

2026-02

þý ÿ 1 ã ä ¬ ã µ 1 â 0 ± 1 ± à ì è µ 1 â ä é ½
þý 0 ± ä ç - 0 é ½ ä · â ´ , ® ½ ± â 3 1 ± ä ·
þý 2 á ± ç å ç á ì ½ 1 ± ¼ - ã , é ã ·

þý £ ® » ± , ! - ¶ ·

þý œ µ ä ± ä ä å ç 1 ± 0 ì á ì 3 á ± ¼ ¼ ± " 1 ç - 0 · ä · ä µ ç å á 1 ä ä 1 0 î ½ · à 1 ç µ 1 á ® ä µ é ½ , £ ç ç » ®
þý · à 1 ä ä · ¼ î ½ 0 ± 1 " 1 ç - 0 · ä · ä , ± ½ µ à 1 ä ä ® ¼ 1 ç · µ ¬ à ç » 1 â ¬ æ ç ä

<http://hdl.handle.net/11728/13277>

Downloaded from HEPHAESTUS Repository, Neapolis University institutional repository



Πανεπιστήμιο Νεάπολις Πάφου
Διοίκηση Τουριστικών Επιχειρήσεων
(MBA in Tourism)

**«Οι στάσεις και απόψεις των κατοίκων της Αθήνας
για τη βραχυχρόνια μίσθωση»**

ΦΙΖΗ ΣΗΛΑ

Επιβλέπων καθηγητής:

Σκούλτσος Σοφοκλής

Αθήνα, Φεβρουάριος 2026

Copyright © Σήλα Φίζη, 2026

Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. *All rights reserved.*

Δηλώνω υπευθύνως ότι το σύνολο των στοιχείων, δεδομένων και πληροφοριών που περιλαμβάνονται στην παρούσα διπλωματική εργασία έχει συλλεχθεί, υποστεί επεξεργασία και παρουσιαστεί σύμφωνα με τις θεμελιώδεις αρχές της ακαδημαϊκής δεοντολογίας, καθώς και με την κείμενη νομοθεσία που διέπει την επιστημονική έρευνα και την προστασία της πνευματικής ιδιοκτησίας. Περαιτέρω, δηλώνεται ότι έχει πραγματοποιηθεί πλήρης, σαφής και τεκμηριωμένη αναφορά στις πηγές όλων των στοιχείων που χρησιμοποιούνται και τα οποία δεν συνιστούν πρωτότυπη πνευματική δημιουργία του συγγραφέα, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τα ακαδημαϊκά πρότυπα.

Η έγκριση της παρούσας διπλωματικής εργασίας από τη Σχολή Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Νεάπολις Πάφος δεν συνεπάγεται κατ' ανάγκη αποδοχή, υιοθέτηση ή επικύρωση των απόψεων, κρίσεων και συμπερασμάτων που διατυπώνονται σε αυτήν από μέρους της Σχολής και του Πανεπιστημίου.

Πρόλογος και Ευχαριστίες

Ο παρών πρόλογος συνοδεύει τη μεταπτυχιακή διπλωματική εργασία που εκπονήθηκε στο πλαίσιο του Προγράμματος Σπουδών *MBA in Tourism* του Πανεπιστημίου Νεάπολις Πάφος. Η επιλογή του θέματος προέκυψε από το έντονο προσωπικό και ακαδημαϊκό ενδιαφέρον για τον αστικό τουρισμό και τις κοινωνικές μεταβολές που επιφέρει η ραγδαία εξάπλωση των βραχυχρόνιων ενοικιαζόμενων καταλυμάτων στις σύγχρονες πόλεις, με ιδιαίτερη έμφαση στην περίπτωση της Αθήνας.

Η διαδικασία εκπόνησης της παρούσας εργασίας αποτέλεσε μια απαιτητική αλλά ιδιαίτερα δημιουργική εμπειρία, κατά τη διάρκεια της οποίας αναπτύχθηκαν ερευνητικές δεξιότητες, ενισχύθηκε η κριτική σκέψη και καλλιεργήθηκε η ικανότητα σύνθεσης θεωρητικών και εμπειρικών δεδομένων. Παράλληλα, δεν έλειψαν οι δυσκολίες που σχετίζονται με τη συλλογή και ανάλυση των δεδομένων, καθώς και με τη διαχείριση του εύρους και της πολυπλοκότητας της σχετικής βιβλιογραφίας.

Θα ήθελα να εκφράσω τις θερμές μου ευχαριστίες στον επιβλέποντα καθηγητή κ. Σοφοκλή Σκούλτσο για την επιστημονική καθοδήγηση, τις πολύτιμες παρατηρήσεις και τη συνεχή υποστήριξη καθ' όλη τη διάρκεια της εκπόνησης της διπλωματικής εργασίας. Οι εύστοχες υποδείξεις και η εποικοδομητική ανατροφοδότηση συνέβαλαν ουσιαστικά στη βελτίωση της ποιότητας και της συνοχής της εργασίας.

Ιδιαίτερες ευχαριστίες οφείλονται, επίσης, σε όλους όσους συμμετείχαν στη συμπλήρωση του ερωτηματολογίου, αφιερώνοντας χρόνο και συμβάλλοντας με τις απόψεις τους στην ολοκλήρωση της έρευνας. Τέλος, ευχαριστώ την οικογένεια και τους οικείους μου για τη διαρκή ηθική υποστήριξη και κατανόηση που επέδειξαν καθ' όλη τη διάρκεια των μεταπτυχιακών μου σπουδών.

Αθήνα, Φεβρουάριος 2026

Σήλα Φίτζη

Περίληψη

Η παρούσα μεταπτυχιακή διπλωματική εργασία εξετάζει το φαινόμενο των βραχυχρόνιων ενοικιαζόμενων καταλυμάτων και τις κοινωνικές, στεγαστικές και αστικές επιπτώσεις που απορρέουν από την ανάπτυξή τους στον αστικό χώρο της Αθήνας. Στο πλαίσιο της ραγδαίας εξάπλωσης πλατφορμών όπως η Airbnb, η εργασία εστιάζει στις στάσεις και αντιλήψεις των μόνιμων κατοίκων, διερευνώντας τον τρόπο με τον οποίο η βραχυχρόνια μίσθωση επηρεάζει την ποιότητα ζωής, τη διαθεσιμότητα κατοικίας και την κοινωνική συνοχή στις γειτονιές της πόλης.

Η έρευνα βασίζεται σε ποσοτική μεθοδολογία, με τη χρήση δομημένου ερωτηματολογίου, ενώ τα εμπειρικά δεδομένα αναλύονται σε συνδυασμό με τη σχετική διεθνή και ελληνική βιβλιογραφία. Τα αποτελέσματα δείχνουν ότι, αν και αναγνωρίζονται τα οικονομικά οφέλη των βραχυχρόνιων μισθώσεων, ιδίως σε επίπεδο τουριστικής ανάπτυξης και τοπικής οικονομίας, καταγράφεται έντονη ανησυχία για τις επιπτώσεις στη στεγαστική αγορά, όπως η αύξηση των ενοικίων και η μείωση της διαθεσιμότητας κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση. Παράλληλα, αναδεικνύονται ζητήματα που αφορούν τη μεταβολή της καθημερινής ζωής και τη λειτουργία της γειτονιάς ως κοινωνικού χώρου.

Η εργασία καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η κοινωνική αποδοχή των βραχυχρόνιων ενοικιαζόμενων καταλυμάτων εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τον τρόπο ρύθμισης και διαχείρισής τους. Τονίζεται η ανάγκη για ισορροπημένες και χωρικά ευαίσθητες πολιτικές, οι οποίες θα συνδυάζουν την τουριστική ανάπτυξη με την προστασία της κατοικίας και της κοινωνικής βιωσιμότητας στον αστικό χώρο.

Λέξεις-κλειδιά (Keywords – Ελληνικά)

Βραχυχρόνια μίσθωση, Airbnb, αστικός τουρισμός, στέγαση, στάσεις κατοίκων, Αθήνα

Abstract

This Master's thesis examines the phenomenon of short-term rental accommodations and the social, housing, and urban impacts arising from their rapid expansion in the city of Athens. Within the context of the growing prevalence of digital platforms such as Airbnb, the study focuses on the attitudes and perceptions of permanent residents, exploring how short-term rentals affect quality of life, housing availability, and social cohesion in urban neighborhoods.

The research adopts a quantitative methodological approach, employing a structured questionnaire, while the empirical findings are analyzed in conjunction with relevant international and Greek literature. The results indicate that although the economic benefits of short-term rentals are widely acknowledged—particularly in relation to tourism development and local economic activity—significant concerns emerge regarding their impact on the housing market. These concerns primarily relate to rising rental prices and the reduced availability of housing for long-term tenancy. At the same time, issues associated with changes in everyday life and the transformation of neighborhoods as social spaces are highlighted.

The findings suggest that residents' acceptance of short-term rental accommodations is closely linked to the way these activities are regulated and managed. The study concludes by emphasizing the need for balanced and spatially sensitive policy frameworks that reconcile tourism development with the protection of housing as a social good and the promotion of social sustainability within the urban environment. In this respect, the case of Athens illustrates broader challenges faced by contemporary urban destinations experiencing intense tourism-driven pressures.

Keywords (English)

Short-term rentals, Airbnb, urban tourism, housing, residents' attitudes, Athens

Πίνακας περιεχομένων

Κατάλογος Γραφημάτων.....	1
Εισαγωγή.....	2
2. Ανασκόπηση Βιβλιογραφίας.....	2
2.1 Η βραχυχρόνια μίσθωση στο πλαίσιο του αστικού τουρισμού.....	2
2.2 Οικονομικές επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης.....	3
2.3 Κοινωνικο-πολιτισμικές επιπτώσεις και ποιότητα ζωής.....	4
2.4 Επιπτώσεις στη στέγαση και στην αστική συνοχή.....	6
2.5 Στάσεις κατοίκων απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση.....	11
3. Μεθοδολογία.....	23
3.1 Ερευνητικός σχεδιασμός.....	23
3.2 Μέθοδος συλλογής δεδομένων.....	23
3.3 Περιγραφή δείγματος.....	24
3.4 Ερευνητικό εργαλείο.....	24
3.5 Μέθοδοι ανάλυσης δεδομένων.....	25
4. Αποτελέσματα.....	25
5. Συμπεράσματα.....	38
6. Περιορισμοί της Έρευνας.....	42
7. Προτάσεις.....	42
5.1 Προβλέψεις.....	45
Επίλογος.....	46
Βιβλιογραφικές Αναφορές.....	48
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	53

Κατάλογος Γραφημάτων

Διάγραμμα 1	1	Οικονομική επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης.....	27
Διάγραμμα 1	2	Κοινωνικο-πολιτισμική επίδραση.....	28
Διάγραμμα 1	3	Αστική συνοχή και ποιότητα ζωής.....	29
Διάγραμμα 1	4	Στέγαση και ρύθμιση	30
Διάγραμμα 1	5	Συνολική Στάση	32
Διάγραμμα 1	6	Συνολική Στάση 2	32
Διάγραμμα 1	7	Φύλο Ερωτηθέντων	33
Διάγραμμα 1	8	Ηλικία Ερωτηθέντων	33
Διάγραμμα 1	9	Επίπεδο εκπαίδευσης Ερωτηθέντων.....	34
Διάγραμμα 1	10	Επάγγελμα Ερωτηθέντων	34
Διάγραμμα 1	11	Εισόδημα Ερωτηθέντων	35
Διάγραμμα 1	12	Χρόνια κατοικίας στην Αθήνα Ερωτηθέντων.....	35
Διάγραμμα 1	13	Καθεστώς Κατοικίας Ερωτηθέντων.....	36
Διάγραμμα 1	14	Άμεση εμολκή STR Ερωτηθέντων	36

Εισαγωγή

Η παρούσα μεταπτυχιακή διπλωματική εργασία διερευνά τις στάσεις και τις αντιλήψεις των μόνιμων κατοίκων της Αθήνας σχετικά με το φαινόμενο της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, όπως αυτό αναπτύσσεται στο πλαίσιο του αστικού τουρισμού, καθώς και τις επιδράσεις του στην καθημερινή ζωή των κατοίκων. Η ραγδαία εξάπλωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης τα τελευταία χρόνια έχει επιφέρει σημαντικές οικονομικές, κοινωνικοπολιτισμικές και στεγαστικές συνέπειες στον αστικό χώρο, επηρεάζοντας σε πολλαπλά επίπεδα την ποιότητα ζωής, τη διαθεσιμότητα και το κόστος της κατοικίας, αλλά και τη συνοχή και τη λειτουργία των τοπικών κοινοτήτων

Ο αντίκτυπος του τουρισμού στην Αθήνα είναι πολυδιάστατος και ως εκ τούτου επηρεάζει τόσο την οικονομική ανάπτυξη και την πολιτιστική προβολή της πόλης όσο και την καθημερινότητα των κατοίκων της καθώς και ελληνικής οικονομία γενικότερα.

Η έρευνα εστιάζει στη διερεύνηση των αντιλήψεων των κατοίκων σχετικά με τις οικονομικές επιδράσεις, τις κοινωνικές και πολιτισμικές μεταβολές, την αστική συνοχή, καθώς και την προσιτότητα της στέγασης στην πόλη της Αθήνας. Παράλληλα, εξετάζεται η συνολική στάση των κατοίκων απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση και η ανάγκη ύπαρξης ενός σαφούς και αποτελεσματικού ρυθμιστικού πλαισίου. Η μελέτη βασίζεται σε ποσοτική ερευνητική προσέγγιση, με τη χρήση δομημένου ερωτηματολογίου και αποσκοπεί στην εξαγωγή συμπερασμάτων που μπορούν να συμβάλουν τόσο στον επιστημονικό διάλογο όσο και στη χάραξη βιώσιμων πολιτικών διαχείρισης του φαινομένου. Τα ευρήματα της έρευνας φιλοδοξούν να προσφέρουν χρήσιμες κατευθύνσεις για τη συνύπαρξη του τουρισμού με την αστική ζωή.

2. Ανασκόπηση Βιβλιογραφίας

2.1 Η βραχυχρόνια μίσθωση στο πλαίσιο του αστικού τουρισμού

Η βραχυχρόνια μίσθωση (short term rental - STR) έχει αναδειχθεί τα τελευταία χρόνια σε κεντρικό στοιχείο του αστικού τουρισμού, ιδίως μέσω ψηφιακών πλατφορμών όπως η Airbnb, η Booking.com κ.α. Η δυναμική ανάπτυξή της συνδέεται με τη μεταβαλλόμενη συμπεριφορά των ταξιδιωτών, οι οποίοι αναζητούν πιο αυθεντικές, ευέλικτες και οικονομικά προσιτές μορφές διαμονής, ενταγμένες στον καθημερινό αστικό ιστό.

Σε γενικό πλαίσιο, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις συμβάλλουν θετικά στην αστική ανάπτυξη, με την ενίσχυση της τοπικής οικονομικής δραστηριότητας λόγω της αυξανόμενης

τουριστικής κίνησης, η οποία δημιουργεί νέες ευκαιρίες απασχόλησης και επηρεάζει τη ζήτηση για τοπικές επιχειρήσεις και υπηρεσίες, όπως η εστίαση, το λιανικό εμπόριο και οι μεταφορές (Albuquerque et al., 2024; Renda & Almeida, 2024). Επιπρόσθετα, η αξιοποίηση ακινήτων για τουριστική χρήση έχει λειτουργήσει ως μοχλός ανακαίνισης και αποκατάστασης του κτιριακού αποθέματος, συμβάλλοντας στην αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση αστικών περιοχών, ιδιαίτερα στα ιστορικά κέντρα των πόλεων (Albuquerque et al., 2024).

Ωστόσο, η έντονη εξάπλωση των STRs στον αστικό χώρο συνοδεύεται από σημαντικές κοινωνικές προκλήσεις και ανησυχίες. Πλήθος ερευνών επισημαίνει ότι η μετατροπή κατοικιών από μακροχρόνια σε βραχυχρόνια μίσθωση έχει συσχετιστεί με αυξήσεις στις τιμές ενοικίασης και περιορισμό της διαθεσιμότητας προσιτής στέγασης, κυρίως σε τουριστικά ελκυστικές γειτονιές (Garay-Tamajon et al., 2022).

Οι παραπάνω εξελίξεις έχουν εντείνει τις κοινωνικές αντιδράσεις απέναντι στον μαζικό αστικό τουρισμό, οδηγώντας στην εμφάνιση αντιτουριστικών κινημάτων. Τα κινήματα αυτά εκφράζουν έντονες ανησυχίες σχετικά με την υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, καθώς και με τη σταδιακή απώλεια του τοπικού χαρακτήρα των πόλεων (Garay-Tamajon et al., 2022). Στο πλαίσιο αυτό, καθίσταται σαφές ότι η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης δεν μπορεί να εξετάζεται αποκομμένα, αλλά απαιτεί προσεκτική διαχείριση και μια πιο ισορροπημένη προσέγγιση, ώστε να επιτυγχάνεται συμβιβασμός μεταξύ τουριστικής ανάπτυξης και κοινωνικής βιωσιμότητας. Η ανάγκη αυτή έχει οδηγήσει πολλές πόλεις στη διαμόρφωση και εφαρμογή ρυθμιστικών πολιτικών για τις STRs, ενώ η αποτελεσματική ρύθμιση θεωρείται καθοριστικής σημασίας για τον περιορισμό των κοινωνικο-χωρικών εξωτερικοτήτων της βραχυχρόνιας μίσθωσης και για τη διασφάλιση ότι ο αστικός τουρισμός δεν υπονομεύει την προσιτή στέγαση ούτε τη συνοχή των τοπικών κοινοτήτων (Paton, 2024).

2.2 Οικονομικές επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης

Η συμβολή του τουρισμού στην οικονομική ανάπτυξη της Ελλάδας είναι αδιαμφισβήτητη, καθώς λειτουργεί ως καταλύτης για την ενίσχυση της παραγωγής, ιδίως σε περιόδους χαμηλότερης οικονομικής δραστηριότητας (Lolos et al., 2021) και αποτελεί σημαντικό μηχανισμό δημιουργίας εισοδήματος σε περιοχές με έντονη τουριστική δραστηριότητα, συμβάλλοντας ουσιαστικά στην οικονομική ανάπτυξη και στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) των τοπικών οικονομιών (Guglielminetti et al., 2023). Καθώς αξιοποιείται το

οικιστικό απόθεμα, οι εν λόγω μισθώσεις ενισχύουν τα εισοδήματα ιδιοκτητών και επενδυτών και παράλληλα διοχετεύουν πόρους στην τοπική αγορά.

Ακόμη, ο τομέας των βραχυχρόνιων μισθώσεων συμβάλλει στη δημιουργία και υποστήριξη ενός ευρέος φάσματος θέσεων εργασίας, που εκτείνονται από τη διαχείριση ακινήτων και τις υπηρεσίες φιλοξενίας έως την καθαριότητα και τη συντήρηση. Η απασχόληση αυτή ενισχύει τις τοπικές οικονομίες και δημιουργεί ευκαιρίες εργασίας, συχνά με χαμηλά εμπόδια εισόδου, γεγονός που καθιστά τον κλάδο ιδιαίτερα ελκυστικό σε περιόδους οικονομικής αβεβαιότητας με αποτέλεσμα να ενισχύεται η λειτουργία των τοπικών επιχειρήσεων και βελτιώνεται το βιοτικό επίπεδο και η οικονομική σταθερότητα των κατοίκων (Nopiyani & Wirawan, 2021).

2.3 Κοινωνικο-πολιτισμικές επιπτώσεις και ποιότητα ζωής

Η Αθήνα διαθέτει ένα εξαιρετικά πλούσιο και ανεκτίμητο πολιτιστικό απόθεμα, με εμβληματικά μνημεία Παγκόσμιας Κληρονομιάς της UNESCO, όπως η Ακρόπολη, τα οποία προσελκύουν ετησίως εκατομμύρια επισκέπτες, με την διαρκή αυτή τουριστική κινητικότητα να συμβάλλει ουσιαστικά στην ενίσχυση της πολιτιστικής ανταλλαγής, στην ανάδειξη της ιστορικής ταυτότητας της πόλης και στη διεύρυνση της διεθνούς πολιτιστικής ευαισθητοποίησης (Drinia et al., 2022). Ταυτόχρονα, η συνδυαστική αξιοποίηση της γεωλογικής και της πολιτιστικής κληρονομιάς μπορεί να ενισχύσει την ανάπτυξη του γεωτουρισμού, εμπλουτίζοντας την τουριστική εμπειρία και προάγοντας τη συνείδηση για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος (Drinia et al., 2022). Ωστόσο, η βιβλιογραφία συγκλίνει στο ότι οι επιπτώσεις του σύγχρονου αστικού τουρισμού και της εξάπλωσης των βραχυχρόνιων μισθώσεων δεν περιορίζονται στις οικονομικές διαστάσεις. Αντίθετα, επηρεάζουν σε βάθος την καθημερινότητα των κατοίκων, τη συνοχή των γειτονιών και τη λειτουργία της αστικής κατοικίας, οδηγώντας σταδιακά σε μια διαδικασία εμπορευματοποίησης και χρηματιστικοποίησης της στέγης (Balampanidis et al., 2021; Pettas, Avdikos & Papageorgiou, 2024).

Σε κοινωνικό και πολιτισμικό επίπεδο, οι πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης μεταβάλλουν τον τρόπο με τον οποίο λειτουργούν οι γειτονιές και διαμορφώνονται οι σχέσεις μεταξύ των κατοίκων. Όταν σημαντικό μέρος του οικιστικού αποθέματος χρησιμοποιείται για προσωρινή φιλοξενία επισκεπτών, η κατοικία παύει να λειτουργεί πρωτίστως ως χώρος μόνιμης διαβίωσης και αντιμετωπίζεται ολόένα και περισσότερο ως επενδυτικό αγαθό. Η εξέλιξη αυτή δημιουργεί εντάσεις με τις τοπικές κοινωνίες, οι οποίες βασίζονται στη σταθερότητα της κατοίκησης, στις διαρκείς κοινωνικές σχέσεις και στην αλληλοϋποστήριξη

μεταξύ των κατοίκων (Tensions around Housing, 2022; Γορανίτης, χ.χ.). Η συχνή εναλλαγή επισκεπτών συνεπάγεται ότι λιγότεροι άνθρωποι γνωρίζονται μεταξύ τους σε καθημερινή βάση, περιορίζοντας τις απλές, επαναλαμβανόμενες κοινωνικές επαφές και αποδυναμώνοντας σταδιακά την αίσθηση κοινότητας και τη σημασία της «γειτονιάς» ως κοινωνικού χώρου (Tensions around Housing, 2022; Balampanidis et al., 2021). Οι μεταβολές αυτές συνοδεύονται συχνά από αλλαγές στις καθημερινές χρήσεις του χώρου και στη συνολική κοινωνική λειτουργία των περιοχών (Hoffman & Heisler, 2020).

Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση γειτονιών όπως τα Εξάρχεια, όπου η βιβλιογραφία καταγράφει έντονες κοινωνικές αντιθέσεις και την ανάπτυξη κινημάτων αντίστασης απέναντι στην τουριστικοποίηση και την εκτόπιση μόνιμων κατοίκων. Τα αιτήματα αυτών των κινημάτων εστιάζουν στη διατήρηση της κοινωνικής συνοχής και στην προστασία των ευάλωτων πληθυσμών (Γορανίτης, χ.χ; Tensions around Housing, 2022). Η εντατική τουριστική χρήση, βέβαια, οδηγεί σε αλλαγές στην κοινή ταυτότητα των περιοχών, καθώς αναδιαμορφώνονται οι πολιτισμικές πρακτικές και η χρήση του δημόσιου χώρου (Pettas et al., 2024).

Οι κοινωνικές αυτές μεταβολές αντανακλώνται άμεσα και στην ποιότητα ζωής των κατοίκων, καθώς μελέτες για τον μαζικό τουρισμό και το φαινόμενο του overtourism δείχνουν ότι οι κάτοικοι συχνά βιώνουν αυξημένες ενοχλήσεις, περιβαλλοντική όχληση και περιορισμένη πρόσβαση σε κοινόχρηστους πόρους (Hristov, Hristić & Stefanović, 2021). Στην περίπτωση της Αθήνας, τα παράπονα επικεντρώνονται κυρίως στον αυξημένο θόρυβο, στην υπερφόρτωση των γειτονιών και στη συνεχή εναλλαγή επισκεπτών, στοιχεία που συνδέονται με την υποβάθμιση της καθημερινής ζωής (Μπαλαμπανίδης, Παπατζανή & Πέττας, 2022). Σε περιοχές με υψηλή συγκέντρωση βραχυχρόνιων μισθώσεων, οι κάτοικοι αναπτύσσουν στρατηγικές μετριασμού και κοινωνικές αντιδράσεις με στόχο την προστασία της ποιότητας ζωής και του τοπικού χαρακτήρα (Μπαλαμπανίδης et al., 2022).

Η διεθνής βιβλιογραφία επιβεβαιώνει ότι η εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω πλατφορμών όπως το Airbnb μπορεί να επιφέρει βαθιές και πολυεπίπεδες αλλαγές στον αστικό χώρο. Στην περίπτωση του Πόρτο, η μελέτη των Chamusca et al. (2019) δείχνει ότι η αύξηση των προσωρινών κατοίκων, όπως οι τουρίστες και οι διεθνείς φοιτητές, λειτούργησε ως βασικός μοχλός αστικού μετασχηματισμού, επηρεάζοντας τις καθημερινές ρουτίνες και τη λειτουργία του ιστορικού κέντρου. Η διαδικασία αυτή συνδέθηκε με έντονα φαινόμενα τουριστικοποίησης και τουριστικά καθοδηγούμενου εξευγενισμού, με σημαντικές κοινωνικές και λειτουργικές συνέπειες για την πόλη.

Ακόμη, η έρευνα αμφισβητεί την κυρίαρχη αφήγηση της «οικονομίας διαμοιρασμού» που προβάλλεται από την Airbnb. Στο Πόρτο, η δραστηριότητα της πλατφόρμας φαίνεται να προσεγγίζει περισσότερο ένα μοντέλο επαγγελματικής φιλοξενίας, καθώς η πλειονότητα των καταχωρίσεων αφορά ολόκληρες κατοικίες που ενοικιάζονται καθ' όλη τη διάρκεια του έτους και λειτουργούν ως άτυπα ξενοδοχεία. Επιπλέον, παρατηρείται έντονη συγκέντρωση ιδιοκτησίας και εσόδων, με περιορισμένο αριθμό επαγγελματιών οικοδεσποτών να ελέγχει σημαντικό μέρος της αγοράς. Αν και τα άμεσα οικονομικά οφέλη είναι σημαντικά, συνοδεύονται από αυξήσεις στις τιμές των κατοικιών και από μεταβολές στη φυσιογνωμία των τοπικών επιχειρήσεων, οι οποίες προσανατολίζονται ολοένα και περισσότερο στην εξυπηρέτηση των επισκεπτών.

Οι κοινωνικές επιπτώσεις αυτών των μετασχηματισμών είναι ιδιαίτερα έντονες, καθώς οι διαδικασίες εξευγενισμού οδηγούν στη σταδιακή μετατόπιση των μόνιμων κατοίκων, ιδίως των χαμηλότερων εισοδηματικών ομάδων και των ηλικιωμένων, προς περιφερειακές περιοχές. Ταυτόχρονα, το ιστορικό κέντρο της πόλης αναδιαμορφώνεται αισθητικά και λειτουργικά ώστε να ανταποκρίνεται στις ανάγκες και τις προτιμήσεις των επισκεπτών, ενισχύοντας περαιτέρω την τουριστικοποίησή του. Οι συγγραφείς υπογραμμίζουν ότι οι εξελίξεις αυτές δημιουργούν σοβαρές προκλήσεις για τη διακυβέρνηση της πόλης και αναδεικνύουν την ανάγκη για πιο ολοκληρωμένες και συμμετοχικές ρυθμιστικές προσεγγίσεις, οι οποίες να βασίζονται σε ένα κοινό όραμα για την πόλη και να στοχεύουν στη διασφάλιση της κοινωνικής συνοχής, της πολιτιστικής κληρονομιάς και της αστικής βιωσιμότητας (Chamusca et al., 2019).

2.4 Επιπτώσεις στη στέγαση και στην αστική συνοχή

Η εξάπλωση των STR έχει συνδεθεί με τη μείωση της διαθεσιμότητας κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση, καθώς σημαντικό μέρος του οικιστικού αποθέματος αποσύρεται από τη στεγαστική αγορά και αξιοποιείται για τουριστικούς σκοπούς. Η εξέλιξη αυτή οδηγεί σε αυξημένα ενοίκια και σε περιορισμό των οικονομικά προσιτών επιλογών στέγασης, ιδιαίτερα σε κεντρικές και τουριστικά ελκυστικές αστικές περιοχές (Hoffman & Heisler, 2020). Οι πιέσεις αυτές επηρεάζουν δυσανάλογα τα νοικοκυριά χαμηλού και μεσαίου εισοδήματος, εντείνοντας τις κοινωνικές ανισότητες και τη στεγαστική ανασφάλεια οδηγώντας σε έντονες κοινωνικές αντιδράσεις και σε αιτήματα για την υιοθέτηση κανονιστικών παρεμβάσεων με στόχο την προστασία της προσιτής στέγασης (Paton, 2024).

Επιπλέον, ερευνητικά ευρήματα δείχνουν ότι η συγκέντρωση STR σε συγκεκριμένες αστικές ζώνες μπορεί να οδηγήσει σε εντάσεις και συγκρούσεις μεταξύ κατοίκων και

τουριστών, επηρεάζοντας αρνητικά την ποιότητα ζωής, την ησυχία και το αίσθημα ασφάλειας των μόνιμων κατοίκων (Mitas et al., 2023). Οι επιπτώσεις αυτές καθίστανται ιδιαίτερα έντονες σε περιοχές με αυξημένη συγκέντρωση βραχυχρόνιων μισθώσεων και ανεπαρκείς υποδομές, όπου οι πιέσεις στο αστικό περιβάλλον εντείνονται σημαντικά.

Η διαχείριση των επιπτώσεων των βραχυχρόνιων μισθώσεων στη στέγαση και στη συνοχή των πόλεων αποτελεί μια σημαντική πρόκληση για τις τοπικές αρχές. Σε πολλές περιπτώσεις, οι δήμοι καλούνται να θεσπίσουν κανόνες και περιορισμούς χωρίς να διαθέτουν επαρκή στοιχεία για την έκταση και τη λειτουργία της αγοράς των STR, αλλά και χωρίς αποτελεσματικούς μηχανισμούς ελέγχου. Αυτό δυσκολεύει την εφαρμογή των πολιτικών και μπορεί να οδηγήσει σε αρνητικές κοινωνικές και οικονομικές συνέπειες, όπως η αύξηση των ενοικίων ή ο αποκλεισμός κατοίκων από την αγορά κατοικίας (Hoffman & Heisler, χ.χ.). Οι κοινωνικές και πολιτικές αντιδράσεις απέναντι στη διεύρυνση των βραχυχρόνιων μισθώσεων διαφέρουν από πόλη σε πόλη. Ορισμένες αστικές περιοχές επιλέγουν να εφαρμόσουν αυστηρούς περιορισμούς, ενώ άλλες υιοθετούν πιο ήπιες και ευέλικτες ρυθμίσεις. Οι διαφορετικές αυτές προσεγγίσεις αντανακλούν τις ιδιαίτερες συνθήκες κάθε πόλης, ιδίως σε σχέση με τη στεγαστική αγορά και τις τοπικές ανάγκες (Hoffman & Heisler, 2020).

Ιδιαίτερα σημαντικές είναι και οι επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων στη στεγαστική αγορά. Σύμφωνα με τη βιβλιογραφία, η μετατροπή κατοικιών σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης περιορίζει τη διαθεσιμότητα κατοικιών για μακροχρόνια ενοικίαση και ασκεί αυξητικές πιέσεις στις τιμές των ενοικίων. Ως αποτέλεσμα, η πρόσβαση σε προσιτή στέγη καθίσταται δυσκολότερη, ιδίως για ευάλωτες κοινωνικές ομάδες, όπως νέοι, φοιτητές και χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα (Balampanidis et al., 2021; Pettas et al., 2024).

Παράλληλα, η αυξανόμενη είσοδος επενδυτικών κεφαλαίων στη στεγαστική αγορά και η αντιμετώπιση της κατοικίας ως επενδυτικού περιουσιακού στοιχείου οδηγούν στη μετατροπή της σε χρηματοοικονομικό προϊόν. Η διαδικασία αυτή ενισχύει τη στεγαστική ανασφάλεια και αποδυναμώνει τον κοινωνικό ρόλο της κατοικίας ως βασικού αγαθού που καλύπτει πρωτίστως στεγαστικές ανάγκες (Pettas et al., 2024). Οι επιπτώσεις αυτές δεν περιορίζονται στο ιστορικό κέντρο της πόλης. Γεωχωρικές αναλύσεις δείχνουν ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις εξαπλώνονται και σε γειτονίες που στο παρελθόν δεν θεωρούνταν τουριστικά «δυναμικές», διαταράσσοντας τοπικές αγορές ενοικίων (Balampanidis et al., 2021; Gourzis et al., 2019). Η δημιουργία συσσωρεύσεων υψηλών καταχωρήσεων Airbnb σε κομβικά σημεία της πόλης συνδέεται όχι μόνο με αυξήσεις στις τιμές μακροχρόνιας μίσθωσης αλλά και με χωρικές ανισότητες (Gourzis et al., 2019). Σε αυτό το πλαίσιο, η

εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων συνδέεται άμεσα με διαδικασίες εξευγενισμού (gentrification) των αστικών περιοχών. Έρευνες δείχνουν ότι η αρχική χρήση κατοικιών για τουριστικούς σκοπούς λειτουργεί συχνά ως πρώτο στάδιο μιας ευρύτερης διαδικασίας αλλαγής των γειτονιών. Σταδιακά, η αυξημένη τουριστική ζήτηση προσελκύει επενδυτικά κεφάλαια, οδηγώντας σε περαιτέρω εμπορευματοποίηση και χρηματιστικοποίηση της αστικής γης (Pettas et al., 2024).

Οι μεταβολές αυτές δεν είναι ουδέτερες κοινωνικά. Συχνά συνοδεύονται από αντιδράσεις των κατοίκων και συλλογικές διεκδικήσεις, ιδιαίτερα σε γειτονίες με ισχυρούς κοινωνικούς δεσμούς και πολιτική δραστηριοποίηση. Ωστόσο, η αποτελεσματικότητα των παρεμβάσεων και των κινήματων αυτών διαφέρει σημαντικά από περίπτωση σε περίπτωση, ανάλογα με το θεσμικό πλαίσιο και τις τοπικές συνθήκες (Γορανίτης, χ.χ.; Tensions around Housing, 2022). Ενδεικτικά, έρευνα στο Άμστερνταμ δείχνει ότι η ανάλυση των βραχυχρόνιων μισθώσεων απαιτεί τη συνεξέταση πολλών παραγόντων, κάτι που είναι ιδιαίτερα σημαντικό και για την περίπτωση της Αθήνας. Η πόλη αποτελεί χαρακτηριστικό διεθνές παράδειγμα, καθώς η εξάπλωση του Airbnb έχει επηρεάσει την αστική ανάπτυξη. Σύμφωνα με τους Neuts et al. (2021), οι καταχωρίσεις στην πλατφόρμα είχαν στατιστικά σημαντική επίδραση τόσο στις αξίες των ακινήτων όσο και στον βαθμό τουριστικοποίησης των γειτονιών.

Στην εν λόγω έρευνα, η τουριστικοποίηση ορίστηκε και μετρήθηκε ως το ποσοστό των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων που σχετίζονται άμεσα με τον τουρισμό σε σχέση με το σύνολο των οικονομικών δραστηριοτήτων κάθε γειτονιάς. Τα αποτελέσματα δείχνουν ότι η αυξημένη παρουσία καταχωρίσεων Airbnb συνδέεται με την ενίσχυση του τουριστικού χαρακτήρα των τοπικών οικονομιών και με ανοδικές πιέσεις στις τιμές των ακινήτων (Neuts et al., 2021). Ωστόσο, η μελέτη επισημαίνει ότι η τουριστικοποίηση των γειτονιών δεν μπορεί να αποδοθεί αποκλειστικά στη δραστηριότητα του Airbnb, αλλά διαφορετικοί παράγοντες τουριστικής ανάπτυξης, όπως η ευρύτερη ελκυστικότητα της πόλης, οι αστικές υποδομές και οι γενικότερες οικονομικές τάσεις, διαδραματίζουν εξίσου σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση των τοπικών μετασχηματισμών. Το εύρημα αυτό έρχεται σε αντίθεση με απλουστευτικές προσεγγίσεις που αντιμετωπίζουν τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ως τη μοναδική αιτία της τουριστικοποίησης (Neuts et al., 2021).

Σε επίπεδο πολιτικής, τα συμπεράσματα της έρευνας αναδεικνύουν τις ευρύτερες επιπτώσεις των πλατφορμών peer-to-peer στη διαχείριση των τουριστικών προορισμών. Ως απάντηση στις πιέσεις που ασκούνται στην αγορά κατοικίας και στον χαρακτήρα των γειτονιών, πολλές ευρωπαϊκές πόλεις, μεταξύ αυτών και το Άμστερνταμ, έχουν υιοθετήσει ή εξετάζουν ρυθμιστικά μέτρα που περιορίζουν ή ελέγχουν τη λειτουργία του Airbnb (Neuts et al., 2021).

Εκδηλώσεις αντιτουρισμού: το παράδειγμα της Βαρκελώνης

Η διεθνής βιβλιογραφία καταγράφει έντονα φαινόμενα κοινωνικής αντίδρασης απέναντι στον μαζικό τουρισμό και τη ραγδαία εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, με χαρακτηριστικό παράδειγμα την περίπτωση της Βαρκελώνης. Σύμφωνα με τους Richards et al. (2019), οι αντιτουριστικές κινητοποιήσεις στην πόλη συνδέονται άμεσα με την επιδείνωση της καθημερινότητας των κατοίκων και τον μετασχηματισμό των αστικών γειτονιών. Ειδικότερα, οι κάτοικοι εκφράζουν έντονη δυσαρέσκεια απέναντι στην αντικοινωνική συμπεριφορά ορισμένων επισκεπτών, την υπερβολική τουριστικοποίηση του αστικού χώρου, τις αυξήσεις στα ενοίκια και την απώλεια της τοπικής ταυτότητας των γειτονιών. Τα φαινόμενα αυτά έχουν οδηγήσει στη δημιουργία οργανωμένων κινημάτων και διαμαρτυριών, κατά τις οποίες οι κάτοικοι χρησιμοποιούν πανό, συνθήματα και αυτοκόλλητα για να εκφράσουν την αντίθεσή τους τόσο στην εκτεταμένη παρουσία καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης όσο και στον μαζικό τουρισμό γενικότερα (Richards et al., 2019).

Ακόμη, οι συμμετέχοντες στις κινητοποιήσεις ανησυχούν και απορρίπτουν έντονα ένα πρότυπο τουρισμού που περιγράφεται ως «τουρισμός τύπου Μαγιόρκα», ο οποίος χαρακτηρίζεται από υπερκατανάλωση αλκοόλ, κουλτούρα πάρτι και υποβάθμιση του δημόσιου χώρου. Το συγκεκριμένο μοντέλο θεωρείται απειλή για τη βιωσιμότητα της πόλης και την ποιότητα ζωής των μόνιμων κατοίκων (Richards et al., 2019).

Βασικό στοιχείο της κοινωνικής αντίδρασης αποτελεί η αντίληψη ότι έχει ξεπεραστεί η κοινωνική φέρουσα ικανότητα της πόλης. Οι κάτοικοι θεωρούν ότι ο αριθμός των επισκεπτών υπερβαίνει τις αντοχές της αστικής καθημερινότητας, γεγονός που ενισχύει τις εκκλήσεις για έναν πιο ελεγχόμενο και υπεύθυνο τουριστικό σχεδιασμό, ο οποίος απορρίπτει τα χαμηλού κόστους και μαζικά τουριστικά μοντέλα (Richards et al., 2019).

Στο πλαίσιο αυτό, οι τοπικές κοινωνίες διεκδικούν ενεργότερο ρόλο στη διαχείριση του τουρισμού, υποστηρίζοντας τη θέσπιση αυστηρότερων ρυθμιστικών μέτρων. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στη χωροθέτηση και ζωνοποίηση των τουριστικών καταλυμάτων, καθώς και στον έλεγχο της ποσότητας και της γεωγραφικής κατανομής των κατοικιών βραχυχρόνιας μίσθωσης, με στόχο τον περιορισμό των κοινωνικοπολιτισμικών επιπτώσεων και την αποτροπή της κλιμάκωσης των αντιτουριστικών αισθημάτων (Richards et al., 2019).

Νομοθεσία βραχυχρόνιων μισθώσεων

Έρευνες δείχνουν ότι η αυξημένη παρουσία καταλυμάτων τύπου Airbnb συμβάλλει στην άνοδο των τιμών ενοικίασης και στη μείωση της διαθεσιμότητας κατοικιών για μακροχρόνια

μίσθωση, ιδιαίτερα σε περιοχές που βρίσκονται σε διαδικασία αστικής αναβάθμισης. Το φαινόμενο αυτό οδηγεί συχνά στη μετατόπιση ευάλωτων κοινωνικών ομάδων και στην ενίσχυση των στεγαστικών ανισοτήτων (Kourkouridis et al., 2024). Παράλληλα, ο πολλαπλασιασμός των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει συμβάλει σε έναν ευρύτερο αστικό μετασχηματισμό, ενισχύοντας την «τουριστικοποίηση» του αστικού χώρου και επηρεάζοντας τις καθημερινές πρακτικές, τις τοπικές οικονομίες και την κοινωνική ζωή των γειτονιών (Μπαλαμπανίδης et al., 2022).

Το υφιστάμενο κανονιστικό πλαίσιο στην Ελλάδα επιχειρεί να ρυθμίσει αυτό το σύνθετο φαινόμενο, ωστόσο παρουσιάζει σημαντικές αδυναμίες. Μελέτες επισημαίνουν ότι υπάρχουν νομοθετικά κενά σε κρίσιμα ζητήματα, όπως η συνύπαρξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων με μόνιμες κατοικίες σε πολυκατοικίες, καθώς και η σαφής απόδοση ευθυνών στους ιδιοκτήτες για προβλήματα όχλησης, θορύβου και υποβάθμισης της ποιότητας ζωής των κατοίκων (Almeida, 2017). Οι ελλείψεις αυτές δυσχεραίνουν την αποτελεσματική προστασία των τοπικών κοινοτήτων και περιορίζουν τη δυνατότητα των δήμων να διαχειριστούν τις αρνητικές εξωτερικότητες του φαινομένου.

Στον τομέα της φορολογίας, η ελληνική πολιτεία έχει αναγνωρίσει το οικονομικό δυναμικό των πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης και έχει θεσπίσει κανόνες με στόχο τη διασφάλιση των δημόσιων εσόδων και τη φορολογική συμμόρφωση των ιδιοκτητών. Παρά ταύτα, η εφαρμογή των σχετικών ρυθμίσεων παραμένει συχνά αποσπασματική και άνιση, γεγονός που δημιουργεί ζητήματα αθέμιτου ανταγωνισμού και περιορίζει την αποτελεσματικότητα του ελεγκτικού μηχανισμού (Τάτση, 2025).

Το ισχύον θεσμικό πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων στην Ελλάδα βρίσκεται σε φάση ουσιαστικού μετασχηματισμού, καθώς έως σήμερα η λειτουργία των ακινήτων τύπου Airbnb βασίζεται κυρίως σε διοικητική και φορολογική συμμόρφωση, ενώ από την 1η Οκτωβρίου 2025 εισάγεται ένα αυστηρότερο κανονιστικό πλαίσιο με τεχνικές, λειτουργικές και ποιοτικές προδιαγραφές. Σύμφωνα με άρθρο του Χρήστου Τριανταφυλλόπουλου, Founder και CEO της Aegean Consulting, μέχρι και τις 30 Σεπτεμβρίου 2025 η νόμιμη λειτουργία ενός ακινήτου ως βραχυχρόνια μίσθωση προϋποθέτει πρωτίστως την εγγραφή του στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ), την απόκτηση και αναγραφή Αριθμού Μητρώου Ακινήτου (AMA) στις ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και τη δήλωση των μισθώσεων και των εισοδημάτων για φορολογικούς σκοπούς. Επιπλέον, απαιτείται η πολεοδομική νομιμότητα του ακινήτου ως χώρου κύριας χρήσης, χωρίς ωστόσο να υφίσταται μέχρι σήμερα ρητή υποχρέωση συμμόρφωσης με αναλυτικές τεχνικές,

υγειονομικές ή ασφαλιστικές προδιαγραφές αντίστοιχες εκείνων των τουριστικών καταλυμάτων.

Η μετάβαση σε αυστηρότερο ρυθμιστικό καθεστώς αποτυπώνεται στον νόμο 5170/2025 του Υπουργείου Τουρισμού, ο οποίος τίθεται σε ισχύ από την 1η Οκτωβρίου 2025 και εισάγει ελάχιστα υποχρεωτικά ποιοτικά και λειτουργικά κριτήρια για τα ακίνητα που διατίθενται βραχυχρόνια. Όπως δήλωσε η Υπουργός Τουρισμού Όλγα Κεφαλογιάννη κατά τη διάρκεια Συνέντευξης Τύπου για το νέο θεσμικό πλαίσιο, «ποιοτικός τουρισμός σημαίνει κανόνες, μέτρο, ισορροπία και τήρηση της νομιμότητας», επισημαίνοντας ότι οι νέες ρυθμίσεις στοχεύουν τόσο στην αναβάθμιση της τουριστικής προσφοράς όσο και στη συμβολή στην κάλυψη της ανάγκης για αξιοπρεπή και προσιτή στέγαση, ιδίως στα μεγάλα αστικά κέντρα.

Στο πλαίσιο αυτό, για το τρέχον έτος και για το 2026 ανακοινώθηκε ότι δεν επιτρέπεται η νέα εγγραφή ακινήτων στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής στο 1ο, 2ο και 3ο δημοτικό διαμέρισμα της Αθήνας, μέτρο που αποσκοπεί στον περιορισμό της υπερσυγκέντρωσης βραχυχρόνιων μισθώσεων και στη μείωση της πίεσης στην αγορά κατοικίας. Το νέο αυτό πλαίσιο θεσπίζει σαφείς κανόνες ποιοτικών κριτηρίων και νομιμότητας, εισάγοντας υποχρεώσεις όπως η χρήση των ακινήτων ως χώρων κύριας χρήσης σύμφωνα με τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό, η εξασφάλιση φυσικού φωτισμού, αερισμού και κλιματισμού, η κατοχή ασφαλιστηρίου αστικής ευθύνης, Υπεύθυνης Δήλωσης ηλεκτρολόγου και πιστοποιητικού μυοκτονίας, καθώς και η πρόβλεψη ελέγχων συμμόρφωσης και κυρώσεων αντίστοιχων με εκείνες των τουριστικών καταλυμάτων.

Παρόλα αυτά, η διεθνής και ελληνική βιβλιογραφία συγκλίνει στην ανάγκη διαμόρφωσης πιο ολοκληρωμένων και συνεκτικών πολιτικών για τη βραχυχρόνια μίσθωση. Τέτοιες πολιτικές θα πρέπει να επιδιώκουν την εξισορρόπηση των συμφερόντων των μόνιμων κατοίκων, του τουριστικού τομέα και της αγοράς κατοικίας, εντάσσοντας τη βραχυχρόνια μίσθωση σε ένα ευρύτερο πλαίσιο βιώσιμης αστικής ανάπτυξης (Gourzis et al., 2019). Η πρόκληση για την ελληνική νομοθεσία δεν έγκειται μόνο στη ρύθμιση της τουριστικής δραστηριότητας, αλλά κυρίως στη διασφάλιση της κατοικίας ως κοινωνικού αγαθού και στη διατήρηση της κοινωνικής συνοχής των πόλεων

2.5 Στάσεις κατοίκων απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση

Έως σήμερα, η εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει προκαλέσει διαφορετικές και συχνά αντικρουόμενες απόψεις στις ευρωπαϊκές πόλεις. Πολλοί κάτοικοι αναγνωρίζουν ότι η βραχυχρόνια μίσθωση προσφέρει επιπλέον εισόδημα στους ιδιοκτήτες και συμβάλλει στην οικονομική αναζωογόνηση των περιοχών (Albuquerque, Quintela & Marques, 2024;

Smigiel, 2023), ωστόσο, όπως επισημάνθηκε παραπάνω, ταυτόχρονα εκφράζονται σοβαρές ανησυχίες για θέματα που αφορούν την καθημερινότητα

Για τον λόγο αυτό, οι απόψεις των κατοίκων διαφέρουν. Σε πόλεις με έντονη τουριστική δραστηριότητα, όπως η Βαρκελώνη, το Λονδίνο και το Πόρτο, καταγράφεται ότι κάποιοι κάτοικοι βλέπουν θετικά τη βραχυχρόνια μίσθωση, κυρίως λόγω του πρόσθετου εισοδήματος και της ενίσχυσης των τοπικών επιχειρήσεων (Albuquerque, Quintela & Marques, 2024). Παράλληλα, πολλοί άλλοι κάτοικοι δηλώνουν ότι η καθημερινότητά τους έχει επιβαρυνθεί, αναφέροντας αυξημένο θόρυβο, μεγαλύτερη τουριστική κίνηση και σταδιακή αποχώρηση μόνιμων κατοίκων από τις γειτονιές τους (Smigiel, 2023; Cocola-Gant & Gago, 2021). Σε αρκετές περιπτώσεις, η συνεχής εναλλαγή επισκεπτών μειώνει την αίσθηση κοινότητας και τη συνοχή των γειτονιών. Έρευνες σε πόλεις όπως η Λισαβόνα, το Σάλτσμπουργκ και η Θεσσαλονίκη δείχνουν ότι η ανάπτυξη των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης συνδέεται με δυσκολία διατήρησης μακροχρόνιων κατοίκων και με αυξανόμενες πιέσεις στην αγορά κατοικίας (Cocola-Gant & Gago, 2021; Kourkouridis et al., 2024; Smigiel, 2023).

Οι κοινωνικές αυτές επιπτώσεις έχουν οδηγήσει, σε αρκετές περιπτώσεις, σε πολιτικές και κοινωνικές αντιδράσεις. Όλο και περισσότερο, οι κάτοικοι μεγάλων πόλεων, έχουν οργανωθεί και έχουν εκφράσει έντονα τη δυσαρέσκειά τους απέναντι στη συνεχή επέκταση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, ζητώντας αυστηρότερους κανόνες και προστασία της κατοικίας (Wilson, Garay-Tamajon & Morales-Pérez, 2021; Aguilera, Artioli & Colomb, 2021). Από την άλλη όμως, υπάρχουν και κάτοικοι που υποστηρίζουν τη βραχυχρόνια μίσθωση, είτε επειδή συμμετέχουν οι ίδιοι ως ιδιοκτήτες είτε επειδή θεωρούν ότι συμβάλλει στην αναβάθμιση των περιοχών τους (Albuquerque, Quintela & Marques, 2024). Ορισμένες πόλεις, όπως η Βαρκελώνη, το Παρίσι και το Μιλάνο, έχουν υιοθετήσει αυστηρούς περιορισμούς, όπως ανώτατα όρια, υποχρεωτική καταγραφή και ελέγχους ανά γειτονιά, με στόχο την προστασία της κατοικίας (Aguilera, Artioli & Colomb, 2021; “A Stakeholders’ Analysis of Airbnb in London and Barcelona”, 2022). Άλλες πόλεις έχουν επιλέξει πιο ήπιες ρυθμίσεις, αν και η βιβλιογραφία επισημαίνει ότι η εφαρμογή των κανόνων συχνά είναι δύσκολη λόγω έλλειψης δεδομένων και μηχανισμών ελέγχου (Smigiel, 2023; Albuquerque, Quintela & Marques, 2024).

Θα λέγαμε πως οι αντιλήψεις των κατοίκων για τον τουρισμό βασίζονται σε μια σύνθετη αποτίμηση των προσδοκώμενων οφελών και των αντιλαμβανόμενων κόστους. Από την πλευρά του τουριστικού κλάδου,

Από τη μία πλευρά, μεγάλο μέρος του πληθυσμού αναγνωρίζει τις οικονομικές ευκαιρίες που δημιουργεί ο τουρισμός, όπως η ενίσχυση της απασχόλησης και η ανάπτυξη των τοπικών επιχειρήσεων (Delita et al., 2024· Baker et al., 2019). Ιδίως οι πλατφόρμες STR και οι υποστηρικτές τους τονίζουν ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις αποτελούν μια ευέλικτη μορφή διαμονής που ενισχύει την τουριστική ζήτηση και την τοπική οικονομία, ιδιαίτερα μετά την πανδημία COVID-19 (Albuquerque, Quintela & Marques, 2024; Wilson et al., 2021). Ενδεικτικά, μελέτες που έχουν πραγματοποιηθεί σε περιοχές έντονου τουριστικού ενδιαφέροντος, όπως το Νεπάλ, δείχνουν ότι η πλειονότητα των κατοίκων θεωρεί πως τα οφέλη του τουρισμού υπερτερούν του κόστους, γεγονός που ενισχύει τη γενικότερη θετική τους στάση απέναντι στην τουριστική ανάπτυξη (Baral & Saini, 2024).

Ωστόσο, παρά τη σαφή αναγνώριση των οικονομικών ωφελειών, οι κάτοικοι εκφράζουν έντονες ανησυχίες αναφορικά με τις κοινωνικοπολιτισμικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις του τουρισμού. Τα τελευταία χρόνια κυρίως παρατηρείται μια μετατόπιση προς πιο επαγγελματικές και εμπορικές μορφές φιλοξενίας, γεγονός που εντείνει τις πιέσεις στη στεγαστική αγορά (Cocola-Gant & Gago, 2021· Kourkouridis et al., 2024).

Μεταξύ των βασικότερων προβληματισμών συγκαταλέγονται η πιθανή αλλοίωση της τοπικής ταυτότητας, η απώλεια παραδοσιακών πρακτικών και η εμπορευματοποίηση του πολιτισμού (Silva & Oliveira, 2024; Miah & Mawa, 2019). Παράλληλα, η περιβαλλοντική υποβάθμιση αναδεικνύεται ως ένας ακόμη κρίσιμος παράγοντας ανησυχίας, ιδιαίτερα σε οικολογικά ευαίσθητες περιοχές, όπου η αυξημένη τουριστική συγκέντρωση μπορεί να οδηγήσει σε υπερεκμετάλλευση φυσικών πόρων, υπερπληθυσμό και επιβάρυνση των υποδομών (Delita et al., 2024; Miah & Mawa, 2019).

Ιδιαίτερη σημασία αποδίδεται, επίσης, στη συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας στις διαδικασίες τουριστικού σχεδιασμού. Η ενεργός εμπλοκή των κατοίκων στη λήψη αποφάσεων θεωρείται καθοριστική τόσο για τη δικαιότερη κατανομή των ωφελειών όσο και για την αποτελεσματική αντιμετώπιση των τοπικών ανησυχιών (Baral & Saini, 2024; Baker et al., 2019), καθώς η ενίσχυση της συμμετοχικότητας μπορεί να βελτιώσει το επίπεδο κοινωνικής αποδοχής του τουρισμού και να μετριάσει τις αρνητικές αντιλήψεις, συμβάλλοντας στη διαμόρφωση ενός πιο βιώσιμου και ισορροπημένου τουριστικού μοντέλου (Delita et al., 2024).

Η τουριστική φοβία ως κοινωνικό φαινόμενο και οι αστικές της επιπτώσεις

Η τουριστική φοβία (tourism-phobia ή tourismophobia) αποτελεί ένα αναδυόμενο κοινωνικό φαινόμενο, το οποίο εκδηλώνεται μέσω αρνητικών στάσεων και αντιδράσεων

των μόνιμων κατοίκων απέναντι στους τουρίστες και την τουριστική δραστηριότητα. Το φαινόμενο αυτό έχει συνδεθεί άμεσα με την εξάπλωση του μαζικού τουρισμού και την έντονη τουριστικοποίηση αστικών περιοχών, ιδίως σε ευρωπαϊκές πόλεις με ιστορικά κέντρα και υψηλή συγκέντρωση τουριστικών ροών. Η τουριστική φοβία δεν συνιστά απλώς μια συναισθηματική ή παροδική αντίδραση, αλλά αντανακλά βαθύτερες κοινωνικές, οικονομικές και χωρικές πιέσεις που επηρεάζουν την καθημερινότητα και την ποιότητα ζωής των κατοίκων (Almeida-García et al., 2021).

Η κατανόηση των αιτιών και των συνεπειών της τουριστικής φοβίας θεωρείται κρίσιμη για τον σχεδιασμό πολιτικών βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης, καθώς και για την ενίσχυση της κοινωνικής αποδοχής του τουρισμού. Ιδιαίτερα στο πλαίσιο των αστικών προορισμών όπου οι βραχυχρόνιες μισθώσεις (STR) διαδραματίζουν καθοριστικό ρόλο στον μετασχηματισμό του αστικού χώρου, η τουριστική φοβία συνδέεται άμεσα με ζητήματα στέγασης, χρήσεων γης και κοινωνικής συνοχής.

Ένας από τους βασικούς παράγοντες που συμβάλλουν στην ενίσχυση της τουριστικής φοβίας είναι η επιρροή των μέσων ενημέρωσης. Οι δημόσιες αφηγήσεις και οι αναπαραστάσεις του τουρισμού συχνά εστιάζουν σε αρνητικά φαινόμενα παρουσιάζοντας τους τουρίστες ως πηγή προβλημάτων και όχι ως παράγοντες οικονομικής και κοινωνικής συνεισφοράς (Vázquez & Dávila, 2020), με τις αναπαραστάσεις αυτές να ενισχύουν στερεοτυπικές αντιλήψεις και τροφοδοτούν αρνητικά συναισθήματα απέναντι στην τουριστική δραστηριότητα.

Παράλληλα, ο υπερπληθυσμός και η συμφόρηση των αστικών υποδομών αποτελούν κεντρικές αιτίες της τουριστικής φοβίας. Πόλεις όπως η Βαρκελώνη και το Άμστερνταμ έχουν βιώσει έντονες πιέσεις από αυξημένες τουριστικές ροές, οι οποίες οδηγούν σε κυκλοφοριακή συμφόρηση, αυξημένο θόρυβο, κατάληψη δημόσιων χώρων και περιορισμό της πρόσβασης των κατοίκων σε βασικές υποδομές (Casalderrey et al., 2018). Οι συνθήκες αυτές ενισχύουν το αίσθημα απώλειας της τοπικής ταυτότητας και της αίσθησης του «ανήκειν» στην κοινότητα.

Επιπλέον, κοινωνικοδημογραφικοί παράγοντες επηρεάζουν σημαντικά τον τρόπο με τον οποίο οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται τον τουρισμό. Το επίπεδο εκπαίδευσης, η περιοχή κατοικίας και ο βαθμός άμεσης έκθεσης στην τουριστική δραστηριότητα φαίνεται να συνδέονται με διαφοροποιήσεις στις στάσεις, καθώς ορισμένες κοινωνικές ομάδες αισθάνονται ότι πλήττονται δυσανάλογα από τις αλλαγές που επιφέρει ο τουρισμός στον αστικό χώρο (Almeida-García et al., 2019).

Η ενίσχυση της τουριστικής φοβίας μπορεί να οδηγήσει σε αυξημένες κοινωνικές εντάσεις μεταξύ κατοίκων και επισκεπτών, επηρεάζοντας αρνητικά τόσο την καθημερινή ζωή των τοπικών κοινωνιών όσο και τη συνολική εικόνα και εμπειρία του προορισμού (Loor et al., 2022). Σε οικονομικό επίπεδο, η συστηματική αντίδραση των κατοίκων απέναντι στον τουρισμό μπορεί να επηρεάσει αρνητικά τις τοπικές οικονομίες, ιδίως σε περιοχές που εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από την τουριστική δραστηριότητα, με την μείωση της τουριστικής ζήτησης ή η επιδείνωση της εικόνας ενός προορισμού να προκαλεί επιπτώσεις στην απασχόληση, στα εισοδήματα και στη βιωσιμότητα των τοπικών επιχειρήσεων (Loor et al., 2022).

Η σύγχρονη βιβλιογραφία επισημαίνει ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις αποτελούν έναν από τους βασικούς μηχανισμούς μέσω των οποίων εντείνεται η τουριστική φοβία στα αστικά κέντρα. Η μετατροπή κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα περιορίζει τη διαθεσιμότητα στέγης, αυξάνει το κόστος κατοικίας και μεταβάλλει τη φυσιογνωμία των γειτονιών, ενισχύοντας το αίσθημα εκτοπισμού των μόνιμων κατοίκων (Almeida-García et al., 2021).

Στην περίπτωση της Αθήνας, όπου η ραγδαία εξάπλωση των STR έχει επηρεάσει έντονα το ιστορικό κέντρο και γειτονιές με παραδοσιακό οικιστικό χαρακτήρα, η τουριστική φοβία μπορεί να ιδωθεί ως αποτέλεσμα της συσσώρευσης κοινωνικών, στεγαστικών και χωρικών πιέσεων. Η κατανόηση της τουριστικής φοβίας, επομένως, συνιστά κρίσιμο θεωρητικό υπόβαθρο για την ανάλυση των στάσεων των κατοίκων απέναντι στις βραχυχρόνιες μισθώσεις και για τον σχεδιασμό πολιτικών που επιδιώκουν μια πιο ισορροπημένη και βιώσιμη αστική τουριστική ανάπτυξη.

Ο αντίκτυπος των βραχυχρόνιων μισθώσεων στον αστικό τουρισμό: Το παράδειγμα του Πόρτο
Η μελέτη των Albuquerque, Quintela και Marques (2024) εξετάζει διεξοδικά τον αντίκτυπο των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μισθώσης, εστιάζοντας στην πόλη του Πόρτο στην Πορτογαλία. Το παράδειγμα αυτής της μελέτης παρουσιάζει ισχυρές αναλογίες με την περίπτωση της Αθήνας, όπου η εκτεταμένη ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει προκαλέσει αντίστοιχες συζητήσεις γύρω από την πρόσβαση σε κατοικία, την κοινωνική συνοχή και τη λειτουργία του ιστορικού κέντρου. Τα ευρήματα των Albuquerque et al. (2024) λειτουργούν υποστηρικτικά για την παρούσα έρευνα, επιβεβαιώνοντας ότι τα φαινόμενα που εξετάζονται στην Αθήνα εντάσσονται σε ένα ευρύτερο ευρωπαϊκό πλαίσιο αστικών προορισμών που αντιμετωπίζουν παρόμοιες προκλήσεις από την εξάπλωση των STRs.

Πιο συγκεκριμένα, η έρευνα βασίζεται στη συγκριτική ανάλυση των αντιλήψεων δύο βασικών ομάδων ενδιαφερομένων, των τουριστών και των μόνιμων κατοίκων, με στόχο την κατανόηση των κοινωνικών, οικονομικών και αστικών μετασχηματισμών που προκύπτουν από την εκτεταμένη ανάπτυξη των STRs σε ένα ιστορικό αστικό κέντρο, ενώ κύριος στόχος της μελέτης ήταν ο εντοπισμός των βασικών μετασχηματισμών που συνδέονται με την ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων και η αξιολόγηση των επιπτώσεων αυτών, όπως γίνονται αντιληπτές τόσο από τους τουρίστες όσο και από τους κατοίκους του Πόρτο.

Για τον σκοπό αυτό, οι συγγραφείς υιοθέτησαν ποσοτική ερευνητική προσέγγιση, βασισμένη στη συλλογή πρωτογενών δεδομένων μέσω δομημένου ερωτηματολογίου, το οποίο διανεμήθηκε σε τουρίστες και μόνιμους κατοίκους στο ιστορικό κέντρο της πόλης του Πόρτο κατά τον Ιούνιο του 2023, επιτρέποντας τη συγκέντρωση άμεσων απαντήσεων από τις δύο ομάδες σχετικά με τις αντιλαμβανόμενες επιπτώσεις των STRs.

Η ανάλυση των δεδομένων επικεντρώθηκε στη συγκριτική αποτύπωση των απόψεων των δύο ομάδων, με στόχο την ανάδειξη τόσο των σημείων απόκλισης όσο και των σημείων σύγκλισης στις αντιλήψεις τους. Αν και η μελέτη δεν παρουσιάζει αναλυτικά τις επιμέρους τεχνικές στατιστικής ή ποιοτικής ανάλυσης που εφαρμόστηκαν, τα αποτελέσματα προκύπτουν σαφώς από τη συγκριτική αξιολόγηση των απαντήσεων του ερωτηματολογίου.

Τα ευρήματα της μελέτης καταδεικνύουν ότι η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων στο Πόρτο έχει επιφέρει σημαντικούς αστικούς και κοινωνικοοικονομικούς μετασχηματισμούς, με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις να συμβάλλουν θετικά από την μια στον δυναμισμό της τοπικής οικονομίας, στη δημιουργία νέων ευκαιριών απασχόλησης και στην αστική αναζωογόνηση, κυρίως μέσω της αποκατάστασης και επαναχρησιμοποίησης κτιρίων στο ιστορικό κέντρο της πόλης. Ενώ, από την άλλη πλευρά, η μελέτη αναδεικνύει σημαντικές προκλήσεις για τις τοπικές κοινότητες, καθώς η μετατροπή κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα δυσχεραίνει τη διατήρηση του μόνιμου πληθυσμού στα κεντρικά τμήματα της πόλης. Η μειωμένη διαθεσιμότητα κατοικιών και η σταδιακή μετεγκατάσταση των κατοίκων συνιστούν βασικές κοινωνικές επιπτώσεις που συνδέονται με την εξάπλωση των STRs.

Η συγκριτική ανάλυση των απαντήσεων αποκαλύπτει σαφείς αποκλίσεις στις απόψεις μεταξύ τουριστών και κατοίκων, ιδίως σε ζητήματα που αφορούν τη διατήρηση της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, τη μετατόπιση του τοπικού πληθυσμού και τη μειωμένη πρόσβαση σε προσιτή κατοικία, με τους κατοίκους να εμφανίζονται περισσότερο προβληματισμένοι σχετικά με τις κοινωνικές συνέπειες των STRs, σε σύγκριση με τους τουρίστες. Παράλληλα, ωστόσο, παρατηρείται σύγκλιση αντιλήψεων μεταξύ των δύο

ομάδων όσον αφορά τη συμβολή των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην οικονομική ανάπτυξη και την αστική αναβάθμιση, τόσο οι τουρίστες όσο και οι κάτοικοι αναγνωρίζουν τον ρόλο των STRs στην αναζωογόνηση περιοχών και στην ενίσχυση της τουριστικής ελκυστικότητας της πόλης. Οι συγγραφείς τονίζουν την ανάγκη για αυξημένη προσοχή στη μελλοντική ανάπτυξη των STRs, ιδίως σε ιστορικά κέντρα πόλεων, καθώς και για την εφαρμογή τοπικών πολιτικών και στρατηγικών χωροταξικού σχεδιασμού που θα εξισορροπούν την τουριστική ανάπτυξη με την ποιότητα ζωής των κατοίκων.

Η περίπτωση της Benalmádena (Ισπανία)

Η διερεύνηση των αντιλήψεων των μόνιμων κατοίκων σχετικά με τις επιπτώσεις της τουριστικής ανάπτυξης αποτελεί κεντρικό ζήτημα στη διεθνή βιβλιογραφία, καθώς αναγνωρίζεται ότι ο τουρισμός επιφέρει τόσο θετικές όσο και αρνητικές οικονομικές, κοινωνικοπολιτισμικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις σε τοπικό επίπεδο. Στο πλαίσιο αυτό, η μελέτη των Almeida-García, Peláez-Fernández, Balbuena-Vázquez και Cortés-Macías (2016) αποτελεί ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα εμπειριστατωμένης ανάλυσης των στάσεων των κατοίκων σε έναν ώριμο τουριστικό προορισμό και προσφέρει χρήσιμα συμπεράσματα για την κατανόηση παρόμοιων φαινομένων σε αστικά περιβάλλοντα, όπως η Αθήνα.

Η έρευνα επικεντρώνεται στη Benalmádena, έναν δήμο της επαρχίας Μάλαγα στην Costa del Sol, περιοχή με έντονη και μακροχρόνια τουριστική δραστηριότητα. Μέσω δομημένου ερωτηματολογίου που διανεμήθηκε σε στρωματοποιημένο τυχαίο δείγμα 770 μόνιμων κατοίκων, οι συγγραφείς εξέτασαν τον τρόπο με τον οποίο τα κοινωνικοδημογραφικά χαρακτηριστικά των κατοίκων επηρεάζουν τις αντιλήψεις τους για τις περιβαλλοντικές, οικονομικές και κοινωνικοπολιτισμικές επιπτώσεις του τουρισμού. Η χρήση στρωματοποιημένης δειγματοληψίας επέτρεψε τη γενίκευση των αποτελεσμάτων στον συνολικό πληθυσμό της περιοχής, ενισχύοντας την αξιοπιστία των συμπερασμάτων.

Τα αποτελέσματα της μελέτης καταδεικνύουν ότι οι στάσεις των κατοίκων απέναντι στον τουρισμό δεν είναι ομοιογενείς, αλλά διαφοροποιούνται σημαντικά ανάλογα με συγκεκριμένα κοινωνικοδημογραφικά χαρακτηριστικά. Ιδιαίτερα σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση των συνολικών στάσεων διαδραματίζουν το επίπεδο εκπαίδευσης, ο τόπος γέννησης και η διάρκεια διαμονής στην τοπική κοινότητα. Οι συγγραφείς επισημαίνουν ότι οι μη ιθαγενείς κάτοικοι με υψηλό μορφωτικό επίπεδο και μικρό χρονικό διάστημα διαμονής (κάτω των πέντε ετών) εμφανίζουν πιο θετικές στάσεις απέναντι στις επιπτώσεις του τουρισμού, σε σύγκριση με τους μακροχρόνιους ή γηγενείς κατοίκους. Παράλληλα, οι

αναλύσεις αλληλεπίδρασης αποκαλύπτουν ότι ο τόπος γέννησης λειτουργεί ως μεταβλητή που μετριάζει τη σχέση μεταξύ της διάρκειας διαμονής και των αντιλήψεων για τον αντίκτυπο του τουρισμού.

Η μελέτη αναδεικνύει επίσης ότι, παρά τα αναγνωρισμένα οφέλη του τουρισμού, όπως η δημιουργία θέσεων εργασίας, η οικονομική ανάπτυξη και η βελτίωση των υποδομών, οι αρνητικές επιπτώσεις (ιδίως η περιβαλλοντική επιβάρυνση, η εποχικότητα, η πίεση στις δημόσιες υποδομές και η υποβάθμιση της ποιότητας ζωής) μπορούν να οδηγήσουν στη διαμόρφωση αρνητικών στάσεων από την πλευρά των κατοίκων. Οι συγγραφείς υπογραμμίζουν ότι οι αρνητικές στάσεις ενδέχεται να λειτουργήσουν ως εμπόδιο στη βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη, καθώς η αποδοχή και η φιλοξενία των κατοίκων αποτελούν κρίσιμο παράγοντα για την επιτυχία των τουριστικών προορισμών.

Τα ευρήματα της συγκεκριμένης έρευνας έχουν ιδιαίτερη σημασία για την παρούσα μελέτη που αφορά την Αθήνα και τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (STR), καθώς αναδεικνύουν τη σημασία της συστηματικής ανάλυσης των κοινωνικοδημογραφικών χαρακτηριστικών στη διερεύνηση των στάσεων των κατοίκων. Όπως και στην περίπτωση της Benalmádena, η Αθήνα αποτελεί έναν ώριμο και έντονα τουριστικοποιημένο αστικό προορισμό, όπου η ραγδαία εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων επηρεάζει άμεσα την καθημερινότητα των κατοίκων, τη στεγαστική διαθεσιμότητα, το κόστος κατοικίας και την κοινωνική συνοχή των γειτονιών. Συνεπώς, η διεθνής εμπειρία της Benalmádena προσφέρει ένα χρήσιμο αναλυτικό υπόβαθρο για την κατανόηση των στάσεων των κατοίκων της Αθήνας και υποστηρίζει τη σημασία της ενσωμάτωσης των απόψεων της τοπικής κοινωνίας στον σχεδιασμό και τη ρύθμιση των πολιτικών που αφορούν τις βραχυχρόνιες μισθώσεις και τη βιώσιμη αστική τουριστική ανάπτυξη.

Η περίπτωση του Ηνωμένου Βασιλείου

Ακόμη ένα ενδεικτικό παράδειγμα αποτελεί η μελέτη *Perceived impacts of short-term rentals in the local community in the UK* (2022), η οποία εξετάζει συστηματικά τον τρόπο με τον οποίο διαφορετικές ομάδες ενδιαφερομένων αντιλαμβάνονται τις επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων στο Ηνωμένο Βασίλειο.

Τα αποτελέσματα της έρευνας καταδεικνύουν ότι οι STR γίνονται αντιληπτές με έναν σύνθετο και συχνά αμφίσημο τρόπο από τις τοπικές κοινότητες. Παρότι καταγράφεται μια γενική αμφιθυμία, το συνολικό κλίμα των αντιλήψεων κλίνει ελαφρώς προς τη θετική κατεύθυνση, με βασικές διαστάσεις μέσω των οποίων αξιολογείται ο αντίκτυπος των STR να περιλαμβάνουν την περιβαλλοντική φροντίδα, τον αστικό μετασχηματισμό, το κοινωνικό

κεφάλαιο και τον τρόπο ζωής, τη στεγαστική διαθεσιμότητα, τις τοπικές υποδομές και εκδηλώσεις, καθώς και ζητήματα αντικοινωνικής συμπεριφοράς και εγκληματικότητας. Η πολυδιάστατη αυτή προσέγγιση υπογραμμίζει ότι οι επιπτώσεις των STR δεν είναι μονοσήμαντες, αλλά διαφοροποιούνται ανάλογα με το κοινωνικό και χωρικό πλαίσιο στο οποίο αναπτύσσονται.

Η μελέτη βασίστηκε σε ποσοτική ερευνητική προσέγγιση, αξιοποιώντας ένα δομημένο ερωτηματολόγιο 57 ερωτήσεων, το οποίο κάλυπτε κοινωνικοπολιτισμικές, οικονομικές, πολιτικές, περιβαλλοντικές και τεχνολογικές πτυχές των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Το ερωτηματολόγιο διανεμήθηκε διαδικτυακά και απευθυνόταν σε διαφορετικές ομάδες συμμετεχόντων, συγκεκριμένα σε επισκέπτες, οικοδεσπότες και άτομα που χαρακτηρίστηκαν ως «ενήμεροι μη χρήστες» των STR. Για την ανάλυση των δεδομένων εφαρμόστηκαν περιγραφική στατιστική, ανάλυση κύριων συνιστωσών (Principal Component Analysis – PCA), με στόχο τον εντοπισμό των υποκείμενων διαστάσεων του αντιληπτού αντικτύπου, καθώς και ανάλυση διακύμανσης (ANOVA) για τη διερεύνηση διαφορών μεταξύ των ομάδων ενδιαφερομένων.

Τα αποτελέσματα της ANOVA ανέδειξαν στατιστικά σημαντικές διαφοροποιήσεις στις αντιλήψεις των συμμετεχόντων, ανάλογα με το επίπεδο εμπλοκής τους στις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Συγκεκριμένα, οι ομάδες με άμεση ή υψηλότερη εμπλοκή στις STR, όπως οι οικοδεσπότες και οι επισκέπτες, τείνουν να αντιλαμβάνονται τον αντίκτυπό τους πιο θετικά σε σύγκριση με τις λιγότερο εμπλεκόμενες ομάδες. Το εύρημα αυτό υποδηλώνει ότι η προσωπική ή οικονομική σχέση με τις STR λειτουργεί ως καθοριστικός παράγοντας στη διαμόρφωση των στάσεων απέναντι στις επιπτώσεις τους στην τοπική κοινότητα.

Τα συμπεράσματα της συγκεκριμένης μελέτης είναι ιδιαίτερα χρήσιμα για την παρούσα έρευνα που αφορά την Αθήνα, καθώς αναδεικνύουν ότι οι αντιλήψεις των κατοίκων και των λοιπών ενδιαφερομένων για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις διαφοροποιούνται σημαντικά ανάλογα με τον βαθμό εμπλοκής τους. Αντίστοιχα, στο αστικό περιβάλλον της Αθήνας, όπου η ραγδαία εξάπλωση των STR επηρεάζει τη στεγαστική αγορά, την καθημερινότητα των κατοίκων και την κοινωνική συνοχή των γειτονιών, η ανάλυση των αντιλήψεων διαφορετικών ομάδων (μόνιμοι κάτοικοι, ιδιοκτήτες/διαχειριστές, επισκέπτες) καθίσταται κρίσιμη για την κατανόηση των κοινωνικών επιπτώσεων και για τον σχεδιασμό αποτελεσματικών και ισορροπημένων πολιτικών ρύθμισης.

Υπερτουρισμός και βραχυχρόνιες μισθώσεις σε αστικά περιβάλλοντα της Νότιας Ευρώπης: Η περίπτωση της Φλωρεντίας και της Λισαβόνας

Η σχέση μεταξύ υπερτουρισμού και βραχυχρόνιων μισθώσεων έχει αποτελέσει αντικείμενο αυξανόμενου επιστημονικού ενδιαφέροντος, ιδίως σε αστικά κέντρα της Νότιας Ευρώπης που χαρακτηρίζονται από έντονη τουριστική πίεση και ιστορικό-πολιτισμικό απόθεμα. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η μελέτη των Pinto, H., Marzano, M., Cruz, A. R. και Elston, J. N. (2024), η οποία εξετάζει συστηματικά τις επιπτώσεις του υπερτουρισμού και των βραχυχρόνιων μισθώσεων στις πόλεις της Φλωρεντίας και της Λισαβόνας.

Η μελέτη εστιάζει στη σύνθετη και αλληλένδετη δυναμική που αναπτύσσεται μεταξύ της αυξανόμενης τουριστικής ζήτησης και της εκτεταμένης αξιοποίησης κατοικιών για βραχυχρόνια μίσθωση, ιδίως στα ιστορικά κέντρα των πόλεων. Οι συγγραφείς αναδεικνύουν ότι η συγκέντρωση των STR σε συγκεκριμένες αστικές περιοχές ενισχύει φαινόμενα υπερτουρισμού, επιταχύνοντας τον μετασχηματισμό της χρήσης γης και επηρεάζοντας άμεσα την κοινωνική και οικονομική λειτουργία των πόλεων.

Μεταξύ των βασικών ζητημάτων που εντοπίζονται συγκαταλέγονται ο εκτοπισμός μόνιμων κατοίκων, η μείωση της διαθεσιμότητας προσιτής κατοικίας και η εμπορική μετατόπιση των τοπικών δραστηριοτήτων προς τουριστικά προσανατολισμένες χρήσεις. Τα φαινόμενα αυτά υποδηλώνουν έναν βαθύ κοινωνικό και χωρικό μετασχηματισμό, ο οποίος αλλοιώνει τον χαρακτήρα των γειτονιών και υπονομεύει την κοινωνική συνοχή. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στο γεγονός ότι οι επιπτώσεις των STR δεν περιορίζονται σε οικονομικό επίπεδο, αλλά επεκτείνονται στον τρόπο ζωής των κατοίκων και στην καθημερινή τους εμπειρία στον αστικό χώρο.

Κεντρικό στοιχείο της μελέτης αποτελεί η κατανόηση των τοπικών αντιδράσεων απέναντι στον υπερτουρισμό και τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Μέσα από ποιοτικές συνεντεύξεις με οργανώσεις κατοίκων, οι συγγραφείς αναλύουν τις στρατηγικές αντιμετώπισης που έχουν αναπτυχθεί σε τοπικό επίπεδο, όπως συλλογικές διεκδικήσεις, πιέσεις για θεσμικές παρεμβάσεις και προσπάθειες προστασίας της κατοικίας ως κοινωνικού αγαθού. Η προσέγγιση αυτή αναδεικνύει τον ενεργό ρόλο της τοπικής κοινωνίας στη διαμόρφωση αντιδράσεων απέναντι στις επιπτώσεις της τουριστικοποίησης.

Σε μεθοδολογικό επίπεδο, η έρευνα υιοθετεί μια πολυδιάστατη προσέγγιση, συνδυάζοντας ανασκόπηση βιβλιογραφίας, συγκριτική ανάλυση μεταξύ Φλωρεντίας και Λισαβόνας, αξιοποίηση διαθέσιμων ποσοτικών δεδομένων για την αποτύπωση της κλίμακας και των προτύπων των STR, καθώς και ποιοτική ανάλυση συνεντεύξεων. Ο συνδυασμός αυτός

επιτρέπει μια ολιστική κατανόηση της σύνθετης αλληλεπίδρασης μεταξύ υπερτουρισμού, βραχυχρόνιων μισθώσεων και αστικών μετασχηματισμών.

Τα συμπεράσματα της μελέτης υπογραμμίζουν ότι η αποτελεσματική διαχείριση του υπερτουρισμού και των βραχυχρόνιων μισθώσεων απαιτεί πολιτικές παρεμβάσεις που λαμβάνουν υπόψη τις εμπειρίες και τις ανάγκες των κατοίκων που επηρεάζονται περισσότερο. Οι συγγραφείς τονίζουν τη σημασία μιας προσέγγισης με επίκεντρο τον κάτοικο, προτείνοντας ρυθμιστικά μέτρα που στοχεύουν στον περιορισμό του εκτοπισμού, στη διασφάλιση της στεγαστικής επάρκειας και στη διατήρηση της κοινωνικής ισορροπίας στις πόλεις.

Τα ευρήματα της συγκεκριμένης μελέτης παρουσιάζουν άμεση συνάφεια με την παρούσα εργασία που αφορά την Αθήνα. Όπως και στη Φλωρεντία και τη Λισαβόνα, η Αθήνα αντιμετωπίζει έντονες πιέσεις υπερτουρισμού και ραγδαίας εξάπλωσης των STR, ιδίως στο ιστορικό της κέντρο, με αντίστοιχες επιπτώσεις στη στεγαστική αγορά και την καθημερινότητα των μόνιμων κατοίκων. Η διεθνής αυτή εμπειρία αναδεικνύει τη σημασία της έγκαιρης ρύθμισης των βραχυχρόνιων μισθώσεων και της ενσωμάτωσης των απόψεων των κατοίκων στον σχεδιασμό πολιτικών, προσφέροντας ένα κρίσιμο συγκριτικό πλαίσιο για την ανάλυση της αθηναϊκής περίπτωσης.

Η περίπτωση της Μάλαγας και του Γκντανσκ

Η έντονη τουριστική ανάπτυξη σε ιστορικά αστικά κέντρα έχει οδηγήσει, τα τελευταία χρόνια, στην εμφάνιση φαινομένων όπως η τουριστική φοβία και ο τουριστικός εξευγενισμός, τα οποία επηρεάζουν ουσιαστικά την ποιότητα ζωής των μόνιμων κατοίκων. Ενδεικτικό διεθνές παράδειγμα αποτελεί η συγκριτική μελέτη των Fernando Almeida-García, Rafael Cortes-Macias και Katarzyna Parzych (2021), η οποία εξετάζει τις επιπτώσεις του τουρισμού, την τουριστική φοβία και τον εξευγενισμό στα ιστορικά κέντρα της Μάλαγας στην Ισπανία και του Γκντανσκ στην Πολωνία.

Τα αποτελέσματα της έρευνας δείχνουν ότι η ένταση της τουριστικής φοβίας δεν είναι ομοιόμορφη μεταξύ των δύο πόλεων, με τη Μάλαγα να εμφανίζει σημαντικά υψηλότερα επίπεδα αρνητικών αντιλήψεων σε σύγκριση με το Γκντανσκ. Η διαφοροποίηση αυτή αποδίδεται, μεταξύ άλλων, στον βαθμό τουριστικού κορεσμού και στην αυξημένη συγκέντρωση τουριστικών δραστηριοτήτων και καταλυμάτων στο ιστορικό κέντρο της Μάλαγας. Παρά τις διαφορές στην ένταση, και στις δύο περιπτώσεις καταγράφεται σημαντική επιβάρυνση των ιστορικών κέντρων από την αυξημένη τουριστική ροή και τον

πολλαπλασιασμό νέων μορφών τουριστικών καταλυμάτων, γεγονός που επηρεάζει άμεσα τη λειτουργία και τον χαρακτήρα των περιοχών αυτών.

Ιδιαίτερης σημασίας είναι το εύρημα ότι η ενόχληση των κατοίκων που σχετίζεται με τον τουριστικό εξευγενισμό, όπως η αύξηση των τιμών κατοικίας, η αλλαγή χρήσεων γης και η απώλεια τοπικού χαρακτήρα, εμφανίζεται εντονότερη από τη γενικότερη τουριστική φοβία. Το γεγονός αυτό υποδηλώνει ότι οι κοινωνικές και χωρικές επιπτώσεις της τουριστικοποίησης γίνονται πιο άμεσα αντιληπτές και βιωματικές για τους κατοίκους σε σύγκριση με την απλή παρουσία μεγάλου αριθμού επισκεπτών.

Ένα ακόμη κοινό εύρημα και στις δύο πόλεις είναι η έντονη δυσαρέσκεια των κατοίκων απέναντι στη διαχείριση των προβλημάτων από τους δημόσιους φορείς. Οι συμμετέχοντες εκφράζουν ανησυχία για την έλλειψη αποτελεσματικών μέτρων ελέγχου και ρύθμισης της τουριστικής δραστηριότητας, γεγονός που ενισχύει τις αρνητικές στάσεις και την αίσθηση αποκλεισμού των τοπικών κοινωνιών από τις διαδικασίες λήψης αποφάσεων.

Σε μεθοδολογικό επίπεδο, η μελέτη βασίστηκε σε συγκριτικό ερευνητικό σχεδιασμό, με συλλογή πρωτογενών δεδομένων μέσω ερευνών σε κατοίκους των ιστορικών κέντρων και των δύο πόλεων. Συνολικά πραγματοποιήθηκαν 378 έρευνες στη Μάλαγα και 380 στο Γκντανσκ, χρησιμοποιώντας τυποποιημένα εργαλεία μέτρησης για τη διασφάλιση της συγκρισιμότητας των αποτελεσμάτων. Αναπτύχθηκαν ειδικές κλίμακες για τη μέτρηση της τουριστικής φοβίας και του τουριστικού εξευγενισμού, ενώ αξιολογήθηκαν επιμέρους επιπτώσεις όπως ο θόρυβος, η ρύπανση και η κατάληψη δημόσιων χώρων. Παράλληλα, εξετάστηκε η χωρική κατανομή της τουριστικής φοβίας εντός των ιστορικών κέντρων.

Τα συμπεράσματα της συγκεκριμένης μελέτης παρουσιάζουν ιδιαίτερη συνάφεια με την παρούσα εργασία για την Αθήνα και τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (STR). Όπως και στη Μάλαγα, η Αθήνα, ιδίως στο ιστορικό της κέντρο, αντιμετωπίζει έντονη τουριστική πίεση, αυξημένη συγκέντρωση τουριστικών καταλυμάτων και φαινόμενα μεταβολής της χρήσης κατοικίας. Η διεθνής αυτή εμπειρία αναδεικνύει ότι οι αντιλήψεις των κατοίκων δεν σχετίζονται μόνο με τον όγκο του τουρισμού, αλλά κυρίως με τις κοινωνικές και στεγαστικές επιπτώσεις που αυτός προκαλεί. Συνεπώς, η ανάλυση της τουριστικής φοβίας και του τουριστικού εξευγενισμού αποτελεί κρίσιμο θεωρητικό υπόβαθρο για την κατανόηση των στάσεων των κατοίκων της Αθήνας απέναντι στις STR και για τον σχεδιασμό πολιτικών που να λαμβάνουν υπόψη τις ανάγκες και τις ανησυχίες της τοπικής κοινωνίας.

3. Μεθοδολογία

3.1 Ερευνητικός σχεδιασμός

Η παρούσα μεταπτυχιακή διπλωματική εργασία υιοθετεί ποσοτική ερευνητική προσέγγιση, με στόχο τη συστηματική καταγραφή και ανάλυση των στάσεων και απόψεων των μόνιμων κατοίκων της Αθήνας σχετικά με τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων. Η επιλογή της ποσοτικής μεθόδου κρίνεται κατάλληλη, καθώς επιτρέπει τη μέτρηση στάσεων, αντιλήψεων και διαφορών μεταξύ ομάδων, καθώς και τη διερεύνηση σχέσεων μεταξύ μεταβλητών μέσω στατιστικών τεχνικών.

Ο ερευνητικός σχεδιασμός είναι μη πειραματικός και διαστρωματικός (cross-sectional), δεδομένου ότι τα δεδομένα συλλέγονται σε μία συγκεκριμένη χρονική χρονική περίοδο, χωρίς καμία παρέμβαση στο περιβάλλον των συμμετεχόντων. Η προσέγγιση αυτή ενδείκνυται για τη μελέτη κοινωνικών φαινομένων, όπως οι στάσεις των κατοίκων απέναντι στον αστικό τουρισμό και τη βραχυχρόνια μίσθωση, όπου το ζητούμενο είναι η αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης.

Η μελέτη ενσωματώνει περιγραφική, συγκριτική και συσχετιστική ανάλυση, με στόχο την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης και τη διερεύνηση τόσο των γενικών χαρακτηριστικών των αντιλήψεων των κατοίκων όσο και των διαφοροποιήσεων μεταξύ επιμέρους ομάδων, όπως ιδιοκτήτες και μη ιδιοκτήτες καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης. Παράλληλα, εξετάζονται οι στατιστικές σχέσεις μεταξύ κοινωνικοοικονομικών παραμέτρων και της συνολικής στάσης απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση, χωρίς να υπονοείται αιτιώδης συσχέτιση.

3.2 Μέθοδος συλλογής δεδομένων

Η συλλογή των πρωτογενών δεδομένων πραγματοποιήθηκε μέσω δομημένου ερωτηματολογίου, το οποίο διανεμήθηκε σε μόνιμους κατοίκους της Αθήνας. Η χρήση ερωτηματολογίου αποτελεί μία από τις πλέον διαδεδομένες μεθόδους στην ποσοτική κοινωνική έρευνα, καθώς επιτρέπει τη συγκέντρωση μεγάλου όγκου δεδομένων με τυποποιημένο τρόπο, εξασφαλίζοντας συγκρισιμότητα και στατιστική επεξεργασία.

Το ερωτηματολόγιο διανεμήθηκε σε ηλεκτρονική μορφή, γεγονός που διευκόλυνε την πρόσβαση των συμμετεχόντων και την ταχύτερη συλλογή απαντήσεων. Η συμμετοχή στην έρευνα ήταν εθελοντική και ανώνυμη, ενώ πριν από τη συμπλήρωση του ερωτηματολογίου οι συμμετέχοντες ενημερώθηκαν για τον σκοπό της έρευνας και τη χρήση των δεδομένων αποκλειστικά για ακαδημαϊκούς σκοπούς.

3.3 Περιγραφή δείγματος

Το δείγμα της έρευνας αποτελείται από μόνιμους κατοίκους της Αθήνας, ανεξαρτήτως φύλου, ηλικίας, επιπέδου εκπαίδευσης ή ιδιοκτησιακού καθεστώτος κατοικίας. Ιδιαίτερη έμφαση δόθηκε στη συμμετοχή τόσο κατοίκων που έχουν άμεση εμπλοκή με τη βραχυχρόνια μίσθωση (ιδιοκτήτες ή διαχειριστές STR), όσο και κατοίκων χωρίς καμία σχετική εμπλοκή, προκειμένου να καταστεί δυνατή η συγκριτική ανάλυση των στάσεων.

Η δειγματοληψία βασίστηκε στη μη πιθανή μέθοδο της δειγματοληψίας ευκολίας, η οποία επιλέχθηκε για πρακτικούς λόγους, καθώς διευκολύνει την πρόσβαση σε συμμετέχοντες υπό περιορισμούς χρόνου και οργανωτικών πόρων. Παρότι η συγκεκριμένη μέθοδος δεν διασφαλίζει πλήρη αντιπροσωπευτικότητα του πληθυσμού, χρησιμοποιείται ευρέως σε έρευνες που εστιάζουν στη διερεύνηση στάσεων και αντιλήψεων, ιδίως στο πλαίσιο εφαρμοσμένων κοινωνικών μελετών.

Το τελικό μέγεθος του δείγματος διαμορφώθηκε βάσει της διαθεσιμότητας των συμμετεχόντων και θεωρήθηκε επαρκές για την εφαρμογή περιγραφικών, συγκριτικών και συσχετιστικών στατιστικών τεχνικών, σύμφωνα με τους στόχους της παρούσας έρευνας.

3.4 Ερευνητικό εργαλείο

Το ερευνητικό εργαλείο της μελέτης είναι ένα δομημένο ερωτηματολόγιο, το οποίο αποτελείται από έξι (6) θεματικές ενότητες. Οι ενότητες αφορούν:

- α) τις οικονομικές επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης,
- β) τις κοινωνικο-πολιτισμικές επιδράσεις,
- γ) την αστική συνοχή και την ποιότητα ζωής,
- δ) τη στέγαση και το ρυθμιστικό πλαίσιο,
- ε) τη συνολική στάση απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση και
- στ) τα δημογραφικά χαρακτηριστικά των συμμετεχόντων.

Οι περισσότερες ερωτήσεις διατυπώθηκαν με βάση πενταβάθμια κλίμακα Likert, η οποία κυμαίνεται από «Διαφωνώ απόλυτα» έως «Συμφωνώ απόλυτα». Η χρήση της κλίμακας Likert διευκολύνει τη μέτρηση στάσεων και αντιλήψεων και επιτρέπει την εφαρμογή περιγραφικών και επαγωγικών στατιστικών μεθόδων.

Η δομή του ερωτηματολογίου διαμορφώθηκε με τρόπο που εξασφαλίζει σαφήνεια, λογική ακολουθία και ευκολία κατανόησης, περιορίζοντας την πιθανότητα παρερμηνειών από τους συμμετέχοντες.

3.5 Μέθοδοι ανάλυσης δεδομένων

Τα δεδομένα που συλλέχθηκαν μέσω του δομημένου ερωτηματολογίου καταχωρίστηκαν και αναλύθηκαν με τη χρήση κατάλληλου στατιστικού λογισμικού. Αρχικά εφαρμόστηκε περιγραφική στατιστική ανάλυση, με σκοπό την αποτύπωση των βασικών χαρακτηριστικών του δείγματος και τη συνοπτική παρουσίαση των απαντήσεων των συμμετεχόντων. Η ανάλυση αυτή περιλάμβανε τη χρήση συχνοτήτων, ποσοστών, μέσων όρων και τυπικών αποκλίσεων.

Στη συνέχεια, πραγματοποιήθηκε συγκριτική ανάλυση, προκειμένου να διερευνηθούν διαφοροποιήσεις στις στάσεις και αντιλήψεις των συμμετεχόντων μεταξύ επιμέρους ομάδων του δείγματος, όπως μεταξύ ιδιοκτητών και μη ιδιοκτητών καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης. Για τον σκοπό αυτό χρησιμοποιήθηκαν κατάλληλες στατιστικές δοκιμασίες, ανάλογα με τη φύση των μεταβλητών.

Παράλληλα, εφαρμόστηκε συσχετιστική ανάλυση, με στόχο τη διερεύνηση των σχέσεων μεταξύ κοινωνικοοικονομικών χαρακτηριστικών των συμμετεχόντων και της συνολικής στάσης τους απέναντι στις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Τα αποτελέσματα της ανάλυσης ερμηνεύθηκαν με προσοχή, χωρίς να υπονοείται αιτιώδης σχέση μεταξύ των μεταβλητών, αλλά με έμφαση στην ανάδειξη στατιστικών συσχετίσεων που συνδέονται με τους ερευνητικούς στόχους της μελέτης.

4. Αποτελέσματα

Το τελικό δείγμα αποτελείται από 152 ερωτώμενους, αριθμός που κρίνεται επαρκής για την εξαγωγή ασφαλών συμπερασμάτων σε επίπεδο περιγραφικής ανάλυσης. Η σύνθεση του δείγματος παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον, καθώς χαρακτηρίζεται από υψηλό μορφωτικό επίπεδο, ενεργή εργασιακή συμμετοχή και μακροχρόνια κατοίκηση στην Αθήνα για σημαντικό ποσοστό των συμμετεχόντων. Τα χαρακτηριστικά αυτά ενισχύουν την αξιοπιστία των απαντήσεων, δεδομένου ότι οι ερωτώμενοι διαθέτουν άμεση εμπειρία της καθημερινότητας της πόλης και των μεταβολών που έχουν προκύψει τα τελευταία χρόνια λόγω της τουριστικής ανάπτυξης και της εξάπλωσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Οικονομική επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης

Ξεκινώντας με τον πρώτο άξονα του ερωτηματολογίου, η πρώτη ερώτηση διερεύνησε τον βαθμό συμφωνίας των συμμετεχόντων με τη δήλωση ότι η βραχυχρόνια μίσθωση συμβάλλει στη στήριξη μικρών επιχειρήσεων, όπως καφέ, εστιατόρια και τοπικά καταστήματα. Τα αποτελέσματα δείχνουν ότι η πλειονότητα των ερωτώμενων εκφράζει θετική στάση, επιλέγοντας τις κατηγορίες «Συμφωνώ» και «Συμφωνώ απόλυτα». Ένα μικρότερο ποσοστό

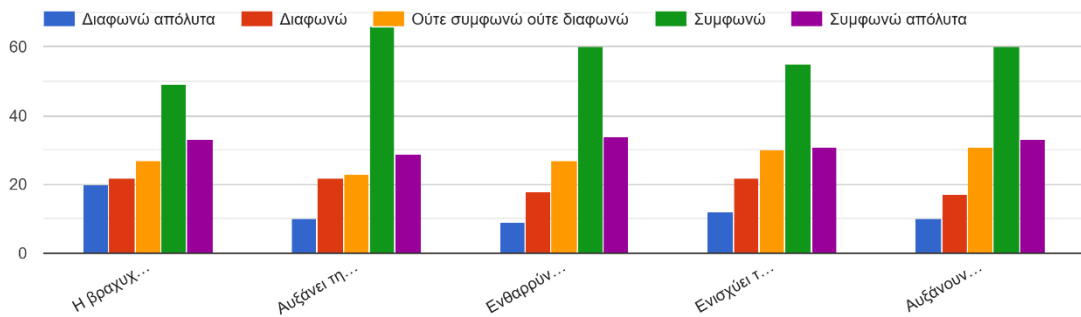
εμφανίζεται ουδέτερο, ενώ περιορισμένος αριθμός συμμετεχόντων διαφωνεί, γεγονός που υποδηλώνει ότι οι περισσότεροι κάτοικοι αντιλαμβάνονται θετικά τη συμβολή των STR στην τοπική οικονομική δραστηριότητα. Αντίστοιχα, στη δήλωση ότι η βραχυχρόνια μίσθωση αυξάνει την τουριστική δραστηριότητα στην Αθήνα, παρατηρείται ακόμη εντονότερη συγκέντρωση θετικών απαντήσεων. Οι περισσότεροι συμμετέχοντες συμφωνούν ή συμφωνούν απόλυτα, γεγονός που καταδεικνύει την ευρεία αποδοχή της άποψης ότι οι STR λειτουργούν ως μοχλός ενίσχυσης του αστικού τουρισμού και της επισκεψιμότητας της πόλης.

Όσον αφορά την επίδραση των STR στην ενθάρρυνση ανακαινίσεων και ανακατασκευών διαμερισμάτων και κτιρίων, τα αποτελέσματα εμφανίζουν παρόμοιο μοτίβο. Η πλειοψηφία των ερωτώμενων εκφράζει θετική στάση, αναγνωρίζοντας ότι η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει συμβάλει στην αναβάθμιση του κτιριακού αποθέματος της Αθήνας και, κατ' επέκταση, στην ενίσχυση του κατασκευαστικού κλάδου.

Στη δήλωση σχετικά με την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας της Αθήνας ως city-break προορισμού, οι απαντήσεις παραμένουν κυρίως θετικές, αν και παρατηρείται ελαφρώς αυξημένο ποσοστό ουδέτερων στάσεων σε σύγκριση με τις προηγούμενες ερωτήσεις. Το εύρημα αυτό υποδηλώνει ότι, παρότι οι περισσότεροι κάτοικοι αναγνωρίζουν τον ρόλο των STR στη διεθνή προβολή της πόλης, ένα μέρος των συμμετεχόντων διατηρεί επιφυλάξεις ως προς το μέγεθος της επίδρασης αυτής.

Τέλος, σε ό,τι αφορά τη συνολική αύξηση της δυναμικότητας φιλοξενίας επισκεπτών (κλινών) στην Αθήνα, καταγράφεται ευρεία συμφωνία. Η πλειονότητα των συμμετεχόντων αναγνωρίζει ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις έχουν αυξήσει σημαντικά τη διαθεσιμότητα καταλυμάτων, ενισχύοντας τη δυνατότητα της πόλης να υποδέχεται μεγαλύτερο αριθμό επισκεπτών.

Οικονομική επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης



Διάγραμμα 1 1 Οικονομική επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης

Κοινωνικο-πολιτισμική επίδραση

Η ερώτηση που αφορά την αυξημένη πληρότητα των μέσων μαζικής μεταφοράς λόγω επισκεπτών STR συγκεντρώνει κυρίως θετικές απαντήσεις, γεγονός που υποδηλώνει ότι οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται άμεσες επιπτώσεις της τουριστικής κίνησης στην καθημερινή λειτουργία της πόλης. Παράλληλα, καταγράφεται και ένα ποσοστό ουδέτερων ή αρνητικών απαντήσεων, στοιχείο που δείχνει διαφοροποιήσεις στην εμπειρία των κατοίκων ανά περιοχή.

Σε σχέση με τη δήλωση ότι η παρουσία των STR αλλοιώνει τον χαρακτήρα, το πράσινο και την αυθεντικότητα της γειτονιάς, οι απαντήσεις εμφανίζουν μεγαλύτερη διασπορά. Παρατηρείται σημαντικό ποσοστό ουδέτερων στάσεων, ενώ οι απόψεις διχάζονται μεταξύ συμφωνίας και διαφωνίας. Το εύρημα αυτό καταδεικνύει ότι η κοινωνικο-πολιτισμική επίδραση των STR δεν βιώνεται με τον ίδιο τρόπο από όλους τους κατοίκους.

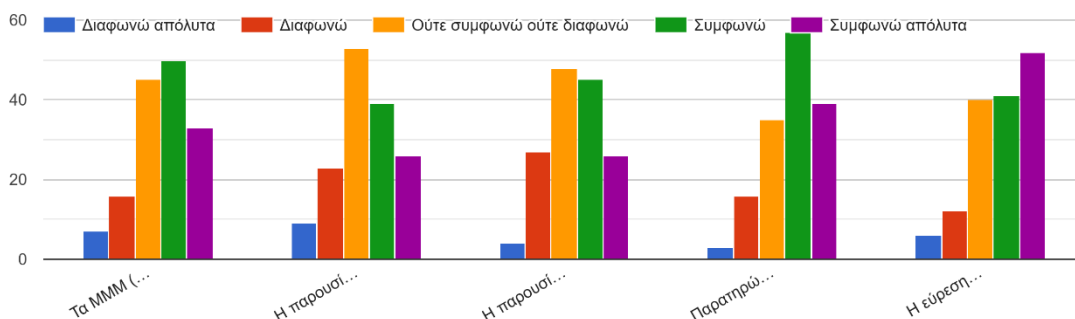
Αντίθετα, στη δήλωση ότι η παρουσία επισκεπτών μέσω STR καθιστά τη γειτονιά πιο ζωντανή και πολιτισμικά δραστήρια, η πλειονότητα των συμμετεχόντων εκφράζει θετική στάση. Οι απαντήσεις αυτές υποδηλώνουν ότι πολλοί κάτοικοι συνδέουν τις βραχυχρόνιες μισθώσεις με αυξημένη κοινωνική κινητικότητα και ζωντάνια στον αστικό χώρο.

Η ερώτηση που αφορά τη μεγαλύτερη κίνηση σε τοπικά σημεία ενδιαφέροντος, όπως καφέ, πάρκα και αξιοθέατα, παρουσιάζει επίσης κυρίως θετικές απαντήσεις. Οι συμμετέχοντες φαίνεται να αναγνωρίζουν ότι οι STR ενισχύουν τη χρήση και την επισκεψιμότητα δημόσιων και ημι-δημόσιων χώρων.

Τέλος, σχετικά με τη δυσκολία εύρεσης χώρου στάθμευσης, καταγράφεται αυξημένο ποσοστό συμφωνίας, γεγονός που υποδηλώνει ότι η αυξημένη τουριστική παρουσία μέσω

STR επηρεάζει αρνητικά την καθημερινότητα των κατοίκων σε επίπεδο αστικής λειτουργικότητας.

Κοινωνικο-πολιτισμική Επίδραση



Διάγραμμα 1 2 Κοινωνικο-πολιτισμική επίδραση

Αστική συνοχή και ποιότητα ζωής

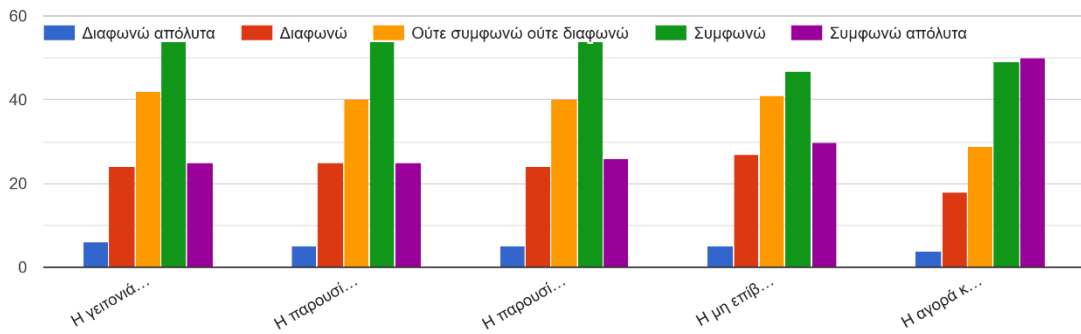
Στη δήλωση ότι η γειτονιά έχει αποκτήσει πιο «τουριστικό» χαρακτήρα λόγω των STR, οι απαντήσεις τείνουν προς τη συμφωνία, υποδεικνύοντας ότι οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται ορατές αλλαγές στη φυσιογνωμία των περιοχών τους. Παράλληλα, παρατηρείται και ένα ποσοστό ουδέτερων απαντήσεων, στοιχείο που φανερώνει διαφοροποίηση εμπειριών ανάλογα με την ένταση της τουριστικής δραστηριότητας.

Η παρουσία τουριστών μέσω STR και η επίδρασή της στην ησυχία της περιοχής αξιολογείται κυρίως αρνητικά, με σημαντικό ποσοστό συμμετεχόντων να συμφωνεί ότι επηρεάζεται η ποιότητα ζωής. Αντίστοιχα, στη δήλωση για την περιβαλλοντική ρύπανση, καταγράφεται γενικά τάση συμφωνίας, γεγονός που υποδηλώνει αυξημένες ανησυχίες για τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις της ανεξέλεγκτης τουριστικής ανάπτυξης.

Όσον αφορά το αίσθημα ασφάλειας, οι απαντήσεις εμφανίζουν μεγαλύτερη διασπορά, με σημαντικό ποσοστό ουδέτερων στάσεων. Το εύρημα αυτό υποδηλώνει ότι η μη επίβλεψη των επισκεπτών STR δεν γίνεται αντιληπτή με τον ίδιο τρόπο από όλους τους κατοίκους.

Τέλος, στη δήλωση ότι η αγορά κατοικίας έχει γίνει πιο ανταγωνιστική λόγω της δημοφιλίας των STR, καταγράφεται υψηλό ποσοστό συμφωνίας, στοιχείο που επιβεβαιώνει τις ανησυχίες των κατοίκων σχετικά με την πρόσβαση στη στέγη.

Αστική Συνοχή & Ποιότητα Ζωής



Διάγραμμα 1 3 Αστική συνοχή και ποιότητα ζωής

Στέγαση και ρύθμιση

Η ενότητα που αφορά τη στέγαση και τη ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης αναδεικνύεται ως μία από τις πλέον κρίσιμες και ευαίσθητες διαστάσεις της έρευνας, καθώς σχετίζεται άμεσα με την καθημερινότητα και τη βιωσιμότητα της κατοικίας στην πόλη της Αθήνας. Οι απαντήσεις των συμμετεχόντων καταδεικνύουν έντονο προβληματισμό σχετικά με τις επιπτώσεις των STR στην αγορά κατοικίας και ενισχύουν τη δημόσια συζήτηση γύρω από το δικαίωμα στη στέγη.

Συγκεκριμένα, στη δήλωση ότι η αύξηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων συμβάλλει στην άνοδο των ενοικίων στην περιοχή κατοικίας τους, η πλειονότητα των συμμετεχόντων εκφράζει σαφή συμφωνία. Το εύρημα αυτό υποδηλώνει ότι οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται άμεση σύνδεση μεταξύ της εξάπλωσης των STR και της οικονομικής πίεσης που ασκείται στα νοικοκυριά, ιδιαίτερα σε περιοχές με αυξημένη τουριστική ζήτηση. Η άνοδος των ενοικίων δεν βιώνεται ως αφηρημένο φαινόμενο, αλλά ως καθημερινή πραγματικότητα που επηρεάζει τη δυνατότητα παραμονής των κατοίκων στις γειτονιές τους.

Αντίστοιχα, ιδιαίτερα έντονη είναι η συμφωνία των συμμετεχόντων με τη δήλωση ότι η διαθεσιμότητα κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση έχει μειωθεί λόγω της ανάπτυξης των STR. Το αποτέλεσμα αυτό ενισχύει την άποψη ότι η μετατροπή κατοικιών από μακροχρόνια σε βραχυχρόνια χρήση περιορίζει σημαντικά το διαθέσιμο στεγαστικό απόθεμα για τους μόνιμους κατοίκους. Η μείωση αυτή φαίνεται να επιτείνει τον ανταγωνισμό μεταξύ υποψήφιων ενοικιαστών, δημιουργώντας συνθήκες ανισορροπίας στην τοπική αγορά κατοικίας.

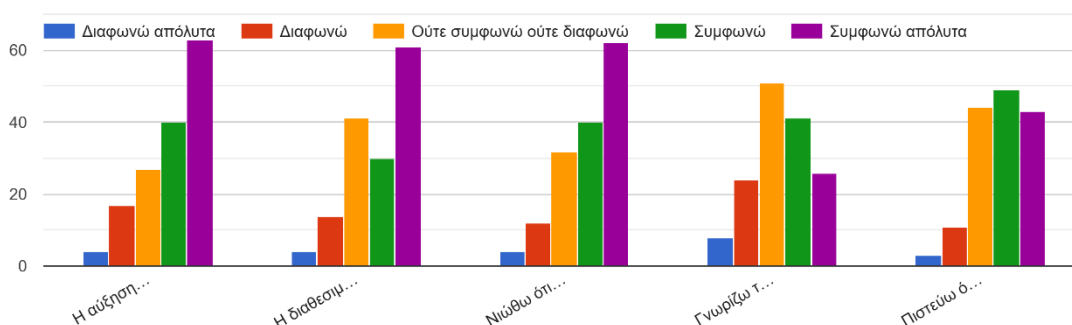
Η αντίληψη αυτή επιβεβαιώνεται περαιτέρω από τις απαντήσεις στη δήλωση ότι είναι πλέον πιο δύσκολο να βρει κάποιος οικονομικά προσιτή κατοικία στην περιοχή του εξαιτίας των

STR. Η ευρεία συμφωνία των συμμετεχόντων υποδηλώνει ότι το ζήτημα της οικονομικής προσβασιμότητας της στέγης αποτελεί κεντρική ανησυχία. Το εύρημα αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό, καθώς συνδέει τη βραχυχρόνια μίσθωση όχι μόνο με αυξημένα ενοίκια, αλλά και με κοινωνικές επιπτώσεις, όπως ο αποκλεισμός ευάλωτων ομάδων από συγκεκριμένες περιοχές της πόλης.

Σε αντίθεση με τις παραπάνω διαπιστώσεις, η δήλωση που αφορά τη γνώση της ισχύουσας νομοθεσίας για την ιδιοκτησία και εκμετάλλευση των STR παρουσιάζει μεγαλύτερη διασπορά απαντήσεων. Ένα σημαντικό μέρος των συμμετεχόντων εμφανίζεται ουδέτερο ή δηλώνει αδυναμία σαφούς τοποθέτησης, γεγονός που υποδηλώνει περιορισμένη ενημέρωση ή ασαφή κατανόηση του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου. Το εύρημα αυτό αναδεικνύει ένα σημαντικό κενό πληροφόρησης, τόσο για τους κατοίκους όσο και για τους εμπλεκόμενους φορείς, το οποίο ενδέχεται να εντείνει την αίσθηση αβεβαιότητας και κοινωνικής δυσαρέσκειας.

Ιδιαίτερη βαρύτητα παρουσιάζει η σχεδόν καθολική συμφωνία των συμμετεχόντων με τη δήλωση ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις χρειάζονται πιο οργανωμένο και σαφές θεσμικό πλαίσιο. Το αποτέλεσμα αυτό καταδεικνύει έντονη κοινωνική απαίτηση για ρύθμιση, έλεγχο και εξισορρόπηση των επιπτώσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Οι κάτοικοι φαίνεται να μην απορρίπτουν συλλήβδην το φαινόμενο των STR, αλλά να ζητούν ένα πλαίσιο που θα διασφαλίζει τόσο την τουριστική ανάπτυξη όσο και την προστασία της κατοικίας και της ποιότητας ζωής.

Στέγαση & Ρύθμιση



Διάγραμμα 1 4 Στέγαση και ρύθμιση

Συνολική στάση των κατοίκων απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση στην Αθήνα

Η παρούσα ενότητα αποσκοπεί στη συνολική αποτύπωση της στάσης των κατοίκων της Αθήνας απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση, συνδυάζοντας τις γενικές αξιολογήσεις τους

με την προθυμία υποστήριξης της περαιτέρω ανάπτυξης της υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Τα αποτελέσματα καταδεικνύουν μια σύνθετη και πολυδιάστατη εικόνα, η οποία δεν περιορίζεται σε αυστηρά θετικές ή αρνητικές τοποθετήσεις, αλλά αποτυπώνει έναν έντονο προβληματισμό και μια στάση υπό όρους αποδοχής.

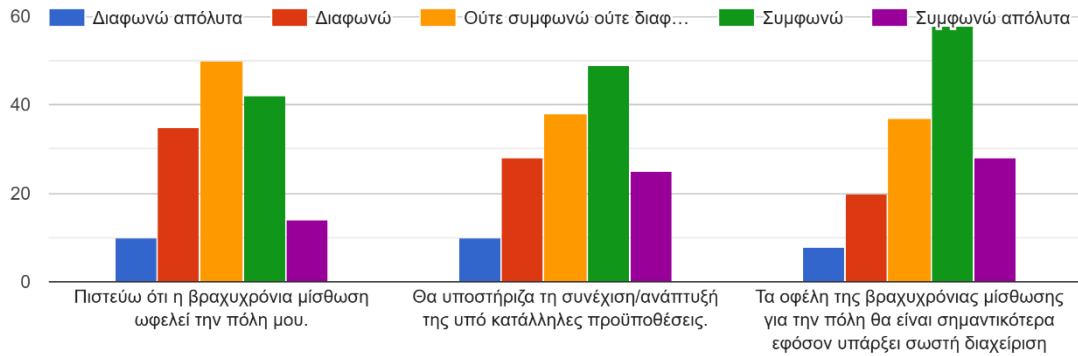
Αρχικά, όσον αφορά τη συνολική αξιολόγηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Αθήνα, η πλειονότητα των συμμετεχόντων εκφράζει θετική ή ουδέτερη στάση, ενώ μικρότερο ποσοστό δηλώνει αρνητική ή πολύ αρνητική άποψη. Το εύρημα αυτό υποδηλώνει ότι, παρά τις επιμέρους ανησυχίες που καταγράφηκαν σε προηγούμενες ενότητες, ιδίως σε ζητήματα στέγασης και ποιότητας ζωής, οι κάτοικοι δεν απορρίπτουν συνολικά το φαινόμενο των STR. Αντιθέτως, φαίνεται να αναγνωρίζουν τα οικονομικά και τουριστικά οφέλη που αυτό συνεπάγεται για την πόλη.

Στη δήλωση που αφορά το κατά πόσο η βραχυχρόνια μίσθωση ωφελεί συνολικά την πόλη, καταγράφεται κυρίως συμφωνία ή ουδέτερη στάση. Οι απαντήσεις αυτές υποδηλώνουν ότι οι συμμετέχοντες αντιλαμβάνονται τα STR ως παράγοντα ενίσχυσης της τουριστικής δραστηριότητας και της οικονομικής ζωής της Αθήνας, χωρίς ωστόσο να παραβλέπουν τις αρνητικές κοινωνικές και χωρικές επιπτώσεις που έχουν αναδειχθεί. Η ύπαρξη ουδέτερων απαντήσεων μπορεί να ερμηνευθεί ως ένδειξη αμφιθυμίας ή επιφυλακτικότητας, ιδιαίτερα σε ένα αστικό περιβάλλον όπου τα οφέλη και τα κόστη συνυπάρχουν.

Ιδιαίτερη σημασία παρουσιάζει η ερώτηση σχετικά με την υποστήριξη της συνέχισης ή περαιτέρω ανάπτυξης της βραχυχρόνιας μίσθωσης υπό κατάλληλες προϋποθέσεις. Στο σημείο αυτό, η πλειονότητα των συμμετεχόντων εμφανίζεται θετική, γεγονός που αναδεικνύει μια σαφή τάση «υπό όρους αποδοχής». Οι κάτοικοι δεν απορρίπτουν την περαιτέρω ανάπτυξη των STR, αλλά θέτουν ως προϋπόθεση την ύπαρξη ελέγχου, ρύθμισης και ισορροπίας με τις ανάγκες της τοπικής κοινωνίας.

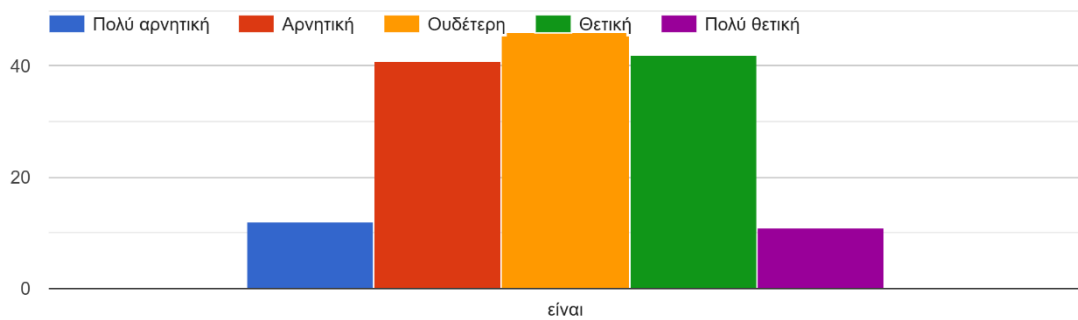
Η ίδια τάση επιβεβαιώνεται και από τη δήλωση ότι τα οφέλη της βραχυχρόνιας μίσθωσης για την πόλη θα είναι σημαντικότερα εφόσον υπάρξει σωστή διαχείριση. Οι απαντήσεις συγκεντρώνονται κυρίως στις θετικές κατηγορίες, υποδηλώνοντας ευρεία αποδοχή της άποψης ότι το πρόβλημα δεν έγκειται καθαυτό στο φαινόμενο των STR, αλλά στον τρόπο με τον οποίο αυτό ρυθμίζεται και ενσωματώνεται στον αστικό ιστό. Το εύρημα αυτό αναδεικνύει τον ρόλο της δημόσιας πολιτικής και της θεσμικής παρέμβασης ως καθοριστικούς παράγοντες για τη βιώσιμη συνύπαρξη τουρισμού και κατοικίας.

Συνολική Στάση



Διάγραμμα 1 5 Συνολική Στάση

Η συνολική μου στάση απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση στην Αθήνα

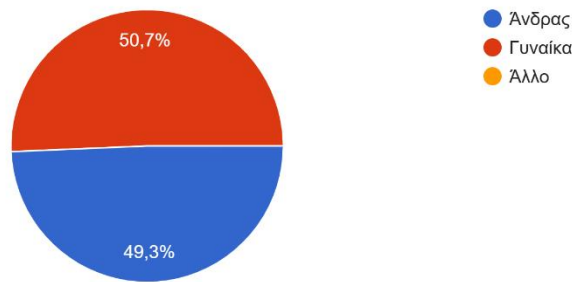


Διάγραμμα 1 6 Συνολική Στάση 2

Η ανάλυση των δημογραφικών χαρακτηριστικών των συμμετεχόντων συμβάλλει στην καλύτερη κατανόηση του προφίλ του δείγματος και παρέχει το απαραίτητο υπόβαθρο για την ερμηνεία των αποτελεσμάτων της έρευνας. Το δείγμα αποτελείται κυρίως από άτομα ενεργά κοινωνικά και επαγγελματικά, με άμεση ή έμμεση έκθεση στις επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στο αστικό περιβάλλον της Αθήνας.

Ως προς το φύλο, στο δείγμα συμμετέχουν περισσότερο γυναίκες σε σχέση με άνδρες. Η υπεροχή της γυναικείας συμμετοχής αποτελεί σύνηθες φαινόμενο σε κοινωνικές και αστικές έρευνες και δεν θεωρείται περιοριστικός παράγοντας, καθώς οι απαντήσεις καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα εμπειριών και αντιλήψεων.

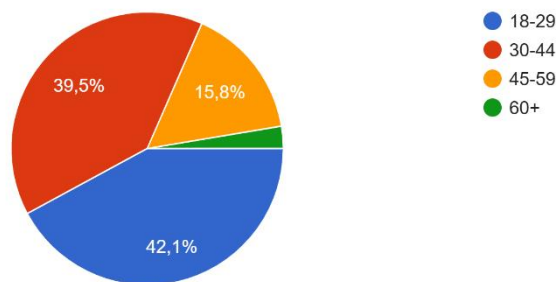
Ποιο είναι το φύλο σας;
150 απαντήσεις



Διάγραμμα 1 7 Φύλο Ερωτηθέντων

Αναφορικά με την ηλικιακή κατανομή, η πλειονότητα των συμμετεχόντων ανήκει στις ηλικιακές ομάδες 18–29 και 30–44 ετών. Πρόκειται για ομάδες που επηρεάζονται άμεσα από ζητήματα στέγασης, ενοικίων και επαγγελματικής κινητικότητας, γεγονός που ενισχύει τη συνάφεια των απαντήσεών τους με το αντικείμενο της έρευνας. Η παρουσία μικρότερου αριθμού συμμετεχόντων από μεγαλύτερες ηλικιακές ομάδες προσφέρει συμπληρωματική οπτική, χωρίς ωστόσο να αλλοιώνει τον βασικό προσανατολισμό του δείγματος.

Τι ηλικία έχετε;
152 απαντήσεις



Διάγραμμα 1 8 Ηλικία Ερωτηθέντων

Σε επίπεδο εκπαίδευσης, το δείγμα χαρακτηρίζεται από υψηλό μορφωτικό επίπεδο, καθώς σημαντικό ποσοστό των συμμετεχόντων διαθέτει ανώτερη ή ανώτατη εκπαίδευση, ενώ δεν είναι αμελητέα και η παρουσία μεταπτυχιακών τίτλων. Το στοιχείο αυτό υποδηλώνει αυξημένη ικανότητα κατανόησης σύνθετων κοινωνικοοικονομικών ζητημάτων και ενισχύει την αξιοπιστία των στάσεων και αξιολογήσεων που εκφράζονται.

Ποιο είναι το υψηλότερο επίπεδο εκπαίδευσης που έχετε ολοκληρώσει;

150 απαντήσεις

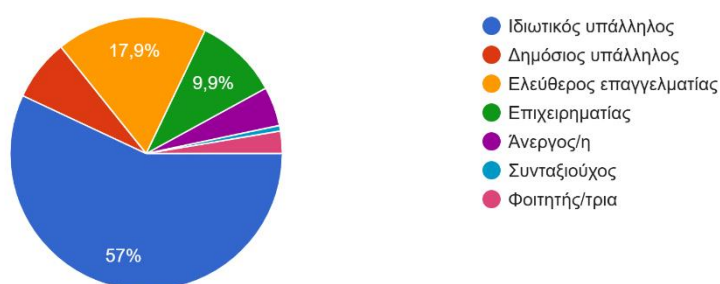


Διάγραμμα 1 9 Επίπεδο εκπαίδευσης Ερωτηθέντων

Όσον αφορά την επαγγελματική κατάσταση, η πλειονότητα των συμμετεχόντων απασχολείται στον ιδιωτικό τομέα ή δραστηριοποιείται ως ελεύθεροι επαγγελματίες, ενώ καταγράφονται επίσης φοιτητές, άνεργοι και άτομα εκτός ενεργού εργασιακής απασχόλησης. Η ετερογένεια αυτή επιτρέπει την καταγραφή διαφορετικών εμπειριών και βαθμών έκθεσης στις επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης, ιδιαίτερα σε σχέση με το κόστος ζωής και τη στέγαση.

Ποιο είναι το κύριο επάγγελμά σας;

151 απαντήσεις

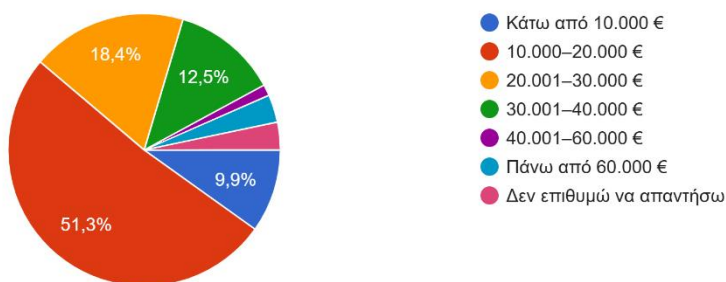


Διάγραμμα 1 10 Επάγγελμα Ερωτηθέντων

Σε επίπεδο εισοδήματος, το δείγμα συγκεντρώνεται κυρίως σε χαμηλές και μεσαίες εισοδηματικές κατηγορίες. Το εύρημα αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό, καθώς οι ομάδες αυτές πλήττονται περισσότερο από την άνοδο των ενοικίων και τη μείωση της διαθεσιμότητας κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση, γεγονός που εξηγεί και τον έντονο προβληματισμό που καταγράφηκε στην ενότητα της στέγασης.

Ετήσιο οικογενειακό εισόδημα

152 απαντήσεις

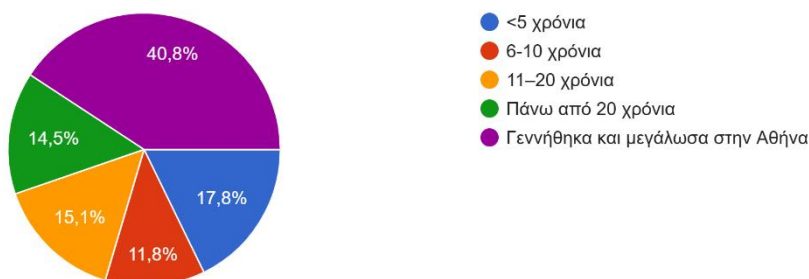


Διάγραμμα 11 Εισόδημα Ερωτηθέντων

Αναφορικά με τα χρόνια κατοικίας στην Αθήνα, μεγάλο μέρος των συμμετεχόντων δηλώνει ότι είτε γεννήθηκε και μεγάλωσε στην πόλη είτε κατοικεί σε αυτήν για περισσότερα από δέκα έτη. Το στοιχείο αυτό υποδηλώνει βαθιά γνώση της αστικής πραγματικότητας και των μεταβολών που έχουν συντελεστεί στον χρόνο, ενισχύοντας τη βαρύτητα των αξιολογήσεών τους σχετικά με τις αλλαγές που αποδίδονται στη βραχυχρόνια μίσθωση.

Χρόνια κατοικίας στην Αθήνα

152 απαντήσεις



Διάγραμμα 12 Χρόνια κατοικίας στην Αθήνα Ερωτηθέντων

Όσον αφορά το καθεστώς κατοικίας, σημαντικό ποσοστό των συμμετεχόντων είναι ιδιοκτήτες κύριας κατοικίας, ενώ παράλληλα καταγράφεται αξιόλογη παρουσία ενοικιαστών και φιλοξενούμενων. Η συνύπαρξη αυτών των κατηγοριών προσδίδει πολυφωνία στις απαντήσεις, καθώς οι αντιλήψεις για τις επιπτώσεις των STR διαφοροποιούνται ανάλογα με τη σχέση του ατόμου με την κατοικία.

Καθεστώς κατοικίας

149 απαντήσεις

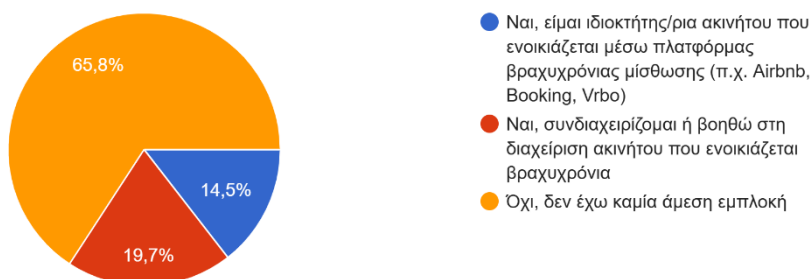


Διάγραμμα 1 13 Καθεστώς Κατοικίας Ερωτηθέντων

Τέλος, σε σχέση με την άμεση εμπλοκή στη βραχυχρόνια μίσθωση, το δείγμα περιλαμβάνει τόσο άτομα χωρίς καμία εμπλοκή όσο και συμμετέχοντες που είναι ιδιοκτήτες ή συνδιαχειριστές ακινήτων STR. Η συνύπαρξη των δύο αυτών ομάδων επιτρέπει μια πιο ισορροπημένη αποτύπωση των στάσεων, καθώς συνδυάζονται οπτικές τόσο από την πλευρά της τοπικής κοινωνίας όσο και από την πλευρά των εμπλεκόμενων στην αγορά

Έχετε άμεση εμπλοκή με βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου;

152 απαντήσεις



Διάγραμμα 1 14 Άμεση εμπλοκή STR Ερωτηθέντων

Σύγκριση στάσεων μεταξύ κατοίκων με άμεση εμπλοκή στη βραχυχρόνια μίσθωση και κατοίκων χωρίς εμπλοκή

Η σύγκριση των στάσεων μεταξύ των συμμετεχόντων που έχουν άμεση εμπλοκή στη βραχυχρόνια μίσθωση (ιδιοκτήτες ή άτομα που συνδιαχειρίζονται ακίνητα STR) και εκείνων που δεν έχουν καμία σχετική εμπλοκή αποκαλύπτει ουσιαδεις διαφοροποιήσεις στις αντιλήψεις τους, επιβεβαιώνοντας ότι η προσωπική σχέση με το φαινόμενο επηρεάζει σημαντικά τον τρόπο αξιολόγησής του.

Σε επίπεδο οικονομικής επίδρασης, οι συμμετέχοντες που είναι ιδιοκτήτες ή διαχειριστές STR εμφανίζονται συνολικά πιο θετικοί ως προς τα οφέλη της βραχυχρόνιας μίσθωσης για την πόλη. Εκφράζουν υψηλότερο βαθμό συμφωνίας με δηλώσεις που αφορούν την ενίσχυση της τουριστικής δραστηριότητας, την αύξηση της δυναμικότητας φιλοξενίας και την ανταγωνιστικότητα της Αθήνας ως city-break προορισμού. Αντίθετα, οι συμμετέχοντες χωρίς άμεση εμπλοκή διατηρούν μεν θετική στάση, αλλά σε πιο συγκρατημένο βαθμό, γεγονός που υποδηλώνει μια πιο αποστασιοποιημένη και λιγότερο ωφελιμιστική προσέγγιση.

Αναφορικά με τις κοινωνικο-πολιτισμικές επιπτώσεις, οι δύο ομάδες παρουσιάζουν μικρότερες διαφοροποιήσεις. Και στις δύο περιπτώσεις αναγνωρίζεται ότι η παρουσία επισκεπτών μέσω STR αυξάνει την κίνηση και τη ζωντάνια των γειτονιών. Ωστόσο, οι συμμετέχοντες χωρίς άμεση εμπλοκή εμφανίζονται ελαφρώς πιο επικριτικοί σε ζητήματα καθημερινότητας, όπως η αυξημένη πληρότητα των μέσων μαζικής μεταφοράς και η δυσκολία εύρεσης χώρου στάθμευσης, γεγονός που υποδηλώνει ότι βιώνουν εντονότερα τις πρακτικές επιπτώσεις της τουριστικής πίεσης.

Οι πιο έντονες διαφοροποιήσεις εντοπίζονται στην ενότητα της στέγασης και της αγοράς κατοικίας. Οι συμμετέχοντες χωρίς καμία άμεση εμπλοκή στη βραχυχρόνια μίσθωση εμφανίζουν σαφώς υψηλότερο βαθμό συμφωνίας με τις δηλώσεις ότι η εξάπλωση των STR συμβάλλει στην άνοδο των ενοικίων, στη μείωση της διαθεσιμότητας κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση και στη δυσκολία εύρεσης οικονομικά προσιτής κατοικίας. Το εύρημα αυτό υποδηλώνει ότι οι κάτοικοι που δεν αποκομίζουν άμεσο οικονομικό όφελος από τη βραχυχρόνια μίσθωση βιώνουν εντονότερα τις αρνητικές συνέπειες του φαινομένου στον στεγαστικό τομέα.

Αντίθετα, οι ιδιοκτήτες και διαχειριστές STR αναγνωρίζουν μεν τις επιπτώσεις αυτές, αλλά σε χαμηλότερο βαθμό, γεγονός που μπορεί να ερμηνευθεί είτε ως αποτέλεσμα διαφορετικής εμπειρίας είτε ως τάση εξομάλυνσης των αρνητικών συνεπειών λόγω άμεσης ωφέλειας από το συγκεκριμένο μοντέλο εκμετάλλευσης ακινήτων.

Σημαντικό εύρημα αποτελεί επίσης το γεγονός ότι και οι δύο ομάδες, ανεξαρτήτως εμπλοκής, συμφωνούν σε μεγάλο βαθμό στην ανάγκη ύπαρξης πιο οργανωμένου και σαφούς θεσμικού πλαισίου για τη βραχυχρόνια μίσθωση. Η σύγκλιση αυτή υποδηλώνει ότι το αίτημα για ρύθμιση δεν προέρχεται αποκλειστικά από όσους πλήττονται από το φαινόμενο, αλλά αποτελεί κοινή κοινωνική απαίτηση, ακόμη και από άτομα που δραστηριοποιούνται στον κλάδο.

Τέλος, όσον αφορά τη συνολική στάση απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση, οι συμμετέχοντες με άμεση εμπλοκή εμφανίζονται σαφώς πιο θετικοί σε σύγκριση με εκείνους που δεν έχουν καμία εμπλοκή. Οι δεύτεροι τείνουν να διατηρούν ουδέτερη έως συγκρατημένα θετική στάση, γεγονός που αντικατοπτρίζει έναν πιο κριτικό τρόπο αξιολόγησης, βασισμένο κυρίως στις επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής και τη στέγαση.

5. Συμπεράσματα

Η παρούσα διπλωματική εργασία ανέδειξε τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στην Αθήνα ως ένα σύνθετο και πολυδιάστατο φαινόμενο του σύγχρονου αστικού τουρισμού, το οποίο επηρεάζει σε βάθος την κοινωνική, οικονομική και χωρική λειτουργία της πόλης. Η ανάλυση των στάσεων και αντιλήψεων των μόνιμων κατοίκων καθιστά σαφές ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις δεν συνιστούν απλώς μια εναλλακτική μορφή τουριστικής διαμονής, αλλά έναν μηχανισμό αστικού μετασχηματισμού με ουσιαστικές επιπτώσεις στην αστική κατοίκηση και στην ποιότητα ζωής.

Η οικονομική διάσταση του φαινομένου γίνεται αντιληπτή με αμφίσημο τρόπο. Από τη μία πλευρά, αναγνωρίζεται η συμβολή των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην τουριστική δραστηριότητα και στην τοπική οικονομία, ιδίως μέσω της ενίσχυσης της κατανάλωσης και της αξιοποίησης του κτιριακού αποθέματος. Ενώ, από την άλλη πλευρά, αναδεικνύεται ότι τα οικονομικά οφέλη κατανέμονται άνισα, καθώς το κοινωνικό κόστος μετακυλιέται σε μεγάλο βαθμό στους μόνιμους κατοίκους, οι οποίοι βιώνουν αυξημένες πιέσεις στη στεγαστική αγορά και μεταβολές στην καθημερινή τους διαβίωση.

Κομβικής σημασίας αναδεικνύεται το ζήτημα της στέγασης, καθώς η εκτεταμένη μετατροπή κατοικιών σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης περιορίζει τη διαθεσιμότητα κατοικιών για μακροχρόνια ενοικίαση και συμβάλλει στην άνοδο των ενοικίων, εντείνοντας τη στεγαστική ανασφάλεια στον αστικό χώρο. Στο πλαίσιο αυτό, η κατοικία επαναπροσδιορίζεται σταδιακά από βασικό κοινωνικό αγαθό σε επενδυτικό και τουριστικό προϊόν, με συνέπειες που πλήττουν δυσανάλογα συγκεκριμένες κοινωνικές ομάδες, όπως οι νέοι, οι φοιτητές και τα χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα.

Σε κοινωνικό επίπεδο, καθίσταται εμφανής η αποδυνάμωση της κοινωνικής συνοχής και της λειτουργίας της γειτονιάς ως χώρου μόνιμης κατοίκησης με την αυξημένη τουριστική κινητικότητα και τη συνεχή εναλλαγή επισκεπτών να περιορίζουν τη δημιουργία σταθερών κοινωνικών δεσμών και να ενισχύουν το αίσθημα αποξένωσης των κατοίκων από το άμεσο οικιστικό τους περιβάλλον. Η γειτονιά μετατρέπεται προοδευτικά σε χώρο προσωρινής

χρήσης και κατανάλωσης, γεγονός που επηρεάζει αρνητικά την ποιότητα ζωής και την αίσθηση του «ανήκειν».

Ιδιαίτερη βαρύτητα παρουσιάζει το γεγονός ότι οι στάσεις των κατοίκων απέναντι στις βραχυχρόνιες μισθώσεις δεν είναι ομοιογενείς ούτε απόλυτα αρνητικές. Αντιθέτως, διαμορφώνονται δυναμικά, ανάλογα με τον βαθμό έκθεσης στις επιπτώσεις του φαινομένου, τη γεωγραφική εγγύτητα σε τουριστικοποιημένες περιοχές και τα κοινωνικοδημογραφικά χαρακτηριστικά των κατοίκων. Όσο εντονότερη είναι η άμεση εμπειρία των επιπτώσεων, τόσο ενισχύεται η κριτική στάση, γεγονός που υποδηλώνει ότι η κοινωνική αποδοχή του τουρισμού εξαρτάται πρωτίστως από τον τρόπο ρύθμισης και διαχείρισής του. Παράλληλα, τα φαινόμενα τουριστικής φοβίας που παρατηρούνται στον αστικό χώρο μπορούν να ερμηνευθούν ως αποτέλεσμα συσσωρευμένων κοινωνικών, στεγαστικών και χωρικών πιέσεων και όχι ως μεμονωμένες ή αδικαιολόγητες αντιδράσεις. Η βραχυχρόνια μίσθωση λειτουργεί ως καταλύτης που εντείνει τις πιέσεις αυτές, ιδίως σε περιβάλλοντα όπου απουσιάζει ένας συνεκτικός και προληπτικός αστικός σχεδιασμός και όπου η συμμετοχή των τοπικών κοινωνιών στη λήψη αποφάσεων παραμένει περιορισμένη.

Συνοψίζοντας, καθίσταται σαφές ότι η βραχυχρόνια μίσθωση στην Αθήνα δεν μπορεί να αντιμετωπίζεται μονοδιάστατα, είτε ως αναπτυξιακή ευκαιρία είτε ως απειλή για την πόλη. Απαιτείται μια ισορροπημένη, χωρικά ευαίσθητη και κοινωνικά δίκαιη προσέγγιση, η οποία θα εντάσσει τις βραχυχρόνιες μισθώσεις σε ένα ευρύτερο πλαίσιο βιώσιμης αστικής και τουριστικής ανάπτυξης, με κεντρικό άξονα την προστασία της κατοικίας, της κοινωνικής συνοχής και της ποιότητας ζωής των μόνιμων κατοίκων.

Σύγκλιση των αποτελεσμάτων με τη βιβλιογραφία

Η ανάλυση των εμπειρικών ευρημάτων για τις στάσεις και αντιλήψεις των κατοίκων της Αθήνας απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση παρουσιάζει σημαντική σύγκλιση με τη διεθνή και ελληνική βιβλιογραφία, επιβεβαιώνοντας ότι οι επιπτώσεις των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης δεν αποτελούν ένα μεμονωμένο ή τοπικά περιορισμένο φαινόμενο. Η αναγνώριση των οικονομικών ωφελειών που απορρέουν από τη λειτουργία των STR, ιδίως σε επίπεδο τοπικής οικονομικής δραστηριότητας και εισοδημάτων για ιδιοκτήτες ακινήτων, συνάδει με πλήθος μελετών που αναδεικνύουν τη θετική συμβολή του αστικού τουρισμού και των ψηφιακών πλατφορμών φιλοξενίας στην οικονομική ανάπτυξη των πόλεων (Albuquerque et al., 2024· Guglielminetti et al., 2023). Παράλληλα, η διαπίστωση ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις συμβάλλουν στην ανακαίνιση και επαναχρησιμοποίηση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος ευθυγραμμίζεται με ευρήματα της βιβλιογραφίας που

συνδέουν το φαινόμενο με διαδικασίες αστικής αναζωογόνησης, ιδιαίτερα σε ιστορικά κέντρα πόλεων (Balampanidis et al., 2021· Chamusca et al., 2019).

Ιδιαίτερα έντονη είναι η σύγκλιση των αποτελεσμάτων με τη βιβλιογραφία όσον αφορά τις στεγαστικές επιπτώσεις των STR. Η ανησυχία των κατοίκων για την αύξηση των ενοικίων και τη μείωση της διαθεσιμότητας κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση επιβεβαιώνει τα συμπεράσματα διεθνών και ευρωπαϊκών μελετών, οι οποίες τεκμηριώνουν ότι η μετατροπή κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα ασκεί ανοδικές πιέσεις στη στεγαστική αγορά, ιδίως σε κεντρικές και τουριστικοποιημένες περιοχές (Hoffman & Heisler, 2020· Neuts et al., 2021). Παράλληλα, η καταγεγραμμένη αίσθηση στεγαστικής ανασφάλειας συνδέεται με τη βιβλιογραφία που προσεγγίζει τη βραχυχρόνια μίσθωση ως παράγοντα ενίσχυσης της χρηματιστικοποίησης της κατοικίας, μεταβάλλοντας τον κοινωνικό της ρόλο και εντείνοντας κοινωνικές και χωρικές ανισότητες (Pettas et al., 2024).

Σε κοινωνικό και πολιτισμικό επίπεδο, τα ευρήματα συγκλίνουν με μελέτες που έχουν εξετάσει τις επιπτώσεις της έντονης τουριστικοποίησης στη λειτουργία των γειτονιών. Η αίσθηση αποδυνάμωσης της κοινωνικής συνοχής, η ενόχληση από τη συνεχή εναλλαγή επισκεπτών και η μεταβολή της καθημερινής ζωής επιβεβαιώνουν αντίστοιχα συμπεράσματα από πόλεις όπως η Λισαβόνα, το Πόρτο και η Βαρκελώνη, όπου οι βραχυχρόνιες μισθώσεις έχουν επηρεάσει τις κοινωνικές σχέσεις και την ταυτότητα των αστικών περιοχών (Chamusca et al., 2019· Richards et al., 2019). Παράλληλα, η σύνδεση των παραπάνω επιπτώσεων με φαινόμενα overtourism ενισχύεται από τη βιβλιογραφία που αναδεικνύει τον θόρυβο, τη συμφόρηση και την υπερφόρτωση των υποδομών ως βασικές πηγές κοινωνικής δυσαρέσκειας (Hristov et al., 2021).

Τέλος, η διαφοροποίηση των στάσεων των κατοίκων ανάλογα με τον βαθμό άμεσης ή έμμεσης οικονομικής ωφέλειας από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις επιβεβαιώνει διεθνή ευρήματα σύμφωνα με τα οποία η εμπλοκή στην τουριστική δραστηριότητα λειτουργεί ως καθοριστικός παράγοντας διαμόρφωσης πιο θετικών αντιλήψεων (Aguilera et al., 2021· “Perceived impacts of short-term rentals in the local community in the UK”, 2022). Παράλληλα, η επίδραση κοινωνικοδημογραφικών χαρακτηριστικών στη διαμόρφωση στάσεων συνάδει με μελέτες που αναδεικνύουν τη σημασία της χωρικής εγγύτητας και της διάρκειας κατοίκησης στον βαθμό κοινωνικής αποδοχής του τουρισμού (Almeida-García et al., 2016).

Σημεία απόκλισης και συμβολή της παρούσας μελέτης

Παρά τη σαφή σύγκλιση με τη διεθνή βιβλιογραφία, τα αποτελέσματα της παρούσας μελέτης αναδεικνύουν και ορισμένα σημεία απόκλισης ή διαφοροποίησης, τα οποία προσδίδουν ιδιαίτερη αξία στη συμβολή της στο πεδίο της έρευνας για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Ένα από τα σημαντικότερα στοιχεία διαφοροποίησης αφορά τον τρόπο με τον οποίο οι κάτοικοι της Αθήνας δεν εκφράζουν μια συνολική ή απόλυτη απόρριψη των STR, αλλά υιοθετούν μια περισσότερο κριτική και επιφυλακτική στάση, η οποία διαμορφώνεται δυναμικά ανάλογα με τον βαθμό έκθεσης στις επιπτώσεις του φαινομένου. Το εύρημα αυτό διαφοροποιείται από μελέτες που καταγράφουν εντονότερα φαινόμενα τουριστικής απόρριψης και υποδηλώνει ότι, στην περίπτωση της Αθήνας, οι αντιδράσεις των κατοίκων σχετίζονται περισσότερο με ζητήματα διαχείρισης και ρύθμισης παρά με την ύπαρξη τουριστικής δραστηριότητας καθαυτής.

Παράλληλα, η μελέτη αναδεικνύει με ιδιαίτερη σαφήνεια τη σύνδεση μεταξύ βραχυχρόνιας μίσθωσης και τουριστικής φοβίας, προσεγγίζοντάς την όχι ως ιδεολογική ή συναισθηματική αντίδραση, αλλά ως αποτέλεσμα συσσωρευμένων στεγαστικών, κοινωνικών και χωρικών πιέσεων. Το στοιχείο αυτό εμπλουτίζει τη βιβλιογραφία που εξετάζει την τουριστική φοβία κυρίως μέσα από το πρίσμα της υπερτουριστικοποίησης, αναδεικνύοντας τον ρόλο της κατοικίας και της καθημερινής ζωής ως κεντρικών παραγόντων κοινωνικής έντασης (Almeida-García et al., 2021· Loo et al., 2022).

Επιπλέον, η εστίαση στην Αθήνα ως ώριμο αλλά ταυτόχρονα μεταβαλλόμενο αστικό τουριστικό προορισμό προσφέρει εμπειρικά δεδομένα από ένα νοτιοευρωπαϊκό πλαίσιο που παραμένει λιγότερο διερευνημένο σε σύγκριση με πόλεις της Δυτικής και Κεντρικής Ευρώπης. Παράλληλα, η καταγραφή των στάσεων των κατοίκων σε συνάρτηση με τη γεωγραφική εγγύτητα σε τουριστικοποιημένες περιοχές αναδεικνύει τον χωρικό χαρακτήρα των επιπτώσεων των STR, συμβάλλοντας στη συζήτηση γύρω από την ανάγκη χωρικά ευαίσθητων πολιτικών διαχείρισης.

Συνολικά, η παρούσα μελέτη συμβάλλει στη διεθνή βιβλιογραφία επιβεβαιώνοντας υφιστάμενες θεωρητικές προσεγγίσεις, ενώ παράλληλα εμπλουτίζει τη συζήτηση αναδεικνύοντας την ελληνική εμπειρία και υπογραμμίζοντας τη σημασία της κοινωνικής διάστασης και της κατοικίας στον σχεδιασμό πολιτικών για τη βιώσιμη ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

6. Περιορισμοί της Έρευνας

Παρά τη συμβολή της παρούσας διπλωματικής εργασίας στη διερεύνηση των κοινωνικών και αστικών επιπτώσεων των βραχυχρόνιων ενοικιαζόμενων καταλυμάτων στον αστικό χώρο της Αθήνας, ορισμένοι περιορισμοί θα πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την ερμηνεία των αποτελεσμάτων. Οι περιορισμοί αυτοί δεν αναιρούν την αξία της μελέτης, αλλά προσδιορίζουν το πλαίσιο εντός του οποίου προέκυψαν τα ευρήματα.

Καταρχάς, η έρευνα βασίστηκε στη μη πιθανή δειγματοληψία ευκολίας, γεγονός που περιορίζει τη δυνατότητα γενίκευσης των αποτελεσμάτων στο σύνολο του πληθυσμού της Αθήνας. Παρότι το μέγεθος του δείγματος κρίθηκε επαρκές για την εφαρμογή των επιλεγμένων στατιστικών τεχνικών και την εξαγωγή ενδεικτικών συμπερασμάτων, δεν μπορεί να θεωρηθεί πλήρως αντιπροσωπευτικό. Ως εκ τούτου, τα αποτελέσματα αποτυπώνουν τάσεις και στάσεις συγκεκριμένου τμήματος του πληθυσμού και όχι το σύνολο των κατοίκων.

Ένας ακόμη περιορισμός σχετίζεται με τη μεθοδολογική προσέγγιση της έρευνας, η οποία βασίστηκε αποκλειστικά σε ποσοτικά δεδομένα που συλλέχθηκαν μέσω αυτοαναφερόμενου ερωτηματολογίου. Η επιλογή αυτή ενδέχεται να εμπεριέχει στοιχεία υποκειμενικότητας, καθώς οι απαντήσεις αντανακλούν τις προσωπικές αντιλήψεις και εμπειρίες των συμμετεχόντων κατά τον χρόνο διεξαγωγής της έρευνας. Παράλληλα, η απουσία ποιοτικών μεθόδων, όπως εις βάθος συνεντεύξεις ή ομάδες εστίασης, περιορίζει τη δυνατότητα εις βάθος κατανόησης των μηχανισμών και των βαθύτερων αιτιών που διαμορφώνουν τις στάσεις των κατοίκων.

Τέλος, η έρευνα αποτυπώνει τις αντιλήψεις των συμμετεχόντων σε συγκεκριμένο χρονικό σημείο. Δεδομένης της δυναμικής φύσης του φαινομένου των βραχυχρόνιων μισθώσεων και των συνεχών μεταβολών στο ρυθμιστικό και τουριστικό περιβάλλον, οι στάσεις των κατοίκων ενδέχεται να μεταβάλλονται με την πάροδο του χρόνου. Συνεπώς, τα ευρήματα θα πρέπει να ερμηνεύονται ως στιγμιακή αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης.

7. Προτάσεις

Λαμβάνοντας υπόψη τους παραπάνω περιορισμούς, αναδεικνύεται η ανάγκη για περαιτέρω επιστημονική διερεύνηση του φαινομένου των βραχυχρόνιων ενοικιαζόμενων καταλυμάτων, τόσο σε εθνικό όσο και σε διεθνές επίπεδο. Μελλοντικές έρευνες θα μπορούσαν να βασιστούν σε μεγαλύτερα και πιο αντιπροσωπευτικά δείγματα, αξιοποιώντας πιθανές μεθόδους τυχαίας δειγματοληψίας, ώστε να ενισχυθεί η δυνατότητα γενίκευσης των αποτελεσμάτων.

Επιπλέον, κρίνεται σκόπιμος ο συνδυασμός ποσοτικών και ποιοτικών ερευνητικών μεθόδων, μέσω της ενσωμάτωσης συνεντεύξεων ή ομάδων εστίασης με κατοίκους, επαγγελματίες του τουρισμού και φορείς χάραξης πολιτικής. Η μικτή αυτή προσέγγιση θα μπορούσε να προσφέρει βαθύτερη κατανόηση των κοινωνικών δυναμικών και των συγκρουόμενων συμφερόντων που αναπτύσσονται γύρω από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Η διαχείριση της ραγδαίας αύξησης των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (Short-Term Rentals – STR) αναδεικνύεται σε ένα από τα πλέον σύνθετα ζητήματα σύγχρονης αστικής διακυβέρνησης, καθώς οι τοπικές αρχές καλούνται να εξισορροπήσουν την τουριστική ανάπτυξη με την προστασία της ποιότητας ζωής και της κοινωνικής συνοχής. Η διεθνής εμπειρία υποδεικνύει ότι η αποτελεσματική ρύθμιση των STR δεν μπορεί να βασίζεται σε μονοδιάστατα ή οριζόντια μέτρα, αλλά απαιτεί έναν συνδυασμό κλιμακωτών κανονιστικών πλαισίων, ενεργής συμμετοχής της τοπικής κοινότητας και πολιτικών που στηρίζονται σε αξιόπιστα δεδομένα. Οι προσεγγίσεις αυτές στοχεύουν αφενός στη διασφάλιση της ποιότητας και της ασφάλειας της τουριστικής εμπειρίας και αφετέρου στην αντιμετώπιση των ανησυχιών των μόνιμων κατοίκων, οι οποίες σχετίζονται με τη στέγαση, τον θόρυβο και τη λειτουργία των γειτονιών.

Σε επίπεδο ρυθμιστικής πολιτικής, η υιοθέτηση κλιμακωτών κανονιστικών πλαισίων θεωρείται κρίσιμη για τη βιώσιμη διαχείριση της αγοράς των STR. Η διαφοροποίηση μεταξύ περιστασιακών φιλοξενούντων και εμπορικών ή επαγγελματικών φορέων εκμετάλλευσης επιτρέπει την εφαρμογή εξατομικευμένων μορφών εποπτείας, αναγνωρίζοντας τις διαφορετικές κλίμακες δραστηριότητας και τον αντίστοιχο κοινωνικό και χωρικό αντίκτυπο (Guth et al., 2025). Μέσα από αυτή τη διαφοροποιημένη προσέγγιση, καθίσταται δυνατός ο περιορισμός της υπερβολικής εμπορευματοποίησης της κατοικίας, χωρίς να αποκλείονται μορφές ήπιας και συμπληρωματικής τουριστικής αξιοποίησης.

Η θέσπιση ανώτατων ορίων στον αριθμό των διανυκτερεύσεων ενοικίασης, παράλληλα με την καθιέρωση ελάχιστων προτύπων ποιότητας και ασφάλειας, αποτελεί ένα ακόμη βασικό εργαλείο ρύθμισης. Τέτοιου είδους μέτρα μπορούν να λειτουργήσουν αποτρεπτικά απέναντι στη μετατροπή των κατοικιών σε άτυπες μονάδες μόνιμης τουριστικής εκμετάλλευσης, διασφαλίζοντας συγχρόνως ότι τα προσφερόμενα καταλύματα πληρούν βασικές προδιαγραφές άνεσης και προστασίας των επισκεπτών (Guth et al., 2025). Παράλληλα, η διεθνής βιβλιογραφία επισημαίνει ότι σε αναδυόμενες αγορές, όπου το φαινόμενο των STR αναπτύσσεται με ιδιαίτερη ταχύτητα, καθίσταται αναγκαία η θέσπιση ειδικών νομοθετικών πλαισίων που να ρυθμίζουν ζητήματα αδειοδότησης, χρήσεων γης και διαταραχών της γειτονιάς, όπως καταδεικνύεται στην περίπτωση της Μαλαισίας (Wong & Kwok, 2025).

Εξίσου καθοριστική θεωρείται η ενεργός συμμετοχή της τοπικής κοινότητας στη διαδικασία διαμόρφωσης και εφαρμογής των ρυθμιστικών πολιτικών. Η εμπλοκή των κατοίκων στη λήψη αποφάσεων συμβάλλει στην ενίσχυση της κοινωνικής νομιμοποίησης των μέτρων και στη μεγαλύτερη ευθυγράμμισή τους με τις πραγματικές ανάγκες και προτιμήσεις της κοινότητας. Εμπειρικά παραδείγματα από τοπικά συμβούλια στην Αυστραλία καταδεικνύουν ότι η συμμετοχική διακυβέρνηση μπορεί να οδηγήσει σε πιο αποτελεσματικές και αποδεκτές ρυθμίσεις των STR, περιορίζοντας τις κοινωνικές αντιδράσεις και ενισχύοντας το αίσθημα συλλογικής ευθύνης (Caldicott et al., 2024). Παράλληλα, η αντιμετώπιση τεκμηριωμένων ζητημάτων, όπως ο θόρυβος, η όχληση και η αντικοινωνική συμπεριφορά, αναδεικνύεται σε βασική προτεραιότητα για τους υπεύθυνους χάραξης πολιτικής, καθώς οι παράγοντες αυτοί αποτελούν κεντρικές πηγές κοινωνικής δυσαρέσκειας (Guth et al., 2025).

Η σημασία των πολιτικών που βασίζονται σε δεδομένα καθίσταται ολοένα και πιο εμφανής στο πεδίο της διακυβέρνησης των STR. Η συστηματική συλλογή και ανάλυση δεδομένων σχετικά με τη χωρική κατανομή, την ένταση χρήσης και τα χαρακτηριστικά των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορεί να υποστηρίξει τη λήψη τεκμηριωμένων αποφάσεων και την προσαρμογή των κανονισμών στις μεταβαλλόμενες συνθήκες της αγοράς (Paton, 2024). Παράλληλα, η πρόσβαση των τοπικών αρχών σε δεδομένα από ψηφιακές πλατφόρμες, όπως η Airbnb, θεωρείται κρίσιμη για την παρακολούθηση της συμμόρφωσης και την αποτελεσματική επιβολή των κανονισμών, συμβάλλοντας στη διαφάνεια και στη βελτίωση της αστικής διακυβέρνησης (Colomb et al., 2019).

Σε αυτό το πλαίσιο, το μέλλον των βραχυχρόνιων ενοικιαζόμενων καταλυμάτων (STR) διαμορφώνεται από τη συνάρθρωση ρυθμιστικών παρεμβάσεων, τεχνολογικών εξελίξεων και μιας αυξανόμενης εστίασης στη βιωσιμότητα. Οι κλιμακωτοί κανονισμοί, η θέσπιση ποιοτικών προτύπων και τα όρια στις διανυκτερεύσεις αναδεικνύονται ως βασικοί άξονες για τη σταθεροποίηση της αγοράς και τον περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων στις τοπικές κοινωνίες (Guth et al., 2025). Παράλληλα, οι τεχνολογικές καινοτομίες, όπως η αξιοποίηση αποκεντρωμένων πλατφορμών και τεχνολογιών blockchain, δύνανται να ενισχύσουν την ιδιωτικότητα, την ασφάλεια και την εμπιστοσύνη στις συναλλαγές STR, αξιοποιώντας μηχανισμούς αποκεντρωμένης ταυτότητας και έξυπνων συμβολαίων (Košťál et al., 2025).

Ιδιαίτερη δυναμική παρουσιάζει και ο ρόλος των STR στον ψηφιακό μετασχηματισμό αγροτικών και λιγότερο ανεπτυγμένων περιοχών. Μέσω της αξιοποίησης ψηφιακών πλατφορμών, τα STR μπορούν να λειτουργήσουν ως μοχλός βιώσιμης αγροτικής

τουριστικής ανάπτυξης, συμβάλλοντας στην οικονομική αναζωογόνηση περιοχών που προηγουμένως θεωρούνταν οικονομικά στάσιμες (Torkington et al., 2024). Σε αυτό το πλαίσιο, τα STR μπορούν να ενισχύσουν μορφές επιχειρηματικότητας που συνδέονται με τον τρόπο ζωής και να προάγουν τη συμμετοχή της τοπικής κοινότητας, δημιουργώντας νέες ευκαιρίες κοινωνικής και οικονομικής ένταξης (Torkington et al., 2024).

Ωστόσο, παρά τις προοπτικές αυτές, η διεθνής βιβλιογραφία προειδοποιεί για τον κίνδυνο υπερβολικής ρύθμισης, η οποία θα μπορούσε να περιορίσει την καινοτομία και να μειώσει τα οικονομικά και κοινωνικά οφέλη που δύνανται να προσφέρουν τα STR στις τοπικές κοινότητες. Η πρόκληση για τις τοπικές αρχές έγκειται, συνεπώς, στην επίτευξη μιας λεπτής ισορροπίας μεταξύ αποτελεσματικής ρύθμισης και διατήρησης της ελκυστικότητας του τουριστικού προϊόντος, διασφαλίζοντας ότι η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων εντάσσεται σε ένα ευρύτερο και βιώσιμο μοντέλο αστικής και περιφερειακής ανάπτυξης.

5.1 Προβλέψεις

Η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων ενοικιαζόμενων καταλυμάτων στην Ελλάδα, ιδίως μέσω ψηφιακών πλατφορμών όπως η Airbnb, εκτιμάται ότι θα συνεχίσει την ανοδική της πορεία τα επόμενα χρόνια, αντανακλώντας ευρύτερες μεταβολές στον αστικό τουρισμό, στη δυναμική της αγοράς ακινήτων και στις προτιμήσεις των καταναλωτών. Η αυξανόμενη ζήτηση για ευέλικτες και οικονομικά προσιτές μορφές διαμονής, σε συνδυασμό με την ενίσχυση της τουριστικής δραστηριότητας στα μεγάλα αστικά κέντρα, διαμορφώνει ένα περιβάλλον στο οποίο οι βραχυχρόνιες μισθώσεις καθίστανται ολοένα και πιο ελκυστικές τόσο για τους επισκέπτες όσο και για τους ιδιοκτήτες ακινήτων.

Σε επίπεδο ζήτησης, αναμένεται περαιτέρω αύξηση τόσο του αριθμού των διαθέσιμων καταλυμάτων όσο και της εμπλοκής των χρηστών στις πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης, με τα πλεονεκτήματα κόστους και την ευελιξία να λειτουργούν ως βασικοί μοχλοί επιλογής για τους καταναλωτές (Gassmann et al., 2021). Οι ταξιδιώτες εμφανίζονται ολοένα και πιο πρόθυμοι να επιλέξουν καταλύματα που προσφέρουν μεγαλύτερη αυτονομία και δυνατότητα ενσωμάτωσης στον αστικό ιστό, γεγονός που ενισχύει τη ζήτηση για βραχυχρόνιες μισθώσεις, ιδίως σε πόλεις με έντονο πολιτιστικό και τουριστικό αποτύπωμα. Στην περίπτωση της Αθήνας, η αγορά των βραχυχρόνιων ενοικιάσεων έχει επεκταθεί με ταχείς ρυθμούς, συμβάλλοντας αφενός στην ενίσχυση του αστικού τουρισμού και αφετέρου στη διαμόρφωση νέων μορφών οικονομικής δραστηριότητας σε τοπικό επίπεδο (Μπαλαμπανίδης et al., 2022). Παράλληλα, η αυξημένη παρουσία επισκεπτών σε γειτονίες εκτός του παραδοσιακού τουριστικού πυρήνα μεταβάλλει σταδιακά τη λειτουργία και τη φυσιογνωμία του αστικού χώρου.

Η ανοδική αυτή πορεία των βραχυχρόνιων μισθώσεων συνδέεται στενά με τη γενικότερη δυναμική της ελληνικής αγοράς οικιστικών ακινήτων, η οποία τα τελευταία χρόνια παρουσιάζει σαφή σημάδια ανάκαμψης. Οι αυξήσεις στις τιμές των κατοικιών, ιδιαίτερα στα μεγάλα αστικά κέντρα, έχουν συσχετιστεί με την αυξανόμενη ελκυστικότητα των ακινήτων ως επενδυτικών προϊόντων, με τις βραχυχρόνιες ενοικιάσεις να διαδραματίζουν καθοριστικό ρόλο σε αυτή τη διαδικασία (Karopoulos, 2020). Η δυνατότητα επίτευξης υψηλότερων αποδόσεων μέσω της τουριστικής εκμετάλλευσης ενισχύει το ενδιαφέρον ιδιωτών και επενδυτών, επηρεάζοντας τη διάρθρωση της στεγαστικής αγοράς. Παράλληλα, η εισροή ξένων επενδύσεων, σε συνδυασμό με την εφαρμογή προγραμμάτων όπως η Golden Visa, έχει εντείνει περαιτέρω τη ζήτηση για ακίνητα, ενισχύοντας τη θέση των βραχυχρόνιων ενοικιάσεων ως κυρίαρχης μορφής αξιοποίησης του οικιστικού αποθέματος σε συγκεκριμένες περιοχές (Karopoulos, 2020).

Ωστόσο, καθώς ο τομέας των βραχυχρόνιων μισθώσεων συνεχίζει να αναπτύσσεται, το ρυθμιστικό πλαίσιο και οι ανταγωνιστικές πιέσεις αναμένεται να αποκτήσουν ολοένα και μεγαλύτερη σημασία. Η ανάγκη για αποτελεσματική ρύθμιση καθίσταται πιο επιτακτική, ιδιαίτερα υπό το πρίσμα των ανησυχιών που εκφράζονται από τον παραδοσιακό ξενοδοχειακό κλάδο σχετικά με τον αθέμιτο ανταγωνισμό και τη διασφάλιση ίσων όρων λειτουργίας στην αγορά φιλοξενίας (Tatsi et al., 2025). Παράλληλα, μια ισορροπημένη ρυθμιστική προσέγγιση κρίνεται αναγκαία προκειμένου να διασφαλιστεί η βιώσιμη ανάπτυξη του τομέα, περιορίζοντας τις αρνητικές επιπτώσεις στις τοπικές κοινότητες και στη διαθεσιμότητα προσιτής κατοικίας (Tatsi et al., 2025).

Σε αυτό το πλαίσιο, καθίσταται σαφές ότι, παρά τις ευκαιρίες που δημιουργεί η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης για την οικονομική ανάπτυξη και την τουριστική προβολή των πόλεων, ανακύπτουν ταυτόχρονα σοβαρές προκλήσεις που σχετίζονται με την προσιτότητα της στέγασης και τη σταδιακή αστική μετατόπιση μόνιμων κατοίκων. Οι εξελίξεις αυτές υπογραμμίζουν την ανάγκη για προσεκτικά σχεδιασμένες πολιτικές παρεμβάσεις, οι οποίες θα επιδιώκουν την εξισορρόπηση των ανταγωνιστικών συμφερόντων μεταξύ τουριστικής ανάπτυξης, επενδυτικής δραστηριότητας και κοινωνικής συνοχής, διασφαλίζοντας ότι η περαιτέρω ανάπτυξη των βραχυχρόνιων ενοικιαζόμενων καταλυμάτων θα εντάσσεται σε ένα βιώσιμο και κοινωνικά δίκαιο αστικό μοντέλο.

Επίλογος

Η παρούσα διπλωματική εργασία επιδίωξε να προσεγγίσει το φαινόμενο των βραχυχρόνιων ενοικιαζόμενων καταλυμάτων ως ένα σύνθετο και δυναμικό πεδίο αστικού

μετασηματισμού, αναδεικνύοντας τις πολλαπλές κοινωνικές, οικονομικές και χωρικές του διαστάσεις στο πλαίσιο της σύγχρονης πόλης. Μέσα από τη συνδυαστική αξιοποίηση της διεθνούς και ελληνικής βιβλιογραφίας και την εμπειρική διερεύνηση των στάσεων των κατοίκων της Αθήνας, κατέστη δυνατή η αποτύπωση τόσο των ευκαιριών όσο και των προκλήσεων που συνοδεύουν την εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στον αστικό ιστό.

Η ανάλυση ανέδειξε ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις δεν μπορούν να αντιμετωπίζονται μονοδιάστατα, είτε ως μοχλός οικονομικής ανάπτυξης είτε ως απειλή για την κοινωνική συνοχή. Αντιθέτως, η λειτουργία τους εντάσσεται σε ένα ευρύτερο πλαίσιο αλληλεπίδρασης μεταξύ τουριστικής δραστηριότητας, στεγαστικής πολιτικής και καθημερινής αστικής ζωής. Οι στάσεις των κατοίκων καταδεικνύουν ότι η κοινωνική αποδοχή του φαινομένου εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τον τρόπο ρύθμισης και διαχείρισής του, καθώς και από τη δυνατότητα εξισορρόπησης των οικονομικών ωφελειών με την προστασία της κατοικίας και της ποιότητας ζωής.

Παράλληλα, η εργασία υπογραμμίζει τη σημασία της κατοικίας ως κοινωνικού αγαθού και βασικού πυλώνα κοινωνικής συνοχής, ιδιαίτερα σε περιβάλλοντα έντονης τουριστικής πίεσης, όπως το αστικό κέντρο της Αθήνας. Η μετατροπή της κατοικίας σε αντικείμενο επενδυτικής και τουριστικής εκμετάλλευσης αναδεικνύεται ως κεντρικό ζήτημα πολιτικής, το οποίο απαιτεί προσεκτικά σχεδιασμένες παρεμβάσεις και χωρικά ευαίσθητες ρυθμίσεις. Παράλληλα, η ενσωμάτωση των απόψεων των τοπικών κοινωνιών στον σχεδιασμό πολιτικών διαχείρισης των βραχυχρόνιων μισθώσεων αναδεικνύεται ως κρίσιμη προϋπόθεση για τη διαμόρφωση κοινωνικά αποδεκτών και βιώσιμων λύσεων.

Κλείνοντας, καθίσταται σαφές ότι το μέλλον των βραχυχρόνιων ενοικιαζόμενων καταλυμάτων δεν θα κριθεί αποκλειστικά από τη δυναμική της αγοράς ή τις τεχνολογικές εξελίξεις, αλλά από την ικανότητα των πόλεων να υιοθετήσουν ολοκληρωμένες στρατηγικές αστικής και τουριστικής διακυβέρνησης. Η Αθήνα, ως ώριμος αλλά ταυτόχρονα μεταβαλλόμενος αστικός τουριστικός προορισμός, καλείται να ισορροπήσει μεταξύ ανάπτυξης και κοινωνικής βιωσιμότητας, αξιοποιώντας τα οφέλη των βραχυχρόνιων μισθώσεων χωρίς να υπονομεύει την καθημερινή ζωή των μόνιμων κατοίκων. Υπό αυτή την έννοια, η παρούσα εργασία φιλοδοξεί να συμβάλει στον ευρύτερο επιστημονικό και δημόσιο διάλογο, προσφέροντας μια τεκμηριωμένη βάση προβληματισμού για τον σχεδιασμό πολιτικών που θα ανταποκρίνονται στις ανάγκες της πόλης και των ανθρώπων της.

Βιβλιογραφικές Αναφορές

Ελληνική:

Aegean Consulting (άρθρο με υποχρεώσεις βραχυχρόνιας μίσθωσης): Τριανταφυλλόπουλος, Χ. (2025, Οκτώβριος 1). *Υποχρεώσεις βραχυχρόνιας μίσθωσης τύπου Airbnb από 01/10/2025*. Aegean Consulting. <https://aegeanconsulting.gr/yποchreoseis-vrachychronias-misthosis-typou-airbnb-apo-01-10-2025/>

Ι. Γορανίτης, “Airbnb: Αστική μεταμόρφωση και εξευγενισμός Πώς οι βραχυχρόνιες μισθώσεις και ο μαζικός τουρισμός αλλάζουν την Αθήνα και επηρεάζουν τους μόνιμους κατοίκους ...”, [Online]. Available: <https://apothesis.eap.gr/archive/item/146365>

Μπαλαμπανίδης, Δ., Παπατζανή, Ε., & Πέττας, Δ. (2022). Χωρικές και κοινωνικές επιπτώσεις της Airbnb βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στην πόλη της Αθήνας. *Pixels@humanities*. <https://doi.org/10.12681/pixelsh.31643>

Μπαλαμπανίδης, Δ., Παπατζανή, Ε., & Πέττας, Δ. (2022). Χωρικές και κοινωνικές επιπτώσεις της Airbnb βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στην πόλη της Αθήνας. *Pixels@humanities*. <https://doi.org/10.12681/pixelsh.31643>

Τάτση, Φ. (2025). *Η επίδραση της οικονομίας διαμοιρασμού (sharing economy) στην ανάπτυξη της ελληνικής τουριστικής βιομηχανίας και η συμβολή της στην επιχειρηματική ανταγωνιστικότητα*. <https://doi.org/10.12681/eadd/59200>

Υπουργείο Τουρισμού (επίσημη ανακοίνωση νέας νομοθεσίας): Υπουργείο Τουρισμού. (2025, Σεπτέμβριος 25). *Σε εφαρμογή από 1η Οκτωβρίου η νέα νομοθεσία του Υπουργείου Τουρισμού για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις*. <https://mintour.gov.gr/se-efarmogi-apo-1i-oktovrioy-i-nea-nomothesia-toy-yπουργειoy-tourismoy-gia-tis-vrachychronies-misthoseis/>

Ξένη:

“A Stakeholders’ Analysis of Airbnb in London and Barcelona,” pp. 229–246, Dec. 2022, doi: 10.5334/bct.m.

“Social exchanges and peer-to-peer accommodation: residents’ perceptions in a neighbourhood context.,” pp. 18–29, Jan. 2022, doi: 10.1079/9781789246605.0002.

Albuquerque, H., Quintela, J. A., & Marques, J. (2024). The Impact of Short-Term Rental Accommodation in Urban Tourism: A Comparative Analysis of Tourists’ and Residents’ Perspectives. *Urban Science*, 8(3), 83. <https://doi.org/10.3390/urbansci8030083>

Almeida-García, F., Cortes-Macias, R., & Balbuena-Vázquez, A. (2019). Tourism-phobia in historic centres: the case of Malaga. *Boletín De La Asociación De Geógrafos Españoles*, 83, 13. <https://doi.org/10.21138/BAGE.2823>

- Almeida-García, F., Cortes-Macias, R., & Parzych, K. (2021). Tourism Impacts, Tourism-Phobia and Gentrification in Historic Centers: The Cases of Málaga (Spain) and Gdansk (Poland). *Sustainability*, 13(1), 408. <https://doi.org/10.3390/SU13010408>
- Almeida-García, F., Peláez-Fernández, M. Á., Balbuena-Vázquez, A., & Cortés-Macias, R. (2016). *Residents' perceptions of tourism development in Benalmádena (Spain)*. *Tourism Management*, 54, 259–274. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2015.11.007>
- Baker, D., Taylor, M., & Jiang, L. (2019). Local residents' attitudes toward the impacts of tourism development in the caribbean nation of st. kitts & nevis. *Revista de Turism: Studii Si Cercetari in Turism*, 28. <http://www.revistadeturism.ro/rdt/article/download/437/281>
- Baral, R., & Saini, V. (2024). Nepalese tourism from the lens of residents: An assessment of impact perception, attitude, and action towards tourism development in Gandaki province, Nepal. *Tourism and Hospitality Research*. <https://doi.org/10.1177/14673584241232850>
- C. Smigiel, “Touristification, rent gap and the local political economy of Airbnb in Salzburg (Austria),” *Urban Geography*, July 2023, doi:10.1080/02723638.2023.2233352
- Caldicott, R., von der Heidt, T., Che, D., & Muschter, S. (2024). Regulatory Approaches to Short-Term Rental Accommodation. *Advances in Hospitality, Tourism and the Services Industry (AHTSI) Book Series*, 71–104. <https://doi.org/10.4018/979-8-3693-6050-7.ch003>
- Chamusca, P., Fernandes, J. A. R., Carvalho, L., & Mendes, T. de O. (2019). The role of Airbnb creating a “new”-old city centre: facts, problems and controversies in Porto. *Boletín De La Asociacion De Geografos Espanoles*, 83, 4. <https://doi.org/10.21138/BAGE.2820>
- Cocola-Gant and A. Gago, “Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon:,” *Environment and Planning A*, vol. 53, no. 7, pp. 1671–1688, Oct. 2021, doi: 10.1177/0308518X19869012.
- Colomb, C., Aguilera, T., & Artioli, F. (2019). *Gobernanza urbana y retos de la regulación del alquiler vacacional y de las plataformas digitales en las grandes ciudades europeas*. 62, 92–101. <https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/10101624/>
- D. Balampanidis, T. Maloutas, E. Papatzani, and D. Pettas, “Informal urban regeneration as a way out of the crisis? Airbnb in Athens and its effects on space and society,” *Urban Research & Practice*, vol. 14, no. 3, pp. 223–242, May 2021, doi: 10.1080/17535069.2019.1600009.
- D. Kourkouridis, A. K. Rizos, I. Frangopoulos, and A. Salepaki, “Airbnb and Urban Housing Dynamics: Economic and Social Impacts in Greece,” *Urban science*, vol. 8, no. 3, pp. 148–148, Sept. 2024, doi: 10.3390/urbansci8030148.
- D. Pettas, V. Avdikos, and A. Papageorgiou, “Platform—driven housing commodification, financialisation and gentrification in Athens,” *Journal of Housing and The Built Environment*, May 2024, doi: 10.1007/s10901-024-10136-3.
- Delita, F., Berutu, N., Tanjung, F., & Rambe, T. (2024). Resident's Attitudes Toward Tourism Development in Simanindo Subsdistrict Samosir Regency. *KnE Social Sciences*. <https://doi.org/10.18502/kss.v9i2.14932>

- Drinia, H., Tripolitsiotou, F., Cheila, T., & Zafeiropoulos, G. (2022). The Geosites of the Sacred Rock of Acropolis (UNESCO World Heritage, Athens, Greece): Cultural and Geological Heritage Integrated. *Geosciences*, 12(9), 330. <https://doi.org/10.3390/geosciences12090330>
- Garay-Tamajon, L., Lladós Masllorens, J., Meseguer-Artola, A., & Morales-Pérez, S. (2022). Analyzing the influence of short-term rental platforms on housing affordability in global urban destination neighborhoods. *Tourism and Hospitality Research*, 22(4), 444–461. <https://doi.org/10.1177/14673584211057568>
- Gassmann, S.-E., Nunkoo, R., Tiberius, V., & Kraus, S. (2021). My home is your castle: forecasting the future of accommodation sharing. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 33(2), 467–489. <https://doi.org/10.1108/IJCHM-06-2020-0596>
- Gourzis, K., Alexandridis, G., Gialis, S., & Caridakis, G. (2019). *Studying the Spatialities of Short-Term Rentals' Sprawl in the Urban Fabric: The Case of Airbnb in Athens, Greece* (pp. 196–207). Springer, Cham. https://doi.org/10.1007/978-3-030-19909-8_17
- Grondeau and G. Dourthe, “Territorialisation de la plateforme Airbnb”, doi: 10.4000/11o9d.
- Guglielminetti, E., Loberto, M., & Mistretta, A. (2023). The impact of COVID-19 on the European short-term rental market. *Empirica*, 1–39. <https://doi.org/10.1007/s10663-023-09576-x>
- Guitart Casalderrey, N., Alcalde Garcia, J., Pitarch Mach, A., & Vallvé Fernández, Ó. (2018). *De la Turismofobia a la Convivencia Turística: El Caso de Barcelona. Análisis Comparativo con Ámsterdam y Berlín*. 8(2), 25–34. <https://revistes.ub.edu/index.php/ara/article/download/21980/28461>
- Guth, K., Aišmannová, T., Benešová, I., & Pártlová, P. (2025). Regulatory Approaches to Short-Term Rental Accommodation: A Systematic Literature Review for Urban Policy. *Urban Affairs Review*. <https://doi.org/10.1177/10780874251369729>
- H. Albuquerque, J. A. Quintela, and J. Marques, “The Impact of Short-Term Rental Accommodation in Urban Tourism: A Comparative Analysis of Tourists’ and Residents’ Perspectives,” *Urban science*, vol. 8, no. 3, pp. 83–83, July 2024, doi: 10.3390/urbansci8030083
- H. Albuquerque, J. A. Quintela, and J. Marques, “The Impact of Short-Term Rental Accommodation in Urban Tourism: A Comparative Analysis of Tourist and Residents’ Perspectives,” June 2024, doi: 10.20944/preprints202406.0767.v1
- Hoffman, L. M., & Heisler, B. S. (n.d.). *Airbnb, Short-Term Rentals and the Future of Housing*. <https://doi.org/10.4324/9780429279768>
- Hristov, M., Danilović Hristić, N., & Stefanović, N. (2021). *Impact of overtourism on urban life*. 45(45), 59–66. <https://doi.org/10.2298/SPAT2145059H>
- J. Wilson, L. Garay-Tamajon, and S. Morales-Pérez, “Politicising platform-mediated tourism rentals in the digital sphere: Airbnb in Madrid and Barcelona,” *Journal of Sustainable Tourism*, pp. 1–22, Jan. 2021, doi: 10.1080/09669582.2020.1866585.

- K. Gourzis, G. Alexandridis, S. Gialis, and G. Caridakis, “Studying the Spatialities of Short-Term Rentals’ Sprawl in the Urban Fabric: The Case of Airbnb in Athens, Greece,” pp. 196–207, May 2019, doi: 10.1007/978-3-030-19909-8_17.
- Kapopoulos, P. (2020). The Rise, Fall and Revival of the Residential Property Market in Greece: Bringing New Drivers of House Price Fluctuations to the Foreground. *Social Science Research Network*. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3708951
- Košťál, K., Mastilak, L., Morháč, D., & Valach, A. (2025). *Beyond Airbnb: Exploring Decentralized Short-Term Rentals with Ethereum and IOTA*. 60–69. <https://doi.org/10.1109/dapps65174.2025.00016>
- Kourkouridis, D., Rizos, A. K., Frangopoulos, I., & Salepaki, A. (2024). Airbnb and Urban Housing Dynamics: Economic and Social Impacts in Greece. *Urban Science*, 8(3), 148. <https://doi.org/10.3390/urbansci8030148>
- Lolos, S., Palaios, P., Papapetrou, E., & Papapetrou, E. (2021). Tourism-led growth asymmetries in Greece: evidence from quantile regression analysis. *Portuguese Economic Journal*, 1–24. <https://doi.org/10.1007/S10258-021-00195-7>
- M. Hristov, N. D. Hristić, and N. Stefanović, “Impact of overtourism on urban life,” vol. 45, no. 45, pp. 59–66, July 2021, doi: 10.2298/SPAT2145059H.
- Mitas, O., van Haaren, J., Vermeulen, S., Jeroen, K., & Koens, K. (2023). *A Matter of Perspective: Short-Term Rentals, Housing Markets, and Quality of Life*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.4676143>
- Neuts, B., Kourtit, K., & Nijkamp, P. (2021). *Space Invaders? The Role of Airbnb in the Touristification of Urban Neighbourhoods* (pp. 103–125). Springer, Singapore. https://doi.org/10.1007/978-981-16-3623-3_7
- Nopiyani, N. M. S., & Wirawan, I. M. A. (2021). The Impact of Tourism on the Quality of Life of Communities in Tourist Destination Areas: A Systematic Review. *Open Access Macedonian Journal of Medical Sciences*, 9, 129–136. <https://doi.org/10.3889/OAMJMS.2021.5966>
- Paton, G. I. (2024). *Longing for Effective Short-Term Rental Regulation: How Cities Are Responding and What Is the Appropriate Course of Action for Toronto*. <https://doi.org/10.32920/26866468.v1>
- Perceived impacts of short-term rentals in the local community in the UK*. (pp. 55–67). (2022). CABI eBooks. <https://doi.org/10.1079/9781789246605.0005>
- Pinto, H., Marzano, M., Cruz, A. R., & Elston, J. N. (2024). Overtourism and Short-Term Rental Effects in Florence and Lisbon. *Advances in Hospitality, Tourism and the Services Industry (AHTSI) Book Series*, 201–236. <https://doi.org/10.4018/979-8-3693-6050-7.ch007>
- Ramírez Vázquez, E., & De la Cruz Davila, J. (2020). *Turismofobia: un análisis social desde los medios de comunicación*. 5(10), 33–37. <https://doi.org/10.29057/EST.V5I10.4985>

- Renda, A. I., & Ribeiro de Almeida, C. (2024). Short-Term Rentals in the Tourism Sector. *Advances in Hospitality, Tourism and the Services Industry (AHTSI) Book Series*, 1–36. <https://doi.org/10.4018/979-8-3693-6050-7.ch001>
- Richards, S., Brown, L., & Dilettuso, A. (2019). *The Airbnb phenomenon: the resident's perspective*. 6(1), 8–26. <https://doi.org/10.1108/IJTC-06-2019-0084>
- Rodrigues de Almeida, A. (2017). *A actividade de exploração de estabelecimento de alojamento local*. 3, 2. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6437372>
- Silva, G., & Oliveira, M. (2024). Residents' Perceptions about Tourism Development: A Comparative Analysis of Selected Locations in the North of Portugal. *European Journal of Tourism, Hospitality and Recreation*, 14(2), 190–205. <https://doi.org/10.2478/ejthr-2024-0014>
- T. Aguilera, F. Artioli, and C. Colomb, “Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan:,” *Environment and Planning A*, vol. 53, no. 7, pp. 1689–1712, Oct. 2021, doi: 10.1177/0308518X19862286.
- Tatsi, F., Tatsis, F., Mylonidis, N., & Karamanis, K. (2025). Assessing the impact of sharing economy on Greece's hospitality sector: Perspectives from hoteliers and hosts. *Journal of Infrastructure, Policy and Development*, 9(1), 10383. <https://doi.org/10.24294/jipd10383>
- Tensions around Housing in the Collaborative Economy: Resisting against Platform Capitalism in Athens,” pp. 247–264, Dec. 2022, doi: 10.5334/bet.n.
- Torkington, K., Rebelo, S., & Ribeiro, F. P. (2024). The Potential for and of Short-Term Rental Accommodation in Rural Areas of the Algarve. *Advances in Hospitality, Tourism and the Services Industry (AHTSI) Book Series*, 301–332. <https://doi.org/10.4018/979-8-3693-6050-7.ch010>
- Wong, H. S., & Kwok, W. C. (2025). Navigating the Legal Landscape: Short-Term Rental Accommodations in Malaysia and the Path Forward. *Asian Journal of Law and Policy*, 5(2), 101–114. <https://doi.org/10.33093/ajlp.2025.6>
- Zambrano Loor, W. S., Macías Vera, M. Y., Cobeña Macias, E. C., Alcívar Zambrano, D. K., & Ponce Galarza, J. D. (2022). Contribución al estudio de la turismofobia. Una realidad en contra de algunos destinos turísticos. *REVISTAS DE INVESTIGACIÓN*, 46(108), 144–165. <https://doi.org/10.56219/revistasdeinvestigacin.v46i108.1170>

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Ερωτηματολόγιο Έρευνας

Οι στάσεις και απόψεις των κατοίκων της Αθήνας σχετικά με τη βραχυχρόνια μίσθωση

Το παρόν ερωτηματολόγιο χρησιμοποιήθηκε για τη συλλογή πρωτογενών δεδομένων στο πλαίσιο της παρούσας διπλωματικής εργασίας. Η συμμετοχή ήταν εθελοντική και ανώνυμη.

ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ

1. Ποιο είναι το φύλο σας;

- Άνδρας
- Γυναίκα
- Άλλο

2. Τι ηλικία έχετε;

- 18–29
- 30–44
- 45–59
- 60+

3. Ποιο είναι το υψηλότερο επίπεδο εκπαίδευσης που έχετε ολοκληρώσει;

- Δευτεροβάθμια εκπαίδευση
- Ανώτερη / Ανώτατη εκπαίδευση (ΤΕΙ/ΑΕΙ)
- Μεταπτυχιακό
- Διδακτορικό

4. Ποιο είναι το κύριο επάγγελμά σας;

- Ιδιωτικός υπάλληλος
- Δημόσιος υπάλληλος
- Ελεύθερος επαγγελματίας
- Επιχειρηματίας
- Άνεργος/η
- Συνταξιούχος
- Φοιτητής/τρια

5. Ετήσιο οικογενειακό εισόδημα

- Κάτω από 10.000 €
- 10.000–20.000 €
- 20.001–30.000 €
- 30.001–40.000 €
- 40.001–60.000 €

- Πάνω από 60.000 €
- Δεν επιθυμώ να απαντήσω

6. Χρόνια κατοικίας στην Αθήνα

- < 5 χρόνια
- 6–10 χρόνια
- 11–20 χρόνια
- Πάνω από 20 χρόνια
- Γεννήθηκα και μεγάλωσα στην Αθήνα

7. Καθεστώς κατοικίας

- Ιδιοκτήτης/ρια κύριας κατοικίας (μένω σε δικό μου σπίτι)
- Ενοικιαστής/ρια (νοικιάζω την κύρια κατοικία μου)
- Φιλοξενούμενος/η (μένω σε σπίτι συγγενών/φίλων χωρίς ενοίκιο)

8. Έχετε άμεση εμπλοκή με βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου;

- Ναι, είμαι ιδιοκτήτης/ρια ακινήτου που ενοικιάζεται μέσω πλατφόρμας βραχυχρόνιας μίσθωσης (π.χ. Airbnb, Booking, Vrbo)
- Ναι, συνδιαχειρίζομαι ή βοηθώ στη διαχείριση ακινήτου που ενοικιάζεται βραχυχρόνια
- Όχι, δεν έχω καμία άμεση εμπλοκή

9. Σε ποια περιοχή/γειτονιά της Αθήνας κατοικείτε μόνιμα;

(Παρακαλώ αναφέρετε Δήμο ή γειτονιά)

Ανοικτή απάντηση: _____

Άξονας 1: Οικονομική Επίδραση

(Κλίμακα: 1 = Διαφωνώ απόλυτα ... 5 = Συμφωνώ απόλυτα)

10. Η βραχυχρόνια μίσθωση (STR) συμβάλλει στη στήριξη μικρών επιχειρήσεων (π.χ. καφέ, εστιατόρια, τοπικά καταστήματα).

1 2 3 4 5

11. Αυξάνει την τουριστική δραστηριότητα στην Αθήνα.

1 2 3 4 5

12. Ενθαρρύνει ανακαινίσεις και ανακατασκευές διαμερισμάτων και κτιρίων, με αποτέλεσμα την άνοδο του κλάδου.

1 2 3 4 5

13. Ενισχύει την ανταγωνιστικότητα της Αθήνας ως city-break προορισμό.

1 2 3 4 5

14. Αυξάνει τη συνολική δυναμικότητα φιλοξενίας επισκεπτών (κλινών) της Αθήνας.

1 2 3 4 5

Άξονας 2: Κοινωνικο-πολιτισμική Επίδραση

15. Τα MMM (λεωφορεία/μετρό) εμφανίζουν μεγαλύτερη πληρότητα λόγω επισκεπτών STR.

1 2 3 4 5

16. Η παρουσία STR στη γειτονιά μου αλλοιώνει τον χαρακτήρα της, το πράσινο και την αυθεντικότητά της.

1 2 3 4 5

17. Η παρουσία επισκεπτών μέσω STR κάνει τη γειτονιά πιο ζωντανή και πολιτισμικά δραστήρια.

1 2 3 4 5

18. Παρατηρώ μεγαλύτερη κίνηση σε τοπικά σημεία ενδιαφέροντος (καφέ, πάρκα, αξιοθέατα).

1 2 3 4 5

19. Η εύρεση parking έχει γίνει πιο δύσκολη σε σχέση με παλαιότερα.

1 2 3 4 5

Άξονας 3: Αστική Συνοχή & Ποιότητα Ζωής

20. Η γειτονιά έχει αλλάξει χαρακτήρα και δείχνει πιο «τουριστική» λόγω των STR.

1 2 3 4 5

21. Η παρουσία τουριστών μέσω STR επηρεάζει την ησυχία της περιοχής.

1 2 3 4 5

22. Η παρουσία STR αυξάνει την περιβαλλοντική ρύπανση της Αθήνας.

1 2 3 4 5

23. Η μη επίβλεψη των επισκεπτών σε STR επηρεάζει το αίσθημα ασφάλειας.

1 2 3 4 5

24. Η αγορά κατοικίας έχει γίνει πιο ανταγωνιστική λόγω της δημοφιλίας των STR.

1 2 3 4 5

Άξονας 4: Στέγαση & Ρύθμιση

25. Η αύξηση των STR συμβάλλει στην άνοδο των ενοικίων στην περιοχή μου.

1 2 3 4 5

26. Η διαθεσιμότητα κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση έχει μειωθεί λόγω STR.

1 2 3 4 5

27. Νιώθω ότι είναι πιο δύσκολο να βρει κάποιος οικονομική κατοικία στην περιοχή μου εξαιτίας των STR.

1 2 3 4 5

28. Γνωρίζω την ισχύουσα νομοθεσία περί ιδιοκτησίας και εκμετάλλευσης STR στην Ελλάδα.

Όχι

Λίγο

Ναι

29. Πιστεύω ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις χρειάζονται πιο οργανωμένο και σαφές θεσμικό πλαίσιο.

1 2 3 4 5

Άξονας 5: Συνολική Στάση

30. Η συνολική μου στάση απέναντι στη βραχυχρόνια μίσθωση στην Αθήνα είναι:

1 Πολύ αρνητική

2 Αρνητική

3 Ουδέτερη

4 Θετική

5 Πολύ θετική

31. Πιστεύω ότι η βραχυχρόνια μίσθωση ωφελεί την πόλη μου.

1 2 3 4 5

32. Θα υποστήριζα τη συνέχιση / ανάπτυξή της υπό κατάλληλες προϋποθέσεις.

1 2 3 4 5

33. Τα οφέλη της βραχυχρόνιας μίσθωσης για την πόλη θα είναι σημαντικότερα εφόσον υπάρξει σωστή διαχείριση.

1 2 3 4 5