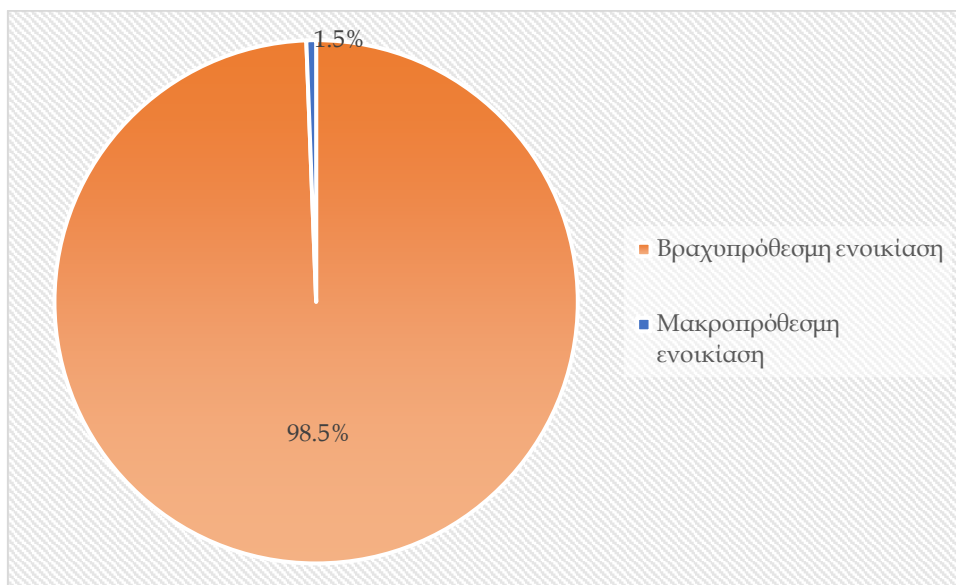
Διάγραμμα 7: Ποσοστό καταχωρήσεων ανά είδος στον Δήμο Θήρας για το 2024, ίδια επεξεργασία στοιχείων Inside Airbnb

Διάστημα Παραμονής

Η μελέτη των ελάχιστων διανυκτερεύσεων που έχουν οριστεί από τους οικοδεσπότες δημιουργεί μια εικόνα για την τάση της αγοράς. Παρατηρείται ότι είναι ελάχιστες οι κατοικίες που έχουν ορίσει μεγαλύτερο διάστημα παραμονής, καθώς η πλειονότητα των καταχωρήσεων έχει προτιμήσει τις βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις. Άμεση απόρροια είναι η δημιουργία προβλημάτων στην εύρεση στέγασης, καθότι δεν έχουν ληφθεί μέτρα προστασίας της κατοικίας. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται σε άρθρο του Γιώργου Λιάλιου στην Καθημερινή:

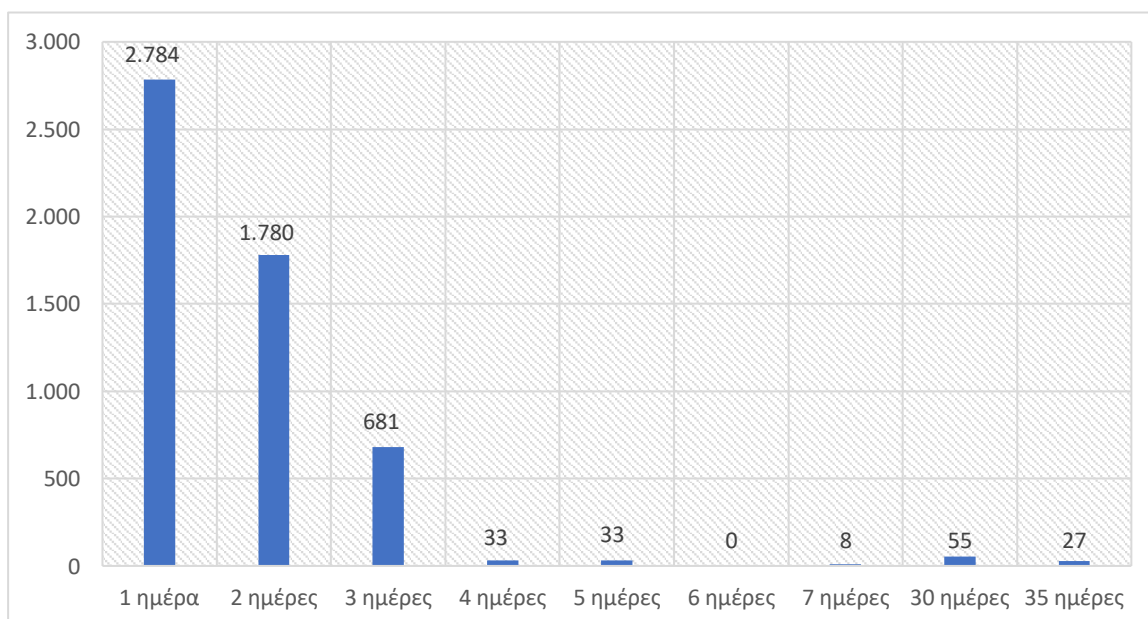
"Εργαζόμενοι, δημόσιοι υπάλληλοι και ντόπιοι δεν έχουν πού να μείνουν, αφού το Airbnb «εξαφάνισε» τις κατοικίες."

"Το πρόβλημα στέγης την τελευταία διετία οφείλεται στην «απογείωση» του Airbnb."



Διάγραμμα 8: Διάστημα παραμονής στα καταλύματα για το 2024, ίδια επεξεργασία στοιχείων Inside Airbnb

Παρατηρείται βέβαια ότι έχουν αρχίσει να εμφανίζονται και καταλύματα με μεγαλύτερο διάστημα παραμονής. Πιο συγκεκριμένα, το 1,5% των καταχωρήσεων διαμοιράζεται σε 55 καταχωρήσεις για τις οποίες απαιτούνται 30 ημέρες ελάχιστης διαμονής και 27 καταχωρήσεις με 35 ημέρες ελάχιστης διαμονής. Αν και η συντριπτική πλειονότητα των καταλυμάτων απαιτεί 1 έως 3 ημέρες κατ' ελάχιστον, είναι σημαντικό να εντοπίζονται τάσεις μακροχρόνιας μίσθωσης, έστω και μικρές.

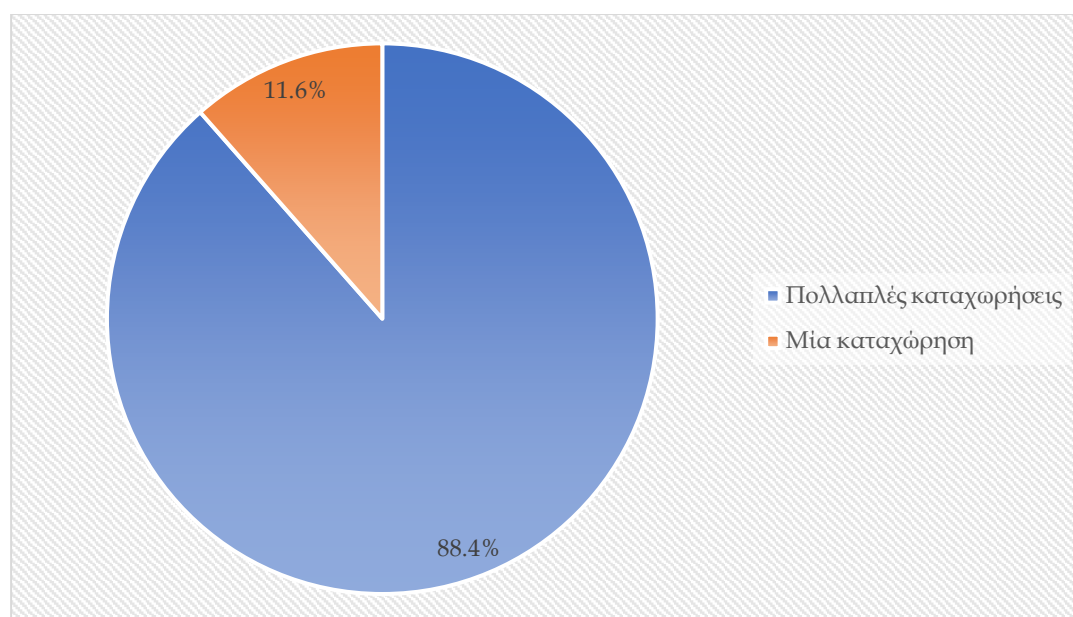


Διάγραμμα 9: Ελάχιστες απαιτούμενες διανυκτερεύσεις για το έτος 2024, ίδια επεξεργασία στοιχείων Inside Airbnb

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς - Διαχείριση

Ένα ενδιαφέρον στοιχείο που αναδύεται από την ανάλυση των δεδομένων αφορά στο ιδιοκτησιακό καθεστώς. Παρατηρείται ότι η συντριπτική πλειοψηφία των ιδιοκτητών, ήτοι το 88,4%, καταχωρούν παραπάνω από ένα κατάλυμα ενώ μόλις το 11,6% έχει μία μόνο καταχώρηση. Μάλιστα, σύμφωνα με τα δεδομένα της ιστοσελίδας InsideAirbnb, 49 συνολικά οικοδεσπότες έχουν καταχωρήσει από **11 έως 159 καταλύματα έκαστος**.

Συνεπώς, με βάση τις πολλαπλές αυτές καταχωρήσεις συνάγεται το συμπέρασμα ότι η Σαντορίνη κινείται σε ένα πιο **επαγγελματικό επίπεδο**, με οικοδεσπότες που διαχειρίζονται πολυάριθμα ακίνητα.



Διάγραμμα 10: Αριθμός καταχωρήσεων ανά ιδιοκτήτη για το 2024, ίδια επεξεργασία στοιχείων Inside Airbnb

Αναφορικά με τους οικοδεσπότες, ενδιαφέρον παρουσιάζει και το γεγονός ότι αρκετοί από αυτούς δεν είναι οι ιδιοκτήτες των ακινήτων, αλλά είναι εταιρίες για εκμετάλλευση και διαχείριση τουριστικών καταλυμάτων. Οι συγκεκριμένες εταιρίες δραστηριοποιούνται τόσο στη Σαντορίνη, όσο και στην Αττική. Συνεπώς αρκετοί ιδιοκτήτες έχουν επιλέξει τη συγκεκριμένη λύση ούτως ώστε να μην καθίσταται απαραίτητη η δική τους εμπλοκή στη διαδικασία μίσθωσης.

Η εποχή του διαδικτύου έχει οδηγήσει στην ανάδυση νέων μοντέλων επιχειρηματικότητας, με χαρακτηριστικό παράδειγμα την οικονομία του διαμοιρασμού (Lessig, 2008). Η συγκεκριμένη πλατφόρμα και γενικότερα οι πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης καταλυμάτων εντάσσονται στο συγκεκριμένο τμήμα της οικονομίας. Στην Οία και τη Θήρα (ή αλλιώς τα Φηρά), η συγκέντρωση των

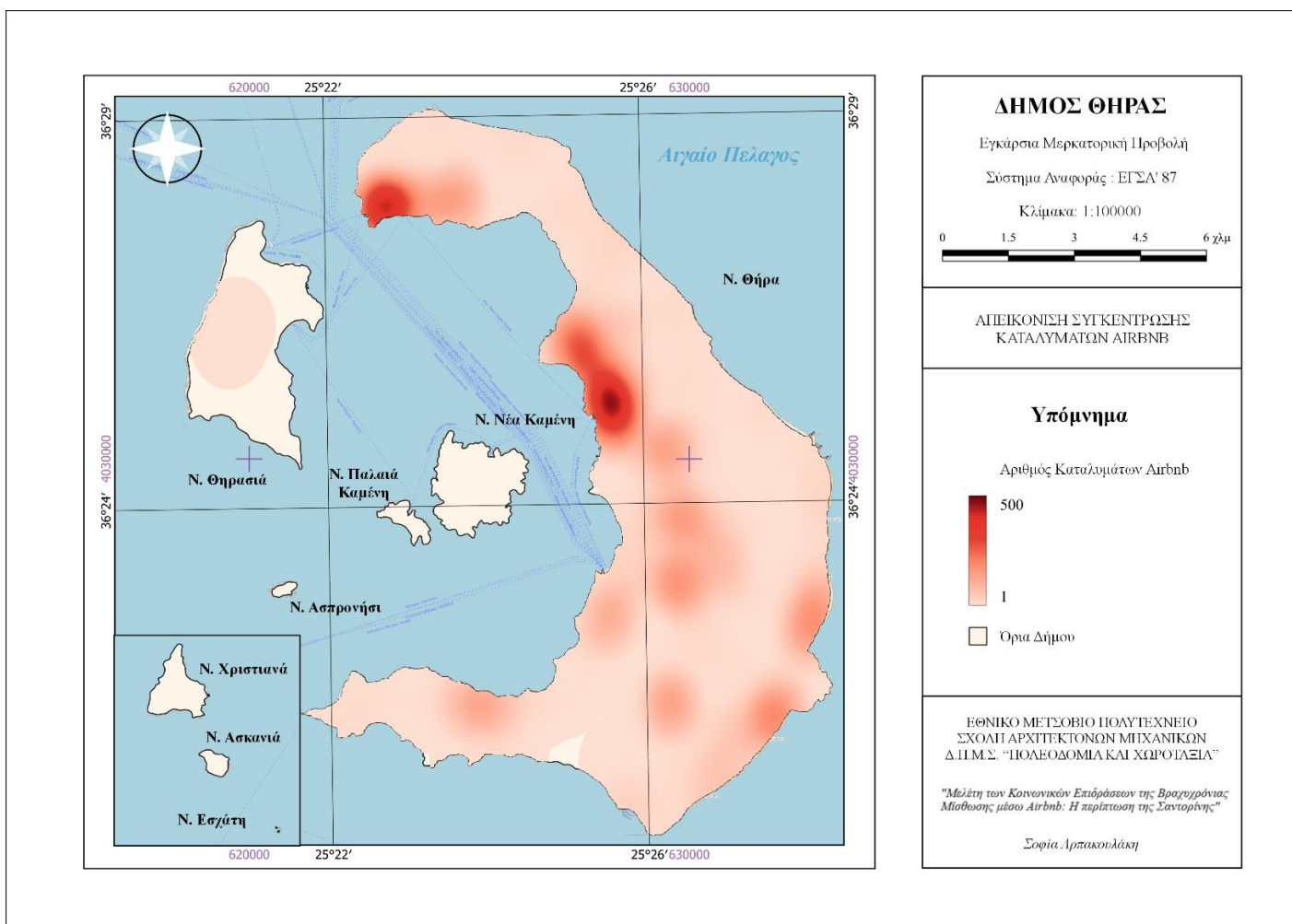
καταλυμάτων υπερβαίνει τις 500 καταχωρήσεις. Με βάση τα προαναφερθέντα, είναι φανερό ότι έχουμε απομακρυνθεί πλέον από την οικονομία του διαμοιρασμού και πραγματοποιείται μια μετάβαση στην απλή δημιουργία κερδών (Ferreri Mara, Sanyal Romola, 2018).

Κεφάλαιο 4: Διερεύνηση Χωρικής Κατανομής Καταλυμάτων Airbnb και Συσχέτιση με Ξενοδοχεία

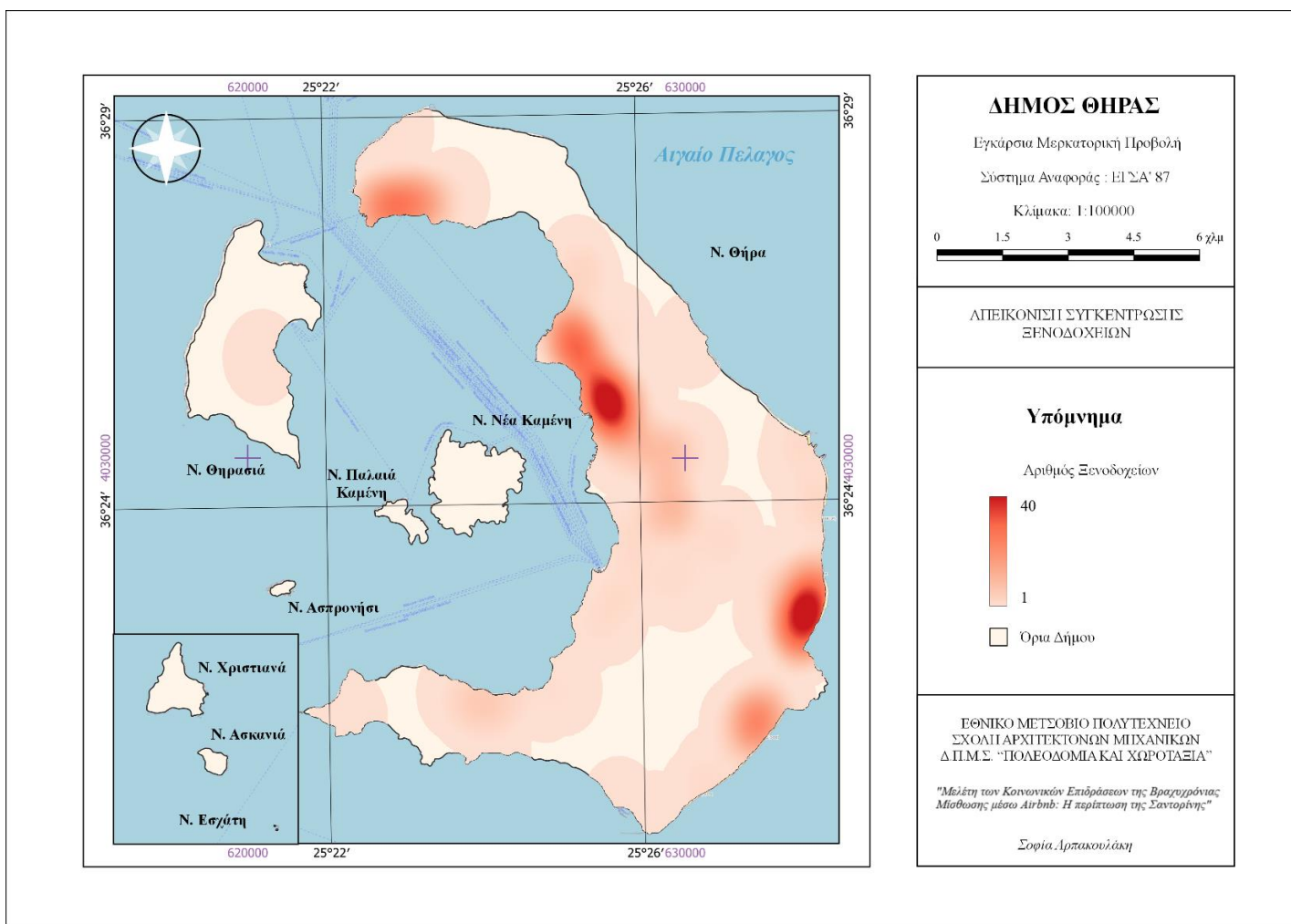
Σε επόμενο στάδιο δημιουργήθηκαν δύο χάρτες θερμότητας (heatmaps). Ο πρώτος χάρτης θερμότητας βασίστηκε στις θέσεις των καταλυμάτων προς ενοικίαση και ο δεύτερος στις θέσεις των ξενοδοχειακών μονάδων. Η χρήση ενός τέτοιου είδους χάρτη δύναται να συμβάλλει αρχικά στην οπτικοποίηση των δεδομένων, καθώς και στη βέλτιστη ανάλυση και κατανόηση της κατανομής του φαινομένου στο χώρο.

Για τον χάρτη των ξενοδοχείων, πραγματοποιήθηκε η ψηφιοποίηση των 330 ξενοδοχείων που είναι καταγεγραμμένα στο Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος.

Τα δεδομένα για τα σημεία στα οποία βρίσκονται καταχωρημένα τα καταλύματα Airbnb προήλθαν από την ιστοσελίδα <https://www.opendatasoft.com>.



Χάρτης 2: Απεικόνιση συγκέντρωσης καταλυμάτων Airbnb, Ίδια επεξεργασία δεδομένων της ιστοσελίδας <https://www.opendatasoft.com>



Χάρτης 3: Απεικόνιση συγκέντρωσης ξενοδοχείων, Ιδία επεξεργασία δεδομένων Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος

Εξετάζοντας τις παραπάνω συνθέσεις χαρτών, παρατηρείται ότι σε γενικά πλαίσια τα καταλύματα εντοπίζονται κυρίως σε οικισμούς με ήδη υπάρχουσα τουριστική δραστηριότητα και διαμορφωμένη αγορά. Όπως παρατηρείται, η μεγαλύτερη συγκέντρωση των καταλυμάτων Airbnb εντοπίζεται στους εξής οικισμούς:

- Ακρωτήρι
- Ημεροβίγλι
- Θήρα
- Καμάρι
- Καρτεράδος
- Μεσαριά
- Οία
- Περίσσα

Επομένως, παρατηρείται μια χωρική κατανομή στην οποία τα καταλύματα Airbnb φαίνεται να αναπτύσσονται σε οικισμούς που ταυτίζονται με τις περιοχές που έχουν μεγαλύτερη τουριστική ανάπτυξη.

Επιπρόσθετα, σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στατιστικά στοιχεία για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων από τον Πανελλήνιο Σύλλογο Διαχειριστών Ακινήτων (ΠΑ.ΣΥ.Δ.Α.), στη Σαντορίνη υπάρχουν συνολικά 17.495 κατοικίες. Από τις κατοικίες αυτές, προς βραχυχρόνια μίσθωση διατίθενται οι 5.409, συγκεντρώνοντας ποσοστό 30,92%. Από την πλευρά της, η Airbnb έχει αναφέρει ότι υποστηρίζει τις βιώσιμες ταξιδιωτικές τάσεις (Airbnb, 2020). Αν και έχει κυκλοφορήσει δυνατότητες, όπως την επιλογή "I'm Flexible" σε μια απόπειρα να δημιουργήσει έναν νέο τρόπο αναζήτησης ταξιδιών, δεν υπάρχει κάποια επίδραση στις τουριστικές περιοχές. Αντιθέτως, όπως αποδεικνύεται και από τα προηγούμενα κεφάλαια, παρατηρείται ότι το φαινόμενο εντείνεται και ο αριθμός των καταλυμάτων ολοένα και αυξάνεται.

Κεφάλαιο 5: Ακολουθώντας το Παράδειγμα Άλλων Χωρών

Οι ντόπιοι σε όλο τον κόσμο έχουν αρχίσει να διαμαρτύρονται για τις αρνητικές επιδράσεις των Airbnb στις γειτονιές τους (Nieuwland, van Melik, 2018). Η Ελλάδα έως τώρα δεν έχει λάβει στοχευμένα για την Σαντορίνη κανένα μέτρο για να διαχειριστεί το πρόβλημα (λ.χ. περιορισμός ημερών διάθεσης του εκάστοτε καταλύματος), με άμεση απόρροια την εκτόξευση των καταχωρήσεων. Σε αυτό το στάδιο εξετάζονται τα παραδείγματα αντιμετώπισης του φαινομένου εξάπλωσης Airbnb και πώς επέλεξαν διαφορετικές πόλεις σε διαφορετικές χώρες να αντιταχθούν σε αυτό. Οι περιοχές έχουν επιλεγεί με ποικίλα κριτήρια που αποτυπώνονται στον Πίνακα 9. Κατά κύριο λόγο επιλέχθηκαν προορισμοί με παρεμφερή χαρακτήρα (νησιά, τουριστικοί προορισμοί με μεγάλο αριθμό Airbnb). Επίσης, επιλέχθηκαν περιοχές που έλαβαν δραστικά μέτρα και είδαν άμεσα αποτελέσματα.

Παραδείγματα Άλλων Πόλεων

Νησί Οάχου - Χαβάη - Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής

Στη Χαβάη από τον Απρίλιο του 2022, η ελάχιστη διαμονή για ενοικιάσεις σε κατοικημένες περιοχές στο νησί είχε οριστεί με νόμο σε 90 ημέρες. Οι κάτοικοι της περιοχής έρχονται αντιμέτωποι με πιέσεις λόγω του τουρισμού, καθότι υπάρχει μεγάλη αναστάτωση με τους τουρίστες στις γειτονιές και τις ευκαιρίες στέγασης που αφαιρούν. Κάτοικος της περιοχής αναφέρει χαρακτηριστικά (Pandy, Latu, Davis, 2023):

"Οποιαδήποτε οικονομικά οφέλη από το άνοιγμα των οικιστικών περιοχών στον τουρισμό αντισταθμίζονται κατά πολύ από τις αρνητικές επιπτώσεις στις γειτονιές και τους κατοίκους της περιοχής".

Ωστόσο, τον Οκτώβριο του 2022, σταμάτησε η ελάχιστη απαγόρευση των 90 ημερών και ταυτόχρονα δημιουργήθηκε μια ομάδα επιβολής προστίμων μέχρι και 10.000\$ στους ιδιοκτήτες καταλυμάτων που προσέφεραν διαμονή κάτω των 30 ημερών (Pandy, Latu, Davis, 2023).

Νησί Πενάνγκ - Μαλαισία

Σε μια πιο ακραία προσέγγιση της αντιμετώπισης των βραχυχρόνιων μισθώσεων, το νησί Πενάνγκ της Μαλαισίας αποφάσισε την απαγόρευση Airbnb και λοιπών βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, αποσκοπώντας στη μείωση του αριθμού των τουριστών (Ferrarese, 2023).

Σύμφωνα με τους νέους κανονισμούς, μόνο εμπορικά ακίνητα μπορούν να συνεχίσουν να λειτουργούν με βραχυχρόνια μίσθωση, εφόσον πραγματοποιήσουν εγγραφή, πληρώσουν τέλη και εγκριθούν από το 75% των κατοίκων του κτηρίου τους. Στα συγκεκριμένα ακίνητα υπάρχουν επιπλέον περιορισμοί για τη διάρκεια διαθεσιμότητας, καθότι υπάρχει η δυνατότητα ενοικίασης μέχρι 3 ημέρες ανά κράτηση, με την προϋπόθεση να μην υπερβαίνουν οι μέρες συνολικά τις 180 και στην περίπτωση παράβασης των κανονισμών επιβάλλονται πρόστιμα (Ferrarese, 2023).

Το νησί αντιμετώπιζε προβλήματα τόσο με τις καταχωρήσεις χωρίς άδεια, όσο και με τους τουρίστες που έχουν άσχημη συμπεριφορά, ενοχλούν τους κατοίκους και διαταράσσουν την ισορροπία στις γειτονιές. Οι τουρίστες χρησιμοποιούν τις παροχές των καταλυμάτων (λ.χ. γυμναστήρια και πισίνες), των οποίων τη συντήρηση πραγματοποιούν οι κάτοικοι, ενώ ταυτόχρονα, αυξάνεται και ο αριθμός των οχημάτων της περιοχής, με χαρακτηριστική την περίπτωση κατοίκου που ανέφερε ότι (Ferrarese, 2023):

"Υπήρξαν στιγμές που τουλάχιστον 20 άτομα έμειναν (στο απέναντι σπίτι), με τα αυτοκίνητά τους να κλείνουν το δρόμο μας".

Νησί Ντοφίν - Αλαμπάμα - Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής

Το συγκεκριμένο νησί, σε μια κίνηση προστασίας των τοπικών κοινοτήτων αποφάσισε να εφαρμόσει αρκετά μέτρα για τον περιορισμό της Airbnb. Αρχικά, περιορίστηκαν οι δυνατές τοποθεσίες στις οποίες μπορούν να διαθέτουν τις κατοικίες τους προς βραχυπρόθεσμη ενοικίαση και ορίστηκε ετήσιο τέλος 75\$ για τους ιδιοκτήτες. Επιπλέον, το νησί αντιμετώπιζε το ίδιο πρόβλημα με τα αυτοκίνητα με την περίπτωση της Μαλαισίας, για αυτό έθεσε περιορισμό για τον αριθμό των οχημάτων που μπορούν να σταθμεύσουν σε ένα ενοικιαζόμενο ακίνητο. Όπως αναφέρει ο Δημοτικός Σύμβουλος του νησιού Ερλ Κόνελ (Pandy, Latu, Davis, 2023):

"Μια ομάδα θα πει ότι νοικιάζει (το σπίτι της) και το επόμενο πράγμα που ξέρετε είναι ότι έχετε οκτώ αυτοκίνητα παρκαρισμένα στις αυλές. Για αυτούς, είναι διακοπές. Το καταλαβαίνω. Αλλά αυτοί οι άνθρωποι που το κάνουν αυτό δεν καταλαβαίνουν ότι έχουμε μια κοινότητα και μια γειτονιά που προστατεύεται."

Οτάβα - Καναδάς

Η πρωτεύουσα του Καναδά έλαβε μέτρα για την εξάπλωση του Airbnb που αριθμεί 2.000 καταχωρήσεις (ενώ στην περίπτωση της Σαντορίνης με πάνω από 5.400 καταχωρήσεις δεν έχουν ληφθεί μέτρα). Ο σημαντικός περιορισμός αφορά στην απαγόρευση βραχυχρόνιων ενοικιάσεων σε οικιστικές ζώνες εάν η κατοικία δεν είναι κύρια και η επιβολή του συγκεκριμένου μέτρου είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση των διαθέσιμων προς μακροχρόνια ενοικίαση κατοικιών στην περιοχή (Ryan, 2022, CBC News, 2022).

Βενετία και Φλωρεντία - Ιταλία

Η Βενετία και η Φλωρεντία έχουν φανερά αντιταχθεί στην επέλαση της πλατφόρμας Airbnb. Οι δύο πόλεις συνεργάστηκαν και ζήτησαν το 2021 από την ιταλική κυβέρνηση να αντιμετωπίσει την κατάσταση, προτείνοντας 10 μέτρα στα οποία συμπεριλαμβάνονταν περιορισμοί για τις βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις με επιβολή ετήσιου ορίου 90 ημερών και δύο καταχωρήσεις ανά πόλη. Πρόσφατα η Φλωρεντία προχώρησε στην απαγόρευση των νέων βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων στο ιστορικό κέντρο της πόλης της (που αποτελεί Μνημείο Παγκόσμιας Κληρονομιάς της Unesco). Μέχρι σήμερα στην πόλη υπάρχουν 11.000 καταχωρήσεις, από τις οποίες οι 8.000 βρίσκονται στο ιστορικό κέντρο. Περιορισμός των ημερών διάθεσης ανά κατάλυμα έχει επιβληθεί μόνο στη Βενετία και ορίστηκε σε 120 ημέρες (Parker, 2023).

Άσπεν - Κολοράντο - Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής

Στο Άσπεν του Κολοράντο τα μέτρα περιορισμού των βραχυχρόνιων μισθώσεων που έχουν ληφθεί αφορούν στην επιπλέον φορολόγηση. Πιο συγκεκριμένα, από τον Νοέμβριο του 2022 ισχύει επιπλέον φορολόγηση 5% στις τιμές διανυκτέρευσης για βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις και δεύτερος φόρος 10% επί των επενδυτικών ακινήτων.

Ιρβιν - Καλιφόρνια - Ηνωμένες Πολιτείες της Αμερικής

Η συγκεκριμένη πόλη της Αμερικής επέλεξε μια περισσότερο ακραία προσέγγιση με την ολική κατάργηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Εν μέσω αντιδράσεων των ντόπιων, αποφασίστηκε το 2018 να απαγορευθούν οι μισθώσεις βραχυχρόνιου χαρακτήρα, για να απαλλαγούν οι γειτονιές από τις επιπτώσεις των Airbnb. Ως απόρροια αυτού, εντοπίστηκε σε πρώτο στάδιο ανάσχεση της αυξητικής τάσης και εν συνεχεία μείωση στις τιμές των ενοικίων της περιοχής κατά τουλάχιστον 3%. Η αποφασιστικότητα μάλιστα για κατάργηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης και επιστροφή των γειτονιών στους κατοίκους, οδήγησε σε έρευνες των Αρχών που διήρκησαν ένα έτος για την εύρεση και την κατάργηση όλων των καταχωρήσεων (Σπάθη, 2024).

Βερολίνο - Γερμανία

Το 2016 το Βερολίνο απαγόρευσε την ενοικίαση ολόκληρων διαμερισμάτων, με σκοπό να απελευθερωθούν ακίνητα για μακροχρόνια μίσθωση. Η απόφαση ανακλήθηκε το ίδιο έτος και αντικαταστάθηκε από την έγκριση αδειών και την επιβολή αυστηρών προστίμων (O'Sullivan, 2018).

Η επίσημη ιστοσελίδα της πλατφόρμας αναφέρει για το Βερολίνο ότι για την ενοικίαση δωματίου στην πρώτη κατοικία (εάν το δωμάτιο δεν υπερβαίνει το 50% του συνολικού μεγέθους της κατοικίας) δεν απαιτείται άδεια. Στην περίπτωση ολόκληρης κατοικίας απαιτείται ειδική άδεια, ενώ για δεύτερη κατοικία υπάρχει περιορισμός στις 90 ημέρες διάθεσης του ακινήτου ανά έτος (Airbnb, 2023).

Αμστερνταμ - Ολλανδία

Όπως αναφέρεται στην επίσημη ιστοσελίδα της πλατφόρμας Airbnb, υπάρχει όριο για τις διανυκτερεύσεις που δύνανται να είναι διαθέσιμο κάθε κατάλυμα. Πιο συγκεκριμένα, ο Δήμος του Αμστερνταμ μπορεί να ζητήσει να αποκλειστεί η καταχώρηση σε περίπτωση που έχει νοικιαστεί για 30 ημέρες εάν δεν υπάρχει ειδική άδεια για περισσότερες. Επιπλέον, η Ολλανδία επιτρέπει μόνο τη διάθεση προς βραχυχρόνια μίσθωση ολόκληρων κατοικιών, σε αντίθεση με την περίπτωση του Βερολίνου (Airbnb, 2023).

Βαρκελώνη - Ισπανία

Στη Βαρκελώνη για την καταχώρηση στην πλατφόρμα Airbnb οι ιδιοκτήτες των καταλυμάτων οφείλουν να εκδώσουν άδεια. Υπάρχει ένα αυστηρό καθεστώς σχετικά με τις καταχωρήσεις και επιβάλλονται πρόστιμα που ξεκινούν από 6.000 ευρώ. Όπως και στην περίπτωση του Άμστερνταμ, η Βαρκελώνη έχει περιορίσει τις δυνατές ημέρες μίσθωσης σε 31 (McClanahan, 2021, Airbnb, 2023). Ταυτόχρονα, από τον Νοέμβριο του 2028 ο δήμαρχος Χάουμ Κοϊγμπόνι απαγορεύει εντελώς τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει (Σπάθη, 2024):

"Η πόλη αντιμετωπίζει αυτό που θεωρούμε το μεγαλύτερο πρόβλημά της και αυτό σημαίνει πώς από το 2029, αν δεν υπάρξουν υπαναχωρήσεις, τα τουριστικά διαμερίσματα θα εξαφανιστούν από την πόλη".

Μαδρίτη - Ισπανία

Η Μαδρίτη έχει θέσει ως περιορισμό στα καταχωρημένα καταλύματα την ύπαρξη ιδιωτικής εισόδου για ακίνητα του κέντρου της πόλης που ενοικιάζονται για πάνω από 90 ημέρες. Επιπλέον, για την καταχώρηση στην πλατφόρμα Airbnb είναι απαραίτητη η έκδοση άδειας (O'Sullivan Feargus, 2019, Airbnb, 2023).

Στον ακόλουθο πίνακα αποτυπώνονται επιγραμματικά οι μέθοδοι περιορισμού που έλαβε κάθε περιοχή που προαναφέρθηκε, καθώς και ο λόγος επιλογής τους.

Πίνακας 9: Μέθοδος περιορισμού και λόγος επιλογής κάθε περιοχής

Περιοχή	Μέθοδος Περιορισμού	Λόγος επιλογής
Νησι Οάχου	1. Καθορισμός ελάχιστης διαμονής 90 ημερών (αρχικά) 2. Επιβολή προστίμων μέχρι 10.000\$ για διαμονή κάτω των 30 ημερών	Είναι νησί και τουριστικός προορισμός όπως η Σαντορίνη
Νησι Πενάνγκ	1. Απαγόρευση Airbnb με εξαιρέσεις	Είναι νησί και τουριστικός προορισμός όπως η Σαντορίνη

	<ol style="list-style-type: none"> 2. Για τις εξαιρέσεις απαιτείται εγγραφή, πληρωμή τελών, έγκριση από το 75% των κατοίκων του κτηρίου τους 3. Επιπλέον περιορισμοί για τη διάρκεια διαθεσιμότητας (μέχρι 3 ημέρες ανά κράτηση και έως 180 συνολικά). 4. Επιβολή προστίμων με τη μη συμμόρφωση 	
Νησί Ντοφίν	<ol style="list-style-type: none"> 1. Περιορισμός επιτρεπόμενων τοποθεσιών για Airbnb 2. Ετήσιο τέλος 75\$ για τους ιδιοκτήτες. 3. Περιορισμός αριθμού οχημάτων/ενοικιαζόμενο ακίνητο 	Είναι νησί και τουριστικός προορισμός (αν και δεν έχει την ίδια εμβέλεια με τη Σαντορίνη) και το μέτρο περιορισμού αυτοκινήτων μπορεί να εφαρμοστεί στη Σαντορίνη
Οτάβα	Απαγόρευση βραχυχρόνιων ενοικιάσεων σε οικιστικές ζώνες εάν η κατοικία δεν είναι κύρια	Είναι δημοφιλής προορισμός και το μέτρο είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση των κατοικιών για μακροχρόνια ενοικίαση, που αποτελεί μεγάλο πρόβλημα στη Σαντορίνη
Βενετία και Φλωρεντία	Φλωρεντία: απαγόρευση των νέων βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων στο ιστορικό κέντρο της πόλης της Βενετία: περιορισμός ημερών διάθεσης/κατάλυμα σε 120 ημέρες	Είναι δημοφιλείς προορισμοί που αντιμετωπίζουν πρόβλημα με τον αριθμό των Airbnb και τον υπερτουρισμό γενικότερα
Άσπεν	Επιπλέον φορολόγηση	Είναι περιοχή με ακριβές κατοικίες, όπως η Σαντορίνη

		και έλαβε μέτρο που μπορεί να εφαρμοστεί στη Σαντορίνη
Τρβιν	Ολική κατάργηση βραχυχρόνιας μίσθωσης	Είναι περιοχή στην οποία οι κάτοικοι επηρεάστηκαν άμεσα από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις
Βερολίνο	<ol style="list-style-type: none"> 1. Απαγόρευση ενοικίασης ολόκληρων διαμερισμάτων (ανακλήθηκε και αντικαταστάθηκε από άδειες και πρόστιμα) 2. Ειδική άδεια για ολόκληρη κατοικία, ενώ για δεύτερη κατοικία υπάρχει περιορισμός 90 ημερών 	Είναι δημοφιλής προορισμός
Άμστερνταμ	<ol style="list-style-type: none"> 1. Αποκλεισμός εάν η καταχώρηση έχει νοικιαστεί για 30 ημέρες εάν δεν υπάρχει ειδική άδεια για περισσότερες 2. Διάθεση προς βραχυχρόνια μίσθωση μόνο ολόκληρων κατοικιών 	Είναι δημοφιλής προορισμός
Βαρκελώνη	Περιορισμός ημερών διάθεσης καταλυμάτων σε 31 και οριστική κατάργηση από το 2028	Είναι δημοφιλής προορισμός
Μαδρίτη	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ύπαρξη ιδιωτικής εισόδου για ακίνητα που ενοικιάζονται για πάνω από 90 ημέρες 2. Έκδοση άδειας 	Είναι δημοφιλής προορισμός

Αφίσες - Ταμπέλες - Graffiti

Μελετώντας άρθρα του τύπου ανά τον κόσμο, παρατηρείται ότι οι τοπικές κοινωνίες έχουν αντιταχθεί εμφανώς στη βραχυχρόνια μίσθωση. Σε αρκετές περιπτώσεις (βλ. ακόλουθες εικόνες) έχουν αναρτηθεί στις γειτονίες ταμπέλες και αφίσες κατά των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων, τονίζοντας την αρνητική στάση των κατοίκων απέναντί τους (λ.χ. στην Αθήνα, εντοπίζονται αφίσες που αναφέρονται στις αυξήσεις των ενοικίων, κατηγορώντας τις βραχυχρόνιες μισθώσεις). Οι ντόπιοι εκφράζουν την ανησυχία τους για τη



Εικόνα 2: Αφίσες κατά των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Αθήνα, Πηγή: *aestheticsofcrisis*

δυσκολία πρόσβασης σε προσιτή στέγαση και υπογραμμίζουν ότι η μετατροπή των κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα οδηγεί σε οικονομική επιβάρυνση για τις τοπικές κοινότητες.



Εικόνα 3: Ταμπέλα σε κτήριο της Οτάβα, Πηγή: *CBC News*, αριστερά, Ταμπέλα στο Λας Βέγκας, Πηγή: *Munks*, δεξιά



Εικόνα 4: Αφίσα κατά των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Αθήνα, Πηγή: *aestheticsofcrisis*

Η εναντίωση στην βραχυχρόνια μίσθωση εκφράζεται και με πιο καλλιτεχνικές μορφές. Με σαφείς αναφορές στις γειτονίες που εξαφανίζονται, τα graffiti στους τοίχους της Αθήνας για παράδειγμα, υποδηλώνουν ότι οι ντόπιοι δεν επιθυμούν την παρουσία Airbnb. Μέσα από τα graffiti, οι κάτοικοι προσπαθούν να διεκδικήσουν το δικαίωμα



Εικόνα 5: Graffiti κατά των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Αθήνα, Πηγή: *aestheticsofcrisis*

τους στον αστικό χώρο, στέλνοντας ένα σαφές μήνυμα ότι η πόλη ανήκει πρωτίστως στους ίδιους. Τα συνθήματα και οι εικόνες που εμφανίζονται στους δρόμους αντανακλούν την αίσθηση ότι οι παραδοσιακές κοινότητες καταρρέουν, καθώς

οι γειτονιές αδειάζουν από τους κατοίκους και γεμίζουν από παροδικούς επισκέπτες. Μέσα από αυτές τις καλλιτεχνικές παρεμβάσεις, οι ντόπιοι προσπαθούν να προειδοποιήσουν για τους κινδύνους που επιφέρει η ανεξέλεγκτη τουριστικοποίηση και να προστατεύσουν την ταυτότητα της πόλης τους, διεκδικώντας την επιστροφή σε μια πιο βιώσιμη και ανθρώπινη καθημερινότητα.

Όπως παρατηρήθηκε και σε άλλες περιοχές του κόσμου, οι κάτοικοι προσπαθούν να προφυλάξουν την περιοχή από τον υπερτουρισμό και τις επιπτώσεις του. Στη Σαντορίνη εντοπίζονται ταμπέλες (όπως εκείνες από το κίνημα Save Oia) που προτρέπουν τους επισκέπτες να σεβαστούν την περιοχή.



Εικόνα 6: Graffiti κατά των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Αθήνα, Πηγή: *aestheticsofcrisis*



Εικόνα 7: Ταμπέλα στη Σαντορίνη, Πηγή: *Cycladesopen*,



Εικόνα 8: Ταμπέλα στη Σαντορίνη, Πηγή: *Wherestherooftop.com*

Διαδηλώσεις

Σε άλλες περιπτώσεις (Εικόνες 9, 10, 11) έχουν πραγματοποιηθεί και διαδηλώσεις κατά της Airbnb. Στη Βαρκελώνη οι κάτοικοι ύψωσαν το 2017 πανό με συνθήματα όπως (Sansom, 2017):

"Αυτό δεν είναι τουρισμός, είναι εισβολή"

"Ο τουρισμός σκοτώνει τις γειτονιές"

"Τα τουριστικά διαμερίσματα εκτοπίζουν οικογένειες"



Εικόνα 9: Διαδηλωτές στη Βαρκελώνη, 10 Ιουνίου 2017 (Sansom, 2017)

Στο Νιου Τζέρσεϊ οι κάτοικοι έχουν κινητοποιηθεί ενάντια στις βραχυχρόνιες ενοικιάσεις. Το 2015 υπήρχαν περίπου 300 καταχωρήσεις Airbnb στην πόλη του Τζέρσεϊ, και πλέον ο αριθμός αυτός έχει αυξηθεί σε σχεδόν 3.000, μειώνοντας την προσφορά των κατοικιών και αυξάνοντας τα ενοίκια. Όπως αναφέρει ο Δημοτικός Σύμβουλος Τζέιμς Σόλομον (Johnson, 2019):

"Αντί να έχουμε διαμερίσματα που είναι οικονομικά, διαμερίσματα στα οποία μπορούν να μείνουν, αυτά τα διαμερίσματα αρπάχτηκαν και καταλήφθηκαν από επενδυτές και μετατράπηκαν σε ξενοδοχείο πλήρους απασχόλησης στη μέση αυτής της γειτονιάς".

Αντίστοιχα στο Μεξικό υπήρξαν αντιδράσεις για τη βραχυχρόνια μίσθωση, καθότι σε αρκετούς κατοίκους πραγματοποιήθηκε έξωση για να καταχωρηθούν οι κατοικίες στην πλατφόρμα της Airbnb, επιστρατεύοντας στρατηγικές όπως η διακοπή ρεύματος και ο θόρυβος για να αναγκάσουν τους κατοίκους να φύγουν (Zedryk, 2022, Freije, 2022).



Εικόνα 10: Διαδηλωτές στο Μεξικό, 17 Νοεμβρίου 2022, (Freije, 2022)



Εικόνα 11: Νέα Υόρκη, 20 Ιανουαρίου 2015 (Whitehouse, 2016)

Η έλλειψη προσιτής στέγης έχει οδηγήσει τους κατοίκους σε διαδηλώσεις και σε άλλες περιοχές, όπως η Νέα Υόρκη, το Εδιμβούργο, αλλά και η Αθήνα.

Κεφάλαιο 6: Επίδραση Υπερτουρισμού και Βραχυχρόνιας Μίσθωσης στους Κατοίκους

Είναι σημαντικό να τονιστεί ότι ο τουρισμός δεν είναι ένας αυτόνομος τομέας, καθώς επιδρά στην κοινωνία προκαλώντας τόσο θετικά όσο και αρνητικά αποτελέσματα (Pigram & Wahab, 1997), συνεπώς η ανεξέλεγκτη πορεία του στη Σαντορίνη έχει άμεση επίδραση στους κατοίκους της, εμφανίζοντας έντονα φαινόμενα τουριστικοποίησης.

Πίεση στις Τοπικές Υποδομές και Φέρουσα Ικανότητα Περιοχής Μελέτης

Ο υπερτουρισμός και η αύξηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων δημιουργούν μεγάλη πίεση στις τοπικές υποδομές (υδάτινοι πόροι, απορρίμματα, κυκλοφοριακό, ενέργεια). Οι υποδομές που έχουν σχεδιαστεί για μικρό πληθυσμό δεν αντέχουν τον μεγάλο αριθμό επισκεπτών, επιβαρύνοντας τη ζωή των μόνιμων κατοίκων. Εντοπίζονται προβλήματα που αφορούν στην αυξημένη κατανάλωση νερού και ενέργειας κατά τους τουριστικούς μήνες, στο κυκλοφοριακό πρόβλημα, καθώς και στην έλλειψη αποτελεσματικών συστημάτων διαχείρισης απορριμμάτων. Τα προαναφερθέντα προκαλούν δυσαρέσκεια στους κατοίκους, οι οποίοι βλέπουν τις καθημερινές τους ανάγκες να μπαίνουν σε δεύτερη μοίρα λόγω του τουριστικού φόρτου.



Εικόνα 12: Υπερτουρισμός στη Σαντορίνη, Αθηνάκης 2024

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η δημοσίευση της Τοπικής Κοινότητας Θήρας το καλοκαίρι να περιορίσουν οι κάτοικοι τις μετακινήσεις και τις δραστηριότητές τους, καθότι όπως αναφερόταν, στο νησί θα έφταναν 17.000 τουρίστες κρουαζιέρας (Ιστοσελίδα Dnews 2024).



Εικόνα 13: Δημοσίευση της Τοπικής Κοινότητας Θήρας για τον περιορισμό των μετακινήσεων των κατοίκων, Πηγή: Dnews, 2024

Επιπρόσθετα, με βάση τη μελέτη για τη Φέρουσα Ικανότητα Δήμου Θήρας που προαναφέρθηκε, τα ανεκτά όρια του μεικτού πληθυσμού ημέρας του Δήμου κυμαίνονται από 54.000 έως 85.000 μεικτούς κατοίκους. Σύμφωνα με υπολογισμούς της ίδιας μελέτης, έχουν προκύψει οι ακόλουθοι πίνακες, στους οποίους αποτυπώνεται ο αριθμός επισκεπτών ανά 100 κατοίκους ανά ημέρα (δείκτης TPR) με βάση δύο σενάρια που εξετάζουν τη διάρκεια διαμονής των επισκεπτών. Στο πρώτο σενάριο ο μέσος όρος διανυκτερεύσεων των επισκεπτών είναι 3,5 ημέρες και στο δεύτερο σενάριο 5 ημέρες. Η τιμή του δείκτη θεωρείται βιώσιμη εάν είναι χαμηλότερη του 116, από 116 έως 178 είναι σχετικά βιώσιμη, ενώ πάνω από 240 οι τιμές είναι ακραίες.

Πίνακας 10: Παρουσίαση τιμών δείκτη TPR – Α' σενάριο, Πηγή ΕΛΛΕΤ, 2021

ΜΗΝΑΣ	ΠΥΝΟΤΗΤΑ (ΑΡΙΘ.ΕΠΙΣΚ/100ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ)
Ιανουάριος	11.96
Φεβρουάριος	13.45
Μάρτιος	23.78
Απρίλιος	60.33
Μάιος	117.13
Ιούνιος	155.50
Ιούλιος	175.49
Αύγουστος	181.91
Σεπτέμβριος	142.99
Οκτώβριος	88.27
Νοέμβριος	20.88
Δεκέμβριος	11.75

Πίνακας 11: Παρουσίαση τιμών δείκτη TPR – Β' σενάριο, Πηγή ΕΛΛΕΤ, 2021

ΜΗΝΑΣ	ΠΥΝΟΤΗΤΑ (ΑΡΙΘ.ΕΠΙΣΚ/100ΚΑΤΟΙΚΟΥΣ)
Ιανουάριος	17.09
Φεβρουάριος	19.22
Μάρτιος	33.69
Απρίλιος	83.61
Μάιος	161.92
Ιούνιος	215.60
Ιούλιος	242.89
Αύγουστος	252.82
Σεπτέμβριος	198.05
Οκτώβριος	120.37
Νοέμβριος	28.45
Δεκέμβριος	16.79

Παρατηρείται ότι και στα δύο σενάρια οι θερινοί κυρίως μήνες διακρίνονται από δύσκολα διαχειρίσιμο πληθυσμό. Η υπέρβαση αυτή έχει, όπως είναι αναμενόμενο, αρκετές επιπτώσεις στο ευρύτερο περιβάλλον του νησιού. Πιο αναλυτικά, προκύπτουν τα εξής ζητήματα:

- Εύρεση κατοικίας, που συνδυάζεται και με την αυξημένη παρουσία Airbnb.
- Επιβάρυνση οδικού δικτύου. Ο μέγιστος αριθμός οχημάτων που μπορούν να υπάρχουν στο οδικό δίκτυο ισούται με 8.700 μηχανοκίνητα οχήματα και τον Αύγουστο του 2018 ο αριθμός των οχημάτων ήταν 32.226. Από αυτά, τα 11.975 είναι μηχανοκίνητα οχήματα των κατοίκων, τα 20.000 ο στόλος οχημάτων εταιριών ενοικίασης και τα υπόλοιπα είναι τα μηχανοκίνητα οχήματα από τις αφίξεις ημέρας (ΕΛΛΕΤ, 2021). Αξίζει να τονιστεί ότι τα αυτοκίνητα των κατοίκων ήδη υπερβαίνουν το όριο του δικτύου.
- Παραμέληση πρωτογενούς τομέα, εφόσον η ενασχόληση με τον τριτογενή τομέα είναι περισσότερο κερδοφόρα.

- Μη βιώσιμη χρήση φυσικών πόρων. Όπως αναφέρεται στην ιστοσελίδα της Δημοτικής Επιχείρησης Ύδρευσης Αποχέτευσης Θήρας, η μέση θερινή ημερήσια κατανάλωση ισούται με 6.900 m³, ενώ η μέση χειμερινή ημερήσια κατανάλωση είναι ίση με 2.900 m³.
- Επιπτώσεις στο περιβάλλον (αφορά στην ατμόσφαιρα, στο έδαφος και στη θάλασσα). Η ατμόσφαιρα επιβαρύνεται από την πληθώρα μηχανοκίνητων οχημάτων, τα κρουαζιερόπλοια, την ύπαρξη ΧΑΔΑ (ατμοσφαιρική ρύπανση, επιβάρυνση εδάφους, αισθητική υποβάθμιση), καθώς και το ναυαγισμένο "Sea Diamond" που αποσυντίθεται στην περιοχή από το 2007.

Αναφέρεται ότι τα ζητήματα που συνδέονται με την ενεργειακή επάρκεια αναμένεται να περιοριστούν, καθότι πρόκειται να πραγματοποιηθεί η ηλεκτρική διασύνδεση της Σαντορίνης με το Ηπειρωτικό Σύστημα (Δεληγιάννης, 2021).



Εικόνα 14: Υπερτουρισμός στη Σαντορίνη, Πηγή <https://economico.gr>

Μείωση Πληθυσμού Τουριστικών Περιοχών

Είναι αρκετά ενδιαφέρον το γεγονός ότι εξετάζοντας τον πληθυσμό των οικισμών διαχρονικά, παρατηρείται ότι οι περισσότεροι οικισμοί παρουσιάζουν μείωση των κατοίκων τους. Μάλιστα, ιδιαίτερα οι οικισμοί με το μεγαλύτερο τουριστικό

ενδιαφέρον, έχασαν μέσα στη δεκαετία 2001 – 2011 μέχρι και το ¼ του πληθυσμού τους. Πιο συγκεκριμένα, η Οία εμφάνισε μείωση της τάξεως του -16,46%, το Καμάρι - 2,54% και το Ημεροβίγλι -7,11%. Τα Φηρά παρουσίασαν τη μεγαλύτερη μείωση στην κατηγορία των τουριστικών οικισμών, ήτοι -25,32%. Οι εν λόγω οικισμοί, συνοδευόμενοι από τους περισσότερους οικισμούς του νησιού, συνέχισαν την καθοδική πορεία πληθυσμιακά και για το διάστημα 2011 έως 2021, όπως αποτυπώνεται στον ακόλουθο πίνακα. Η Οία συγκέντρωσε το υψηλότερο ποσοστό των προαναφερθέντων τουριστικών οικισμών, με μείωση -28,27%, ενώ συναντήθηκαν και φαινόμενα έντονων μεταβολών του πληθυσμού και σε αρκετά κεντρικούς οικισμούς, όπως ο Μονόλιθος που έχασε σχεδόν τους μισούς κατοίκους του.

Πίνακας 12: Οικισμοί Δήμου Θήρας με μείωση πληθυσμού, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ

Οικισμός	Πληθυσμός 2001	Πληθυσμός 2011	Πληθυσμός 2021	Ποσοστό Μεταβολής Πληθυσμού 2011-2021 (%)
Κολούμπο	20	23	3	-86,96
Όρμος Αμμουδιού	7	23	4	-82,61
Έξω Γιαλός	20	55	18	-67,27
Περιβόλια	44	69	24	-65,22
Μέσα Κατοικίες	102	143	65	-54,55
Παναγία Καλού	36	104	48	-53,85
Άγιος Νικόλαος	-	54	26	-51,85
Έξω Κατοικίες	19	26	13	-50,00
Μονόλιθος	372	499	267	-46,49
Φοινικιά	56	222	139	-37,39
Ποταμός	30	113	75	-33,63
Όρμος Αθημιός	0	9	6	-33,33
Αγία Παρασκευή	67	57	38	-33,33
Θόλος	64	197	132	-32,99

Αγία Ειρήνη	86	39	27	-30,77
Οία	796	665	477	-28,27
Φάρος – Μέσα Χωριό	-	80	59	-26,25
Καμάρι	1.379	1.344	1.064	-20,83
Θήρα	2.164	1.616	1.346	-16,71
Έξω Γωνιά	326	326	277	-15,03
Θηρασία	158	160	141	-11,88
Εμπορείο	1.775	1.938	1.787	-7,79
Παράδεισος	48	92	85	-7,61
Ημεροβίγλι	464	431	419	-2,78

Σε αρκετές περιπτώσεις παρατηρείται ότι στην απογραφή του 2011 υπήρξε μια αύξηση του πληθυσμού συγκριτικά με το 2001, η οποία ακολουθήθηκε από μια μεγάλη μείωση των μόνιμων κατοίκων (λ.χ. Περιβόλια, Μέσα Κατοικίες). Έτσι, αν και στην πλειονότητά τους οι οικισμοί είτε παρέμεναν στάσιμοι είτε εμφάνιζαν αύξηση του πληθυσμού τους στην απογραφή του 2011, για το 2021 η εικόνα είναι διαφορετική. Βέβαια, σε ορισμένους οικισμούς της περιοχής κατά την απογραφή του 2011 είχε καταγραφεί μεγάλη μείωση των κατοίκων, η οποία ακολουθήθηκε από αύξηση του πληθυσμού το 2021 (όπως για παράδειγμα στο Ακρωτήρι και στην Περίσσα). Οι οικισμοί που εμφανίζουν αύξηση στον πληθυσμό τους για το 2021 αποτυπώνονται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 13: Οικισμοί Δήμου Θήρας με αύξηση πληθυσμού, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ

Οικισμός	Πληθυσμός 2001	Πληθυσμός 2011	Πληθυσμός 2021	Ποσοστό Μεταβολής Πληθυσμού 2011-2021 (%)
Εξωμότης	132	126	515	308,73
Μονή Προφήτου Ηλιού	0	19	42	121,05
Αγριλιά	2	2	4	100,00

Άγιος Γεώργιο	65	343	682	98,83
Επισκοπή Γωνιάς	80	118	189	60,17
Έξω Γιαλός	57	71	92	29,58
Ακρωτήρι	419	355	432	21,69
Βόθων	609	699	834	19,31
Πόργος Καλλίστης	734	884	1.029	16,40
Καρτεράδος	1.090	1.238	1.426	15,19
Βουρβούλος	464	535	588	9,91
Μεσαριά	1.089	1.593	1.740	9,23
Μεγαλοχώρι	457	594	640	7,74
Πέρισσα	478	678	723	6,64

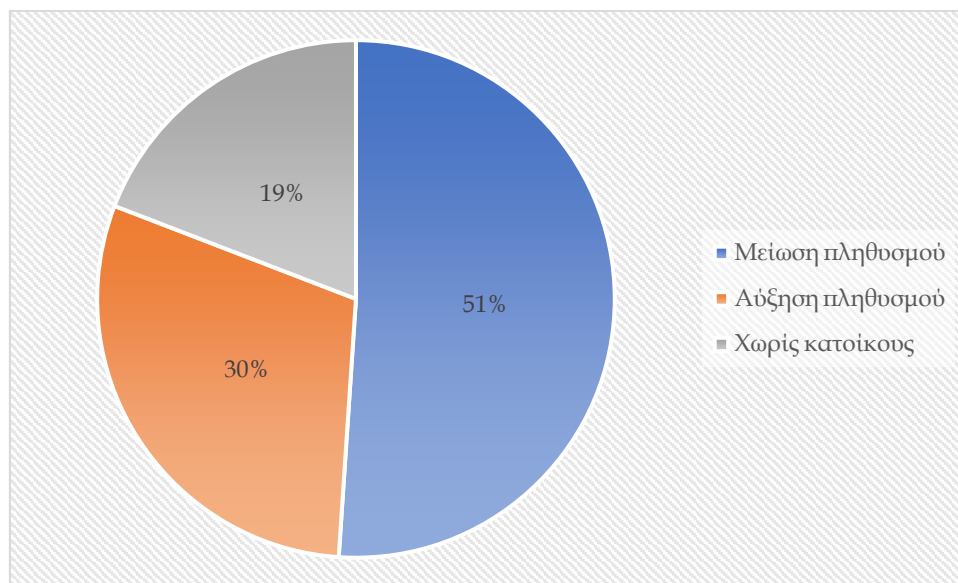
Πίνακας 14: Οικισμοί Δήμου Θήρας χωρίς κατοίκους για το 2021, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ

Οικισμός	Πληθυσμός 2001	Πληθυσμός 2011	Πληθυσμός 2021
Όρμος Αρμένης	3	4	0
Όρμος Κόρφου	2	5	0
Παλαιά Καμένη	0	1	0
Όρμος Φηρών	11	0	0
Ασκανιά (νησί)	0	0	0
Ασπρονήσι (νησί)	0	0	0
Εσχάτη (νησί)	0	0	0
Νέα Καμένη	0	0	0
Χριστιανιά (νησί)	0	0	0



Εικόνα 15: Υπερτουρισμός στη Σαντορίνη, Πηγή: Cycladesopen, 2024

Η επίδραση του υπερτουρισμού στους κατοίκους είναι φανερή από τη **μείωση του μόνιμου πληθυσμού στις ιδιαίτερα τουριστικές περιοχές** (Φηρά, Καμάρι, Οία, Ημεροβίγλι). Από τους 47 συνολικά οικισμούς, η πλειονότητα (ήτοι 24 οικισμοί) παρουσιάζουν πλέον μείωση στον πληθυσμό τους, οι 14 εμφανίζουν αύξηση και 9 δεν κατοικούνται (εκ των οποίων στους 4 υπήρχαν ελάχιστοι κάτοικοι παλαιότερα). Με βάση τα προαναφερθέντα, προκύπτει ότι **η καθημερινότητα των μόνιμων κατοίκων επηρεάζεται άμεσα** από τον υπερβολικό αριθμό των επισκεπτών και καλούνται να αντιμετωπίσουν τις συνέπειες των πέσεων που προκύπτουν από τον υπερτουρισμό.



Διάγραμμα 11: Κίνηση πληθυσμού οικισμών, ίδια επεξεργασία δεδομένων ΕΛΣΤΑΤ

Επίδραση στην Εκπαίδευση

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις, παρά το γεγονός ότι προσφέρουν οικονομικά οφέλη στους ιδιοκτήτες και ενισχύουν την τουριστική βιομηχανία, συχνά υπονομεύουν τη βιώσιμη ανάπτυξη και τη διατήρηση των βασικών κοινωνικών υποδομών. Χαρακτηριστικό παράδειγμα στην περίπτωση της Σαντορίνης αποτελεί το κλείσιμο του παραρτήματος του Εθνικού Ωδείου στη Θήρα, στο οποίο φοιτούσαν 100 μαθητές. Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου στο οποίο στεγαζόταν το μοναδικό ωδείο της περιοχής αποφάσισε να το μετατρέψει σε Airbnb, για να αποκομίσει περισσότερα κέρδη (Γιαννόπουλος, 2024).

Αναδεικνύεται λοιπόν η επικινδυνότητα της επέλασης ενός φαινομένου για το οποίο έως τώρα δεν έχουν ληφθεί αρκετά περιοριστικά μέτρα, αλλά και η απουσία προστατευτικών μηχανισμών της εκπαίδευσης (και όχι μόνο) από το κράτος.

Αύξηση Κόστους Ζωής και Πρόσβαση στη Στέγαση

Ένα σημαντικό πρόβλημα που αντιμετωπίζουν οι μόνιμοι κάτοικοι σε τουριστικές περιοχές όπως η Σαντορίνη είναι η εκτίναξη των ενοικίων και των τιμών των ακινήτων λόγω της ζήτησης για βραχυχρόνια μίσθωση μέσω Airbnb. Η έλλειψη προσιτών κατοικιών για μακροχρόνια ενοίκιαση επηρεάζει άμεσα τους κατοίκους της Σαντορίνης, καθότι σε τέτοιες περιοχές καθίσταται δύσκολη η ανεύρεση κατοικίας, ιδίως για ειδικότητες όπως οι ιατροί και οι δάσκαλοι.

Σε άρθρα του τύπου αναφέρεται αρκετά το ζήτημα της εύρεσης κατοικίας για τις συγκεκριμένες ειδικότητες στα νησιά. Μάλιστα, αν και έχει υπάρξει κατά καιρούς ενδιαφέρον για τις θέσεις των ιατρών στο νοσοκομείο, η απουσία κινήτρων, η αδυναμία εύρεσης προσιτής στέγασης ή η δυνατότητα στέγασης μόνο στον κοινόβιο χώρο για τους εργαζόμενους του νοσοκομείου τους αποτρέπει (Τριανταφύλλου, 2022).

Ταυτόχρονα, η άνοδος των τιμών επηρεάζει την καθημερινότητα των κατοίκων. Όπως έχει χαρακτηριστικά αναφέρει ο Γιάννης Βαλάμπος, ιδιοκτήτης τοπικού οινοποιείου, η τιμή των σταφυλιών που χρησιμοποιεί έχει τετραπλασιαστεί, διότι οι ιδιοκτήτες αμπελώνων χτίζουν παραθεριστικά καταλύματα στη γη τους και η παραγωγή σταφυλιών μειώνεται δραματικά. Επιπλέον, από τη συνέντευξη με μόνιμους κατοίκους της περιοχής, επιβεβαιώθηκε ότι οι τιμές πλέον έχουν ξεπεράσει το φυσιολογικό και καθιστούν όλο και πιο δύσκολη τη διαβίωση στο νησί. Ακόμη, για την αύξηση των τιμών στις κατοικίες έχει αναφερθεί ότι η βραχυχρόνια μίσθωση Airbnb έχει ανεβάσει τις τιμές των κατοικιών τόσο πολύ που οι εργοδότες πρέπει να χτίσουν νέα καταλύματα μόνο για το προσωπικό τους (Bateman, 2019).

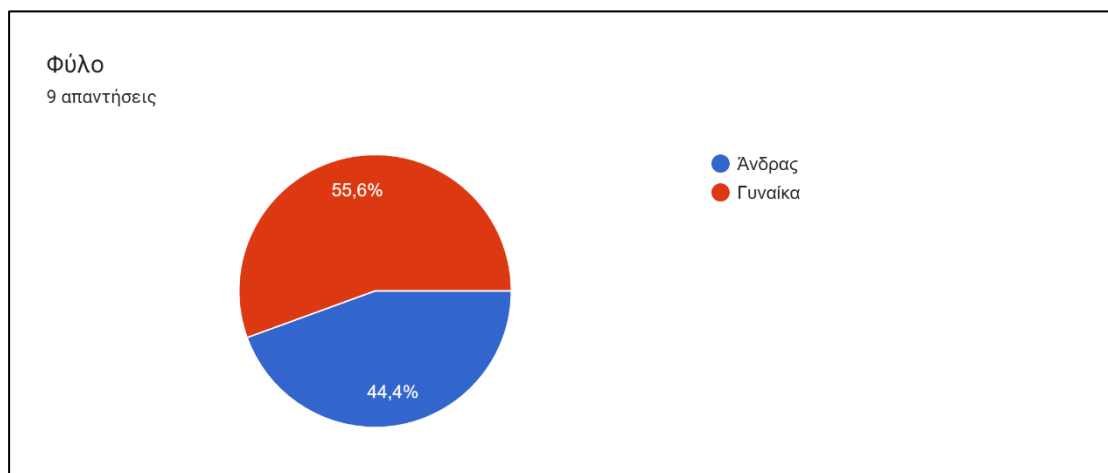
Ερωτηματολόγιο και Συνεντεύξεις με Μόνιμους Κατοίκους

Στα πλαίσια της παρούσας διπλωματικής εργασίας πραγματοποιήθηκε συλλογή πληροφοριών σχετικά με τις απόψεις των μόνιμων κατοίκων της περιοχής μελέτης μέσω ερωτηματολογίου (Google Forms). Οι ερωτήσεις του ερωτηματολογίου διαμορφώθηκαν αποσκοπώντας στην εξέταση διαφορετικών πτυχών της ζωής των κατοίκων, συλλέγοντας πληροφορίες αναφορικά με τις υποδομές, τον τουρισμό, την οικονομία και τη συσχέτισή τους με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις.

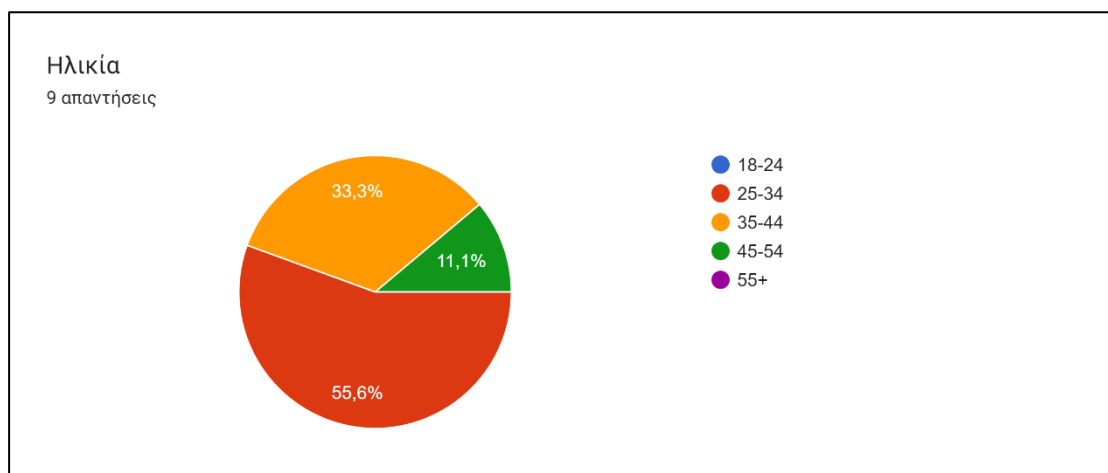
Ταυτόχρονα πραγματοποιήθηκαν συνεντεύξεις με κατοίκους του νησιού. Οι συνεντεύξεις παρέχουν μια πιο σφαιρική εικόνα των ζητημάτων που απασχολούν τους κατοίκους και δίνουν τη δυνατότητα περαιτέρω εμβάθυνσης στις απαντήσεις του ερωτηματολογίου που αξιοποιήθηκε στην έρευνα. Στις συνεντεύξεις υπάρχει μεγαλύτερη αμεσότητα και ευελιξία, διευκολύνοντας τον εκάστοτε ερωτώμενο να εκφράσει με ευκολία τη σκέψη του. Προσφέρεται μεγαλύτερη διαπροσωπική αλληλεπίδραση και συλλέγονται πληροφορίες που δεν δύνανται να προέλθουν από τις δομημένες ερωτήσεις ενός ερωτηματολογίου.

Αποτελέσματα ερωτηματολογίου

Το ερωτηματολόγιο απαντήθηκε συνολικά από 9 συμμετέχοντες εκ των οποίων το 44,4% είναι άντρες και το 55,6% γυναίκες. Αναφορικά με το ηλικιακό προφίλ των συμμετεχόντων, το μεγαλύτερο ποσοστό (55,6%) ανήκει στην κατηγορία 25-34. Το αμέσως μεγαλύτερο ποσοστό συγκεντρώνει η κατηγορία 35-44 (33,3%) και το 11,1% συγκεντρώνεται στην κατηγορία 45-54.

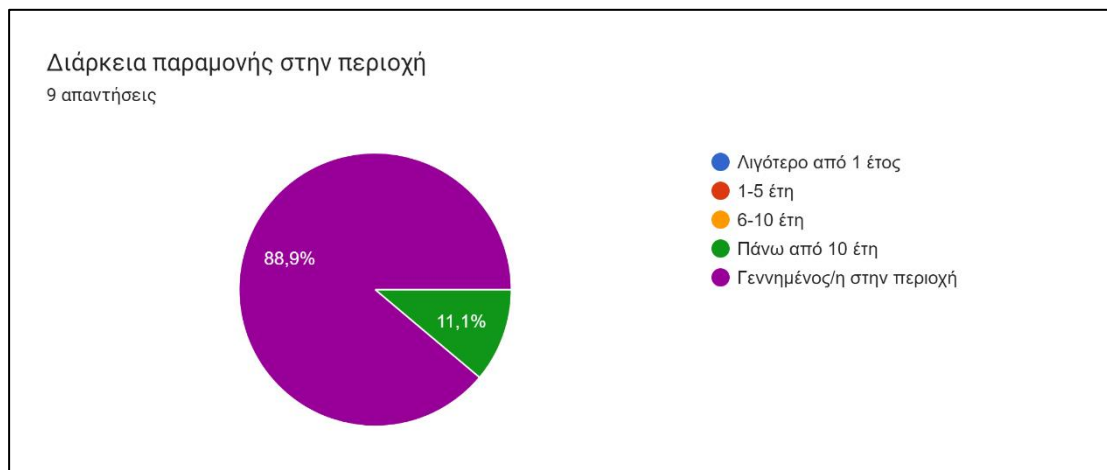


Διάγραμμα 12: Κατανομή φύλου συμμετεχόντων



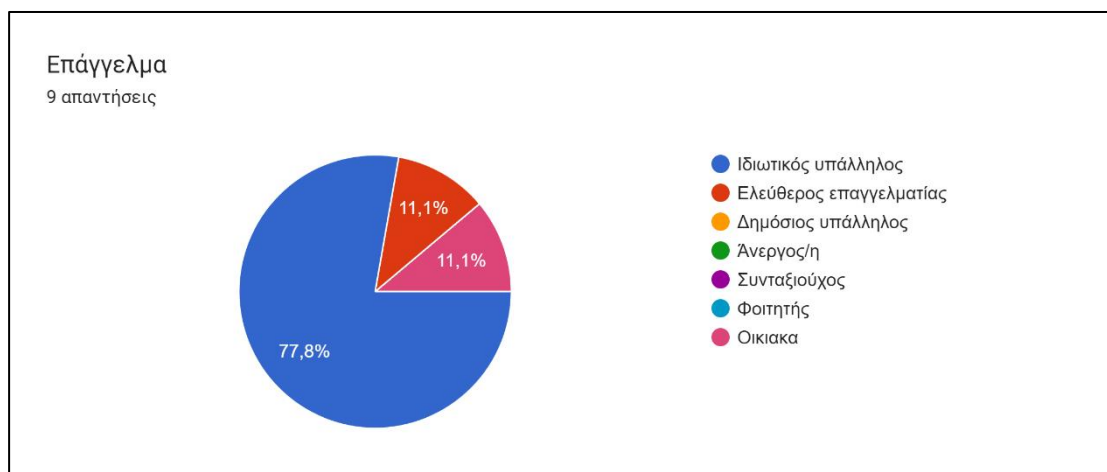
Διάγραμμα 13: Ηλικιακή κατανομή

Αναφορικά με τη διάρκεια παραμονής στην περιοχή, το 88,9% είναι μόνιμοι κάτοικοι γεννημένοι στη Σαντορίνη και το 11,1% διαμένει στην περιοχή πάνω από 10 έτη.



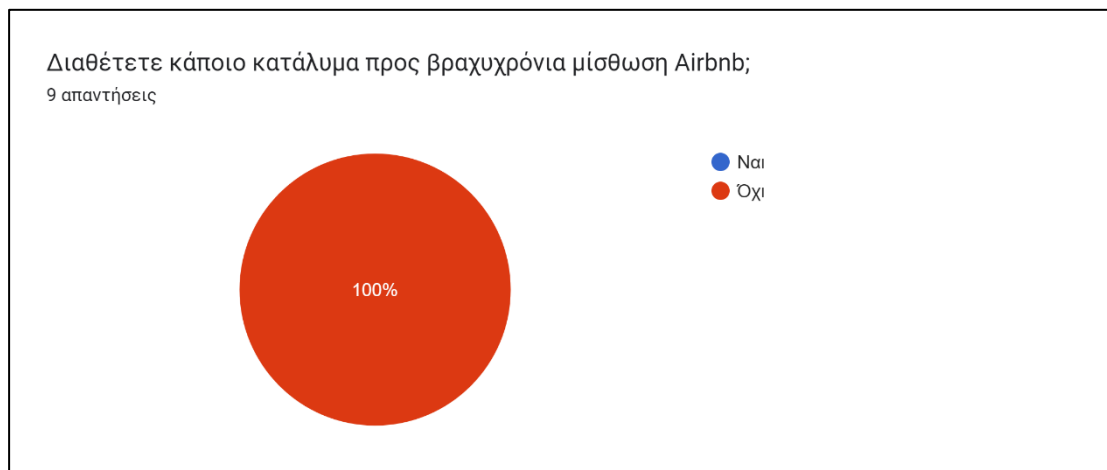
Διάγραμμα 14: Διάρκεια παραμονής στην περιοχή

Στον εργασιακό τομέα, η πλειονότητα των συμμετεχόντων εργάζονται ως ιδιωτικοί υπάλληλοι (77,8%). Η κατηγορία των ελεύθερων επαγγελματιών και των οικιακών συγκεντρώνουν από 11,1% η κάθε μια.



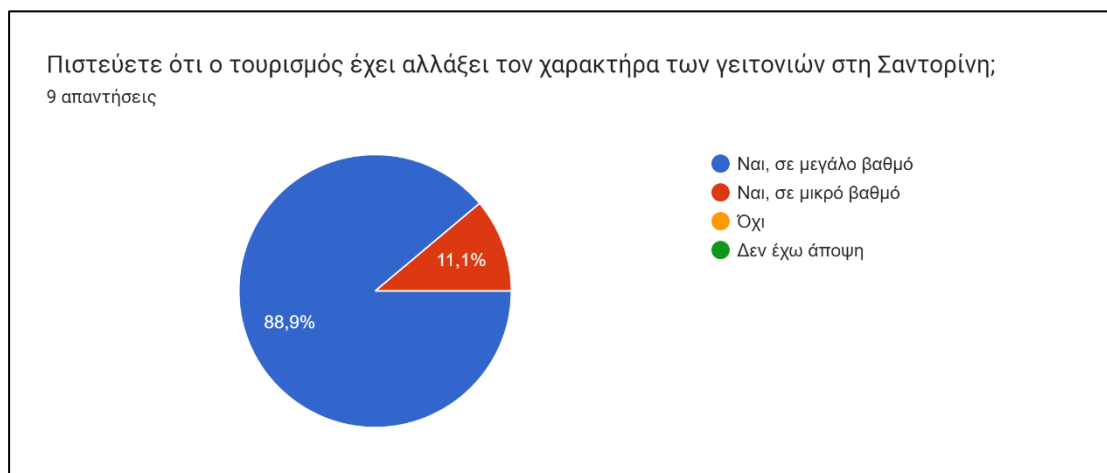
Διάγραμμα 15: Επάγγελμα Συμμετεχόντων

Σύμφωνα με τις απαντήσεις παρατηρήθηκε ότι το σύνολο του δείγματος δεν διαθέτει κάποιο κατάλυμα προς βραχυχρόνια μίσθωση.



Διάγραμμα 16: Διάθεση καταλυμάτων προς μίσθωση

Στην επόμενη ερώτηση, ζητήθηκε από τους συμμετέχοντες να εκφράσουν τη γνώμη τους αναφορικά με την πιθανή επίδραση του τουρισμού στον χαρακτήρα των γειτονιών της περιοχής μελέτης. Όπως είναι φανερό, η πλειονότητα των ερωτηθέντων, ήτοι το 88,9%, θεωρεί ότι η Σαντορίνη έχει αλλάξει σε μεγάλο βαθμό εξαιτίας του τουρισμού και το 11,1% θεωρεί ότι έχει αλλάξει σε μικρό βαθμό.



Διάγραμμα 17: Επίδραση του τουρισμού στον χαρακτήρα των γειτονιών της Σαντορίνης

Σε συνέχεια της προηγούμενης ερώτησης, οι ερωτηθέντες που είχαν απαντήσει ναι (100% των συμμετεχόντων), κλήθηκαν να απαντήσουν αν οι βραχυχρόνιες μισθώσεις έχουν επιδράσει στην αλλαγή αυτή. Η απάντηση ήταν θετική από όλους τους συμμετέχοντες, με το 77,8% να επιλέγει την απάντηση «Ναι, σε μεγάλο βαθμό» και το 22,2% την απάντηση «Ναι, σε μικρό βαθμό».

Αξιίζει να αναφερθεί ότι τα συγκεκριμένα αποτελέσματα ενισχύουν το γεγονός ότι η κοινωνική συνοχή συνδέεται με τη μακρά χρονική διάρκεια οίκησης σε ένα συγκεκριμένο κτήριο ή σε μια γειτονιά (Μέλισσας, 2023).



Διάγραμμα 18: Επίδραση Airbnb στην αλλαγή του χαρακτήρα των γειτονιών

Στη συνέχεια, οι συμμετέχοντες κλήθηκαν να δηλώσουν εάν θεωρούν ότι ο τουρισμός έχει αυξήσει το κόστος διαβίωσης στην περιοχή. Το σύνολο των ερωτηθέντων συμφώνησε, με το 88,9% να δηλώνει ότι έχει αυξηθεί σε μεγάλο βαθμό και το 11,1% ότι έχει αυξηθεί σε μικρό βαθμό.



Διάγραμμα 19: Επίδραση του τουρισμού στην αύξηση του κόστους διαβίωσης

Ως προς τη διερεύνηση της άποψης των ερωτηθέντων αναφορικά με την επίδραση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην αύξηση του κόστους διαβίωσης, η πλειονότητα επέλεξε την απάντηση «Ναι, σε μεγάλο βαθμό» σε ποσοστό 77,8%. Ακολουθεί η επιλογή «Ναι, σε μικρό βαθμό» με 11,1% και με ίδιο ποσοστό η επιλογή «Όχι».



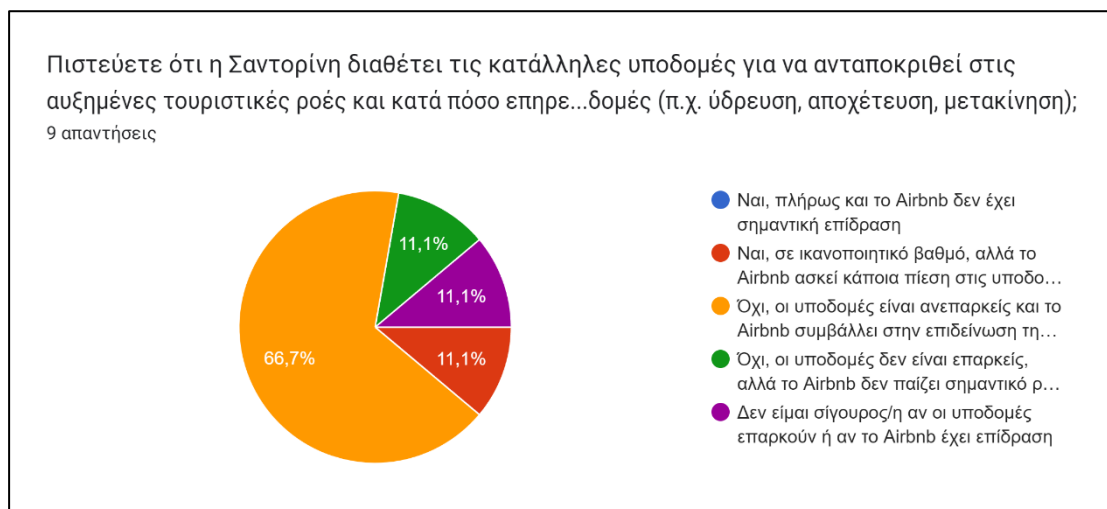
Διάγραμμα 20: Επίδραση Airbnb στην αύξηση του κόστους διαβίωσης

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα του ερωτηματολογίου, το 44,4% θεωρεί ότι η τοπική οικονομία ωφελείται λίγο από την ανάπτυξη του Airbnb. Ακολουθεί το 33,3% που πιστεύει ότι ωφελείται αρκετά και τέλος το 22,2% που πιστεύει ότι δεν υπάρχει κάποια ωφέλεια. Τα αποτελέσματα απεικονίζονται στο ακόλουθο διάγραμμα.



Στην επόμενη συνδυαστική ερώτηση, οι κάτοικοι της Σαντορίνης απάντησαν αναφορικά με το αν η Σαντορίνη διαθέτει τις κατάλληλες υποδομές για να ανταποκριθεί στις αυξημένες τουριστικές ροές και κατά πόσο επηρεάζει η βραχυχρόνια μίσθωση Airbnb αυτές τις υποδομές (π.χ. ύδρευση, αποχέτευση, μετακίνηση). Από τα αποτελέσματα προκύπτει ότι η πλειονότητα (ποσοστό 66,7%), θεωρεί ότι οι υποδομές είναι ανεπαρκείς και η βραχυχρόνια μίσθωση συμβάλλει στην επιδείνωση της κατάστασης. Οι επιλογές «Όχι, οι υποδομές δεν είναι επαρκείς, αλλά το Airbnb δεν παίζει σημαντικό ρόλο στην επιβάρυνση τους», «Δεν είμαι σίγουρος/η αν οι υποδομές επαρκούν ή αν το Airbnb έχει επίδραση» και «Ναι, σε ικανοποιητικό

βαθμό, αλλά το Airbnb ασκεί κάποια πίεση στις υποδομές» συγκεντρώνουν από 11,1% η κάθε μία.



Διάγραμμα 21: Καταλληλότητα υποδομών και επίδραση Airbnb σε αυτές

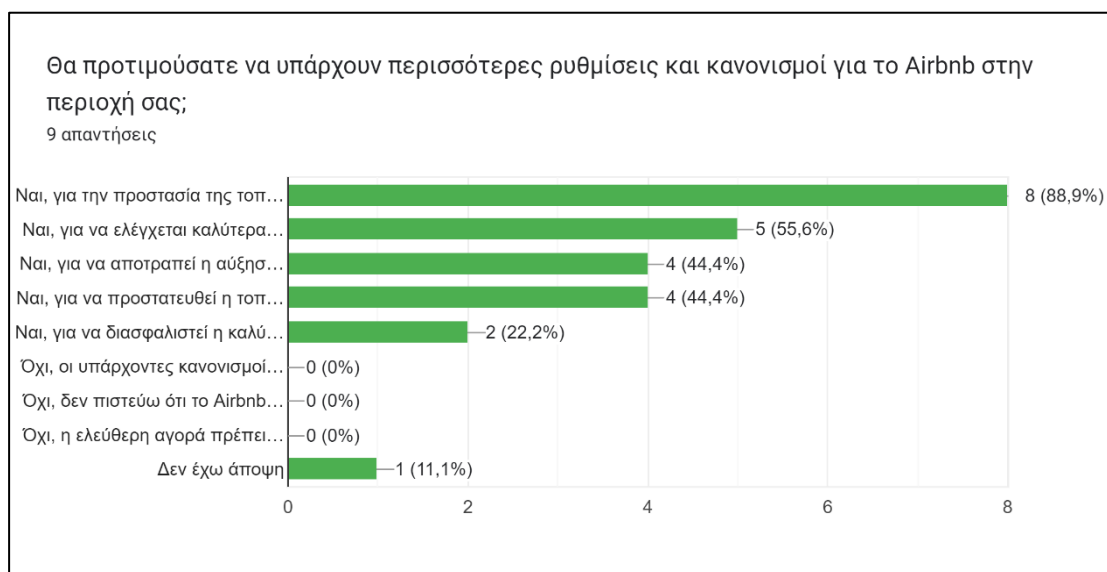
Αναφορικά με τη δυνατότητα συμμετοχής στις αποφάσεις που επηρεάζουν την τουριστική ανάπτυξη στο νησί, είναι φανερό ότι το μεγαλύτερο ποσοστό πιστεύει ότι οι κάτοικοι δεν έχουν επαρκή λόγο σε ποσοστό 88,9%. Το υψηλό αυτό ποσοστό αναδεικνύει την έντονη ανάγκη για υιοθέτηση ενός μοντέλου, που μέσω του συμμετοχικού σχεδιασμού θα λαμβάνει υπόψη τις ανάγκες των ντόπων.



Διάγραμμα 22: Επάρκεια συμμετοχής κατοίκων στις αποφάσεις για την τουριστική ανάπτυξη της περιοχής

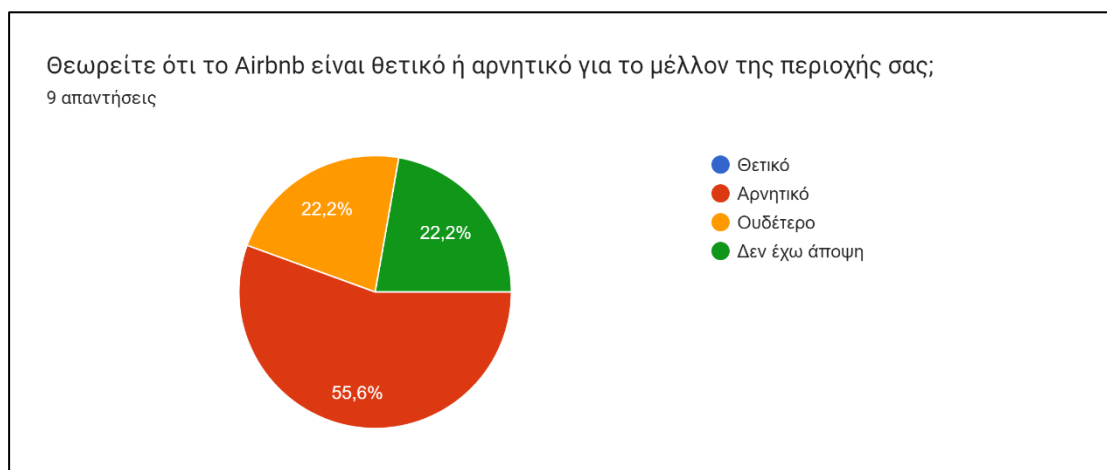
Η επόμενη ερώτηση έδινε τη δυνατότητα πολλαπλών επιλογών αναφορικά με την προτίμηση των ερωτηθέντων για εφαρμογή περισσότερων κανονισμών για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Η πλειονότητα των ερωτηθέντων, ήτοι το 88,9%, επέλεξε την

απάντηση «Ναι, για την προστασία της τοπικής κοινότητας και των κατοίκων». Επίσης μεγάλο ποσοστό συγκέντρωσε η επιλογή «Ναι, για να ελέγχεται καλύτερα η τουριστική ανάπτυξη» με 55,6%, καθώς και οι επιλογές «Ναι, για να αποτραπεί η αύξηση των ενοικίων» και «Ναι, για να προστατευθεί η τοπική αρχιτεκτονική και ο χαρακτήρας των γειτονιών» με 44,4% η κάθε μια. Ακολουθεί η επιλογή «Ναι, για να διασφαλιστεί η καλύτερη συντήρηση των υποδομών» με 22,2% και «Δεν έχω άποψη» με 11,1%.



Διάγραμμα 23: Προτιμήσεις για εφαρμογή περισσότερων κανονισμών για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις

Στη συνέχεια του ερωτηματολογίου ζητήθηκε από τους συμμετέχοντες να εκφράσουν μια γενική άποψη για το μέλλον της περιοχής σε σχέση με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Παρατηρήθηκε ότι η πλειονότητα (55,6%) απάντησε ότι θεωρεί πως θα έχει αρνητικό αντίκτυπο. Ακολουθούν οι κατηγορίες «Ουδέτερο» και «Δεν έχω άποψη» με ποσοστό 22,2% η κάθε μια.



Τα αποτελέσματα του ερωτηματολογίου αποτυπώνουν έντονες ανησυχίες των μόνιμων κατοίκων της Σαντορίνης σχετικά με την επίδραση του τουρισμού και των βραχυχρόνιων μισθώσεων (Airbnb) στην καθημερινή ζωή και τον χαρακτήρα του νησιού. Οι συμμετέχοντες ανησυχούν για την αύξηση του κόστους διαβίωσης, την αλλοίωση του παραδοσιακού χαρακτήρα του νησιού, την ανεπαρκή συμμετοχή τους στη λήψη αποφάσεων και την επιβάρυνση των υποδομών. Συνοπτικά τα σημαντικότερα ευρήματα από το ερωτηματολόγιο είναι τα εξής:

- ❖ Αλλαγή χαρακτήρα των γειτονιών λόγω του τουρισμού: Το 88,9% των συμμετεχόντων πιστεύει ότι η Σαντορίνη έχει αλλάξει σε μεγάλο βαθμό εξαιτίας του τουρισμού
- ❖ Επίδραση του Airbnb: Το 77,8% θεωρεί ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις μέσω Airbnb έχουν επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό την αλλαγή αυτή
- ❖ Αύξηση κόστους διαβίωσης: Το 88,9% των ερωτηθέντων δηλώνει ότι ο τουρισμός έχει αυξήσει το κόστος διαβίωσης σε μεγάλο βαθμό
- ❖ Ρόλος του Airbnb στην αύξηση κόστους διαβίωσης: Το 77,8% θεωρεί ότι το Airbnb έχει συμβάλει σημαντικά στην αύξηση του κόστους διαβίωσης
- ❖ Ωφέλεια της τοπικής οικονομίας από το Airbnb: Το 44,4% πιστεύει ότι η τοπική οικονομία ωφελείται λίγο, ενώ το 22,2% θεωρεί ότι δεν υπάρχει καμία ωφέλεια
- ❖ Ανεπάρκεια υποδομών: Το 66,7% θεωρεί ότι οι υποδομές είναι ανεπαρκείς και ότι το Airbnb επιβαρύνει την κατάσταση
- ❖ Έλλειψη συμμετοχής των κατοίκων στις αποφάσεις: Το 88,9% πιστεύει ότι οι κάτοικοι δεν έχουν επαρκή λόγο στις αποφάσεις που σχετίζονται με την τουριστική ανάπτυξη
- ❖ Ανάγκη για περισσότερους κανονισμούς: Το 88,9% υποστηρίζει την εφαρμογή περισσότερων κανονισμών για το Airbnb, κυρίως για την προστασία της τοπικής κοινότητας και τον έλεγχο της τουριστικής ανάπτυξης
- ❖ Αρνητικός αντίκτυπος στο μέλλον: Το 55,6% των ερωτηθέντων πιστεύει ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις θα έχουν αρνητικό αντίκτυπο στο μέλλον της περιοχής

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις ενθαρρύνουν μια ανεξέλεγκτη τουριστική ανάπτυξη, μετατρέποντας κατοικίες σε τουριστικά καταλύματα. Αυτή η μετατόπιση στεγαστικών

επιλογών προς τουριστική χρήση προκαλεί στρεβλώσεις στην αγορά ακινήτων, καθώς οι ιδιοκτήτες ακινήτων επιλέγουν να τα προσφέρουν μέσω Airbnb για γρήγορο κέρδος, αντί να τα ενοικιάσουν σε κατοίκους μακροχρόνια. Αυτός ο μηχανισμός εκτοξεύει τα ενοίκια, μειώνει τις διαθέσιμες κατοικίες, επιβαρύνει τις υποδομές και αυξάνει το κόστος διαβίωσης για τους ντόπιους, γεγονός που αποτυπώνεται στα αποτελέσματα του ερωτηματολογίου, όπου το 44,4% των ερωτηθέντων θεωρεί ότι η τοπική οικονομία ωφελείται μόνο σε μικρό βαθμό από το Airbnb, ενώ ένα 22,2% δεν βλέπει καμία ωφέλεια.

Πέραν του ερωτηματολογίου, πραγματοποιήθηκαν και συνεντεύξεις με δύο μόνιμους κατοίκους του νησιού, οι οποίες ανέδειξαν ακόμα περισσότερο την επίδραση που έχει ασκήσει ο τουρισμός και οι βραχυχρόνιες μισθώσεις στις γειτονιές της υπό μελέτη περιοχής.

Οι συνεντεύξεις είχαν τη μορφή συζήτησης με τους κατοίκους, ακολουθήθηκε δηλαδή η μορφή μη δομημένης συνέντευξης. Τέτοιου είδους συνεντεύξεις καλούνται συνεντεύξεις ποιοτικής έρευνας, διαθέτουν μια γενική περιοχή ενδιαφέροντος και η συζήτηση αναπτύσσεται στο πλαίσιο αυτής της περιοχής. Επιλέχθηκε ο συγκεκριμένος τρόπος προσέγγισης, καθότι ανταποκρίνεται πλήρως στις περιστάσεις σύμφωνα με τις οποίες η συνέντευξη ποιοτικής έρευνας θεωρείται η πλέον κατάλληλη (πιο συγκεκριμένα, θεωρείται ιδανική καθότι δίνεται η δυνατότητα να εξαχθούν προσωπικές αφηγήσεις για το πώς αναπτύχθηκε ένα φαινόμενο όπως η βραχυχρόνια μίσθωση που μελετάται) (Robson, 2023).

Παρακάτω παρουσιάζονται τα λεγόμενα των δύο μόνιμων κατοίκων της Σαντορίνης και μια σύντομη περιγραφή του προφίλ τους.

Η Α είναι γεννημένη στη Σαντορίνη (28 ετών) και ασχολείται επαγγελματικά με τη φωτογραφία.

Τα λόγια της Α:

«Για το Airbnb μόνο αρνητικά έχω να σου πω. Μόνο τα χρήματα τους νοιάζουν. Καλά είναι και τα χρήματα, αλλά δε θα γυρίσουν τα λεφτά να σου πουν καλημόχτα το βράδυ.... Έχουν ανέβει τα ενοίκια τόσο πολύ, αφού τα Airbnb είναι τόσα πολλά και ζητάνε τρελά ενοίκια ακόμα και για 20 τετραγωνικά. Υπάρχουν κάποιοι που νοικιάζουν και το σπίτι τους με το Airbnb και μένουν στο

υπόγειο για να βγάλουν ακόμα περισσότερα..... Το νησί έχει αλλάξει και πήρε τα κάτω του σε όλα. Και με το χτίσε – χτίσε – χτίσε, βγάζουν και τα αμπέλια και αλλάζουν όλα. Τα χτίζουν όλα για να τα κάνουν τουριστικά. Οι αμπελώνες είναι τόσο λίγοι πλέον και όλο και μειώνονται.....Ο τουρισμός είναι πρόβλημα στη Σαντορίνη. Οι ντόπιοι υποφέρουμε και κάθε χρόνο είναι και χειρότερα. Για να πάω μια βόλτα στην Οία πρέπει να περιμένω τον Δεκέμβρη.»

Ο Β απασχολείται στον τουριστικό κλάδο ως manager σε ξενοδοχείο. Είναι 30 ετών και γεννήθηκε στη Σαντορίνη.

Τα λόγια του Β:

«Το Airbnb σαν φαινόμενο δεν το βλέπω αρνητικά. Σου δίνει την επιλογή να μείνεις σε μέρη που δεν θα μπορούσες να μένεις. Το πρόβλημα εδώ είναι ότι είναι αρρύθμιστο. Η Σαντορίνη έχει αρκετά καταλύματα, δεν έχει ανάγκη τα Airbnb και επειδή είναι αρρύθμιστα δεν βοηθούν. Και έχει αλλάξει και ο χαρακτήρας του νησιού, έχουμε προβλήματα πόλης με κίνηση, τα σκουπίδια και πολυκοσμία και οι πελάτες παραπονιούνται συνέχεια για αυτά. Η δε κρουαζιέρα κάνει τα πράγματα ακόμα χειρότερα.....Η Σαντορίνη έχει εδώ και πολύ καιρό μπει στον αυτόματο πιλότο. Δεν υπάρχει μοντέλο ανάπτυξης, μόνο γρήγορο κέρδος χωρίς όραμα και σχεδιασμό..... Η Σαντορίνη που εγώ γεννήθηκα και μεγάλωσα δεν υπάρχει πλέον. Το Καμάρι που γνώρισα (περιοχή διαμονής του Β) έχει αλλάξει χαρακτήρα. Βγάζουν μια άδεια για ανακαίνιση και κάνουν ολόκληρα δωμάτια και μετά Airbnb. Και στα Airbnb δεν υπάρχει hospitality και ταυτότητα, μόνο το εύκολο κέρδος και το γρήγορο κέρδος. Και τα χρήματα δεν τα είχαν και δεν τα έχουν οι ντόπιοι, αλλά τα funds και οι μεγάλες εταιρίες. Η Σαντορίνη ήταν ένα φτωχό νησί, με ντοματάκι και αμπέλια που κινδυνεύουν και τα δύο..... Και δυστυχώς ο Δήμος δεν έχει εξουσιοδότηση να κάνει πολλά και η δύναμη είναι ελάχιστη.»

Όπως φαίνεται από τις συνεντεύξεις και τα αποτελέσματα του ερωτηματολογίου, η βραχυχρόνια μίσθωση έχει επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό τις ζωές των κατοίκων και η

ανεξέλεγκτη ανάπτυξη τόσο του Airbnb όσο και του τουρισμού γενικότερα, έχουν αναδειχθεί σε ζητήματα μείζονος σημασίας.

Πιο αναλυτικά, μέσα από την συνέντευξη με την Α αποτυπώνεται πλήρως η εικόνα που έχει διαμορφωθεί με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις και τίγεται το ζήτημα των αυξημένων τιμών στα ενοίκια. Τα σπίτια που κάποτε ήταν διαθέσιμα για ενοικίαση προορίζονται πλέον για βραχυχρόνιες μισθώσεις σε τουρίστες, ανεβάζοντας με τον τρόπο αυτό τα ενοίκια σε υψηλά επίπεδα. Αναφέρεται χαρακτηριστικά ότι οι ντόπιοι νοικιάζουν τα δικά τους σπίτια και να διαμένουν σε υπόγεια για να αυξήσουν τα έσοδά τους. Αυτή η κατάσταση δημιουργεί ανισότητες, επιδεινώνει τις συνθήκες διαβίωσης και αλλοιώνει τον κοινωνικό ιστό του νησιού. Ένα ακόμα σοβαρό ζήτημα που αναδεικνύεται αφορά στην υπερβολική οικοδόμηση. Με την τελευταία, αφαιρούνται εκτάσεις αφιερωμένες στη γεωργία (π.χ. αμπελώνες), αλλοιώνοντας τον παραδοσιακό χαρακτήρα της Σαντορίνης.

Ο Β που απασχολείται στον τουρισμό, πιστεύει ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις δεν είναι κατ' ανάγκη αρνητικές, καθώς προσφέρουν στους επισκέπτες επιλογές διαμονής που ενδεχομένως δεν θα είχαν σε άλλα μέρη. Στην προκειμένη όμως περίπτωση, αναγνωρίζει ότι η Σαντορίνη αντιμετωπίζει πλέον σοβαρό πρόβλημα, καθότι οι μισθώσεις αυτές είναι αρρυθμιστες και πλέον επικρατεί η νοοτροπία του γρήγορου κέρδους. Όπως αναφέρει, η έλλειψη ενός θεσμοθετημένου πλαισίου ελέγχου και στοχευμένων ρυθμίσεων, οδηγεί στη διατάραξη της ισορροπίας ανάμεσα στην τουριστική ανάπτυξη και την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Ως αποτέλεσμα, εντοπίζονται προβλήματα, λ.χ. κυκλοφοριακή συμφόρηση, απορρίμματα και υπερβολική τουριστική κίνηση που επηρεάζουν τους κατοίκους, αλλά και τους ίδιους τους τουρίστες, οι οποίοι διαμαρτύρονται για τη συμφόρηση. Επιπρόσθετα, ο Β τονίζει ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις δεν προσφέρουν το επίπεδο φιλοξενίας που χαρακτήριζε παραδοσιακά τη Σαντορίνη, ενώ οι μεγάλοι επενδυτές και τα funds φαίνεται να επωφελούνται περισσότερο από την τουριστική ανάπτυξη.

Είναι γεγονός ότι η πόλη είναι η έκφραση στον χώρο του εκάστοτε κοινωνικού συστήματος. Όμως πλέον ο αστικός χώρος δεν αποτελεί απλώς την έκφραση της κοινωνίας στον χώρο ή τον χώρο στον οποίο εκτυλίσσονται κοινωνικο-οικονομικές διεργασίες. Απεναντίας αναδεικνύεται σε οικονομικό παράγοντα με ιδιαίτερη σημασία, συντελώντας στη μετάβαση από την Κρίση στην Πόλη, στη σοβαρότερη Κρίση της Πόλης (Σαρηγιάννης, 2023). Από το ερωτηματολόγιο και ιδίως από τις

συνεντεύξεις, διαφαίνονται τα έντονα κοινωνικά προβλήματα και η δυσαρέσκεια των κατοίκων, καθώς και οι επιπτώσεις της ακραίας οικονομικής εκμετάλλευσης των ακινήτων στην υπό μελέτη περιοχή, επιβεβαιώνοντας την εμπορευματοποίηση του χώρου και τη μετατροπή του σε οικονομικό συντελεστή.

Κεφάλαιο 7: Πολεοδομικός Σχεδιασμός και Βραχυχρόνιες Μισθώσεις

Όπως προκύπτει, η εξάπλωση των Airbnb επηρεάζει άμεσα τη σύνθεση των τοπικών κοινοτήτων και τον χαρακτήρα των γειτονιών και όπως άλλωστε φαίνεται από την προηγούμενη ενότητα, οι κάτοικοι έχουν επίγνωση της επίδρασης αυτής.

Οι τοπικές αρχές πρέπει να επιδιώκουν τη ρύθμιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω πολεοδομικών στρατηγικών που θα προστατεύουν την κοινωνική συνοχή, θα διασφαλίζουν τη βιώσιμη χρήση των υποδομών και θα υποστηρίζουν την οικονομική ανάπτυξη με ισότιμο τρόπο. Άλλωστε, στο πολεοδομικό δίκαιο οι χρήσεις γης συμβαδίζουν με την οικονομική και κοινωνική εξέλιξη. Ταυτόχρονα όμως, οι αλλαγές δεν επιδρούν στον πυρήνα της κατοικίας, δηλαδή με τη μορφή της κατοικίας-γραφείου, με την τηλεργασία και με τους ψηφιακούς νομάδες, η κατοικία εξακολουθεί να διαθέτει τα χαρακτηριστικά της κατοικίας (Μέλισσας, 2023):

Το ζητούμενο για την ερμηνεία των χρήσεων κτηρίου δεν είναι ο ρόλος που έχει και η σημασία που του προσέδωσε κάποια συγκεκριμένη στιγμή ο σχεδιασμός που θεσπίστηκε αλλά η μετεξέλιξή τους.

Κρίνεται αναγκαίο οι πολεοδόμοι να αναθεωρήσουν το χωροταξικό πλαίσιο και να εξετάσουν την οικιστική ανάπτυξη, ώστε να διακρίνουν τις διάφορες μορφές βραχυχρόνιων ενοικιάσεων Airbnb και να αντιμετωπίσουν τις διαφορετικές επιπτώσεις τους στις γειτονιές και στη διαθεσιμότητα μόνιμων κατοικιών. Σε πόλεις όπου αυξάνονται οι καταχωρίσεις Airbnb, οι αρμόδιοι σχεδιασμού και χάραξης πολιτικής οφείλουν να επανεξετάσουν κατά πόσο οι τοπικοί κανονισμοί καλύπτουν επαρκώς ζητήματα όπως η όχληση στις γειτονιές, η κυκλοφορία και η στάθμευση, ενώ παράλληλα διασφαλίζουν την προστασία της παροχής μόνιμης στέγασης (Gurran, Phibbs 2017).

Ταυτόχρονα επισημαίνεται ότι η απουσία σχεδιασμού δημιουργεί ζητήματα που επηρεάζουν πολύπλευρα τη γειτονιά. Ορισμένα ζητήματα που δύνανται να επηρεαστούν από τον σχεδιασμό (Gurran, Phibbs 2017) είναι τα εξής:

- ❖ Ευκαιρίες για χωρική ομαδοποίηση τουριστικών εγκαταστάσεων και υπηρεσιών
- ❖ Διαχείριση της κυκλοφορίας, της στάθμευσης και των απορριμμάτων

- ❖ Αμβλυνση των επιπτώσεων του θορύβου
- ❖ Κατάλληλες απαιτήσεις πυρασφάλειας, έκτακτης ανάγκης και προσβασιμότητας
- ❖ Πιθανά επίπεδα πληρότητας και πιθανός συνωστισμός

Είναι πολλές οι χώρες (μεταξύ τους και η Ελλάδα) που εξακολουθούν να αντιμετωπίζουν τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ως «αστικές μισθώσεις ακινήτων» και όχι ως μισθώσεις τουριστικών καταλυμάτων. Αναδεικνύεται η αναγκαιότητα να υιοθετηθούν σε θεσμικό επίπεδο οι απαραίτητες ρυθμίσεις για μια ορθή διαχείριση του εν λόγω φαινομένου, εξασφαλίζοντας μια ανάπτυξη κοινωνικά δίκαιη (Ινστιτούτο για την Έρευνα και την Κοινωνική Αλλαγή, 2024).

Τα καταλύματα Airbnb παρέχουν μια πληθώρα υπηρεσιών που σχετίζονται με τη διαμονή, τον καθαρισμό και τη διασκέδαση (Μέλισσας, 2023):

- ❖ καθαρισμός του διαμερίσματος
- ❖ παροχή καθαρών κλινοσκεπασμάτων
- ❖ είδη υγιεινής ή προσωπικής οικογενειακής καθαριότητας
- ❖ τρόφιμα ή πόσιμα ή και δυνατότητα προετοιμασίας γευμάτων από τους επισκέπτες
- ❖ μεταφορά από και προς το αεροδρόμιο ή τον τόπο άφιξης του επισκέπτη
- ❖ επίσκεψη σημείων εστίασης ή αξιοθέατα θεατών ή άλλων σημείων περισσότερο ή λιγότερο ειδικού και εστιασμένου ενδιαφέροντος
- ❖ πληροφορίες και συμμετοχή σε πλήθος δράσεων στον τόπο του καταλύματος

Συνεπώς, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις διαθέτουν όλα τα χαρακτηριστικά των παροχών τουριστικών καταλυμάτων και αποτελούν ουσιαστικά μετεξέλιξή τους. Οι τουρίστες που τα επιλέγουν δεν έχουν τη ρουτίνα του κατοίκου, συμπεριφέρονται επομένως όπως θα συμπεριφέρονταν σε ένα ξενοδοχείο. Επομένως κρίνεται απαραίτητη η **αλλαγή της θεώρησής των καταλυμάτων Airbnb ως κατοικίες** για την προστασία των ντόπιων (Μέλισσας, 2023).

Κεφάλαιο 8: Θετικές Επιδράσεις Βραχυχρόνιων Μισθώσεων

Πέραν όμως των αρνητικών χαρακτηριστικών, είναι σημαντικό για μια ολοκληρωμένη προσέγγιση να σημειωθεί ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις εμφανίζουν και θετική επίδραση, τόσο σε οικονομικό όσο και σε κοινωνικό επίπεδο.

Σε πρώτο στάδιο, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις έχουν συμβάλει στην αναβάθμιση γειτονιών οι οποίες στο παρελθόν θεωρούνταν υποβαθμισμένες ή τουλάχιστον λιγότερο ελκυστικές. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν περιοχές όπως το Μεταξουργείο, ο Κεραμεικός και τα Εξάρχεια, οι οποίες έχουν δει μια αξιοσημείωτη άνοδο της τουριστικής δραστηριότητάς τους. Οι επισκέπτες που επιλέγουν περιοχές όπως οι προαναφερθείσες, δαπανούν χρήματα σε τοπικά καταστήματα (λ.χ. καφετέριες, μίνι μάρκετ, εστιατόρια κ.ά.), ενισχύοντας με τον τρόπο αυτό τις μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις της εκάστοτε περιοχής. Επομένως, η αύξηση των επισκεπτών σε τέτοιες περιοχές οδηγεί στην ενίσχυση των τοπικών επιχειρήσεων και της τοπικής οικονομίας, αναβαθμίζοντας την ποιότητα ζωής στις συγκεκριμένες γειτονίες.

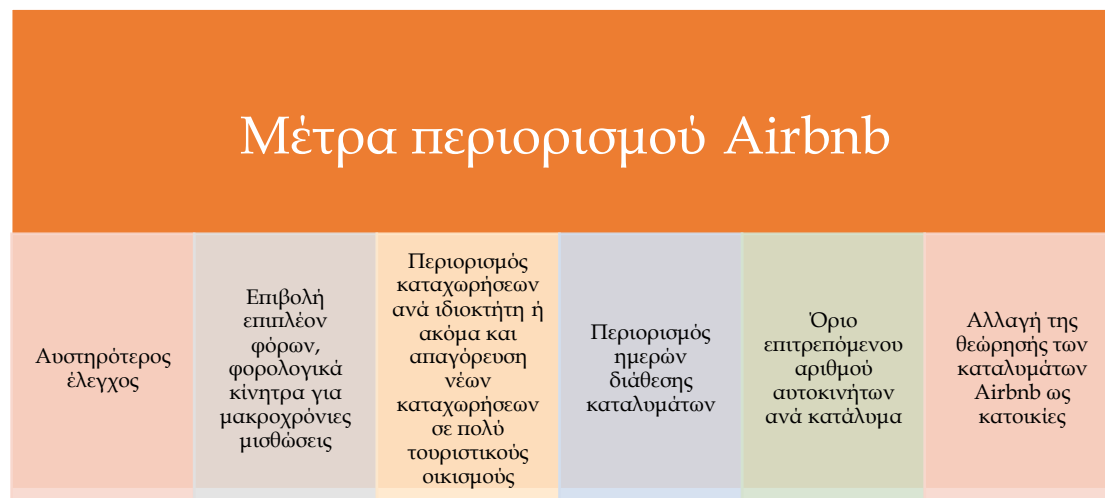
Σε συνέχεια της προηγούμενης σκέψης, είναι γεγονός ότι μέσω της βραχυχρόνιας μίσθωσης έχουν προκύψει αρκετές νέες θέσεις εργασίας. Η ραγδαία αύξηση της τουριστικής κίνησης μέσω της πλατφόρμας Airbnb δεν περιορίζεται μόνο στην τόνωση της οικονομίας μέσω της διαμονής, αλλά ταυτόχρονα επεκτείνεται στη δημιουργία πληθώρας επαγγελματικών ευκαιριών σε ποικίλους τομείς. Αρχικά, η άνοδος της οδήγησε στην ισχυρή ενίσχυση της οικοδομής μέσω των σχετικών ανακαινίσεων (Αναστασάτος, 2024). Αυτό συμβαίνει διότι οι ιδιοκτήτες των ακινήτων επιλέγουν να ανακαινίσουν τα ακίνητά τους, αποβλέποντας στην υψηλότερη ανταγωνιστικότητα. Επομένως, αναμένεται να πραγματοποιηθούν αυξημένα έργα ανακαίνισης κατοικιών όπου επεκτείνεται η αγορά της Airbnb (Minhong Xu, Yilan Xu, 2021). Παράλληλα, έχουν δημιουργηθεί νέες θέσεις εργασίας στον τομέα της διαχείρισης ακινήτων. Όπως παρατηρήθηκε και σε προηγούμενο κεφάλαιο, οι καταχωρήσεις των εταιριών διαχείρισης ακινήτων είναι πολυάριθμες, γεγονός που έχει δημιουργήσει αυξημένη ανάγκη για επαγγέλματα όπως διαχειριστές ακινήτων, καθαριστές, τεχνικούς συντήρησης, φωτογράφους και διακοσμητές, τεχνικών λογισμικού για τη διαχείριση κρατήσεων, μάρκετινγκ για την προώθηση των καταλυμάτων κ.ά. Μάλιστα, οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις ακινήτων δημιουργούν 54.000 θέσεις εργασίας που υποστηρίζονται άμεσα ή έμμεσα από αυτόν τον κλάδο (Σούκη, 2023).

Μια ακόμα θετική πλευρά της ύπαρξης βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι η δυνατότητα που παρέχεται στους επισκέπτες να επλέξουν τη διαμονή τους ανάλογα με τις προτιμήσεις τους. Στις συγκεκριμένες πλατφόρμες συναντάται μεγάλη ποικιλία καταλυμάτων ως προς το είδος του ακινήτου (δηλαδή διαμερίσματα, ολόκληρες κατοικίες κ.ά.), αλλά και ως προς το ακίνητο γενικότερα (λ.χ. παραδοσιακή κατοικία, απλό διαμέρισμα, σύγχρονη κατοικία κ.ά.), δίνοντας τη δυνατότητα στους επισκέπτες να ενσωματωθούν καλύτερα στον τοπικό πολιτισμό και τρόπο ζωής και να απολαύσουν μια πιο αυθεντική εμπειρία.

Επιπλέον, η Airbnb και οι λοιπές παρεμφερείς πλατφόρμες δίνουν τη δυνατότητα δημιουργίας μιας πηγής εισοδήματος, καθότι μέσα από τις πλατφόρμες οι ιδιοκτήτες μπορούν να αξιοποιήσουν τις ιδιοκτησίες τους. Σε γειτονιές όπως τα Εξάρχεια και το Μεταξουργείο, όπου η οικονομική δραστηριότητα ήταν περιορισμένη, αρκετοί κάτοικοι αξιοποίησαν την ευκαιρία να προωθήσουν τα ακίνητά τους και να αποκτήσουν μια πηγή εισοδήματος.

Ακόμα μια θετική επίδραση των βραχυχρόνιων μισθώσεων αφορά στη συνολική τους θετική επίδραση στην ελληνική οικονομία. Σύμφωνα με στοιχεία από το Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών και το Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών, η συνολική επίδραση των βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων κυμαίνεται από 7,58 έως 8,12 δισ. ευρώ, το οποίο αποτελεί το 3,64% έως 3,90% του ΑΕΠ της Ελλάδος (Σούκη, 2023).

Κεφάλαιο 9: Γενικές Κατευθύνσεις Αντιμετώπισης Airbnb



Συμμετοχικός Σχεδιασμός - Συζητήσεις με τους κατοίκους

Διάγραμμα 24: Γενικές κατευθύνσεις αντιμετώπισης Airbnb για την περίπτωση της Σαντορίνης, ίδια επεξεργασία

Όπως αποτυπώνεται στο Κεφάλαιο 5, αρκετές χώρες έχουν ήδη εφαρμόσει τεχνικές για τον μετριασμό των επιπτώσεων που επέρχονται από την επέλαση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, ορισμένες από τις οποίες θα μπορούσε να ακολουθήσει και η Σαντορίνη.

Σε πρώτο στάδιο κρίνεται απαραίτητος ο **αυστηρός έλεγχος** των καταλυμάτων Airbnb. Επιθεωρητές μπορούν να ελέγχουν τις κατοικίες και να διασφαλίζουν ότι συμμορφώνονται με τους κανονισμούς που έχουν θεσπιστεί και ότι πράγματι ανταποκρίνονται στις προδιαγραφές που περιγράφουν. Ο έλεγχος δύναται να αντιμετωπίσει ένα ακόμα μείζον ζήτημα που σχετίζεται με τις πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης, την καταχώρηση καταλυμάτων χωρίς άδειες και τα αδήλωτα εισοδήματα από την εκμετάλλευση των ακινήτων. Το 2022 υπήρχαν 14.736 καταχωρίσεις ακινήτων, οι οποίες δεν διέθεταν Αριθμό Μητρώου Ακινήτου και απενεργοποιήθηκαν. Για το ίδιο έτος, 73.258 διαχειριστές - ιδιοκτήτες είχαν αποκρύψει εισοδήματα ύψους 102 εκατ. ευρώ (Χατζηνικολάου, 2023).

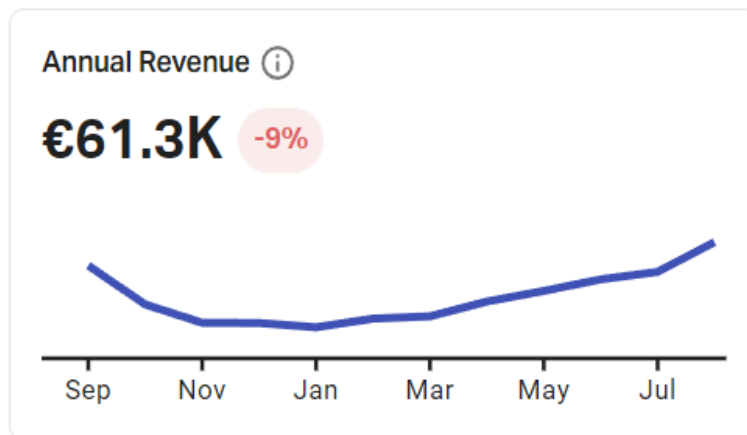
Είναι επίσης αναγκαίο να τεθούν **περιορισμοί σχετικά με τη διάρκεια που μπορεί να νοικιαστεί ένα κατάλυμα**, καθώς και ένα **όριο στον αριθμό των καταλυμάτων** που μπορεί να διαθέτει ένας ιδιοκτήτης. Είδαμε ότι στην περίπτωση της Σαντορίνης υπάρχουν πολλαπλές καταχωρήσεις ανά ιδιοκτήτη, γεγονός που αντιβαίνει στη

λογική της οικονομίας του διαμοιρασμού. Στους περιορισμούς για τα καταλύματα θα μπορούσε να ενταχθεί και κάποιο **όριο στον επιτρεπόμενο αριθμό αυτοκινήτων ανά κατάλυμα**, όπως εφαρμόστηκε σε άλλες περιοχές με παρεμφερή προβλήματα. Αλλωστε η Σαντορίνη διαθέτει ένα ήδη βεβαρυσμένο οδικό δίκτυο, με τα αυτοκίνητα των κατοίκων να ξεπερνούν το όριο του δικτύου και τα αυτοκίνητα των τουριστών να επιβαρύνουν την κατάσταση (μέγιστος αριθμός οχημάτων που αντέχει το οδικό δίκτυο: 8.700, οχήματα κατοίκων: 11.975, αριθμός οχημάτων στη Σαντορίνη τον Αύγουστο του 2018: 32.226 - (ΕΛΛΕΤ, 2021)).

Για τον περιορισμό της ακραίας εμπορευματοποίησης της κατοικίας, θα μπορούσαν να επιβληθούν **επιπλέον φόροι**, καθώς και **περιορισμοί του αριθμού καταχωρήσεων ανά ιδιοκτήτη και οικοδεσπότη ή ακόμα και απαγόρευση νέων καταχωρήσεων σε πολύ τουριστικές περιοχές**. Ταυτόχρονα, θα μπορούσαν να δοθούν **φορολογικά κίνητρα στους ιδιοκτήτες που μετατρέπουν τα ακίνητά τους ξανά σε μακροχρόνιες μισθώσεις**.

Βέβαια, φαίνεται ότι υπάρχει η πρόθεση να υιοθετηθούν μέτρα όπως τα προαναφερθέντα. Πιο συγκεκριμένα, στην Αθήνα προβλέπεται να παύσει η έκδοση νέων αδειών για βραχυχρόνιες μισθώσεις για ένα χρόνο στα τρία κεντρικά διαμερίσματα της Αθήνας. Επιπλέον, προβλέπεται αύξηση στο ημερήσιο τέλος διαμονής και απαλλαγή από τον φόρο ενοικίου για όσους μετατρέψουν σε μακροχρόνιες τις βραχυχρόνιες μισθώσεις στα ακίνητά τους (Παπάζογλου, 2024).

Όπως προαναφέρθηκε, έχουν εμφανιστεί φαινόμενα με εταιρίες που διαχειρίζονται πολλαπλά τουριστικά καταλύματα. Η κερδοσκοπική μορφή που έχει αποκτήσει πλέον η βραχυπρόθεσμη ενοικίαση μέσω Airbnb, φαίνεται και από τη δυνατότητα που υπάρχει να πάρει κάποιος το κλειδί για το κατάλυμα χωρίς καν να συναντηθεί με τον οικοδεσπότη, μέσα από αυτόματες διαδικασίες. Επομένως απουσιάζει παντελώς η υποτιθέμενη φιλοξενία και μετατρέπεται σε ψυχρή εκμετάλλευση της κατοικίας. Για τον μετριασμό τέτοιων φαινομένων, προτείνεται η εφαρμογή **επιπλέον φόρων για κάθε κατάλυμα στις εταιρίες διαχείρισης**, οι οποίοι θα λειτουργούν αποθαρρυντικά σε τέτοιες κινήσεις εμπορευματοποίησης των κατοικιών.



Εικόνα 16: Μέση τιμή εσόδων στη Σαντορίνη, Πηγή <https://www.airdna.co/>

Ταυτόχρονα όμως είναι σημαντικό **να προστατευθεί ο ιδιοκτήτης μέσω της νομοθεσίας** από ενοικιαστές με κακή προαίρεση, καθότι τα χρέη από λογαριασμούς ακολουθούν το ακίνητο. Είναι αρκετοί οι ιδιοκτήτες που προτίμησαν τη βραχυχρόνια μίσθωση λόγω των αυξημένων εσόδων, αλλά και της προστασίας της περιουσίας τους αμυντικά, συνεπώς θα πρέπει να επανεξεταστεί η νομική προσέγγιση του θέματος (Παπαγεωργιάδης, 2024).

Ακόμα, όπως προαναφέρθηκε κρίνεται απαραίτητη η **αλλαγή της θεώρησης των καταλυμάτων Airbnb ως κατοικίες** για την προστασία των ντόπιων και τη διαφύλαξη του χαρακτήρα της περιοχής. Ταυτόχρονα, σύμφωνα με το "Europe, the world's No 1 tourist destination - a new political framework for tourism in Europe", ο τουρισμός έχει γίνει ειδική ευθύνη της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Παράλληλα, το ίδιο κείμενο εισήγαγε για πρώτη φορά την έννοια της ηθικής στον τουρισμό, αναδεικνύοντας την ανάγκη οικονομικής και βιώσιμης ανάπτυξης σε συνάρτηση με την ηθική διάσταση, για να επιτευχθεί μια ισορροπία μεταξύ των διαφόρων ενδιαφερομένων (Αυγερινού - Κολώνια, Τουφεγγοπούλου, 2012). Συνεπώς, πέρα από τις ρυθμίσεις σε επίπεδο χώρας, θα μπορούσαν να προταθούν ορισμένες γενικές προτάσεις/συστάσεις από την Ευρωπαϊκή Ένωση, καθότι η βραχυχρόνια μίσθωση δημιουργεί αντιδράσεις σε πολυάριθμες χώρες, όπως αναδείχθηκε στο Κεφάλαιο 7.

Επίσης σημαντική κρίνεται και η **εφαρμογή του συμμετοχικού σχεδιασμού**. Η Σαντορίνη, ως ένας από τους πιο δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς στην Ελλάδα, αντιμετωπίζει έντονες πιέσεις από την τουριστική ανάπτυξη, που επηρεάζουν τόσο το περιβάλλον, όσο και την κοινωνία της περιοχής. Καθίσταται επομένως καιρία η διαμόρφωση στρατηγικών σχεδιασμού που θα εξισορροπούν τις ανάγκες των

τουριστών με τις απαιτήσεις των μόνιμων κατοίκων και την προστασία του περιβάλλοντος.

Οι τοπικές κοινότητες, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από τη βραχυχρόνια μίσθωση και τον τουρισμό γενικότερα, δύνανται να προσφέρουν πολύτιμη γνώση για τον σχεδιασμό ρυθμίσεων που θα προστατεύουν τους κατοίκους. Επιπλέον, μέσω της συμμετοχής των μόνιμων κατοίκων εξασφαλίζεται πέρα από τη δραστηριοποίησή τους και η συγκατάθεση στην αντιμετώπιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Επομένως, διασφαλίζεται ότι όλες οι παρεμβάσεις αντανακλούν τις πραγματικές ανάγκες των ανθρώπων, δημιουργώντας με τον τρόπο αυτό ένα αίσθημα κοινής ευθύνης και ενισχύοντας την κοινωνική συνοχή.

Επίλογος – Συμπεράσματα

Η μελέτη της βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω Airbnb με έμφαση στην περίπτωση της Σαντορίνης, ανέδειξε σημαντικές επιπτώσεις στην τοπική κοινωνία. Η ανάλυση των δεδομένων αποκάλυψε ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις έχουν ξεπεράσει το όριο που επιτρέπει τη διατήρηση μιας υγιούς ισορροπίας μεταξύ του τουρισμού και της τοπικής κοινωνίας.

Η περιοχή μελέτης, ως χαρακτηριστικό παράδειγμα του φαινομένου αυτού, αντιμετωπίζει πολυάριθμα προβλήματα από την ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Ο υπερτουρισμός γενικότερα δημιουργεί μια πληθώρα πιέσεων και οδηγεί σε μείωση του πληθυσμού σε οικισμούς που αποτελούν τους μεγαλύτερους πόλους έλξης, επισημαίνοντας την επίδραση που ασκείται στους ανθρώπους από την ένταση του τουρισμού. Παρατηρείται επίσης ότι η παραδοσιακή μορφή φιλοξενίας και στέγασης διαταράσσεται, οδηγώντας αναπόφευκτα στη δυσκολία ανεύρεσης κατοικίας και στην αύξηση των καταχωρήσεων σε ήδη τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές. Επιπλέον, ο προσανατολισμός στο κέρδος αντικαθιστά πλέον τη λογική της οικονομίας του διαμοιρασμού, γεγονός που επιβεβαιώνεται και από τον μεγάλο αριθμό εταιριών που δραστηριοποιούνται στην εκμετάλλευση και διαχείριση τουριστικών καταλυμάτων.

Μελετώντας τα παραδείγματα άλλων περιοχών και τις αντιδράσεις κοινωνιών που είχαν να αντιμετωπίσουν την εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, παρατηρήθηκαν έντονα φαινόμενα, με ιδιοκτήτες να διώχνουν τους ενοικιαστές για να μετατρέψουν τα κτήρια σε υπερπολυτελείς καταχωρήσεις Airbnb, αλλά και ακραίες αντιδράσεις της τοπικής κοινωνίας, όπως παντελής κατάργηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Τα αποτελέσματα του ερωτηματολογίου και οι συνεντεύξεις ανέδειξαν την έντονη επίδραση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην τοπική κοινωνία. Οι κάτοικοι επιρρίπτουν ευθύνες για την υπάρχουσα κατάσταση στη βραχυχρόνια μίσθωση και τονίζουν την αλλοίωση που έχει δημιουργήσει και τα προβλήματα που έχει επιφέρει. Σημαντικό εύρημα επομένως της μελέτης είναι η αναγκαιότητα για άμεση παρέμβαση λόγω της επιβάρυνσης της τοπικής κοινωνίας, αποσκοπώντας στον περιορισμό και την ορθολογική διαχείριση των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Η Ελλάδα μπορεί να παραδειγματιστεί από το πώς επιδρά το συγκεκριμένο φαινόμενο σε περιοχές ανά τον κόσμο και να στοχεύσει στο μετριασμό της έντασής

του με τη θέσπιση αυστηρότερων κανονισμών για τη βραχυχρόνια μίσθωση. Με την εφαρμογή μέτρων όπως ο αυστηρότερος έλεγχος και η εποπτεία των καταλυμάτων που προσφέρονται μέσω της πλατφόρμας Airbnb, για να διασφαλιστεί η συμμόρφωσή τους προς τους νόμους, η επιβολή επιπλέον φόρων, ο περιορισμός των καταχωρήσεων ανά ιδιοκτήτη και οικοδεσπότη, η απαγόρευση νέων καταχωρήσεων σε πολύ τουριστικούς οικισμούς, ο περιορισμός ημερών που μπορεί να μισθώνεται μια κατοικία και η αλλαγή της θεώρησής των καταλυμάτων Airbnb ως κατοικίες αναμένεται να δώσουν πίσω στην αγορά ένα τμήμα των κατοικιών και να περιορίσουν τον αριθμό των καταλυμάτων για βραχυχρόνια μίσθωση. Σημαντική κρίνεται επίσης και η ενίσχυση του κοινωνικού διαλόγου μεταξύ των κατοίκων και των φορέων του τουρισμού που μπορεί να βοηθήσει στην εύρεση ισορροπημένων λύσεων. Ειδικά σε περιοχές με υψηλή τουριστική κίνηση, οι παρεμβάσεις αυτές θα μπορούσαν να εξισορροπήσουν την τουριστική ανάπτυξη με τις ανάγκες της τοπικής κοινωνίας.

Η Σαντορίνη αποτελεί έναν δημοφιλή προορισμό διεθνούς βεληνεκούς που δέχεται πολυάριθμους επισκέπτες κάθε χρόνο. Δεν παύει όμως να είναι και περιοχή με κατοίκους, των οποίων η καθημερινότητα επηρεάζεται άμεσα από τις πιέσεις των επιπτώσεων του υπερτουρισμού. Έχοντας έναν ήδη υπερβολικά ανεπτυγμένο τουριστικό τομέα, με τη βραχυχρόνια μίσθωση δημιουργούνται επιπρόσθετες πιέσεις στις περιοχές με αυξημένη προσέλευση τουριστών και έντονη παρουσία τουριστικών υποδομών. Η ανάγκη για αποτελεσματική ρύθμιση και διαχείριση της βραχυχρόνιας μίσθωσης καθίσταται επιτακτική, προκειμένου να προστατευθούν οι τοπικές κοινωνίες και να διασφαλιστεί ότι ο τουρισμός δεν θα υπονομεύσει τη μακροχρόνια βιωσιμότητα και την κοινωνική συνοχή. Κρίνεται πλέον απαραίτητη η διαχείριση του Airbnb και η επίτευξη ισορροπίας μεταξύ των επιχειρηματικών συμφερόντων και της τοπικής κοινότητας.

Παράρτημα

Ερωτηματολόγιο: Η Επίδραση των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων (Airbnb) στη Ζωή των Κατοίκων της Σαντορίνης

Σκοπός: Το παρόν ερωτηματολόγιο διενεργείται στα πλαίσια εκπόνησης διπλωματικής εργασίας και αποσκοπεί στη συλλογή απόψεων των κατοίκων της Σαντορίνης αναφορικά με την επίδραση των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Airbnb στην καθημερινότητά τους. Η έρευνα είναι ανώνυμη και η συμπλήρωση του ερωτηματολογίου διαρκεί 5 λεπτά.

Δημογραφικά Στοιχεία

1. **Φύλο:**

- ❖ Άνδρας
- ❖ Γυναίκα

2. **Ηλικία:**

- ❖ 18-24
- ❖ 25-34
- ❖ 35-44
- ❖ 45-54
- ❖ 55+

3. **Διάρκεια παραμονής στην περιοχή:**

- ❖ Λιγότερο από 1 έτος
- ❖ 1-5 έτη
- ❖ 6-10 έτη
- ❖ Πάνω από 10 έτη
- ❖ Γεννημένος/η στην περιοχή

4. **Επάγγελμα:**

- ❖ Ιδιωτικός υπάλληλος
- ❖ Ελεύθερος επαγγελματίας

- ❖ Δημόσιος υπάλληλος
- ❖ Άνεργος/η
- ❖ Συνταξιούχος
- ❖ Άλλο

Ερωτήσεις

5. Διαθέτετε κάποιο κατάλυμα προς βραχυχρόνια μίσθωση Airbnb;

- ❖ Ναι
- ❖ Όχι

6. Πιστεύετε ότι ο τουρισμός έχει αλλάξει τον χαρακτήρα των γειτονιών στη Σαντορίνη;

- ❖ Ναι, σε μεγάλο βαθμό
- ❖ Ναι, σε μικρό βαθμό
- ❖ Όχι
- ❖ Δεν έχω άποψη

Αν ναι, θεωρείτε ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις (π.χ. Airbnb) έχουν συμβάλει σε αυτήν την αλλαγή;

- ❖ Ναι, σε μεγάλο βαθμό
- ❖ Ναι, σε μικρό βαθμό
- ❖ Όχι
- ❖ Δεν έχω άποψη

7. Πιστεύετε ότι ο τουρισμός έχει αυξήσει το κόστος διαβίωσης στην περιοχή σας;

- ❖ Ναι, σε μεγάλο βαθμό
- ❖ Ναι, σε μικρό βαθμό
- ❖ Όχι
- ❖ Δεν έχω άποψη

Αν ναι, θεωρείτε ότι η παρουσία των καταλυμάτων Airbnb έχει συμβάλει σε αυτή την αύξηση;

- ❖ Ναι, σε μεγάλο βαθμό
- ❖ Ναι, σε μικρό βαθμό
- ❖ Όχι
- ❖ Δεν έχω άποψη

8. Πιστεύετε ότι η τοπική οικονομία ωφελείται από την ανάπτυξη του Airbnb;

- ❖ Πολύ
- ❖ Αρκετά
- ❖ Λίγο
- ❖ Καθόλου

9. Πιστεύετε ότι η Σαντορίνη διαθέτει τις κατάλληλες υποδομές για να ανταποκριθεί στις αυξημένες τουριστικές ροές και κατά πόσο επηρεάζει το Airbnb αυτές τις υποδομές (π.χ. ύδρευση, αποχέτευση, μετακίνηση);

- ❖ Ναι, πλήρως και το Airbnb δεν έχει σημαντική επίδραση
- ❖ Ναι, σε ικανοποιητικό βαθμό, αλλά το Airbnb ασκεί κάποια πίεση στις υποδομές
- ❖ Όχι, οι υποδομές είναι ανεπαρκείς και το Airbnb συμβάλλει στην επιδείνωση της κατάστασης
- ❖ Όχι, οι υποδομές δεν είναι επαρκείς, αλλά το Airbnb δεν παίζει σημαντικό ρόλο στην επιβάρυνση τους
- ❖ Δεν είμαι σίγουρος/η αν οι υποδομές επαρκούν ή αν το Airbnb έχει επίδραση

10. Πιστεύετε ότι οι κάτοικοι της Σαντορίνης έχουν επαρκή λόγο στις αποφάσεις που επηρεάζουν την τουριστική ανάπτυξη στο νησί;

- ❖ Ναι
- ❖ Όχι

11. Θα προτιμούσατε να υπάρχουν περισσότερες ρυθμίσεις και κανονισμοί για το Airbnb στην περιοχή σας;

- ❖ Ναι, για την προστασία της τοπικής κοινότητας και των κατοίκων
- ❖ Ναι, για να ελέγχεται καλύτερα η τουριστική ανάπτυξη
- ❖ Ναι, για να αποτραπεί η αύξηση των ενοικίων
- ❖ Ναι, για να προστατευθεί η τοπική αρχιτεκτονική και ο χαρακτήρας των γειτονιών
- ❖ Ναι, για να διασφαλιστεί η καλύτερη συντήρηση των υποδομών
- ❖ Όχι, οι υπάρχοντες κανονισμοί είναι επαρκείς
- ❖ Όχι, δεν πιστεύω ότι το Airbnb επηρεάζει αρνητικά την περιοχή
- ❖ Όχι, η ελεύθερη αγορά πρέπει να λειτουργεί χωρίς περιορισμούς
- ❖ Δεν έχω άποψη
- ❖ Άλλο

12. Θεωρείτε ότι το Airbnb είναι θετικό ή αρνητικό για το μέλλον της περιοχής σας;

- ❖ Θετικό
- ❖ Αρνητικό
- ❖ Ουδέτερο
- ❖ Δεν έχω άποψη

13. Έχετε κάποιο σχόλιο που θέλετε να αναφέρετε σχετικά με τη βραχυχρόνια μίσθωση Airbnb;

Σας ευχαριστώ για τη συμμετοχή!

Βιβλιογραφία

Βιβλία/Μελέτες/Επιστημονικά Άρθρα/Διπλωματικές Εργασίες:

- Ferreri Mara, Sanyal Romola, *Platform economies and urban planning: Airbnb and regulated deregulation in London*, Urban Studies Journal Limited, 2018
- Gurran, Phibbs, *When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb?*, Journal of the American Planning Association, 2017
- John J. Pigram, Salah Wahab, *Tourism, Development and Growth: The Challenge of Sustainability*, Routledge, 1997
- Lessig L, *Remix: making art and commerce thrive in the hybrid economy*, 2008
- Minhong Xu, Yilan Xu, *What happens when Airbnb comes to the neighborhood: The impact of home-sharing on neighborhood investment*, Regional Science and Urban Economics, Volume 88, 2021
- Nieuwland S., van Melik R., *Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals*, Current Issues in Tourism, 2018
- Robson Colin, McCartan Kieran, *Η Έρευνα του Πραγματικού Κόσμου*, Εκδόσεις Gutenberg, 2023
- World Tourism Organization (UNWTO), *'Overtourism'? Understanding and Managing Urban Tourism Growth beyond Perceptions*, 2018
- Αυγερινού - Κολώνια Σ., Σπυρόπουλος Ι., Τουφεγγοπούλου Α., *Ο αιφώρος τουρισμός στη μεγάλη και στη μικρή κλίμακα. Τεκμήρια και προϋποθέσεις*, Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Εργαστήριο Χωροταξίας και Οικιστικής Ανάπτυξης, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, ΕΜΠ, Αθήνα, 2015
- Αυγερινού - Κολώνια Σ., Τουφεγγοπούλου Α., *Tourism and sustainability in transition: from "measures" to a "common European policy*, The 2012 Athens Tourism Symposium International Scientific Congress on Current Trends in Tourism Management and Tourism Policy, 2012

- Βαρθάλη Γεωργία, *Η ευθραυστότητα του τουρισμού στην εποχή του COVID 19 Η περίπτωση της Σαντορίνης*, διπλωματική εργασία, 2020
- Γεμενετζή Γεωργία, Μέλισσας Δημήτρης, *Χρήσεις γης: οι προκλήσεις για τον πολεοδομικό σχεδιασμό*, Περιοδικό ΑΕΙΧΩΡΟΣ, 2023
- Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού (ΕΛΛΕΤ), *Καταγραφή κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών δεδομένων για τον Υπολογισμό της Φέρουσας Ικανότητας του Δ. Θήρας*, Αθήνα, Μάρτιος 2021
- Σαρηγιάννης Γ., *Η Κρίση της Πόλης, Σημειώσεις Μαθήματος Η Κρίση της Πόλης*, Διατμηματικό Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών «Πολεοδομία-Χωροταξία», Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, ΕΜΠ, Αθήνα, 2023
- Στρατηγέα Αναστασία, *Θεωρία και Μέθοδοι Συμμετοχικού Σχεδιασμού*, Κάλλιπος, Ανοικτές Ακαδημαϊκές Εκδόσεις, 2015

Δημοσιογραφική Αρθρογραφία:

- Bateman Jessica, *Santorini Under Pressure: The Threat of Overtourism, Greece Is*, 2019
- CBC News, *Urban planning prof says benefits of regulating Airbnbs are already clear* Social Sharing, CBC, 2022
- Cycladesopen, *Σαντορίνη: Το «νησί του Instagram» έχει και την άσχημη πλευρά του- Ρεπορτάζ του CNN*, 2024
- Dnews, *Σαντορίνη: Καλούν σε απαράδεκτο lockdown τους κατοίκους για να κυκλοφορούν ελεύθερα οι τουρίστες*, Dnews, 2024
- Economico, *Σαντορίνη: Καμπανάκι από... Γερμανία για τον υπερτουρισμό, λύσεις τύπου Βενετίας εξετάζει η κυβέρνηση*, 2024
- Ferrarese Marco, *Malaysian island Penang bans Airbnb and other short-term lets, in bid to reduce number of undesirable visitors*, South China Morning Post, 2023

- Freije Vanessa, *'You're not welcome': Mexico City residents decry Airbnb*, Al Jazeera, 2022
- Johnson Anthony, *New Jersey city holds protest against Airbnb, short-term rentals*, ABC7, 2019
- McClanahan Paige, *Barcelona Takes on Airbnb*, The New York Times, 2021
- Munks Jamie, *New ordinance will help Las Vegas regulate short-term rentals*, Las Vegas Review-Journal, 2017
- O'Sullivan Feargus, *Barcelona Finds a Way to Control Its Airbnb Market*, Bloomberg, 2018
- O'Sullivan Feargus, *Madrid Bans Airbnb Apartments That Don't Have Private Entrances*, Bloomberg, 2019
- Pandy Jordan, Latu Dan, Davis Robert, *Anyone hoping to make an easy buck off vacation properties must contend with an 'Airbnbust' and a growing number of places looking to regulate short-term rentals*, INSIDER, 2023
- Parker Benjamin, *Italian city bans Airbnbs in its historic centre*, The Independent, 2023
- Ryan Haley, *Halifax gets first look at proposed regulations for Airbnbs*, CBC, 2022
- Sansom Anna, *'This isn't tourism, it's an invasion,' say protesters against mass tourism in Spain*, France 24, 2017
- Wherestherooftop, *Santorini: Everything you need to know for your first visit*, 2024
- Whitehouse Kaja, *Anti-Airbnb group doubles spending, launches TV ad*, USA TODAY, 2016
- Zedryk Raziell, *Mr. W, the mysterious Airbnb broker in Mexico City*, EL PAÍS, 2022
- Αθηνάκης Δημήτρης, *«Εμφραγμα» στη Σαντορίνη*, Καθημερινή, 2024
- Αναστασάτος Τάσος, *Οκτώ λόγοι περιορισμού των βραχυχρόνιων μισθώσεων*, Καθημερινή, 2024

- Γιαννόπουλος Νίκος, Σαντορίνη: Εκλείσει το παράρτημα του Εθνικού Ωδείου στο νησί – Θα γίνει Airbnb, News 24/7, 2024
- Δελιγιάννης Κώστας, ΑΔΜΗΕ: Ξεκινά τον Ιανουάριο η κατασκευή της διασύνδεσης της Σαντορίνης – Πολύ σύντομα οι προκηρύξεις και για Μήλο, Φολέγανδρο, Σέριφο, Energypress, 2021
- Λιάλιος Γιώργος, Η Σαντορίνη δοκιμάζει τις αντοχές της, Εφημερίδα Καθημερινή, 2018
- Μέλισσας Δημήτρης, Airbnb και «κατοικία»: Πώς οι βραχυχρόνιες μισθώσεις αλλάζουν τον τουρισμό και τις συνοικίες των πόλεων, συνέντευξη από τον Αντώνη Παγκράτη, Athens Voice, 2023
- Παπαγεωργιάδης Ηλίας, Αν περιορίσουμε / σταματήσουμε τα Airbnb, θα μειωθούν τα ενοίκια; (όταν η ευχή συγκρούεται με την πραγματικότητα), Capital, 2024
- Παπάζογλου Νίκη, Τουρισμός: Κόφτης στα Airbnb και μέτρα για κορεσμένους προορισμούς στο «πακέτο» της ΔΕΘ, Insider, 2024
- Σούκη Στεφανία, Έρευνα: Η «ακτινογραφία» των «Airbnb» στη χώρα μας – Η επίδραση στην ελληνική οικονομία, New Money, 2023
- Σπάθη Ρουμπίνα, Η μάχη των πόλεων για έξωση του Airbnb, Καθημερινή, 2024
- Τριανταφύλλου Δήμητρα, Ανοιχτή πληγή η έλλειψη γιατρών στα νησιά: «Μένουν λίγες ημέρες και φεύγουν», Καθημερινή, 2022
- Χατζηνικολάου Προκόπης, Ιδιοκτήτες Airbnb: Ξέχασαν να δηλώσουν 102 εκατ. ευρώ – Εντείνει τους ελέγχους η ΑΑΔΕ, Καθημερινή, 2023

Διαδικτυακοί Τόποι:

- Airbnb, Airbnb's Flexible Search boosts sustainable travel in Europe, 2022 (Τελευταία ανάκτηση 02/04/23)
- Airbnb, Amsterdam (Rules), 2023 (Τελευταία ανάκτηση 02/04/23)
- Airbnb, Berlin (Rules), 2023 (Τελευταία ανάκτηση 02/04/23)

- Airbnb, *Cataluña / Barcelona (Rules)*, 2023 (Τελευταία ανάκτηση 03/04/23)
- Airbnb, *Madrid (Rules)*, 2023 (Τελευταία ανάκτηση 03/04/23)
- Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης Αποχέτευσης Θήρας: <https://deyathira.gr> (Τελευταία ανάκτηση 15/09/24)
- Διαδικτυακός τόπος: <http://insideairbnb.com> (Τελευταία ανάκτηση 10/08/24)
- Διαδικτυακός τόπος: <https://www.airdna.co/> (Τελευταία ανάκτηση 30/09/24)
- Διαδικτυακός τόπος: <https://www.opendatasoft.com> (04/01/23)
- Διαδικτυακός τόπος: <https://www.vrbo.com> (Τελευταία ανάκτηση 30/09/24)
- Διαδικτυακός τόπος: <http://insideairbnb.com> (Τελευταία ανάκτηση 30/09/24)
- Ελληνική Στατιστική Αρχή: <https://www.statistics.gr>
- Επίσημος διαδικτυακός τόπος Δήμου Θήρας: <https://www.thira.gov.gr> (Τελευταία ανάκτηση 09/06/24)
- Ινστιτούτο για την Έρευνα και την Κοινωνική Αλλαγή, *Βραχυχρόνιες μισθώσεις*, (Τελευταία ανάκτηση 02/09/24)
- Ινστιτούτο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων, *Ετήσια Έκθεση Ανταγωνιστικότητας και Διαρθρωτικής Προσαρμογής στον Τομέα του Τουρισμού: Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου*, 2021
- Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος, <https://www.grhotels.gr/> (Τελευταία ανάκτηση 10/06/24)
- Πανελλήνιος Σύλλογος Διαχειριστών Ακινήτων (ΠΑ.ΣΥ.Δ.Α.), *Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακινήτων - Στατιστικά στοιχεία & Ανάλυση*, Δεκέμβριος 2022

Πηγή εικόνας εξωφύλλου εργασίας: <https://www.latravel.gr/>