



ΙΟΝΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ



ΤΜΗΜΑ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ
ΙΟΝΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ

**ΤΙΤΛΟΣ ΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ: «ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ
ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ AIRBNB ΣΤΑ ΜΙΚΡΑ ΝΗΣΙΑ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΡΟΔΟΥ (ΤΗΛΟΣ, ΧΑΛΚΗ, ΣΥΜΗ,
ΚΑΣΤΕΛΟΡΙΖΟ) ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ
ΠΡΟΙΟΝ ΚΑΙ ΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΚΥΚΛΟ ΖΩΗΣ ΤΟΥΣ»**
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ: ΧΑΡΙΤΩΜΕΝΗ ΓΙΑΝΝΟΥΤΣΟΥ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ: T2020077
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΒΟΓΚΛΗΣ
ΑΡΙΘΜΟΣ ΛΕΞΕΩΝ: 9.188

ΚΕΡΚΥΡΑ, ΙΟΥΝΙΟΣ 2024

Περίληψη

Η οικονομία διαμοιρασμού στην Ελλάδα και όχι μόνο, έχει επιφέρει διαταραχές στον κλάδο του Τουρισμού και στον βίο των κατοίκων της εξαιτίας της ελλιπής προστασίας και διαχείρισης. Η εταιρεία Airbnb αποτελεί ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα τέτοιου είδους οικονομίας, καθώς έχει καταφέρει να δημιουργήσει μια νέα εποχή στον κλάδο της βραχυχρόνιας ενοικίασης ακινήτων. Έχουν πραγματοποιηθεί πολλαπλές έρευνες που να αναλύουν τις προκαλούμενες επιρροές τους σε γνωστούς τουριστικούς προορισμούς και έχουν βρεθεί πολλά προβλήματα πάνω στην ελλιπή προστασία των περιοχών από τους δημόσιους φορείς διαχείρισης και ανάπτυξης. Παρόλα αυτά, υπάρχουν λίγες έρευνες για δευτερεύουσες και μικρότερες τουριστικές περιοχές που να καταγράφουν τις επιρροές των βραχυχρόνιων μισθώσεων της Airbnb, ώστε να διαμορφωθεί μία ολοκληρωμένη εικόνα για την αγορά της.

Η ακόλουθη Πτυχιακή Εργασία εστιάζει στην καταγραφή των επιρροών από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις καταλυμάτων Airbnb για τους μικρούς τουριστικούς προορισμούς Χάλκη, Σύμη, Τήλο και Καστελόριζο που αποτελούν μαζί με την Ρόδο την Περιφερειακή Ενότητα της Ρόδου και δεν διαθέτουν επαρκείς έρευνες και πληροφορίες για την αγορά των καταλυμάτων Airbnb σε αυτές. Συγκεκριμένα, θα καταγραφούν οι επιρροές πάνω στο τουριστικό προϊόν που προσφέρουν, δηλαδή τα υλικά και άυλα αγαθά που παίρνουν οι τουρίστες και στον τουριστικό κύκλο ζωής τους, δηλαδή την τουριστική ανάπτυξή τους.

Η μεθοδολογία που πραγματοποιήθηκε είναι πρωτογενής ποσοτική, η οποία εστιάζεται στην αναζήτηση και ανάλυση οικονομικών στοιχείων για κάθε νησί, τα συνολικά καταλύματα Airbnb που διαθέτουν και την διάρκεια διανυκτερεύσεων που επιλέγουν οι επισκέπτες από τις διαθέσιμες χρονικές περιόδους. Τα δεδομένα αναλύθηκαν μέσω των υπολογιστικών φύλλων Excel. Μέσα από αυτά διαμορφώνεται η συνολική εικόνα της αγοράς Airbnb μεταξύ των τεσσάρων νησιωτικών προορισμών.

Τα αποτελέσματα της ανάλυσης των δεδομένων δείχνουν πως τα καταλύματα Airbnb έχουν βοηθήσει στην ζήτηση διαθεσιμότητας περισσότερων καταλυμάτων και λειτουργούν περισσότερο συμπληρωματικά και συνεργατικά απ' ό,τι ανταγωνιστικά με τα ξενοδοχεία των νησιών. Η τουριστική ανάπτυξη έφερε αυξήσεις στα εισοδήματα των ιδιοκτητών ακινήτων στην πλατφόρμα. Η Χάλκη αποτελεί το παράδειγμα – πρότυπο μεταξύ των άλλων νησιών ως προς τη συνολική βαθμολογία της αγοράς της και στον τρόπο που το κατάφερε.

Μέσα από όλα αυτά συμπεραίνεται πως ο τουριστικός κύκλος ζωής των νησιών Χάλκη, Σύμη και Καστελόριζο (Μεγίστη) έχουν ραγδαία ανάπτυξη, ενώ η Τήλος βρίσκεται σε κορεσμό. Επιπλέον τα αποτελέσματα για το τουριστικό προϊόν των νησιών δείχνουν πως η Airbnb προσφέρει μόνο την αύξηση των καταλυμάτων στα νησιά και βοηθά απλά στην διαφήμιση και προώθησή τους στο εξωτερικό.

Abstract

Not only in Greece but also around the world, sharing economy has caused disturbances in the tourism industry and in the everyday lives of the local residents due to an inadequate protection and management. The Airbnb phenomenon is a prime example of such economy, as it has managed to create a new era in the short-term rental property industry. Multiple studies have shown that many problems have occurred on many well-known tourist destinations over the lack of protection of the areas by public management and development agencies. However, there are few studies that provide analyses on secondary tourist attractions that document the influences of Airbnb short-term rentals in order to form a comprehensive picture of the market.

The following paper focuses on recording the influences of Airbnb short-term rentals for the small tourist attractions of Halki, Symi, Tilos and Kastelorizo, which, together with Rhodes, constitute the Regional Unit of Rhodes where there is insufficient research and information available on the Airbnb accommodation market for these destinations. Specifically, the influences on the tourism product they offer, i.e. their tourism development, will be recorded.

The methodology that has been carried out is primary quantitative, which focuses on the search and analysis of economic data for each island, the total number of Airbnb properties available and the length of nights chosen by guests from the available time periods. The data were analyzed by using Excel spreadsheets. Through these, the overall picture of the Airbnb market among the four island destinations is formed.

The results of the data analysis show that Airbnb accommodations have helped to drive demand for the availability of more accommodation and operates more complementarily and collaboratively than competitively with the hotels of these islands. Tourism growth has brought increases in income for property owners on the platform. Halki is a role model among the other islands in terms of the overall market rating and how such success has been achieved.

Through all of this, it can be concluded that the tourist life circle on the islands of Halki, Symi and Kastelorizo (Megisti) are experiencing rapid growth, while Tilos is in saturation. Furthermore, the results for the tourism product of the islands show that Airbnb only offers them the increase of accommodation on these islands and only helps in advertising and promoting them abroad.

Σημείωμα Συγγραφέα

Η συγγραφέας βεβαιώνει ότι το περιεχόμενο του παρόντος έργου είναι αποτέλεσμα προσωπικής εργασίας και ότι έχει γίνει η κατάλληλη αναφορά στην εργασία τρίτων, όπου κάτι τέτοιο ήταν απαραίτητο, σύμφωνα με τους κανόνες της ακαδημαϊκής δεοντολογίας.

Πίνακας Περιεχομένων

ΙΟΝΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ	1
ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ.....	1
Περίληψη	2
Abstract.....	4
Σημείωμα Συγγραφέα.....	5
Περιεχόμενοι Πίνακες	8
Περιεχόμενες Εικόνες	8
Περιεχόμενα Διαγράμματα	8
Εισαγωγή.....	9
Ενότητα 1: Βασικά στοιχεία της Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου	12
Ενότητα 1.1.: Γεωμορφολογικά γνωρίσματα της Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου.....	13
Ενότητα 1.2.: Υποδομές της Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου.....	14
Ενότητα 1.2.1.:Τουριστικές υποδομές καταλυμάτων Περιφέρειας, 2022.....	14
Ενότητα 1.2.2.: Δυναμικό Ξενοδοχειακών Μονάδων.....	14
Ενότητα 1.2.2.1: Δυναμικό Ξενοδοχειακών Μονάδων Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου.....	15
Ενότητα 1.2.2.2.: Ξενοδοχειακό δυναμικό Χάλκης, Σύμης, Τήλου, Καστελόριζου.....	17
Ενότητα 1.2.1.1: Παρατηρήσεις αποτελεσμάτων των ξενοδοχειακών μονάδων της Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου	18
Ενότητα 1.2.2: Δυναμικό Ενοικιαζόμενων Δωματίων	19
Ενότητα 1.2.3: Δυναμικό Τουριστικών Επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων, 2018.....	20
Ενότητα 1.2.4.: Καταλύματα βραχυχρόνιας Μίσθωσης.....	20
Ενότητα 1.2.4.1.: Κύριες και δευτερεύουσες κατοικίες στην Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου ...	21
Ενότητα 1.2.4.2.: Δυναμικό καταλυμάτων Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου	22
1.3. Η διακίνηση των επισκεπτών	25
1.3.1.: Στοιχεία για την Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου.....	25
1.3.2. Στοιχεία για την Περιφερειακή Ενότητα της Ρόδου	25
1.4. Κρουαζιέρα.....	28
1.4.1.: Συνολικός αριθμός επισκεψιμότητας	28
1.4.2.: Συνολικός αριθμός επιβατών από κρουαζιέρα.....	28
Ενότητα 2: Μεθοδολογία	29
Ενότητα 2.1: Εύρεση, συλλογή και επεξεργασία δεδομένων	29
Ενότητα 2.2: Περιορισμοί έρευνας.....	30
Ενότητα 2.3: Συμπλήρωση αποτελεσμάτων με άλλες έρευνες	31
Ενότητα 3: Καταγραφή και εξήγηση των αποτελεσμάτων ανάλυσης για την αγορά της Airbnb στα μικρά νησιά της Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου.....	32
Ενότητα 3.1: Η αγορά της Airbnb στην Ελλάδα	32
Ενότητα 3.2: Η αγορά της Airbnb στην Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου	36

Ενότητα 3.3: Η πορεία των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων της Airbnb για τα νησιά Χάλκη, Σύμη, Τήλος, Μεγίστη.....	40
Ενότητα 3.3.1: Ανάλυση διαθέσιμων δεδομένων της πλατφόρμας AirDNA	40
Ενότητα 3.3.1.1: Καταγραφή συνολικού δυναμικού βραχυχρόνιων μισθωτών καταλυμάτων της πλατφόρμας Airbnb για τη Χάλκη, Σύμη, Τήλο και Μεγίστη/ Καστελόριζο	40
Ενότητα 3.3.1.2: Εγγραφές ιδίων καταλυμάτων και σε άλλες πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης.....	43
Ενότητα 4: Αποτελέσματα ανάλυσης δεδομένων από την πλατφόρμας insideairbnb για τα καταλύματα της Airbnb	46
Ενότητα 4.1: Σύνολο καταλημάτων Airbnb για την Χάλκη, Σύμη, Τήλο και Μεγίστη/ Καστελόριζο	46
Ενότητα 4.2: Κατώτερα όρια επιλογής διανυκτέρευσης στις βραχυχρόνιες ενοικιάσεις καταλυμάτων Airbnb για τη Χάλκη, Σύμη, Τήλο και Μεγίστη/ Καστελόριζο	47
Ενότητα 4.3: Τάσεις κίνησης κρατήσεων και διανυκτερεύσεων στα καταλύματα Airbnb, Μάρτιος 2023 - 2024	49
Ενότητα 5: Συμπεράσματα.....	51
Βιβλιογραφική Ανασκόπηση	54
Παράρτημα Ι.....	57
Παράρτημα ΙΙ.....	58

Περιεχόμενοι Πίνακες

Πίνακας 1: Ξενοδοχειακό δυναμικό Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, 2022.....	14
Πίνακας 1. 2: Ξενοδοχειακή δυναμικότητα Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου, 2022	15
Πίνακας 1. 3: Ξενοδοχειακό δυναμικό Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου , 2024	15
Πίνακας 1.10: Σύνολο εσωτερικών αφίξεων στα λιμάνια των Περιφερειακών Ενοτήτων της Δωδεκανήσου, 2022.....	26
Πίνακας 1.12: Συνολικός αριθμός επιβατών κρουαζιέρας ανά λιμάνι της Δωδεκανήσου, 2019-2022	29
Πίνακας 3.2: Στοιχεία AirDNA για τα νησιά Χάλκη, Σύμη, Τήνος, Μεγίστη (Καστελόριζο) 12 μηνών μέχρι τις αρχές Ιουνίου 2024	41

Περιεχόμενες Εικόνες

Εικόνα 3.1: Χάρτης της Ελληνικής αγοράς Airbnb κατανεμημένες τις περιοχές αναλόγως τις τιμές απόδοσης της αγοράς, 2024	35
Εικόνα 3. 2: Χάρτης της insideairbnb που αποδίδει όλες τις λίστες της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου	36
Εικόνα 3.3: Συνολικά δεδομένα της AirDNA για τις πλατφόρμες των εγγεγραμμένων βραχυπρόθεσμων καταλυμάτων, σύνολο ποσοστών πληρότητας και μήνες μέγιστης- ελάχιστης πληρότητας κρατήσεων για τα μικρά νησιά της Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου (airdna, χ.χ.)	45

Περιεχόμενα Διαγράμματα

Διάγραμμα 1: Συνολικό ξενοδοχειακό δυναμικό Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου ανά νησί .	16
Διάγραμμα 1.2: Κατάταξη ξενοδοχείων ανά κατηγορία αστερών κάθε νησιού της Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου.....	16
Διάγραμμα 1.3: Συνολικό δυναμικό Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου πλην της Ρόδου	17
Διάγραμμα 1.4: Σύνολο ξενοδοχείων ανά κατηγορία αστερών των μικρών νησιών της Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου	18

Εισαγωγή

Οι Constantoglou, Katsoni & Poulaki (2020, σ. 22) αναφέρουν πως μεγάλο εύρος ερευνών έχουν πραγματοποιηθεί πάνω στο φαινόμενο της οικονομίας διαμοιρασμού φέροντας σημαντικό αντίκτυπο σε περιφερειακό επίπεδο. Όπως εξηγείται από τον Κωτσάκο (2021, σ. 3), η οικονομία διαμοιρασμού αποτελεί την οποιαδήποτε συναλλαγή μεταξύ καταναλωτή και παραγωγού, όπου σε πληρωμή ενός συμφωνημένου χρηματικού ποσού στον παραγωγό, ο καταναλωτής μπορεί να κατέχει περιουσιακά δικαιώματα (απλή χρήση/κυριότητα) του συναλλαγμένου προϊόντος. Υποστηρίζεται ότι η οικονομία διαμοιρασμού έχει φέρει πολλές αλλαγές και εξελίξεις στον Τουρισμό παγκοσμίως, με την Ελλάδα να είναι μία από τις χώρες που έχει επιρροές από αυτό το φαινόμενο τόσο θετικές, όσο και αρνητικές.

Οι Tabari & Li (2019, σ.22) απέδειξαν πως η περίπτωση της πλατφόρμας Airbnb ως είδος οικονομίας διαμοιρασμού έχει επιφέρει αρνητικές επιρροές στην ξενοδοχειακή αγορά με το μεγαλύτερο αριθμό των εν δυνάμει επισκεπτών/ πελατών την επιλέγουν περισσότερο. Οι συζητήσεις και έρευνες που έχουν πραγματοποιηθεί για αυτή την εταιρεία στο τι επιφέρει γενικότερα στον κύκλο ζωής των τουριστικών προορισμών και των τοπικών κοινωνιών είναι πολλαπλές.

Λίγα λόγια για την εταιρεία Airbnb, όπως γίνεται αναφορά από τις Constantoglou et al. (2020, σ.σ. 22 - 23), η Airbnb, ως οικονομία διαμοιρασμού ενοικίασης βραχυπρόθεσμων ακινήτων, πρωτοπόρησε με την ιδέα της να προσφέρει στους χρήστες της την δυνατότητα να αναζητούν στους αγαπημένους προορισμούς τους εναλλακτικά είδη διαμονής, απομακρύνοντας τους εαυτούς τους από τα ξενοδοχεία και συνήθη τουριστικά καταλύματα. Η οικονομία διαμοιρασμού γενικότερα, έχει σημαντικό αντίκτυπο πάνω στην περιφερειακή ανάπτυξη, μεταβάλλοντας τον βίο των τοπικών κατοίκων, το περιβάλλον των περιοχών και αυξάνοντας τα εισοδήματα για όσους διαθέτουν ακίνητα (κάτοικοι/ εταιρείες).

Πολλές φορές τέτοιου είδους αλλαγές μπορούν να έχουν θετικό και αρνητικό αποτέλεσμα για τους τουριστικούς προορισμούς από όλο τον κόσμο, ειδικά σε υποανάπτυκτες τουριστικές περιοχές. Στην περίπτωση της Ελλάδας η χώρα επηρεάστηκε σημαντικά και πολλές φορές και επικίνδυνα από την ανάπτυξη της Airbnb στην αγορά βραχυχρόνιων μισθωτών ακινήτων.

Σημαντικό στοιχείο αποτελεί το γεγονός η Ελλάδα είναι ιδιαίτερα κατανεμημένη σε χωροταξικό επίπεδο. Επομένως η ανάπτυξη και επιρροή της Airbnb είναι με τη σειρά της διαφορετικά κατανεμημένη από περιοχή σε περιοχή (νησιά, πεδιάδες, βουνά, μεγαλουπόλεις κ.λπ.) ανάλογα με τα γεωμορφολογικά τους γνωρίσματα. Στην περίπτωση της διαθέντονται έρευνες περισσότερο βασισμένες σε πόλεις και γνωστούς τουριστικούς προορισμούς και λιγότερο σε περιφερειακές ενότητες μικρών υποανάπτυκτων περιοχών. Με αυτόν τον τρόπο, δεν υπάρχει μία τόσο σφαιρική και ολοκληρωμένη εικόνα για την κατανόηση των επιρροών της πλατφόρμας και σε δευτερεύοντες τουριστικούς προορισμούς. Οι διαθέσιμες έρευνες είναι περιορισμένες για μικρές περιοχές.

Είναι σημαντικό να υπάρξουν μελλοντικές έρευνες που να εστιάζουν περισσότερο σε υποανάπτυκτες περιοχές, διότι πρώτον, θα μπορούν να βοηθήσουν στην εξέλιξη των τρόπων όπου αυτές οι περιοχές διαχειρίζονται από τους φορείς. Δεύτερο, να βρεθούν καλύτερα μέτρα και τρόποι επίλυσης ζητημάτων που προκύπτουν για κάθε περιοχή μεμονωμένα και εστιασμένα σε αυτά. Τρίτον, να μην υποστούν κορεσμό στον τουρισμό σαν τους κύριους τουριστικούς προορισμούς της χώρας.

Η ιδέα της ακόλουθης έρευνας δημιουργήθηκε για αυτόν τον σκοπό. Να αποτελέσει μία χρήσιμη έρευνα που να μπορεί να σκιαγραφεί με περισσότερη λεπτομέρεια την αγορά της Airbnb σε μικρούς και λιγότερο γνωστούς τουριστικούς προορισμούς. Να παροτρύνει την ερευνητική κοινότητα να δημιουργήσει έρευνες και για υποανάπτυκτες περιοχές, για την ανάπτυξη μίας πιο σφαιρικής και εμβαθιάς κατανόησης της κίνησης της Airbnb στην ελληνική αγορά ακόμα και για μικρές μεμονωμένες περιοχές και περιφερειακές ενότητες. Να ερευνήσει τις επιρροές της Airbnb ως προς το τουριστικό προϊόν και τουριστικό κύκλο των μικρών περιοχών.

Για αυτό τον σκοπό πραγματοποιήθηκε η ακόλουθη διερευνητική έρευνα που αναλύει ακολούθως την αγορά της Airbnb στα μικρά νησιά της Περιφερειακής Ενότητας της Ρόδου Χάλκη, Σύμη, Τήλος και Μεγίστη (Καστελόριζο). Στην εργασία γίνεται προσπάθεια εύρεσης του τρόπου με τον οποίο επηρεάζεται:

1. Το προσφερόμενο προϊόν, δηλαδή το σύνολο υλικών και άυλων αγαθών που προσφέρονται στους επισκέπτες μόνο όταν επισκέπτονται την περιοχή και όταν δημιουργείται εκείνη την στιγμή, όπως επεξηγείται από τον Λάμπρος (2017).

2. Ο τουριστικός κύκλος ζωής τους στον τουριστικό κλάδο, δηλαδή την ανάπτυξη της εποχικότητας και την εξέλιξη/κορεσμό της τουριστικής περιοχής, όπως περιγράφεται από τους Σαράτση και Πολύζο (2015).

Σφαιρικά στο θέμα των βραχυπρόθεσμων καταλυμάτων Airbnb, ο ερευνητικός τομέας δεν διαθέτει επαρκές έρευνες που να προσφέρουν προγενέστερες γνώσεις, ώστε η εργασία να βασιστεί κάπου για τους αναφερόμενους νησιωτικούς τουριστικούς προορισμούς.

Ενότητα 1: Βασικά στοιχεία της Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου

Στην Περιφερειακή Ενότητα της Ρόδου περιλαμβάνονται τα νησιά της Ρόδου, Χάλκης, Σύμης, Τήλου και Μεγίστης (Καστελόριζο) με την έδρα της Ενότητας να είναι η Ρόδος και η συνολική της έκταση να είναι 1584,3 τετραγωνικά χιλιόμετρα, όπως αναφέρεται στη μελέτη του ΙΝΣΕΤΕ «Ετήσια έκθεση ανταγωνιστικότητας και διαθρωτικής προσαρμογής στον τομέα του τουρισμού για το έτος 2022» (2023, σ. 17). Η ακόλουθη έρευνα θα εστιάσει στην ανάλυση του τουριστικού προϊόντος και τουριστικού κύκλου των μικρών νησιών της Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου (Τήλος, Χάλκη, Σύμη, Καστελόριζο/Μεγίστη) που επηρεάζει η Airbnb. Έχουν επιλεγθεί τα συγκεκριμένα νησιά, διότι βρίσκονται στο νησιωτικό σύμπλεγμα των Δωδεκανήσων, τα οποία μαζί με τις Κυκλάδες αποτελούν το Νότιο Αιγαίο.

Σύμφωνα με την οικονομική έκθεση «Η συμβολή του τουρισμού στην ελληνική οικονομία το 2023» που πραγματοποίησε ΣΕΤΕ (Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων), ο τουριστικός τομέας αποτέλεσε άμεσα το 13,0% του ΑΕΠ (Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν) της χώρας και έμμεσα το 30% για το 2023 (ΙΝΣΕΤΕ, 2024, σ. 7). Συνεχίζοντας, στην ετήσια έκθεση της ανταγωνιστικότητας και διαθρωτικής προσαρμογής του ΣΕΤΕ, ανακάλυψε πως το Νότιο Αιγαίο φέρει το 27% των συνολικών εσόδων της χώρας από τον Τουρισμό για το 2022 (ΙΝΣΕΤΕ 2023, σ. 49). Επομένως είναι μία καλή ιδέα να δημιουργηθούν έρευνες που να βοηθούν στην κατανόηση των τρόπων με τους οποίους παρόμοιες μικρές περιοχές, με σημαντικά ποσοστά εσόδων, διαχειρίζονται και επηρεάζονται από τις τάσεις του τουρισμού.

Στην συγκεκριμένη ενότητα πραγματοποιείται καταγραφή των βασικών γεωμορφολογικών χαρακτηριστικών των νησιών. Έπειτα γίνεται αναφορά των διαθέσιμων εγκαταστάσεων διανυκτέρευσης που υπάρχουν από διάφορες κατηγορίες (δωμάτια ξενοδοχείων, βραχυπρόθεσμες μισθώσεις διαμερισμάτων κλπ.). Τέλος, αναφέρονται τα πρώτα αποτελέσματα της διαθεσιμότητας, των εσόδων και άλλων χαρακτηριστικών για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις καταλυμάτων που πραγματοποιούνται μέσα από την πλατφόρμα Airbnb.

Ενότητα 1.1.: Γεωμορφολογικά γνωρίσματα της Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου

Όπως καταγράφεται στο άρθρο «Η ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΡΟΔΟΥ » του αρθρογράφου Ευαγγελούδη (2023), καταγράφει περιληπτικά όλες τις βασικές πληροφορίες για κάθε νησί της Περιφερειακής Ενότητας της Ρόδου. Συνδυάζοντας τις πληροφορίες του άρθρου με των περιγραφών από τις ιστοσελίδες των Δήμων του κάθε νησιού ξεχωριστά πραγματοποιείται μία περιγραφική σύνοψή με τα κυριότερα γνωρίσματά τους.

Ξεκινώντας με την Τήλο αποτελεί το δεύτερο σε σειρά μεγαλύτερο και πλουσιότερο γεωμορφολογικά νησί της Περιφερειακής Ενότητας, μετά την Ρόδο, διαθέτοντας τραχείς, ορεινούς και κατάφυτους όγκους, λόφους και κοιλάδες. Υπάρχουν σπάνια είδη πουλιών και φυτών, καθώς και αρκετά αρχαιολογικά μνημεία. Υπάρχει σημαντική απασχόληση των κατοίκων με τη γεωργία και την κτηνοτροφία πέρα του τουρισμού και υπάρχει για τον επισκέπτη εύκολη πρόσβαση στην άφιξη, μετακίνηση και αναχώρησή του από το νησί.

Το άρθρο του Ευαγγελούδη (2023) αναφέρει πως τα υπόλοιπα νησιά, Χάλκη, Σύμη, Καστελόριζο είναι ορεινά με την Σύμη να αποτελεί τον κύριο δευτερεύον τουριστικό προορισμό από τους επισκέπτες της Ρόδου. Στις Διαθέσιμες πληροφορίες του Δήμου Σύμης, περιγράφεται ως ένα γραφικό νησί που θυμίζεται για τον καταδυτικό και θαλάσσιο τουρισμό της. Είναι ένας καλός προορισμός για πεζοπορία και πραγματοποιείται ετησίως μεγάλο εύρος πολιτιστικών εκδηλώσεων Δήμος Χάλκης, (2024).

Συνεχίζοντας με βάση το άρθρο του Ευαγγελούδη (2023), η Χάλκη είναι ένα ιδιαίτερο ορεινό νησί με δύσκολη πρόσβαση, καθώς το μοναδικό είδος μεταφοράς επίσκεψης είναι το πλοίο και τα δρομολόγια δεν είναι συχνά. Επιπλέον, η επίσημη ιστοσελίδα του Δήμου Χάλκης ενημερώνει πως η προσφορά καταλυμάτων διαμονής ανταποκρίνεται στη ζήτηση, μέσα από μία μεγάλη δυναμική από τα ξενοδοχεία και ενοικιαζόμενα καταλύματά της. Ως προς τις διαθέσιμες δραστηριότητες, είναι ένας ιδανικός προορισμός για πεζοπορία και θαλάσσια σπορ (καταδύσεις) στα Δωδεκάνησα, Δήμος Χάλκης (2024).

Η ιστοσελίδα του Δήμου Μεγίστης εξηγεί πως το Καστελόριζο (Μεγίστη) είναι ένα από τα μικρότερα κατοικήσιμα νησιά της Δωδεκανήσου και το κοντινότερο σε απόσταση από τις ακτές της Τουρκίας. Βρίσκεται στο ανατολικότερο θαλάσσιο σημείο από τα ελληνικά ύδατα και αποτελεί έναν ιδανικό προορισμό για πεζοπορία (Δήμος Μεγίστης, 2024).

Ενότητα 1.2.: Υποδομές της Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου

Βασιζόμενοι για άλλη μια φορά στην μελέτη « Ετήσια έκθεση ανταγωνιστικότητας και διαθρωτικής προσαρμογής στον τομέα του Τουρισμού για την Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου» που πραγματοποίησε ο ΙΝΣΕΤΕ (2023, σσ. 27 – 33) τον Δεκέμβριο του 2023, αναφέρεται πως το Καστελόριζο μπορεί να το επισκεφτεί κάποιος είτε με αεροπλάνο, είτε με πλοίο. Αντιθέτως, τα νησιά Χάλκη , Σύμη και Τήλος είναι προσβάσιμες μόνο μέσω ακτοπλοϊκών γραμμών. Επιπρόσθετα, το οδικό δίκτυο κατά το μεγαλύτερο μέρος των νησιών είναι περιορισμένο και αποτελούνται από αγροτικούς και επαρχιακούς δρόμους. Παρόλα αυτά, υπάρχουν αναπτυγμένοι δρόμοι για την κυκλοφορία των πεζών, των ποδηλατοδρόμων και υπάρχουν σε πολλά μέρη μονοπάτια.

Ενότητα 1.2.1.:Τουριστικές υποδομές καταλυμάτων Περιφέρειας, 2022

Πέρα των υποδομών προσβασιμότητας είναι σημαντικό να αναφερθούν και οι τουριστικές υποδομές που διαθέτονται. Στην ίδια έκθεση του ΙΝΣΕΤΕ (2023, σσ. 80 – 82) με πριν, η Ενότητα της Ρόδου αποτελεί το 60% του ξενοδοχειακού δυναμικού της Περιφέρειας, όπου εκείνη με τη σειρά της αντιπροσωπεύει το 22% του δυναμικού αυτού εν έτη 2022.

Πίνακας 1: Ξενοδοχειακό δυναμικό Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, 2022, ΙΝΣΕΤΕ

Περιφέρεια		5*	4*	3*	2*	1*	Σύνολο
Νότιο Αιγαίο	Μονάδες	274	457	586	754	185	2.256
	Δωμάτια	34.672	38.238	21.036	18.998	2.816	115.760
	Κλίνες	72.769	77.820	41.382	36.412	5.551	233.934

Στον πίνακα 1, αναγράφεται το σύνολο του ξενοδοχειακού δυναμικού της Περιφέρειας και φαίνεται πως δικαίως βρίσκεται στην λίστα των 5 περιφερειών που δέχονται τον μεγαλύτερο αριθμό τουριστών και είναι μία από τις περιφέρειες που αντιπροσωπεύει το 67% του δυναμικού της χώρας.

Ενότητα 1.2.2.: Δυναμικό Ξενοδοχειακών Μονάδων

Παίρνοντας υπόψιν τον πίνακα 1.2 που προέρχεται από την συγκεκριμένη μελέτη του ΙΣΕΤΕ (2023, σσ. 86 – 87), παρατηρείται πως υπάρχει μία τάση ισοβαθμίας ως προς τις κατηγορίες αστεριών μεταξύ 2*, 3* και 4*.

Πίνακας 1. 2: Ξενοδοχειακή δυναμικότητα Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου, 2022, INΣΕΤΕ

Ενότητα		5*	4*	3*	2*	1*	Σύνολο
Ρόδου	Μονάδες	66	142	153	149	45	555
	Δωμάτια	16.956	20.697	7.184	5.282	862	50.981
	Κλίνες	35.179	42.152	13.966	10.163	1.693	103.153

Παρόλο το μικρό ποσοστό των 5* ξενοδοχείων, βρίσκονται στην δεύτερη θέση, μετά τα 4*, ως προς την προσφορά των περισσότερων δωματίων και κλινών.

Ενότητα 1.2.2.1: Δυναμικό Ξενοδοχειακών Μονάδων Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου

Στα πλαίσια της εργασίας πραγματοποιήθηκε ανάλυση δεδομένων που ανατροφοδοτήθηκαν από την επίσημη ιστοσελίδα του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδας (grhotels) για την καταγραφή των διαθέσιμων ξενοδοχείων όλων των νησιών που αποτελούν την Ενότητα Ρόδου. Ο πίνακας 1.3 κατατάσσει το σύνολο των ξενοδοχείων της Περιφερειακής Ενότητας σε αστέρια (*).

Πίνακας 1. 3: Ξενοδοχειακό δυναμικό Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου , 2024

Πίνακας ξενοδοχειακών μονάδων Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου						
Νησί	Ξενοδοχεία	5*	4*	3*	2*	1*
Σύμη	14	0	6	4	4	0
Τήλος	12	1	0	8	3	0
Χάλκη	5	0	0	4	1	0
Ρόδος	520	70	138	128	133	40
Καστελλόρι	7	0	1	4	2	0
Σύνολο	558	71	145	148	143	40

Το ξενοδοχειακό επιμελητήριο έχει καταγράψει συνολικά 558 ξενοδοχειακά καταλύματα στην Περιφερειακή Ενότητα της Ρόδου, Πίνακας 1.3, με την Ρόδο να προσφέρει το 93% του ξενοδοχειακού δυναμικού, με δεύτερη στο 3% τη Σύμη, Τρίτη την Τήλο με 2% και στην τελευταία θέση τη Χάλκη και το Καστελόριζο με 1%, όπως διακρίνεται στο Διάγραμμα 1.

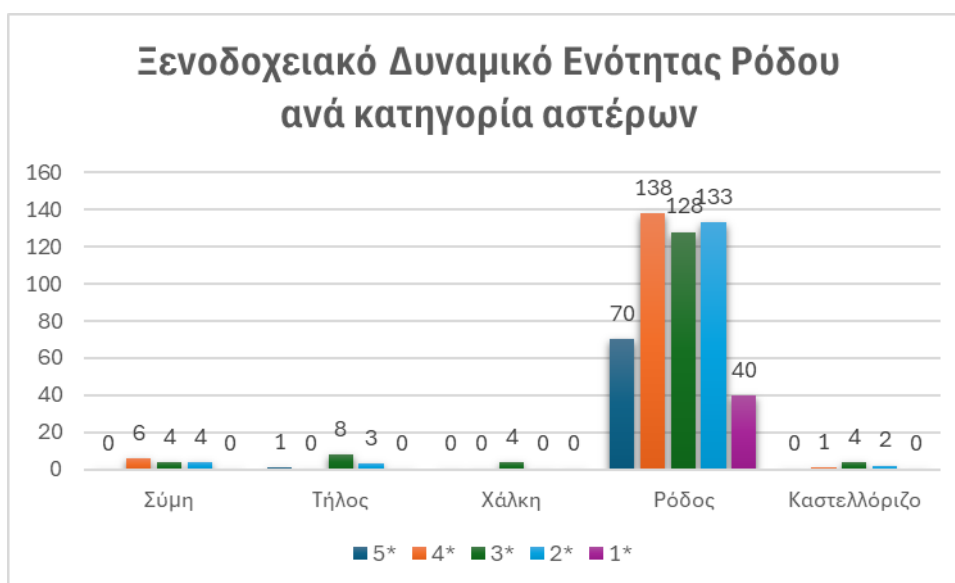
Διάγραμμα 1.1: Συνολικό ξενοδοχειακό δυναμικό Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου ανά νησί



Το Διάγραμμα 1.2 καταγράφει πόσα είναι τα ξενοδοχεία του κάθε νησιού που κατατάσσονται στις κατηγορίες αστερών. Συνολικά υπάρχουν 71 ξενοδοχεία των 5* (6,43%), 145 ξενοδοχεία των 4* (13,3%), 148 ξενοδοχεία των 3* (13,41%), 142 ξενοδοχεία των 2* (12,86%) και 40 ξενοδοχεία του 1*. Επομένως η διακύμανση των κυριότερων κατηγοριών είναι από 2* - 4*, όπου τα περισσότερα ξενοδοχεία βρίσκονται στην κατάταξη των 3* και 4* (3,62%).

Όπως έγινε αναφορά προηγουμένως, παρόλο που τα 5* ξενοδοχεία είναι λιγότερα και στην περίπτωση της Ενότητας της Ρόδου προσφέρουν έναν μεγάλο αριθμό δωματίων και κλινών.

Διάγραμμα 1.2: Κατάταξη ξενοδοχείων ανά κατηγορία αστερών κάθε νησιού της Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου



Ενότητα 1.2.2.2.: Ξενοδοχειακό δυναμικό Χάλκης, Σύμης, Τήλου, Καστελλόριζου

Συγκεκριμένα για τα μικρά νησιά της Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου, από τα αποτελέσματα της ανάλυσης συμπεραίνεται πως μαζί αποτελούν το 7% του συνολικού δυναμικού της Ενότητας Ρόδου, χωρίς να συμπεριληφθεί η Ρόδος. Αυτά τα νησιά είναι η Χάλκη, η Σύμη, η Τήλος και το Καστελλόριζο/Μεγίστη.

Βασιζόμενοι στα αποτελέσματα των διαγραμμάτων 1.3 και 1.4, τα συγκεκριμένα νησιά μεταξύ τους δίνουν διαφορετική βαρύτητα. Αρχίζοντας, η Σύμη προσφέρει την μεγαλύτερη ξενοδοχειακή δυναμική κατά 37% και προσφέρει με 6 ξενοδοχεία 4*, 4 ξενοδοχεία 3* αστέρων και τα 4 ξενοδοχεία 2*. Ξενοδοχεία στην κατηγορία των 5* και 1* δεν υπάρχουν στο συγκεκριμένο νησί.

Διάγραμμα 1.3: Συνολικό δυναμικό Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου πλην της Ρόδου

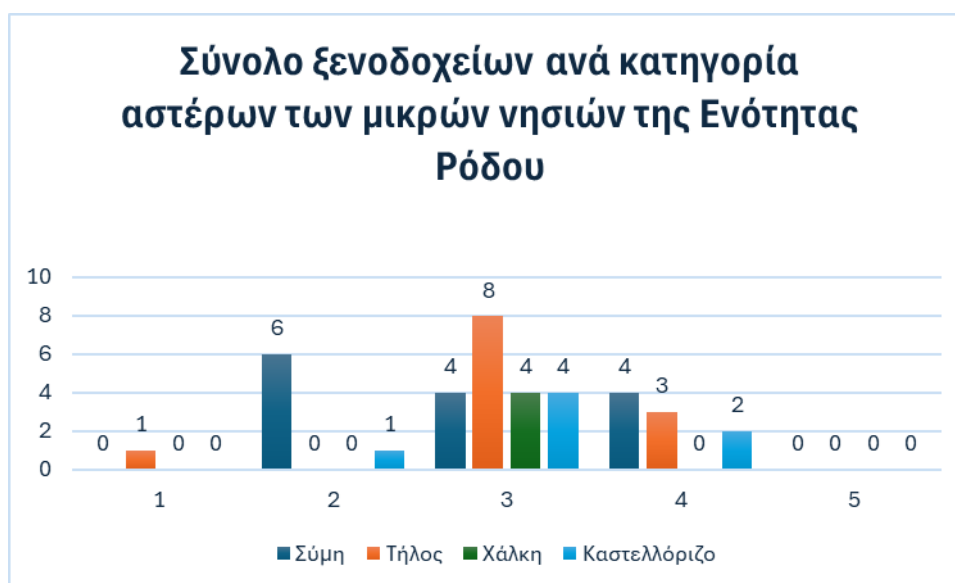


Η Τήλος είναι το δεύτερο σε σειρά νησί με το μοναδικό 5* ξενοδοχείο μεταξύ των μικρών νησιών. Επιπλέον διαθέτει 8 ξενοδοχεία 3* και 3 ξενοδοχεία 2*. Ξενοδοχεία 4* και 1* δεν υπάρχουν.

Η Χάλκη διαθέτει μόνο 4 ξενοδοχεία, τα οποία βρίσκονται στην κατηγορία των 3*. Ξενοδοχεία στις υπόλοιπες κατηγορίες αστέρων δεν υφίστανται στο νησί.

Κλείνοντας, το Καστελλόριζο το οποίο διαθέτει 1 ξενοδοχείο 4*, 4 ξενοδοχεία 3* και 2 ξενοδοχεία 2*. Ξενοδοχεία 5* και 1* δεν υπάρχουν.

Διάγραμμα 1.4: Σύνολο ξενοδοχείων ανά κατηγορία αστέρων των μικρών νησιών της Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου



Ενότητα 1.2.1.1: Παρατηρήσεις αποτελεσμάτων των ξενοδοχειακών μονάδων της Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου

Τα δεδομένα που συλλέχθηκαν από την ιστοσελίδα του Επιμελητηρίου της Ελλάδας, Πίνακας 1.3, δεν συμπίπτουν με εκείνα που παρουσιάζει ο ΙΝΣΕΤΕ στην έκθεσή του, Πίνακας 1.2. Αυτό σημαίνει πως σε σύγκριση με το έτος 2023, το 2024 εντάχθηκαν άλλα 3 ξενοδοχεία στο συνολικό δυναμικό της Περιφερειακής Ενότητας.

Μία σημαντική παρατήρηση ως προς τη συλλογή πληροφοριών και δεδομένων για τις ξενοδοχειακές μονάδες των νησιών που συλλέχθηκαν από την ιστοσελίδα του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος, τα ευρήματα δεν ήταν απόλυτα σαφή. Για παράδειγμα, στον διαδραστικό χάρτη αναζήτησης ξενοδοχειακών μονάδων, για την περίπτωση της Σύμης, δείχνει πως υπάρχουν συνολικά 15 ξενοδοχεία, αλλά πληροφορίες υπήρχαν μόνο για 14 καταλύματα μέσα από τη λίστα των αποτελεσμάτων αναζήτησης. Μπορεί στο σύστημα πληροφοριών να εγγράφηκε αριθμητικά ένα ξενοδοχείο που δεν υφίσταται ή να μην έχουν περιληφθεί πληροφορίες για το 15^ο κατάλυμα.

Ένα άλλο παράδειγμα είναι στην περίπτωση της Χάλκης, όπου στη λίστα αποτελεσμάτων αναζήτησης υπήρχαν εγγεγραμμένα ξενοδοχεία και από άλλες περιοχές της Ελλάδας να δίνονται ταυτόχρονα. Ευτυχώς, ήταν εύκολη η κατανόηση ποιων ξενοδοχειακών μονάδων βρίσκονται στο νησί. Τελευταίο παράδειγμα της παρατήρησης είναι για την περίπτωση της Τήλου. Παρόλο που στα αποτελέσματα αναζήτησης μέσω χάρτη βρέθηκαν πληροφορίες

και για τα 12 ξενοδοχεία, στην λίστα αποτελεσμάτων αναζήτησης αναφέρονταν πληροφορίες μόνο για 4 ξενοδοχεία από αυτά.

Το συγκεκριμένο ζήτημα θεωρήθηκε σημαντικό να αναφερθεί για να δείξει πως μπορούν τα δημόσια δεδομένα να είναι ελλιπή ή γενικότερα να μην δείχνουν με σαφήνεια τις πληροφορίες που προσφέρουν. Με αυτό τον τρόπο μπορούν να μην θεωρηθούν εντελώς αξιόπιστα τα ερευνητικά αποτελέσματα που δημιουργούνται και να αμφισβητηθούν ως προς την ακρίβεια και εγκυρότητά τους.

Οι Cantis et al.(2014) εξηγούν πως αρκετοί ερευνητές του τουρισμού έχουν διακρίνει επαναλαμβανόμενα τέτοιου είδους φαινόμενα σε δημόσια στοιχεία/ δεδομένα, ειδικά πάνω σε θέματα τουριστικών ροών. Σε μέχρι ένα σημείο τα τουριστικά ερευνητικά στοιχεία είναι απολύτως έγκυρα. Ειδικότερα, σε έρευνες που εστιάζουν σε τοπικό και υποπεριφερειακό επίπεδο στον μέσο όρο τους είναι λιγότερο ακριβή. Το αποτέλεσμα είναι να διακρίνεται πιο έντονα το επίπεδο εγκυρότητας σε μικρές γεωγραφικές κλίμακες απ' ότι σε έρευνες μεγαλύτερης γεωγραφικής κλίμακας. Επομένως, δεν υπάρχει η δυνατότητα και το κίνητρο να δημιουργηθούν έρευνες τοπικά για μικρές ποσότητες δεδομένων.

Αυτό που συμπεραίνεται στη συγκεκριμένη περίπτωση είναι πως η ίδια πηγή πληροφοριών δεν διαθέτει επαρκώς τις πληροφορίες της, ώστε να είναι απολύτως εμπιστεύσιμα. Με αυτόν τον τρόπο ο ερευνητής με τη σειρά του θα προσφέρει μη απόλυτα ακριβή αποτελέσματα στην έρευνά του.

Ενότητα 1.2.2: Δυναμικό Ενοικιαζόμενων Δωματίων

Ακολουθώντας, εκτός από τις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, έχουν δημιουργηθεί σε όλα τα νησιά της Ενότητας Ρόδου και ενοικιαζόμενα δωμάτια. Γενικότερα η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου το 2019 είχε φτάσει σε σημείο να διαθέτει το 26% των μονάδων, 27% των δωματίων και κλινών της χώρας. Για τα Δωδεκάνησα, παρατηρήθηκε το δυναμικό των ενοικιαζόμενων καταλυμάτων της, την ίδια χρονιά, να φτάνει στο 6% μονάδων και κλινών αντιστοίχως, καθώς και στο 7% των δωματίων της χώρας.

Πίνακας 1.4: Δυναμικό ενοικιαζόμενων δωματίων Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου, 2019, ΙΝΣΕΤΕ

Δωδεκάνησα						
Ενοικιαζόμενα δωμάτια 2019						
Ενότητα		4Κ	3Κ	2Κ	1Κ	Σύνολο
Ρόδου	Μονάδες	65	203	363	234	865
	Δωμάτια	539	1.944	2.744	1.451	6.678
	Κλίνες	1.195	4.262	5.868	3.129	14.454

Σύμφωνα με τον πίνακα 1.4, διακρίνεται πως η κύρια κατηγορία κλειδιών με τη μεγαλύτερη συγκέντρωση σε όλες τις κατηγορίες ενοικιαζόμενων δωματίων είναι με 2Κ. Έπειτα πραγματοποιείται στην δεύτερη θέση μία εναλλαγή μεταξύ των κατηγοριών 1Κ και 3Κ, όπου στην κατηγορία δωματίων και κλινών με 3Κ βρίσκονται στην δεύτερη θέση και οι μονάδες με 1Κ να είναι μόνο στη δεύτερη θέση. Για την Περιφερειακή Ενότητα της Ρόδου καταγράφηκε από τον ΙΝΣΕΤΕ (2023, σσ. 95 – 96) πως για το 2019 αποτελεί το 55% του συνολικού δυναμικού δωματίων στα Δωδεκάνησα.

Ενότητα 1.2.3: Δυναμικό Τουριστικών Επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων, 2018

Συνολικά στην Ελλάδα καταγράφηκαν συνολικά το 2018 ένα σύνολο 11.415 τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων με διαθεσιμότητα 17.300 δωματίων και 20.190 κλινών. Η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου είναι μία από τις 4 περιφέρειες που αντιπροσωπεύουν το 75% των δωματίων της χώρας, το 79% του δυναμικού τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων της χώρας με 34%. Επιπλέον προσφέρει το 29% του συνολικού 75% των δωματίων, του 31% των κλινών από το σύνολο του 78% των κλινών της χώρας, όπως αναφέρεται από τον ΙΝΣΕΤΕ (2023, σσ. 97-98).

Πίνακας 1.5: Διαθέσιμες τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες και επαύλεις Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου, ΙΝΣΕΤΕ

Δυναμικό τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και επαύλεων στα Δωδεκάνησα ανά Ενότητα, 2018			
Ενότητα	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
Ρόδου	602	671	3.500
Καλύμνου	151	205	1.027
Καρπάθου	36	88	273
Κω	38	62	237
Σύνολο	827	1.026	5.037

Στον πίνακα 1.5 αναγράφεται το συνολικό δυναμικό των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών της Δωδεκανήσου ανά Περιφερειακή Ενότητα μέσα από δεδομένα του ΙΝΣΕΤΕ (2023, σ. 101). Συγκεκριμένα για την Περιφερειακή Ενότητα Ρόδου από το 2018. Τα αποτελέσματα που προκύπτουν αποδεικνύουν πως αντιπροσωπεύει το 65% του.

Ενότητα 1.2.4.: Καταλύματα βραχυχρόνιας Μίσθωσης

Το συμπέρασμα που βγαίνει μέσα από την έκθεση του ΙΝΣΕΤΕ (2023, σ. 17) είναι πως το μεγαλύτερο ποσοστό των διαθέσιμων καταλυμάτων στην Δωδεκάνησο βρίσκεται στην Περιφερειακή Ενότητα της Ρόδου με μεγάλη διαφορά. Αυτό κυρίως συμβαίνει επειδή η

Ρόδος, η οποία είναι και το μεγαλύτερο νησί των Δωδεκανήσων και ένας από τους πιο φημισμένους τουριστικούς προορισμούς της Ελλάδας, παρέχει την μεγαλύτερη προσφορά διαφόρων κατηγοριών από καταλύματα.

Εκτός από τα προαναφερόμενα είδη τουριστικών καταλυμάτων, υπάρχει άλλη μία κατηγορία η οποία έχει ανθίσει και εξελίσσεται ραγδαία μέσα από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Αυτά τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης προέρχονται από κενές, εξοχικές, κύριες ή δευτερεύουσες κατοικίες, οι οποίες μπορούν να καταταχθούν σε αυτή την κατηγορία. Τέτοιου είδους κατοικίες κυρίως προωθούνται μέσω της πλατφόρμας Airbnb και έχουν ανατρέψει τη ζήτηση των επισκεπτών και των επιθυμιών τους πάνω στην εμπειρία της διανυκτέρευσής τους.

Παρόλα αυτά, οι ιδιοκτήτες μπορούν να αξιοποιήσουν τις ακίνητες περιουσίες τους συνδυαστικά και με άλλες πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης, αλλά η Airbnb στην Ελλάδα αποτελεί την κύρια πηγή εύρεσης τέτοιου είδους εναλλακτικών καταλυμάτων και προσφέρει ένα σημαντικό ποσοστό εσόδων στην ελληνική αγορά.

Ενότητα 1.2.4.1.: Κύριες και δευτερεύουσες κατοικίες στην Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου

Συνεχίζοντας με την έκθεση του INSETE (2023, σσ. 102 - 104), υπάρχουν καταγεγραμμένα τα στοιχεία της τελευταίας απογραφής που πραγματοποιήθηκε το 2011, με το σύνολο των κατοικιών στην Ελλάδα να έχει σημειώσει άνοδο +17%. Οι κενές κατοικίες σε συνδυασμό με τις εξωτικές και δευτερεύουσες κατοικίες να αντιπροσωπεύουν το 56% των συνολικών κατοικιών της χώρας από όπου οι κενές κατοικίες έφτασαν σε αυξήσεις κατά +56% και έπειτα οι εξοχικές και & δευτερεύουσες κατοικίες να έχουν σημειώσει άνοδο κατά +47%, όπως αναγράφονται στον πίνακα 1.6.

Πίνακας 1.6: Συνολικό δυναμικό κύριων και δευτερευόν κατοικιών ανά Περιφέρεια 2001-2011, INSETE

Περιφέρεια	Σύνολο Κατοικιών, 2011	Σύνολο Κενών, 2011	Εξοχικές & Δευτερεύουσες κατοικίες, 2011	Κενές & Εξοχικές & Δευτερεύουσες κατοικίες ως % επί του συνόλου, 2011	%Δ Σύνολο Κατοικιών 2001 - 2011	%Δ Σύνολο Κενών 2001 - 2011	%Δ Εξοχικές & Δευτερ. 2001 - 2011
Αττικής	2.121.155	609.058	295.178	14%	16%	78%	64%
Κεντρική Μακεδονία	1.076.148	360.990	200.295	9%	18%	62%	56%
Πελοποννήσου	411.462	198.386	148.239	5%	14%	35%	28%
Θεσσαλίας	397.301	132.749	87.891	3%	14%	54%	43%
Δυτικής Ελλάδας	390.609	148.250	100.941	4%	14%	56%	54%
Κρήτης	381.737	140.099	81.656	3%	23%	61%	44%
Στερεάς Ελλάδας	359.236	158.234	115.324	4%	15%	43%	35%
Αν. Μακεδονίας & Θράκης	340.682	105.333	64.864	3%	20%	63%	85%
Νοτίου Αιγαίου	229.919	113.284	75.257	3%	22%	41%	32%
Ηπείρου	204.948	76.560	53.682	2%	16%	46%	40%
Ιονίων Νήσων	160.298	79.591	43.839	2%	22%	50%	41%
Δυτική Μακεδονία	159.409	55.294	34.087	1%	15%	58%	52%
Βορείου Αιγαίου	151.449	71.985	50.592	2%	7%	17%	13%
Ελλάδα	6.384.353	2.249.813	1.351.845	56%	17%	56%	47%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Επεξεργασία INSETE Intelligence

Συγκεκριμένα από τα δεδομένα του INSETE (2023, σσ. 102 – 104) για την Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου, οι κατοικίες συνολικά αυξήθηκαν κατά +22%, όπου οι κενές κατοικίες να ανέρχονται κατά +41% και οι δευτερεύουσες & εξωτικές κατοικίες κατά +32%. Ποσοστιαία, η κατανομή των κατοικιών της Περιφέρειας σε όλη την Ελλάδα ανέρχεται στο 4% του συνόλου του μιας και συγκριτικά με το σύνολο των κατοίκων να έχουν παρόμοιες ποσοστιαίες κατανομές.

Ενότητα 1.2.4.2.: Δυναμικό καταλυμάτων Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου

Με τα αποτελέσματα της έρευνας από την έκθεση του INSETE (2023, σσ. 106 – 107) ανακαλύφτηκε πως τον Ιούλιο του 2023 η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου να είναι μία από τις 5 περιφέρειες με τον υψηλότερο αριθμό τουριστών και το 77% των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης της χώρας. Ως προς τις διαθέσιμες κλίνες και δωμάτια η Περιφέρεια προσδίδει το 22% από το 78% του δυναμικού της Ελλάδας σε αυτά με σύνολο 208.202 κλίνες, 89.232 δωμάτια και 46.370 μονάδες, όπως φαίνονται στον πίνακα 1.7.

Πίνακας 1.7: Δυναμικό καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα ανά Περιφέρεια, Ιούλιος 2023, INΣΕΤΕ

Περιφέρεια	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
Νοτίου Αιγαίου	46.370	89.232	208.202
Κρήτης	32.242	64.776	155.235
Ιονίων Νήσων	33.618	64.065	151.269
Αττικής	27.820	45.712	113.998
Κεντρικής Μακεδονίας	23.594	42.117	103.924
Πελοποννήσου	11.970	21.961	51.789
Θεσσαλίας	9.983	17.170	41.571
Αν. Μακεδονίας & Θράκης	7.725	14.047	33.274
Στερεάς Ελλάδας	5.345	10.504	25.199
Ηπείρου	4.976	8.086	19.579
Βορείου Αιγαίου	4.383	6.920	16.675
Δυτικής Ελλάδας	3.706	6.806	16.553
Δυτικής Μακεδονίας	467	722	1.899
Σύνολο	212.199	392.118	939.167

Πηγή: Transparent - Επεξεργασία INΣΕΤΕ Intelligence

Πιο συγκεκριμένα, η περιφέρεια παρέχει το 22% των μονάδων και κλινών της Ελλάδας, με τα δωμάτια να φτάνουν στο 23% και από τα Δωδεκάνησα να προσδίδεται το 6% ανά κατηγορία (μονάδες, κλίνες, δωμάτια). Πέρα απ' αυτά, η Περιφερειακή Ενότητα της Ρόδου προσφέρει το 67% του συνολικού δυναμικού μονάδων στα Δωδεκάνησα, με τον πίνακα 1.8 να τα αναγράφει συνοπτικά τα δεδομένα του INΣΕΤΕ (2023, σσ. 108 – 110).

Πίνακας 1.8: Σύνολο καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά Περιφερειακή ενότητα των Δωδεκανήσων, Ιούλιος 2023, INΣΕΤΕ

Περιφερειακή Ενότητα	Μονάδες	Δωμάτια	Κλίνες
Ρόδου	7.569	14.894	34.933
Καλύμνου	2.040	3.279	7.877
Κω	1.478	2.449	5.756
Καρπάθου	883	1.339	3.223
Σύνολο	11.970	21.961	51.789

Πηγή: Transparent - Επεξεργασία INΣΕΤΕ Intelligence

Κατά την αναζήτηση δεδομένων από επίσημες ελληνικές στατιστικές εταιρείες (π.χ. ΕΛΣΤΑΤ, Statista κ.λπ.), η διαθεσιμότητα πληροφοριών είναι σχεδόν μηδενική για τις μικρότερες και δευτερεύουσες περιοχές της χώρας. Παρόλη την προσπάθεια του ελληνικού ερευνητικού τομέα να συνθέτει έρευνες για όλο το εύρος διαφόρων τομέων της χώρας, υπάρχει μεγάλη απόκλιση μεταξύ της προσφοράς δημόσιων πληροφοριών και τη ζήτηση του τουριστικού τομέα για τις ανάγκες του.

1.3. Η διακίνηση των επισκεπτών

Έχοντας αναφέρει όλα τα βασικά στοιχεία για διάφορα είδη καταλυμάτων που διαθέτονται για τους επισκέπτες, είναι σημαντική και η αναφορά στον τρόπο με τον οποίο οι επισκέπτες διακινούνται για να φτάσουν στον προορισμό τους.

1.3.1.: Στοιχεία για την Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου

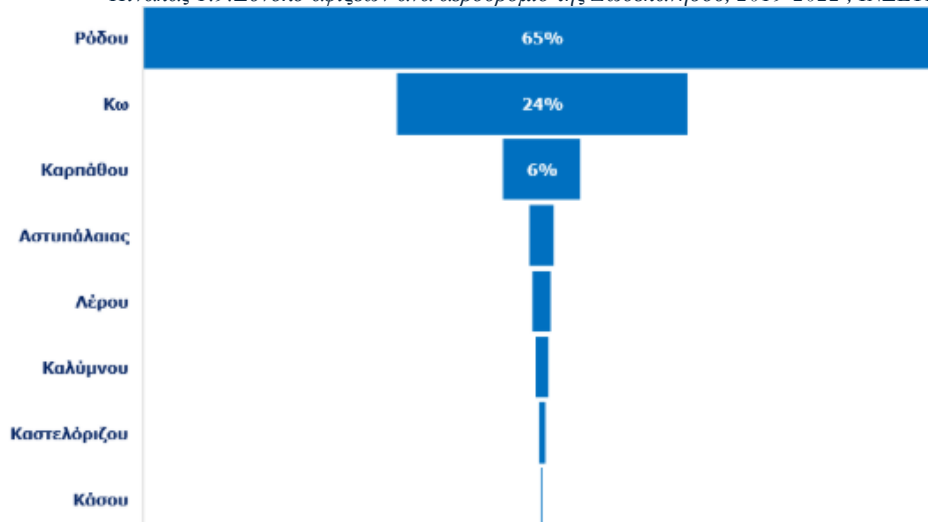
Η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου γίνεται πόλος έλξης του 24% των συνολικών αεροπορικών αφίξεων που επισκέπτονται την Ελλάδα από όλο τον κόσμο. Μαζί με τις Περιφέρειες Κρήτης και Ιονίων Νήσων το 60% των αφίξεων είναι για τις συγκεκριμένες νησιωτικές περιοχές, όπως διαπιστώνεται στα στοιχεία της έκθεσης του ΙΝΣΕΤΕ (2023, σ. 155, 161) με τα τελευταία δεδομένα να προέρχονται από το 2022. Παρομοίως γίνεται και για τους εγχώριους επισκέπτες/ τουρίστες (ξένοι και μη μόνιμοι κάτοικοι, που χρησιμοποιούν τα μεταφορικά μέσα της ενδοχώρας), όπου το 18% επιλέγει περιοχές του Νοτίου Αιγαίου και σε συνδυασμό με τις προαναφερόμενες Περιφέρειες οι συνολικές αφίξεις να φτάνουν στο 42%.

Οι ακτοπλοϊκές διακινήσεις του εσωτερικού, προσδίδουν παρόμοια στοιχεία μέσα από την έκθεση του ΙΝΣΕΤΕ (2023, σ. 167). Το Νότιο Αιγαίο επισκέπτεται από το 21% των συνολικών αφίξεων της χώρας και μαζί με την Περιφέρεια Αττικής να αποτελούν το 65% της συνολικής θαλάσσιας διακίνησης των τουριστών το 2022.

1.3.2. Στοιχεία για την Περιφερειακή Ενότητα της Ρόδου

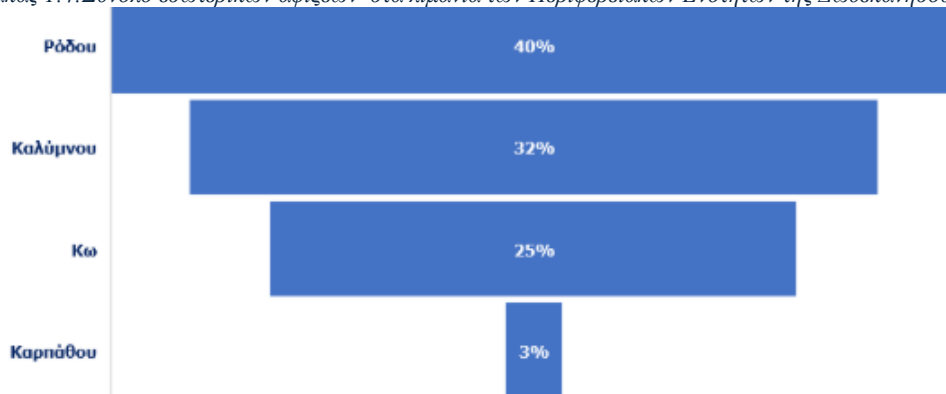
Φαίνεται μέσα από την έκθεση του ΙΝΣΕΤΕ (2023, σ. 159, 167) πως το 2022 η Ενότητα της Ρόδου ελκύει το 66% των διεθνών αφίξεων που επισκέπτονται τα Δωδεκάνησα. Στα ίδια ποσοστά είναι και οι αφίξεις από τους εσωτερικούς επισκέπτες με το 65% να επισκέπτεται τη Ρόδο (400.156 άτομα) και μόλις το 1% να πηγαίνει στο Καστελόριζο/Μεγίστη (2.802 άτομα), σύμφωνα με τον πίνακα 1.9.

Πίνακας 1.9:Σύνολο αφίξεων ανά αεροδρόμιο της Δωδεκανήσου, 2019-2022 , ΙΝΣΕΤΕ



Παίρνοντας υπόψιν τον πίνακα 1.10 από τον ΙΝΣΕΤΕ (2023, σσ. 170 – 171) το 40% της συνολικής επιβατικής κίνησης από εσωτερικούς επισκέπτες προέρχεται από την Περιφερειακή Ενότητα της Ρόδου κατά το 2022 με τον αριθμό των διακινηθέντων εσωτερικού να φτάνει στους 936.583 επισκέπτες.

Πίνακας 1.4:Σύνολο εσωτερικών αφίξεων στα λιμάνια των Περιφερειακών Ενοτήτων της Δωδεκανήσου,2022, ΙΝΣΕΤΕ



Αυτό συμβαίνει διότι από το λιμάνι της Ρόδου ο τουρίστας μπορεί να ταξιδέψει σε όλους τους νησιωτικούς προορισμούς της Δωδεκανήσου και όχι μόνο.

Δευτερεύοντες τουριστικούς προορισμούς τους επισκέπτονται οι εσωτερικοί επισκέπτες (όποιος χρησιμοποίησε μεταφορικό μέσα στην ενδοχώρα) , είτε επειδή έψαξαν για τον δευτερεύον προορισμό, καθώς βρίσκονται ήδη στον κύριο προορισμό τους (π.χ. επισκέπτης της Ρόδου μαθαίνει για την Σύμη και αποφασίζει να την επισκεφτεί). Είτε επειδή δεν μπορούσαν να τον επισκευτούν απευθείας από την περιοχή τους.

Για παράδειγμα, για να καταφέρει κάποιος να επισκεφτεί την Χάλκη, ο μοναδικός τρόπος μεταφοράς είναι με πλοίο. Βασιζόμενοι στις πληροφορίες της ακτοπλοϊκής ιστοσελίδας

κρατήσεων Ferryhopper (2024), τα λιμάνια που διαθέτουν δρομολόγια για την Χάλκη είναι των περιοχών: Πειραιάς, Κως, Κρήτη, Ρόδος, Κάλυμνος, Κάσος, Νίσυρος, Σύμη, Τήλος, Ανάφη, Μήλος και Θήρα. Επομένως, εάν ο κύριος του προορισμός είναι η Χάλκη, θα χρειαστεί αναγκαστικά να ταξιδέψει αρχικά σε κάποιον άλλον προορισμό, να βρει διαθέσιμο πλοίο, να κλείσει εισιτήρια και τότε να καταφέρει να φτάσει στον τελικό του προορισμό.

Στη διάρκεια της εκπόνησης της εργασίας, δεν βρέθηκαν έρευνες που να στοχάζονται με τέτοια θέματα. Αυτό μπορεί να συμβαίνει επειδή:

1. Δεν διαθέτονται έρευνες και στοιχεία αναλυτικά για περιοχές/ προορισμούς της Ελλάδας που η δυνατότητα πρόσβασης είναι πιο δύσκολη και περίπλοκη από τους γνωστούς τουριστικούς προορισμούς.
2. Είναι πολύ ιδιαίτερες περιπτώσεις και οι συνήθεις έρευνες προσδίδουν την μεγαλύτερη πλευρά ενός ζητήματος.
3. Επειδή είναι μικρές περιοχές, όπου δεν προσφέρουν ατομικά κάποια ιδιαίτερη βαρύτητα στην οικονομία, τουριστική κίνηση, επιρροές επισκεπτών κ.α.
4. Είναι δυσκολότερη η πρόσβαση σε δεδομένα από πρωταρχικές πηγές π.χ. εταιρεία ακτοπλοϊκών.

Αυτές είναι ενδεικτικές ιδέες που διαμορφώθηκαν στην περίοδο της επιλογής των πληροφοριών για την πραγματοποίηση της έρευνας. Για αυτό τον λόγο, θα ήταν επιθυμητό σε μελλοντικές έρευνες που να εστιάζουν περισσότερο σε μεμονωμένα ή μικρά σύνολα καταστάσεων, τέτοιου είδους ιδιαιτερότητες να αναφέρονται, ώστε να δημιουργηθεί μια καλύτερη κατανόηση στο εύρος των δευτερέων τουριστικών περιοχών.

1.4. Κρουαζιέρα

Άλλη μία σημαντική πηγή αφίξεων από τουρίστες στην χώρα είναι η πολυτελής κρουαζιέρα. Με αυτή την κατηγορία, υπάρχει η δυνατότητα από τη μία ημέρα στην άλλη να εκτιναχθούν οι αφίξεις ενός προορισμού και να περιβάλλονται στην Χώρα (κεντρική πόλη) των περιοχών αυτών.

1.4.1.: Συνολικός αριθμός επισκεψιμότητας

Συνεχίζοντας με τα αποτελέσματα της έκθεσης του ΙΝΣΕΤΕ (2023, σσ. 175, 178). Το Νότιο Αιγαίο στο 2022 κατάφερε να έχει ποσοστό επισκεψιμότητας κρουαζιερόπλοιων στο 46% (2.205 κρουαζιερόπλοια) από όλα τα κρουαζιερόπλοια που ταξιδεύουν στην Ελλάδα και να αποτελέσει τον Νο.1 προορισμό επίσκεψής τους στην Ελλάδα με άνοδο +24% από το 2021.

Στον πίνακα 1.11 παρατηρείται πως στα Δωδεκάνησα υποδέχτηκαν το 14% από το σύνολο της Περιφέρειας με αύξηση κατά +48% από την προηγούμενη χρονιά (2021) και ο συνολικός αριθμός αφίξεων κρουαζιερόπλοιων να ανεβαίνει από 284 κρουαζιέρες την περίοδο 2021 σε 682 κρουαζιέρες.

Πίνακας 1.11: Σύνολο αριθμός κρουαζιερόπλοιων ανά λιμάνι της Δωδεκανήσου, 2019-2022, ΙΝΣΕΤΕ

Λιμάνι	2019	2021	2022	%Δ 2019-2021	%Δ 2019-2022
Ρόδου	258	195	381	-24%	48%
Πάτμου	156	81	214	-48%	37%
Κω	19	4	42	-79%	121%
Σύμης	22	4	31	-82%	41%
Καλύμνου	1	0	13	-100%	1200%
Αστυπάλαιας	4	0	1	-100%	-75%
Δωδεκάνησα	460	284	682	-38%	48%

Πηγή: Ένωση Λιμένων Ελλάδος - Επεξεργασία ΙΝΣΕΤΕ Intelligence

Σον ίδιο πίνακα του ΙΝΣΕΤΕ (2023, σ. 179) νοείται επίσης πως η Περιφερειακή Ενότητα της Ρόδου κατέχει το προβάδισμα στην έλκυση κρουαζιερόπλοιων με σύνολο 61% από το οποίο το 56% να καταφτάνει στην Ρόδο και το υπόλοιπο 5% στην Σύμη.

1.4.2.: Συνολικός αριθμός επιβατών από κρουαζιέρα

Σε αντίθεση έρχονται τα αποτελέσματα του ΣΕΤΕ ως προς τον αριθμό των επιβατών σε σύγκριση με τον αριθμό των κρουαζιερόπλοιων στα νησιά της Δωδεκανήσου. Ο συνολικός ποσοστιαίος αριθμός των επιβατών από τις κρουαζιέρες, σημείωσε μία μεγάλη ύφεση κατά -65% σε όλη την Δωδεκάνησο κατά την περίοδο 2019-2021, με το 2022 να είναι η σημαντική χρονιά που να ξεκινά και πάλι να ανεβαίνει κατά +10%, όπως παρατηρείται στον πίνακα 1.12.

Πίνακας 5: Συνολικός αριθμός επιβατών κρουαζιέρας ανά λιμάνι της Δωδεκανήσου, 2019-2022, INΣΕΤΕ

Λιμάνι	2019	2021	2022	%Δ 2019-2021	%Δ 2019-2022
Ρόδου	308.194	130.516	370.343	-58%	20%
Πάτμου	112.721	21.804	98.530	-81%	-13%
Κω	5.150	757	8.257	-85%	60%
Σύμης	9.386	574	4.514	-94%	-52%
Καλύμνου	47	0	504	-100%	972%
Αστυπάλαιας	1.512	0	46	-100%	-97%
Δωδεκάνησα	437.010	153.651	482.194	-65%	10%

Πηγή: Ένωση Λιμένων Ελλάδος - Επεξεργασία INΣΕΤΕ Intelligence

Στην Ενότητα της Ρόδου φαίνεται πως διαθέτει το 78% των συνολικών αφίξεων επιβατών στα Δωδεκάνησα με την Ρόδο να κατέχει το 77% (370.343 επιβάτες) και η Σύμη το 1% (4.514 επιβάτες) σύμφωνα με τον ΙΝΣΕΤΕ (2023, σσ. 184 – 185).

Τελειώνοντας, αρκετοί ερευνητές που ενασχολούνται με ζητήματα τουρισμού έχουν παρατηρήσει πως τα δημόσια δεδομένα που προσφέρονται αποκλίνουν πολύ από την ζήτηση και τις ανάγκες των ερευνητών να έχουν ως στοιχεία για να αξιοποιήσουν.

Ενότητα 2: Μεθοδολογία

Στόχος της έρευνας είναι να καταγράψει αν και πως η πλατφόρμα βραχυχρόνιας ενοικίασης Airbnb επηρεάζει τον τουριστικό κύκλο ζωής (εποχικότητα) και του τουριστικού προϊόντος των νησιών Χάλκη, Σύμη, Τήλος και Καστελόριζο (Μεγίστη). Για να γίνει αυτό, κρίθηκε αναγκαίο να βρεθούν δεδομένα ειδικά εστιασμένα για την πλατφόρμα Airbnb, να συλλεχθούν και να πραγματοποιηθούν οι πρώτες αναλύσεις για τις συγκεκριμένες τουριστικές περιοχές.

Ενότητα 2.1: Εύρεση, συλλογή και επεξεργασία δεδομένων

Με βάση το άρθρο «Ποιοι είναι οι τύποι έρευνας;» της Salomao (2023), η έρευνα που πραγματοποιείται στην παρούσα εργασία είναι πρωτογενής και διερευνητική, αφού συλλέγονται δεδομένα από τις πηγές τους και δεν διαθέτονται γενικά έρευνες και γνώσεις για το ερευνητικό ερώτημα στις αναφερόμενες περιοχές. Στην συγκεκριμένη περίπτωση έχουν αξιοποιηθεί μόνο ποσοτικά στοιχεία, επομένως είναι ποσοτική και η προσέγγισή της είναι συμπερασματική.

Οι κύριες πηγές δεδομένων που χρησιμοποιούνται για την άντληση δεδομένων για καταλύματα είναι οι πλατφόρμες AirDNA και insideairbnb, όπου χρησιμοποιεί και . Είναι ευρέα κοινώς αποδεκτή η χρήση τους από τον τουριστικό ερευνητικό τομέα, όπως

διαπιστώνεται κι από την έρευνα των Constantoglou et al. (2020, σ. 28) για την εξαγωγή ερευνών που σχετίζεται το θέμα τους με το φαινόμενο των Airbnb διαμερισμάτων.

Η insideairbnb (2024) παρέχει δωρεάν δεδομένα και βοήθεια στους χρήστες ως προς την χρήση εκείνων των δεδομένων. Απώτερος σκοπός της είναι να βοηθήσει τις κοινότητες που επηρεάζονται από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις Airbnb, να κατανοήσουν τον αντίκτυπο που τους επιφέρουν οι βραχυχρόνιες ενοικιάσεις. Μέσω αυτών των πληροφοριών θα έχουν την δυνατότητα να τις αξιοποιήσουν για τον καλύτερο έλεγχο των βραχυχρόνιων ενοικιαζόμενων καταλυμάτων τους για τους επισκέπτες.

Η AirDNA παρέχει δωρεάν και επί πληρωμή δεδομένα από όλες τις αγορές βραχυχρόνιων μισθώσεων του κόσμου και βοηθά κυρίως αρχάριους και άγνωστους στο πεδίο των επενδύσεων, όπως εξηγεί η AirDNA (2024). Οι ερασιτέχνες, και όχι μόνο, επενδυτές που θέλουν να βρουν όλες τις χρήσιμες πληροφορίες για να λάβουν αποφάσεις, επιλέγουν την συγκεκριμένη πλατφόρμα, όπως περιγράφει άρθρο της MASHVISOR (2024).

Όλα τα στοιχεία που συλλέχθηκαν από τις προαναφερόμενες πλατφόρμες είναι είδη επεξεργασμένα για κάθε νησί ξεχωριστά από τις ίδιες τις πλατφόρμες. Στην έρευνα έχουν επεξεργαστεί τα στοιχεία για να βρεθεί η συνολική δυναμική όλων των μικρών νησιών μαζί και να δημιουργηθεί μία σφαιρική εικόνα της επιρροής που έχει η Airbnb σε μικρές περιοχές.

Τα εργαλεία που αξιοποιήθηκαν για την επεξεργασία των συλλεγμένων δεδομένων είναι τα υπολογιστικά φύλλα Excel, από τα οποία δημιουργήθηκαν οι πίνακες και τα διαγράμματα που βρίσκονται στην εργασία.

Ενότητα 2.2: Περιορισμοί έρευνας

Τα δεδομένα που συλλέχθηκαν αντικατοπτρίζουν την περίοδο των τελευταίων 12 μηνών και από τις 2 πηγές στοιχείων AirDNA και insideairbnb, με διαφορετικές χρονικές περιόδους. Τα δεδομένα της insideairbnb που χρησιμοποιήθηκαν στην εργασία αντιπροσωπεύουν την περίοδο Μάρτιος 2023 - Μάρτιος 2024 και τα δεδομένα της AirDNA με την σειρά τους την περίοδο 12 μηνών με τελευταία τα τελευταία συλλεγμένα δεδομένα να προέρχονται από τις αρχές Ιουνίου 2024. Δυστυχώς δεν κατάφεραν να ανακτηθούν περισσότερα ιστορικά δεδομένα προηγούμενων ετών για να κατανοηθούν καλύτερα και πιο ορθολογικά οι επιρροές βραχυπρόθεσμων ενοικιαζόμενων καταλυμάτων Airbnb στα νησιά.

Η inside Airbnb διαθέτει βάσεις δεδομένων συνολικά για όλη την Περιφέρεια Νότιας Ρόδου από τα πρώτα δεδομένα που έχει η Airbnb στην πλατφόρμα της. Είναι ιδανικά για να δημιουργηθούν ιστορικά δεδομένα με περιεχόμενο διάφορα θέματα

Παρόλα αυτά, οι βάσεις δεδομένων δεν κατάφεραν να χρησιμοποιηθούν, διότι δημιουργήθηκαν πολλές δυσκολίες στην επεξεργασία τους (π.χ. λάθος κατανεμημένες πληροφορίες στις λίστες).

Ενότητα 2.3: Συμπλήρωση αποτελεσμάτων με άλλες έρευνες

Από τις διαθέσιμες έρευνες που διαθέτουν δεδομένα και έρευνες για το σύνολο της Περιφέρειας και της χώρας, θεωρήθηκε πρέπων να χρησιμοποιηθούν ως μέτρα συμπλήρωσης με τα αποτελέσματα αναλύσεων αυτής της έρευνας.

Ενότητα 3: Καταγραφή και εξήγηση των αποτελεσμάτων ανάλυσης για την αγορά της Airbnb στα μικρά νησιά της Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου

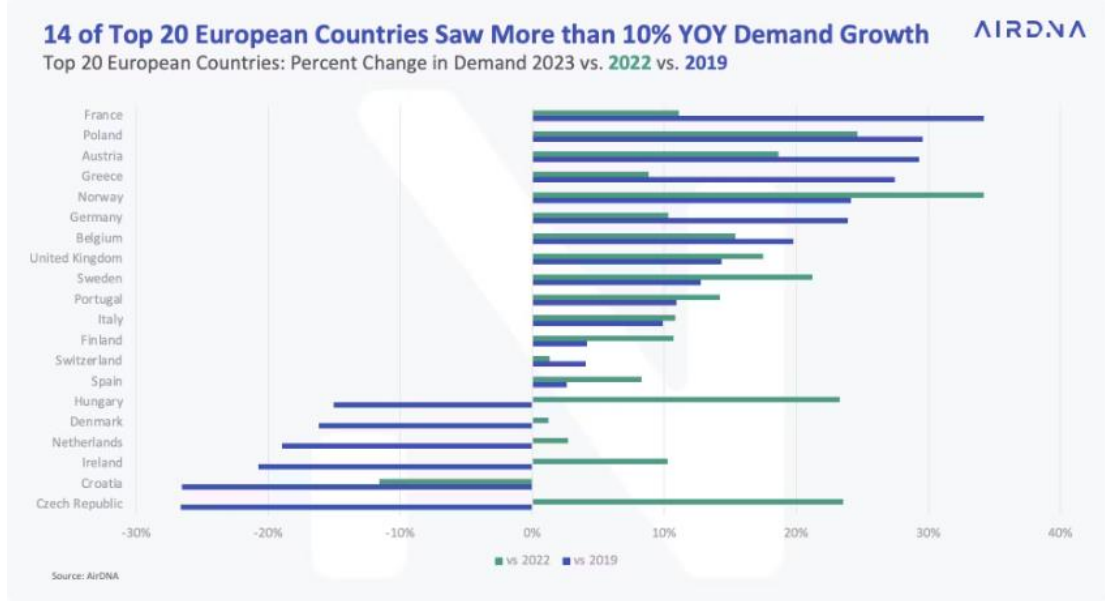
Έχοντας καταγράψει βασικά στοιχεία για την Χάλκη, Σύμη, Καστελόριζο (Μεγίστη) και Τήλο ως προς την διακίνηση των επισκεπτών, των υπάρχων υποδομών διανυκτέρευσης για τους επισκέπτες τους και τα γεωγραφικά τους γνωρίσματα, σε αυτή την ενότητα θα πραγματοποιηθεί επεξήγηση των αποτελεσμάτων της ανάλυσης δεδομένων της έρευνας. Αρχικά θα πραγματοποιηθεί μία σύντομη επισκόπηση της αγοράς των Airbnb στην Ελλάδα.

Ενότητα 3.1: Η αγορά της Airbnb στην Ελλάδα

Σε έρευνα που πραγματοποιήθηκε με δεδομένα από την AirDNA και αναρτήθηκε σε άρθρο από την πλατφόρμα tourismtoday.gr (2024), δείχνει πως η Ελλάδα βρίσκεται στην λίστα των 20 κορυφαίων χωρών της Ευρώπης, με τη ζήτηση να έχει σημαντική άνοδο το 2023. Επιπρόσθετα, σε σύγκριση με την περίοδο 2021-22 οι αναλύσεις του 2023 δείχνουν πως ήταν πιο ισχυροί οι ετήσιοι ρυθμοί ανάπτυξης καθώς έχει αυξηθεί ο εσωτερικός τουρισμός και έχει συμβάλει σημαντικά στον ετήσιο ρυθμό ανάπτυξης σε όλες τις ευρωπαϊκές χώρες της λίστας, στην οποία συμπεριλαμβάνεται και η Ελλάδα.

Όπως διακρίνεται στο διάγραμμα 3.1, παρόλο που η ζήτηση έχει αυξηθεί σε συνδυασμό με την άνοδο των διαθέσιμων καταχωρήσεων στην πλατφόρμα, η πληρότητα ήταν σε χαμηλά επίπεδα. Αυτό συμβαίνει, διότι οι επισκέπτες έχουν περισσότερες επιλογές στην διανυκτέρευσή τους από την πλατφόρμα, με αποτέλεσμα ο οικοδεσπότης να έχει λιγότερες κρατήσεις. Στη σχέση μεταξύ της πληρότητας και της ζήτησης, ακόμα και στην Ελλάδα, προκύπτει πως όσο μεγαλύτερη άνοδο στην κατοχή κατοικιών σε μία περιοχή, ετησίως υπάρχει ύφεση στην πληρότητα.

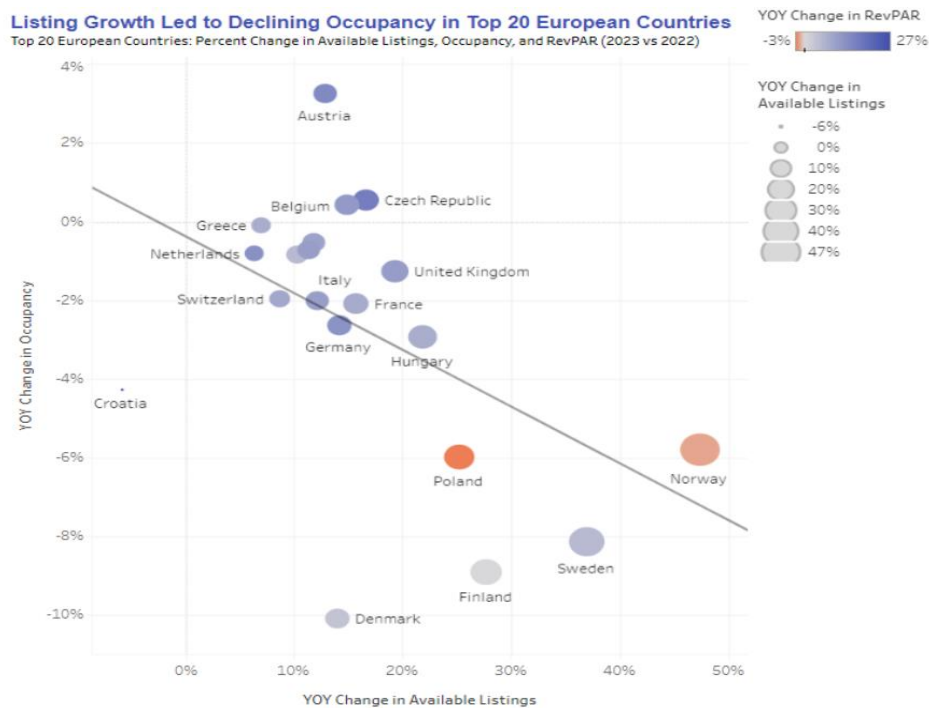
Διάγραμμα 3.1: Ετήσιοι ρυθμοί ανάπτυξης των πρώτων 14 κορυφαίων Ευρωπαϊκών χωρών 2019-2023 , Tourismtoday.gr



Η Ελλάδα συγκεκριμένα είχε μία περισσότερο μέτρια αύξηση στην εγγραφή νέων καταχωρήσεων στην πλατφόρμα με τα ποσοστά της πληρότητας να μειώνονται αμυδρά κάτω του 1% το 2023. Παρόλο που οι διαθέσιμες καταχωρήσεις έχουν αρνητική κλίση με την πληρότητα, το αντίθετο συμβαίνει με την σχέση της πληρότητας και των εσόδων ανά διαθέσιμη διανυκτέρευση.

Μέσα από την εξήγηση του άρθρου της tourismtoday (2024), η Ελλάδα που είχε μικρά ποσοστά μειωμένης της πληρότητας , είχε καταφέρει να αυξήσει τις νυχτερινές τιμές, με τα έσοδα από κάθε διαθέσιμη διανυκτέρευση να έχουν ανοδική πορεία, όπως αναφέρεται στο διάγραμμα 3.2. Η αύξηση από την άλλη ήταν κι αυτή αμυδρή μιας και δεν έφτασε η αύξηση των εσόδων στο 10%.

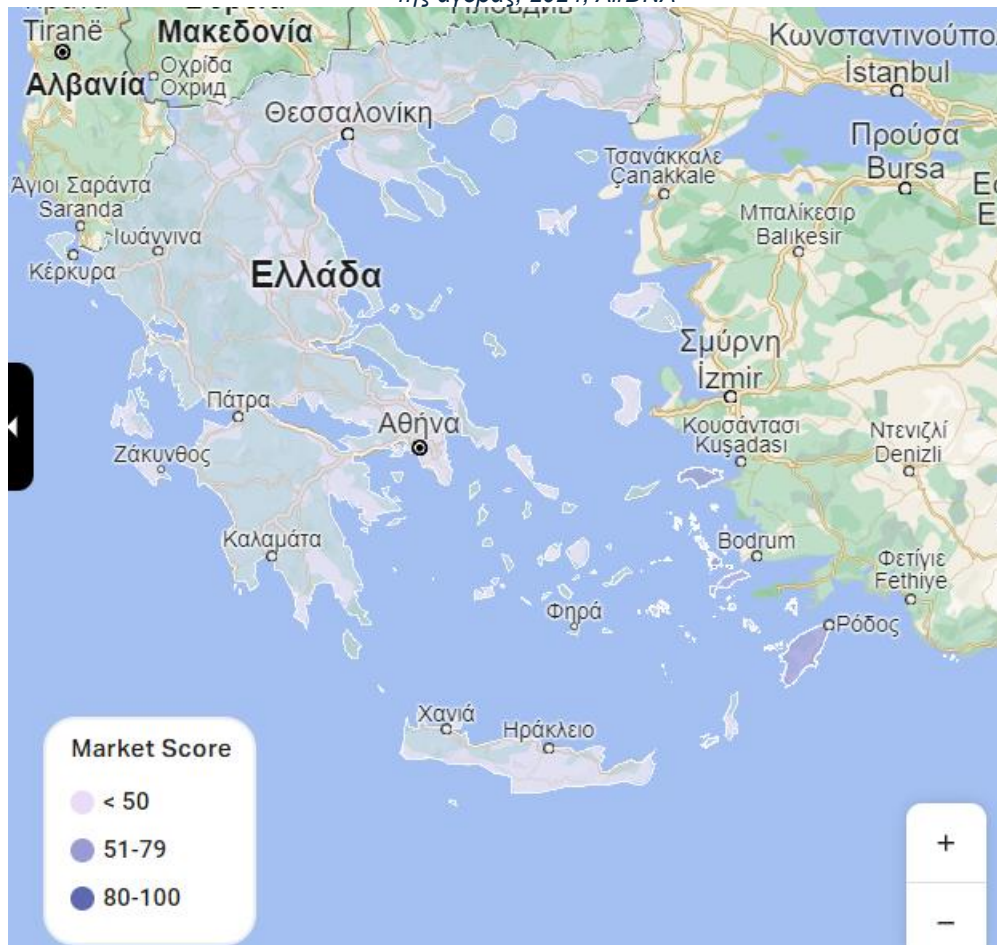
Διάγραμμα 3.2: Μείωση πληρότητας 20 ευρωπαϊκών χωρών μέσα από την αύξηση της διαθεσιμότητας βραχυχρόνιων μισθώσεων της Airbnb, tourismtoday



Σε άλλο άρθρο της ιστοσελίδας tourismtoday.gr (2024) με τίτλο «Στα ύψη οι τιμές των Airbnb στην Ελλάδα», περιγράφεται πως έχοντας καταλάβει οι οικοδεσπότες της πλατφόρμας στην Ελλάδα ότι υπήρχε η δυνατότητα αύξησης των τιμών τους παρόλο που δεν υπήρχαν τόσες πολλές κρατήσεις στα καταλύματά τους, αποφάσισαν αρκετοί για την θερινή περίοδο Ιούλιος - Αύγουστος του 2024 να τα αυξήσουν περεταίρω. Το αποτέλεσμα είναι πως η μέση ημερήσια τιμή διανυκτέρευσης στην Ελλάδα κυμαίνεται στα 253 ευρώ και βρίσκεται στην τέταρτη θέση από τα 5 ακριβότερα κράτη της Ευρώπης, όπως είχαν καταγραφεί στοιχεία μέχρι τις 15 Μαΐου του 2024. Η Ελλάδα ακόμα και με την αύξηση των τιμών της έχει καταφέρει να έχει αύξηση στην ζήτηση των καταλυμάτων της κατά 17% για την περίοδο Ιούνιο- Αύγουστο το 2024 σε σύγκριση με την ίδια περίοδο το 2023.

Επικεντρωμένοι ακόμα περισσότερο στα στοιχεία που προσφέρει η πλατφόρμα AirDNA (2024), η εικόνα 3.1 δείχνει τον χάρτη της πλατφόρμας που προσφέρει στον χρήστη της να αναζητήσει τις πληροφορίες για την περιοχή που θέλει να βρει.

Εικόνα 3.1: Χάρτης της Ελληνικής αγοράς Airbnb κατανοημένες τις περιοχές αναλόγως τις τιμές απόδοσης της αγοράς, 2024, AirDNA



Από τις χρωματικές διαβαθμίσεις του χάρτη κατανοείται πως σε όλη την Ελλάδα τα Δωδεκάνησα κατέχουν τις υψηλότερες αποδόσεις της αγοράς Airbnb με τιμές 51-79/100, αφού τα μεγαλύτερα νησιά στην Δωδεκάνησο έχουν τις καλύτερες βαθμολογίες ως αγορές. Η βαθμολογία της αγοράς αποδίδει τη σχέση μεταξύ της ζήτησης, αύξησης εσόδων, εποχικότητας, πληρότητας και μελλοντικών ανατιμήσεων σε μία αγορά και οι τιμές της αγοράς φτάνουν μέχρι το 100, όπως περιγράφει η πλατφόρμα σε συνδυασμό με το άρθρο της ιστοσελίδας MASVISOR (2024).

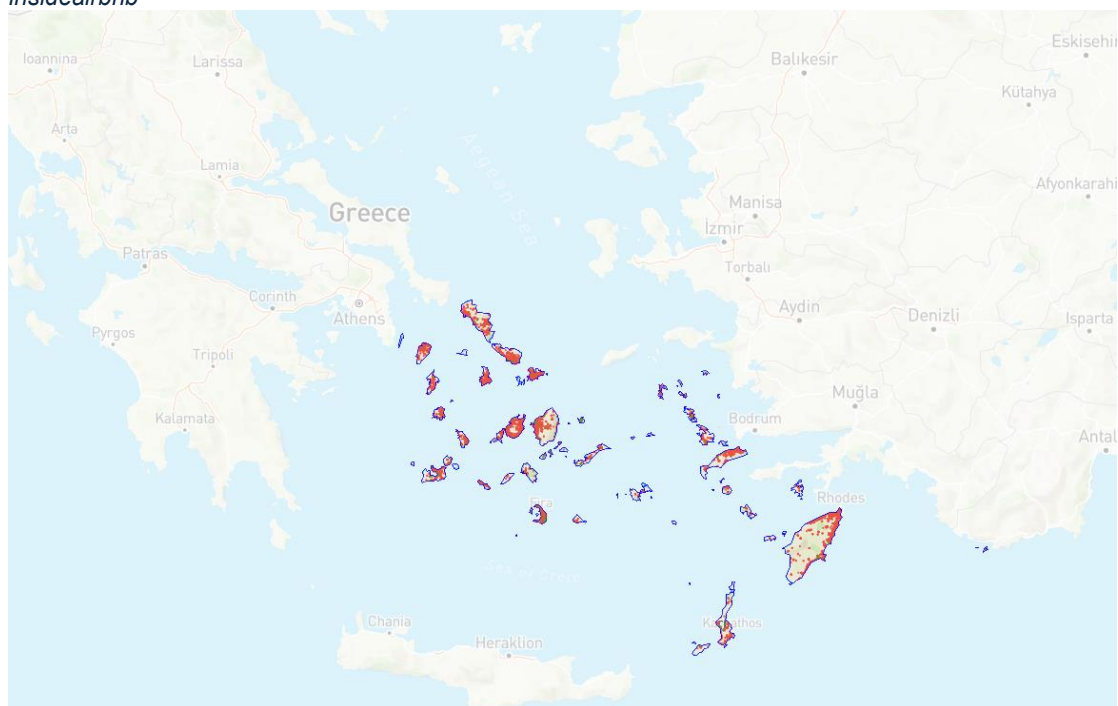
Με στοιχεία του Ιουλίου 2024 που επιλέχθηκαν από την AirDNA (2024), η Ελλάδα διαθέτει συνολικά 274 αγορές, δηλαδή περιοχές (χωριά, πόλεις κ.λπ.) όπου υπάρχουν εγγεγραμμένα καταλύματα στην πλατφόρμα Airbnb. Διαθέτει 73 υποαγορές, όπου είναι σημεία κυρίως μεγάλων πόλεων που επισκέπτονται καθημερινώς μεγάλο ποσοστό εξωτερικών (ξένοι) και εσωτερικών (μόνιμοι κάτοικοι της Ελλάδας) τουριστών. Μπορεί επίσης να είναι και κέντρα της πόλης που είναι από μόνα τους σημαντικοί πόλοι έλξης. Τέλος, διαθέτει πάνω από +172.100 εγγεγραμμένα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Ενότητα 3.2: Η αγορά της Airbnb στην Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου

Τα δεδομένα που προσφέρει η πλατφόρμα insideairbnb, είναι ανανεωμένα μέχρι τον Μάρτιο του 2024. Το εύρος της χρονικής περιόδου που έχει χρησιμοποιήσει για να βγάλει ενδεικτικά αποτελέσματα για τους χρήστες της, κυρίως ανέρχεται από την περίοδο των 12 μηνών Μάρτιος 2023 - Μάρτιος 2024. Σε ορισμένες περιπτώσεις αναλύει δεδομένα με βάση τους τελευταίους 6 μήνες.

Στα περισσότερα κατοικήσιμα νησιά του Νοτίου Αιγαίου υπάρχει μεγάλο ποσοστό καταλυμάτων που αξιοποιούνται μέσα από την πλατφόρμα Airbnb, Εικόνα 3.2.

Εικόνα 3. 2: Χάρτης της insideairbnb που αποδίδει όλες τις λίστες της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, insideairbnb

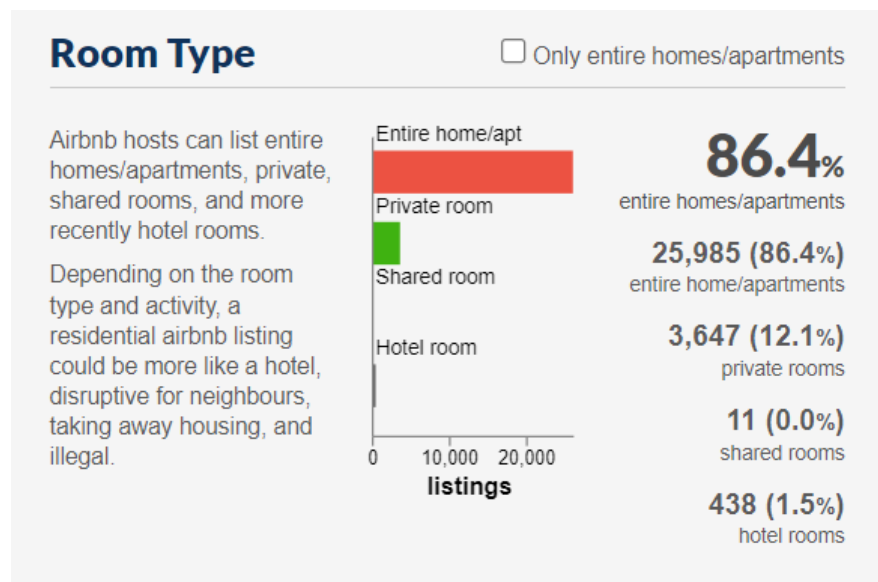


Από αυτά τα δεδομένα, η πλατφόρμα inside AirDNA αυτόματα αναλύει τα βασικά στοιχεία που χρειάζεται ο χρήστης να γνωρίζει. Τα αποτελέσματα των αναλύσεων της αποδεικνύουν πως το Νότιο Αιγαίο διαθέτει συνολικά 30.081 λίστες, που είναι τα διαθέσιμα καταλύματα από την πλατφόρμα Airbnb, πίνακας 19, με πρώτη θέση στο 86,4% (25.985 διαμερίσματα) να είναι τα καταλύματα εγγεγραμμένα ως ολόκληρα σπίτια. Στην δεύτερη θέση βρίσκονται τα μεμονωμένα δωμάτια που φτάνουν στο 12,1% (3.647 δωμάτια). Στην τρίτη θέση βρίσκονται τα ξενοδοχειακά δωμάτια με ποσοστό 1,5% (438 ξενοδοχειακά δωμάτια) και στην τελευταία θέση με μηδαμινό ποσοστό είναι τα κοινόχρηστα δωμάτια, στα οποία επισκέπτες και οικοδεσπότες διαμένουν μαζί στο κοινό χώρο.

Στο άρθρο της ιστοσελίδας LITTLE HOTELIER (2024) «What is an Airbnb and how does it work for small hotels?», εξηγεί πως η εταιρεία Airbnb έχει ανοίξει την αγορά της και για επαγγελματίες που διαθέτουν μικρά ξενοδοχεία όπως ξενοδοχεία boutique και διαμερίσματα που παρέχουν υπηρεσίες.

Αυτή η κατηγορία ξενοδοχείων όπως αναφέρει η Κυρίτση (2019, σ. 30) στην διπλωματική εργασία «Ανάπτυξη και Διοίκηση των boutique hotels. Μελέτη περίπτωσης τα boutique hotels της Αθήνας», είναι ξενοδοχεία με λίγα δωμάτια και διαθέτουν μία πιο οικεία και ζεστή αισθητική διακόσμηση. Ιδανική επιλογή για νέους επιχειρηματίες που ταξιδεύουν συχνά και για όποιον επισκέπτη που επιθυμεί να εξοικειωθεί γρήγορα με τον προορισμό του.

Διάγραμμα 3.1: Καταγραφή συνολικών καταλυμάτων ανά είδος καταλύματος στην Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου, 2024, insideairbnb

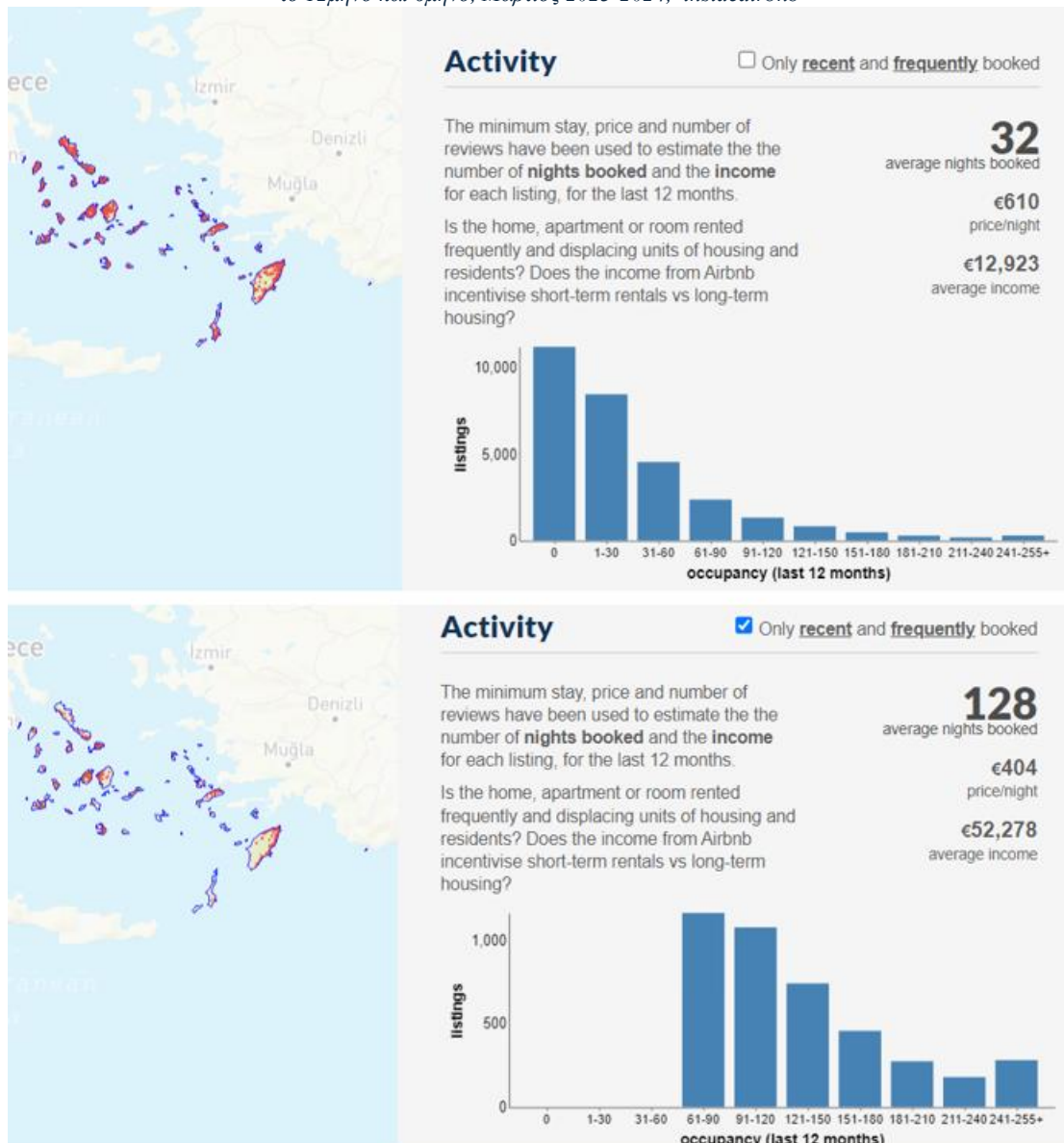


Βασίζόμενοι στα δεδομένα από την περίοδο Μάρτιος 2023- Μάρτιος 2024 που ανέλυσε η πλατφόρμα insideairbnb (2024) το διάγραμμα 3.1 υποδείχνει τον μέσο όρο των ημερών σε διανυκτερεύσεις που κλείνονται, τον μέσο όρο τιμών, την τιμή ανά διανυκτέρευση και ποια είναι οι προτιμότερες συνολικές ημέρες που κλείνει ο επισκέπτης στην Περιφέρεια.

Στα αποτελέσματα ανάλυσης της insideairbnb, κατά την χρονική περίοδο Μάρτιος 2023 - Μάρτιος 2024, οι διανυκτερεύσεις των επισκεπτών κυμαίνονται κυρίως από 1 ημέρας μέχρι 2 μηνών διανυκτέρευση με 1 βραδιάς διανυκτέρευση να προσφέρονται από 11.237 καταλύματα που είναι η συχνότερη επιλογή. Η επόμενη περίοδος διανυκτερεύσεων είναι από 1 ημέρα μέχρι και 1 μήνα που προσφέρεται από 8.482 καταλύματα και η τρίτη πιο επιλεγμένη περίοδος διανυκτερεύσεων είναι από 1 - 2 μήνες, που προσφέρεται 4.558

καταλύματα. Ως τέταρτη και αρκετά επιλεγμένη επιλογή περιόδου διανυκτερεύσεων είναι η διάρκεια 2 -3 μηνών με 2.375 διαθέσιμα καταλύματα να προσφέρουν.

Διάγραμμα 3.2: Εκτιμήσεις συνόλου κρατήσεων και εισοδήματος για κάθε κατάλυμα της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου κατά το 12μηνο και 6μηνο, Μάρτιος 2023-2024, insideairbnb



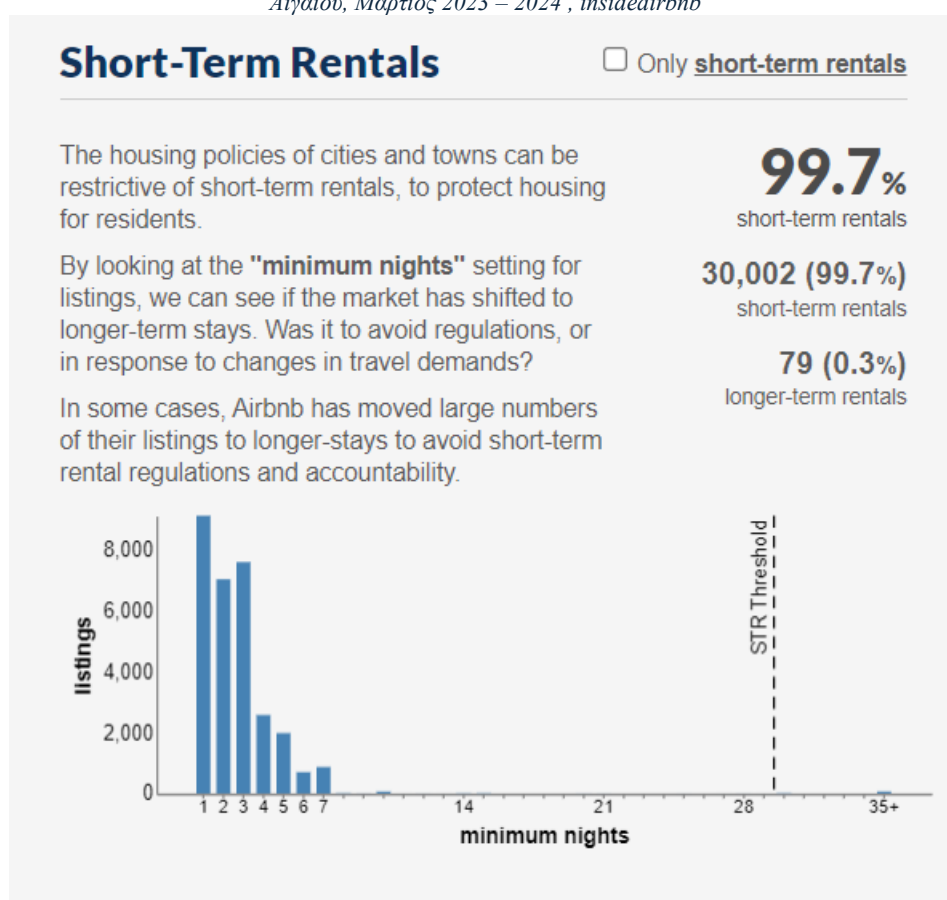
Μετά την περίοδο των 3 μηνών δεν είναι τόσο διαθέσιμοι, ούτε και επιλεγόμενοι περίοδοι. Διακρίνεται μία ραγδαία πτώση των διαθέσιμων καταλυμάτων που επιτρέπουν την διάρκεια 4 μηνών να προσφέρονται από 1.333 καταλύματα, των 5 μηνών από 826 καταλύματα, των 6 μηνών από 481 καταλύματα, των 7 μηνών 286 καταλύματα, των 8 μηνών 183 καταλύματα και τέλος από 9 μήνες και παραπάνω 293 καταλύματα, (insideairbnb).

Ως προς τις λιγότερο προτεινόμενες και διαθέσιμες χρονικές περιόδους διαμονής, η περίοδοι 7 μηνών και πάνω των +9 μηνών παρέχονται από ένα σχεδόν ισόβαθμο ποσοστό

καταλυμάτων και το μικρότερο ποσοστό διαθεσιμότητας και επιλογών είναι η περίοδος των 8 μηνών.

Ο μέσος όρος των ημερών κράτησης των επισκεπτών για διαμονή στην Περιφέρεια είναι 32 ημέρες, με τιμή διανυκτέρευσης ανά βραδιά 610 ευρώ και μέσο όρο εσόδων για τους οικοδεσπότες στα 12.923 ευρώ. Μέσα στο εξάμηνο Οκτώβριος 2023- Μάρτιος 2024 , στο διάγραμμα 3.2 παρατηρείται πως ο μέσος όρος των ημερών που κρατήθηκαν φτάνει στις 128 ημέρες, με τιμή ανά βραδιά στα 404 ευρώ και μέσο όρο εσόδων στα 52.278. Συνολικά 4.210 ενεργά καταλύματα εκείνης της περιόδου.

Διάγραμμα 3.3: Καταγραφή απαίτησης λιγότερης περιόδου διανυκτέρευσης στα καταλύματα Airbnb της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, Μάρτιος 2023 – 2024 , insideairbnb



Τα στοιχεία της insideairbnb (2024) από το διάγραμμα 3.3 καταγράφουν πως το 99,7% (30.002 ενοικιαζόμενα) των διανυκτερεύσεων που πραγματοποιούνται στην Περιφέρεια είναι μέχρι 7 ημέρες. Μόνο το 0,3% (79 ενοικιαζόμενα) είναι μακροπρόθεσμες διανυκτερεύσεις. Οι περισσότερες κρατήσεις γίνονται για 1 ημέρα, η δεύτερη επιλογή να είναι για 3 ημέρες και η τρίτη συνηθέστερη επιλογή να είναι 2 ημέρες. Από την επιλογή 4 ημερών και ύστερα υπάρχει απότομη ύφεση, με τέταρτη επιλογή διάρκειας διανυκτέρευσης.

Ενότητα 3.3: Η πορεία των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων της Airbnb για τα νησιά Χάλκη, Σύμη, Τήλος, Μεγίστη

Από τα δεδομένα που αποτελούν το σύνολο της Περιφερειακής Ενότητα Ρόδου, θα πραγματοποιηθεί μία σύγκρισή τους με τα δεδομένα των μικρών νησιών της Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου που διαμορφώθηκαν στα πλαίσια της έρευνας. Τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν προέρχονται από την πλατφόρμα της AirDNA και αντιπροσωπεύουν την περίοδο του Ιουνίου 2024.

Ενότητα 3.3.1: Ανάλυση διαθέσιμων δεδομένων της πλατφόρμας AirDNA

Η υποενότητα εστιάζει στα δεδομένα και πληροφορίες που συλλέχθηκαν, αναλύθηκαν και τροποποιήθηκαν, σε ορισμένες περιπτώσεις, για την καταγραφή των επιθυμητών στοιχείων στην έρευνα.

Ενότητα 3.3.1.1: Καταγραφή συνολικού δυναμικού βραχυχρόνιων μισθωτών καταλυμάτων της πλατφόρμας Airbnb για τη Χάλκη, Σύμη, Τήλο και Μεγίστη/ Καστελόριζο

Ο πίνακας 3.2 συγκεντρώνει την συνολική βαθμολόγηση της αγοράς, τα ετήσια έσοδα, τα ποσοστά πληρότητας, τη μέση ημερήσια τιμή, τα έσοδα ανά κατάλυμα, το σύνολο των καταλυμάτων που υπάρχουν και αυτών που είναι ενεργά κατά την χρονική περίοδο του Ιουνίου 2024. Αυτά τα στοιχεία προέρχονται από τα νησιά Χάλκη, Σύμη, Τήλος, Καστελόριζο. Τα στοιχεία του πίνακα 3.2 είναι διάρκειας 12 μηνών μέχρι τις αρχές του Ιουνίου 2024.

Πίνακας 6: Στοιχεία AirDNA για τα νησιά Χάλκη, Σύμη, Τήλος, Μεγίστη (Καστελόριζο) 12 μηνών μέχρι τις αρχές Ιουνίου 2024

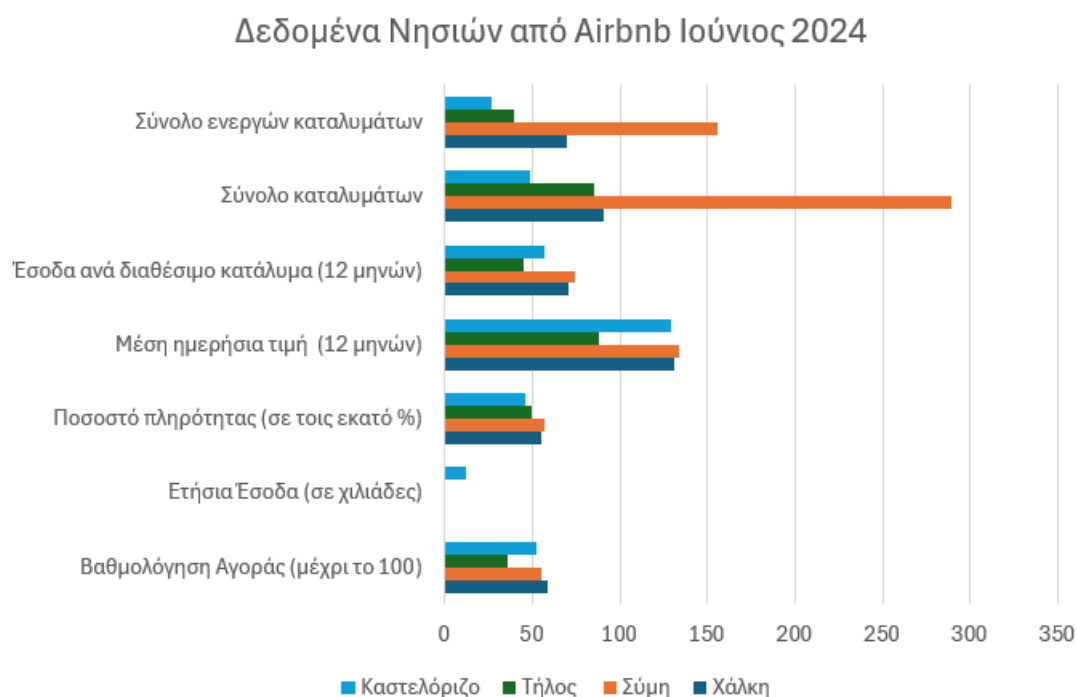
Νησί	Βαθμολόγηση Αγοράς (μέχρι το 100)- Ιούνιος 2024	Ετήσια Έσοδα (σε χιλιάδες)- Ιούνιος 2024	Ποσοστό πληρότητας (σε τοις εκατό %)- Ιούνιος 2024	Μέση ημερήσια τιμή (12 μηνών) - Ιούνιος 2024	Έσοδα ανά διαθέσιμο κατάλυμα (12 μηνών)- Ιούνιος 2024	Σύνολο καταλυμάτων – Ιούνιος 2024	Σύνολο ενεργών καταλυμάτων – Ιούνιος 2024
Χάλκη	59	15.5	55	130,7	70,5	91	70
Σύμη	55	17.1	57	133,9	74,5	289	156
Τήλος	36	8.4	50	87,9	44,6	85	40
Μεγίστη/Καστελόριζο	52	12	46	129,5	57	49	27

Με βάση τον πίνακα 3.2 και το διάγραμμα 3.4, επεξηγούνται τα αποτελέσματα της ανάλυσης στα πλαίσια της έρευνας.

Ως προς την βαθμολογία της αγοράς τους στα περισσότερα νησιά δεν υπάρχουν μεγάλες συγκρίσεις όπως φαίνεται στο διάγραμμα 3.4. Η Χάλκη προσφέρει το μεγαλύτερο βαθμό με 59/100. Η Σύμη έρχεται δεύτερη με βαθμολογία 55/100, τρίτη είναι η Μεγίστη/Καστελόριζο με 52/100 και τελευταία είναι η Τήλος με 36/100, Πίνακας 3.2.

Τα ετήσια έσοδα που προκύπτουν από τις κρατήσεις η Μεγίστη κατέχοντας το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ των νησιών με 12.000 ευρώ. Δεύτερη στη σειρά βρίσκεται η Χάλκη με 15.500 ευρώ και στην τρίτη είναι η Σύμη με έσοδα 17.100 ευρώ. Τελευταία έρχεται η Τήλος με 8.400 ευρώ με σύγκριση του πίνακα 3.2, και του διαγράμματος 3.4.

Διάγραμμα 3.4: Μεσιτικά δεδομένα των μικρών νησιών της Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου στους τελευταίους 12 μήνες έως τις αρχές Ιουνίου 2024



Ως προς την πληρότητα, η Σύμη φέρει το μεγαλύτερο ποσοστό με 57%. Δεύτερη έρχεται η Χάλκη με 55% ποσοστό, τρίτη είναι η Τήλος με 50% πληρότητα και τελευταία είναι η Μεγίστη/ Καστελόριζο με 46% πληρότητα, τα οποία στοιχεία παρουσιάζονται μεταξύ του παραπάνω πίνακα και διαγράμματος.

Ο μέσος όρων της τιμής για την Σύμη κυμαίνεται στα 133,9 ευρώ την βραδιά με την υψηλότερη τιμή. Έπειτα, Χάλκη σε παρόμοια τιμή προσφέρει καταλύματα στην μέση τιμή των 130,7 ευρώ. Η Μεγίστη / Καστελόριζο ενοικιάζει διαμερίσματα με 129,5 ευρώ τη διανυκτέρευση με τελευταία και χαμηλότερη τιμή να διαθέτει ως μέσο όρο η Τήλος με 87,9 ευρώ, όπως παρατηρείται στον προαναφερόμενο πίνακα και διάγραμμα.

Τα έσοδα ανά διαθέσιμο κατάλυμα των τελευταίων 12 μηνών μέχρι τις αρχές του Ιουνίου 2024 για τη Σύμη ανέρχονται στα 74,5 ευρώ. Παρομοίως η Χάλκη κατείχε έσοδα για κάθε κατάλυμα 70,5 ευρώ. Τα έσοδα της Τήλου ανά κατάλυμα ανέρχονται στα 85 ευρώ και τελευταίο το Καστελόριζο με 49 ευρώ ανά κατάλυμα, βασιζόμενοι στα αποτελέσματα του πίνακα 3. Και του διαγράμματος 3.4.

Στο σύνολο των εγγεγραμμένων καταλυμάτων διακρίνονται διαφορές στην συνολική διαθεσιμότητα των νησιών. Η Σύμη αποτελεί το νησί με τον μεγαλύτερο αριθμό των προσφερόμενων καταλυμάτων με 289 ενοικιαζόμενα. Δεύτερη στη σειρά βρίσκεται η Χάλκη με 91 ενοικιαζόμενα, με την τρίτη θέση να έχει η Τήλος με 85 ενοικιαζόμενα. Στην τελευταία θέση βρίσκεται το Καστελόριζο/ Μεγίστη με 49 καταλύματα. Από αυτά, ενεργά για τις αρχές

του Ιουνίου είναι στην Σύμη τα 156/289, στην Χάλκη είναι ενεργά τα 70/91, στην Τήλο τα 40/85 και στο Καστελόριζο μόνο τα 27/49 καταλύματα.

Ενότητα 3.3.1.2: Εγγραφές ιδίων καταλυμάτων και σε άλλες πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης

Σημαντική επισύναψη, βασιζόμενοι στις πληροφορίες της πλατφόρμας AirDNA (2024) για την καλύτερη κατανόηση των δεδομένων στο σύνολο των εγγεγραμμένων καταλυμάτων, υπάρχουν στοιχεία που προέρχονται και από την πλατφόρμα Airbnb και από την πλατφόρμα Vrbo. Η Vrbo είναι μία παρόμοια πλατφόρμα βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων που έχει εισέρθει στην ελληνική αγορά και κατέχει μερίδιο στην αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων (vrbo). Παραδείγματα χρηστών που την χρησιμοποιούν και αναφέρονται στα στοιχεία της AirDNA είναι: 1. όσοι ενοικιαστές την χρησιμοποιούν μπορεί να έχουν απώτερο σκοπό την εγγραφή των διαμερισμάτων των σε πάνω από 1 πλατφόρμες βραχυχρόνιας ενοικίασης για την αύξηση της πληρότητας. 2. Ένας άλλος λόγος είναι πως προτίμησαν να την επιλέξουν ως κύρια και μοναδική πλατφόρμα που να προσφέρουν τα διαμερίσματά τους.

Η πλατφόρμα AirDNA έχει προνοήσει για τέτοιου είδους ενέργειες και στα δεδομένα της βάζει και στοιχεία από αυτή την για να προσφέρει πιο ακριβή και αληθή στοιχεία για τους χρήστες της. Επομένως, στον συνολικό αριθμό καταλυμάτων στα συγκεκριμένα νησιά, ένα ποσοστό τους είναι ενοικιαζόμενα μόνο μέσα από την Vrbo και ένα άλλο ποσοστό και ένα ποσοστό τους είναι εγγεγραμμένα συνδιαστικά στην πλατφόρμα Airbnb και Vrbo.

Πιο συγκεκριμένα, στην εικόνα 3.3 βρίσκονται τα αναρτημένα στοιχεία της πλατφόρμας Airdna. Δείχνουν 1) ποιες πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης χρησιμοποιούν τα εγγεγραμμένα καταλύματα, 2) τι είδους ποσοστά μεταβολών στην συνολική πληρότητα των νησιών και 3) ποιοι μήνες είναι προσδίδουν τα μεγαλύτερα και μικρότερα ποσοστά πληρότητας. Τα στοιχεία αναγράφουν τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

Σύμφωνα με δεδομένα της airdna (2024), η Χάλκη κατέχει την μεγαλύτερη αύξηση του ποσοστού πληρότητας, μεταξύ των 4 νησιών από το προηγούμενο έτος με +12%. Το 68% των καταλυμάτων βραχυχρόνιας ενοικίασης είναι εγγεγραμμένα μόνο στην πλατφόρμα Airbnb, το 23% βρίσκονται και στις δύο πλατφόρμες (Airbnb, Vrbo), με το υπόλοιπο 9% να είναι καταγεγραμμένο στην πλατφόρμα Vrbo.

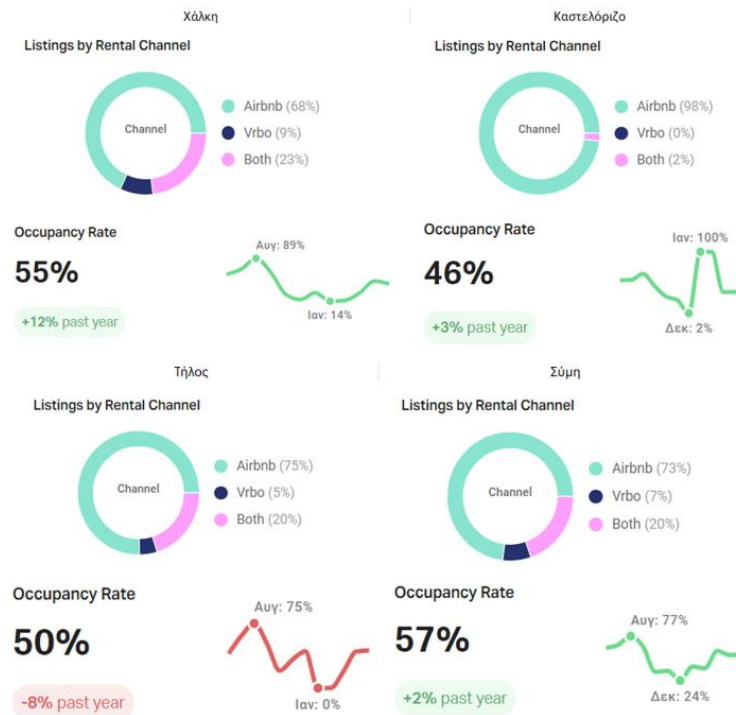
Το Καστελόριζο (Μεγίστη) σημείωσε μία αισθητή αύξηση στις αρχές του Ιουνίου με κατά +3% να είναι τα ενεργά καταλύματα σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Από το συνολικό δυναμικό των καταλυμάτων που υπάρχουν στο νησί, το 98% βρίσκεται αποκλειστικά στην πλατφόρμα Airbnb και το υπόλοιπο 2% των καταλυμάτων είναι εγγεγραμμένα συνδιαστικά στην Airbnb και Vrbo. Το Καστελόριζο είναι το μοναδικό νησί που σημειώνει τον Δεκέμβριο

ως μήνα χαμηλότερης πληρότητας κατά 2%, ενώ το μεγαλύτερο ποσοστό πληρότητας και από τα 4 Νησιά να πηγαίνει στο 100% τον Ιανουάριο.

Στην Τήλο το 75% του συνόλου των ενοικιαζόμενων καταλυμάτων βραχυχρόνια βρίσκονται στην πλατφόρμα Airbnb. Το 20% των καταλυμάτων κατατάσσονται και στις δύο πλατφόρμες (Airbnb, Vrbo) και το υπόλοιπο 5% βρίσκεται αποκλειστικά στην Vrbo. Είναι το μοναδικό νησί μεταξύ των 4 νησιών που είχε αρνητική κλίμακα στα ποσοστά πληρότητας από το προηγούμενο έτος κατά -8%. Τα μεγαλύτερα ποσοστά πληρότητας τα είχε τον Αύγουστο 75% κρατήσεις και τον Ιανουάριο να μην έχει καμία διανυκτέρευση και να βρίσκεται στο 0% (AirDNA, n.d.).

Στην Σύμη το 73% των βραχυχρόνιων καταλυμάτων βρίσκεται στην πλατφόρμα Airbnb, το 20% της είναι και στις δύο πλατφόρμες (Airbnb, Vrbo) και το 7% στην πλατφόρμα Vrbo. Το ποσοστό πληρότητας αυξήθηκε αμυδρά κατά 2% από τον προηγούμενο χρόνο με τον Αύγουστο να είναι ο μήνας με τις περισσότερες διανυκτερεύσεις κατά 77% και το μικρότερο ποσοστό των διανυκτερεύσεων να βρίσκεται στον μήνα Δεκέμβριο με 24%.

Εικόνα 3.3: Συνολικά δεδομένα της AirDNA για τις πλατφόρμες των εγγεγραμμένων βραχυπρόθεσμων καταλυμάτων, σύνολο ποσοστών πληρότητας και μήνες μέγιστης-ελάχιστης πληρότητας κρατήσεων για τα μικρά νησιά της Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου, AirDNA



Ενότητα 4: Αποτελέσματα ανάλυσης δεδομένων από την πλατφόρμας insideairbnb για τα καταλύματα της Airbnb

Ενότητα 4.1: Σύνολο καταλημάτων Airbnb για την Χάλκη, Σύμη, Τήλο και Μεγίστη/ Καστελόριζο

Για την καταγραφή των διαθέσιμων καταλυμάτων που είναι εγγεγραμμένα συγκεκριμένα στην πλατφόρμα της Airbnb, αξιοποιήθηκαν τα συνολικά καταγεγραμμένα καταλύματα κάθε νησιού που διαθέτει η πλατφόρμα insideairbnb και πραγματοποιήθηκε ανάλυσή τους με τα αποτελέσματά τους να δίνονται μεταξύ του πίνακα 4.1 και του διαγράμματος 4.1 αντίστοιχα.

Πίνακας 4.1: Δυναμικό διαθέσιμων βραχυπρόθεσμων ενοικιαζόμενων καταλυμάτων της πλατφόρμας Airbnb, 2024

Νησί	Σύνολο Καταλυμάτων Airbnb των μικρών νησιών της Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου
Χάλκη	61
Σύμη	235
Τήλος	61
Καστελόριζο	46
Σύνολο	403

Από τα δεδομένα των πινάκων συνδιαστικά, παρατηρείται πως το δυναμικό του συνόλου των καταλυμάτων που προέρχονται από τα μικρά νησιά της Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου ανέρχεται στα 403 ενοικιαζόμενα καταλύματα, με το 58% (235 ενοικιαζόμενα) να βρίσκονται στη Σύμη. Η Χάλκη και η Τήλος αποτελούν ξεχωριστά και ισότιμα το 15% (61 ενοικιαζόμενα) του δυναμικού των διαθέσιμων ενοικιαζόμενων καταλυμάτων. Τελευταία είναι η Μεγίστη (Καστελόριζο) με το δυναμικό της να φτάνει στο 12% (46 ενοικιαζόμενα) του συνολικού δυναμικού μεταξύ των δεδομένων τους .

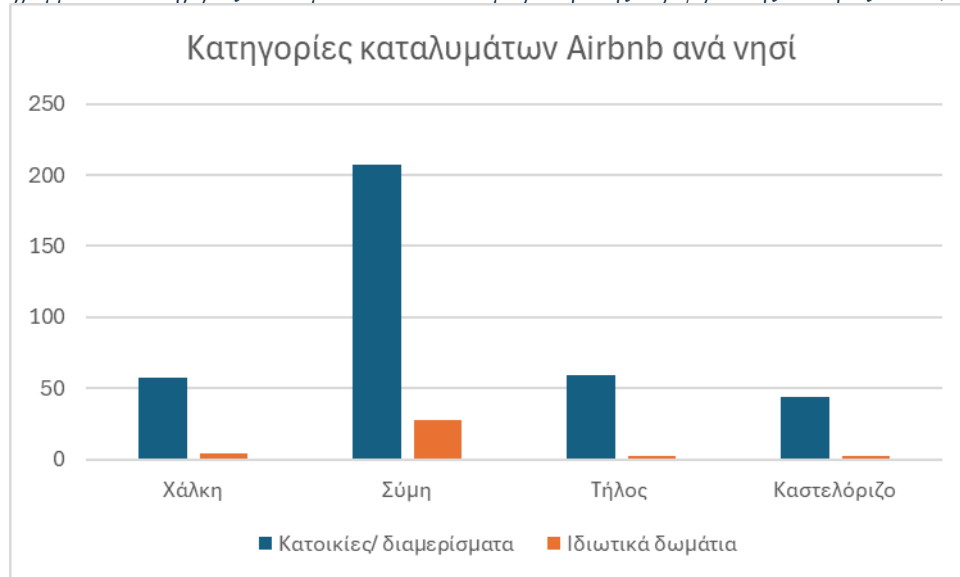
Διάγραμμα 4.1: Σύνολο εγγεγραμμένων καταλυμάτων στην πλατφόρμα Airbnb, 2024



Άλλα δεδομένα που διαθέτονται στην insideairbnb και αξιοποιήθηκαν στην ανάλυση των δεδομένων δίνουν το σύνολο των ημερών όπου οι οικοδεσπότες προσφέρουν βραχυπρόθεσμες κρατήσεις.

Ακουλόθως με το διάγραμμα 4.2, η συντηρητική πλειοψηφία των καταλυμάτων της πλατφόρμας Airbnb αποτελούν ολόκληρες κατοικίες ή διαμερίσματα με τα μεμονωμένα δωμάτια είναι ελάχιστα.

Διάγραμμα 4.2: Κατηγορίες καταλυμάτων Airbnb ανά μικρό νησί της Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου, 2024



Στην Χάλκη οι κατοικίες/διαμερίσματα αποτελούν το 93,4% με το υπόλοιπο 6,6% να είναι ιδιωτικά δωμάτια. Στην Σύμη τα ολόκληρα διαμερίσματα φτάνουν στο 88,1% με τα μεμονωμένα δωμάτια να είναι στο 11,9%. Η Τήλος αποτελείται κατά 96,7% από κατοικίες/διαμερίσματα και κατά 3,3% από ενοικιαζόμενα δωμάτια. Η Μεγίστη (Καστελόριζο) αποτελείται κι εκείνη κυρίως από ενοικιαζόμενα διαμερίσματα που φτάνουν στο 95,7% των συνολικών καταλυμάτων Airbnb με το υπόλοιπο 4,3% να είναι ενοικιαζόμενα διαμερίσματα.

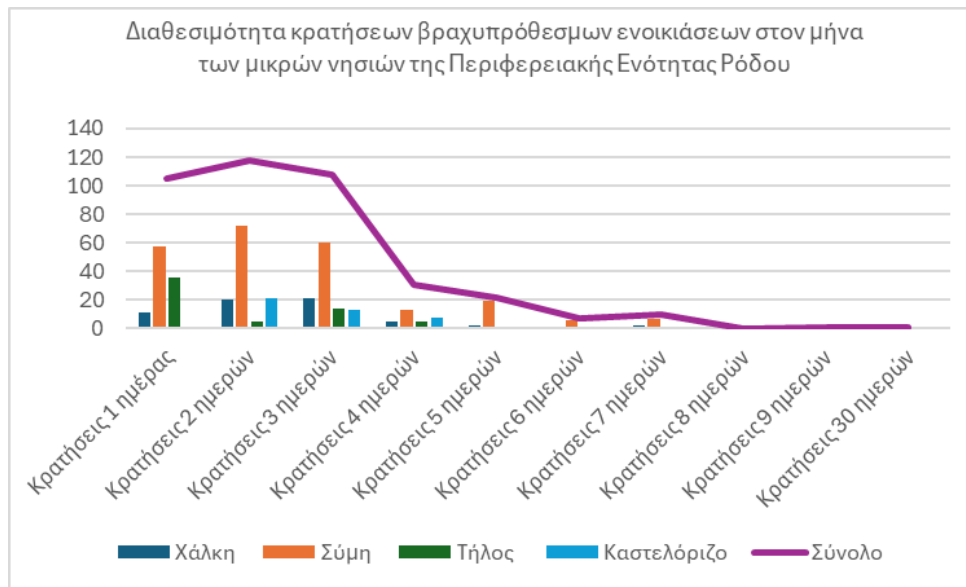
Ενότητα 4.2: Κατώτερα όρια επιλογής διανυκτέρευσης στις βραχυχρόνιες ενοικιάσεις καταλυμάτων Airbnb για τη Χάλκη, Σύμη, Τήλο και Μεγίστη/Καστελόριζο

Από αυτά τα καταλύματα, τα αποτελέσματα των δεδομένων της πλατφόρμας insideairbnb (2024) αποδεικνύουν πως η δυνατότητα επιλογής της ελάχιστης διάρκειας διαμονής σε κατάλυμα/διαμέρισμα Airbnb είναι διάρκειας μέχρι 7 ημερών ξεχωριστά για κάθε νησί. Τα συγκεκριμένα δεδομένα συγκεντρώθηκαν και αναλύθηκαν για να δείξουν στο σύνολό τους και τα 4 νησιά.

Αυτό που συμπεραίνεται από τα αποτελέσματα του διαγράμματος 4.3 είναι πως τα περισσότερα ενοικιαζόμενα καταλύματα/διαμερίσματα Airbnb προσφέρουν ως μικρότερο όριο κράτησης την διήμερη διανυκτέρευση, με το επόμενο συνηθέστερο όριο κράτησης να είναι η τριήμερη διαμονή. Η τρίτη συνηθέστερη επιλογή μικρότερης διάρκειας κράτησης αποτελείται από τη μονοήμερη διανυκτέρευση. Από εκεί και ύστερα διακρίνεται μία απότομη μείωση των καταλυμάτων που απαιτούν ως ελάχιστο όριο κράτησης τη τετράμερη διανυκτέρευση και να είναι τέταρτη στην κατάταξη. Αυτό συμβαίνει και στα 4 νησιά που ερευνώνται.

Στις κατηγορίες πενταήμερο και (εβδομαδιαία) επταήμερο όριο κρατήσεων για διανυκτέρευση, διαθέτεται μόνο από ένα πολύ μικρό ποσοστό καταλυμάτων που προέρχονται από τη Χάλκη και τη Σύμη. Το όριο κράτησης να είναι εξαήμερης διανυκτέρευσης σε ενοικιαζόμενο διαμέρισμα Airbnb προσφέρεται μόνο από τη Σύμη. Υπάρχει άλλο ένα όριο κρατήσεων που ανέρχεται στις 30 ημέρες διανυκτέρευσης, η οποία διαθεσιμότητα υπάρχει κι αυτή στη Σύμη.

Διάγραμμα 4.3: Όριο ελάχιστης παραμονής κράτησης των καταλυμάτων Airbnb στη διάρκεια του μήνα ανά νησί, Μάρτιος 2023 - 2024

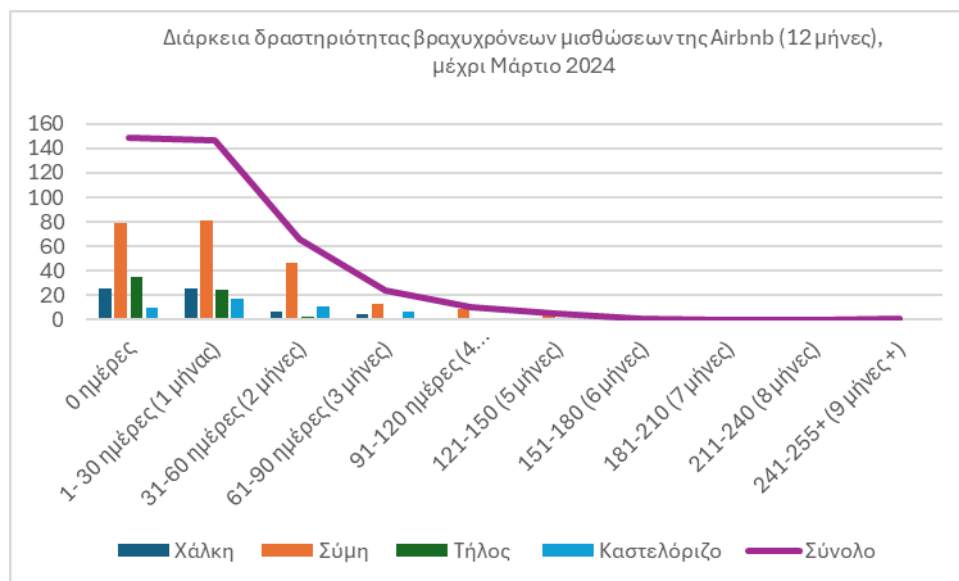


Ενότητα 4.3: Τάσεις κίνησης κρατήσεων και διανυκτερεύσεων στα καταλύματα Airbnb, Μάρτιος 2023 - 2024

Τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν από την πλατφόρμα insideairbnb προέρχονται από την ανάλυση των δεδομένων της ελάχιστης διαμονής και του αριθμού κριτικών να γίνει εκτίμηση των συνολικών διανυκτερεύσεων στη διάρκεια των 12 μηνών Μάρτιος 2023 – 2024 .

Από το διάγραμμα 4.4 οι συνηθέστεροι περίοδοι κρατήσεων είναι οι διανυκτερεύσεις εντός της μίας ημέρας στο σύνολο των 4 νησιών. Σε αυτή την κατηγορία περιόδου κράτησης η Σύμη κατέχει τις περισσότερες κρατήσεις, δεύτερη να είναι η Τήλος, στην τρίτη θέση να είναι η Χάλκη και τελευταία η Μεγίστη (Καστελόριζο).

Διάγραμμα 4.4: Συνολική λειτουργία διαθέσιμων καταλυμάτων Airbnb μηνιαίως μέσα από τις συνολικές κρατήσεις επισκεπτών, Μάρτιος 2023 - 2024



Αυτό όμως που παρατηρείται είναι πως στη Χάλκη και την Τήλο οι μονοήμερες κρατήσεις είναι οι πιο συνήθεις. Αντιθέτως, η Σύμη και το Καστελόριζο περιλαμβάνονται από επισκέπτες που διαμένουν σε αυτούς πάνω από μία ημέρα και σε αρκετές περιπτώσεις να παραμένουν έως και 30 ημέρες στα καταλύματα Airbnb.

Ως τρίτη συνηθέστερη επιλογή των επισκεπτών να διαμείνουν σε κατάλυμα Airbnb για όλα τα μικρά νησιά ανεξαιρέτως είναι η διάρκεια 31 – 60 ημερών, δηλαδή για έως και δύο μήνες, με την Τήλο να σημειώνει αυτή τη διάρκεια ως μέγιστη ζητήσιμη δυνατότητα παραμονής σε κατάλυμα Airbnb.

Μέχρι την διάρκεια 3 μηνών η Χάλκη και η Μεγίστη (Καστελόριζο) διαθέτουν επισκέπτες με τόση μεγάλη περίοδο κρατήσεων και να είναι και η τελευταία ζητήσιμη περίοδος δυνατότητας διαμονής σε αυτές.

Από 3 έως και 5 μήνες επιλογής περιόδου διαμονής, επιλέγουν μόνο οι επισκέπτες της Σύμης με τη δυνατότητα κράτησης για 5 μήνες να είναι η μεγαλύτερη ζητημένη περίοδος διανυκτέρευσης. Από εκεί και ύστερα δεν υπάρχουν κρατήσεις ή τουλάχιστον κριτικές πελατών της Airbnb που να αναφέρουν ότι διαμένουν σε κάποιο νησί για τόσο μεγάλο χρονικό διάστημα.

Ενότητα 5: Συμπεράσματα

Τα συμπεράσματα που δημιουργούνται μέσα από τα αποτελέσματα της έρευνας είναι πως τα καταλύματα Airbnb στις νησιωτικές περιοχές Χάλκη, Σύμη, Τήλος, Καστελόριζο (Μεγίστη), συμπληρώνουν την ξενοδοχειακή δυναμική των περιοχών. Δεν μπορεί απαραίτητα να χαρακτηριστεί πως υπάρχει μεγάλος ανταγωνισμός μεταξύ τους, όπως συμβαίνει σε μεγαλύτερους τουριστικούς προορισμούς όπως για παράδειγμα η Ρόδος.

Αναπτύσσοντας την συνολική προσφορά καταλυμάτων, έχουν καταφέρει να φτάσουν πιο κοντά στις απαιτήσεις της ζήτησης των επισκεπτών. Επειδή είναι δύσκολη η εδραίωση περισσότερων τουριστικών υποδομών, εξαιτίας των γεωμορφολογικών γνωρισμάτων τους, η προσφορά των καταλυμάτων Airbnb είναι ακόμα μεγαλύτερης βαρύτητας.

Έχουν βοηθήσει στην τουριστική ανάπτυξη των νησιών προσφέροντας την δυνατότητα στους ντόπιους κατοίκους τους να διαθέτουν ένα επιπλέον εισόδημα και να αναπτύσσεται οικονομικά η τοπική κοινωνία μέσα από το φαινόμενο της Airbnb. Αυτό φαίνεται μέσα από τα ποσοστά βαθμολόγησης της αγοράς βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων Airbnb (Εικόνα 3.1). Με τη βαθμολόγηση της αγοράς κατανοεί κάποιος πόσο ‘υγιής’ είναι η αγορά των ενοικιαζόμενων ακινήτων Airbnb για επένδυση με βάση τα κέρδη των επενδύσεων (βραχυχρόνια μισθωτά καταλύματα), την σιγουριά της συνεχής ανάπτυξης της αγοραστική δύναμή τους και την συνολική πληρότητα που σημειώνουν.

Μέσα από αυτά διαπιστώνεται πως ο τουριστικός κύκλος ζωής για τη Χάλκη, τη Σύμη και τη Μεγίστη (Καστελόριζο) παρουσιάζει ραγδαία ανάπτυξη στην αγορά βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων Airbnb. Αναλογικά με τον μέσο όρο βαθμολόγησης της αγοράς για την βραχυχρόνια ενοικίαση Airbnb διαθέτουν μερικές από τις υψηλότερες βαθμολογίες στην συνολική αγορά της Ελλάδας (Πίνακας 3.2). Η Χάλκη μπορεί να χαρακτηριστεί και ως παράδειγμα πρότυπο για τα υπόλοιπα νησιά, ως προς τη διαχείρισή τους.

Στο άλλο άκρο βρίσκεται η Τήλος καταγράφοντας χαμηλή βαθμολογία στην αγορά της (Πίνακας 3.2). Αυτό σημαίνει πως έχει ήδη φτάσει σε κορεσμό η αγορά βραχυπρόθεσμων μισθώσεων Airbnb. Ακόμα κι αν υπάρχει μεγάλο ποσοστό επισκεπτών/ τουριστών που την επισκέπτονται από χρόνο σε χρόνο, σημειώνεται μείωση της ζήτησής της, όπως αναγράφουν τα δεδομένα πληρότητας (Εικόνα 3.3).

Μέσα από την έρευνα συμπεραίνεται πως η Τήλος διαθέτει πανομοιότυπα στοιχεία με την Χάλκη στο θέμα των βραχυπρόθεσμων καταλυμάτων όπως στη προσφερόμενη δυναμική καταλυμάτων μεταξύ των τεσσάρων νησιών (Πίνακας 4.1) και στις κατηγορίες

καταλυμάτων Airbnb (Διάγραμμα 4.2). Για αυτό τον λόγο οι δημόσιες αρχές της τουριστικής διαχείρισης της Χάλκης χρειάζεται να έχουν ως παράδειγμα την Τήλο στο πως δεν πρέπει να διαχειριστεί το νησί για να μην φέρει και εκείνη στοιχεία κορεσμού.

Βασιζόμενοι στα προηγούμενα συμπεράσματα, το τουριστικό προϊόν και για τα τέσσερα νησιά διακυμαίνεται μεταξύ της θερινής περιόδου. Αυτό που εννοείται είναι πως η πλειοψηφία των δραστηριοτήτων (π.χ. θαλάσσια σπορ), των υλικών (π.χ. καταλύματα διανυκτέρευσης) και άυλων (π.χ. πολιτισμικές εκδηλώσεις) τουριστικών αγαθών που προτρέπουν τους δυνητικούς (μελλοντικούς) επισκέπτες να διαλέξουν αυτούς τους τουριστικούς προορισμούς, διαθέτονται ως επί το πλείστον την καλοκαιρινή περίοδο.

Το τουριστικό προϊόν σε αυτή την περίπτωση μπορεί να χαρακτηριστεί ως το κίνητρο των εν δυνάμει επισκεπτών να παροτρυνθούν να επισκεπτούν για διακοπές μία περιοχή. Στην περίπτωση των μικρών νησιών η Airbnb χρησιμοποιείται μόνο στην ενοικίαση καταλυμάτων, ενισχύοντας την δυναμικότητα της προσφοράς προς τη ζήτηση. Έτσι, θα ήταν επιθυμητό οι κάτοικοι σε συνεργασία με τους τοπικούς φορείς να βρουν τρόπους ένταξης των χειμερινών, κυρίως παραδοσιακών χειρωνακτικών επαγγελμάτων, στην συνολική προσφορά των τουριστικών προϊόντων τους. Έτσι θα μπορούσαν να ανοίξουν την περίοδο επισκέψεων και κατά την χειμερινή περίοδο, ώστε να παραμένει ανοικτή η τοπική αγορά και να έχουν την δυνατότητα οι κάτοικοι να επιστρέψουν στον τόπο τους βρίσκοντας εργασιακές ευκαιρίες εκεί και τον χειμώνα.

Αυτό που παρατηρείται μέσα από τα συμπεράσματα είναι πως η οικονομία διαμοιρασμού της Airbnb επιφέρει θετικότερα αποτελέσματα σε μικρές περιοχές. Η αλλοίωση των περιοχών προκύπτει από λανθασμένη, παλαιωμένη ή και ακόμα μηδαμινή διαχείριση από τους υπεύθυνους δημόσιους τοπικούς φορείς διαχείρισης και ανάπτυξης. Για αυτό τον λόγο θεωρείται αναγκαίο οι φορείς διαχείρισης των περιοχών να αναδιαμορφώσουν τα σχέδια και μέτρα που αξιοποιούν μέχρι στιγμής.

Μελλοντικά θα μπορούσαν να δημιουργηθούν έρευνες που να εστιάζουν περισσότερο στην εύρεση και καταγραφή ποιοτικών δεδομένων που να αναλύουν τις απόψεις των επισκεπτών, ώστε να διεισδύσει στα συναισθήματα και τις αντιλήψεις τους για τις συγκεκριμένες περιοχές. Επιπλέον, είναι επιθυμητή και η ανάπτυξη ερευνών που να εστιάζουν στα χρηματοοικονομικά δεδομένα και την ιστορική εξέλιξη των βραχυχρόνιων μισθωτών καταλυμάτων Airbnb για την καλύτερη κατανόηση της εξέλιξης της Airbnb σε

αυτά τα νησιά και να μπορέσουν να δημιουργηθούν μεταγενέστερα μελλοντικές προβλέψεις.

Βιβλιογραφική Ανασκόπηση

- airdna*. (χ.χ.). Ανάκτηση από Katellorizo: <https://app.airdna.co/data/gr/94951?tab=performance>
- airdna*. (2024). Ανάκτηση από airdna: <https://app.airdna.co/data/gr?tab=active-str-listings>
- Constantoglou, K. P. (2020, Ιούνιος). <https://www.researchgate.net/>. Ανάκτηση Δεκέμβριος 8, 2023, από The Spatial Impact of Airbnb in Destination Management: Spotting the differences among the Aegean Islands: https://www.researchgate.net/publication/342349855_The_Spatial_Impact_of_Airbnb_in_Destination_Management_Spotting_the_differences_among_the_Aegean_Islands
- Evangeloudis, T. (2023, Φεβρουάριος 27, Ανάκτηση στις 3 Ιανουαρίου 2024). *Ζείδωρος, Διαδικτυακός Πολυχώρος Ποιότητας ζωής, Πολιτισμού και Κουλτούρας*. Ανάκτηση από Η ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΡΟΔΟΥ: <https://zeidoros.com/i-perifereiaki-enotita-rodou/>
- Ferryhopper*. (2024). Ανάκτηση από Δρομολόγια Πλοίων Χάλκη: https://www.ferryhopper.com/el/destinations/greece/chalki?gad_source=5&gclid=EAlaIQobChMIotuKIKH0hgMVhodoCR1R3Q48EAAAYAiAAEgl7IfD_BwE
- grhotels*. (χ.χ.). Ανάκτηση από Αναζήτηση ξενοδοχείων και κάμπινγκ: <https://www.grhotels.gr/touristikos-odigos/anazitisi-ksenodocheion-kai-kampingk/>
- insete*. (2023, Δεκέμβριος , Ανάκτηση στις 10 Απριλίου 2024, σελ. 17). Ανάκτηση από ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ Ετήσια έκθεση ανταγωνιστικότητας και διαρθρωτικής: https://insete.gr/wp-content/uploads/2020/05/23-12_South_Aegean.pdf
- insideairbnb*. (χ.χ.). Ανάκτηση από About Inside Airbnb: <https://insideairbnb.com/about/>
- insideairbnb*. (2024). Ανάκτηση από About Inside Airbnb: <https://insideairbnb.com/about/>
- Little Hotelier*. (2024, Μάρτιος 19, Ανάκτηση στις 18 Ιουνίου 2024). Ανάκτηση από What is an Airbnb and how does it work for small hotels?: <https://www.littlehotelier.com/blog/get-more-bookings/what-is-an-airbnb/>
- mashvisor*. (2024, Απριλίου 23, Ανάκτηση στις 10 Ιουνίου 2024). Ανάκτηση από Is airdna worth it?: <https://www.mashvisor.com/blog/is-airdna-worth-it/>
- Salomão, A. (2023, Μάιος 15). *mindthegraph*. Ανάκτηση Ιούνιος 3, 2024, από Ποιοι είναι οι τύποι έρευνας:: <https://mindthegraph.com/blog/el/%CF%80%CE%BF%CE%B9%CE%B1-%CE%B5%CE%AF%CE%BD%CE%B1%CE%B9-%CF%84%CE%B1-%CE%B5%CE%AF%CE%B4%CE%B7-%CF%84%CE%B7%CF%82-%CE%AD%CF%81%CE%B5%CF%85%CE%BD%CE%B1%CF%82/>
- Stefano De Cantis et al., A. M. (2014, Νοέμβριος 1). Unobserved tourism. (U. d. Palermo, Επιμ.) *Annals of Tourism Research*, 50, σσ. 1-18. doi:dx.doi.org/10.1016/j.annals.2014.10.002
- Tabari, L. (2019, Φεβρουάριος , Ανάκτηση 4 Δεκεμβρίου 2023). <https://www.researchgate.net/> doi:dx.doi.org/10.3727/108354219X15458295631891

tourismtoday. (2024, Φεβρουαρίου 11, Ανάκτηση 20 Μαΐου 2024). Ανάκτηση από AirDNA: Τι δείχνει η ζήτηση για βραχυχρόνιες ενοικιάσεις σε Ευρώπη το Πάσχα και το καλοκαίρι: <https://www.tourismtoday.gr/airdna-%CF%84%CE%B9-%CE%B4%CE%B5%CE%AF%CF%87%CE%BD%CE%B5%CE%B9-%CE%B7-%CE%B6%CE%AE%CF%84%CE%B7%CF%83%CE%B7-%CE%B3%CE%B9%CE%B1-%CE%B2%CF%81%CE%B1%CF%87%CF%85%CF%87%CF%81%CF%8C%CE%BD%CE%B9%CE%B5%CF%82/>

tourismtoday. (2024, Μάιος 24, Ανάκτηση στις 18 Ιουνίου 2024). Ανάκτηση από Στα ύψη οι τιμές των Airbnb στην Ελλάδα: <https://www.tourismtoday.gr/%cf%83%cf%84%ce%b1-%cf%8d%cf%88%ce%b7-%ce%bf%ce%b9-%cf%84%ce%b9%ce%bc%ce%ad%cf%82-%cf%84%cf%89%ce%bd-airbnb-%cf%83%cf%84%ce%b7%ce%bd-%ce%b5%ce%bb%ce%bb%ce%ac%ce%b4%ce%b1/>

vrbo. (χ.χ.). Ανάκτηση από vrbo.com: <https://www.vrbo.com/vacation-rentals/europe/greece/greek-islands/cyclades/mykonos/tourlos>

Δήμος Μεγίστης. (χ.χ.). Ανάκτηση από Τουρισμός: <https://www.kastellorizo.gov.gr/perigrafi/>

Δήμος Σύμης. (χ.χ.). Ανάκτηση από Τουρισμός: <https://www.symi.gr/economy/toyrismos/>

Δήμος Χάλκης. (χ.χ.). Ανάκτηση από Τουρισμός: <https://www.dimoshalkis.gr/community/perigrafi-dimoy/>

ΙΝΣΕΤΕ. (2024, Απρίλιος , Ανάκτηση στις 4 Μαΐου 2024, σελ. 6,). Ανάκτηση από Η συμβολή του τουρισμού στην ελληνική οικονομία το 2023 1η εκτίμηση (προσωρινά στοιχεία) - Απρίλιος 2024: https://insete.gr/wp-content/uploads/2024/04/23_04_Tourism_and_Greek_Economy_2019-2023.pdf

ΚΥΡΙΤΣΗ, Γ. (2019, Ιούνιος , Ανάκτηση στις 17 Ιουνίου 2024). *Ελληνικό Ανοικτό πανεπιστήμιο, Σχολή Κοινωνικών Σπουδών, Επιβλέπων καθηγητής: Κωνσταντίνος Γεωργόπουλος*. Ανάκτηση από Διπλωματική Εργασία, Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών Διοίκηση Τουριστικών Επιχειρήσεων, Ανάπτυξη και Διοίκηση των boutique hotels. Μελέτη περίπτωσης τα boutique hotels της Αθήνας.

ΚΩΤΣΑΚΟΣ. (2021, Ιούνιος 1 ,). Νομικό πλαίσιο και συμπεριφορά καταναλωτή στο Airbnb. *ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΜΕΛΕΤΗ*. (μ. Δ.-Λ. Δρ. Χαρακτινιώτης Στέφανος, Επιμ.) Χίος, Χίος, Χίος. Ανάκτηση Απρίλιος 6, 2024, από <https://hellanicus.lib.aegean.gr/bitstream/handle/11610/24314/%CE%9D%CE%9F%CE%9C%CE%99%CE%9A%CE%9F%20%CE%A0%CE%9B%CE%91%CE%99%CE%A3%CE%99%CE%9F%20%26%20%CE%A3%CE%A5%CE%9C%CE%A0%CE%95%CE%A1%CE%99%CE%A6%CE%9F%CE%A1%CE%91%20%CE%9A%CE%91%CE%A4%CE%91%CE%9D%CE%>

Λάμπρος, Μ. (2017). *ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΙΓΑΙΟΥ ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ*. (Ε. Κ. Δημήτριος, Επιμελητής) Ανάκτηση από Σύγκριση Τουριστικού Προϊόντος Ελλάδας και Κύπρου - Hellanicus, : <https://hellanicus.lib.aegean.gr/bitstream/handle/11610/17811/%CE%A3%CF%8D%CE%B3%CE%BA%CF%81%CE%B9%CF%83%CE%B7%20%CE%A4%CE%BF%CF%85%CF%81%CE%B9%CF%83%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%BF>

%CF%8D%20%CE%A0%CF%81%CE%BF%CF%8A%CF%8C%CE%BD%CF%
84%CE%BF%CF%82%20%CE%95%CE%BB%CE%

Σαράτσης Γ., Πολύζος Σ. (2015). *αιχώρος, Κείμενα Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Ανάπτυξης*. (Ε. Κολοβού, Επιμ.) Ανάκτηση Ιούνιος 8, σελ. 86-89, 2024, από Τουριστική χωρητικότητα και κύκλος ζωής των τουριστικών περιοχών: ,Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης:
<https://journals.lib.uth.gr/index.php/aeihoros/article/download/358/336/344>

Παράρτημα Ι

Διαθεσιμότητα ελάχιστων ημερών κρατήσεων που διατίθενται μέσα στον μήνα στα μικρά νησιά της Περιφερειακής Ενότητας Ρόδου											
Νησί	Κρατήσεις 1 ημέρας	Κρατήσεις 2 ημερών	Κρατήσεις 3 ημερών	Κρατήσεις 4 ημερών	Κρατήσεις 5 ημερών	Κρατήσεις 6 ημερών	Κρατήσεις 7 ημερών	Κρατήσεις 8 ημερών	Κρατήσεις 9 ημερών	Κρατήσεις 30 ημερών	
Χάλκη	11	20	21	5	2	0	2	0	0	0	
Σύμη	57	72	60	13	19	6	7	0	0	1	
Τήλος	36	5	14	5	0	1	0	0	0	0	
Καστελόριζο/Μεγίστη	1	21	13	8	1	0	1		1	0	
Σύνολο	105	118	108	31	22	7	10	0	1	1	

Σύνολο ενοικιαζόμενων καταλυμάτων Airbnb καταταγμένα σε κατηγορίες ακινήτων ανά νησί				
Νησί	Κατοικίες/διαμερίσματα	Ιδιωτικά δωμάτια	Κοινόχρηστα δωμάτια	Ξενοδοχειακά δωμάτια
Χάλκη	57	4	0	0
Σύμη	207	28	0	0
Τήλος	59	2	0	0
Καστελόριζο	44	2	0	0
Σύνολο	367	36	0	0

Παράρτημα II

Χρηματοοικονομικά στοιχεία δραστηριότητας διανυκτερεύσεων σε διάρκεια 12 μηνών (Μάρτιος 2023 – 2024)				
Νησί	Μέσος αριθμός κρατήσεων ημερών διανυκτέρευσης	Τιμή ανά ημέρα	Μέσο εισόδημα καταλύματος	
Χάλκη	14	369	2.189	
Σύμη	25	188	2.656	
Τήλος	5	100	491	
Καστελόριζο	27	154	3.625	
Σύνολο	71	811	8961	
Μέσος όρος	28,4	324,4	3584,4	