



ΙΟΝΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ



ΤΜΗΜΑ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ
ΙΟΝΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ

Airbnb στην Ελλάδα: Η περίπτωση της Κέρκυρας

ΟΝΟΜΑ: Χειμάρας Παναγιώτης
ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ: T2019030

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: Αρτίκης
Κωνσταντίνος

Αριθμός λέξεων: 8.814

ΚΕΡΚΥΡΑ 2024

Στην οικογένειά μου

Ευχαριστίες

Για την εκπόνηση της παρούσας εργασίας θα ήθελα να εκφράσω τις ευχαριστίες στον επιβλέποντα καθηγητή μου κ. Αρτίκη Κωνσταντίνο για όλη την καθοδήγηση και τη βοήθεια που μου παρείχε κατά την έναρξη της εργασίας καθώς και για τη μετέπειτα ανατροφοδότηση που έλαβα.

Θερμές ευχαριστίες θα ήθελα ακόμα να εκφράσω και στην οικογένειά μου η οποία με στήριξε καθόλη τη διάρκεια εκπόνησης της πτυχιακής μου εργασίας, βοηθώντας με να ξεπεράσω τις όποιες δυσκολίες και να προχωρήσω με δύναμη μέχρι το τέλος αυτής της διαδρομής.

Περίληψη

Η παρουσία της Airbnb στην Ελλάδα έχει επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στον τομέα του τουρισμού, με την Κέρκυρα να αποτελεί ένα παράδειγμα προς μελέτη. Η εμφάνιση της Airbnb στο νησί έχει δημιουργήσει θετικά και αρνητικά αποτελέσματα. Από τη μια πλευρά, η πλατφόρμα προσφέρει ευκαιρίες για την ανάπτυξη του τουρισμού μέσω της προώθησης της ποικιλομορφίας καταλυμάτων και την προώθηση της βιώσιμης πρακτικής. Η παρουσία της Airbnb ενθαρρύνει την τοπική κοινότητα να αναπτύξει εμπειρίες και δραστηριότητες που προσελκύουν επισκέπτες. Ωστόσο, υπάρχουν και αδυναμίες και απειλές που προκύπτουν, όπως η δυσκολία στην επίτευξη ισορροπίας μεταξύ των κατοίκων και των επισκεπτών, καθώς και οι πιθανές αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και τον πολιτισμό του νησιού. Προτάσεις για τη βελτίωση της κατάστασης περιλαμβάνουν την προώθηση της βιώσιμης πρακτικής, τη διαφοροποίηση της τουριστικής προσφοράς και την ενίσχυση του ελέγχου και της παρακολούθησης των καταλυμάτων. Με αυτούς τους συνδυασμούς, η Airbnb μπορεί να συμβάλει θετικά στην τουριστική ανάπτυξη της Κέρκυρας, ενισχύοντας τη βιώσιμη προσέγγιση και την κοινωνική οικονομική ευημερία του νησιού.

Summary

The presence of Airbnb in Greece has brought significant impacts on the tourism sector, with Corfu serving as a case study. The emergence of Airbnb on the island has created both positive and negative outcomes. On the one hand, the platform offers opportunities for tourism development by promoting accommodation diversity and sustainable practices. Airbnb's presence encourages the local community to develop experiences and activities that attract visitors. However, there are weaknesses and threats, such as the difficulty in achieving a balance between residents and visitors, as well as potential negative impacts on the environment and the island's culture. Proposals for improvement include promoting sustainable practices, diversifying the tourism offer, and strengthening control and monitoring of accommodations. With these combinations, Airbnb can positively contribute to the tourism development of Corfu, enhancing sustainable approaches and the island's socio-economic prosperity.

Σημείωμα Συγγραφέα (δήλωση αυθεντικότητας)

«Ο 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.»

Υπογραφή



Πίνακας περιεχομένων

v

Εισαγωγή.....	8
---------------	---

Κεφάλαιο 1

Ιστορική Αναδρομή και τρόπος Λειτουργίας AirBnB

1.1 Ιστορική αναδρομή.....	10
1.2 Airbnb & Ενοικιαζόμενα-Ξενοδοχεία: Διαφοροποιήσεις.....	11
1.3 Τρόπος λειτουργίας Airbnb.....	12
1.3.1 Λειτουργία πλατφόρμας.....	12
1.3.2 Νομικά στοιχεία καταχώρησης – Ασφάλεια.....	13
1.3.3 Ισχύουσα νομοθεσία.....	14

Κεφάλαιο 2

Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα των AirBnB

2.1 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα Airbnb.....	17
2.1.1 Πλεονεκτήματα.....	17
2.1.2 Μειονεκτήματα.....	20

Κεφάλαιο 3

Επιπτώσεις των AirBnB

3.1 Επιπτώσεις Airbnb.....	22
3.1.1 Επιπτώσεις στις τοπικές κοινωνίες.....	22
3.1.2 Επιπτώσεις στα ξενοδοχεία.....	22
3.1.3 Επιπτώσεις στις τιμές των κατοικιών.....	23
3.2 Εμφάνιση της Airbnb στην Ελλάδα & οι επιπτώσεις στην ελληνική κοινωνία.....	24
3.2.1 Επιπτώσεις στην ελληνική κοινωνία.....	25

Κεφάλαιο 4

Μελέτη Περίπτωσης: Airbnb στην Κέρκυρα

4.1. Μελέτη Περίπτωσης.....	29
4.2 Εμφάνιση Airbnb στην Κέρκυρα.....	29

4.3 Διερεύνηση συμβολής της Airbnb στην τουριστική ανάπτυξη του νησιού.....	32
4.3.1 Ανάλυση SWOT.....	32
4.4 Προτάσεις βελτίωσης και σωστής διαχείρισης της Airbnb για την τουριστική ανάπτυξη της Κέρκυρας.....	35
Βιβλιογραφία.....	37

Εισαγωγή

Η Airbnb έχει αναδειχθεί ως μία από τις πιο επιτυχημένες πλατφόρμες κρατήσεων καταλυμάτων παγκοσμίως, επαναπροσδιορίζοντας τον τουρισμό και προσφέροντας μοναδικές εμπειρίες διαμονής. Μέσω της Airbnb, μπορούν ο καθένας να ενοικιάσει ή

να κατοικίες σε παγκόσμιο επίπεδο, δημιουργώντας ένα νέο μοντέλο ταξιδιών βασισμένο στην κοινότητα και την αυθεντικότητα.

Η Κέρκυρα, ένα από τα πιο δημοφιλή ελληνικά νησιά, γοητεύει τους επισκέπτες με την φυσική της ομορφιά, την πλούσια ιστορία και τον πολιτισμό της. Ως αποτέλεσμα, η παρουσία της Airbnb στην Κέρκυρα έχει επηρεάσει την τουριστική ανάπτυξη του νησιού, προσφέροντας πλεονεκτήματα και ευκαιρίες, αλλά και αντιμετωπίζοντας προκλήσεις και πιθανούς κινδύνους.

Στην παρούσα εργασία εξετάζεται η συμβολή της Airbnb στην τουριστική ανάπτυξη της Κέρκυρας, διερευνώντας τα θετικά της στοιχεία, τις ευκαιρίες που προσφέρει, αλλά και τις απειλές και τις αδυναμίες που ενδεχομένως να επηρεάζουν την τουριστική βιωσιμότητα του νησιού. Μέσα από αυτήν την ανάλυση, θα αναδειχθούν προτάσεις βελτίωσης και σωστής διαχείρισης της πλατφόρμας, προκειμένου να ενισχυθεί η θετική συνεισφορά της στον τουρισμό της Κέρκυρας και να αντιμετωπιστούν αποτελεσματικά οι πιθανοί περιορισμοί και κίνδυνοι.

Κεφάλαιο 1

Ιστορική Αναδρομή και τρόπος Λειτουργίας AirBnB

1.1 Ιστορική αναδρομή

Η Airbnb μετρά ήδη 17 χρόνια ξεκινώντας τον Οκτώβριο του 2007, ως ένα ερασιτεχνικό πείραμα φιλοξενίας τριών φοιτητών στο Σαν Φρανσίσκο των Ηνωμένων

Πολιτειών. Ένας εκ των τριών, ο Ιταλός Τζο Γκέμπια, πρότεινε στον συνομήλικό του Μπράιαν Τσέσκι την ιδέα να υπενουικιάσουν τη σοφίτα του διαμερίσματός τους σε συναδέλφους σχεδιαστές που θα επισκέπτονταν το Σαν Φρανσίσκο (Gallagher, 2017). Οι όροι θα ήταν αυτοί του BnB, με ύπνο και πρωινό, συν μία ξενάγηση στην πόλη από τους ίδιους. Οι δύο φίλοι δεν είχαν σταθερή εργασία και η πρόταση ήταν μια προσπάθεια επιβίωσης στο δύσκολο οικονομικό περιβάλλον του Σαν Φρανσίσκο. Λίγο αργότερα, Ο Γκέμπια και ο Τσέσκι ιδρύουν την ιστοσελίδα airbedandbreakfast.com (φουσκωτό στρώμα και πρωινό) για να προωθήσουν την υπηρεσία τους, ενώ αγοράζουν τρία φουσκωτά στρώματα. Συνεργάζονται με τον Νέιθαν Μπλέχαρτσικ, που είναι ειδικός σε ψηφιακή τεχνολογία, για να μετατρέψουν την αρχική τους ιδέα σε μια διαδικτυακή επιχείρηση. Ενώ οι πρώτοι δύο ακολουθούν καλλιτεχνική κατεύθυνση, ο Μπλέχαρτσικ έχει εξειδίκευση στην ψηφιακή τεχνολογία (Gallagher, 2017).

Η ιδέα της υπενουικιάσης ενός διαμερίσματός με μόνο τρία κλικ στον υπολογιστή προσέλκυσε αμέσως ενδιαφερόμενους, αλλά η αναζήτηση χρηματοδότησης δεν ήταν εύκολη. Παρά τις προσπάθειές τους, κανένας από τους 15 χρηματοδότες που προσεγγίστηκαν δεν επένδυσε, αλλά αυτό δεν τους εμπόδισε να επιμείνουν. Στη συνέχεια, μέσα σε πολλές περιπέτειες και αφού εργάστηκαν οι ίδιοι ως πελάτες των καταλυμάτων για να διατηρήσουν το ενδιαφέρον, κατάφεραν να προσελκύσουν ένα επενδυτικό κεφάλαιο ύψους 600.000 δολαρίων τον Απρίλιο του 2009, θέτοντας τις βάσεις για την ανάπτυξη του Airbnb (Gallagher, 2017).

Από τότε, η Airbnb αναπτύσσεται με ταχύτατους ρυθμούς (Βρόντη, 2014) και έχει εξελιχθεί σε μία διεθνή πλατφόρμα που λειτουργεί σε 220 χώρες και πάνω από 100.000 πόλεις παγκοσμίως, προσφέροντας περισσότερα από 6 εκατομμύρια καταλύματα σε περίπου 150 εκατομμύρια χρήστες (Roelofsen & Minca, 2018). Μέσω της Airbnb, έχουν συναφθεί περισσότερες από ένα δισεκατομμύριο ξεχωριστές φιλοξενίες, που παρέχουν στους οικοδεσπότες μέσο ετήσιο εισόδημα περίπου 14.000 δολάρια ανά κατάλυμα. Το ευρύτερο αγοραστικό κοινό της Airbnb εντοπίζεται στην Ευρώπη, όπου καταγράφηκαν περίπου 28,5 εκατομμύρια διανυκτερεύσεις μόνο το πρώτο εξάμηνο του 2022 (Σούκη, 2023).

1.2 Airbnb & Ενοικιαζόμενα-Ξενοδοχεία: Διαφοροποιήσεις

Ένα ερώτημα που τίθεται συχνά είναι, σε τι διαφέρει ένα Airbnb από ένα ενοικιαζόμενο δωμάτιο. Ελλείπει σχετικής βιβλιογραφίας και εξετάζοντας τους όρους λειτουργίας και τις παροχές τόσο των Airbnb όσο και των ενοικιαζόμενων δωματίων, διαπιστώθηκαν κάποιες διαφορές.

Τα ενοικιαζόμενα δωμάτια είναι μέρος ενός επιχειρησιακού συγκροτήματος ή ξενοδοχείου ενώ τα δωμάτια της Airbnb είναι ιδιόκτητα από ιδιώτες που τα προσφέρουν για ενοικίαση μέσω της πλατφόρμας. Η Airbnb προσφέρει μια πιο προσωπική και εξατομικευμένη εμπειρία, καθώς οι οικοδεσπότες συχνά παρέχουν συμβουλές για τοπικές συνήθειες και ευρύτερα προτάσεις για την περιοχή και έτσι οι επισκέπτες έχουν τη δυνατότητα να ζήσουν σαν ντόπιοι (Bucher et al., 2018). Επίσης, η Airbnb προσφέρει συνήθως πιο ανταγωνιστικές τιμές σε σχέση με τα ενοικιαζόμενα δωμάτια (Varma et al., 2016) ενώ τέλος τα δωμάτια της Airbnb παρέχουν ποικιλία από πλευράς εγκαταστάσεων και παροχών καθώς φέρουν την ταυτότητα του οικοδεσπότη ή στοιχεία της περιοχής ενώ τα ενοικιαζόμενα δωμάτια είναι συνήθως πιο τυποποιημένα και έχουν συγκεκριμένες παροχές. Επίσης, η Airbnb δίνει στους ιδιοκτήτες τη δυνατότητα να αξιοποιήσουν, προς προσωπικό τους οικονομικό όφελος, τα ακίνητα ή όποιο άλλο περιουσιακό στοιχείο έχουν το οποίο δεν αξιοποιούνταν μέχρι πρότινος (Ferrerri & Sanyal, 2018).

Από την άλλη, τα ενοικιαζόμενα δωμάτια έχουν ένα πιο ασφαλές και σταθερό πλαίσιο εξυπηρέτησης και υποστήριξης καθώς υπάγονται συνήθως σε επαγγελματικές εταιρείες και προσφέρουν σταθερή ποιότητα αφού οι εταιρείες διαχείρισης επιβλέπουν τη συντήρηση και την ποιότητα των καταλυμάτων. Επίσης τα ενοικιαζόμενα δωμάτια μπορεί να παρέχουν πιο πλούσιες εγκαταστάσεις και παροχές ενώ παρέχονται ακόμα υπηρεσίες καθαριότητας και συντήρησης, κάτι που σε πολλές περιπτώσεις δεν ισχύει για τα δωμάτια της Airbnb. Τέλος, τα ενοικιαζόμενα δωμάτια τηρούν συγκεκριμένες νομικές απαιτήσεις και πρότυπα ασφαλείας, εξασφαλίζοντας ένα προστατευμένο και ασφαλές περιβάλλον για τους επισκέπτες τους.

Ωστόσο τα τελευταία χρόνια, οι παροχές των Airbnb, έχουν βελτιστοποιηθεί σε μεγάλο βαθμό παρέχοντας ποικιλία υπηρεσιών και παροχών. Μία ακόμα σημαντική αλλαγή είναι ότι πολλά από τα διαθέσιμα ενοικιαζόμενα δωμάτια εισήχθησαν στην πλατφόρμα της Airbnb προκειμένου να επωφεληθούν των πλεονεκτημάτων και του ηχηρού ονόματος που φέρει πλέον η πλατφόρμα, βελτιώνοντας παράλληλα με αυτόν τον τρόπο την ποιότητα και την ποικιλία των καταλυμάτων που παρέχονται.

Τέλος, υπάρχει μία γενικότερη πεποίθηση ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις μέσω

πλατφορμών όπως η Airbnb συνοδεύονται από ευνοϊκότερο φορολογικό πλαίσιο. Η πραγματικότητα διαφέρει καθώς η φορολόγηση των βραχυχρόνιων ενοικιάσεων μέσω πλατφορμών όπως η Airbnb είναι πιο ευνοϊκή σε ορισμένες περιπτώσεις σε σχέση με τα ξενοδοχεία, αλλά όχι πάντα. Όσο υψηλότερα είναι τα εισοδήματα και οι δαπάνες για την ενοικιαζόμενη ιδιοκτησία, τόσο περισσότερο συμφέρει στον ιδιοκτήτη να ξεκινήσει επιχείρηση. Οι οικοδεσπότες της Airbnb που προσφέρουν μόνο διαμονή χωρίς άλλες υπηρεσίες απολαμβάνουν ορισμένα πλεονεκτήματα, όπως απαλλαγή από την απόκτηση σήματος ΕΟΤ, φορολόγηση με βάση την κλίμακα εισοδήματος ακίνητης περιουσίας και άλλα. Ωστόσο, υπάρχουν και μειονεκτήματα, όπως η έλλειψη δυνατότητας παροχών προς τους τουρίστες και η υψηλή φορολόγηση από κάποιο σημείο και πάνω, με απώτερο αποτέλεσμα τη μείωση της αναγνώρισης των δαπανών.

Εν ολίγοις, η Airbnb προσφέρει ευελιξία και μοναδικές εξατομικευμένες εμπειρίες ενώ τα ενοικιαζόμενα δωμάτια παρέχουν, στο μεγαλύτερο μέρος τους, συνεπή ποιότητα, συγκεκριμένες παροχές και υπηρεσίες και ασφάλεια.

1.3 Τρόπος λειτουργίας Airbnb

1.3.1 Λειτουργία πλατφόρμας

Η Airbnb λειτουργεί ως μια κοινότητα και αγορά για τη βραχυπρόθεσμη μίσθωση ακινήτων, στην οποία άτομα μπορούν να ενοικιάσουν την ιδιοκτησία τους ή να κάνουν κρατήσεις διαμερισμάτων και σπιτιών διαδικτυακά σε διάφορους προορισμούς παγκοσμίως. Οι ιδιοκτήτες μπορούν να εγγραφούν δωρεάν στην ιστοσελίδα της εταιρείας, να δημιουργήσουν ένα προφίλ που θα τους αντιπροσωπεύει και να ανεβάσουν φωτογραφίες του χώρου τους (Airbnb, 2017a). Η Airbnb λαμβάνει προμήθεια υπηρεσιών από τον οικοδεσπότη κατά την ολοκλήρωση της κράτησης, το ποσοστό της οποίας είναι 3% και υπολογίζεται στο σύνολο της κράτησης, περιλαμβανομένης της τιμής ανά διανυκτέρευση, του κόστους καθαρισμού και της επιπλέον χρέωσης για επιπλέον επισκέπτες, αν υπάρχει, αλλά χωρίς την προμήθεια της Airbnb και τους φόρους (Airbnb, 2017b). Επιπλέον, οι ενοικιαστές χρεώνονται με ποσοστό που κυμαίνεται από 6 έως 12% (Airbnb, 2017c).

Η Airbnb παρέχει μια ευρεία γκάμα ακινήτων, από μια απλή κοινόχρηστη κατοικία ή ένα δωμάτιο σε διαμέρισμα μέχρι πολυτελείς βίλες και ακόμη κάστρα, καλύπτοντας

κάθε δυνατή τιμή. Αυτά τα ακίνητα βρίσκονται σε περισσότερες από 65.000 πόλεις και 191 χώρες. Η συνολική αριθμητική πολυπλοκότητα της πλατφόρμας ξεπερνά τα 150 εκατομμύρια επισκέπτες παγκοσμίως, με πάνω από 3 εκατομμύρια καταχωρήσεις (Airbnb, 2017d). Η εταιρεία έχει αξιολογηθεί σε πάνω από 30 δισεκατομμύρια δολάρια (FORTUNEGREECE, 2016), παρέχοντας στους χρήστες τη δυνατότητα να αξιοποιήσουν οικονομικά τους αχρησιμοποίητους χώρους τους, με εύκολο και γρήγορο τρόπο, συμμετέχοντας σε μια κοινότητα εκατομμυρίων χρηστών.

Η φιλοξενία στην Airbnb παρέχεται με τρεις βασικούς τρόπους. Πρώτον, ο ιδιοκτήτης μπορεί να φιλοξενεί επισκέπτες σε έναν επιπλέον χώρο της ιδιοκτησίας του. Δεύτερον, μπορεί να λειτουργήσει ως "συνικοδεσπότης της γειτονιάς", παρέχοντας υπηρεσίες που ξεκινούν από την άφιξη έως την αποχώρηση του επισκέπτη, επιλέγοντας εκείνες που μπορεί να διαχειριστεί. Τρίτον, μπορεί να φιλοξενήσει εμπειρίες, όπου μπορεί να οργανώσει δραστηριότητες για τους ταξιδιώτες βασιζόμενος στην εξειδίκευσή του ή γνώσεις του για την περιοχή.

Ένας από τους κύριους λόγους που κάποιος επιλέγει να γίνει οικοδεσπότης στην Airbnb είναι το επιπλέον εισόδημα που μπορεί να αποκτήσει. Επιπλέον, υπάρχει υποστήριξη σε επίπεδο συμβουλών, που παρέχεται από άλλους οικοδεσπότες από όλο τον κόσμο. Η ευελιξία που προσφέρεται στον οικοδεσπότη, καθώς μπορεί να ορίσει την τιμή και να αποφασίσει πότε και πόσο συχνά θέλει να φιλοξενήσει, αποτελεί ένα ακόμα κίνητρο (Airbnb, 2017e).

1.3.2 Νομικά στοιχεία καταχώρησης – Ασφάλεια

Η επιτυχία της Airbnb οφείλεται στην εμπιστοσύνη (Airbnb, 2017f) και υποστηρίζει ότι έχει θεμελιώσει συγκεκριμένα πρότυπα και προσδοκίες σχετικά με τη φιλοξενία, προκειμένου να διασφαλίζει την ασφάλεια της κοινότητάς της. Αυτά περιλαμβάνουν μέτρα προστασίας για την αποφυγή τραυματισμών ή ζημιών, απειλές και επικίνδυνες καταστάσεις. Στις αξίες της συγκαταλέγονται ακόμα η αυθεντικότητα και η αξιοπιστία (Airbnb, 2017f).

Επιπλέον, στην ιστοσελίδα της κοινότητας αυτής, οι επισκέπτες και οι οικοδεσπότες έχουν τη δυνατότητα να επικυρώσουν την ταυτότητά τους μέσω ενός επίσημου εγγράφου και να συνδέσουν τον λογαριασμό τους στην Airbnb με άλλα κοινωνικά δίκτυα (Airbnb, 2017h). Οι συναλλασσόμενοι μπορούν να επικοινωνήσουν μεταξύ τους μέσω λεπτομερών προφίλ και επαληθευμένων κριτικών, καθώς και να

χρησιμοποιήσουν το σύστημα ανταλλαγής μηνυμάτων για να ανταλλάξουν πληροφορίες μεταξύ οικοδεσπότη και επισκέπτη για το ταξίδι. Οι πληρωμές των πελατών γίνονται μέσω της πλατφόρμας με ασφάλεια κατά την κράτηση, ενώ οι οικοδεσπότες λαμβάνουν την πληρωμή τους από την Airbnb 24 ώρες μετά την άφιξη του επισκέπτη (Airbnb, 2017e). Επιπλέον, οι ιδιοκτήτες ασφαλίζονται από την εταιρεία με ένα ποσό που ανέρχεται σε 800.000€ (Airbnb, 2017e). Οι αξιολογήσεις των συναλλασσόμενων δημοσιεύονται στην ιστοσελίδα της εταιρείας μόνο όταν και οι δύο πλευρές έχουν αποστείλει τη δική τους αξιολόγηση.

1.3.3 Ισχύουσα νομοθεσία

Μετά από πολυετή συζήτηση για την ανάγκη να ρυθμιστεί το θεσμικό πλαίσιο της μίσθωσης ακινήτων, τον Δεκέμβριο του 2016 εγκρίθηκε ο Νόμος 4446/2016, που περιλαμβάνει το άρθρο 111 με τίτλο «Ρυθμίσεις για τη βραχυπρόθεσμη μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού». Μέσω αυτού του νόμου καθορίστηκαν οι προϋποθέσεις για τους ιδιοκτήτες ακινήτων και την εκμετάλλευσή τους, καθώς και οι διαδικασίες για τη δήλωση των εσόδων τους. Στόχος του κράτους ήταν η μείωση των εσόδων που χάνονταν λόγω της απόκρυψης εισοδημάτων από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις μέσω του Airbnb, καθώς και η αποτροπή της διακοπής εργασιών από ελεύθερους επαγγελματίες λόγω της ευνοϊκότερης φορολόγησης των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων, με τον ορισμό περιορισμών για τους ιδιοκτήτες ακινήτων στην πλατφόρμα του Airbnb. Το εν λόγω άρθρο τροποποιήθηκε με τον άρθρο 84 του νόμου 4472/2017. Όσον αφορά τη φορολόγηση των εσόδων από βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, αυτή γίνεται σύμφωνα με τον νόμο 4172/2016 άρθρα 39 και 39Α, το οποίο προστέθηκε με τη δημοσίευση του νόμου 4472/2017 άρθρου 83.

Βραχυπρόθεσμη μίσθωση στην οικονομία του διαμοιρασμού αφορά στην ενοικίαση ακινήτου μέσω ψηφιακών πλατφορμών, για λιγότερο από ένα έτος και χωρίς παροχή επιπλέον υπηρεσιών εκτός από διαμονή και κλινοσκεπάσματα. Οι "ψηφιακές πλατφόρμες" αναφέρονται σε ιστοτόπους ή εφαρμογές που προσφέρουν εργαλεία για ηλεκτρονική σύναψη συμβάσεων μίσθωσης. Οι χρήστες αυτών των πλατφορμών ονομάζονται "διαχειριστές ακινήτων", οι οποίοι μπορούν να είναι φυσικά ή νομικά πρόσωπα, εκπροσώπους νομικών οντοτήτων, ή ακόμη και οι ίδιοι οι ιδιοκτήτες του ακινήτου.

Βάσει του νόμου 4446/2016 και των τροποποιήσεων του από τον νόμο 4487/2017

και την ΠΟΛ 1187/2017 (τροποποιήθηκε από τις ΠΟΛ. 1170, 1194), οι οικοδεσπότες υποχρεούνται να εγγραφούν στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής και να υποβάλουν δηλώσεις για κάθε μίσθωση. Η προθεσμία υποβολής δηλώσεων καθορίζεται ανάλογα με την αναχώρηση του μισθωτή, ενώ σε περίπτωση ακύρωσης μισθώματος ισχύουν άλλες προθεσμίες.

Οι υποχρεώσεις των ιδιοκτητών σύμφωνα με το Νόμο 4446/2016 και τις τροποποιήσεις του περιλαμβάνουν την αναφορά του Αριθμού Μητρώου Ακινήτου (Α.Μ.Α) σε εμφανές σημείο στις ψηφιακές πλατφόρμες και σε οποιοδήποτε άλλο μέσο προβολής. Το Μητρώο Βραχυχρόνιας Διαμονής πρέπει να οριστικοποιηθεί έως την 28η Φεβρουαρίου του έτους υποβολής φορολογίας εισοδήματος. Επιπλέον, πρέπει να υποβληθεί Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας για τον μισθωτή και τον υπομισθωτή. Σε περίπτωση παύσης διαχείρισης ακινήτου, ο ιδιοκτήτης πρέπει να ενημερώσει την πλατφόρμα. Οι αλλοδαποί ιδιοκτήτες πρέπει να ορίσουν φορολογικό εκπρόσωπο. Επίσης, τα εκμισθωμένα ακίνητα πρέπει να είναι επιπλωμένα χωρίς παροχή άλλων υπηρεσιών εκτός από κλινοσκεπάσματα, ενώ η μίσθωση προς τον πελάτη δεν πρέπει να υπερβαίνει ένα έτος.

Σύμφωνα με τον πρόσφατο Ν. 5073/2023, από τον Ιανουάριο του 2024 πραγματοποιήθηκαν αλλαγές σχετικά με το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία των Airbnb και τις υποχρεώσεις των ιδιοκτητών. Οι νέοι κανονισμοί για τα Airbnb απαιτούν από τους ιδιοκτήτες ακινήτων να δηλώνουν το εισόδημά τους από το νέο έτος ενώ τους επιβάλλονται αυστηρά πρόστιμα σε περίπτωση παράβασης. Συγκεκριμένα, θα πρέπει να καταχωρούνται σε ένα ειδικό μητρώο και να καταβάλλουν φόρους και τέλη διαμονής. Όσοι διαθέτουν τρία ή περισσότερα ακίνητα προς ενοικίαση θα πρέπει να θεωρούνται επιχειρηματίες και να πληρώνουν ανάλογους φόρους. Οι αλλαγές περιλαμβάνουν επίσης την επιβολή νέων τελών διαμονής και τέλους ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση, τα οποία ισχύουν για όλες τις ενοικιάσεις, ανεξάρτητα από τον αριθμό των ακινήτων που κατέχει κάποιος. Αυτά τα τέλη υπολογίζονται ανά ημέρα και ανά τύπο ακινήτου, ενώ η ποσότητά τους μεταβάλλεται ανάλογα με την περίοδο του έτους.

Το νέο πρόστιμο για τους ιδιοκτήτες πολλαπλών ακινήτων που δεν εγγράφονται στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης ανέρχεται στο 50% των εσόδων τους ή τουλάχιστον 5.000 ευρώ ετησίως. Επιπλέον, τίθεται όριο 60 ημερών για κάθε μίσθωση, ορίζοντας τη βραχυχρόνια μίσθωση ως διάρκεια μικρότερη των 60 ημερών και χωρίς παροχή άλλων υπηρεσιών εκτός από τη διαμονή και την παροχή κλινοσκεπασμάτων.

Εάν προσφέρονται όλα τα διαμερίσματα ενός κτιρίου για βραχυχρόνια μίσθωση, θα πρέπει να έχει αντίστοιχη άδεια λειτουργίας ως τουριστικό κατάλυμα.

Κεφάλαιο 2

Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα των AirBnB

2.1 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα Airbnb

2.1.1 Πλεονεκτήματα

Οι οικοδεσπότες της Airbnb που παρέχουν μόνο τη διαμονή και τα κλινοσκεπάσματα, χαρακτηρίζονται ως εκμεταλλευτές ακινήτων, αντί για πάροχοι υπηρεσιών φιλοξενίας. Αυτή η προσέγγιση φέρει αρκετά πλεονεκτήματα αλλά και μειονεκτήματα.

Η Airbnb έγινε γρήγορα γνωστή λόγω του ότι ένας πελάτης μπορούσε εύκολα και γρήγορα βρει ένα κατάλυμα σε προνομιακή τιμή σε σχέση με ένα δωμάτιο σε κάποιο ξενοδοχείο. Ένα βασικό πλεονέκτημα είναι ότι η Airbnb παρέχει **ευκολία στην επιλογή καταλύματος** διότι υπάρχει μεγάλη ποικιλία επιλογών, που καλύπτουν διαφορετικά επίπεδα εισοδήματος. Οι **τιμές ενοικίασης των καταλυμάτων είναι πιο φθηνές** σε σχέση με αυτές των ξενοδοχείων, κάτι που κάνει τους πελάτες να το προτιμούν, καθώς το χαμηλό κόστος είναι ο κύριος λόγος για τον οποίο επιλέγουν το Airbnb. Αυτό επιτρέπει στον ταξιδιώτη να αυξήσει τον αριθμό των διακοπών του με τα ίδια χρήματα. Αυτός ο τρόπος συμβάλλει στην **ενίσχυση της τοπικής οικονομίας**, καθώς τα χρήματα που εξοικονομεί από το κατάλυμα επενδύονται στην ίδια περιοχή. Επιπλέον, το Airbnb προσφέρει στους οικοδεσπότες τη δυνατότητα να αναπτύξουν την επιχείρησή τους και να κερδίσουν χρήματα.

Η Airbnb **δεν περιορίζεται μόνο στην προσφορά καταλυμάτων**, αλλά προσφέρει επίσης τη δυνατότητα στους χρήστες να αναζητήσουν αεροπορικά ή ακτοπλοϊκά εισιτήρια, να ενοικιάσουν αυτοκίνητο, να αποκτήσουν ψηφιακούς ταξιδιωτικούς οδηγούς ή να προσφέρουν υπηρεσίες καθαρισμού καταλυμάτων στους ιδιοκτήτες. Αυτή η διαφοροποίηση επιτρέπει στην εταιρία να επεκτείνεται σε συναφείς δραστηριότητες που εξυπηρετούν τόσο την επιχείρηση όσο και τους πελάτες, επιδιώκοντας την αύξηση του κέρδους και τη βελτίωση της εμπειρίας των ταξιδιωτών.

Η Airbnb **διαθέτει έναν εξαιρετικά μεγάλο αριθμό καταχωρήσεων**, που φτάνουν τις 3.000.000 σε 191 χώρες και 65.000 πόλεις (Airbnb, 2017d). Αυτό σημαίνει ότι κάθε ταξιδιώτης έχει πολλές επιλογές για καταλύματα στον επιθυμητό προορισμό του. Αυτή η ευρεία κάλυψη οδηγεί σε μια βελτίωση της φήμης της Airbnb, καθώς ο ταξιδιώτης έχει την εντύπωση πως μπορεί να βρει οτιδήποτε χρειάζεται στην πλατφόρμα της Airbnb. Επιπλέον, η εταιρία έχει αναπτύξει μια **εύχρηστη εφαρμογή** η οποία παρέχει στους ταξιδιώτες έναν εύκολο τρόπο να κάνουν κρατήσεις για βραχυχρόνιες μισθώσεις. Μέσω αυτής της εφαρμογής, ο ταξιδιώτης μπορεί να εντοπίσει γρήγορα το κατάλληλο κατάλυμα μέσω φίλτρων τιμής.

Επίσης, όπως έχει ήδη επισημανθεί παραπάνω, μέσω της Airbnb, **ο ταξιδιώτης έχει**

τη δυνατότητα να βιώσει τη ζωή στον προορισμό του με τον τρόπο που ζουν οι ντόπιοι. Μπορεί να επιλέξει να μείνει σε ένα παραδοσιακό νεοκλασικό σπίτι στο κέντρο της πόλης, κάτι που σε άλλες περιπτώσεις θα ήταν δύσκολο να βρει. Αυτό του προσφέρει μια πιο αυθεντική εμπειρία του προορισμού. Η διαδικασία αυτή είναι ευκολότερη λόγω της δυνατότητας για εξειδικευμένη αναζήτηση, λαμβάνοντας υπόψη τις παροχές και τη γλώσσα του οικοδεσπότη. Εν ολίγοις, **ο επισκέπτης ενσωματώνεται ευκολότερα στην τοπική κοινότητα** καθώς διαμένει στο σπίτι ενός τοπικού κατοίκου, επιτρέποντάς του να εξοικειωθεί με τον τρόπο ζωής και τα έθιμα του ιδιοκτήτη-κατοίκου, καθώς και με την τοπική κουλτούρα του προορισμού του (Trivett, 2013).

Η Airbnb προσφέρει τη δυνατότητα στον ταξιδιώτη να αισθανθεί πιο άνετα από την παραδοσιακή εμπειρία διαμονής σε ξενοδοχείο, όπου οι τοίχοι μπορεί να δημιουργήσουν αίσθηση απόστασης. Στο σπίτι του Airbnb, εκτός από το κρεβάτι, ο ταξιδιώτης έχει πρόσβαση σε μια πλήρως εξοπλισμένη κουζίνα, μπάνιο και άλλες ανέσεις. Πρόσφατα, έχουν προστεθεί επιπλέον δυνατότητες, όπως η πρόσβαση σε δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα συγκεκριμένες ημερομηνίες. Επιπλέον, οι οικοδεσπότες μπορούν να προτείνουν τα αξιοθέατα και τις εμπειρίες της πόλης, συμπεριλαμβανομένων καλών εστιατορίων και άλλων προορισμών. Η **δυναμική ανάμεσα σε επισκέπτη και οικοδεσπότη** συνήθως είναι πιο εμπλουτισμένη σε σχέση με αυτή που αναπτύσσεται με έναν ρεσεψιονίστ σε ένα κλασικό ξενοδοχείο, καθώς η επικοινωνία δεν περιορίζεται μόνο στα βασικά θέματα της διαμονής (Guttentag, 2016).

Η Airbnb παρέχει ένα **σύστημα εξυπηρέτησης πελατών 24 ώρες το 24ωρο, 7 μέρες την εβδομάδα** που περιλαμβάνει τηλεφωνικό κέντρο με διαφορετικούς αριθμούς ανά χώρα. Για παράδειγμα, στην Ελλάδα, ο τηλεφωνικός αριθμός εξυπηρέτησης είναι το 211198988 (Airbnb, 2018m). Επιπλέον, οι χρήστες έχουν τη δυνατότητα να επικοινωνήσουν μέσω email και live chat με εκπρόσωπο της εταιρίας. Επίσης, υπάρχουν αναρτημένες απαντήσεις σε συχνές ερωτήσεις και προβλήματα, προκειμένου να επιταχυνθεί η επίλυση των προβλημάτων των χρηστών (Airbnb, 2018n).

Σε ό,τι αφορά το νομικό κομμάτι, όλο και περισσότερες χώρες υιοθετούν νομοθεσία που επιτρέπει τη βραχύχρονη μίσθωση ακινήτων και απαιτεί τη φορολόγηση των εσόδων από αυτήν. Η Airbnb έχει συνεργαστεί με πάνω από 500 κυβερνήσεις παγκοσμίως για να διευκολύνει τους ιδιοκτήτες καταλυμάτων να συμμορφωθούν με τους κανόνες και να καταβάλουν τους ανάλογους φόρους στο κράτος (Airbnb, 2018p).

Η Airbnb λειτουργεί με ένα επιχειρηματικό μοντέλο που βασίζεται σε τέλη υπηρεσίας. Εισπράττεται προμήθεια ύψους 3% από τον οικοδεσπότη κατά την ολοκλήρωση της κράτησης, ενώ οι ενοικιαστές χρεώνονται με ποσοστό 6 έως 12%. Αυτό το μοντέλο μειώνει τα έξοδα και το ρίσκο για την εταιρία, αφού δεν παράγει προϊόντα που μπορεί να χαλάσουν ή να προκαλέσουν χρεώσεις στο μέλλον, ενώ η πληρωμή από τους πελάτες γίνεται αυτόματα κατά την κράτηση (Airbnb, 2017b, 2017c). Επιπλέον, η εταιρεία **παρέχει εγγύηση ασφαλείας στους οικοδεσπότες**, καλύπτοντας ποσό έως 800.000€ για κάθε απώλεια ή ζημία που προκαλείται από ενοικιαστή (Airbnb, 2017h). Με αυτήν την ασφάλεια, διαμορφώνεται εμπιστοσύνη μεταξύ οικοδεσπότη και εταιρείας.

Η Airbnb έχει αποκτήσει μια **ισχυρή φήμη** και έχει γίνει συνώνυμο με την οικονομία διαμοιρασμού κατοικιών. Αυτό καθιστά πιο εύκολο για τους ταξιδιώτες να την εμπιστευτούν για τις διακοπές τους, καθώς η Airbnb έχει ήδη αποδειχθεί επιτυχημένη εταιρεία. Επιπλέον, η Airbnb έχει επιδείξει το **κοινωνικό της πρόσωπο** μέσω διαφόρων φιλανθρωπικών δράσεων, όπως η προσφορά χώρου σε εκτοπισμένους κατά τις καταστροφές. Για παράδειγμα, κατά τον τυφώνα Sandy στη Νέα Υόρκη, περίπου 1400 οικοδεσπότες του Airbnb άνοιξαν τα σπίτια τους σε εκτοπισμένους γείτονες, δείχνοντας έτσι τη δέσμευσή τους στην κοινωνική υπευθυνότητα (Airbnb, 2018q).

Σε περιβαλλοντικό επίπεδο, η Airbnb είναι γνωστή για τις προσιτές τιμές και τη μεγάλη ποικιλία καταλυμάτων που προσφέρει, αλλά δεν έχει αναγνωριστεί τόσο για το **θετικό της αντίκτυπο στο περιβάλλον**. Μια έρευνα του 2014 δείχνει ότι τα καταλύματα της Airbnb καταναλώνουν σημαντικά λιγότερη ενέργεια και νερό σε σύγκριση με τα ξενοδοχεία. Για παράδειγμα, τα καταλύματα της Airbnb στη Βόρεια Αμερική καταναλώνουν 63% λιγότερη ενέργεια ανά διανυκτέρευση σε σύγκριση με τα ξενοδοχεία, ενώ στην Ευρώπη η μείωση είναι 78%. Επίσης, η χρήση των καταλυμάτων της Airbnb συμβάλλει στη μείωση των αερίων που προκαλούν το φαινόμενο του θερμοκηπίου και στην εξοικονόμηση νερού, με σημαντικά αποτελέσματα σε παγκόσμιο επίπεδο (Airbnb, 2014o).

Η Airbnb εμφανίστηκε το 2008 και έκτοτε έχει δει μια εντυπωσιακή αύξηση στον αριθμό των χρηστών. Από τα πρώτα 2000 χρήστες το 2009, αυξήθηκε σε 3 εκατομμύρια το 2012, ενώ το 2014 έφτασε τα 16 εκατομμύρια και το 2017 τα 100 εκατομμύρια. Η διαρκής αύξηση αυτή δημιούργησε μια αίσθηση εμπιστοσύνης προς την εταιρία, καθώς η Airbnb έγινε πλέον ευρέως αναγνωρίσιμη σε παγκόσμιο επίπεδο.

Αυτό οδήγησε σε μια συνεχή αύξηση των χρηστών και των εσόδων της εταιρίας.

2.1.2 Μειονεκτήματα

Πέραν των πλεονεκτημάτων που επισημάνθηκαν, η Airbnb φέρει και κάποια μειονεκτήματα. Ένα σημαντικό μειονέκτημα της Airbnb είναι ότι πολλοί ενοικιαστές, μετά το πέρας των διακοπών τους, αφήνουν το **κατάλυμα σε ακατάστατη κατάσταση ή προκαλούν μεγάλες ζημιές**. Συνεπώς, ο ιδιοκτήτης που επιστρέφει για να ετοιμάσει το κατάλυμα για τους επόμενους ενοικιαστές, αντιμετωπίζει ένα ανεπιθύμητο θέαμα. Επομένως, οι ταξιδιώτες που μένουν σε καταλύματα της Airbnb πρέπει να σέβονται τον χώρο που τους φιλοξενεί. Πολλοί αισθάνονται αμήχανα με τη σκέψη ότι κάποιος θα μείνει στο σπίτι τους ενώ αυτοί λείπουν. Επιπλέον, **η κράτηση καταλύματος μέσω της Airbnb δεν εγγυάται την ίδια αξιοπιστία όπως η κράτηση σε μεγάλη ξενοδοχειακή μονάδα**, όπου το δωμάτιο είναι όπως ακριβώς φαίνεται. Ωστόσο, οι προηγούμενοι επισκέπτες αφήνουν σχόλια που μπορούν να προσφέρουν μια πιο αντικειμενική εικόνα.

Ορισμένα ακόμα μειονεκτήματα, είναι η **επισφαλής ποιότητα των καταλυμάτων** και ο **κίνδυνος της αυθαίρετης συμπεριφοράς ενοικιαστών**, που μπορεί να δημιουργήσει άσχημες εμπειρίες τόσο για τους ενοικιαστές όσο και για τους ιδιοκτήτες. Αρκετοί επισκέπτες έχουν ανακαλύψει μη ανακοινωμένες κάμερες στα καταλύματα κατά τη διάρκεια της διαμονής τους, εν αγνοία τους. Επιπλέον, υπήρξαν ανησυχητικά περιστατικά σεξουαλικής παρενόχλησης που έχουν επηρεάσει αρνητικά τη φήμη της πλατφόρμας, οδηγώντας πολλούς επισκέπτες να αποφεύγουν την επιλογή της για ταξίδια τους. Καθώς οι χρήστες του Airbnb αυξάνονται, αυξάνονται και οι περιπτώσεις αρνητικών εμπειριών φιλοξενίας. Η έντονη επίδραση των social media και του διαδικτύου σημαίνει ότι μια δυσάρεστη εμπειρία μέσω του Airbnb μπορεί να γίνει γρήγορα γνωστή, επηρεάζοντας την εμπιστοσύνη των πελατών. Συνολικά, η Airbnb προσφέρει μια ενδιαφέρουσα εναλλακτική επιλογή για τους ταξιδιώτες, αλλά απαιτεί προσοχή και επίβλεψη για να αποφευχθούν τυχόν αρνητικές εμπειρίες. **Η εταιρία λειτουργεί ως μεσίτης μεταξύ του ενοικιαστή και του οικοδεσπότη**, επιβλέποντας τη σωστή εκτέλεση της ενοικίασης. Οι οικοδεσπότες και οι ενοικιαστές ενημερώνουν την εταιρία μέσω της πλατφόρμας για την πορεία της διαμονής. Σε περίπτωση διαφορών, η εταιρία αναλαμβάνει το ρόλο του μεσίτη για την επίλυσή τους, αν και αυτό

αποτελεί μια αδυναμία διότι δεν έχει εκπροσώπους σε κάθε πόλη για να διενεργεί αυτοψίες.

Σε ορισμένες πόλεις υπάρχουν **νόμοι που περιορίζουν την ενοικίαση της ιδιοκτησίας για σύντομες περιόδους**. Αυτοί οι νόμοι μπορεί να είναι μέρος του χωροταξικού ή διοικητικού κώδικα της πόλης και απαιτούν άδεια πριν από την ενοικίαση ή τη φιλοξενία επισκεπτών. Οι τοπικές αρχές επιβάλλουν αυτούς τους νόμους με διάφορους τρόπους, συμπεριλαμβανομένων προστίμων ή άλλων κυρώσεων.

Καθώς η Airbnb επεκτείνεται, αυξάνεται και η ανάγκη για περισσότερο προσωπικό και οι υποχρεώσεις της εταιρείας. Με πάνω από 3100 εργαζόμενους στην εξυπηρέτηση πελατών (Airbnb, 2018m), η πρόκληση είναι να διαχειριστεί την **αυξανόμενη λειτουργική επιβάρυνση** χωρίς να θυσιάσει την εξυπηρέτηση των πελατών για λόγους κέρδους.

Επιπλέον, ένα σημαντικό μειονέκτημα, συνιστά πλέον ο **αυξανόμενος ανταγωνισμός**. Οι ανταγωνιστές όπως η Booking και η 9flats.com δεν παραμένουν αδιάφοροι, αξιοποιώντας την ευκαιρία να μπουν στην αγορά. Η απειλή για την Airbnb είναι να διατηρήσει την προτίμηση των ταξιδιωτών, ενώ η ευκολία αντιγραφής του μοντέλου της αποτελεί πρόκληση. Πολλές εταιρείες ήδη έχουν αντιγράψει με επιτυχία το μοντέλο της Airbnb, ενώ άλλες, όπως η HomeAway, έχουν προσελκύσει μεγάλα ποσά από εταιρείες όπως η Booking. Παράδειγμα αποτελεί και η εταιρεία Wework, η οποία δραστηριοποιείται στην ενοικίαση κοινόχρηστων χώρων γραφείων και έχει εκτιμηθεί σε πάνω από 8,5 δισ. ευρώ (Scandinavian Traveler, 2018). Επιπλέον, η Airbnb έχει καταφέρει να κερδίσει μεγάλο μερίδιο της αγοράς στον τομέα της καταλύματα, προκαλώντας αντιδράσεις από εκπροσώπους της ξενοδοχειακής βιομηχανίας, οι οποίοι αντιτίθενται στην ιδέα της κοινοποίησης καταλυμάτων μέσω της Airbnb. Εξαιτίας του αυξανόμενου ανταγωνισμού, πολλά ξενοδοχεία αναγκάζονται να μειώσουν τις τιμές τους ή να προσφέρουν ειδικές προσφορές για να διατηρήσουν την πελατεία τους. Αυτό αποτελεί μια άμεση απειλή για την Airbnb, καθώς το μοντέλο της επιχείρησης βασίζεται στην οικονομική κοινοποίηση των καταλυμάτων.

Κεφάλαιο 3

Επιπτώσεις των AirBnB

3.1 Επιπτώσεις Airbnb

3.1.1 Επιπτώσεις στις τοπικές κοινωνίες

Η παρουσία της Airbnb είχε σημαντικές επιπτώσεις στην οικονομική δραστηριότητα των πόλεων όπου εφαρμόστηκε. Ειδικά σε μεγαλουπόλεις όπως η Νέα Υόρκη, το Λονδίνο, το Παρίσι και άλλες, εκατοντάδες χιλιάδες νέα καταλύματα έγιναν διαθέσιμα, προκαλώντας ανησυχία στον ξενοδοχειακό κλάδο των πόλεων αυτών. Επιπλέον, η αγορά ακινήτων σε πόλεις όπως το Άμστερνταμ επηρεάζεται σημαντικά, καθώς πολλοί ιδιοκτήτες κρατούν τα ακίνητά τους ελεύθερα, προβλέποντας έσοδα από τη βραχυχρόνια ενοικίασή τους σε τουρίστες (van der Zee, 2016, όπ. ανάφ. Πονυτσίδης, 2019). Γενικά, ωστόσο, η επίδραση της Airbnb στις πόλεις έχει θετικό αντίκτυπο, ειδικά εκεί όπου η ζήτηση υπερβαίνει την προσφορά, όπως στην περίπτωση μεγάλων εκδηλώσεων. Για παράδειγμα, στο Superbowl του 2017 στο Houston, όπου η ζήτηση για καταλύματα ξεπέρασε τα διαθέσιμα δωμάτια σε ξενοδοχεία κατά περισσότερους από 140.000 επισκέπτες σε μια περιοχή με μόνο 84.000 διαθέσιμα δωμάτια, εκτιμάται ότι τα έσοδα από τους πελάτες της Airbnb κατά τη διάρκεια της περιόδου αυτής ήταν περίπου 6 εκατομμύρια δολάρια (Takahashi, 2017).

3.1.2 Επιπτώσεις στα ξενοδοχεία

Η Airbnb κερδίζει έδαφος στις Ηνωμένες Πολιτείες, παρά τη συνεχή έντονη κριτική από την Ένωση Αμερικανικών Ξενοδοχειακών Συλλόγων (AHLA). Η AHLA δημοσίευσε μια νέα έρευνα που εξετάζει την αύξηση της εμπορικής δραστηριότητας της Airbnb σε όλες τις ΗΠΑ. Η έρευνα με τίτλο «Οικοδεσπότες με Πολλαπλές Μονάδες - Ένας Κύριος Παράγοντας της Ανάπτυξης της Airbnb» (AHLA, Μάρτιος 2017) αποκαλύπτει ότι η Airbnb λειτουργεί πέρα από την απλή οικονομία ανταλλαγής ή διαμοιρασμού. Σύμφωνα με την AHLA, το 81% των εσόδων της Airbnb στις ΗΠΑ, περίπου 4,6 δισεκατομμύρια δολάρια, προέρχονται από ενοίκια κατοικιών όπου ο ιδιοκτήτης δεν είναι παρών κατά τη διάρκεια της ενοικίασης. Η Airbnb έχει συμβάλει στην ανάπτυξη των "παράνομων ξενοδοχείων", τα οποία συχνά λειτουργούν ανεξέλεγκτα σε κατοικημένες περιοχές, σημειώνει η AHLA, επηρεάζοντας τις κοινότητες, την πολιτική πρόσβασης σε προσιτή στέγαση και την ασφάλεια των επισκεπτών και των γειτόνων.

Η Airbnb, αρχικά δημιουργήθηκε ως πλατφόρμα διαμοιρασμού κατοικιών, με τους αρχικούς «οικοδεσπότες» να αυξάνουν εν μέρει το εισόδημά τους. Ωστόσο, πλέον έχει εξελιχθεί σε κάτι τελείως διαφορετικό. Ένα εμφανές παράδειγμα προέρχεται από

τα πιο πρόσφατα δεδομένα της έρευνας της AirDNA, σύμφωνα με την οποία ένας «οικοδεσπότης» της Airbnb στο Λονδίνο, ο οποίος διαθέτει 881 ακίνητα, κατάφερε να κερδίσει περίπου 15,6 εκατομμύρια δολάρια. Αυτό το ποσό υπερβαίνει κάθε προηγούμενο επίτευγμα του προηγούμενου έτους από οποιονδήποτε «οικοδεσπότη» με τη βοήθεια της πλατφόρμας.

Αρκετές μελέτες εξετάσει τον αντίκτυπο της Airbnb στον κλάδο των ξενοδοχείων. Κάποιες από αυτές εστίασαν στα εισοδήματα των ξενοδοχείων (Zervas et al. 2017), ενώ άλλες μελέτησαν τον τρόπο που επηρεάστηκε το προσωπικό στον τουριστικό τομέα (Fang et al., 2016). Οι Zervas et al., (2017) διαπίστωσαν ότι μια αύξηση κατά 1% στις καταχωρήσεις της Airbnb στο Τέξας οδήγησε σε μείωση κατά 0,05% στα τριμηνιαία έσοδα των ξενοδοχείων, ενώ οι Fang et al., (2016) ανέδειξαν τον τρόπο με τον οποίο η οικονομία κοινής χρήσης μπορεί να δημιουργήσει απασχόληση και να ωφελήσει την τουριστική βιομηχανία συνολικά (στην περίοδο 2009-2013 στο Idaho).

3.1.3 Επιπτώσεις στις τιμές των κατοικιών

Αρκετοί ερευνητές έχουν εξετάσει τον αντίκτυπο της Airbnb στις τοπικές αγορές κατοικίας. Οι Barron et al., (2016, όπ. αναφ. Πονυτσίδης, 2019) διερεύνησαν την επίδραση της Airbnb στις τιμές και τις ενοικιάσεις κατοικιών στις Ηνωμένες Πολιτείες, χρησιμοποιώντας δεδομένα καταχωρίσεων Airbnb από ολόκληρη τη χώρα. Τα αποτελέσματά τους έδειξαν ότι μια αύξηση κατά 1% στις καταχωρίσεις της Airbnb οδηγεί σε αύξηση των ενοικιάσεων κατά 0,018% και των τιμών των κατοικιών κατά 0,026%. Επίσης, οι Eliasson και Ragnarsson (2018) εξέτασαν την επίδραση της Airbnb στην ισλανδική αγορά κατοικιών και παρατήρησαν αύξηση των πραγματικών τιμών των κατοικιών κατά 2% ετησίως τα τελευταία τρία χρόνια και περίπου 15% από την ίδρυσή της. Επιπλέον, η Mariona Segu (2018, όπ. αναφ. Πονυτσίδης, 2019) διαπίστωσε ότι η Airbnb είναι υπεύθυνη για την αύξηση των ενοικιάσεων στην πόλη της Βαρκελώνης κατά 4%.

Εν ολίγοις, η Airbnb, έχει επιφέρει τόσο θετικές όσο και πολλές αρνητικές αλλαγές στις διάφορες κοινωνίες στις οποίες εδραιώθηκε και αναπτύσσεται. Από τις επιπτώσεις αυτές δε θα μπορούσε να ξεφύγει και η Ελλάδα η οποία αποτελεί μία από τις πιο ενεργές και ταχέως αναπτυσσόμενες χώρες στον τομέα της βραχύχρονης ενοικίασης.

3.2 Εμφάνιση της Airbnb στην Ελλάδα & οι επιπτώσεις στην ελληνική κοινωνία

Τα τελευταία χρόνια η Airbnb έχει εισέλθει στην ελληνική αγορά προσφέροντας μια ευρύτερη ποικιλία καταλυμάτων, που ανέρχονται σχεδόν σε 12.000, τόσο για τουρίστες όσο και για επαγγελματίες που ταξιδεύουν για εργασία. Ο μεγαλύτερος αριθμός καταλυμάτων συγκεντρώνεται στις περιοχές της Αττικής, της Κρήτης και του Βόρειου Αιγαίου, καταλαμβάνοντας το 60% των συνολικών κρατήσεων. Ακολουθούν η Κεντρική Μακεδονία, τα νησιά του Ιονίου και η Πελοπόννησος. Το 2016 σημειώθηκε στην Ελλάδα μια αύξηση της τάξης του 135% στις καταχωρήσεις σε σχέση με το 2015, ενώ ο αριθμός των επισκεπτών αυξήθηκε κατά 148% στη διάρκεια του προηγούμενου έτους (Πουσάνογλου, 2016).

Σύμφωνα με τη μελέτη του Κέντρου Σχεδιασμού και Οικονομικής Έρευνας (ΚΕΠΕ) της Ελλάδας το 2018, περισσότερα από 126.000 ελληνικά σπίτια, διαμερίσματα και ιδιοκτησίες είναι εγγεγραμμένα στην ηλεκτρονική πλατφόρμα. Πάνω από έξι στα δέκα ελληνικά ακίνητα που καταγράφονται στην Airbnb βρίσκονται στις περιοχές της Αττικής, της Κρήτης και του Νοτίου Αιγαίου, με την Αθήνα να έχει σαφή προτίμηση ως προορισμός διακοπών. Το 93% των ακινήτων στην Αττική που προσφέρονται μέσω της πλατφόρμας βρίσκονται εντός των ορίων του Δήμου Αθηναίων. Η Airbnb έχει γίνει ο κύριος παίκτης στην αγορά τουριστικών καταλυμάτων της Ελλάδας, ενώ οι Έλληνες έχουν την τάση να χρησιμοποιούν περισσότερες από μία πλατφόρμες για να καταχωρίσουν τις ιδιότητές τους, συμπεριλαμβανομένων των TripAdvisor, Trivago, Booking.com, HomeAway και άλλων.

Η αυξημένη ζήτηση για ενοικιαζόμενα καταλύματα μέσω της Airbnb έχει οδηγήσει σε σημαντικές αλλαγές στην αγορά ακινήτων της Αθήνας. Η ζήτηση από το εξωτερικό έχει αυξηθεί δραματικά, ενώ οι διαθέσιμες προς ενοικίαση κατοικίες, ιδίως στο κέντρο της πόλης, είναι περιορισμένες και οι τιμές τους έχουν αυξηθεί ακόμα και σε δύσκολες οικονομικές συνθήκες (Πουσάνογλου, 2016). Οι ιδιοκτήτες προτιμούν την ενοικίαση μέσω της πλατφόρμας Airbnb λόγω πολλών παραγόντων, συμπεριλαμβανομένης της επιδίωξης του κέρδους.

3.2.1 Επιπτώσεις στην ελληνική κοινωνία

Θετικές επιπτώσεις

Η σημαντικότερη θετική επίδραση αφορά την **ενίσχυση της τοπικής οικονομίας**. Πιο συγκεκριμένα, η συνολική οικονομική επίδραση για την πόλη της Αθήνας κατά το διάστημα Οκτώβριος 2013 έως Σεπτέμβριος 2014 ανήλθε σε 69 εκατομμύρια ευρώ, ενώ υποστηρίχθηκαν 1060 θέσεις εργασίας. Σύμφωνα με έρευνα που πραγματοποιήθηκε, το 35% των οικοδεσποτών χρησιμοποιούν τα έσοδα από τις εκμισθώσεις των ακινήτων τους για την πληρωμή του δανείου ή του ενοικίου τους, το 24% για την κάλυψη δαπανών νοικοκυριού (όπως λογαριασμοί και τρόφιμα), το 14% ως επιπλέον χρήματα για καθημερινά έξοδα, το 8% για διακοπές, το 7% για μακροπρόθεσμη αποταμίευση, και το 11% για άλλους σκοπούς. Η Airbnb κατανέμει τις οικονομικές επιπτώσεις σε γειτονίες που συνήθως δεν επωφελούνται από τον τουρισμό, ενώ οι επισκέπτες μέσω της πλατφόρμας εξερευνούν περιοχές που δεν θα επισκέπτονταν διαφορετικά. Οι ημερήσιες δαπάνες των επισκεπτών κατανέμονται κατά 47% στη γειτονιά όπου διαμένουν, με το ποσό να ανέρχεται σε 218 ευρώ ανά επισκέπτη. Αυτό σημαίνει ότι εκτός από τους οικοδεσπότες, ωφελούνται και οι τοπικές επιχειρήσεις στις παραδοσιακά μη τουριστικές περιοχές.

Σύμφωνα με πιο πρόσφατα δεδομένα της AirDNA, παρατηρήθηκε αύξηση των κρατήσεων και κατά τις μη καλοκαιρινές περιόδους. Πιο συγκεκριμένα (Εικόνα 1.), η Ελλάδα αναδείχθηκε δεύτερη σε κρατήσεις στην Ευρώπη τον περασμένο Οκτώβρη, με τη ζήτηση να υπερβαίνει κατά 8,6% τα διαθέσιμα καταλύματα. Παράλληλα, η Ελλάδα ήταν μία από τις κορυφαίες ευρωπαϊκές χώρες που κατέγραψαν διψήφια αύξηση απασχόλησης (31,6%) τον Οκτώβριο σε σύγκριση με το 2019 λόγω των ταξιδιών που πραγματοποιήθηκαν εκτός τουριστικής περιόδου.

Εικόνα 1. Ποσοστό αλλαγής σε πληρότητα από τον Οκτώβριο του 2023 συγκριτικά με το 2022 και το 2019 σε 20 ευρωπαϊκές χώρες.



Πηγή: <https://news.gtp.gr/2023/11/30/demand-for-short-term-tourist-rentals-in-greece-booms-in-october-says-airdna/>

Σύμφωνα με τον Πονυτσίδη (2019), ακόμα μία θετική επίπτωση που προέρχεται από την ευρύτερη ιδεολογία που διέπει την Airbnb, είναι το **όφελος για το περιβάλλον**. Στην Αθήνα, η χρήση της Airbnb από τον Οκτώβριο του 2013 έως τον Σεπτέμβριο του 2014 οδήγησε σε σημαντική εξοικονόμηση ενέργειας, που ισοδυναμεί με την εξοικονόμηση ενέργειας 621 σπιτιών, μείωση ρύπων που ισοδυναμεί με τη μείωση των εκπομπών 1.790 αυτοκινήτων, μείωση χρήσης νερού που ισοδυναμεί με τη γέμιση 10 πισίνων Ολυμπιακών διαστάσεων, και μείωση παραγωγής αποβλήτων κατά 89 τόνους (Πονυτσίδης, 2019).

Από τα παραπάνω δεδομένα, συνάγεται ότι η επίδραση της Airbnb στην Αθήνα είναι εν μέρει θετική. Το 2013, τα διαθέσιμα καταλύματα ήταν 1.254, ενώ τον Ιούνιο του 2018 αυτά αυξήθηκαν σε 30.184. Τα εν λόγω οφέλη αναμένεται να είναι ακόμη μεγαλύτερα στο μέλλον.

Αρνητικές επιπτώσεις

Όπως επισημάνθηκε, η άνοδος της δημοτικότητας της Airbnb έχει προκαλέσει ανησυχίες στους ιδιοκτήτες των ελληνικών τουριστικών επιχειρήσεων, καθώς παρατηρήθηκε μείωση στις κρατήσεις τους. Σύμφωνα με το Συνέδριο BnB Guest

(2020) με περισσότερες από 3.000.000 καταχωρήσεις, η Airbnb εντείνει αυτές τις ανησυχίες, ειδικά αν αναλογιστεί κανείς τον αριθμό των καταλυμάτων στην Αθήνα σήμερα, που ξεπερνά τα 15.000. Οι ταξιδιώτες που προτιμούν αυτόν τον τύπο διαμονής είναι συνήθως στην ηλικιακή ομάδα 25-34, με χαμηλότερο προϋπολογισμό, δίνοντάς τους τη δυνατότητα να επισκεφθούν τη χώρα μας, που ίσως δεν θα το έκαναν ποτέ αλλιώς. Συνολικά, αυτή η εναλλακτική μορφή διαμονής προσφέρει ισορροπία μεταξύ ποιότητας και τιμής, βοηθώντας τους ταξιδιώτες να ανακαλύψουν προορισμούς που δεν θα είχαν επισκεφθεί ποτέ αλλιώς. **Η αύξηση της δημοτικότητας της Airbnb έχει προκαλέσει ανησυχίες στους ξενοδοχειακούς κλάδους**, καθώς παρατηρούν τη μείωση του τζίρου τους λόγω έλλειψης πελατών.

Η εμφάνιση της Airbnb οδήγησε σε μια αναπάντεχη αύξηση της ζήτησης στην τουριστική αγορά, θέτοντας τους ξενοδόχους σε ένα περιβάλλον έντονου ανταγωνισμού. Οι ξενοδόχοι αντιμετωπίζουν δυσκολίες στο να ανταποκριθούν στη ζήτηση που δημιουργείται, καθώς η αύξηση των επισκεπτών έχει υπερβεί τις δυνατότητες τους. Ως αποτέλεσμα, τα ξενοδοχεία έχουν τείνει να γίνουν εναλλακτική επιλογή στην Airbnb, καθώς οι τουρίστες που δεν βρίσκουν διαθέσιμα καταλύματα μέσω της πλατφόρμας στρέφονται σε παραδοσιακά ξενοδοχεία.

Στον αντίλογο της αύξησης των θέσεων εργασίας που επισημάνθηκε παραπάνω λόγω της αύξησης των κρατήσεων, παρουσιάζεται ταυτοχρόνως **η μείωση των θέσεων εργασίας** εξαιτίας της μείωσης της ζήτησης των ξενοδοχείων. Υπάρχει και ένας σημαντικός αριθμός ανέργων που ανέρχεται σε περίπου 36.560 άτομα, τα οποία θα μπορούσαν να εργάζονται στον τομέα των ξενοδοχείων. Αυτή η απώλεια εσόδων και η αύξηση της ανεργίας αντικατοπτρίζει την αρνητική επίδραση που έχει η ανεπίσημη ενοικίαση μέσω πλατφορμών όπως η Airbnb στην οικονομία.

Για τα έτη 2016 έως 2018, υπολογίζεται ότι το κράτος έχασε περίπου 300 εκατομμύρια ευρώ από τα έσοδα φόρων που θα έπρεπε να εισπράττονται. Οι **απώλειες φόρων** συνιστούν επίσης μια σοβαρή απώλεια για το κράτος, ενώ η αύξηση της ανεργίας επηρεάζει δριμύτατα την κοινωνική και οικονομική σταθερότητα της χώρας. Είναι σημαντικό να ληφθούν υπόψη αυτά τα στοιχεία κατά τη λήψη αποφάσεων για τη ρύθμιση της ανεπίσημης ενοικίασης, προκειμένου να διασφαλιστεί η ισορροπία μεταξύ της ανάπτυξης του τουρισμού και της προστασίας της κοινωνικής και οικονομικής συνοχής.

Μία ακόμα, αρνητική επίπτωση είναι ότι η άνοδος της βραχυπρόθεσμης ενοικίασης και η ταυτόχρονη μείωση της μακροπρόθεσμης ενοικίασης ακινήτων έχει ως

αποτέλεσμα την **αύξηση των ενοικίων**. Σύμφωνα με πρόσφατη ανάλυση της κτηματομεσιτικής εταιρίας Remax το 2018, μετά από εθνική έρευνα, οι τιμές ακινήτων κατά τη διάρκεια του 2018 αυξήθηκαν κατά 8,4% σε όλη την Ελλάδα σε σύγκριση με την προηγούμενη χρονιά. Συγκεκριμένα, η αύξηση στην Αττική ήταν 6,9%, στη Θεσσαλονίκη 14,4%, και σε άλλες περιοχές της χώρας όπως ο Βόλος, η Πάτρα, η Σπάρτη και η Αλεξανδρούπολη ήταν αξιοσημείωτη με αυξήσεις από 14% έως και 17%. Το φαινόμενο αυτό φαίνεται να οφείλεται τόσο στη μείωση των διαθέσιμων κατοικιών όσο και στις βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις μέσω Airbnb, καθιστώντας τα ακίνητα που προορίζονται για μακροχρόνια μίσθωση ελκυστικότερα για τους ενδιαφερόμενους ενοικιαστές.

Στην περιοχή της Αθήνας, για κάθε ακίνητο που ενοικιάζεται μέσω της πλατφόρμας, δύο άλλα ακίνητα δεν είναι διαθέσιμα για μακροπρόθεσμη ενοικίαση, με αποτέλεσμα να σημειώνεται αύξηση των ενοικίων κατά ποσοστό 9,3%. Σε εθνικό επίπεδο, παρατηρείται μια σταδιακή **μείωση της διαθεσιμότητας ακινήτων προς ενοικίαση**. Αυτό το φαινόμενο έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των ενοικίων, με το ποσοστό αύξησης να φτάνει έως και 8,3%. Οι λόγοι που συμβάλλουν σε αυτήν την τάση μπορούν να είναι ποικίλοι. Ανάμεσά τους, η αύξηση της ζήτησης για ενοικιαζόμενα ακίνητα λόγω της αύξησης του πληθυσμού ή της αύξησης των τιμών ακινήτων που καθιστά την αγορά ακινήτων για ενοικίαση λιγότερο προσιτή για πολλούς ανθρώπους. Αυτή η κατάσταση μπορεί να έχει σημαντικές επιπτώσεις στους ενοικιαστές, καθώς μπορεί να καταστήσει την κατοικία ακόμη πιο δύσκολη για πολλούς να αποκτήσουν.

Τα **μειονεκτήματα είναι εμφανή τόσο σε περιβαλλοντικό επίπεδο**. Η αύξηση των αποβλήτων κατά 21% είναι ένα σαφές παράδειγμα του αντικτύπου που έχει η αυξημένη τουριστική δραστηριότητα στο περιβάλλον. Αυτό το ποσοστό αύξησης αναδεικνύει την ανάγκη για βιώσιμες πρακτικές στον τουρισμό και τη διαχείριση των αποβλήτων, καθώς η αυξανόμενη παραγωγή αποβλήτων έχει αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και στην υγεία των κοινοτήτων. Είναι σημαντικό να ληφθούν μέτρα για τη μείωση των αποβλήτων και την προώθηση της ανακύκλωσης και της βιώσιμης χρήσης των φυσικών πόρων, προκειμένου να διασφαλιστεί η προστασία του περιβάλλοντος για τις επόμενες γενιές.

Κεφάλαιο 4

Μελέτη Περίπτωσης: Airbnb στην Κέρκυρα

4.1. Μελέτη Περίπτωσης

Στην παρούσα εργασία πραγματοποιήθηκε μελέτη περίπτωσης με εστίαση στο νησί της Κέρκυρας, όπου αναλύθηκαν τα τρέχοντα στοιχεία σχετικά με την ανάπτυξη της πλατφόρμας Airbnb στο νησί και την επίδρασή της στον τοπικό τουρισμό. Εξετάστηκε ο αριθμός των διαθέσιμων καταλυμάτων μέσω της Airbnb και η αύξησή τους κατά την πάροδο του χρόνου, με έμφαση στη συμβολή τους στην τοπική οικονομία. Επιπλέον, διερευνήθηκε πώς αυτή η ανάπτυξη επηρεάζει τον τουριστικό τομέα της Κέρκυρας, συμπεριλαμβανομένων των ξενοδοχείων και των άλλων τουριστικών καταλυμάτων, με σκοπό την αξιολόγηση των θετικών και αρνητικών επιδράσεων στην τουριστική βιομηχανία του νησιού.

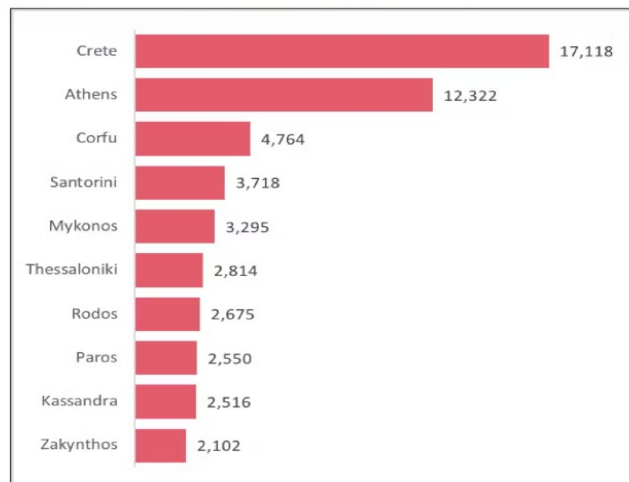
4.2 Εμφάνιση Airbnb στην Κέρκυρα

Η Κέρκυρα, ένα από τα μεγαλύτερα νησιά της Ελλάδας στο Ιόνιο Πέλαγος και μέλος των Επτανήσων, φιλοξενεί περίπου 110.000 κατοίκους. Είναι διάσημη ως προορισμός ταξιδιού από τη δεκαετία του 1970, κυρίως στη δυτική Ευρώπη, με τουρίστες που επισκέπτονταν το νησί κυρίως από τα τέλη του Μαρτίου μέχρι το τέλος του Νοεμβρίου. Τα τελευταία χρόνια παρουσιάζει θετική τάση αύξησης. Το 2018, σύμφωνα με δημοσίευση του ΣΕΤΕ, οι προγραμματισμένες αεροπορικές θέσεις από το εξωτερικό προς το αεροδρόμιο "Ι. Καποδίστριας" της Κέρκυρας αυξήθηκαν κατά 366.000 θέσεις σε σχέση με το 2017, αντιστοιχώντας σε αύξηση 23,7%.

Το 2019, η AirDNA, ανέδειξε την Κέρκυρα ως την τρίτη κατά σειρά πόλη της Ελλάδας σε καταχωρήσεις καταλυμάτων στην πλατφόρμα της Airbnb (Εικόνα 2). Οι πληροφορίες προέρχονται από την ανάλυση που διενήργησε η εταιρεία αναλύσεων AirDna και παρουσιάστηκαν στο συνέδριο για την οικονομία κοινής χρήσης Bnb Guest της Smart Press το 2019.

Εικόνα 2. Οι 10 πρώτες πόλεις σε καταχωρήσεις καταλυμάτων στην Ελλάδα στην πλατφόρμα της Airbnb.

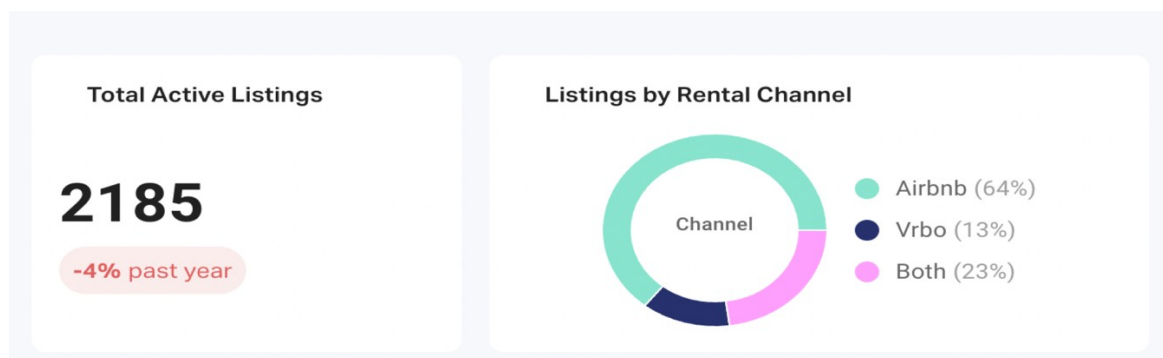
TOP 10 CITIES IN GREECE - AIRBNB



Πηγή: AirDNA

Σύμφωνα με την AirDNA, τα καταλύματα που έχουν καταχωρηθεί στην πλατφόρμα της Airbnb, όλα αυτά τα χρόνια στο νησί της Κέρκυρας ξεπερνούν τις 10.000. Αναζητώντας τα πιο πρόσφατα δεδομένα, όπως φαίνεται και στην Εικόνα 3., τα ενεργά καταλύματα τη δεδομένη στιγμή είναι 2.185 εκ των οποίων, το 64% έχει καταχωρηθεί μόνο στην Airbnb, το 13% στην ανταγωνιστική πλατφόρμα Vrbo ενώ το 23% των διαθέσιμων καταλυμάτων έχει καταχωρηθεί και στις δύο πλατφόρμες.

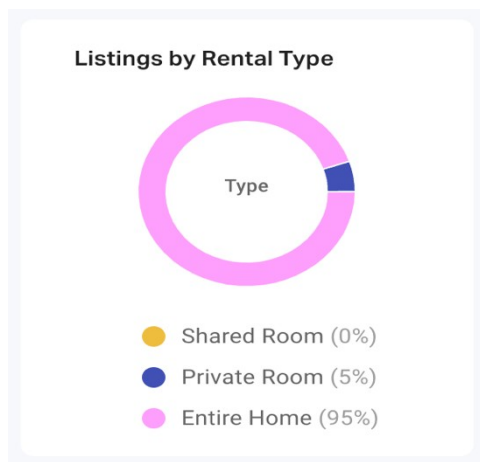
Εικόνα 3. Ενεργά καταλύματα στην Κέρκυρα και αριθμός καταχωρήσεων ανά πλατφόρμα.



Πηγή: AirDNA

Τα δεδομένα της AirDNA δείχνουν ακόμα ότι το 95% των διαθέσιμων καταλυμάτων προς ενοικίαση είναι ολόκληρα σπίτια ενώ μόλις το 5% είναι δωμάτια.

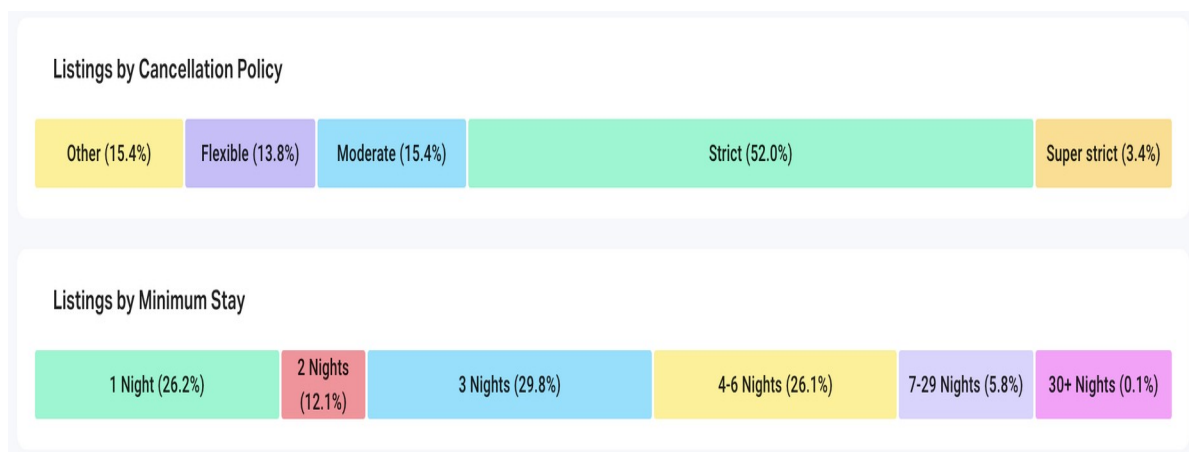
Εικόνα 4. Τύποι ενοικιαζόμενων καταλυμάτων στο νησί της Κέρκυρας



Πηγή: AirDNA

Αναφορικά με την πολιτική ακυρώσεων, τα δεδομένα καταδεικνύουν ότι στο μεγαλύτερο ποσοστό των περιπτώσεων (52%), τηρείται αυστηρή πολιτική ενώ σχετικά με τη διάρκεια διαμονής φαίνεται πως το 26,2% των επισκεπτών αξιοποιεί τα καταλύματα για μόνο μία διανυκτέρευση, το 12,1% για δύο διανυκτερεύσεις ενώ το 55,9% μένουν στα καταλύματα του νησιού από 3 έως 6 νύχτες.

Εικόνα 5. Ποσοστά καταλυμάτων στην Κέρκυρα βάσει της πολιτικής ακυρώσεων & της διάρκειας διαμονής



Πηγή: AirDNA

Σε έρευνα που διεξήχθη από τη Σαχινλή το 2021, εξετάστηκε η άποψη των κατοίκων του νησιού της Κέρκυρας σχετικά με την Airbnb δίνοντας έμφαση στις

οικονομικές, κοινωνικές, περιβαλλοντικές και πολιτιστικές επιπτώσεις.

Τα αποτελέσματα της εν λόγω έρευνας κατέδειξαν ότι στον οικονομικό τομέα, η Airbnb έχει θετικές επιδράσεις, καθώς παρέχει σημαντικό αριθμό θέσεων εργασίας και ευημερία στην περιοχή. Ωστόσο, υπάρχουν ανισότητες στην κατανομή των οφελών, με ορισμένους κατοίκους να αναγκάζονται να εγκαταλείψουν την περιοχή.

Στον κοινωνικό τομέα, η μελέτη αναδεικνύει ότι η συνύπαρξη των πολιτών δεν επηρεάζεται αρνητικά από τον τουρισμό, αλλά υπάρχει ανησυχία για την ανισότητα στην κατανομή των οφελών, καθώς κάποιοι κάτοικοι αναγκάζονται να εγκαταλείψουν την περιοχή. Ωστόσο, η Airbnb φαίνεται να ενθαρρύνει τη βελτίωση των κατοικιών και των γειτονιών.

Σε ό,τι αφορά τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις, δεν υπάρχει αρνητικός αντίκτυπος στην παραγωγή ρύπων ή την επιδείνωση των κτιρίων. Ωστόσο, δεν εκτιμάται ότι ο τουρισμός δίνει ιδιαίτερη προσοχή στο περιβάλλον ή την προστασία του.

Τέλος, στις πολιτιστικές επιπτώσεις, δεν υπάρχει αρνητικός αντίκτυπος ή δυσανασχέτηση των κατοίκων από τον τουρισμό. Αντίθετα, προσφέρει κοινωνικοποίηση και γνωριμία με διαφορετικούς πολιτισμούς και λαούς.

Γενικά στο νησί της Κέρκυρας, η οικονομική κατάσταση φαίνεται να είναι αντιφατική, με δυσκολίες και ταυτόχρονα καλές επαγγελματικές ευκαιρίες. Παρόλα αυτά, η οικονομία διαμοιρασμού η οποία εκπροσωπείται από την Airbnb θεωρείται ένα έξυπνο και θετικό μέσο κατανάλωσης για την κοινωνία, αν και αυτό αντίκειται στο προσωπικό οικονομικό όφελος, το οποίο η πλειοψηφία δεν αναγνωρίζει.

4.3 Διερεύνηση συμβολής της Airbnb στην τουριστική ανάπτυξη του νησιού

4.3.1 Ανάλυση SWOT

Λαμβάνοντας υπόψη την υπάρχουσα βιβλιογραφία, η εμφάνιση της Airbnb στο νησί της Κέρκυρας έχει επιφέρει μία σειρά από θετικές επιπτώσεις που σχετίζονται με τη δυναμική του μοντέλου και τις ευκαιρίες που προσφέρει αλλά και πολλές αρνητικές επιπτώσεις που αφορούν πιθανούς κινδύνους και απειλές για την τουριστική εξέλιξη και ευημερία του νησιού. Παρακάτω, παρουσιάζονται οι εν λόγω επιπτώσεις μέσω της ανάλυσης SWOT που διεξήχθη με στόχο τη διερεύνηση της συμβολής της Airbnb στην

τουριστική ανάπτυξη του νησιού.

Θετικά

Η συμβολή της Airbnb στην τουριστική ανάπτυξη του νησιού της Κέρκυρας είναι σημαντική και πολυπρόσωπη. Μία από τις κύριες θετικές πτυχές είναι η διευκόλυνση της πρόσβασης σε καταλύματα, καθώς η πλατφόρμα της Airbnb προσφέρει μια ευρεία γκάμα επιλογών σε ταξιδιώτες με διάφορα προτεινόμενα καταλύματα σε διάφορες τιμές και τοποθεσίες σε όλο το νησί. Αυτό συμβάλλει στην αύξηση της τουριστικής επισκεψιμότητας και στη διευκόλυνση της διαμονής των επισκεπτών. Επιπλέον, η Airbnb προωθεί την ανάπτυξη του τοπικού επιχειρηματικού περιβάλλοντος, καθώς ενθαρρύνει τους ιδιοκτήτες ακινήτων να διαθέσουν τα καταλύματά τους στην πλατφόρμα, δημιουργώντας έτσι νέες επιχειρηματικές ευκαιρίες στον τομέα της φιλοξενίας και των υπηρεσιών. Η ευελιξία της πλατφόρμας επιτρέπει στους τουρίστες να ανακαλύψουν μοναδικές και αυθεντικές εμπειρίες, ενθαρρύνοντάς τους να εξερευνήσουν την τοπική κουλτούρα, τα ιστορικά μνημεία και τα τοπικά προϊόντα. Αυτό συμβάλλει στη διατήρηση και την προβολή του πολιτιστικού και φυσικού πλούτου του νησιού, προσελκύοντας νέους τουρίστες και ενισχύοντας την τουριστική ανάπτυξη της περιοχής.

Ευκαιρίες

Η Airbnb προσφέρει σημαντικές ευκαιρίες για την τουριστική ανάπτυξη του νησιού της Κέρκυρας. Η πλατφόρμα δημιουργεί ένα νέο κανάλι κρατήσεων για τους τουριστικούς προορισμούς του νησιού, επιτρέποντας σε επισκέπτες από όλο τον κόσμο να βρουν ευέλικτες επιλογές διαμονής σε διάφορες περιοχές και τιμές. Επιπλέον, η παρουσία της Airbnb δίνει τη δυνατότητα σε νέους επιχειρηματίες και ιδιοκτήτες κατοικιών να εισέλθουν στην αγορά της φιλοξενίας και να αξιοποιήσουν το ακίνητό τους για τουριστικούς σκοπούς. Αυτό δημιουργεί νέες οικονομικές ευκαιρίες και ενισχύει τον τουριστικό τομέα του νησιού. Επιπλέον, η ευρεία διάθεση πληροφοριών και η διαφήμιση μέσω της πλατφόρμας της Airbnb βοηθάει στην προβολή του νησιού ως τουριστικού προορισμού, προσελκύοντας έτσι νέους ταξιδιώτες και αυξάνοντας την τουριστική κίνηση. Η αυξημένη επισκεψιμότητα μπορεί να οδηγήσει σε ανάπτυξη άλλων τομέων της οικονομίας του νησιού, όπως η εστίαση, η ψυχαγωγία και η λιανική πώληση. Αυτές οι ευκαιρίες ενισχύουν την τουριστική ανάπτυξη του νησιού και

προσφέρουν νέες προοπτικές για την τοπική οικονομία.

Αδυναμίες

Αν και η Airbnb προσφέρει σημαντικές ευκαιρίες για την τουριστική ανάπτυξη του νησιού της Κέρκυρας, υπάρχουν και ορισμένες αδυναμίες που πρέπει να ληφθούν υπόψη. Μία από τις αδυναμίες της Airbnb είναι η έλλειψη ρύθμισης και ελέγχου σχετικά με την ποιότητα των καταλυμάτων και τη συμμόρφωσή τους προς τους τοπικούς κανονισμούς και πρότυπα ασφάλειας. Αυτό μπορεί να οδηγήσει σε προβλήματα ασφαλείας και ποιότητας για τους επισκέπτες, ενώ μπορεί να δημιουργήσει αντιδράσεις από την τοπική κοινότητα λόγω πιθανών παραβιάσεων των κανονισμών.

Επιπλέον, η υπερβολική εξάρτηση από την Airbnb ως κύριο μέσο κράτησης διαμονής μπορεί να οδηγήσει σε ανισορροπίες στην αγορά καταλυμάτων, με αποτέλεσμα να αυξάνονται οι τιμές ενοικίασης και να μειώνεται η προσβασιμότητα για ορισμένες κατηγορίες ταξιδιωτών. Αυτό μπορεί να δημιουργήσει προβλήματα ανισορροπίας και κοινωνικής δικαιοσύνης στον τουριστικό τομέα του νησιού. Η υπερβολική εξάρτηση από την Airbnb μπορεί να μειώσει την ποικιλία και την αυθεντικότητα της τουριστικής εμπειρίας, καθώς οι επισκέπτες μπορεί να περιορίζονται σε στάνταρ επιλογές καταλυμάτων και να χάνουν την ευκαιρία να αλληλεπιδράσουν με τοπικές κοινότητες και παραδόσεις. Τέλος, η υπερβολική ανάπτυξη της Airbnb μπορεί να οδηγήσει σε αυξημένες πιέσεις στην υποδομή και το περιβάλλον του νησιού, καθώς η αυξημένη επισκεψιμότητα μπορεί να οδηγήσει σε υπερβολική φόρτιση των πόρων και την υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος. Αυτό απαιτεί προσεκτικό σχεδιασμό και διαχείριση της τουριστικής ανάπτυξης προκειμένου να διατηρηθεί η βιωσιμότητα του νησιού και η διατήρηση του πολιτιστικού και φυσικού του πλούτου. Παρόλο που η Airbnb έχει συμβάλει στην αύξηση του τουρισμού στην Κέρκυρα και στη δημιουργία ευκαιριών για τους ιδιοκτήτες καταλυμάτων, η υπερβολική της ανάπτυξη μπορεί να επιφέρει αρνητικές επιπτώσεις, τις οποίες πρέπει να διαχειριστούμε με σύνεση και στρατηγική προσέγγιση.

Απειλές

Μία από τις βασικές απειλές που σχετίζονται με την παρουσία της Airbnb στην τουριστική ανάπτυξη της Κέρκυρας είναι η υπερβολική εμπορευματοποίηση των τοπικών κατοικιών και η απώλεια της τοπικής αυθεντικότητας και πολιτιστικής ταυτότητας. Η συνεχής αύξηση των ενοικιαζόμενων καταλυμάτων μέσω της πλατφόρμας μπορεί να οδηγήσει σε αποστείρωση των τοπικών γειτονιών, ενώ η έλλειψη κανονισμών και ελέγχων μπορεί να επιδεινώσει την κατάσταση. Επιπλέον, η αυξημένη πίεση στην τοπική αγορά ακινήτων μπορεί να αυξήσει τις τιμές ενοικίασης και να καταστήσει δυσπρόσιτη τη διαβίωση για τους ντόπιους κατοίκους. Η αύξηση της κίνησης τουριστών μπορεί να οδηγήσει σε περιβαλλοντικά προβλήματα, όπως υπερβολική κατανάλωση πόρων, ρύπανση και φθορά του φυσικού περιβάλλοντος, προκαλώντας πιθανά προβλήματα υγείας και ασφάλειας. Τέλος, η υπερβολική εξάρτηση από την Airbnb ως μοναδική πηγή κράτησης και διαχείρισης καταλυμάτων μπορεί να εκθέσει το νησί σε κινδύνους ανεπάρκειας σε περίπτωση τυχόν αλλαγών στην πολιτική ή την οικονομική κατάσταση της εταιρείας. Η διαχείριση αυτών των απειλών απαιτεί συντονισμένες προσπάθειες από τους τοπικούς φορείς και τους ενδιαφερόμενους φορείς, καθώς και την υιοθέτηση κατάλληλων πολιτικών και κανονισμών που να εξασφαλίζουν τη βιώσιμη ανάπτυξη του τουρισμού στην Κέρκυρα.

4.4 Προτάσεις βελτίωσης και σωστής διαχείρισης της Airbnb για την τουριστική ανάπτυξη της Κέρκυρας

Για τη βελτίωση και τη σωστή διαχείριση της πλατφόρμας Airbnb για την τουριστική ανάπτυξη της Κέρκυρας, απαιτούνται διάφορες προσεγγίσεις. Καταρχάς, είναι ζωτικής σημασίας η επιβολή αυστηρών κανονισμών από την τοπική αυτοδιοίκηση, που να ρυθμίζουν τη λειτουργία των ενοικιαζόμενων καταλυμάτων. Αυτό θα διασφαλίσει τη συμμόρφωση με περιβαλλοντικούς και κοινωνικούς κανόνες, καθώς και την προστασία των δικαιωμάτων των γειτόνων και των ταξιδιωτών. Επίσης, απαιτείται ο εντοπισμός και η ενίσχυση των περιοχών με αυξημένη ζήτηση για την ενοικίαση καταλυμάτων, προκειμένου να αποφευχθεί η υπερβολική συγκέντρωση του τουρισμού. Είναι σημαντικό ακόμα, οι ιδιοκτήτες να εκπαιδεύονται σχετικά με την καλή πρακτική στην φιλοξενία, περιλαμβανομένων των θεμάτων όπως η υγιεινή και η ασφάλεια των επισκεπτών. Παράλληλα είναι χρήσιμο να προωθηθεί η συνεργασία μεταξύ των

τοπικών αρχών, των κατοίκων και των επιχειρήσεων για τη δημιουργία ενός βιώσιμου τουριστικού μοντέλου που να αποφέρει οφέλη σε όλους τους εμπλεκόμενους.

Μια ακόμα σημαντική προσέγγιση θα ήταν η προώθηση της ποικιλομορφίας των καταλυμάτων και η ενθάρρυνση της βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί με τη δημιουργία κινήτρων για την ανάπτυξη οικολογικά βιώσιμων καταλυμάτων, όπως πράσινες εγκαταστάσεις και την ενθάρρυνση πρακτικών που προωθούν την ενέργεια και την υπεύθυνη διαχείριση των πόρων. Επιπλέον, η ανάπτυξη τοπικών εμπειριών και δραστηριοτήτων μπορεί να διαφοροποιήσει την τουριστική προσφορά του νησιού και να προσελκύσει μια ευρύτερη γκάμα ταξιδιωτών. Τέλος, η ανάπτυξη ενός διαφανούς και αποτελεσματικού συστήματος παρακολούθησης και αξιολόγησης των καταλυμάτων στην πλατφόρμα Airbnb θα βοηθήσει στη διασφάλιση της συμμόρφωσής τους με τους κανονισμούς και την παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών στους επισκέπτες. Με αυτούς τους συνδυασμούς, η Airbnb μπορεί να συμβάλει θετικά στην τουριστική ανάπτυξη της Κέρκυρας, ενισχύοντας τη βιώσιμη προσέγγιση και την κοινωνική οικονομική ευημερία του νησιού.

Βιβλιογραφία

- Bucher, E., Fieseler, C., Fleck, M., Lutz, C., 2018. Authenticity and the sharing economy. *Acad. Manag. Discov.* 4, 294–313.
- Eliasson, L., & Ragnarsson, P. (2018). Effects of Airbnb in the Icelandic housing market.
- Fang, B., Ye, Q. & Law, R. (2016), “Effect of sharing economy on tourism industry employment”, *Annals of Tourism Research*, Vol. 57, pp. 264-267.
- Ferreri, M., Sanyal, R., 2018. Platform Economies and Urban Planning: Airbnb and Regulated Deregulation in London. *Urban Stud.*
- Gallagher, L. (2017). The Hustle. In L. Gallagher (Ed.), *The Airbnb Story: How Three Ordinary Guys Disrupted an Industry, Made Billions ... and Created Plenty of Controversy* (pp. 6-81). Boston, MA: Houghton Mifflin Harcourt Publishing Company.
- Guttentag, D.A. (2016), Why tourists choose Airbnb: A motivation-based segmentation study underpinned by innovation concepts, Ph.D. Thesis, University of Waterloo.
- Καραμπίνη, Τ. (2015), «Πώς η Airbnb άλλαξε την ελληνική οικονομία», <http://www.fortunegreece.com/article/pos-i-airbnb-allaxe-tin-elliniki-ikonomia>
- Πονυτσίδης, Ν. (2019). Οικονομία Διαμοιρασμού – Η περίπτωση της Airbnb. Διπλωματική Διατριβή. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.
- Roelofsen, M., Minca, C., 2018. The Superhost. Biopolitics, home and community in the Airbnb dream-world of global hospitality. *Geoforum* 91, 170–181.
- Σαχινλλή, Α. (2021). Οι επιπτώσεις της Airbnb στην τουριστική βιομηχανία. Πτυχιακή εργασία. Πανεπιστήμιο Ιωαννίνων.
- Varma, A., Jukic, N., Pestek, A., Shultz, C.J., Nestorov, S., 2016. Airbnb: exciting innovation or passing fad? *Tour. Manag. Perspect.* 20, 228–237.

Zervas, G., Proserpio, D., Byers, J., W. (2017). The rise of Sharing Economy: Estimating the impact of Airbnb on the hotel industry. *International Journal of Market Research*, 54(5), pp. 687-705

Πηγές από το διαδίκτυο

AHLA Μάρτιος 2017, 'A Key Driver of Airbnb Growth', https://www.ahla.com/sites/default/files/CBRE_AirbnbStudy_2017_0.pdf

Alpha bank (2018) , 'Δελτίο Οικονομικών Εξελίξεων' ,

<https://www.alpha.gr/-/media/alphagr/files/group/agores/weekly-economic-report/weekly16112018.pdf>

Airbnb(2018m) , 'Τηλέφωνα εξημέρησης Airbnb',

<https://all-about-airbnb.com/post/138799279996/airbnb-support-resources-local-phone-numbers-and-email#phone-numbers>

Airbnb (2017a), «Κερδίστε χρήματα ως οικοδεσπότης στην Airbnb», <https://www.airbnb.gr/host/homes>

Airbnb (2017b), «Τι είναι η προμήθεια υπηρεσιών οικοδεσπότη;», <https://www.airbnb.gr/help/article/63/what-are-host-service-fees>

Airbnb (2017c), «Τι είναι η προμήθεια υπηρεσιών επισκέπτη;», <https://www.airbnb.gr/help/article/104/what-are-guest-service-fees>

Airbnb (2017d), «Πληροφορίες για εμάς», <https://www.airbnb.gr/about/about-us>

Airbnb (2017e), «Κερδίστε χρήματα ως οικοδεσπότης της Airbnb και πραγματοποιήστε τα όνειρά σας», <https://www.airbnb.gr/host>.

Airbnb (2017f), «Μια κοινότητα η οποία βασίζεται στην εμπιστοσύνη»,
<https://www.airbnb.gr/standards>

Airbnb (2017g), «Όλα ξεκινούν από τα πρότυπά μας»,
<https://www.airbnb.gr/trust>.

Airbnb (2017h), «Η Εγγύηση Οικοδεσπότη 800.000 ευρώ», <https://www.airbnb.gr/guarantee>

Airbnb(2018m), ‘Τηλέφωνα εξημέρησης Airbnb’ , <https://all-about-airbnb.com/post/138799279996/airbnb-support-resources-local-phone-numbers-and-email#phone-numbers>

Airbnb (2018n), ‘Airbnb: How to contact with us, <https://all-about-airbnb.com/post/142351825041/how-to-contact-airbnb-customer-support-via-email>

Airbnb (2014o), ‘Airbnb: A greener way to travel the Enviromental impacts of home sharing’,
<https://blog.atairbnb.com/environmental-impacts-of-home-sharing/>

Airbnb (2018p), ‘Airbnb:New Agreements Make Host Income Tax Simple’,
<https://press.airbnb.com/new-agreements-make-host-income-tax-simple/>

Airbnb (2018q), ‘Airbnb : Disaster Response & Relief’,
<https://www.airbnbcitizen.com/disaster-response/>

Βρόντη, Σ. (2014), «Airbnb: Το δίκτυο ενοικίασης κατοικιών που αλλάζει τις...διακοπές»,
<http://www.kathimerini.gr/778807/article/oikonomia/epixeirhseis/airbnb-to-diktyo-enoikiashs-katoikiwn-poy-allazei-tis-diakopes>.

Ρουσάνογλου, Ν. (2016α), «Σε έξαρση η υπενοικίαση κατοικιών σε τουρίστες στο κέντρο της Αθήνας», <http://www.kathimerini.gr/858508/article/oikonomia/epixeirhseis/se-e3arsh-h-ypenoikiash-katoikiwn-se-toyristes-sto-kentro-ths-a8hnas>.

Ρουσάνογλου, Ν. (2016β), «Γιατί η Airbnb είναι δημοφιλής στο Κουκάκι και στην Αιδηψό», <http://www.kathimerini.gr/854430/article/oikonomia/epixeirhseis/giati-h-airbnb-einai-dhmofilhs-sto-koykaki-kai-sthn-aidhyo>.

Remax (2018) , ‘Πανελλαδική έρευνα για τις ενοικιάσεις κατοικιών κατά το έτος 2018’, <https://www.remax.gr/news/485>

Skandinavian traveler (2018), The Airbnb idea and similar platforms <https://scandinaviantraveler.com/en/lifestyle/airbnbs-billion-dollar-idea>)

Σούκη, Σ. (2023). Ρεκόρ για τα «Airbnb» στην Ελλάδα: Ξεπέρασαν τις 28,5 εκατ. διανυκτερεύσεις το 2022. <https://www.protothema.gr/economy/article/1357034/rekor-gia-ta-airbnb-stin-ellada-xeperasan-tis-285-ekat-dianuktereuseis-to-2022/>

Takahashi, P.(2017), “Check out Houston’ s most expensive Airbnb rentals left for Super Bowl 51”, <http://www.bizjournals.com/houston/news/2017/02/02/check-out-houstons-most-expensive-airbnb-rentals.html>

Trivett, V. (2013), “What the Sharing Economy Means to the Future of Travel”, <http://skift.com/wp-content/uploads/2014/07/skift-what-the-sharing-economy-meansto-the-future-of-travel.pdf>

<https://news.gtp.gr/2023/11/30/demand-for-short-term-tourist-rentals-in-greece-booms-in-october-says-airdna/>

<https://thesparrow.gr/mi-kategoriopiimeno/synedrio-bnb-guest-2020-statistika-airbnb-gia-ellada-to-2019/>

<https://www.airdna.co/blog/homeaway-airbnb-greece-rising-market-increasing-competition>

Νόμοι

<http://elib.aade.gr/elib/view?d=/gr/act/2016/4446>

<https://www.lawspot.gr/nomikes-plirofories/nomothesia/n-4472-2017/arthro-84-nomos-4472-2017-tropopoiiseis-toy-arthroy-111>

<https://www.lawspot.gr/nomikes-plirofories/nomothesia/n-4472-2017/arthro-83-nomos-4472-2017>

<https://www.taxheaven.gr/circulars/27599/pol-1187-2017>

<https://www.taxheaven.gr/law/5073/2023>