



**ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ**

**ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών

**“ΕΦΗΡΜΟΣΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ”**

Κατεύθυνση: Αστικής & Περιφερειακής Ανάπτυξης

Ειδίκευση: Οικονομικών της Αγοράς Ακινήτων

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΧΩΡΟΧΡΟΝΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΩΝ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ AIRBNB
ΚΑΙ ΟΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΖΗΤΗΣΗΣ ΣΤΗΝ
ΑΘΗΝΑ**

Δημήτριος Γ. Βαλτάς
(Α.Μ. 0819Μ032)

Επιβλέπων: Άγγελος Μιμής
Αναπληρωτής Καθηγητής

Αθήνα, 2021

Copyright © Δημήτριος Βαλτάς, 2021.

Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved.

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας εργασίας, εξ ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα. Ερωτήματα που αφορούν τη χρήση της εργασίας για κερδοσκοπικό σκοπό πρέπει να απευθύνονται προς τον συγγραφέα.

Οι απόψεις και τα συμπεράσματα που περιέχονται σε αυτό το έγγραφο εκφράζουν τον συγγραφέα και δεν πρέπει να ερμηνευθεί ότι αντιπροσωπεύουν τις επίσημες θέσεις του Πάντειου Πανεπιστημίου.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στην παρούσα διπλωματική εργασία εξετάζεται το διαμορφωμένο τουριστικό πλαίσιο εντός του αστικού ιστού της Αθήνας έπειτα από την από την ραγδαία ανάπτυξη των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων ως νέο τουριστικό μοντέλο. Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι να παρουσιάσει τις γεωγραφίες του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων και δη της πιο μεγάλης εταιρείας που δραστηριοποιείται στο χώρο αυτόν, της Airbnb. Καθώς μελετάται το πρότυπο της χωρικής εξάπλωσης των καταλυμάτων Airbnb στο αστικό περιβάλλον, παρατηρούνται ταυτόχρονα τα χαρακτηριστικά που τα διέπουν και εξετάζονται οι παράγοντες που συμβάλουν στην ζήτησή τους.

ABSTRACT

This thesis examines the already shaped tourist context within the urban area of Athens, after the rapid development of short-term leases as a new tourism model. The purpose of this paper is to present the geographies of the short-term real estate leasing phenomenon, namely the largest company operating in this field, Airbnb. As the pattern of the spatial distribution of Airbnb accommodation in the urban environment is being studied, the characteristics that govern them are simultaneously being observed and the factors that contribute to their demand are examined.

Περιεχόμενα

ΠΕΡΙΛΗΨΗ	v
ABSTRACT.....	vi
Περιεχόμενα.....	vii
Ευρετήριο Εικόνων	ix
Ευρετήριο Πινάκων	ix
Ευρετήριο Χαρτών.....	ix
1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	10
1.1 Αντικείμενο και σκοπός της εργασίας	10
1.2 Διάρθρωση της εργασίας.....	10
2 ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΚΟΙΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ.....	12
2.1 Ορισμός της διαμοιραστικής οικονομίας.....	12
2.2 Χαρακτηριστικά της οικονομίας κοινής χρήσης.....	13
2.3 Αξιολόγηση της Οικονομία Κοινής Χρήσης	14
2.4 Οικονομία κοινής χρήσης και τουρισμός.....	15
2.5 Η περίπτωση της AirBnB.....	17
3 ΖΗΤΗΣΗ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	23
3.1 Ζήτηση ακινήτων	23
3.2 Προσδιοριστικοί παράγοντες ζήτησης ακινήτων.....	24
3.2.1 Μακροοικονομικοί παράγοντες.....	24
3.2.2 Παράγοντες που επηρεάζουν την ζήτηση οικιστικών ακινήτων	26
3.2.3 Παράγοντες που επηρεάζουν την ζήτηση καταλυμάτων Airbnb	28
4 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	30
4.1 Συστήματα Γεωγραφικών Πληροφοριών.....	30
4.1.1 Είδη δεδομένων	31
4.1.2 Δομές δεδομένων	31
4.1.3 Πλεονεκτήματα ΣΓΠ	32
4.2 Γλώσσα Προγραμματισμού R.....	33
4.2.1 Ιστορική αναδρομή της R	33
4.2.2 Πλεονεκτήματα της R.....	33
4.2.3 Μειονεκτήματα της R	34
4.3 GeoDA και Χωρικό Οικονομετρικό Μοντέλο.....	36
4.3.1 Λογισμικό GeoDA	36
4.3.2 Επιλογή Χωρικού Οικονομετρικού Μοντέλου.....	36
5 ΔΕΔΟΜΕΝΑ	40
5.1 Περιγραφή δεδομένων	40
5.2 Επεξεργασία δεδομένων.....	40

6	ΑΝΑΛΥΣΗ.....	45
6.1	Airbnb στην Αθήνα	45
6.1.1	Airbnb στην Αθήνα το 2014	47
6.1.2	Εξέλιξη και κατανομή καταχωρήσεων στην Αθήνα.....	49
6.1.3	Χαρακτηριστικά των καταλυμάτων στην Αθήνα	52
6.2	Περιοχές με υψηλή ζήτηση Airbnb.....	59
6.3	Εμπορική δραστηριότητα.....	66
6.4	Προσδιοριστικοί παράγοντες ζήτησης καταλυμάτων Airbnb.....	73
7	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	78
	BIBΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	81
	Ξένη βιβλιογραφία	81
	Ελληνική βιβλιογραφία.....	85
	Αρθρογραφία και ιστοσελίδες.....	87

Ευρετήριο Εικόνων

Εικόνα 3-1: Η καμπύλη της ζήτησης	23
Εικόνα 4-1: Ακρίβεια Γραμμικής Παλινδρόμησης.....	37
Εικόνα 6-1: Κορυφαίοι ιδιοκτήτες στην πλατφόρμα Airbnb	48
Εικόνα 6-2: Διάγραμμα σχετικά με την επίδραση της Airbnb στις γειτονιές της Αθήνας	48
Εικόνα 6-3: Κατανομή των Airbnb καταλυμάτων με ποσοστά (2019)	52
Εικόνα 6-4: Χάρτης καταχωρίσεων με τις σχέσεις γειτνιάσής τους	73
Εικόνα 6-5: Πίνακας στατιστικών από τον υπολογισμό γειτόνων του GeoDA	73
Εικόνα 6-6: Πίνακας αποτελεσμάτων παλινδρόμησης με τη μέθοδο OLS	75
Εικόνα 6-7: Διαγνωστικά αποτελέσματα για τη χωρική εξάρτηση της παλινδρόμησης με τη μέθοδο OLS	76
Εικόνα 6-8: Πίνακας αποτελεσμάτων παλινδρόμησης με τη μέθοδο SEM	77

Ευρετήριο Πινάκων

Πίνακας 6-1: Καταλύματα στις περιοχές της Αθήνας	51
Πίνακας 6-2: Διαθεσιμότητα καταλυμάτων Airbnb σε περιοχές της Αθήνας (2019)	54
Πίνακας 6-3: Μέση τιμή καταχωρήσεων ανά φιλοξενούμενο σε περιοχές της Αθήνας (2019)	56
Πίνακας 6-4: Κατανομή καταλυμάτων με βάση τους καταχωρητές	67
Πίνακας 6-5: Κορυφαίοι ιδιοκτήτες Αθηναϊκών καταλυμάτων στην πλατφόρμα Airbnb (2019)	68
Πίνακας 6-6: Εμπορική δραστηριότητα σε περιοχές της Αθήνας (2019)	70

Ευρετήριο Χαρτών

Χάρτης 6-1: Δημοτικές Κοινότητες και Γειτονιές Δήμου Αθηναίων.....	46
Χάρτης 6-2: Διαχρονική εξέλιξη καταλυμάτων Airbnb στην Αθήνα	50
Χάρτης 6-3: Ποσοστό καταλυμάτων Airbnb ανά Γειτονιά με ημέρες λειτουργίας άνω των 60 (2019)	55
Χάρτης 6-4: Μέση τιμή διανυκτέρευσης Airbnb ανά φιλοξενούμενο στις γειτονιές του Δήμου Αθηναίων (2019)	58
Χάρτης 6-5: Πυκνότητα καταλυμάτων Airbnb Δήμου Αθηναίων (2019)	61
Χάρτης 6-6: Αριθμός καταλυμάτων Airbnb ανά γειτονιά του Δήμου Αθηναίων (2019)	63
Χάρτης 6-7: Σταθμοί μέσων σταθερής τροχιάς και σημεία ενδιαφέροντος Δήμου Αθηναίων	65
Χάρτης 6-8: Εμπορική Δραστηριότητα Airbnb ανά Γειτονιά του Δήμου Αθηναίων (2019)	69

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Αντικείμενο και σκοπός της εργασίας

Οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, με κύριο εκπρόσωπο την εταιρεία/διαδικτυακή πλατφόρμα Airbnb, αναπτύσσονται ραγδαία σε πόλεις με έντονο τουριστικό ενδιαφέρον, προσφέροντας νέες ευκαιρίες εκμετάλλευσης του κτισμένου περιβάλλοντος και μεταβάλλοντας παράλληλα τον τουριστικό χάρτη της εκάστοτε πόλης. Η παρούσα εργασία έχει ως αντικείμενο την ανάδειξη του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στο Δήμο Αθηναίων και της δυναμικής του, μέσα από το πρίσμα του κύριου εκπροσώπου της, της εταιρείας Airbnb. Σκοπός, λοιπόν, της παρούσας μελέτης είναι η αποτύπωση του βαθμού διάδοσης του φαινομένου στον αστικό ιστό της Αθήνας, αλλά και η διερεύνηση εκείνων των παραγόντων που επηρεάζουν την ζήτησή τους.

Προς την κατεύθυνση της επιτυχούς επίτευξης του στόχου, γίνεται προσπάθεια να απαντηθούν ορισμένα επιμέρους ερωτήματα που προκύπτουν μέσα από την έρευνα:

- Ποια είναι η χρονική εξέλιξη της κατανομής των Airbnb καταλυμάτων στην Αθήνα;
- Τι χαρακτηριστικά και ιδιαιτερότητες παρουσιάζουν;
- Σε ποιες γειτονιές της Αθήνας υπάρχει έντονη δραστηριότητα της Airbnb;
- Ποιοι είναι οι προσδιοριστικοί παράγοντες που επηρεάζουν την ζήτησή τους;

1.2 Διάρθρωση της εργασίας

Παρά το ότι η Αθήνα καθυστέρησε να ανταποκριθεί στην καινοτομία του φαινομένου και να δραστηριοποιηθεί αντίστοιχα σε σχέση με άλλες Ευρωπαϊκές πρωτεύουσες, τα τελευταία χρόνια παρουσιάζει ραγδαία ανάπτυξη αναφορικά με την Airbnb δραστηριότητα. Έτσι, λοιπόν αντικείμενο της παρούσας εργασίας αποτελεί η αποτύπωση και ανάδειξη αυτού του φαινομένου και η διάρθρωσή της παρουσιάζεται παρακάτω.

Το πρώτο κεφάλαιο είναι η εισαγωγή, η οποία περιγράφει το αντικείμενο και το σκοπό της παρούσας εργασίας. Στη συνέχεια, στο δεύτερο κεφάλαιο, ορίζεται η έννοια της οικονομίας κοινής χρήσης, παρουσιάζονται τα χαρακτηριστικά της και πως συμμετέχει και συμβάλει στον τουρισμό, ενώ τέλος παρουσιάζονται μερικά στοιχεία για την εξέλιξη και τη φύση του Airbnb, για τον τρόπο λειτουργίας του και κλείνει με ορισμένα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της πλατφόρμας.

Στο τρίτο κεφάλαιο, περιγράφεται η ζήτηση στην αγορά ακινήτων και αναλύονται οι προσδιοριστικοί παράγοντές της, που μεταξύ άλλων είναι το διαθέσιμο εισόδημα και ο πλούτος των νοικοκυριών, τα επιτόκια δανεισμού, το ισχύον φορολογικό καθεστώς σχετικά με την κατοχή και τις μεταβιβάσεις ακινήτων και τις προσδοκίες για την μελλοντική εξέλιξη των τιμών.

Στο τέταρτο κεφάλαιο, παρουσιάζεται το μεθοδολογικό πλαίσιο που είναι απαραίτητο για την κατανόηση και σαφή περιγραφή της επισκόπησης, επεξεργασίας και ανάλυσης των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν. Αρχικά γίνεται μια προσπάθεια εισαγωγής στα Συστήματα Γεωγραφικών Πληροφοριών, καθώς και στις δυνατότητες που αυτά προσφέρουν. Στη συνέχεια παρουσιάζεται εν συντομία η γλώσσα προγραμματισμού R, καθώς και τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματά της. Τέλος, δίνεται μια σύντομη περιγραφή του λογισμικού χωρικής ανάλυσης GeoDA, παρατίθενται ορισμένες βασικές έννοιες των παλινδρομήσεων που μπορούν να διεξαχθούν στα πλαίσια της

χωρικής ανάλυσης και παρουσιάζεται το χωρικό οικονομετρικό μοντέλο που επιλέχθηκε στα πλαίσια της παρούσας εργασίας.

Στο πέμπτο κεφάλαιο, γίνεται μια περιγραφή των δεδομένων και της επεξεργασίας τους, ενώ στη συνέχεια στο έκτο κεφάλαιο γίνεται η ανάλυσή τους. Σε αρχικό στάδιο, στο έκτο κεφάλαιο πραγματοποιείται μια περιγραφή της κατάστασης του φαινομένου σε ολόκληρο το κέντρο της Αθήνας, όπου και γίνεται διερεύνηση ζητημάτων όπως η διαχρονική εξέλιξη του φαινομένου, ο τύπος δωματίου της πλειονότητας των καταλυμάτων, καθώς και το χρονικό εύρος της διαθεσιμότητας τους. Έπειτα, ερευνώνται πιο διεξοδικά περιοχές με υψηλή ζήτηση και προσδιορίζονται εκείνα τα χαρακτηριστικά που συμβάλουν στην δημοφιλία τους. Επιπλέον, από την επεξεργασία των στοιχείων της ιστοσελίδας Inside Airbnb, φαίνεται ότι στην πλατφόρμα βρίσκονται ενεργοί ιδιοκτήτες που κατέχουν πολλαπλά ακίνητα και οι οποίοι πιθανότατα εκπροσωπούν ισχυρούς επιχειρηματίες και εταιρείες διαχείρισης ακινήτων. Έτσι, εξετάζεται το μέγεθος της εμπορικής δραστηριότητας που αναπτύσσεται στην Αθήνα και στις επιμέρους περιοχές μελέτης μέσω των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων. Τέλος, ερευνώνται οι προσδιοριστικοί παράγοντες ζήτησης των καταλυμάτων Airbnb στην Αθήνα, μέσα από την δημιουργία κατάλληλου χωρικού οικονομετρικού μοντέλου, στο περιβάλλον του λογισμικού χωρικής ανάλυσης GeoDA.

Στο τελευταίο κεφάλαιο της εργασίας συνοψίζονται, σε μορφή συμπερασμάτων, τα βασικά ευρήματα.

2 ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΚΟΙΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

2.1 Ορισμός της διαμοιραστικής οικονομίας

Τα άτομα που συμμετέχουν στην εκστρατεία προώθησης του μοντέλου διαμοιραστικής οικονομίας δίνουν έναν ευρύ ορισμό αναφέροντας ότι: "Η οικονομία κοινής χρήσης είναι ένα κοινωνικό - οικονομικό σύστημα που βασίζεται στην ανταλλαγή ανθρώπινων και φυσικών πόρων. Περιλαμβάνει την κοινή δημιουργία, παραγωγή, διανομή, εμπόριο και κατανάλωση αγαθών και υπηρεσιών από διάφορους ανθρώπους και οργανισμούς" ([Matofska, 2016](#)). Πρόκειται ουσιαστικά για την δημιουργία ενός ελεύθερου πεδίου, όπου δίνεται η δυνατότητα ανταλλαγής αγαθών και υπηρεσιών μεταξύ καταναλωτών, χωρίς την ενδιάμεση συμμετοχή άλλων προσώπων.

Η ιδέα της προωθείται στο πλαίσιο ενός τρόπου ζωής όπου αποδίδεται μεγαλύτερη σημασία στην ανταλλαγή αγαθών παρά στην κατοχή αυτών. Όπως αναφέρει ο Frenken (2015), ως οικονομία κοινής χρήσης πρέπει να νοείται μόνο ότι περιλαμβάνει συναλλαγές στις οποίες οι καταναλωτές παρέχουν προσωρινή πρόσβαση σε ένα αγαθό κι όχι μόνιμη μεταβίβαση της κυριότητας του. Μέσα σε αυτό το σύστημα, οι καταναλωτές επωφελούνται από τα χαμηλότερα κόστη χρήσης αγαθών και υπηρεσιών, ενώ ταυτόχρονα αποφεύγουν την σπατάλη πόρων (Leismann, 2013). Επομένως, μπορεί να ειπωθεί ότι η οικονομία διαμοιρασμού αντιπροσωπεύει την μετάβαση από το παραδοσιακό μοντέλο της ατομικής ιδιοκτησίας των περιουσιακών στοιχείων σε ένα εναλλακτικό οικονομικό σύστημα που βασίζεται στην προσβασιμότητα, εκφάνσεις του οποίου παρατηρούνται σε μια ευρεία ποικιλία αγορών.

Απαραίτητο όμως εργαλείο για την υποστήριξη των δραστηριοτήτων του συγκεκριμένου μοντέλου οικονομίας αποτελεί η εκπληκτική διάδοση της τεχνολογίας, καθώς βασίζεται στην ανάπτυξη διαδικτυακών εφαρμογών που διευκολύνουν τις σχέσεις μεταξύ των καταναλωτών. Οποιοσδήποτε κατέχει ένα smartphone ή απλά έναν υπολογιστή, έχει τις προοπτικές να γίνει επιχειρηματίας προσφέροντας αγαθά και υπηρεσίες σε μια παγκόσμια αγορά. Σύμφωνα λοιπόν με τον Hamari (2015), η συνεργατική κατανάλωση θα μπορούσε να οριστεί ως, η δραστηριότητα που πραγματοποιείται μέσω δικτύων ισότιμων μελών (peer-to-peer) για την απόκτηση, παροχή ή κοινή χρήση της πρόσβασης σε αγαθά και υπηρεσίες μεταξύ καταναλωτών, κι η οποία συντονίζεται από τις ηλεκτρονικές υπηρεσίες της κοινότητας.

Οι μορφές που μπορεί να λάβει η οικονομία διαμοιρασμού διακρίνονται στις εξής (Botsman and Rogers, 2010), (Schor, 2014):

- i. Οι Peer – to – Peer (P2P) υπηρεσίες, όπου ανεκμετάλλευτες υπηρεσίες διαμοιράζονται όταν και όποτε χρειάζονται, με αποτέλεσμα να μετατρέπονται σε παραγωγικούς πόρους. Η (P2P) οικονομία είναι ένα αποκεντρωμένο μοντέλο όπου δύο άτομα αλληλοεπιδρούν για να αγοράζουν ή να πωλούν αγαθά και υπηρεσίες απευθείας μεταξύ τους, χωρίς τη διαμεσολάβηση τρίτου ή χωρίς τη χρήση μιας επιχείρησης. Αγοραστής και πωλητής πραγματοποιούν συναλλαγές απευθείας μεταξύ τους. Εξαιτίας αυτού, ο παραγωγός διαθέτει τόσο τα εργαλεία (ή τα μέσα παραγωγής) όσο και το τελικό προϊόν τους. Η μορφή αυτή επιτρέπει στους πελάτες πρόσβαση σε προϊόντα και υπηρεσίες των οποίων η ιδιοκτησία παραμένει στους παρόχους. (Teubner, and Hawlitschek, F. 2018)
- ii. Συστήματα προϊόντων και υπηρεσιών ή επανακυκλοφορίας των προϊόντων, όπου νέα ή χρησιμοποιημένα αντικείμενα αλλάζουν κάτοχο. Η φιλοσοφία αυτής της μορφής βασίζεται στην ιδέα ότι δεν πρέπει να πετάμε τίποτα, αντίθετα χαρίζοντας συμβάλλουμε στην ανακύκλωση, επιτυγχάνοντας πρόσβαση σε μικρούς και μεγάλους θησαυρούς.

- iii. Αγορές αναδιανομής ή ανταλλαγής υπηρεσιών, όπου η ζήτηση για συγκεκριμένες υπηρεσίες έχει ως αποτέλεσμα την από κοινού προσπάθεια ατόμων ώστε να φέρουν σε πέρας μια εργασία. Η οικονομία διαμοιρασμού σε αυτή την περίπτωση αξιοποιεί άνεργα και υποαπασχολούμενα άτομα αναλόγως το χρόνο και τις ικανότητες που διαθέτουν, χρησιμοποιώντας τα ως ελεύθερα προς διάθεση επενδυτικά αγαθά.
- iv. Διαμοιρασμός περιουσιακών στοιχείων, όπου εστιάζεται στην προσπάθεια διαμοιρασμού περιουσιακών στοιχείων ή χώρων, με σκοπό την ενεργοποίηση περισσότερο της παραγωγής παρά της κατανάλωσης. Σχετικές ενέργειες είναι αυτές που γίνονται σε ιστοσελίδες που δραστηριοποιούνται στην ανταλλαγή εργαλείων, στους συνεργαζόμενους χώρους, στα κοινόχρηστα γραφεία καθώς σε εκπαιδευτικές πλατφόρμες που παρέχουν πρόσβαση σε ικανότητες και γνώση.

2.2 Χαρακτηριστικά της οικονομίας κοινής χρήσης

Στην συγκεκριμένη ενότητα παρουσιάζονται τα βασικά χαρακτηριστικά του μοντέλου της οικονομίας κοινής χρήσης, επιδιώκοντας με τον τρόπο αυτό την βαθύτερη αποσαφήνιση του και τον περιορισμό του πεδίου εφαρμογής του.

Εφαρμόζοντας, λοιπόν, μια σύνοψη αυτών που αναφέρονται παραπάνω, μπορεί να ειπωθεί ότι παρατηρούνται δύο τάσεις στην εξέλιξη αυτού του μοντέλου ενοικίασης αγαθών και υπηρεσιών. Πρώτον, η σημαντική πρόοδος της τεχνολογίας επιτρέπει σε αυτό το νέο επιχειρηματικό μοντέλο να εξαπλωθεί σε όλο και περισσότερες αγορές και να γίνει όλο και περισσότερο βολικό και ευέλικτο. Δεύτερον, υπάρχει μια μετάβαση σε ένα επιχειρηματικό μοντέλο που βασίζεται στην προσβασιμότητα από ομότιμους χρήστες, ενώ επικεντρώνεται σε εταιρείες που λειτουργούν μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας ή μιας αγοράς, η οποία συνδέει τους καταναλωτές που κατέχουν ορισμένα περιουσιακά στοιχεία και δεξιότητες με εκείνους που χρειάζονται αυτά τα αγαθά προσωρινά (Goudin, 2016). Έτσι, σύμφωνα με τους Cesarani και Nechita (2017), είναι δυνατό να αναγνωριστούν τέσσερις κύριες πτυχές που χαρακτηρίζουν το παρόν οικονομικό μοντέλο:

- Εμπιστοσύνη μεταξύ των μελών για την ανταλλαγή ανθρώπινων και φυσικών πόρων
- Συνοχή που δημιουργείται μέσω της ισότιμης σχέσης
- Παρουσία εφαρμογών πληροφορικής
- Μετασχηματισμός της παραδοσιακής σχέσης παραγωγού – καταναλωτή και των ρόλων τους

Το πρώτο στοιχείο αποτελεί ουσιαστικά το βασικό συστατικό και είναι ταυτόχρονα η φυσική ιδέα της διαμοιραστικής οικονομίας. Πρόκειται για μια διαδικασία η οποία περιλαμβάνει την από κοινού χρήση υλικών αγαθών ή αύλων υπηρεσιών από ανθρώπους οι οποίοι καθίστανται άγνωστοι μεταξύ τους, συμμετέχοντας σε ένα κοινό δίκτυο. Αυτό είναι ένα εντελώς καινούριο στοιχείο που επιφέρει η οικονομία κοινής χρήσης και για τον λόγο αυτό ο Schor (2014), την έχει ονομάσει "οικονομία των αγνώστων". Ιστορικά, με ελάχιστες εξαιρέσεις, οι άνθρωποι δεν συνήθιζαν να μοιράζονται πράγματα με ξένους και η κοινή χρήση περιοριζόταν σε αξιόπιστα άτομα γι' αυτούς όπως οικογένεια, φίλοι κλπ. Πλέον, με τις πλατφόρμες η κατάσταση αυτή αλλάζει. Επαγγελματίες ή απλοί ιδιώτες τοποθετούν αγαθά της προσωπικής τους ιδιοκτησίας, με την ορισμένη οικονομική και ιδιαίτερη συναισθηματική αξία που έχουν για τους ίδιους, σε αυτό το κοινό δίκτυο, έχοντας διάθεση να τα μοιραστούν με άλλα άτομα που διακατέχονται από το ίδιο πνεύμα. Όλα αυτά μπορούν να συμβούν λόγω

των νέων μηχανισμών οικοδόμησης εμπιστοσύνης που υπάρχουν μεταξύ των μελών της διαμοιραστικής οικονομίας, οι οποίοι δημιουργούν μαζί μια νέα μορφή κεφαλαίου, ενός κεφαλαίου φήμης, όπου το νόμισμα της νέας οικονομίας είναι η εμπιστοσύνη (Botsman and Rogers, 2010).

Το δεύτερο στοιχείο που χαρακτηρίζει τον παρόν μοντέλο ενοικίασης αφορά στην συνοχή μεταξύ των μελών που δημιουργείται μέσω της ισότιμης σχέσης. Πρόκειται για μια σχέση ισότητας όπου όλα τα μέλη έχουν ίσες πιθανότητες πρόσβασης στα αγαθά και τις υπηρεσίες, ενώ οι αλληλεπιδράσεις μεταξύ των χρηστών πραγματοποιούνται χωρίς να υπεισέρχονται κοινωνικές/οικονομικές μεταβλητές ή παράμετροι, όπως η αγοραστική δύναμη. Στην ειδική περίπτωση της AirBnB, αξίζει να αναφερθεί η απάντηση του διευθυντή του προϊόντος, Vlad Loktev, σε ερώτηση σχετικά με τον πως μπορεί να οριστεί τελικά η εταιρεία, τεχνολογική ή ταξιδιωτική. "Είμαστε περισσότερο μια κοινοτική εταιρεία", ήταν η απάντηση του (The Economist, 2017)

Το τρίτο δομικό στοιχείο της οικονομίας κοινής χρήσης είναι η αξιοποίηση των εφαρμογών πληροφορικής, η οποία επιτρέπει να δημιουργείται η σχέση ανταλλαγής μέσα στο σύστημα. Αντιπροσωπεύει το σημείο συνάντησης της ζήτησης και της προσφοράς, ξεπερνώντας την παραδοσιακή διάκριση που σχετίζει την πλευρά της ζήτησης με τον καταναλωτή και την πλευρά της προσφοράς με την επιχείρηση.

Το τέταρτο στοιχείο αφορά ακριβώς αυτό που αναφέρεται μόλις παραπάνω κι έχει να κάνει με την παραδοσιακή σχέση παραγωγών και καταναλωτών η οποία μετασχηματίζεται. Οι ρόλοι παραγωγού -καταναλωτή, οικοδεσπότη – φιλοξενούμενου φαίνονται θολοί και όπως αναφέρει το κέντρο J.Walter Thompson Intelligence (2015), "πλατφόρμες όπως η AirBnB μπορούν να ιδωθούν όχι μόνο σαν εταιρείες φιλοξενίας, αλλά ως νέοι τομείς που δημιουργούν ζήτηση για εξειδικευμένες υπηρεσίες".

2.3 Αξιολόγηση της Οικονομία Κοινής Χρήσης

Σύμφωνα με όλα τα παραπάνω, οι εταιρείες που υπόκεινται στο μοντέλο της διαμοιραστικής οικονομίας υποστηρίζουν την δημιουργία σημαντικών οφελών τα οποία εμφανίζουν αντίκτυπο σε οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό επίπεδο. Πολλοί μελετητές αναδεικνύουν τα οφέλη αυτά, την ίδια στιγμή όμως υπάρχουν ενστάσεις που αφορούν την αρνητική πλευρά της.

Από την οπτική της κοινωνικής βιωσιμότητας αναδεικνύεται το συμπέρασμα ότι η συγκεκριμένη οικονομία προωθεί την ανθρώπινη ανάπτυξη (Hancock, 2001), την ασφάλεια και την αποτελεσματικότητα (Feeney, 2015 και Lee, 2008), καθώς επίσης προσφέρει περισσότερες θέσεις εργασίας (Fang, 2015), ενώ από την άλλη πλευρά τονίζεται ότι είναι απαραίτητη η λήψη μέτρων για την αντιμετώπιση πιθανών προβλημάτων (Harding 2015).

Σε ότι αφορά το περιβαλλοντικό αποτύπωμα, η οικονομία κοινής χρήσης θεωρείται πως είναι ιδιαίτερα οικολογικά βιώσιμη (Prothero, 2011). Επίσης, ο Leismann (2013) τονίζει την ισχυρή δυναμική που εμφανίζει η οικονομία κοινής χρήσης στην εξοικονόμηση πόρων, ενώ ο Hammari (2015) αναδεικνύει την ικανότητα της στην βελτιστοποίηση των διαθέσιμων πόρων.

Από οικονομική σκοπιά, οι άμεσες οικονομικές συνέπειες της οικονομίας κοινής χρήσης είναι αναμφισβήτητα θετικές. Η διαμοιραστική οικονομία είναι επωφελής για την μείωση του κόστους αναζήτησης και του κόστους ανταλλαγής (Nadler 2014). Τα άτομα που πραγματοποιούν οικειοθελώς μια συναλλαγή στην πλατφόρμα το κάνουν μόνο εφόσον είναι επωφελής και για τα δύο μέρη. Επίσης, παρέχεται η ευκαιρία για ένα επιπλέον εισόδημα στους ιδιοκτήτες των διαφόρων αγαθών και υπηρεσιών,

δημιουργούνται δηλαδή προϋποθέσεις για ανάπτυξη επιχειρηματικότητας μικρής κλίμακας (Gyimóthy, 2015).

Γενικότερα, είναι αρκετά ξεκάθαρο ότι οι εταιρείες της οικονομίας κοινής χρήσης δημιουργούν τεράστιες ποσότητες πλούτου παγκοσμίως, χρησιμοποιώντας μια κοινωνικά προοδευτική ρητορική που ηχεί με διαφορετικό τρόπο στα αυτιά των καταναλωτών. Το ερώτημα όμως είναι, αν τελικά οι εταιρείες αυτές μοιράζονται τον πλούτο με τους χρήστες αναλογικά, αν βοηθούν πραγματικά στην ανάπτυξη της κοινωνίας και στην μείωση των προβλημάτων της.

Στο σημείο αυτό δίνεται η αφορμή ώστε να παρουσιαστεί μια διαφορετική οπτική η οποία ασκεί κριτική στο νέο οικονομικό μοντέλο. Η βασική επανάσταση της οικονομίας κοινής χρήσης είναι η μετατροπή των προσωπικών περιουσιακών στοιχείων εκατομμυρίων ανθρώπων (κατοικιών, αυτοκινήτων) σε πηγή κέρδους για ιδιωτικές εταιρείες. Ουσιαστικά επικρατεί μαζική μετατροπή της μικρής κλίμακας ιδιοκτησίας σε κεφάλαιο. Μέσα στο συγκεκριμένο μοντέλο οικονομίας παρατηρείται λοιπόν μια σημαντική ικανότητα του συστήματος, όπου αξιοποιούνται ακόμα και άτομα τα οποία παρά το ότι δεν υπόκεινται στην κλασική σχέση της μισθωτής εργασίας, γίνεται δυνατό να αντλείται κέρδος για το κεφάλαιο. Δεν πραγματοποιείται δηλαδή καμία δημιουργία νέας αξίας αλλά αναδιανέμεται ένα μέρος της ήδη υπάρχουσας.

Οι εταιρείες που βασίζονται στην οικονομία κοινής χρήσης αποδεικνύονται ισχυρά δημοφιλείς, καθώς δύνανται να προσφέρουν καλύτερες υπηρεσίες σε τομείς, όπως η διαμονή ή η μετακίνηση, που θεωρούνται από μεγάλη μερίδα ανθρώπων ως προβληματικοί. Στην περίπτωση της AirBnB, για παράδειγμα, η εταιρεία εκμεταλλεύεται την έλλειψη οικονομικά προσιτών επιλογών διαμονής, προσφέροντας την δυνατότητα σε κάθε υποψήφιο επισκέπτη, ανεξάρτητα από το budget που διαθέτει, να μπορεί να επιλέξει μεταξύ των καταλυμάτων της. Όμως, ενώ η εταιρεία θα μπορούσε να συμβάλλει σε μια αποτελεσματικότερη διάθεση συγκεκριμένων πόρων, δεν επενδύει ξανά τα κέρδη της στην προσπάθεια ανάπτυξης υποδομών με σκοπό την βελτίωση του προβλήματος έλλειψης όπου αυτό υπάρχει. Αντί αυτού, τα κέρδη της πλατφόρμας προωθούνται στους τομείς της διαφήμισης και του μάρκετινγκ για την επέκταση της στην αγορά.

Σύμφωνα με τον Adam Booth (2015), η άνοδος της οικονομίας με την μορφή της οικονομίας κοινής χρήσης δεν δηλώνει μια νέα δυναμική φάση του οικονομικού συστήματος. Αντίθετα, καταδεικνύει το αδιέξοδο που έχει φτάσει ο καπιταλισμός αναφορικά με την ικανότητα ανάπτυξης των παραγωγικών δυνάμεων, στην βιομηχανία, την επιστήμη, την τεχνολογία.

Τίθεται, λοιπόν, ο έντονος προβληματισμός σχετικά με το αν τελικά η εναλλακτικού χαρακτήρα επιχειρηματολογία των εταιρειών αυτών αποτελεί ένα κάλυμμα με σκοπό να κρύψει ένα μοντέλο επιχειρηματικότητας με αρπακτική διάθεση, το οποίο αποφέρει ουσιαστικά και μακροπρόθεσμα κέρδη μόνο στους ιδρυτές της και στους διάφορους επενδυτές.

2.4 Οικονομία κοινής χρήσης και τουρισμός

Η οικονομία κοινής χρήσης είναι πλέον γεγονός, έχοντας εισέλθει δραματικά στην καθημερινότητα των ανθρώπων στις περισσότερες χώρες και πόλεις του κόσμου. Άλλωστε το φάσμα των αγορών που διενεργούνται υπό την συγκεκριμένη διαδικασία συναλλαγής είναι ποικίλο, ενώ τα πλεονεκτήματα που προσφέρει έχουν αξιολογηθεί σημασία. Τα χαμηλά κόστη των αγαθών και υπηρεσιών, καθώς και η ευκολία στην

πρόσβαση αυτών, η οποία απαιτεί απλά την πρόσβαση στο διαδίκτυο, την καθιστά σήμερα άκρως δημοφιλή.

Ένας από τους τομείς στους οποίους η συνεργατική κατανάλωση έχει ξεσπάσει στο προσκήνιο με μεγάλη ένταση είναι ο τομέας τουρισμού, τόσο στο πεδίο της μετακίνησης (car-sharing) όσο και της διαμονής, με τις γνωστές εταιρείες Uber και Airbnb αντίστοιχα να κυριαρχούν. Με το νέο αυτό μοντέλο τουρισμού, εκτός από τον μετασχηματισμό στο ρόλο και την σχέση παραγωγών – καταναλωτών, επικρατεί κι ένα είδος μετασχηματισμού του προορισμού. Σύμφωνα με τους Tyssyadiah και Pesonen (2016), τα χαρακτηριστικά των προορισμών εμφανίζονται πλέον εμπλουτισμένα, γεγονός που αυξάνει την ανταγωνιστικότητά τους.

Στο παραδοσιακό μοντέλο τουρισμού η ελκυστικότητα ενός προορισμού ορίζεται ανάλογα με τα χαρακτηριστικά αυτού του ιδίου προορισμού, τα οποία σχετίζονται με μια σειρά υπηρεσιών που αναπτύσσονται ως αποτέλεσμα αυτών των χαρακτηριστικών. Οι υπηρεσίες μπορούν να ομαδοποιηθούν στις κατηγορίες της διαμονής, της μετακίνησης και του φαγητού. Αναφορικά με την διαμονή, στην παραδοσιακή της μορφή αντιπροσωπεύεται κυρίως από τα ξενοδοχεία και τα δωμάτια σε ξενώνες, ενώ σχετικά με την μετακίνηση περιλαμβάνονται τα μέσα μαζικής μεταφοράς και τα ταξί. Η παροχή του φαγητού τροφοδοτείται κυρίως από τα εστιατόρια και τα διάφορα μπαρ.

Από την άλλη μεριά, στο μοντέλο τουρισμού της οικονομίας κοινής χρήσης, η παρουσία των πλατφορμών που σχετίζονται με την διαμονή, την μετακίνηση, το φαγητό εμπλουτίζει την ανάπτυξη των προορισμών, αυξάνοντας την ανταγωνιστικότητά τους. Το γεγονός αυτό παρατηρείται βέβαια κυρίως στις μεγάλες πόλεις που όπως είναι γνωστό έχουν την δύναμη να προσελκύσουν επενδύσεις και καινοτόμες ιδέες. Σύμφωνα με τους Davidson και Infranca (2015), η κοινή οικονομία είναι θεμελιωδώς ένα αστικό φαινόμενο. Οι πλατφόρμες που επιτρέπουν την κοινή χρήση αξιοποιούν συνθήκες πυκνότητας, εγγύτητας, εξειδίκευσης ακόμα και ανωνυμίας, χαρακτηριστικά τα οποία σηματοδοτούν την ζωή στην πόλη.

Επίσης, μια άλλη πτυχή του νέου τουριστικού μοντέλου που πρέπει να ληφθεί υπόψη είναι πως "η αμεσότητα στην σχέση οικοδεσποτών – φιλοξενούμενων συμβάλλει σε ένα υψηλότερο επίπεδο αντιληπτικής αυθεντικότητας των τουριστικών εμπειριών" (Dredge και Gyimóthy, 2015). Το χαρακτηριστικό αυτό είναι ένα από τα κύρια «όπλα» μιας πλατφόρμας κοινής χρήσης που δύσκολα μπορεί να αναπαραχθεί από παραδοσιακές μορφές διαμονής, όπως π.χ. μια αλυσίδα ξενοδοχείων. Στην ρητορική της Airbnb(ή άλλων παρόμοιων πλατφορμών) η φράση "ζήσε σαν ντόπιος" αποτελεί βασικό μοχλό της αυθεντικότητας που υπόσχονται και "η εμπειρία της συν-δημιουργίας είναι σίγουρα ένας παράγοντας που ενισχύει αυτό το αίσθημα αυθεντικότητας" (Paulauskaite κι άλλοι, 2017). Το «κυνήγι» της αυθεντικότητας, λοιπόν, κατά την αναζήτηση των εμπειριών χαρακτηρίζει πλέον το ύφος του σύγχρονου τουρίστα.

Μέχρι πρόσφατα οι λόγοι που ωθούσαν τους ανθρώπους να προγραμματίσουν ένα ταξίδι αφορούσαν στην επιθυμία τους να επισκεφτούν καινούρια μέρη, να χαλαρώσουν και να ξεφύγουν από την καθημερινή ρουτίνα τους. Το μοντέλο του μαζικού τουρισμού ικανοποιούσε τις ανάγκες αυτές προσφέροντας υπηρεσίες άκρως εμπορευματοποιημένες μέσα από οργανωμένα πακέτα, καθώς και την ευκαιρία στους ταξιδιώτες να απολαύσουν διάφορες εμπειρίες. Εμπειρίες όμως που βίωνονταν από μια νοητή θέση απόστασης, από έναν ρόλο θεατή. Με το πέρασμα των χρόνων, και καθώς τα γεωγραφικά όρια έτειναν προς εκμηδένιση, το ενδιαφέρον σε παγκόσμια κλίμακα άρχισε να εκλείπει. Η πραγματοποίησή ακόμα και των πιο μακρινών ταξιδιών θεωρείται πλέον ένα οικείο και συχνό φαινόμενο για μια μεγάλη μάζα τουριστών.

Παράλληλα, οι εμπειρίες τις οποίες βιώνουν με το εν λόγω μοντέλο τουρισμού, παρά την επιφανειακή διαφορετικότητά τους, γίνεται πλέον αντιληπτό πως ακολουθούν ένα τυποποιημένο πρότυπο τουριστικής εξερεύνησης.

Το ενδιαφέρον λοιπόν που προκαλεί η εκδοχή του μαζικού τουρισμού δείχνει να έχει φτάσει σε επίπεδα κορεσμού. Άλλωστε, ο καπιταλισμός στο σημερινό του πλαίσιο εμπεριέχει την κυριαρχία της κουλτούρας, της κατανάλωσης, του παγκόσμιου και του τοπικού, αλλά και την περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση, παράγοντες ιδιαίτερα σημαντικοί για τις σύγχρονες υπηρεσίες τουρισμού (Ζύγρα, 2017). Διανύεται η εποχή που ο τουρισμός αρχίζει να γίνεται λιγότερο διακριτή διαδικασία καθώς καταλαμβάνει και οργανώνει μεγάλα κομμάτια της σύγχρονης κοινωνικής και πολιτιστικής εμπειρίας. Σήμερα, τα γούστα και οι προσδοκίες των τουριστών εμφανίζονται πιο εξευγενισμένα και οι λόγοι που τους κάνουν να ταξιδεύουν έχουν επαναπροσδιοριστεί. Ο σύγχρονος τουρίστας αναζητά όλο και περισσότερο σημαντικές προσωπικές εμπειρίες, προσπαθεί να απορροφηθεί εντελώς από το ταξίδι, να αισθανθεί ολοκληρωτικά αφοσιωμένος, στοχεύοντας σε κάτι αξέχαστο και μοναδικό (Forno και Garibaldi, 2015). Η βάση λοιπόν της λειτουργίας των εταιρειών της διαμοιραστικής οικονομίας στηρίζεται ακριβώς στην «ανάγνωση» του χαρακτήρα αυτής της αναζήτησης, σε βαθμό που μπορεί να χαρακτηριστεί ως "οικονομία της εμπειρίας" (Paulauskaite & Powell, 2017).

2.5 Η περίπτωση της AirBnB

Κομβικό ρόλο στην οικονομία κοινής χρήσης καταλαμβάνει η πλατφόρμα της AirBnB. Η Airbnb θεωρείται πρωτοπόρος ηγέτης στον τομέα, αφού προσφέρει εμπειρίες φιλοξενίας και συμμετοχής, ενσωματώνοντας το βιωματικό στοιχείο μέσω μη συμβατικών επιλογών διαμονής, υποσχόμενη μάλιστα χαμηλά κόστη στα μέλη της.

Η AirBnB είναι μια εταιρεία που ιδρύθηκε το 2008 στο Σαν Φρανσίσκο, από τους Brian Chesky και Joe Gebbia και τον Nathan Blecharczyk. Η εταιρεία έχει καταφέρει μέχρι σήμερα να εκτοξεύσει τα κέρδη της από την εποχή της ίδρυσης της προσφέροντας ένα ευρύ φάσμα επιλογών διαμονής στους ταξιδιώτες (Βροντή, 2014).

Η Airbnb είναι μια κοινότητα – αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, για άτομα που επιθυμούν να καταχωρήσουν την ιδιοκτησία τους προς ενοικίαση ή να κάνουν κράτηση διαδικτυακά σε διάφορους χώρους παγκοσμίως.

Το μοντέλο της AirBnB είναι σχετικά απλό, καθώς αποτελείται από τα εξής τρία στοιχεία: καταχωρήσεις καταλυμάτων, οικοδεσπότες και φιλοξενούμενους. Οι ιδιοκτήτες που ενδιαφέρονται να ενοικιάσουν το διαμέρισμά τους, μπορούν να εγγραφούν δωρεάν στην ιστοσελίδα της εταιρείας, να φτιάξουν ένα προφίλ που θα τους αντιπροσωπεύει και να τραβήξουν φωτογραφίες από το χώρο τους (Airbnb, 2021). Οι οικοδεσπότες καθορίζουν μια τιμή διανυκτέρευσης και με αυτόν τον τρόπο το οίκημα τους τελεί υπό την διαθεσιμότητα υποψήφιων επισκεπτών. Αξίζει να αναφερθεί ότι, ο τύπος του καταλύματος περιλαμβάνει από ένα απλό δωμάτιο και ένα διαμέρισμα μέχρι βίλες και κάστρα, σε οποιαδήποτε τιμή. Ο οικοδεσπότης ενός χώρου μπορεί να ζει εκεί κατά την περίοδο της μίσθωσης, ή είναι πιθανό να απουσιάζει τις ημέρες εκείνες π.χ. να είναι σε διακοπές ή ακόμα ο χώρος να λειτουργεί ως μόνιμα μισθωμένος. Οι φιλοξενούμενοι απαιτείται να επικοινωνούν με τους οικοδεσπότες απευθείας και μόνο μέσω της πλατφόρμας για οποιεσδήποτε ερωτήσεις σχετικά με το κατάλυμα, ενώ όταν πραγματοποιείται ένα αίτημα κράτησης ο οικοδεσπότης έχει ένα περιθώριο τουλάχιστον μιας ημέρας μέχρι να αποφασίσει την έγκριση του ή όχι.

Η εταιρεία δίνει τη δυνατότητα σε οποιονδήποτε να διαθέσει με εύκολο τρόπο το χώρο που του περισσεύει, σε ένα κοινό εκατομμυρίων χρηστών και να ωφεληθεί οικονομικά. Η φιλοξενία στην Airbnb μπορεί να γίνει με τρεις τρόπους. Ο πρώτος είναι η φιλοξενία

στον επιπλέον χώρο του ιδιοκτήτη. Ο δεύτερος είναι φιλοξενώντας για άλλους ως «συνοικοδεσπότης της γειτονιάς», παρέχοντας υπηρεσίες από την άφιξη μέχρι την αποχώρηση του πελάτη και επιλέγοντας ορισμένες από τις υπηρεσίες του οικοδεσπότη που μπορεί ο συνοικοδεσπότης να διαχειριστεί. Ο τρίτος είναι η φιλοξενία εμπειριών. Σε αυτή την περίπτωση μπορεί κάποιο άτομο έχοντας εξειδίκευση ή γνωρίζοντας τα χαρακτηριστικά της περιοχής που ζει να διοργανώσει εμπειρίες για ταξιδιώτες.

Η εγγραφή στην πλατφόρμα καθώς και η καταχώρηση των καταλυμάτων είναι απαλλαγμένη από έξοδα. Η εταιρεία κερδίζει έσοδα τόσο από τους οικοδεσπότες, όσο και από τους επισκέπτες για την υπηρεσία την οποία παρέχει: οι επισκέπτες πληρώνουν ένα τέλος υπηρεσίας 9-12% για κάθε κράτηση που κάνουν, ανάλογα με την διάρκεια διαμονής τους, ενώ οι οικοδεσπότες πληρώνουν ένα τέλος εξυπηρέτησης της τάξης του 3% για την κάλυψη του κόστους επεξεργασίας των πληρωμών (Ζέρβας, 2016). Η προμήθεια υπολογίζεται από το υποσύνολο της κράτησης (η τιμή ανά διανυκτέρευση μαζί με το κόστος καθαρισμού και τη χρέωση επιπλέον επισκεπτών, αν ισχύει, αλλά χωρίς την προμήθεια της Airbnb και φόρους) και αφαιρείται αυτόματα από την πληρωμή του οικοδεσπότη. (Airbnb, 2021).

Η Airbnb έχει εξαπλωθεί ραγδαία σε όλον τον κόσμο. Τα ακίνητα, που διαχειρίζεται, βρίσκονται σε περισσότερες από 65.000 πόλεις και 191 χώρες. Ο συνολικός αριθμός των επισκεπτών της ιστοσελίδας ξεπερνάει τα 150 εκατομμύρια παγκοσμίως, ενώ οι καταχωρήσεις της ξεπερνούν τα 3 εκατομμύρια (Airbnb, 2021).

Η οικονομική επιτυχία και ανάπτυξη της Airbnb αποδεικνύεται ανοδική. Από το έτος ίδρυσης της εταιρείας μέχρι το 2015, 20 εκατομμύρια ταξιδιώτες επισκέφτηκαν διάφορα σημεία του κόσμου και φιλοξενήθηκαν μέσω της πλατφόρμας της Airbnb. Μάλιστα, το 2014 η Airbnb έγινε ο μεγαλύτερος προμηθευτής καταλυμάτων στον κόσμο, καθώς ξεπέρασε σε αριθμό κλινών ακόμα και το Hilton (Stephany, 2015). Η αξία της το 2016 ξεπερνούσε τα 30 δις. δολάρια (Forbes, 2018). Η αύξηση συνεχίστηκε, καθώς οι κρατήσεις διανυκτερεύσεων σε καταλύματα μέσω της πλατφόρμας έφτασε από τις 186 εκατομμύρια το 2017, τις 327 εκατομμύρια το 2019 (Forbes, 2021).

Όσον αφορά την αξία της, σύμφωνα με τελευταία εκτίμηση του Forbes, έχει ξεπεράσει τα 113 δισεκατομμύρια δολάρια μέσα στο 2021. Όπως γίνεται αντιληπτό, η πορεία της εταιρείας βραχυπρόθεσμων μισθώσεων στο χώρο της επιχειρηματικότητας μοιάζει εντυπωσιακή.

Σύμφωνα με τον Choudary (2013), η επιχειρηματική επιτυχία της AirBnB μπορεί να ανιχνευθεί σε μια στρατηγική τριών κατευθύνσεων, η οποία αποτελεί την βάση ανταγωνιστικότητας για τις περισσότερες από τις πλατφόρμες τέτοιου τύπου:

- Δημιουργία νέων πηγών προσφοράς: για πρώτη φορά ο καθένας που έχει στην κατοχή του μια εφεδρεία δωματίου ή διαμερίσματος είναι εν δυνάμει επιχειρηματίας
- Δημιουργία νέων συμπεριφορών στους χρήστες από την πλευρά της ζήτησης: οι ταξιδιώτες σπάνια είχαν στο παρελθόν την επιλογή και την επιθυμία να μείνουν σε δωμάτιο άγνωστου ανθρώπου σε μια ξένη πόλη, μέχρι την στιγμή που αναπτύχθηκε η AirBnB δημιουργώντας νέα συμπεριφορική θεωρία για τους χρήστες
- Σχεδίασε ένα ισχυρό σύστημα επιτήρησης/αξιολόγησης: με σκοπό την δημιουργία ενός περιβάλλοντος εμπιστοσύνης μεταξύ επισκεπτών και οικοδεσποτών, επένδυσε σε ένα ισχυρό σύστημα αξιολόγησης που επιτρέπει σε κάθε συμβαλλόμενο μέρος να αξιολογήσει το άλλο

Για να ενισχύσει αυτή την συμπεριφορά, λοιπόν, η Airbnb εγκαθιδρύει ένα σύστημα δημοφιλίας το οποίο ενθαρρύνει τους συμμετέχοντες να αξιολογήσουν και να αναθεωρήσουν κάθε ολοκληρωμένη διαμονή. Οι επισκέπτες χρησιμοποιούν την μέθοδο των αστεριών για να αξιολογήσουν τα χαρακτηριστικά της διαμονής τους, ενώ οι ίδιοι και οι οικοδεσπότες παράλληλα ενθαρρύνονται να δημοσιεύουν δημόσιες κριτικές στην πλατφόρμα για κάθε παραμονή (Ζέρβας, 2016).

Τέλος, ένα τέτοιο σύστημα είναι προφανές πως απαιτεί ορισμένες δικλίδες ασφαλείας για τον φιλοξενούμενο, αλλά και για τον οικοδεσπότη. Η επιτυχία της Airbnb βασίζεται στην εμπιστοσύνη, όπως η ίδια αναφέρει στην ιστοσελίδα της (Airbnb, 2021). Ισχυρίζεται, ότι έχει δημιουργήσει κάποια πρότυπα και προσδοκίες φιλοξενίας, για να διατηρεί ασφαλή την κοινότητά της. Αυτά σχετίζονται με την προστασία, ώστε να αποφεύγονται φαινόμενα πρόκλησης βλάβης στον εαυτό τους ή σε άλλους, απειλές και επικίνδυνες συνθήκες.

Μια προστασία ασφάλειας που παρέχει η Airbnb στους χρήστες είναι πως δίνει έμφαση σε ζητήματα που σχετίζονται με τον ρατσισμό, προλαμβάνοντας ρατσιστικές συμπεριφορές, εκφοβισμούς και παρενοχλήσεις της κοινότητας. Εάν παρατηρηθούν τέτοια περιστατικά, τότε ο δημιουργός αυτών των ζητημάτων υφίσταται ποινές, όπως ο αποκλεισμός από καταλύματα για τον φιλοξενούμενο ή η απόσυρση της αγγελίας του οικοδεσπότη. (Airbnb, 2021). Οι αξιολογήσεις, βέβαια, των συναλλασσόμενων δημοσιεύονται στην ιστοσελίδα της εταιρείας μόνο, όταν και οι δύο πλευρές έχουν αποστείλει ο καθένας τη δική του.

Ένα δεύτερο ζήτημα ασφάλειας προσωπικών δεδομένων λύνεται με την δυνατότητα σάρωσης επίσημων εγγράφων ταυτότητας, καθώς και η σύνδεση άλλων μέσων κοινωνικής δικτύωσης με την ιστοσελίδα. Έτσι, οι συναλλασσόμενοι μπορούν να γνωριστούν μεταξύ τους, καθώς και μέσα από αναλυτικά προφίλ και επιβεβαιωμένες κριτικές. Ακόμη μπορούν να χρησιμοποιήσουν το σύστημα αποστολής μηνυμάτων, για να μάθουν περισσότερα για τον οικοδεσπότη ή να ρωτήσουν τον επισκέπτη για το ταξίδι του.

Επιπλέον, οι πελάτες πληρώνουν μέσω της εταιρείας, όταν πραγματοποιούν την κράτησή τους, δηλαδή μέσω μιας ασφαλούς πλατφόρμας και οι οικοδεσπότες λαμβάνουν την πληρωμή τους μέσω της Airbnb ένα 24ωρο μετά την άφιξη του επισκέπτη (Airbnb, 2021). Τέλος, οι ιδιοκτήτες ασφαρίζονται από την εταιρεία που αφορά ποσό των 800.000€ σε περίπτωση φθοράς του οικήματός τους (Airbnb, 2021).

Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της Airbnb

Τα πλεονεκτήματα της Airbnb είναι σίγουρα ποικίλα, όμως δε μπορούμε να αγνοήσουμε τα αρνητικά που τη συνοδεύουν. Για αυτό το λόγο τα αναλύουμε περαιτέρω παρακάτω.

Στα πλεονεκτήματα παρατηρούμε αρχικά, πως με την έλευση της Airbnb στον χώρο της οικονομίας διαμοιρασμού αναπτύσσεται μια διαφορετική σχέση μεταξύ του οικοδεσπότη και του πελάτη σε σύγκριση με τα μέχρι σήμερα δεδομένα από τη σχέση του ξενοδόχου/ πελάτη σε ξενοδοχειακά καταλύματα. Ο πελάτης γίνεται εύκολα μέρος της κοινότητας και νιώθει πιο οικεία με τον οικοδεσπότη σε σχέση με έναν τυπικό υπάλληλο σε ρεσεψιόν (Guttentag 2016) .

Σημαντικό ακόμη πλεονέκτημα είναι πως η Airbnb έχει εξυπηρετήσει πελατών 24 ώρες το 24ωρο 7 ημέρες την εβδομάδα. Αυτό προφανώς οφείλεται στη μορφή της πλατφόρμας, που είναι διαδικτυακή και επομένως συνδέει οικοδεσπότες και φιλοξενούμενους από όλη την υφήλιο άμεσα. Εκτός από την τηλεφωνική επικοινωνία

υπάρχει η δυνατότητα αποστολής email καθώς και η δυνατότητα live συνομιλίας με ένα εκπρόσωπο της εταιρίας. Τέλος υπάρχουν αναρτημένες απαντήσεις στις πιο συνηθισμένες απορίες ή προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι χρήστες για πιο γρήγορη επίλυση του προβλήματος. (Airbnb, 2021)

Επιπλέον, η Airbnb διαθέτει ένα πολύ μεγάλο αριθμό καταχωρήσεων που αριθμούν σε 3.000.000 οι οποίες βρίσκονται σε 191 χώρες και 65000 πόλεις (Airbnb, 2021) κάτι που σημαίνει πως είναι πολύ πιθανό για κάθε τουρίστα να βρεθεί κατάλυμα για τον προορισμό που επιθυμεί. Αυτό οδηγεί στην βελτίωση της φήμης της καθώς πλέον στο μυαλό του τουρίστα υπάρχει η εικόνα πως ότι επιθυμεί θα το βρει στην πλατφόρμα της Airbnb.

Άλλο θετικό που αναφέρθηκε και παραπάνω είναι η εγγύηση ασφαλείας οικοδεσπότη. Οι ιδιοκτήτες ασφαλιζονται από την εταιρεία για κάθε απώλεια ή ζημία που προκληθεί από τον ενοικιαστή (Airbnb, 2021). Έτσι με την ύπαρξη της ασφαλείας οικοδεσπότη αναπτύσσεται η εμπιστοσύνη μεταξύ οικοδεσπότη και εταιρίας. Επίσης, υπάρχει υποστήριξη σε επίπεδο συμβουλών, που του παρέχονται από άλλους οικοδεσπότες από όλο τον κόσμο. Η ευελιξία που δίνεται στον οικοδεσπότη, αφού ορίζει ο ίδιος την τιμή και αποφασίζει πότε θέλει να φιλοξενήσει και πόσο συχνά, είναι ένα ακόμα κίνητρο (Airbnb, 2021).

Προφανώς στα θετικά σημεία δε θα μπορούσαν να λείπουν οι χαμηλές τιμές των ακινήτων της Airbnb σε σχέση με τα ξενοδοχεία, καθώς και η πρόσθετη δυνατότητα εισοδήματος για τον οικοδεσπότη. Οι τιμές ενοικίασης των καταλυμάτων είναι χαμηλότερες από αυτές των ξενοδοχείων κάτι που κάνει τους πελάτες να το προτιμούν, καθώς ο οικονομικός παράγοντας είναι ο πιο σημαντικός λόγος για τον οποίο επιλέγουν το Airbnb οι πελάτες. Πολλά διαμερίσματα της Airbnb βρίσκονται εκτός των τουριστικών περιοχών και ζωνών όπου υπάρχει έντονος συνωστισμός, δίνοντας έτσι την ευκαιρία στους ταξιδιώτες να γνωρίσουν διαφορετικές πτυχές του προορισμού που επέλεξαν (Trivett, 2013). Επίσης η Airbnb δίνει την δυνατότητα στον οικοδεσπότη για ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας και παραγωγή χρημάτων (Hamari et al., 2016). Σύμφωνα με έρευνα που πραγματοποιήθηκε, το διάστημα Οκτωβρίου του 2013 έως και τον Σεπτέμβριο του 2014, το 35% των οικοδεσποτών χρησιμοποιούν το εισόδημα από τις εκμισθώσεις του ακινήτου τους για την πληρωμή του δανείου/ενοικίου τους, το 24% για την πληρωμή δαπανών που έχει το νοικοκυριό (λογαριασμοί, τρόφιμα κ.λπ.), το 14% ως επιπλέον χρήματα για καθημερινά έξοδα, 8% για διακοπές, 7% για μακροπρόθεσμες αποταμίευσης και 11% για κάτι άλλο. Η Airbnb κατανέμει τις οικονομικές επιδράσεις σε γειτονιές που παραδοσιακά δεν επωφελούνται από τον τουρισμό. Οι επισκέπτες μέσω του Airbnb εξερευνούν περιοχές που δεν θα επισκέπτονταν διαφορετικά (Airbnb, 2014).

Πλεονέκτημα της εταιρείας αποτελεί και το γεγονός πως η ίδια βρήκε τρόπο να ικανοποιήσει τη δυσαρέσκεια του κόσμου για τις υψηλές τιμές των ξενοδοχείων. Η Airbnb έγινε γρήγορα γνωστή, λόγω του ότι ο φιλοξενούμενος έχει τη δυνατότητα εύκολα και γρήγορα να βρει ένα κατάλυμα σε προνομιακή τιμή σε σχέση με ένα δωμάτιο σε κάποιο ξενοδοχείο. Έχει παρατηρηθεί, ότι πολύς κόσμος θεωρεί, ότι υπήρχαν αισχροκέρδεια και αδικαιολόγητα υψηλές τιμές από τη μεριά των ξενοδοχείων, λόγω έλλειψης μίας εναλλακτικής επιλογής.

Η Airbnb έχει εξελιχθεί ακόμη περισσότερο δημιουργώντας μια εύχρηστη εφαρμογή για κινητά και tablet και έτσι παρέχει ένας εύκολο τρόπο για τους ταξιδιώτες να κάνουν τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Ο ταξιδιώτης μπορεί να βρει σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα μέσω φίλτρου τιμής το κατάλληλο ακίνητο.

Τέλος, η Airbnb έχει θετικό αντίκτυπο στο περιβάλλον. Έρευνα που πραγματοποιήθηκε από την Airbnb το 2014 έδειξε ότι τα καταλύματα της Airbnb καταναλώνουν 63% λιγότερη ενέργεια ανά διανυκτέρευση στην Βόρεια Αμερική και 78% λιγότερη στην Ευρώπη σε σχέση με τα ξενοδοχεία. Επίσης παράγουν 61% λιγότερα αέρια που προκαλούν το φαινόμενο του θερμοκηπίου στην Αμερική και 89% στην Ευρώπη ανά διανυκτέρευση. Τέλος καταναλώνεται 12% λιγότερο νερό ανά διανυκτέρευση στην Αμερική και 48% λιγότερο στην Ευρώπη (Airbnb, 2014).

Περνώντας στα μειονεκτήματα βλέπουμε πως η εταιρεία λειτουργεί ως διαμεσολαβητής μεταξύ ενοικιαστή και οικοδεσπότη. Η ίδια είναι υπεύθυνη για την ομαλή διεκπεραίωση της ενοικίασης και ενημερώνεται μέσω της πλατφόρμας από τους οικοδεσπότες και τους ενοικιαστές για την πορεία της διαμονής, γεγονός που μπορεί να αποδειχτεί άβολο για τον χρήστη. Στην περίπτωση κάποιας διένεξης η εταιρεία αναλαμβάνει το ρόλο του διαμεσολαβητή για την επίλυση των διαφορών κάτι που αποτελεί μία αδυναμία για αυτήν καθώς δεν έχει εκπρόσωπους σε κάθε πόλη για την διενέργεια αυτοψίας.

Με τόσο χαμηλές τιμές, επόμενο είναι η Airbnb να έχει αποκτήσει πολλούς αντιπάλους από τη βιομηχανία των ξενοδοχείων. Η Airbnb κατάφερε μέσα σε σύντομο χρονικό διάστημα να πάρει μεγάλο μερίδιο της αγοράς από την βιομηχανία ξενοδοχείων. Προφανώς, αυτό είχε ως αποτέλεσμα εκπρόσωποι ομάδων του ξενοδοχειακού τομέα να έρθουν ενάντια της με στόχο την καταπολέμηση της ιδέας ενοικίασης μέσω Airbnb.

Πολύ σημαντικό είναι και το πρόβλημα με την προσωπική ασφάλεια (κρυφή κάμερα, σεξουαλική παρενόχληση). Αρκετές είναι οι περιπτώσεις επισκεπτών που κατά την διάρκεια της διαμονής τους ανακάλυψαν, πως υπήρχαν κάμερες στο κατάλυμα χωρίς να έχουν ενημερωθεί, κάτι το οποίο σαφώς θα έπρεπε να είχε γίνει. Επίσης έχουν αναφερθεί αρκετά περιστατικά σεξουαλικής παρενόχλησης κάτι το οποίο δυσφημεί την πλατφόρμα και κάνει πλέον πολλούς επισκέπτες να μην το επιλέγουν για το ταξίδι τους.

Ακόμη η εταιρεία αποκτά υψηλά λειτουργικά κόστη. Όσο η εταιρεία μεγαλώνει αυξάνεται και το προσωπικό το οποίο χρειάζεται καθώς και οι υποχρεώσεις της. Ήδη το Airbnb έχει 3100 εργαζόμενες στην εξυπηρέτηση πελατών (Airbnb, 2018). Η απειλή εδώ έγκειται στο εάν θα καταφέρει να ανταπεξέλθει στα ολοένα και αυξανόμενα λειτουργικά της κόστη ή εάν θα πρέπει να θυσιάσει την εξυπηρέτηση των πελατών στο βωμό του κέρδους.

Ένα ακόμη μεγάλο μειονέκτημα είναι ο αυξανόμενος ανταγωνισμός είτε από άλλες εταιρείες είτε από ξενοδοχειακές μονάδες, που έχουν ανέβει επίπεδο. Η καινοτόμα ιδέα δεν άφησε ασυγκίνητους ανταγωνιστές, όπως η booking και 9flats.com που είναι μάλιστα επιχειρηματικοί γίγαντες και ήδη βρήκαν την ευκαιρία να πάρουν και αυτοί μερίδιο της αγοράς. Η απειλή για την εταιρία αφορά στο αν θα καταφέρει να παραμείνει ψηλά στην προτίμηση των ταξιδιωτών. Επιπλέον, ολοένα και περισσότεροι ξενώνες ή ξενοδοχεία καταλαβαίνουν ότι λόγω του ανταγωνισμού θα πρέπει είτε να κατεβάσουν τις τιμές τους είτε να κάνουν ειδικές προσφορές για την αύξηση της πελατείας τους. Αυτό αποτελεί για την Airbnb μια άμεση απειλή για το μέλλον, αφού το επιχειρηματικό της μοντέλο στηρίζεται στην οικονομική διαμονή. Εδώ το βασικό πρόβλημα για την εταιρία είναι ότι η ιδέα και η φιλοσοφία της είναι πολύ εύκολο να αντιγραφεί. Έτσι, ήδη πολλές εταιρείες έχουν αντιγράψει με επιτυχία το μοντέλο της Airbnb, όπως το Housetrip και το Wimdu.

Η κορωνίδα των προβλημάτων που προκαλεί η Airbnb είναι οι επιπτώσεις που έχει στις τοπικές κοινωνίες. Η εμφάνιση της Airbnb είχε σημαντική επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα των πόλεων όπου αναπτύχθηκε. Ιδιαίτερα σε μεγαλουπόλεις όπως η Νέα Υόρκη, το Λονδίνο, το Παρίσι κλπ, εκατοντάδες χιλιάδες νέα καταλύματα έγιναν

διαθέσιμα με αποτέλεσμα να θορυβηθούν τα στελέχη του ξενοδοχειακού κλάδου των πόλεων αυτών. Ταυτόχρονα, έχει επηρεαστεί σημαντικά η αγορά ακινήτων σε πόλεις όπως το Άμστερνταμ, καθώς πολλοί είναι οι ιδιοκτήτες που κρατούν τα ακίνητά τους ελεύθερα, προσδοκώντας σε έσοδα από τη βραχυχρόνια μίσθωσή τους σε τουρίστες. Αυτά έχουν επιπτώσεις και στη βιομηχανία ξενοδοχείων και στις τιμές των κατοικιών. Για παράδειγμα οι Zervas et al (2017) έδειξαν ότι η οικονομία διαμοιρασμού μπορεί να δημιουργήσει απασχόληση και να ωφελήσει ολόκληρη την τουριστική βιομηχανία, ενώ οι Eliasson και Páll Ragnarsson (2018) διερεύνησαν τον αντίκτυπο του Airbnb στην αγορά κατοικίας και διαπίστωσαν εκθετική αύξηση των πραγματικών τιμών των κατοικιών τα τελευταία χρόνια. Τέλος, τονίζεται ο κίνδυνος μετάλλαξης της φυσιογνωμίας μιας περιοχής, λόγω της συνεχούς μετατροπής κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα, της εκδίωξης των κατοίκων λόγω των αυξανόμενων ενοικίων και της γενικότερης εισροής χρήσεων αποκλειστικά σχετικών με τον τουρισμό.

3 ΖΗΤΗΣΗ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

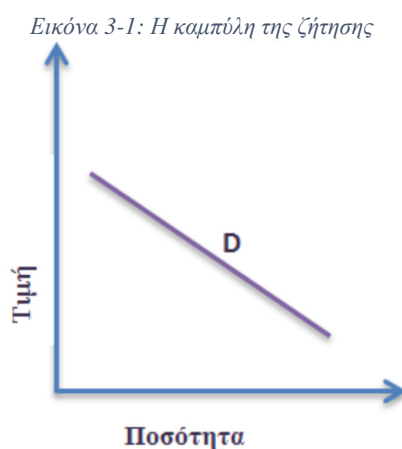
Η αγορά ακινήτων κατέχει εξέχουσα θέση στην οικονομική δραστηριότητα της χώρας, επηρεάζοντας άμεσα την γενικότερη μακροοικονομική κατάσταση αυτής. Το μέγεθος της παραγωγής στην αγορά ακινήτων προσδιορίζεται από διάφορους παράγοντες που επηρεάζουν την προσφορά και την ζήτηση. Οι παράγοντες που επηρεάζουν την προσφορά είναι κυρίως, το κόστος των οικοδομικών υλικών, το ισχύον πολεοδομικό και φορολογικό καθεστώς, το υφιστάμενο απόθεμα κατοικιών και το εργατικό κόστος.

Από την άλλη πλευρά, στο παρόν κεφάλαιο αναλύονται οι προσδιοριστικοί παράγοντες της ζήτησής που μεταξύ άλλων είναι το διαθέσιμο εισόδημα και ο πλούτος των νοικοκυριών, τα επιτόκια δανεισμού, το ισχύον φορολογικό καθεστώς σχετικά με την κατοχή και τις μεταβιβάσεις ακινήτων και τις προσδοκίες για τη μελλοντική εξέλιξη των τιμών. Επιπρόσθετα, γίνεται μια σύντομη αναφορά στους μακροοικονομικούς παράγοντες, που σχετίζονται με την αγορά ακίνητης περιουσίας. Τέλος, στο παρόν κεφάλαιο γίνεται μια σύντομη παρουσίαση των παραγόντων που επηρεάζουν, ειδικότερα, την ζήτηση καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, βάσει της μέχρι σήμερα βιβλιογραφίας.

3.1 Ζήτηση ακινήτων

Με τη χρήση του όρου ζήτηση γενικά σε μια αγορά εκφράζεται η επιθυμία και η προτίμηση του συνόλου των αγοραστών για μία συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Η ζήτηση που αφορά στα ακίνητα, ορίζεται ως η ποσότητα του χώρου ή των μονάδων που ζητούνται από τους καταναλωτές, αγοραστές, επενδυτές και ενοικιαστές, σε ποικίλες τιμές. Ο παραπάνω ορισμός της ζήτησης εμπεριέχει την σημασία της πραγματικής ζήτησης, δηλαδή της ζήτησης η οποία μπορεί να υποστηριχθεί από την δεδομένη για την εξεταζόμενη περιοχή αγοραστική δύναμη. Σύμφωνα με τη θεωρία του Τιούνεν (Johann Heinrich von Thünen, Γερμανός Οικονομολόγος), η ζήτηση εντός του πλαισίου της κτηματαγοράς είναι εξαρτώμενη κυρίως από «τη θέση και την οριακή παραγωγικότητα του εδάφους σε αστικό χώρο». Όπως συμβαίνει και με την προσφορά και αναλογικά με αυτή, η ζήτηση είναι δυνατό να μεταβάλλεται ανάλογα με το πώς λειτουργεί η κτηματαγορά, ανά εξεταζόμενα διαστήματα.

Η γραφική παράσταση της ζητούμενης ποσότητας των ακινήτων σε σχέση με την τιμή τους, παρουσιάζεται ενδεικτικά στην παρακάτω εικόνα.



Πηγή : Ιδία Επεξεργασία

Η ποσότητα είναι αυτή η οποία οι ενδιαφερόμενοι αγοραστές επιθυμούν και είναι διατεθειμένοι να αποκτήσουν καταβάλλοντας το αντίστοιχο αντίτιμο κάθε φορά σε συγκεκριμένη χρονική περίοδο είναι η καμπύλη ζήτησης D (Demand) των ακινήτων, που αφορά και την κτηματαγορά. Ο νόμος και η καμπύλη της ζήτησης εκφράζει ουσιαστικά το ότι η ζητούμενη ποσότητα ακινήτων είναι μεγαλύτερη όταν η τιμή είναι μικρότερη, ενώ ταυτόχρονα όλοι οι υπόλοιποι παράγοντες παραμένουν σταθεροί. Έτσι ως συνέπεια, η καμπύλη ζήτησης D έχει αρνητική κλίση λόγω της αντίστροφης σχέσης που συνδέει την τιμή και τη ζητούμενη ποσότητα των ακινήτων. Συχνά και λόγω του πως αλληλεπιδρά με πολλούς παράγοντες η αγορά ακινήτων, παρουσιάζεται μεταβολή της ζητούμενης ποσότητας και μεταβολή της ζήτησης.

3.2 Προσδιοριστικοί παράγοντες ζήτησης ακινήτων

Σύμφωνα με τον Ζεντέλη (2015) στην αγορά των ακινήτων η ζήτηση καθορίζεται από πληθώρα παραγόντων οι οποίοι δύνανται να προκαλέσουν έξαρση της προτίμησης για συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων με διαφοροποίηση ανά περιοχές. Οι βασικότεροι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση και διαμορφώνουν την αγορά ακινήτων είναι η συνολική κατάσταση της εθνικής οικονομίας, οι χρήσεις του εδάφους, οι τιμές των προσφερόμενων ακινήτων, η διαθεσιμότητα κεφαλαίων, οι πληθυσμιακές αλλαγές, οι επιβαλλόμενοι φόροι, το κόστος χρηματοδότησης τα ύψη των εισοδημάτων, οι μελλοντικές προβλέψεις, οι διαμορφωμένες προτιμήσεις των ενδιαφερομένων και αρκετές ακόμη παράμετροι.

Οι παράγοντες αυτοί είναι αλληλοεξαρτώμενοι και αλληλοσχετιζόμενοι δημιουργώντας ένα ακόμη πιο δυσθεώρητο αντικείμενο εξέτασης. Έτσι εντοπίζεται η περίπτωση όπου η τιμή αγοράς ενός ακινήτου είναι ανάλογη με το ενοίκιο που αποδίδει αυτό, το ενοίκιο με τη σειρά του εξαρτάται από τις τιμές των λοιπών οικονομικών αγαθών, οι οποίες μπορούν να επηρεάζονται από τις διαθέσιμες πιστώσεις, που κι αυτές παρουσιάζουν εξάρτηση από την επιρροή του χρήματος και την παραγωγή. Έτσι, σύμφωνα με τον Ζεντέλη (2015) οι κυριότεροι παράγοντες που μπορούν να επηρεάζουν τη ζήτηση των ακινήτων εντός της κτηματαγοράς είναι: αλλαγές πληθυσμού, φόροι, χρήση εδάφους και συντελεστών παραγωγής, πληθωρισμός, οικονομικές διακυμάνσεις, τιμές άλλων αγαθών, ύπαρξη υποκατάστατων αγαθών, κατανομή εισοδήματος και προσδοκιών, προτιμήσεις αγοραστών, ύψος πραγματοποιούμενου εισοδήματος, θέση Ακινήτου, τιμή προσφερόμενων Ακινήτων, υγεία, οριακή παραγωγικότητα γης σε αστικό χώρο, αριθμός παιδιών ανά κατοικία, προβλέψεις εξέλιξης βάσιμες ή αβάσιμες, διαφήμιση.

Οι παράγοντες επομένως οι οποίοι μπορεί να επηρεάσουν τη ζήτηση για ακίνητα μπορεί να είναι τόσο ποιοτικοί όσο και ποσοτικοί, ενώ αποτυπώνεται με την ανάγνωση αυτών η άμεση αλληλοσυσχέτιση της ζήτησης των ακινήτων με την γενικότερη πορεία της οικονομίας μιας χώρας.

3.2.1 Μακροοικονομικοί παράγοντες

Η κατασκευή ή ανακαίνιση κατοικιών, εμπορικών κέντρων, του οδικού δικτύου και γενικότερα των υποδομών αποτελεί σημαντικό μέρος της συνολικής οικονομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Με τα ακίνητα συνδέεται άμεσα ή έμμεσα και ένα πλήθος άλλων δαπανών και υπηρεσιών, οι οποίες τονώνουν την οικονομία, το εισόδημα και το βιοτικό επίπεδο. Είναι οι δαπάνες συντήρησης, η αγορά πρώτων υλών (λατομεία, βιομηχανίες τσιμέντου κλπ) και μηχανημάτων σχετικών με την κατασκευή, καθώς και οι συμπληρωματικές δαπάνες ενός νοικοκυριού σε διαρκή καταναλωτικά αγαθά που σχετίζονται με το μέγεθος και την ποιότητα της κατοικίας,

όπως ή επίπλωση ή η οικοσκευή. Τα ακίνητα επηρεάζουν επίσης το εισόδημα πλειάδας επαγγελματιών, όπως υδραυλικοί, ηλεκτρολόγοι, ξυλουργοί, αρχιτέκτονες, μηχανικοί, τοπογράφοι, τραπεζίκοί, μεσίτες ή συμβολαιογράφοι, οι οποίοι χρησιμοποιούν το εισόδημα αυτό για αγορές αγαθών και υπηρεσιών. Συνεπώς, η πορεία της αγοράς ακινήτων έχει πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα στην οικονομία.

Επιπλέον, η σχέση ανάμεσα στην οικοδομική δραστηριότητα και τη γενικότερη μακροοικονομική κατάσταση μιας οικονομίας είναι αμφίδρομη. Από τη μία, η βελτίωση της οικονομικής κατάστασης των νοικοκυριών και επιχειρήσεων, όταν δε συνοδεύεται από πληθωρισμό, επιδρά θετικά στην αγορά ακινήτων. Από την άλλη, η θετική πορεία της αγοράς ακινήτων βελτιώνει τον πλούτο των κατόχων των ακινήτων, ωθώντας έτσι προς τα πάνω την οικονομική δραστηριότητα.

Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν

Το Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν (Gross Domestic Product) μιας οικονομίας αποτελείται από τη συνολική παραγωγή των αγαθών, υλικών και άυλων, τα οποία παράγονται από την οικονομία σε μια ορισμένη χρονική περίοδο. Με άλλα λόγια, δεν είναι το σύνολο των αγαθών που υπάρχουν σε μια περίοδο, αλλά μόνο αυτών που παράγονται κατά τη διάρκεια αυτής. Σε γενικές γραμμές, ΑΕΠ που αυξάνει ραγδαία φανερώνει μια αναπτυσσόμενη οικονομία η οποία προσφέρει πολλές ευκαιρίες στις επιχειρήσεις για αύξηση των πωλήσεων τους και κατ' επέκταση της οικονομικής τους ευημερίας.

Πληθωρισμός

Ως πληθωρισμός ορίζεται το φαινόμενο της συνεχής ανόδου του γενικού επιπέδου τιμών. Εξ ορισμού συνεπώς ισοδυναμεί με συνεχή μείωση της αγοραστικής δύναμης του χρήματος. Η άνοδος των τιμών είναι αποτέλεσμα των οικονομικών δυνάμεων, οι οποίες αναπτύσσονται στην αγορά. Υψηλοί δείκτες πληθωρισμού συνδέονται συνήθως με οικονομίες στις οποίες η ζήτηση για αγαθά και υπηρεσίες υπερβαίνει τη συνολική παραγωγική δυναμικότητά τους, με συνέπεια οι τιμές να ωθούνται προς τα πάνω. Σε πολλές όμως περιπτώσεις η κρατική πολιτική ελέγχει τον σχηματισμό των τιμών με τον προσδιορισμό ανώτατων ορίων. Οι περισσότερες κυβερνήσεις κινούνται διαρκώς οριακά στις οικονομικές πολιτικές που εφαρμόζουν. Σε γενικές γραμμές, προσπαθούν να υποκινήσουν τις παραγωγικές δυνάμεις αρκετά ώστε η οικονομία να βρεθεί κοντά στο επίπεδο της πλήρους απασχόλησης, όχι τόσο όμως ώστε να προκληθούν πληθωριστικές πιέσεις.

Ο πληθωρισμός είναι ένας παράγοντας που μπορεί να επηρεάσει την επένδυση σε ακίνητα στην περίπτωση εκείνη που έχουμε απροσδόκητη αύξηση του γενικού επιπέδου τιμών. Τότε το συνολικό ύψος των ενοικίων είναι υψηλότερο και παράλληλα οι αξίες των ακινήτων ωθούνται σε επίπεδα υψηλότερα από ότι σε συνθήκες αναμενόμενου ύψους πληθωρισμού.

Απασχόληση

Απασχόληση είναι η επίσημη ονομασία της μισθωτής εργασίας και αποτελεί τη σύμβαση μεταξύ δύο μερών, του εργοδότη και του εργαζόμενου. Οι σχέσεις μεταξύ εργοδοτών και εργαζόμενων, τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις τους, οι κανόνες υγιεινής και ασφάλειας, το καθεστώς συνδικαλιστικών οργανώσεων και ελευθεριών τους και γενικά οι κανόνες που εφαρμόζονται στην παροχή εξαρτημένης εργασίας ρυθμίζονται από το εργατικό δίκαιο. Ωστόσο, εκτός από το δίκαιο, η έννοια της απασχόλησης μελετάται επίσης από την οικονομική επιστήμη. Για την οικονομική επιστήμη η απασχόληση αποτελεί βασικό μακροοικονομικό μέγεθος ενώ, εξετάζονται οι συνθήκες που ευνοούν την αύξηση ή μείωση της και μείωση ή αύξηση, αντίστοιχα,

της ανεργίας. Το ποσοστό της απασχόλησης είναι ο αριθμός των απασχολούμενων διαιρούμενος με το σύνολο του εργατικού δυναμικού της χώρας.

Επιτόκια

Σύμφωνα με τους κλασικούς, το επιτόκιο είναι η τιμή η οποία εξισώνει την προσφορά και ζήτηση αποταμιεύσεων στην αγορά κεφαλαίων. Σύμφωνα με τη θεωρία των δανειακών κεφαλαίων, το επιτόκιο προσδιορίζεται από την αλληλεπίδραση της προσφοράς και ζήτησης δανειακών κεφαλαίων με τα μέλη της οικονομίας. Οι Keynes και Hicks προσθέτουν στους παράγοντες αυτούς, που προσδιορίζουν το επιτόκιο, την προτίμηση ρευστότητας – που είναι η συνάρτηση εισοδήματος και επιτοκίου – και τη συνολική προσφορά χρήματος, η οποία καθορίζεται ανεξάρτητα από την ΕΚΤ στα πλαίσια άσκησης της νομισματικής της πολιτικής (Ευθύμογλου, Μπάλλας, 2003).

Εμπειρικές μελέτες, όπως αυτή των Iacovello M. και Minetti R το 2003, αποδεικνύουν την ύπαρξη συσχέτισης μεταξύ των επιτοκίων καθώς και της νομισματικής πολιτικής που επιβάλλεται από την ΕΚΤ, με την ζήτηση των ακινήτων. Σε γενικές γραμμές, μια πτώση στα επιτόκια δανεισμού για την λήψη δανείων που αφορούν συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων, όπως στεγαστικά δάνεια, είναι δυνατόν να ανεβάσει τις τιμές των κατοικιών, καθώς η αυξημένη εγγυητική αξία των ακινήτων μπορεί να δώσει στους δανειολήπτες την πρόσβαση σε περισσότερα δάνεια και με ευνοϊκότερους όρους. Αυτό με τη σειρά του, είναι δυνατόν να οδηγήσει στην αύξηση της ζήτησης για τα συγκεκριμένα ακίνητα και τελικά να δημιουργηθούν ανοδικές τάσεις στις τιμές αυτών.

3.2.2 Παράγοντες που επηρεάζουν την ζήτηση οικιστικών ακινήτων

Στον τομέα των οικιστικών ακινήτων, είναι σημαντικός ο διαχωρισμός του στον υποκλάδο που απαρτίζουν όσοι είναι ιδιοκτήτες ή ενοικιαστές οικιστικών ακινήτων και σε αυτόν που συγκροτούν όσοι επενδύουν σε αυτού του τύπου τα ακίνητα. Στην πρώτη περίπτωση, ο Shafer (1975) υποστηρίζει πως το ακίνητο αποτελεί ένα καταναλωτικό αγαθό κι επομένως η ζήτηση επικεντρώνεται στο ποσό της δαπάνης σε όρους ταμιακών ροών και στην ικανότητα μετατροπής της σε όρους εισοδήματος. Στους βασικούς συντελεστές της διαμόρφωσης της ζήτησης περιλαμβάνονται οι εξής:

Πρώτον, σε κάθε περιοχή διεθνώς, ο πληθυσμός και τα δημογραφικά του χαρακτηριστικά όπως, η εθνικότητα, η ηλικία, η οικογενειακή κατάσταση και το μέγεθος της οικογένειας, υπαγορεύουν την γενική ζήτηση για οικιστικά ακίνητα. Δεύτερον, σημαντικός παράγοντας είναι το διαθέσιμο εισόδημα και οι προσδοκίες που έχουν τα νοικοκυριά για την αγοραστική τους δύναμη, που στην περίπτωση αυτή επηρεάζει σημαντικά την απόφασή τους για ενοικίαση ή αγορά ακινήτου.

Τρίτον, οι τρόποι χρηματοδότησης της αγοράς ενός ακινήτου αποτελούν έναν από τους σημαντικότερους παράγοντες επηρεασμού της ζήτησης. Προκειμένου να χρηματοδοτήσει την αγορά ή κατασκευή μιας οικίας, το νοικοκυριό πρέπει να εξετάσει, αν η αξία της συνολικής καθαρής παρούσας αξίας, που διαθέτει είναι επαρκής ή πρέπει να καταφύγει στον τραπεζικό δανεισμό. Αυτό ισχύει, καθώς ένας δυνητικός ιδιοκτήτης συνυπολογίζει το ύψος και τον τύπο του δανείου που απαιτείται, το τρέχον και προσδοκώμενο επιτόκιο και τις μηνιαίες δόσεις του δανείου ή γενικώς τις όποιες μηνιαίες καταβολές.

Τέταρτον, ένας ακόμη παράγοντας που συμμετέχει στη διαμόρφωση της ζήτησης για οικιστικά ακίνητα είναι οι μηνιαίες δαπάνες συντήρησης μιας οικίας, όπως αυτές διαφοροποιούνται ανάλογα με την περιοχή στέγασης του ακινήτου. Συχνά έξοδα, όπως δημοτικά τέλη και οι λογαριασμοί για τις υπηρεσίες κοινής ωφέλειας, οι ανάγκες σε καύσιμα και τα καθημερινά έξοδα συντήρησης της οικίας συγκροτούν ένα σημαντικό ποσό στο σύνολό τους και ως εκ τούτου επιδρούν στη διαμόρφωση της ζήτησης.

Πέμπτον, ο Shafer (1975) υποστηρίζει πως, κοινωνικοί παράγοντες όπως κάποια ιδιαίτερα στοιχεία, συνήθειες και έθιμα που χαρακτηρίζουν μια περιοχή και τον πληθυσμό αυτής, ενδεχομένως να επηρεάζουν τη ζήτηση μέσω δυο διαφορετικών ομάδων καταναλωτών. Από την μια πλευρά υπάρχουν οι δυνητικοί αγοραστές-ιδιοκτήτες, οι οποίοι επιθυμούν να αναβαθμίσουν το επίπεδο διαβίωσής τους, με συνεπακόλουθο την πιθανή μετακίνησή τους σε ακριβότερο και καλύτερα οργανωμένο προάστιο της πόλης. Από την άλλη πλευρά βρίσκονται εκείνοι που εξετάζουν παράλληλα τα σενάρια ενοικίασης ή της αγοράς κατοικίας και οι κοινωνικοί παράγοντες που συνυπολογίζονται, ενδεχομένως να επιδρούν σε σημαντικό βαθμό στη λήψη απόφασης και συνεπώς, έμμεσα και στη διαμόρφωση της ζήτησης.

Αναφορικά με αυτούς τους κοινωνικούς παράγοντες, ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η έρευνα του Μαλλιαρόπουλου (2007), η οποία διεξήχθη σε ένα δείγμα νοικοκυριών την περίοδο 2005- 2006. Τα αποτελέσματα αυτής καταδεικνύουν την ποιότητα ζωής, την προσβασιμότητα στην εργασία, την προσβασιμότητα σε αγορές, την κοινωνική αναγνώριση και την αποκέντρωση ως τους πέντε σημαντικότερους (κατά ιεραρχία) παράγοντες επιλογής κύριας κατοικίας.

Επιπρόσθετα και ιδιαίτερα για την αγορά κατοικίας στην Ελλάδα, ο Μαλλιαρόπουλος (2007) υποστηρίζει πως υπάρχουν τρεις βασικοί παράγοντες, οι οποίοι φαίνεται να επηρεάζουν τη ζήτηση για κατοικία διαχρονικά. Πρώτον, η σημαντική αύξηση ή μείωση του πληθυσμού λόγω της οικονομικής μετανάστευσης, η οποία συμβάλλει θετικά ή αρνητικά στην εξέλιξη της αγοράς κατοικίας. Σύμφωνα με τα στοιχεία απογραφής του 2001, ο αριθμός των μεταναστών στην Ελλάδα ανέρχεται σε 750.000 και ισοδυναμεί με το 6,5% του πληθυσμού της χώρας. Η νομιμοποίηση και η σταδιακή ενσωμάτωση των μεταναστών στην ελληνική κοινωνία οδήγησε σε σημαντική αύξηση της ζήτησης για παλαιότερες κατοικίες τόσο για ενοικίαση όσο και για αγορά. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Έρευνας Οικογενειακών Προϋπολογισμών της ΕΣΥΕ (2005), σε ποσοστό 18% οι μετανάστες έχουν ήδη δικό τους σπίτι.

Δεύτερον, ο Μαλλιαρόπουλος υπογραμμίζει την μείωση του μεγέθους των ελληνικών νοικοκυριών και την κατατάσσει στους παράγοντες επιρροής της ζήτησης κατοικιών. Συγκεκριμένα, υποστηρίζεται πως η παραδοσιακή δομή της ελληνικής οικογένειας, όπου συμβιώνουν δυο και τρεις γενιές σταδιακά αλλάζει. Η τάση που παρατηρείται είναι το μέγεθος των νοικοκυριών να πλησιάζει αυτό του ευρωπαϊκού μέσου όρου. Τρίτον, σύμφωνα με τον ίδιο τον συγγραφέα, η αύξηση του μεγέθους των κατοικιών είναι ένας διαχρονικός παράγοντας που οδηγεί σε ζήτηση για όλο και μεγαλύτερες κατοικίες. Η τάση αυτή προϋποθέτει ωστόσο, την αλλαγή στο προφίλ του τυπικού αγοραστή κατοικίας από νοικοκυριά με χαμηλό έως μέσο εισόδημα σε νοικοκυριά με υψηλό εισόδημα. Η αλλαγή αυτή συντελέστηκε την περίοδο ακμής της οικοδομικής δραστηριότητας μέχρι και το 2007.

Στον τομέα των οικιστικών ακινήτων (κατοικιών) και ενώ η κατοικία θεωρείται ως ένα καταναλωτικό προϊόν από τους δυνητικούς ενοικιαστές ή αγοραστές, στην περίπτωση των επενδυτών αποτελεί μια τυπική μορφή επένδυσης, όπου μέσα από μια πράξη πώλησης ή μίσθωσης αναμένεται η απόδοση για το υπενδεδυμένο κεφάλαιο. Υπό το πρίσμα αυτό, υπάρχουν σύμφωνα με τον Shafer (1975) τρεις παράγοντες που επιδρούν πιο έντονα στη διαμόρφωση της ζήτησης.

Πρώτος γενικός κανόνας είναι ότι όσο μεγαλύτερο είναι το μέγεθος της επένδυσης, τόσο πιο ευαίσθητο είναι το έργο στις μεταβολές των συνθηκών της αγοράς. Ένα έργο ακόμη είναι πιο σύνθετο και ενέχει μεγαλύτερους κινδύνους, όσο μεγαλύτερος είναι ο αριθμός των φυσικών προσώπων και των αρχών που συμμετέχουν στη διεκπεραίωσή του. Δεύτερο σημαντικό στοιχείο είναι οι πιστωτικοί όροι, οι οποίοι διαδραματίζουν

σημαντικό ρόλο στις επενδύσεις. Είναι σημαντικό για τους επενδυτές να επιτύχουν την επανείσπραξη του κεφαλαίου τους το συντομότερο δυνατόν, για να είναι λιγότερο χρονικό διάστημα εκτεθειμένοι στον κίνδυνο και να έχουν τη δυνατότητα να επανεπενδύσουν τα χρήματά τους. Αυτό επιτυγχάνεται συνήθως με την αξιοποίηση πηγών που εκπίπτουν από το εισόδημα για φορολογικούς λόγους, όπως προκαταβληθέντες τόκοι, αμοιβές διαχείρισης και επιστροφές φόρων. Τρίτος σημαντικός παράγοντας επιρροής της ζήτησης είναι το ποσό ελάφρυνσης από τον φόρο εισοδήματος που μπορεί να προκύψει από μια επένδυση. Το καθαρό αποτέλεσμα θα πρέπει να είναι η ελαχιστοποίηση των καθαρών δαπανών της επένδυσης με παράλληλη αύξηση της απόδοσης που επιστρέφει στον επενδυτή.

3.2.3 Παράγοντες που επηρεάζουν την ζήτηση καταλυμάτων Airbnb

Στην μελέτη που πραγματοποιήθηκε το 2019 από τους Yao et al. σε καταλύματα της Airbnb στο Λονδίνο, διερευνήθηκαν οι παράγοντες που αποτελούν ποιοτικές ενδείξεις ενός καταλύματος, που είναι καταχωρημένο στην πλατφόρμα της Airbnb, και είναι σε θέση να επηρεάσουν την ζήτησή του. Με βάση τα δεδομένα που διέθεταν,

Τα αποτελέσματα αυτής της έρευνας δείχνουν ότι, εκτός από συγκεκριμένες πληροφορίες για τον οικοδεσπότη, όπως το αν είναι "Superhost" και αν έχει πραγματοποιήσει επαλήθευση ταυτότητας, χαρακτηριστικά που περιλαμβάνουν τιμή, επιπλέον χρεώσεις, ανταγωνιστικότητα περιοχής και κανόνες διαμονής του καταλύματος, είναι όλα παράγοντες που επιδρούν στην ζήτηση. Παρατηρείται ακόμη, ότι αυτοί οι παράγοντες έχουν μεγαλύτερο αντίκτυπο στις καταχωρίσεις που δεν περιλαμβάνουν κριτικές από επισκέπτες.

Πιο συγκεκριμένα, ορίζεται ένα διωνυμικό λογιστικό μοντέλο προκειμένου να προσδιοριστεί η επιρροή των χαρακτηριστικών της κάθε καταχώρισης στη ζήτησή της. Η ζήτηση μιας καταχώρισης Airbnb μετριέται με την πιθανότητα κράτησής της, η οποία εκφράζεται από την εξίσωση:

$$p(y_{i,t} = 1, x_{i,t} | c_t, \beta) = \frac{\exp\{c_t + x'_{i,t}\beta\}}{1 + \exp\{c_t + x'_{i,t}\beta\}},$$

όπου $y_{i,t}$ εκφράζει την κατάσταση κράτησης της καταχώρισης i την ημερομηνία t , η οποία είναι ίση με ένα εάν η καταχώριση i έχει κράτηση την ημερομηνία t και μηδέν σε αντίθετη περίπτωση.

$x_{i,t}$ είναι ένα διάνυσμα μεταβλητών της καταχώρισης i που παρατηρήθηκε την ημερομηνία t .

Το c_t είναι μια σταθερά που μεταβάλλεται στο χρόνο και καταγράφει την επίδραση του χρόνου στην πιθανότητα κράτησης καταχωρίσεων Airbnb.

Το β είναι ένα διάνυσμα συντελεστών που αξιολογούν τη σχετική σημασία των διαφόρων χαρακτηριστικών των καταχωρίσεων στην πιθανότητα κράτησής τους.

Τα ευρήματα της παραπάνω μελέτης επιβεβαιώνουν την προηγούμενη βιβλιογραφία (Liang et al., 2017; Xie & Mao, 2017) με την έννοια ότι οι πληροφορίες σχετικά με τους οικοδεσπότες, όπως ο τίτλος "Superhost", το προφίλ του οικοδεσπότη και το αν έχει γίνει επαλήθευση της ταυτότητάς του, αποτελούν σημαντικές ποιοτικές ενδείξεις ενός καταλύματος. Επιπλέον, η τιμή των καταχωρίσεων, οι πρόσθετες χρεώσεις (όπως οι χρεώσεις καθαρισμού), η ανταγωνιστικότητα και η δημοτικότητα της περιοχής,

καθώς και οι κανόνες του σπιτιού παρατηρείται ότι αποτελούν χαρακτηριστικά που υποδεικνύουν την ποιότητα των καταχωρίσεων και επηρεάζουν την πιθανότητα κράτησης τους. Σε γενικές γραμμές, συγκρίνοντας με άλλους τύπους καταχωρίσεων, σε ένα ολόκληρο σπίτι με κρεβάτια, περισσότερα υπνοδωμάτια, μπάνια και ανέσεις, ιδιαίτερα με internet και κουζίνα, έχει περισσότερες πιθανότητες να γίνει κράτηση από τους επισκέπτες. Οι γεωγραφικοί παράγοντες, όπως ο τοπικός ανταγωνισμός, η δημοτικότητα της περιοχής και η γεωγραφική ευκολία που παρουσιάζει, επιτρέπουν σε μια καταχώριση να ξεχωρίζει από το πλήθος.

4 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Στη παρούσα ενότητα παρουσιάζεται το μεθοδολογικό πλαίσιο που είναι απαραίτητο για την κατανόηση και περιγραφή της επεξεργασίας και ανάλυσης των δεδομένων που αξιοποιήθηκαν στα πλαίσια της εργασίας. Αρχικά γίνεται μια σύντομη εισαγωγή στα Συστήματα Γεωγραφικών Πληροφοριών, καθώς και στις δυνατότητες που αυτά προσφέρουν. Στη συνέχεια παρουσιάζεται εν συντομία η γλώσσα προγραμματισμού R καθώς και τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματά της. Τέλος, δίνεται μια σύντομη περιγραφή του λογισμικού χωρικής ανάλυσης GeoDA, παρατίθενται ορισμένες βασικές έννοιες των παλινδρομήσεων που μπορούν να διεξαχθούν στα πλαίσιά της χωρικής ανάλυσης και παρουσιάζεται το χωρικό οικονομετρικό μοντέλο που επιλέχθηκε στα πλαίσια της παρούσας εργασίας.

Συγκεκριμένα, αξιοποιώντας την γλώσσα προγραμματισμού R πραγματοποιήθηκε η επισκόπηση και προεπεξεργασία των δεδομένων, ενώ με την χρήση Συστημάτων Γεωγραφικών Πληροφοριών έγινε η ανάλυση των δεδομένων και η εξαγωγή οπτικών αναπαραστάσεων (θεματικοί χάρτες και διαγράμματα) και στατιστικών. Με τη χρήση του GeoDA και κατάλληλων παλινδρομήσεων έγινε η μοντελοποίηση της ζήτησης των καταλυμάτων Airbnb στην Αθήνα, βάση μίας συγκεκριμένης εξαρτημένης μεταβλητής ζήτησης, προκειμένου να προσδιοριστεί ποιοι παράγοντες επιδρούν περισσότερο σε αυτή.

4.1 Συστήματα Γεωγραφικών Πληροφοριών

Η χρήση Συστημάτων Γεωγραφικών Πληροφοριών (ΣΓΠ) για την διαχείριση, ανάλυση και παρουσίαση χωρικών δεδομένων σχετικά με αστικά οικιστικά ακίνητα, είναι μια καινοτομία που μπορεί να δώσει νέες προοπτικές στον τομέα, καθώς έχει τη δυνατότητα αποθήκευσης, διαχείρισης και ανάλυσης μεγάλου όγκου χωρικών και περιγραφικών πληροφοριών, αλλά και επίλυση σύνθετων χωρικών προβλημάτων που προκύπτουν, αφού πρώτα γίνει η κατάλληλη συλλογή των αναγκαίων πληροφοριών. Με τη χρήση του εργαλείου αυτού διευκολύνεται η ανάλυση, η αξιολόγηση και η χαρτογραφική απόδοση της υπό μελέτη περιοχής. Η τεχνολογία των ΣΓΠ δίνει τις κατάλληλες λύσεις σε τέτοιου είδους προβλήματα που περιέχουν πολλές παραμέτρους, χρησιμοποιώντας όλων των ειδών τις πληροφορίες. Τα ΣΓΠ γενικά βρίσκουν εφαρμογή σε μελέτες - εργασίες όπως είναι η χαρτογράφηση, η διαχείριση γης, ο τομέας της πλοήγησης, ο περιφερειακός και χωροταξικός σχεδιασμός, οι μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων, το κτηματολόγιο, κοινωνικό – οικονομικές μελέτες, εδαφολογικές και υδρολογικές μελέτες, συγκοινωνιακές μελέτες και άλλες.

Παλαιότερα και για πολλά χρόνια η δυνατότητα απεικόνισης, ταξινόμησης και επεξεργασίας στοιχείων της «ιδιαιτέρας» γήινης επιφάνειας σε σχέση με την κατανομή στο χώρο ήταν μοναδική, αυτή του χάρτη. Η όλο και αυξανόμενη ζήτηση χαρτών πάνω σε εξειδικευμένα θέματα για την επιφάνεια της γης και όλων των πληροφοριών που περιείχε, σε συνδυασμό με την ραγδαία εξέλιξη της τεχνολογίας κατέληξαν στην δημιουργία ενός άλλου είδους χάρτη. Οι χάρτες αυτοί αποτελούν την πρώτη μορφή των Συστημάτων Γεωγραφικών Πληροφοριών διεθνώς γνωστά ως GIS (Geographic Information System). Τα Συστήματα Γεωγραφικών Πληροφοριών είναι πακέτα λογισμικού που παρέχουν πληθώρα εργαλείων, κατάλληλων για τη διαχείριση και την ανάλυση γεωγραφικών δεδομένων και γενικότερα πάσης φύσεως πληροφοριών συνδεδεμένων με κάποια γεωγραφική οντότητα. Με λίγα λόγια, αποτέλεσαν διέξοδο στα "υπολογιστικά" και "σχεδιαστικά" προβλήματα της χωρικής ανάλυσης και απόδοσης. Ως ορισμός, ένα GIS είναι υπολογιστικό σύστημα σχεδιασμένο για να υποστηρίξει τη συλλογή, διαχείριση, επεξεργασία, ανάλυση, μοντελοποίηση και

απεικόνιση δεδομένων που αναφέρονται στο χώρο καθώς και την πιθανή μεταβολή τους στο χρόνο. Τα ΣΓΠ διαφέρουν από τα κοινά πακέτα γραφικών, δηλαδή λογισμικά σε περιβάλλον Η/Υ, διότι τα τελευταία επικεντρώνονται κυρίως στην απόδοση και στο χειρισμό οπτικού υλικού και όχι στα μη γραφικά περιγραφικά χαρακτηριστικά (ιδιότητες) που συνοδεύουν τις οπτικές οντότητες και προσφέρουν την δυνατότητα της ανάλυσης. Αντιθέτως τα ΣΓΠ παρέχουν αυτή τη δυνατότητα διαχείρισης σύνθετης πληροφορίας και χωρικών σχέσεων ταυτόχρονα, όπως εγγύτητα, γειτνίαση, διασύνδεση και προσανατολισμό. Επίσης, τα ΣΓΠ διαφέρουν και από τα πακέτα σχεδίασης σε περιβάλλον Η/Υ, παρόλο που και τα δύο ανήκουν στα χωρικά συστήματα πληροφοριών και περιλαμβάνουν από κάποιες κοινές ιδιότητες. Οι ουσιαστικές διαφορές εντοπίζονται στο γεγονός ότι τα ΣΓΠ μπορούν να αποθηκεύσουν και να επεξεργαστούν σημαντικά μεγαλύτερο αριθμό σε όγκο και ποικιλία και τύπο εισαγόμενων δεδομένων, ενώ παρέχουν εξειδικευμένες και χρήσιμες μεθόδους ανάλυσης. Τέλος, η βασική τους χρήση είναι η λήψη αποφάσεων - αξιολόγηση μέσω της ανάλυσης και όχι μόνο απλή παραγωγή χαρτών (Φώτης, 2009, 2010).

4.1.1 Είδη δεδομένων

Γενικά κάθε ΣΓΠ περιέχει δύο ειδών δεδομένα όπως περιγράφηκε, τα θεματικά - περιγραφικά δεδομένα και τα χωρικά – γεωγραφικά δεδομένα. Επεξηγηματικά, τα περιγραφικά δεδομένα είναι στοιχεία που περιγράφουν φαινόμενα που συμβαίνουν στο χώρο. Όταν αυτά αποθηκεύονται σε μια βάση δεδομένων δημιουργούν ένα πληροφοριακό σύστημα, το οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την αναζήτηση πληροφοριών, για στατιστική επεξεργασία αλλά χωρίς χωρικό προσδιορισμό. Τα χωρικά δεδομένα είναι αυτά που δίνουν τη δυνατότητα απεικόνισης στο χώρο των γεωγραφικών ενοτήτων. Έτσι αποδίδουν τόσο τη γεωμετρία του χώρου όσο και τη χωρική σχέση που συνδέει το χώρο αναφοράς των διάφορων χωρικών οντοτήτων. Η μεταξύ σύνδεση των χωρικών δεδομένων με τα περιγραφικά είναι το πρώτο βήμα για τη δημιουργία του ΣΓΠ. Τα δεδομένα που μπορούν να αξιοποιηθούν από ένα ΣΓΠ είναι σε διάφορες μορφές και τύπους:

- Χάρτες
- Εικόνες και ψηφιακά δεδομένα από αεροπλάνα και δορυφόρους (αεροφωτογραφίες, δορυφορικές εικόνες)
- Αρχεία σε μορφή κειμένου που σχετίζονται με χωρικά θέματα
- Πίνακες κ.α.

4.1.2 Δομές δεδομένων

Η καταγραφή των στοιχείων στη βάση δεδομένων του συστήματος που κατασκευάζεται δεν περιορίζεται απλώς στο μετασχηματισμό της μορφής τους από αναλογικό σε ψηφιακό, αλλά προϋποθέτει κυρίως τη δημιουργία ενός πρωτότυπου μοντέλου οργάνωσης και επεξεργασίας των πληροφοριών του γεωγραφικού χώρου. Δημιουργείται, δηλαδή, ένα γεωγραφικό μοντέλο, το οποίο θα πρέπει να καταγραφεί ψηφιακά, μέσω κάποιου εννοιολογικού χωρικού μοντέλου. Τα βασικά εννοιολογικά χωρικά μοντέλα που χρησιμοποιούνται ευρέως είναι το διανυσματικό (vector) και το κανονικοποιημένο ή ψηφιδωτό (raster). Στα διανυσματικά μοντέλα (vector) η βασική λογική μονάδα είναι η γραμμή, η οποία σχηματίζεται από μια σειρά σημείων με γνωστές συντεταγμένες. Τα χωρικά αντικείμενα είναι καθορισμένες γεωγραφικές περιοχές με τις οποίες συσχετίζονται διαφορετικά είδη πληροφοριών τα οποία αναπαριστώνται:

- Σημεία

- Γραμμές
- Πολύγωνα

Ο τρόπος με τον οποίο μπορούν να αποθηκευτούν οι συντεταγμένες ενός χαρακτηριστικού γίνεται εύκολα αντιληπτός. Αν υπάρχουν πολλά χαρακτηριστικά σε κάθε ένα μπορεί να αποδοθεί ένας μοναδικός κωδικός αριθμός που ονομάζεται ταυτότητα (ID). Έτσι για κάθε χαρακτηριστικό οι συντεταγμένες που μπορούν να γραφούν με βάση αυτόν το κωδικό.

Στα κανονικοποιημένα μοντέλα (raster), ο γεωγραφικός χώρος χωρίζεται σε χωρία κανονικού σχήματος (pixel), το καθένα από τα οποία αποτελεί τη βασική λογική μονάδα και όλα μαζί συνθέτουν έναν κানাβο. Ωστόσο, τόσο η διανυσματική όσο και η κανονικοποιημένη δομή διαχειρίζονται πληροφορία της γεωμετρίας που αναφέρεται στις μετρητικές και στις τοπολογικές ιδιότητες των στοιχείων. Οι μετρητικές ιδιότητες αφορούν τη θέση, τον προσανατολισμό, το σχήμα και το μέγεθος των στοιχείων. Οι εγγραφές ιδιοτήτων αποθηκεύονται και αυτές στην βάση δεδομένων. Τόσο οι εγγραφές συντεταγμένων όσο και οι εγγραφές ιδιοτήτων μοιράζονται ένα κοινό τμήμα πληροφοριών. Αυτό το πεδίο χρησιμοποιείται για τη συσχέτιση των ιδιοτήτων με τις αντίστοιχες εγγραφές συντεταγμένων.

4.1.3 Πλεονεκτήματα ΣΓΠ

Τα ΣΓΠ παρουσιάζουν πολλά πλεονεκτήματα που καθιστούν αναγκαία τη χρήση τους στο σχεδιασμό και ανάλυση του χώρου. Κυρίως τα χαρακτηρίζει:

- Ταχύτητα αναζήτησης πληροφοριών
- Δυνατότητα καταγραφής και επεξεργασίας σημαντικού όγκου πληροφοριών
- Δυνατότητα ταυτόχρονης παρουσίας πολλών πληροφοριών, μέσω της χωρικής αλληλεπίθεσης
- Δυνατότητα ταυτόχρονης παρουσίας διαχρονικών πληροφοριών
- Δυνατότητα χαρτογράφησης δεδομένων
- Δυνατότητα παραγωγής θεματικών χαρτών της υφιστάμενης κατάστασης, αλλά και μελλοντικών σεναρίων

4.2 Γλώσσα Προγραμματισμού R

Η ανάγκη για τον υπολογισμό μεγάλων όγκων δεδομένων οδήγησε στην ανάπτυξη γλωσσών προγραμματισμού, που ειδικεύονται σε συγκεκριμένα προβλήματα (Crawley, 2012). Η στατιστική επεξεργασία αυτών των δεδομένων αποτελεί μέχρι και σήμερα μείζον πρόβλημα και απαιτεί γρήγορους και ακριβείς υπολογισμούς.

Έτσι, αναπτύχθηκε η πλήρως δομημένη γλώσσα προγραμματισμού R, που συνεισφέρει στην επίλυση πολύπλοκων στατιστικών προβλημάτων (Ross & Gentleman, 1996). Είναι ευρέως διαδεδομένη και οι κύριες χρήσεις της είναι για στατιστικούς υπολογισμούς, για παραγωγή γραφικών απεικονίσεων, καθώς και επεξεργασία και ανάλυση μεγάλων όγκων δεδομένων (Big Data) (Peng, 2014). Το βασικό περιβάλλον λογισμικού πάνω στο οποίο αξιοποιούνται οι δυνατότητες της R είναι το RStudio.

4.2.1 Ιστορική αναδρομή της R

Πρόγονος της R υπήρξε η γλώσσα προγραμματισμού S. Η S αναπτύχθηκε από τον Chambers και τους συνεργάτες του στα εργαστήρια της Bell Labs (1976) ως ένα περιβάλλον στατιστικής ανάλυσης (Chambers, 1998). Οι αρχικές εκδόσεις της S δεν περιείχαν λειτουργίες για στατιστικούς υπολογισμούς (Peng, 2014).

Η R αποτελεί μια διάλεκτο της S, αλλά δεν άργησε και εκείνη να αναπτυχθεί. Δημιουργήθηκε από τους Ross Ihaka και Robert Gentleman στο Πανεπιστήμιο του Auckland στη Νέα Ζηλανδία με τη γλώσσα να παίρνει τελική μορφή το 1996. Με το όνομα R οι δυο ερευνητές θέλησαν να κάνουν ένα λογοπαίγνιο σε σχέση με την προϋπάρχουσα γλώσσα S, αλλά και να αφήσουν το στίγμα τους, καθώς τα αρχικά των ονομάτων τους ξεκινούσαν από το ίδιο γράμμα R (Φουσκάκης & Χαραλάμπους, 2010).

Βασίστηκαν στη γλώσσα S, αλλά είχαν χαμηλές φιλοδοξίες για τη νέα γλώσσα. Πεισμένοι για την μικρή εμπορική αξία της R αποφάσισαν να τη διαθέσουν δωρεάν, ως βοήθημα, για οποιονδήποτε το επιθυμούσε. Όμως, σύντομα συνειδητοποίησαν πως η R είχε τεράστιες δυνατότητες που οι ίδιοι δεν είχαν υπολογίσει. Οι χρήστες, που έβρισκαν τη γλώσσα διαθέσιμη, άρχισαν να στέλνουν και δικούς τους κώδικες με σκοπό να τροποποιήσουν τους ήδη υπάρχοντες ή και να ενσωματώσουν τους κώδικες αυτούς (ή αλλιώς πακέτα, βιβλιοθήκες) στην ίδια τη γλώσσα. Έτσι άρχισαν να δημιουργούνται νέες ρουτίνες R από τον εκάστοτε χρήστη με τελικό αποτέλεσμα τη δημιουργία του πρώτου αποθετηρίου προγραμμάτων της R από χρήστες το 1996. Σημαντικός σταθμός για την ανάπτυξη της R πραγματοποιείται τον Φεβρουάριο του 2000, όπου πλέον θεωρήθηκε πως πλέον υπήρχε μια σταθερή έκδοση της γλώσσας, η οποία βγήκε στη δημοσιότητα με το όνομα R 1.0.0 (Ντζούφρας & Καρλής, 2015). Σήμερα η R είναι πια πολύ δημοφιλής και αναπτύσσεται από μια ομάδα ανθρώπων, γνωστή και ως R Development Core Team. Από τον Μάρτιο του 2015 υπάρχουν πάνω από 6200 διαθέσιμα πακέτα της R και λειτουργεί σε οποιοδήποτε λειτουργικό σύστημα.

4.2.2 Πλεονεκτήματα της R

Η γλώσσα προγραμματισμού R ενσωματώνει μια σειρά από σύγχρονες τεχνικές και είναι ηγέτης στη στατιστική ανάλυση. Η R έχει σημαντικά πλεονεκτήματα και λόγω αυτών χρησιμοποιείται ευρέως σε όλο τον κόσμο.

Το γεγονός πως είναι μια γλώσσα ανοικτού κώδικα και δωρεάν, καθιστά την R μοναδική, αφού ο καθένας μπορεί να τη χρησιμοποιήσει, να συνεισφέρει με νέους κώδικες- πακέτα ή να τροποποιήσει τους ήδη υπάρχοντες, χωρίς κάποια πληρωμή (Αντζουλάκης, 2013). Έτσι ο κάθε ερευνητής μπορεί να προτείνει μια νέα μεθοδολογία

και να ανεβάσει το αντίστοιχο πακέτο στην R, με αποτέλεσμα η μεθοδολογία να είναι σχεδόν ταυτόχρονα διαθέσιμη από την δημοσίευσή της. Στον χρήστη δίνονται τέσσερις τύποι ελευθεριών:

- Η ελευθερία της χρήσης του προγράμματος για οποιονδήποτε σκοπό
- Η ελευθερία της μελέτης της λειτουργίας του προγράμματος και της προσαρμογής στα δικά του δεδομένα
- Η ελευθερία της αναδιανομής αντιγράφων της γλώσσας βοηθώντας νέα άτομα και
- Η ελευθερία της βελτίωσης του προγράμματος και του κώδικα και δημοσίευσή τους στο ευρύ κοινό (Venables & Ripley, 2002)

Αυτό οδηγεί σε περαιτέρω ταχεία ανάπτυξη του περιβάλλοντος της R.

Στην γρήγορη αυτή ανάπτυξη συμβάλλει η συνεχής ενημέρωση και βελτίωση του προγράμματος. Κάθε Οκτώβρη πραγματοποιείται μια ετήσια ενημέρωση, όπου νέα εργαλεία και διευκρινήσεις παρέχονται στο ευρύ κοινό. Μέσα στη χρονιά υπάρχει συνεχής βελτίωση και διόρθωση τυχόν λαθών, που υπάρχουν στις νέες γραμμές κώδικα. Αυτό μαρτυρά πως υπάρχει μια ενεργή ομάδα ανάπτυξης πίσω από την R, χωρίς, όμως, να αποκλείονται και οι συνεισφορές από άλλους ερευνητές που δεν ανήκουν σε αυτή. Έτσι η R βελτιώνεται και αλλάζει με συνεχή ρυθμό (Peng, 2014)

Η R είναι απλή και εκτελείται γρήγορα. Συνεργάζεται με πολλές γλώσσες προγραμματισμού και το πρόγραμμα τρέχει σε οποιοδήποτε λειτουργικό σύστημα. Δε χρειάζεται πολύ χώρο, απαιτεί λίγη «μνήμη» και επομένως μπορεί να εγκατασταθεί σε οποιαδήποτε ηλεκτρονική πλατφόρμα, όπως τα tablet, κινητά τηλέφωνα, PDA και προφανώς σε κλασικό υπολογιστή (Venables & Ripley, 2002). Αυτά μας υποδεικνύουν πως η R εκτελείται σε ένα ευέλικτο πρόγραμμα κατάλληλο για όλους τους τύπους χρηστών.

Συνεχίζοντας με την ευελιξία της R, η γλώσσα έχει απίστευτη γκάμα βιβλιοθηκών με καλογραμμένα εγχειρίδια χρήσης (Βερύκιος, Καγκλής & Σταυρόπουλος, 2015) και δίνει την ευκαιρία στον χρήστη της δημιουργίας εξαιρετικής ποιότητας γραφικών. Η ποικιλομορφία των διαγραμμάτων παρέχει τη δυνατότητα εξαγωγής τους σε πολλά formats ανάλογα με τις ανάγκες του χρήστη. Με την R δημιουργούνται «δημοσιοποιησιμής ποιότητας» γραφικά και είναι σε γενικές γραμμές καλύτερα από άλλα εμπορικά πακέτα (Murrell, 2005)

Τέλος, όπως αναφέρθηκε, η R είναι πολύ χρήσιμη για επεξεργασία μεγάλου όγκου δεδομένων (Big Data). Στις μέρες μας ο όγκος των δεδομένων έχει αυξηθεί με εντυπωσιακό ρυθμό και στην R υπάρχουν βιβλιοθήκες που επιτρέπουν την παράλληλη επεξεργασία δεδομένων (Crawley, 2012). Έτσι η ταχύτητα επεξεργασίας αυτών αυξάνεται εκθετικά, ενώ ο χρόνος υπολογισμού μειώνεται.

4.2.3 Μειονεκτήματα της R

Καμία γλώσσα προγραμματισμού δεν είναι άψογη. Είναι λογικό και η R να έχει ορισμένα μειονεκτήματα.

Αρχικά, επειδή η R, όπως αναφέραμε, βασίζεται στην γλώσσα προγραμματισμού S, δηλαδή μια γλώσσα που κοντεύει τα 50 χρόνια από τη δημιουργία της, δεν ήταν εύκολος ο εκσυγχρονισμός της με τα σημερινά δεδομένα. Δεν υπήρχε βάση για 3D παραστάσεις και γραφικά. Αυτό το γεγονός, βέβαια, έχει βελτιωθεί αισθητά με την πάροδο του χρόνου (Murrell, 2005).

Ένας ακόμη βασικός περιορισμός της R είναι πως τα δεδομένα πρέπει να αποθηκεύονται σε φυσική μνήμη, δηλαδή μνήμη της ηλεκτρονικής συσκευής στην

οποία είναι εγκατεστημένο το πρόγραμμα και δεν δίνεται η δυνατότητα να αποθηκεύονται σε cloud. Συνεπώς, αν και το ίδιο το πρόγραμμα δεν καταλαμβάνει πολύ χώρο, τα ίδια τα δεδομένα φέρνουν το αντίθετο αποτέλεσμα (Peng, 2014).

Το γεγονός πως η R είναι ανοικτού κώδικα μπορεί να είναι ταυτόχρονα και μειονέκτημα. τα πακέτα που δημοσιεύονται από χρήστες δεν είναι απαραίτητα ελεγμένα και σωστά. Μπορεί να έχουν ελλιπή στοιχεία βοήθειας, μη ύπαρξη επαρκών παραδειγμάτων ή χρήση διαφορετικής γραφής συναρτήσεων για το ίδιο πράγμα. Μπορεί ακόμη να είναι απλά δύσχρηστα ή να μην προσφέρουν έδαφος για περαιτέρω ανάπτυξη (Ντζούφρας & Καρλής, 2015).

Τέλος, λόγω της αστείρευτης ποικιλίας των βιβλιοθηκών, δεν αναπτύσσονται όλες με τον ίδιο ρυθμό. Κάποιες πιο δημοφιλείς βελτιώνονται και τροποποιούνται από πολλούς χρήστες, ενώ άλλες μένουν πίσω και παραμένουν στο ίδιο επίπεδο. Η κοινότητα της R έχει δεκαπλασιαστεί με την πάροδο των χρόνων και επομένως το ίδιο και οι απαιτήσεις για τους νέους κώδικες (Peng, 2014).

4.3 GeoDA και Χωρικό Οικονομετρικό Μοντέλο

Όπως ήδη έχει αναφερθεί στην παρούσα εργασία ερευνώνται μεταξύ άλλων και οι παράγοντες που επηρεάζουν την ζήτηση των καταλυμάτων Airbnb στην Αθήνα. Για να επιτευχθεί αυτός σκοπός πραγματοποιήθηκαν οι κατάλληλες παλινδρομήσεις στο περιβάλλον του λογισμικού χωρικής ανάλυσης GeoDA, προκειμένου να μοντελοποιηθεί η ζήτηση των καταλυμάτων. Πιο συγκεκριμένα, τέθηκε ως εξαρτημένη μεταβλητή που εκφράζει την ζήτηση, ο αριθμός αξιολογήσεων του καταλύματος ανά μήνα, και ως ανεξάρτητες μεταβλητές, που την επηρεάζουν, ένα σύνολο 17 παραγόντων. Με αυτό τον τρόπο κατέστη εφικτό να διαχωρίσουμε ποιοι από αυτούς τους παράγοντες είναι στατιστικά σημαντικοί και σε τι βαθμό επηρεάζουν την ζήτηση.

4.3.1 Λογισμικό GeoDA

Το GEODA διατίθεται από το Spatial Analysis Laboratory (Department of Agriculture and Consumer Economics, University of Illinois at Urbana-Champaign). Αναπτύχθηκε από τον Luc Anselin και τους συνεργάτες του το έτος 2004. Ανήκει στην κατηγορία των ελεύθερων λογισμικών και σχεδιάστηκε με σκοπό τη χρήση από μη εξειδικευμένους χρήστες στα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών. Συνδυάζει την χαρτογραφική απεικόνιση των αποτελεσμάτων με στατιστικά γραφήματα, με την χρήση συνδεδεμένων παραθύρων. Περιλαμβάνει λειτουργίες που κυμαίνονται από την απλή χαρτογράφηση έως την εφαρμογή μεθόδων εξερεύνησης δεδομένων (exploratory data analysis), την απεικόνιση, χαρτογραφική και γραφική, των ολικών και τοπικών δεικτών χωρικής αυτοσυσχέτισης και της χωρικής παλινδρόμησης (Anselin, 2006).

4.3.2 Επιλογή Χωρικού Οικονομετρικού Μοντέλου

Παλινδρόμηση

Κατά την ανάλυση χωρικών δεδομένων, διερευνάται, μεταξύ άλλων, και ο βαθμός αντιστοιχίας και συσχέτισης δύο χωρικών προτύπων ή κατανομών τιμών που αφορούν χαρακτηριστικά αυτών, για το σύνολο των χωρικών δεδομένων. Αυτό επιτυγχάνεται με υποθέσεις σχετικά με την μαθηματική σχέση που υποδεικνύει την αντιστοιχία αυτών. Διερευνάται, λοιπόν, η σχέση μεταξύ δύο ή περισσότερων μεταβλητών και η χρήση των σχέσεων αυτών. Στη χωρική ανάλυση αυτό είναι ιδιαίτερος χρήσιμο αφού τα χωρικά φαινόμενα είναι ουσιαστικά η επίδραση διαφορετικών παραγόντων. Έτσι, η παλινδρόμηση αποτελεί την κατάλληλη μέθοδο για την υπόθεση μιας συναρτησιακής σχέσης μεταξύ δύο ή περισσότερων μεταβλητών. (Κουτσόπουλος, 2009)

Η ανάλυση παλινδρόμησης σχετίζεται με την συσχέτιση των δεδομένων. Η συσχέτιση ποσοτικοποιεί τη σχέση μεταξύ δύο ή περισσότερων μεταβλητών ενώ η παλινδρόμηση προσεγγίζει την μορφή της σχέσης (Ηλιοπούλου, 2015). Ουσιαστικά με την παλινδρόμηση εκτιμάται η τιμή μιας μεταβλητής όταν είναι γνωστή η τιμή μιας άλλης μεταβλητής.

Έτσι, λοιπόν, ορίζεται η εξαρτημένη μεταβλητή, της οποίας οι τιμές ερμηνεύονται από τις τιμές των άλλων μεταβλητών, που αποτελούν τις ανεξάρτητες μεταβλητές. Η επιλογή της εξαρτημένης μεταβλητής στο μοντέλο της παλινδρόμησης βασίζεται σε κάποια ερευνητική υπόθεση ή θεωρία. Σε πολλές περιπτώσεις είναι εμφανές ποια είναι η εξαρτημένη μεταβλητή. Αυτό ισχύει κυρίως σε περιπτώσεις που εμπλέκονται φυσικά και ανθρωπογενή φαινόμενα, όπου εξαρτημένη μεταβλητή είναι το ανθρωπογενές φαινόμενο, Ωστόσο, είναι πολλές οι περιπτώσεις που δεν είναι ευδιάκριτη η επιλογή της εξαρτημένης μεταβλητής (Σωτηροπούλου, 2018).

Γραμμική Παλινδρόμηση – Μέθοδος OLS

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, η εξαρτημένη μεταβλητή επηρεάζεται από δύο ή περισσότερες ανεξάρτητες μεταβλητές. Ο μαθηματικός τύπος που αποτυπώνει τη σχέση μεταξύ εξαρτημένης και ανεξάρτητων μεταβλητών είναι ο ακόλουθος:

$$Y=f(X_1,X_2,X_3,\dots,X_i),$$

όπου Y = εξαρτημένη μεταβλητή , X_i = ανεξάρτητες μεταβλητές , i =πλήθος ανεξάρτητων μεταβλητών (Σωτηροπούλου, 2018).

Αρχικά, επιλέγεται το μοντέλο παλινδρόμησης και μετά γίνεται η εκτίμηση των παραμέτρων του, βάσει των πληροφοριών του δείγματος. Το μοντέλο μπορεί να είναι γραμμικό και μη γραμμικό.

Το γραμμικό μοντέλο παλινδρόμησης έχει την εξής μορφή:

$$Y_i=b_0+b_1X_1+b_2X_2+\dots+b_kX_k+e,$$

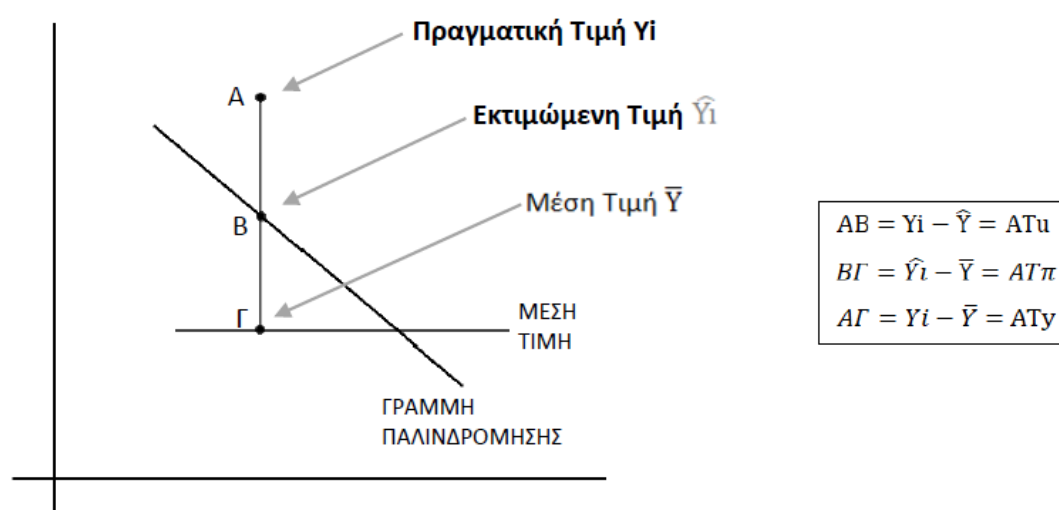
όπου e είναι τα κατάλοιπα, δηλαδή η διαφορά της εκτιμώμενης από την πραγματική τιμή του Y (Σωτηροπούλου, 2018).

Η εύρεση των εκτιμητών b_i επιτυγχάνεται με τη μέθοδο των ελαχίστων τετραγώνων (OLS), θεωρώντας τις μερικές παραγώγους ως προς τις ανεξάρτητες μεταβλητές ίσες με το μηδέν. Έτσι, προκύπτει ένα σύστημα εξισώσεων που έχει τόσους αγνώστους όσες οι εξισώσεις. Ανάλογα τον αριθμό αυτό αυξάνεται η δυσκολία επίλυσης του συστήματος. Γι' αυτό έχουν αναπτυχθεί διάφορα λογισμικά για την επίλυση αυτών (Σωτηροπούλου, 2018).

Αντικείμενο ερμηνείας αποτελεί η εξαρτημένη μεταβλητή με την επεξήγηση της διασποράς αυτής, δηλαδή την απόκλιση των εκτιμημένων τιμών αυτής από τον αριθμητικό μέσο. Η συνολική διασπορά της κατανομής Y μπορεί να χωριστεί σε δύο μέρη. Το πρώτο μέρος αποτελείται από το άθροισμα των τετραγώνων εξαιτίας της παλινδρόμησης και μπορεί να ερμηνευτεί από την επιφάνεια της παλινδρόμησης ενώ το δεύτερο μέρος αποτελείται από το άθροισμα των τετραγώνων γύρω από την γραμμή της παλινδρόμησης και δεν μπορεί να ερμηνευτεί από αυτήν.

$$ATy=AT\pi+ATu \text{ (Σωτηροπούλου, 2018)}$$

Εικόνα 4-1: Ακρίβεια Γραμμικής Παλινδρόμησης



Πηγή: Κουτσόπουλος, 2009

Η αναλογία της συνολικής διασποράς, που είναι επέκταση του τετραγώνου του συντελεστή συσχέτισης Pearson r^2 , συμβολίζεται με R^2 και δίνεται από τη σχέση (Κουτσόπουλος, 2009):

$$R^2 = \frac{\text{Το τμήμα διασποράς της } Y \text{ που εξηγείται από τη συνολική γραμμική επίδραση όλων των ανεξάρτητων μεταβλητών}}{\text{συνολική διασπορά κατανομής}} = \frac{AT_y - AT_v}{AT_y} = \frac{s_y^2 - s_{y2,3,\dots,k}^2}{s_y^2}$$

Ο δείκτης R^2 αποτελεί τον συντελεστή πολλαπλής συσχέτισης. Μπορεί να λάβει τιμές από 0 έως 1. Αν η τιμή του δείκτη είναι κοντά στο 0 τότε δεν ερμηνεύεται η τιμή της εξαρτημένης μεταβλητής με βάση το μοντέλο παλινδρόμησης ενώ αν η τιμή είναι κοντά στο 1 το μοντέλο παλινδρόμησης μπορεί να ερμηνεύσει τη εξαρτημένη μεταβλητή. Όσο μεγαλύτερη είναι η τιμή του R^2 , τόσο καλύτερα προσαρμόζεται το μοντέλο στα δεδομένα.

Επίσης το σύνολο των συντελεστών b_i της σχέσης παλινδρόμησης ονομάζονται μερικοί συντελεστές παλινδρόμησης (Partial regression coefficients). Ο μερικώς συντελεστής b_i αντιπροσωπεύει τη αναμενόμενη διαφοροποίηση της τιμής της εξαρτημένης μεταβλητής για κάθε μεταβολή της ανεξάρτητης μεταβλητής X_i , όταν οι υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές παραμένουν σταθερές (Σωτηροπούλου, 2018).

Μήτρα Χωρικών Σταθμίσεων

Με την προηγούμενη μέθοδο τα αποτελέσματα που προκύπτουν από το σύνολο των δεδομένων αντιπροσωπεύουν την κατανομή σε όλα τα τμήματα της περιοχής μελέτης. Υπολογίζεται δηλαδή το συνολικό μοντέλο για την περιοχή χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι τοπικοί παράγοντες. Η χωρική αστάθεια μπορεί να αναδειχθεί μέσα από έλεγχο των καταλοίπων (Σωτηροπούλου, 2018). Προκειμένου να επιλυθεί η χωρική αστάθεια πρέπει αρχικά να υπολογιστεί μια Μήτρα Χωρικών Σταθμίσεων.

Σύμφωνα με τον Anselin (1988), η μήτρα χωρικών σταθμίσεων W εκφράζει τη χωρική εξάρτηση μεταξύ των παρατηρήσεων. Ο Wang (2006), επισημαίνει ότι η μήτρα W είναι η έμμεση αντιπροσώπευση της δομής της συνδιακύμανσης μεταξύ των χωρικών οντοτήτων. Συνεπώς, η μήτρα W χρησιμοποιείται για να συσχετίσει μια παρατήρηση σε μια τοποθεσία με τις παρατηρήσεις σε άλλες χωρικές μονάδες, καθορίζοντας με αυτό τον τρόπο τις γειτονικές για κάθε παρατήρηση. Η μήτρα χωρικών σταθμίσεων χρησιμοποιείται ευρέως στη χωρική στατιστική για τη διερεύνηση των χωρικών επιδράσεων, στην εφαρμογή δηλαδή των μεθόδων οι οποίες εξετάζουν τόσο τη χωρική αυτοσυσχέτιση, όσο και τη χωρική εξάρτηση μεταξύ των τιμών των χωρικών παρατηρήσεων. Επιπλέον, αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι όλων των υποδειγμάτων της χωρικής οικονομετρίας. Κατά συνέπεια, η ανάλυση των χωρικών δεδομένων αρχίζει με τη δημιουργία της μήτρας χωρικών σταθμίσεων (spatial weight matrix) ή μήτρας εγγύτητας (proximity matrix), η οποία συμβολίζεται στη βιβλιογραφία ως W (Στάμου, 2016).

Επιλογή Χωρικού Οικονομετρικού Μοντέλου

Εκτελώντας την τυπική γραμμική παλινδρόμηση, στα πλαίσια της παρούσας εργασίας, παρατηρείται στατιστικά σημαντική χωρική αυτοσυσχέτιση στα κατάλοιπα. Συνεπώς,

κρίθηκε σκόπιμο να γίνει χρήση χωρικών οικονομετρικών μοντέλων, καθώς δεν ισχύουν οι υποθέσεις εργασίας OLS.

Υπάρχει μία πληθώρα χωρικών οικονομετρικών μοντέλων όπως το Spatial Lag Model (SAR) και το Spatial Error Model (SEM). Στην παρούσα εργασία χρησιμοποιήθηκε το Spatial Error Model, όπως μας υποδείχτηκε από το χωρικό διαγνωστικό Lagrange Multiplier (LM), μέσα από το περιβάλλον του GeoDA.

Στο μοντέλο SEM, η χωρική εξάρτηση βασίζεται στην εξάρτηση των χαρακτηριστικών (attributitional dependence) μεταξύ των γειτονικών μονάδων Έτσι για παράδειγμα γειτονικές περιοχές μπορεί να υιοθετούν ανεξάρτητα παρόμοιες συμπεριφορές στην ψηφοφορία απλά επειδή οι περιοχές αυτές έχουν χαρακτηριστικά που στηρίζουν μια συγκεκριμένη τάση. Δηλαδή οι ψηφοφόροι γειτονικών περιοχών μπορεί να προτιμούν συγκεκριμένο υποψήφιο διότι άνθρωποι με παρόμοια εισοδήματα τείνουν να ζουν στις ίδιες περιοχές clustered και τα εισοδήματα μπορούν να εξηγήσουν την επιλογή ψήφου.

Το μοντέλο SEM ορίζεται από την εξής σχέση:

$$y = X\beta + u, \text{ με } u = \lambda W u + \varepsilon$$

όπου y η εξαρτημένη ($n \times 1$), W η μήτρα γειτνίασης ($n \times n$), λ η χωρική αυτοπαλίνδρομη παράμετρος, X οι ανεξάρτητες ($n \times k$), β οι συντελεστές της παλινδρόμησης ($k \times 1$) και u το σφάλμα ($n \times 1$) και $\varepsilon \sim N(0, \sigma^2 I)$.

5 ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Τα δεδομένα αντλήθηκαν από την ιστοσελίδα του Inside Airbnb και προσπελάστηκαν στις 3 Μαΐου 2021. Το Inside Airbnb είναι ένα ανεξάρτητο, μη-εμπορικό σετ εργαλείων και δεδομένων που επιτρέπει στους χρήστες να εξερευνήσουν και να αντλήσουν δεδομένα για το πως τα καταλύματα της Airbnb λειτουργούν, σε διάφορες πόλεις του κόσμου. Το σετ δεδομένων δεν περιλαμβάνει όλες τις πόλεις στις οποίες το Airbnb έχει παρουσία. Αναλύοντας την διαθέσιμη στο κοινό πληροφορία για τα καταλύματα στο Airbnb μιας πόλης, η σελίδα Inside Airbnb παρέχει φίλτρα και σημαντικές μετρήσεις ώστε να εξαχθούν αξιόλογα συμπεράσματα σχετικά με την κατάσταση της αγοράς και ενοικίασης κατοικίας και του real estate συνολικότερα, καθώς και τον ανταγωνισμό αυτής με το Airbnb.

5.1 Περιγραφή δεδομένων

Στα πλαίσια της παρούσας εργασίας επιλέχθηκαν τα δεδομένα που αφορούν την Αθήνα. Η σελίδα Inside Airbnb παρέχει κάποιες οπτικές αναπαραστάσεις (θεματικούς χάρτες και γραφήματα) των δεδομένων της Airbnb για την Αθήνα όπου μπορεί κανείς να δει τον τύπο των διαμερισμάτων, την δραστηριότητα, την διαθεσιμότητα και τις κατοικίες ανά οικοδεσπότη για όλα τα καταλύματα της Airbnb εντός του δήμου Αθηναίων.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι ελέγχοντας περιοχές της Αθήνας οι οποίες δεν βρίσκονται στον δήμο Αθηναίων, τα καταλύματα της Airbnb λείπουν από το σετ δεδομένων. Για παράδειγμα, καταλύματα στο Γαλάτσι, δεν περιλαμβάνονται στο σετ δεδομένων, ενώ στην αναζήτηση καταλύματος της Airbnb υπάρχουν, οπότε συμπεραίνουμε ότι το σετ δεδομένων συμπεριλαμβάνει μόνο τον Κεντρικό Τομέα Αθηνών.

Τα τρία σετ δεδομένων που αξιοποιήθηκαν αφορούν όλες τις πληροφορίες των καταχωρίσεων της Αθήνας, τις κριτικές πελατών και τις σχετικές πληροφορίες γεωγραφικής τοποθεσίας που συλλέχθηκαν στις 23 Ιουλίου 2015, 9 Μαΐου 2017 και 13 Ιουλίου 2019, αντίστοιχα, και παρέχονται σε μορφή αρχείων CSV. Κάθε σετ περιλαμβάνει τα εξής αρχεία:

- listing_details.csv – Λεπτομερή δεδομένα των καταχωρίσεων στην Αθήνα
- calendar_details.csv – Λεπτομερή δεδομένα του ημερολογίου των καταχωρίσεων στην Αθήνα
- review_details.csv – Λεπτομερή δεδομένα των κριτικών των καταχωρίσεων στην Αθήνα
- review_summary.csv – Συνοπτικά δεδομένα των κριτικών των καταχωρίσεων
- neighbourhoods.csv – Λίστα των γειτονιών της περιοχής που αφορούν τα δεδομένα
- neighbourhoods.geojson – αρχείο τύπου GeoJSON των γειτονιών που περιλαμβάνει η περιοχή μελέτης

5.2 Επεξεργασία δεδομένων

Μετά από μια γρήγορη επισκόπηση των αρχείων διαπιστώνεται ότι τα συνοπτικά αρχεία περιέχουν περιορισμένο αριθμό στηλών που είναι επίσης διαθέσιμες στα λεπτομερή αρχεία, επομένως δεν θα χρησιμοποιηθούν περαιτέρω. Επιπλέον, οι πληροφορίες που περιέχονται στο ημερολόγιο υπάρχουν ήδη στο listing_details, οπότε δεν θα αξιοποιηθούν επίσης.

Για την εισαγωγή δεδομένων, εξερεύνηση και προεπεξεργασία τους χρησιμοποιήθηκε η γλώσσα προγραμματισμού R με επιπλέον πακέτα και όλες οι ενέργειες

πραγματοποιήθηκαν στο περιβάλλον του RStudio. Παρακάτω περιγράφεται η διαδικασία που ακολουθήθηκε για τα δεδομένα του 2019 και αντίστοιχα στη συνέχεια για τα δεδομένα του 2017 και 2015.

Αρχικά, έγινε μια εξοικείωση με τις στήλες στο σύνολο δεδομένων, για να κατανοήσουμε τι αντιπροσωπεύει κάθε μεταβλητή (στήλη). Αυτό είναι σημαντικό, επειδή η μη κατανόηση των μεταβλητών θα μπορούσε να προκαλέσει λάθη στην ανάλυση των δεδομένων που ακολουθεί στην επόμενη ενότητα. Επίσης έγινε προσπάθεια να μειωθεί ο αριθμός των στηλών που είτε περιέχονται αλλού είτε δεν φέρουν πληροφορίες που μπορούν να χρησιμοποιηθούν στην ανάλυσή μας.

Στο αρχείο `listing_details` για το 2019 οι μεταβλητές που επιλέχθηκαν να παραμείνουν στο σύνολο των δεδομένων είναι:

- `id`: ένας μοναδικός αριθμός ταυτότητας καταλύματος
- `last_scraped`: ημερομηνία scraping (στα δεδομένα μας, 13/07/2019)
- `summary`: συνοπτικές πληροφορίες καταχώρησης
- `space`: Πληροφορίες για τον χώρο του καταλύματος
- `description`: Περιγραφή καταλύματος
- `host_id`: αριθμός αναγνώρισης οικοδεσπότη
- `host_name`: όνομα οικοδεσπότη
- `host_about`: πληροφορίες για οικοδεσπότη
- `host_since`: ημερομηνία από την οποία είναι οικοδεσπότης
- `host_location`: τοποθεσία οικοδεσπότη
- `host_is_superhost`: εάν ο οικοδεσπότης έχει την ιδιότητα του superhost
- `host_identity_verified`: ο οικοδεσπότης έχει επαληθεύσει την ταυτότητα του
- `house_rules`: Κανόνες καταλύματος
- `neighbourhood_cleansed`: γειτονιά καταλύματος
- `latitude`: γεωγραφικό ύψος
- `longitude`: γεωγραφικό πλάτος
- `property_type`: τύπος καταλύματος
- `room_type`: τύπος δωματίου (αν πρόκειται για δωμάτιο)
- `accommodates`: δυναμικότητα επισκεπτών που μπορεί να φιλοξενηθεί στο κατάλυμα
- `bathrooms`: αριθμός μπάνιων
- `bedrooms`: αριθμός κρεβατοκάμαρων
- `beds`: αριθμός κρεβατιών
- `bed_type`: τύπος κρεβατιού
- `amenities`: παροχές/ευκολίες (π.χ. WiFi, πάρκινγκ, κουζίνα, κτλ)
- `square_feet`: τετραγωνικά μέτρα
- `price`: τιμή/ημέρα (η προκαθορισμένη τιμή)
- `weekly_price`: τιμή/εβδομάδα (ενδέχεται να υπάρχουν εκπτώσεις από την ημερήσια τιμή)
- `monthly_price`: τιμή/μήνα (ενδέχεται να υπάρχουν εκπτώσεις από την ημερήσια τιμή)
- `security_deposit`: κατάθεση ασφαλείας/προκαταβολή
- `cleaning_fee`: χρέωση καθαρίσματος
- `guests_included`: χωρητικότητα καταλύματος σε επισκέπτες
- `extra_people`: κόστος του να μείνουν επιπλέον άτομα ανά διανυκτέρευση
- `number_of_reviews`: αριθμός αξιολογήσεων

- first_review: πρώτη αξιολόγηση
- last_review: τελευταία αξιολόγηση
- review_scores_rating: συνολική αξιολόγηση καταλύματος (στα 100)
- instant_bookable: άμεση κράτηση
- cancellation_policy: πολιτική ακύρωσης
- require_guest_phone_verification: απαιτεί επαλήθευση επισκέπτη
- calculated_host_listings_count: συνολικός αριθμός καταλυμάτων του οικοδεσπότη
- reviews_per_month: αξιολογήσεις ανά μήνα

Στη συνέχεια πραγματοποιήθηκε καθαρισμός και προεπεξεργασία των δεδομένων για την προετοιμασία τους για περαιτέρω ανάλυση. Έτσι, από τα παραπάνω δεδομένα αφαιρέθηκαν εκείνα τα καταλύματα τα οποία έχουν μηδενικά reviews, δηλαδή μάλλον δεν είχαν ποτέ διανυκτέρευση. Η λέξη «μάλλον» αναφέρεται στο γεγονός ότι δεν αφήνουν όλοι οι επισκέπτες κριτική σύμφωνα με την Airbnb (Airbnb, 2019) ωστόσο εφόσον δεν υπάρχει τρόπος να το γνωρίζουμε, αποκλείουμε τα καταλύματα αυτά και απομένουν 8.488 καταχωρίσεις από τις αρχικές 11.047.

Έπειτα, τέθηκαν τιμές 0 όπου η τιμή δεν προσδιορίζεται ρητά, δηλαδή έχει τιμή NA, στην καταχώρηση για τις στήλες

- security_deposit
- cleaning_fee
- weekly_price
- monthly_price
- summary
- space
- description
- house_rules
- host_about

Έπειτα, αφαιρέθηκαν από το σύνολο των δεδομένων οι καταχωρίσεις με εναπομείναντα NA στις μεταβλητές τους, καθώς δεν θα επιτρέπεται η δυνατότητα να πραγματοποιηθούν περαιτέρω υπολογισμοί σε αυτές. Ουσιαστικά, πρόκειται για τιμές που λείπουν και αφορούν τις μεταβλητές βαθμολογίας των καταχωρήσεων από κριτικές, host_since και first_review. Με αυτό τον τρόπο απομένουν 8.401 από τις αρχικές 11.047 καταχωρήσεις.

Ακόμη, πραγματοποιήθηκαν οι παρακάτω μετατροπές των τιμών των μεταβλητών:

- host_is_superhost: μετατροπή από t/f σε τιμές 1/0
- host_has_profile_pic: μετατροπή από t/f σε τιμές 1/0
- host_identity_verified: μετατροπή από t/f σε τιμές 1/0
- price: μετατροπή από \$ σε αριθμητικές τιμές
- weekly_price: μετατροπή από \$ σε αριθμητικές τιμές
- monthly_price: μετατροπή από \$ σε αριθμητικές τιμές
- security_deposit: μετατροπή από \$ σε αριθμητικές τιμές
- cleaning_fee: μετατροπή από \$ σε αριθμητικές τιμές
- extra_people: μετατροπή από \$ σε αριθμητικές τιμές

- instant_bookable: μετατροπή από t/f σε τιμές 1/0
- require_guest_phone_verification: μετατροπή από t/f σε τιμές 1/0

Τέλος, ορισμένες από τις περιγραφικές μεταβλητές που περιλαμβάνουν κείμενο (και 0 αν δεν περιλαμβάνουν καμία περιγραφή) και οι τιμές των μεταβλητών που αφορούν τις επιπλέον χρεώσεις, μετατράπηκαν σε μεταβλητές με τιμές 1/0 ανάλογα με το αν περιελάμβαναν κάποια τιμή ή όχι, αντίστοιχα. Αυτές οι μετατροπές αφορούν τις μεταβλητές:

- space
- description
- house_rules
- host_about
- security_deposit
- cleaning_fee
- extra_people

Για την ανάλυση των δεδομένων κρίθηκε σκόπιμο να υπολογιστούν οι παρακάτω μεταβλητές για κάθε καταχώριση:

- listing_duration = (last_review - first_review): αφορά την διάρκεια λειτουργίας ενός καταλύματος και η τιμή μετρίεται σε μέρες
- hosting_duration = (last_review - host_since): αφορά την διάρκεια δραστηριότητας του οικοδεσπότη και η τιμή μετρίεται σε μέρες
- days_since_last_review = (last_scraped - last_review): αφορά τις ημέρες από την τελευταία αξιολόγηση και η τιμή μετρίεται σε μέρες
- beds_per_bedroom = πρόκειται για τα κρεβάτια ανά υπνοδωμάτιο και παίρνει τιμές αριθμητικούς χαρακτήρες
- price_per_person = (price/accommodates): πρόκειται για την τιμή ανά διανυκτέρευση ανά οικοδεσπότη και παίρνει τιμές αριθμητικούς χαρακτήρες
- is_top_100: αποτελείται από τιμές 1/0 για όλες τις καταχωρίσεις, με τιμή 1 να αφορά τις 100 καταχωρίσεις με την καλύτερη βαθμολογία.
- total_amenities: περιλαμβάνει το πλήθος των αναφερόμενων παροχών
- wifi: αποτελείται από τιμές 1/0 για όλες τις καταχωρίσεις, με τιμή 1 να αφορά το αν έχει το κατάλυμα wifi
- kitchen: αποτελείται από τιμές 1/0 για όλες τις καταχωρίσεις, με τιμή 1 να αφορά το αν έχει το κατάλυμα κουζίνα
- dcancel: αποτελείται από αριθμητικές τιμές 1/0 για όλες τις καταχωρίσεις, με τιμή 1 να αφορά το αν πολιτική ακύρωσης της κράτησης είναι “moderate” ή “flexible”
- droomtype: αποτελείται από αριθμητικές τιμές 1/0 για όλες τις καταχωρίσεις, με τιμή 1 να αφορά το αν ο τύπος δωματίου είναι “Entire_home_aprt” (ολόκληρο σπίτι-διαμέρισμα)
- d_interest: αποτελείται από αριθμητικές τιμές για όλες τις καταχωρίσεις και εκφράζει την απόσταση του καταλύματος από το κοντινότερο σημείο ενδιαφέροντος της περιοχής σε μέτρα

- `d_staδμοι`: αποτελείται από αριθμητικές τιμές για όλες τις καταχωρίσεις και εκφράζει την απόσταση του καταλύματος από το κοντινότερο σταθμό μέσου σταθερής τροχιάς της περιοχής σε μέτρα

Μετά από όλες αυτές τις ενέργειες, που πραγματοποιήθηκαν στο περιβάλλον RStudio χρησιμοποιώντας την γλώσσα προγραμματισμού R, προκύπτει ένα σετ δεδομένων έτοιμο για περαιτέρω επεξεργασία και ανάλυση. Υπενθυμίζεται ότι η παραπάνω επεξεργασία πραγματοποιήθηκε και για τα 3 σετ δεδομένων που αφορούν τα έτη 2015, 2017 και 2019.

Το παραπάνω σετ δεδομένων αξιοποιήθηκε για την δημιουργία θεματικών χαρτών, διαγραμμάτων και την εξαγωγή στατιστικών, που επιτρέπουν την ερμηνεία των αποτελεσμάτων που αφορούν τα χαρακτηριστικά των καταλυμάτων της Αθήνας και της εξάπλωσής τους με την πάροδο των ετών, καθώς και στον υπολογισμό κατάλληλου χωρικού οικονομετρικού μοντέλου για τον προσδιορισμό των παραγόντων που επηρεάζουν την ζήτηση των καταλυμάτων. Αυτή η ανάλυση παρουσιάζεται στην επόμενη ενότητα και όλη η επεξεργασία των δεδομένων για την δημιουργία χαρτών και την εξαγωγή στατιστικών πραγματοποιήθηκε στο περιβάλλον του λογισμικού ΣΓΠ, ArcMap 10.3, με τη χρήση κατάλληλων εργαλείων εντολών, ενώ για την εκτέλεση των απαραίτητων παλινδρομήσεων, για τον προσδιορισμό των παραγόντων που επηρεάζουν την ζήτηση των καταλυμάτων, χρησιμοποιήθηκε το λογισμικό χωρικής ανάλυσης GeoDA.

6 ΑΝΑΛΥΣΗ

6.1 Airbnb στην Αθήνα

Ο αστικός τουρισμός είναι ένα φαινόμενο που αναπτύσσεται ραγδαία τα τελευταία είκοσι χρόνια. Είναι ιδιαίτερα σημαντικός για την ανάπτυξη μιας πόλης, καθώς θεωρείται πως συμβάλλει στην ενίσχυση της τοπικής επιχειρηματικότητας και την αύξηση των θέσεων εργασίας. Από την άλλη πλευρά, η εκτενής και αλόγιστη ανάπτυξη του, μπορεί να προκαλέσει προβλήματα εντός των πόλεων και στους κατοίκους της.

Τα τελευταία χρόνια, καθίσταται αδιαμφισβήτητος ο μετασχηματισμός της φυσιογνωμίας της Αθήνας που μεταξύ άλλων παραγόντων, έχει οδηγήσει σε έντονη τουριστική ανάπτυξη. Τα έργα υποδομής, πολλά από τα οποία υλοποιήθηκαν με αφορμή τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004, με την δημιουργία χώρων πολιτισμού, την ίδρυση πόλων εμπορίου και ψυχαγωγίας, την βελτίωση του οδικού δικτύου και δικτύου συγκοινωνίας, συνετέλεσαν στην αναβάθμιση της πόλης και την ανάδειξη της σε μια σύγχρονη ευρωπαϊκή πρωτεύουσα.

Ωστόσο, η ανεξέλεγκτη ανάπτυξη τουρισμού σε μια πόλη, όπως συμβαίνει και στην Αθήνα, μπορεί να επηρεάσει αρνητικά την τοπική κοινωνία σε επίπεδο οικονομικό, κοινωνικό, πολιτιστικό. Η "τουριστικοποίηση" μιας πόλης ή των περιοχών της, διαμορφώνει μια νέα κοινωνική δομή αστικού τύπου μέσα από τις δραστηριότητες που συνδέονται με την τουριστική ανάπτυξη, με αποτέλεσμα αφενός μεγάλη μερίδα του συνόλου της παραγωγικής βάσης της τοπικής οικονομίας να τείνει να εξαρτάται από τον τουρισμό και αφετέρου να παρουσιάζεται ταχύτατος κοινωνικός μετασχηματισμός σε μια κοινωνία υπηρεσιών και καταναλωτικών προτύπων (αμφίδρομη σχέση τουριστικής ζήτησης και τουριστικής προσφοράς) με έντονες ανισότητες (Τσάρτας, 1998).

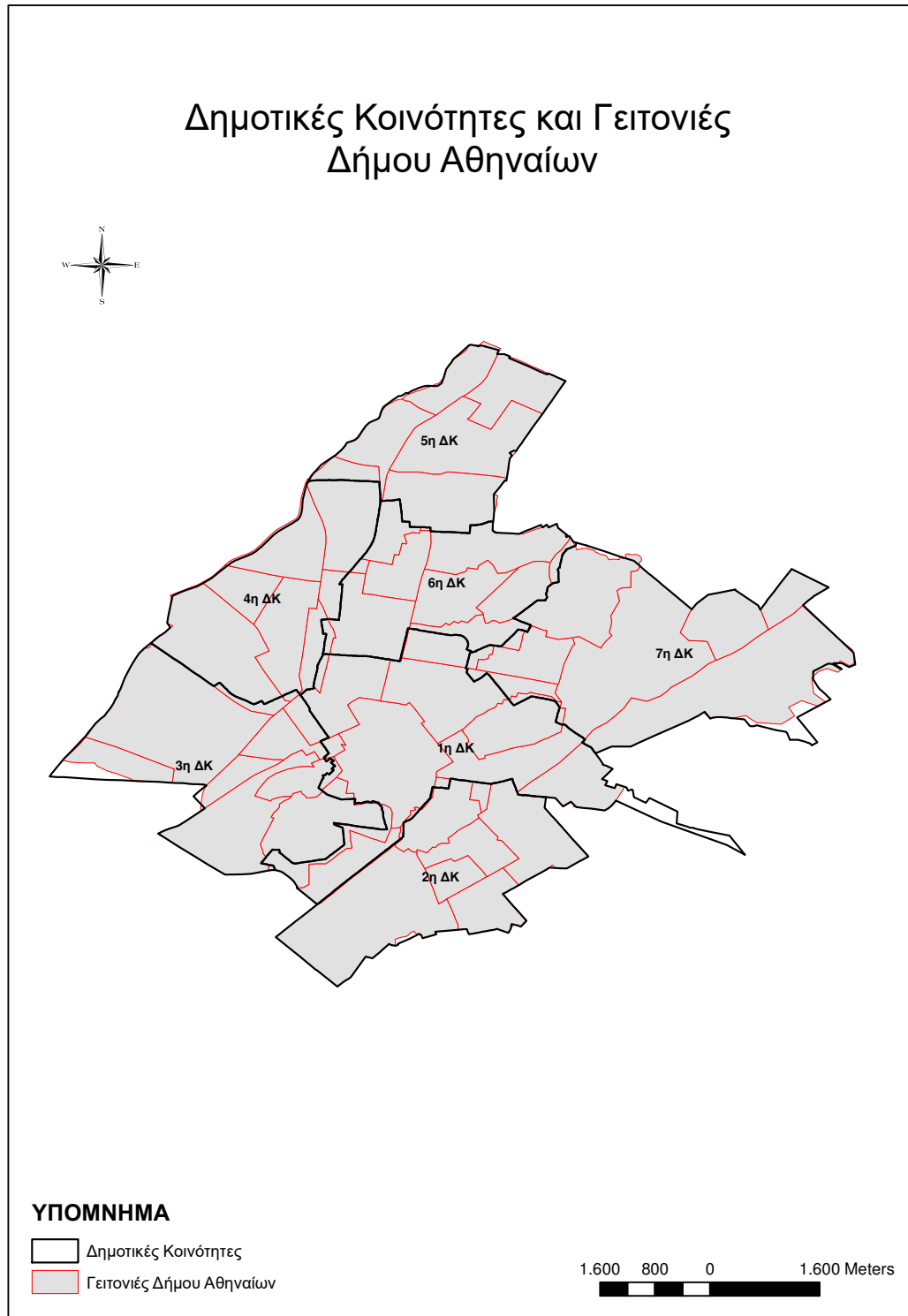
Η Airbnb δραστηριότητα βρίσκει πρόσφορο έδαφος ανάπτυξης σε περιοχές της Αθήνας, καθώς φαίνεται πως αποτελεί εν μέσω κρίσης όπλο για την οικονομική αναγέννηση τους μέσω της ενίσχυσης της τοπικής αγοράς αλλά και του εισοδήματος πολλών ιδιοκτητών. Παρόλα αυτά, πληθαίνουν οι φωνές που κάνουν λόγο για εκτοπισμό των μόνιμων κατοίκων από κεντρικές περιοχές της Αθήνας, καθώς οι τιμές των μακροπρόθεσμων ενοικίων παρουσιάζονται αυξημένες. Επίσης, διαδραματίζεται γενικότερα μια συνεχιζόμενη αλλοίωση της φυσιογνωμίας των περιοχών, καθώς αλλάζουν για να ικανοποιήσουν το τουριστικό κοινό.

Η αυξημένη λειτουργία εταιρειών που δραστηριοποιούνται στις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις έχει επιφέρει σημαντικά προβλήματα στην διαχείριση του τουρισμού στα αστικά κέντρα μεταξύ των οποίων και η Αθήνα. Συνοπτικά αυτά αντικατοπτρίζονται στα παρακάτω:

- Αύξηση των ενοικίων μακροπρόθεσμης μίσθωσης
- Εκτοπισμός του μόνιμου πληθυσμού λόγω αυξημένων ενοικίων και μειωμένης διαθεσιμότητας κατοικιών
- Μετατροπή των χρήσεων γης στην κατεύθυνση εξυπηρέτησης του τουρισμού και σε βάρος της κατοικίας
- Βίαιη εισροή τουριστών σε οικιστικές περιοχές
- Αλλοίωση της κοινωνικής συνοχής και της φυσιογνωμίας των περιοχών
- Ανάπτυξη επιχειρηματικής δραστηριότητας μεγάλης κλίμακας
- Τάση ανάπτυξης φαινομένου εξευγενισμού

Στην παρούσα ενότητα διενεργείται μια περιγραφική εξέταση του φαινομένου στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου της Αθήνας. Ως περιοχή μελέτης ορίζεται ο Δήμος της Αθήνας που απαρτίζεται από 7 δημοτικές κοινότητες και τις επιμέρους γειτονιές τους, όπως αυτές ορίζονται χωρικά από την Inside Airbnb.

Χάρτης 6-1: Δημοτικές Κοινότητες και Γειτονιές Δήμου Αθηναίων



Πηγή: Inside Airbnb και <https://geodata.gov.gr/>

Η 1η Δημοτική Κοινότητα αποτελεί ουσιαστικά το κέντρο των Αθηνών και περιλαμβάνει το Εμπορικό Τρίγωνο, καθώς και τις περιοχές Κολωνάκι, Λυκαβηττός, Εξάρχεια-Νεάπολη, Κουκάκι-Μακρυγιάννη και Ιλίσια. Το κομμάτι αυτό συνιστά την πιο ενδιαφέρουσα, από άποψη όγκου και σημασίας δεδομένων, περιοχή της Αθήνας.

Στην 2η Δημοτική Κοινότητα περιλαμβάνονται οι νοτιοανατολικές συνοικίες της Αθήνας, εκ των οποίων οι πιο σημαντικές είναι το Παγκράτι, το Ζάππειο-Μετς κι ο Νέος Κόσμος. Η 3η Δημοτική Κοινότητα βρίσκεται στο νοτιοδυτικό τμήμα της Αθήνας, ενώ οι πιο σημαντικές γειτονιές που τοποθετούνται εκεί είναι τα Πετράλωνα, το Θησείο, ο Κεραμεικός, ο Βοτανικός. Στην 4η Δημοτική Κοινότητα περιλαμβάνονται οι δυτικές περιοχές της Αθήνας, όπως ο Κολωνός, η Ακαδημία Πλάτωνος, τα Σεπόλια, η Κολοκυνθού.

Η 5η Δημοτική Κοινότητα εμπεριέχει τις βορειοδυτικές συνοικίες της πόλης, όπως είναι ο Άγιος Ελευθέριος, τα Πατήσια, η Ριζούπολη και η Προμόνα, ενώ στην 6η Δημοτική Ενότητα βρίσκονται οι βόρειες κεντρικές γειτονιές της πόλης, δηλαδή η πλατεία Αττικής, η Κυψέλη, η Πλατεία Αμερικής. Τέλος, στην 7η Δημοτική Κοινότητα, βορειοανατολικά της Αθήνας, τοποθετούνται σημαντικές συνοικίες, όπως οι Αμπελόκηποι, το Γουδί, το Πολύγωνο, το Γκύζη.

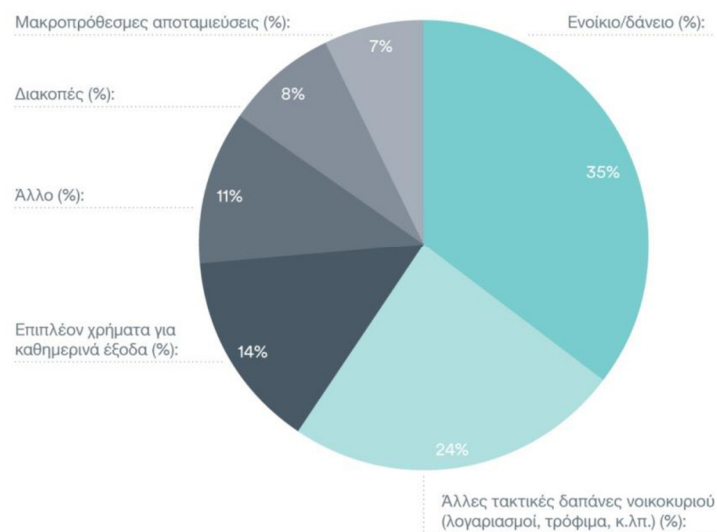
6.1.1 Airbnb στην Αθήνα το 2014

Στο σημείο αυτό, κρίνεται σκόπιμη η παρουσίαση των στοιχείων από την μοναδική αναλυτική έρευνα που έχει πραγματοποιηθεί, μέχρι την στιγμή της παρούσας συγγραφής, σχετικά με τον θετικό αντίκτυπο της εταιρείας βραχυπρόθεσμων μισθώσεων Airbnb στην Αθήνα σε επίπεδο οικονομικό, κοινωνικό, περιβαλλοντικό. Η συγκεκριμένη μελέτη με τίτλο «Οι επιδράσεις της φιλοξενίας στην Αθήνα», αφορά πρωτοβουλία της ίδιας της εταιρείας, αρμόδια στελέχη της οποίας συνεργάστηκαν με το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών για την υλοποίηση της διαδικασίας. Τα αποτελέσματα βασίζονται σε δεδομένα κρατήσεων της Airbnb από τον Οκτώβριο του 2013 ως και τον Σεπτέμβριο του 2014, καθώς και σε ερωτηματολόγια που απαντήθηκαν από φιλοξενούμενους και οικοδεσπότες σχετικά με τα ταξίδια τους στην Αθήνα την συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

Σύμφωνα με αυτά που προκύπτουν λοιπόν, 69 εκατομμύρια ευρώ είναι μόνο η συνεισφορά της Airbnb από τις συνολικές διανυκτερεύσεις που έγιναν στην Αθήνα για το διάστημα 2013 – 2014, χωρίς να έχει ληφθεί υπόψη η σημαντική τουριστική έκρηξη του 2015. Μέχρι την στιγμή που πραγματοποιείται η έρευνα, η εταιρεία των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων έχει δημιουργήσει στην Αθήνα περίπου 1060 θέσεις εργασίας (υποδοχείς, καθαριστές, διαχειριστές κλπ).

Επίσης, όπως διαπιστώνεται ο μέσος οικοδεσπότης της πλατφόρμας μισθώνει τον χώρο του για περίπου 68 μέρες τον χρόνο, ενώ το 68% αυτών δηλώνουν πως βασίζονται στα συγκεκριμένα έσοδα για να συνεχίσουν να συντηρούν την διαμονή τους στην δική τους οικία. Όπως δηλώνει χαρακτηριστικά ο Jeroen Merchiers, περιφερειακός διευθυντής της Airbnb, "οι οικοδεσπότες βρίσκουν ένα επιπλέον εισόδημα που τους βοηθά να συντηρήσουν τον εαυτό τους και τις οικογένειες τους σε αυτή την δύσκολη οικονομική περίοδο".

Εικόνα 6-1: Κορυφαίοι ιδιοκτήτες στην πλατφόρμα Airbnb
ΧΡΗΣΗ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΤΗ ΦΙΛΟΞΕΝΙΑ



Οι οικοδεσπότες χρησιμοποιούν σε μεγάλο βαθμό το εισόδημα από την Airbnb για να καλύψουν τα έξοδα του νοικοκυριού.

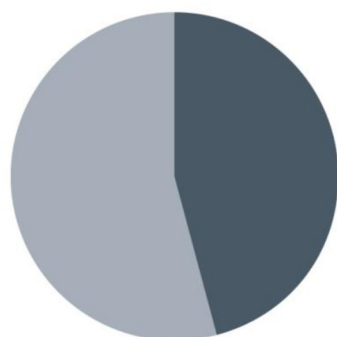
Πολλοί οικοδεσπότες ανέφεραν ότι το εισόδημα από την Airbnb τους βοηθά να πληρώνουν τους φόρους τους.

Πηγή: The Airbnb blog

Αναφορικά με τους επισκέπτες, αποδεικνύεται ότι διανυκτερεύουν στην Αθήνα 3,6 νύχτες και ξοδεύουν κατά την διάρκεια του ταξιδιού τους περίπου 551 ευρώ, με το 26% αυτών να δηλώνουν ότι δεν θα επισκέπτονταν ή δεν θα έμεναν για τόσο χρονικό διάστημα στην πόλη χωρίς την δυνατότητα της Airbnb. Μάλιστα, το 91% αυτών θα συνιστούσαν το κατάλυμα στο οποίο διέμεναν σε φίλους και οικογένεια. Επιπλέον, το 71% των επισκεπτών της Αθήνας δήλωσαν ότι επισκέπτονται για πρώτη φορά την πόλη, ενώ το 67% υποστηρίζει ότι είναι πολύ πιθανό να επιστρέψει λόγω της εμπειρίας Airbnb. Από τα διαθέσιμα καταλύματα το 85% αφορά ολόκληρα διαμερίσματα, ενώ 558 άτομα διαχειρίζονται παραπάνω από ένα ακίνητο.

Η Airbnb ισχυρίζεται ότι με το υπάρχον τουριστικό μοντέλο τα οικονομικά οφέλη κατανέμονται σε γειτονιές που δεν επωφελούνται παραδοσιακά από τον τουρισμό. Μέχρι το 2014, οι καταχωρήσεις της Airbnb χωροθετούνται σε περισσότερες από 25 γειτονιές στην Αθήνα και οι επισκέπτες εξερευνούν και φιλοξενούνται σε μέρη που δεν θα επισκέπτονταν διαφορετικά.

Εικόνα 6-2: Διάγραμμα σχετικά με την επίδραση της Airbnb στις γειτονιές της Αθήνας



47%

των ημερήσιων δαπανών των επισκεπτών δαπανάται στη γειτονιά στην οποία μένουν

=

218 €

οι δαπάνες ανα επισκέπτη στη γειτονιά στην οποία διαμένει

Η τοποθεσία διαμονής των επισκεπτών έχει ως αποτέλεσμα να ξοδεύουν περισσότερα χρήματα σε τοπικές επιχειρήσεις και γειτονιές.

Πηγή: The Airbnb blog

Όπως γίνεται αντιληπτό, στο πρώιμο στάδιο λειτουργίας της εταιρείας στην Αθήνα, οι συνέπειες που επιφέρει για την τοπική οικονομία, τους ιδιοκτήτες και επισκέπτες

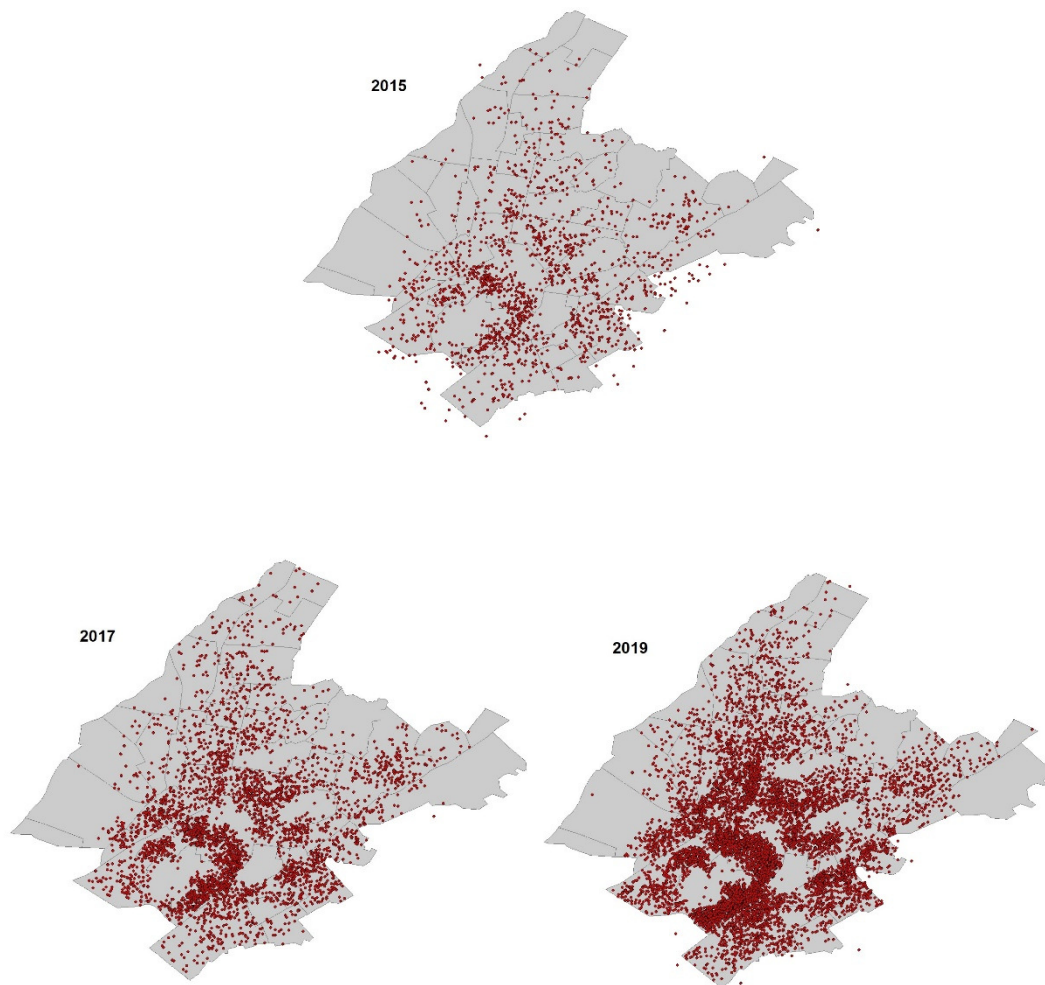
μοιάζουν να είναι θετικές. Μέχρι την στιγμή που πραγματοποιείται η έρευνα βέβαια, η διάχυση των καταλυμάτων παρουσιάζει ένα ήπιο χαρακτήρα.

Τα επόμενα χρόνια το σκηνικό αλλάζει δραματικά στον αστικό ιστό της Αθήνας. Καθώς πραγματοποιείται έκρηξη του φαινομένου δημιουργούνται νέα δεδομένα και αρχίζουν να εκφράζονται σοβαροί προβληματισμοί από διάφορες ομάδες ατόμων και φορείς σχετικά με τις επιπτώσεις των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων στην πόλη.

6.1.2 Εξέλιξη και κατανομή καταχωρήσεων στην Αθήνα

Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται ισχυρή έκρηξη αναφορικά με την διάχυση των καταλυμάτων βραχυπρόθεσμης μίσθωσης στο κέντρο ης Αθήνας. Σύμφωνα με τα δεδομένα που εξήχθησαν από την ιστοσελίδα της Inside Airbnb και πιο συγκεκριμένα τις πρώτες αξιολογήσεις των καταλυμάτων που πραγματοποιήθηκαν, διαπιστώνεται ότι η χρονική αφετηρία της ενεργής δραστηριότητας χρονολογείται περίπου το 2011 και από εκείνη την στιγμή ο πολλαπλασιασμός των καταλυμάτων εμφανίζεται εντυπωσιακός κάθε χρόνο, ενώ κορυφώνεται τα τελευταία έτη.

Τα δεδομένα για την παραγωγή των χωρικών αποτελεσμάτων προέρχονται από την ιστοσελίδα Inside Airbnb, όπου οι βάσεις δεδομένων που διατίθενται, αναφέρονται σε αναλυτικά στοιχεία των καταλυμάτων και των κριτικών για κάθε καταχώρηση αντίστοιχα. Πιο συγκεκριμένα, τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν αφορούν τα έτη 2015, 2017 και 2019. Έτσι, παρουσιάζεται παρακάτω διαχρονικά το πλήθος των καταλυμάτων από το 2015 ως και το 2019.



Χάρτης 6-2: Διαχρονική εξέλιξη καταλυμάτων Airbnb στην Αθήνα

Από τον παραπάνω χάρτη, που αναφέρεται αποκλειστικά στον Δήμο Αθηναίων, διαπιστώνεται ότι ο αριθμός των καταλυμάτων αυξάνεται σημαντικά με το πέρασμα των χρόνων. Μάλιστα, ειδικότερα στο διάστημα 2017-2019 παρατηρείται ραγδαία πύκνωση σε σημεία της πόλης που χαρακτηρίζονται παραδοσιακά για την μεγάλη τουριστική επισκεψιμότητα, όπως είναι το ιστορικό κέντρο και οι γειτονιές γύρω από την Ακρόπολη, καθώς επίσης και οι περιοχές που βρίσκονται πλησίον αυτών. Επιπλέον, υψηλές συγκεντρώσεις παρουσιάζονται σε περιοχές με διαφορετικά χαρακτηριστικά, όπως είναι τα Εξάρχεια, το Παγκράτι και ο Νέος Κόσμος. Είναι εμφανές ότι καθώς η ακτίνα με βάση το ιστορικό κέντρο διευρύνεται, η συγκέντρωση των καταλυμάτων παρουσιάζεται όλο και πιο εξασθενημένη. Αξίζει να αναφερθεί ότι, από τα πρώτα χρόνια που δραστηριοποιείται η εταιρεία τα κέντρα συγκέντρωσης καταλυμάτων είναι πολύ συγκεκριμένα και εμπλουτίζονται σε ανάλογο βαθμό με το πέρασμα των χρόνων, ενώ σε αυτό το διάστημα δεν παρατηρούνται ξαφνικές δημιουργίες νέων εστιών με μεγάλο αριθμό καταχωρήσεων.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Inside Airbnb, το σύνολο των 8401 καταλυμάτων κατανέμεται σε 44 γειτονιές συνολικά του Δήμου Αθηναίων. Στον παρακάτω πίνακα

δίνεται μια εικόνα της κατανομής, καθώς παρουσιάζονται οι περισσότερο σημαντικές περιοχές με βάση την ζήτηση που επιδεικνύουν στην πλατφόρμα. Τα στοιχεία αφορούν στιγμιότυπα από τον Ιούλιο του 2015, τον Μάιο του 2017 και τον Ιούλιο του 2019 αντίστοιχα.

ΠΕΡΙΟΧΕΣ	2015	Ποσοστιαία μεταβολή	2017	Ποσοστιαία μεταβολή	2019
ΑΘΗΝΑ	1555	148,8%	3869	117,1%	8401
ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΤΡΙΓΩΝΟ-ΠΛΑΚΑ	242	131,4%	560	126,6%	1269
ΚΟΥΚΑΚΙ-ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ	97	197,9%	289	164,7%	765
ΜΟΥΣΕΙΟ-ΕΞΑΡΧΕΙΑ-ΝΕΑΠΟΛΗ	121	211,6%	377	83,0%	690
ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ	108	123,1%	241	165,1%	639
ΑΓΙΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ-ΠΛΑΤΕΙΑ ΒΑΘΗΣ	50	252,0%	176	190,9%	512
ΠΑΓΚΡΑΤΙ	96	128,1%	219	84,5%	404
ΠΛΑΤΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ	49	208,2%	151	162,3%	396
ΚΟΛΩΝΑΚΙ	62	141,9%	150	112,0%	318
ΑΚΡΟΠΟΛΗ	56	158,9%	145	118,6%	317
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	76	156,6%	195	54,9%	302
ΘΗΣΕΙΟ	50	162,0%	131	106,9%	271
ΠΕΤΡΑΛΩΝΑ	60	81,7%	109	133,0%	254
ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΣ	44	181,8%	124	75,0%	217
ΣΤΑΔΙΟ	36	208,3%	111	64,0%	182
ΙΛΙΣΙΑ	44	100,0%	88	84,1%	162
ΚΥΨΕΛΗ	38	113,2%	81	96,3%	159
ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΣ	26	130,8%	60	85,0%	111
ΖΑΠΠΕΙΟ	26	88,5%	49	122,4%	109
ΓΚΥΖΗ	18	111,1%	38	163,2%	100
ΓΟΥΔΙ	37	37,8%	51	94,1%	99

Πίνακας 6-1: Καταλύματα στις περιοχές της Αθήνας

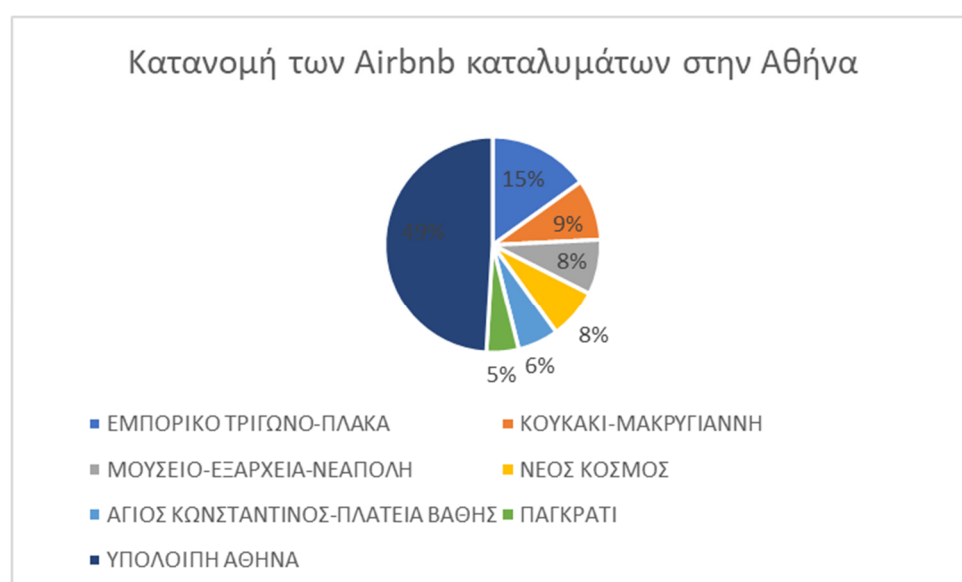
Όπως παρατηρείται, οι περιοχές που κυριαρχούν αναφορικά με το πλήθος καταλυμάτων στην Αθήνα, αφορούν το ιστορικό κέντρο της πόλης και τις συνοικίες που γειτνιάζουν με αυτό όπως είναι το Εμπορικό Τρίγωνο, το Κουκάκι και τα Εξάρχεια. Ειδικά, η τουριστική ζήτηση που εμφανίζει το Εμπορικό Τρίγωνο είναι εντυπωσιακή αλλά και φυσιολογική ταυτόχρονα καθώς το πλήθος των τουριστικών αξιοθέατων που διαθέτει αποτελεί διαχρονικά πόλο έλξης. Όσον αφορά το Κουκάκι πρόκειται για την περιοχή που βρίσκεται κάτω από τον λόφο της Ακρόπολης, ενώ διαθέτει τοπικά χαρακτηριστικά που επιζητούν οι τουρίστες. Η ανάδειξη των Εξαρχείων ως μια από τις πλέον πιο δυναμικές συνοικίες για βραχυπρόθεσμη ενοικίαση έγκειται τόσο στην εγγύτητα του προς το Σύνταγμα και τα τουριστικά αξιοθέατα, όσο και στην έντονη νυχτερινή διασκέδαση με προσιτές τιμές.

Την ίδια στιγμή, το Παγκράτι και ο Νέος Κόσμος παρουσιάζουν εξίσου ισχυρή δημοφιλία. Πρόκειται άλλωστε για περιοχές που επίσης συγκαταλέγονται στις κεντρικές της Αθήνας χωρίς να βρίσκονται όμως στον σκληρό πυρήνα. Ο Νέος Κόσμος γειτνιάζει με το δημοφιλές Κουκάκι, χαρακτηρίζεται από συνοικίες μεσαιών στρωμάτων με μικρά διαμερίσματα που ευνοούν την ανάπτυξη της Airbnb. Επίσης, έχει πολύ καλή συγκοινωνιακή πρόσβαση σε όλα τα σημεία τουριστικού ενδιαφέροντος. Αξίζει να σημειωθεί ότι η περιοχή εμφανίζει τον Ιούλιο του 2019 δραματική ποσοστιαία αύξηση στις καταχωρήσεις. Το Παγκράτι από την άλλη, που μοιάζει σε χαρακτηριστικά με το Κουκάκι, εξελίσσεται σε «πολιτιστική – δημιουργική συνοικία», καθώς εμφανίζει έντονη κινητικότητα στην ανάδυση εργαστηρίων δημιουργίας, θεάτρων και χώρων πολιτισμού. Επίσης, η περιοχή προωθείται από τα

μέσα δικτύωσης τα τελευταία χρόνια και καθιερώνεται ως ιδανική επιλογή για εναλλακτική διασκέδαση, αφού διαθέτει πλήθος από μπαρ, καφέ και εστιατόρια.

Αξιοσημείωτη είναι δραστηριότητα στην περιοχή της Πλατείας Βάθης όπου η αύξηση των καταλυμάτων στην περιοχή παρατηρείται να είναι ραγδαία. Η τάση αυτή μπορεί να ερμηνευθεί από το γεγονός ότι εξυπηρετείται από αρκετά μέσα συγκοινωνίας και συνδέεται εύκολα με το κέντρο της Αθήνας, ενώ παράλληλα στην περιοχή του Μεταξουργείου έχει ξεκινήσει μια επενδυτική δραστηριότητα, τα τελευταία χρόνια, σε ξενοδοχεία και γενικότερα αναπλάσεις παλαιών κτιρίων, με αποτέλεσμα την αναβάθμιση της εικόνας της περιοχής και την προσέλκυση του ενδιαφέροντος για επενδύσεις σε ακίνητα.

Εμπορικό Τρίγωνο, Κουκάκι, Εξάρχεια, Νέος Κόσμος, Παγκράτι και Πλατεία Βάθης κατέχουν συγκεντρώσεις άνω του 50% επί των συνολικών καταχωρήσεων. Για να γίνει περισσότερο κατανοητό το μέγεθος του πλήθους των καταλυμάτων που καταλαμβάνουν μόνο οι συγκεκριμένες περιοχές σε σχέση με τις περιοχές της υπόλοιπης Αθήνας, ακολουθεί το παρακάτω διάγραμμα.



Εικόνα 6-3: Κατανομή των Airbnb καταλυμάτων με ποσοστά (2019)

Μεταξύ των έξι περιοχών, τρεις είναι εκείνες που, όπως αποδεικνύεται και από αυτό το διάγραμμα, κατέχουν την μερίδα του λέοντος αναφορικά με το πλήθος των καταλυμάτων. Συγκεκριμένα, το Εμπορικό Τρίγωνο έχει το 15,1% των συνολικών καταχωρήσεων της Αθήνας, ενώ το Κουκάκι και τα Εξάρχεια εμφανίζουν ποσοστά άνω του 8%.

6.1.3 Χαρακτηριστικά των καταλυμάτων στην Αθήνα

Τύπος δωματίου καταλυμάτων

Αρκετό ενδιαφέρον παρουσιάζει η περίπτωση της Αθήνας σχετικά με τον τύπο δωματίου των καταχωρημένων καταλυμάτων στην πλατφόρμα της Airbnb. Στο σύνολο των 8401 καταχωρήσεων που είναι καταγεγραμμένες μέχρι τον Ιούλιο του 2019, το μεγαλύτερο ποσοστό αφορά ολόκληρα σπίτια ή διαμερίσματα. Πιο συγκεκριμένα, στην πόλη της Αθήνας επικρατεί το εξής:

- Ολόκληρο σπίτι/διαμέρισμα: 7766 (92,4%)

- Ιδιωτικό δωμάτιο: 601 (7,2%)
- Κοινόχρηστο δωμάτιο: 34 (0,4%)

Το ποσοστό του 92,4% είναι ιδιαίτερα υψηλό και μάλιστα σε σχέση με το 2017 παρουσιάζει αύξηση της τάξης του 136%, καθώς το αντίστοιχο ποσοστό για το 2017 ήταν 85,2% σε σύνολο 3869 καταχωρήσεων. Η σχεδόν καθολική κυριαρχία του συγκεκριμένου τύπου καταλύματος, ενισχύει την πεποίθηση πως οι ιδιοκτήτες ακινήτων στην Αθήνα προτιμούν πλέον την βραχυπρόθεσμη μίσθωση αυτών μέσω της πλατφόρμας έναντι της παραδοσιακής μακροπρόθεσμης μίσθωσης. Καθώς οι καταχωρήσεις στην πλατφόρμα της Airbnb έχουν αυξηθεί ραγδαία τα τελευταία χρόνια, εύλογα συμπεραίνει κανείς πως μέσα σε αυτό το διάστημα μεγάλο μέρος των ενοικιαστών έχουν αναθεωρήσει την επιλογή τους ως προς τον τρόπο μίσθωσης του ακινήτου τους. Η δεύτερη κατοικία των ιδιοκτητών, η οποία εξασφαλίζει ένα επιπλέον εισόδημα για εκείνους, φαίνεται πως αξιοποιείται πλέον μέσω της Airbnb κι όχι μέσω του παραδοσιακού τρόπου μίσθωσης.

Επίσης, αξίζει να αναφερθεί ότι στις περισσότερες άλλες σημαντικές πόλεις της Ευρώπης όπου λειτουργεί η Airbnb, το αντίστοιχο ποσοστό εμφανίζεται πολύ χαμηλότερο. Ενδεικτικά παραδείγματα η Βαρκελώνη με ποσοστό 48,7%, το Βερολίνο με 47,5 %, το Λονδίνο με 56 % κι η Ρώμη με 64%. Μοναδική εξαίρεση αυτών των περιπτώσεων αποτελεί το Παρίσι που με ποσοστό 86,8% σε ολόκληρα σπίτια/διαμερίσματα συναγωνίζεται την Αθήνα στην πρωτιά της κατηγορίας. Την ίδια στιγμή, βέβαια, το Παρίσι είναι η πόλη που κατέχει τον μεγαλύτερο αριθμό καταχωρήσεων πανευρωπαϊκά, οι οποίες βρίσκονται διάσπαρτες παντού καλύπτοντας σχεδόν κάθε τμήμα της έκτασης του, παρουσιάζοντας μια εντυπωσιακή διάχυση της Airbnb δραστηριότητας.

Διαθεσιμότητα καταλυμάτων

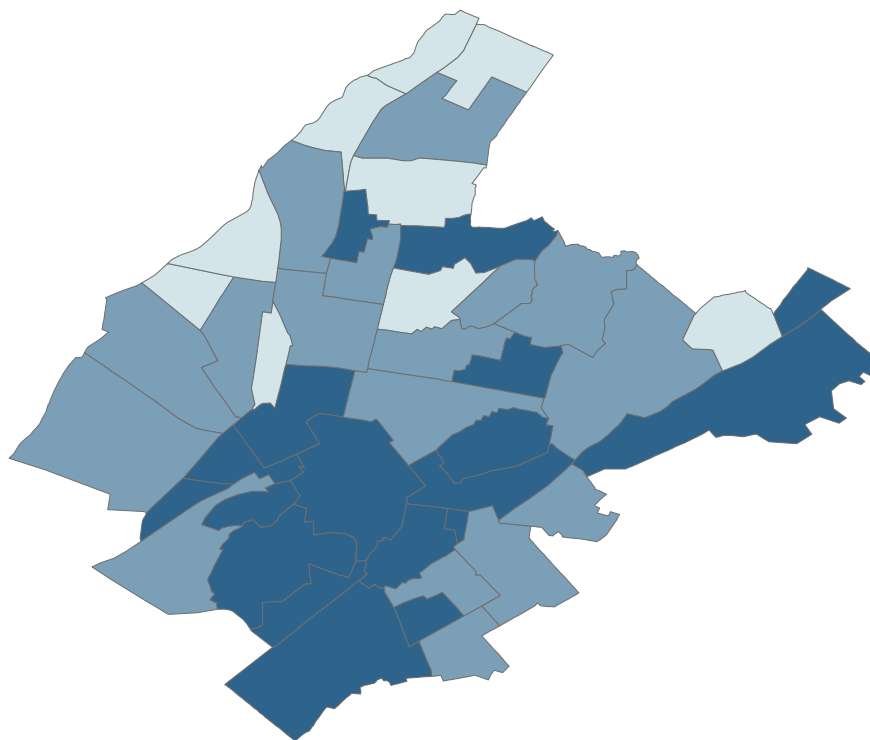
Στο πλαίσιο καταχώρησης ενός καταλύματος στην πλατφόρμα δίνεται η δυνατότητα στον οικοδεσπότη να καθορίζει ο ίδιος το χρονικό διάστημα διαθεσιμότητας του χώρου του, το οποίο μπορεί να κυμαίνεται από μερικές ημέρες μέχρι και ολόκληρο τον χρόνο. Σύμφωνα λοιπόν με τα στοιχεία του Inside Airbnb, ο χρόνος εκμετάλλευσης εμφανίζεται ιδιαίτερα εκτεταμένος, με τα περισσότερα από αυτά να είναι διαθέσιμα για πάνω από 6 μήνες τον χρόνο. Αξίζει να αναφερθεί ότι τα καταλύματα που διατίθενται για πάνω από 2 μήνες τον χρόνο σε επισκέπτες χαρακτηρίζονται ως “υψηλής διαθεσιμότητας”. Στο παρακάτω πίνακα απεικονίζεται το επίπεδο διαθεσιμότητας των καταλυμάτων των πολυπληθέστερων σε καταλύματα Airbnb περιοχών της Αθήνας.

ΠΕΡΙΟΧΕΣ	Διαθεσιμότητα καταλυμάτων Airbnb	
	Μέρες<60	60<Μέρες
ΑΘΗΝΑ	11,8%	88,2%
ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΤΡΙΓΩΝΟ-ΠΛΑΚΑ	8,4%	91,6%
ΚΟΥΚΑΚΙ-ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ	10,7%	89,3%
ΜΟΥΣΕΙΟ-ΕΞΑΡΧΕΙΑ-ΝΕΑΠΟΛΗ	17,5%	82,5%
ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ	8,5%	91,5%
ΑΓΙΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ-ΠΛΑΤΕΙΑ ΒΑΘΗΣ	10,5%	89,5%
ΠΑΓΚΡΑΤΙ	16,1%	83,9%
ΠΛΑΤΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ	11,9%	88,1%
ΚΟΛΩΝΑΚΙ	9,1%	90,9%
ΑΚΡΟΠΟΛΗ	8,8%	91,2%
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	12,6%	87,4%
ΘΗΣΕΙΟ	8,9%	91,1%
ΠΕΤΡΑΛΩΝΑ	16,5%	83,5%
ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΣ	4,6%	95,4%
ΣΤΑΔΙΟ	16,5%	83,5%
ΙΛΙΣΙΑ	11,7%	88,3%
ΚΥΨΕΛΗ	20,1%	79,9%
ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΣ	8,1%	91,9%
ΖΑΠΠΕΙΟ	10,1%	89,9%
ΓΚΥΖΗ	10,0%	90,0%
ΓΟΥΔΙ	8,1%	91,9%

Πίνακας 6-2: Διαθεσιμότητα καταλυμάτων Airbnb σε περιοχές της Αθήνας (2019)

Τα δεδομένα αποκαλύπτουν ότι στην Αθήνα μέσω της Airbnb νοικιάζονται κατά βάση ολόκληρα σπίτια ή διαμερίσματα, η πλειονότητα των οποίων βρίσκονται στην διάθεση επισκεπτών για το μεγαλύτερο μέρος του χρόνου ή και για όλο τον χρόνο. Από αυτό συμπεραίνεται ότι οι συγκεκριμένες ιδιοκτησίες δεν αφορούν την κύρια κατοικία των οικοδεσποτών αλλά πρόκειται προφανώς για μια δεύτερη κατοικία. Μπορεί να ειπωθεί μάλιστα ότι πολλοί από τους ιδιοκτήτες επέλεξαν πιθανότατα την μακροπρόθεσμη μίσθωση των κατοικιών τους μέχρι την εμφάνιση της εταιρείας Airbnb. Όπως αναφέρεται παραπάνω, υπάρχουν λοιπόν 7766 σπίτια στην Αθήνα, τα οποία μισθώνονται πλέον βραχυπρόθεσμα σε διάφορους τουρίστες, ενώ την ίδια στιγμή αφαιρούνται από το οικιστικό απόθεμα της πόλης που προορίζεται για τους μόνιμους κατοίκους της. Το γεγονός αυτό αποτυπώνει σε σημαντικό βαθμό τις πιέσεις που δέχεται ο δήμος της Αθήνας για την ικανοποίηση τουριστικών αναγκών και ταυτόχρονα δείχνει πως το δικαίωμα της στέγασης των μόνιμων κατοίκων βρίσκεται υπό απειλή. Παρακάτω παρουσιάζεται χάρτης με το ποσοστό των καταλυμάτων που έχουν διαθεσιμότητα άνω των 60 ημερών για κάθε μια από τις γειτονιές της Αθήνας.

Ποσοστό καταλυμάτων Airbnb ανά Γειτονιά με ημέρες λειτουργίας άνω των 60



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Πάνω από 60 μέρες

67% - 80%

80% - 88%

88% - 100%

1.600 800 0 1.600 Meters

Χάρτης 6-3: Ποσοστό καταλυμάτων Airbnb ανά Γειτονιά με ημέρες λειτουργίας άνω των 60 (2019)

Γενικότερα, στην πλειοψηφία των περιοχών πάνω από το 80% των καταλυμάτων έχει διαθεσιμότητα άνω των 60 ημερών, με τα υψηλότερα ποσοστά να συγκεντρώνονται στο κέντρο της Αθήνας και στις γειτονικές του περιοχές.

Μέση τιμή καταλυμάτων

Αναφορικά τώρα με την τιμή διανυκτέρευσης των καταλυμάτων πρόκειται για ένα μέγεθος που αποτελεί ένδειξη σε ένα βαθμό για το πόσο ελκυστική τουριστικά και όχι μόνο είναι μία περιοχή. Παρατίθεται ο παρακάτω πίνακας όπου απεικονίζεται η μέση ημερήσια τιμή ανά άτομο των καταλυμάτων σε κάθε περιοχή του κέντρου της Αθήνας το 2017 και 2019. Τα στοιχεία προέρχονται από την ιστοσελίδα Inside Airbnb και αποτελούν στιγμιότυπα από τις καταγραφές που πραγματοποιήθηκαν τον Μάιο του 2017 και τον Ιούλιο του 2019.

ΠΕΡΙΟΧΕΣ	2017	2019	Ποσοστιαία μεταβολή
ΑΘΗΝΑ	14,6	14,9	2,1%
ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΤΡΙΓΩΝΟ-ΠΛΑΚΑ	19,9	20,7	3,7%
ΚΟΥΚΑΚΙ-ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ	14,5	15,5	6,9%
ΜΟΥΣΕΙΟ-ΕΞΑΡΧΕΙΑ-ΝΕΑΠΟΛΗ	13,3	12,7	-3,9%
ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ	12,9	14,4	11,6%
ΑΓΙΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ-ΠΛΑΤΕΙΑ ΒΑΘΗΣ	12,0	12,1	0,8%
ΠΑΓΚΡΑΤΙ	13,3	13,2	-0,5%
ΠΛΑΤΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ	9,9	10,1	1,5%
ΚΟΛΩΝΑΚΙ	20,0	20,2	1,0%
ΑΚΡΟΠΟΛΗ	17,9	17,9	0,0%
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	12,2	12,8	5,2%
ΘΗΣΕΙΟ	15,4	16,8	8,9%
ΠΕΤΡΑΛΩΝΑ	13,3	13,5	2,0%
ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΣ	15,6	14,7	-5,4%
ΣΤΑΔΙΟ	15,1	14,5	-3,9%
ΙΛΙΣΙΑ	13,5	14,2	5,3%
ΚΥΨΕΛΗ	11,4	11,3	-1,3%
ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΣ	21,7	19,8	-8,6%
ΖΑΠΠΕΙΟ	16,2	16,8	4,2%
ΓΚΥΖΗ	12,4	11,2	-10,1%
ΓΟΥΔΙ	13,8	12,9	-6,7%

Πίνακας 6-3: Μέση τιμή καταχωρήσεων ανά φιλοξενούμενο σε περιοχές της Αθήνας (2019)

Αποδεικνύεται πως τον Ιούλιο του 2019 η μέση τιμή ανά φιλοξενούμενο των καταλυμάτων παρουσιάζεται ελαφρώς αυξημένη σε όλες σχεδόν τις περιοχές της Αθήνας σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο το 2017. Το γεγονός αυτό είναι ενδεικτικό της δυναμικής της αγοράς Airbnb στην πόλη, καθώς εκτός της εκρηκτικής αύξησης των καταχωρήσεων συμβαίνει και μερική ανατίμηση προς τα πάνω μέσα σε δύο έτη.

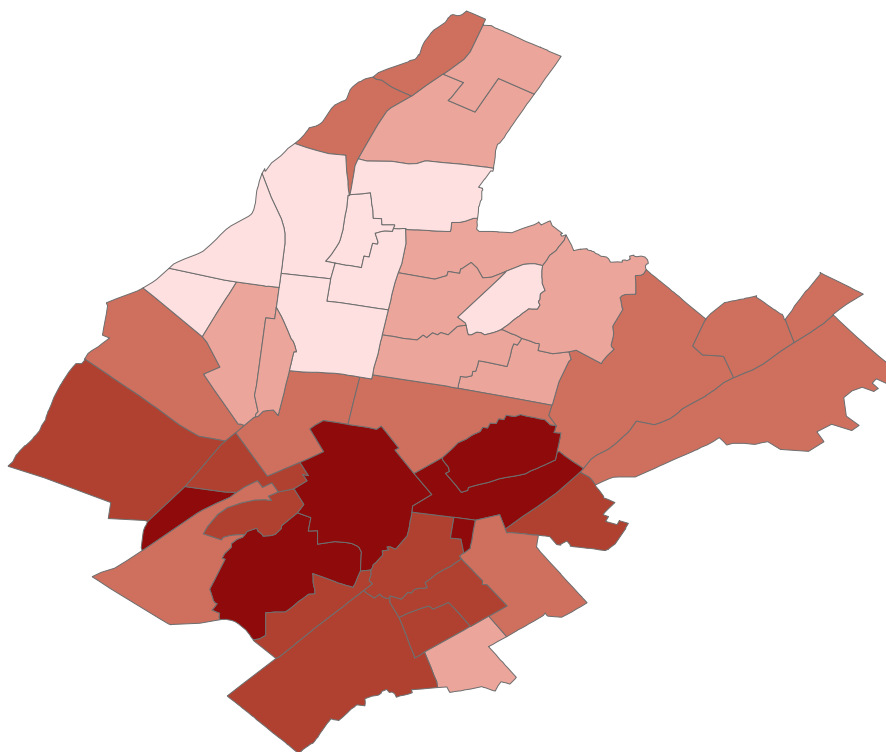
Αρκετά υψηλές τιμές και πάνω από την μέση τιμή στην συνολική Αθήνα, εμφανίζονται στο Εμπορικό Τρίγωνο που αποτελεί την κυριότερη αγορά της Airbnb στην πόλη, καθώς συνιστά το κέντρο με τα περισσότερα τουριστικά αξιοθέατα και χρήσεις τουριστικής κατανάλωσης. Η περιοχή, ως ιστορικό κέντρο της πόλης, αποτελεί προτεραιότητα κάθε τουρίστα για διαμονή και είναι λογικό τα καταλύματα να είναι πιο ακριβά. Σχετικά υψηλή τιμή έχουν οι καταχωρήσεις στο Κουκάκι, μια γειτονιά που γειτνιάζει με το ιστορικό κέντρο, έχει πληθώρα χρήσεων αναψυχής και φιλικό περιβάλλον. Αξιοσημείωτη είναι η αύξηση της μέσης τιμής στην περιοχή του Νέου

Κόσμου, σε σχέση με το 2017, που μεταφράζεται σε ποσοστό της τάξης του 11,6%, πλησιάζοντας τον μέσο όρο του συνόλου της Αθήνας.

Το Κολωνάκι και ο Λυκαβηττός είναι περιοχές του κέντρου της Αθήνας που δεν έχουν καθόλου την εικόνα υποβάθμισης που παρουσιάζεται σε άλλες περιοχές στο κέντρο, ενώ βρίσκονται κάτω από τον λόφο του Λυκαβηττού, ένα από τα πιο σημαντικά σημεία φυσικού περιβάλλοντος της πόλης. Επίσης, πρόκειται για δύο περιοχές όπου κατοικούν άτομα υψηλών κοινωνικών στρωμάτων. Για τους λόγους αυτούς οι τιμές των καταλυμάτων αποδεικνύονται υψηλές.

Ακολουθεί ο χάρτης που απεικονίζει την κατάσταση σχετικά με την μέση τιμή διανυκτέρευσης ανά φιλοξενούμενο των καταλυμάτων στις επιμέρους γειτονιές. Τα δεδομένα για την παραγωγή του χάρτη προέρχονται από την ιστοσελίδα Inside Airbnb, και αφορούν την καταγραφή του Ιουλίου 2019.

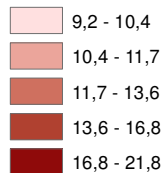
Μέση τιμή διανυκτέρευσης ανά φιλοξενούμενο των καταλυμάτων Airbnb του Δήμου Αθηναίων (2019)



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Μέση τιμή διανυκτέρευσης ανά φιλοξενούμενο

Μέση τιμή ανά Γειτονιά (€)



1.500 750 0 1.500 Meters

Χάρτης 6-4: Μέση τιμή διανυκτέρευσης Airbnb ανά φιλοξενούμενο στις γειτονιές του Δήμου Αθηναίων (2019)

Όπως επιβεβαιώνεται και από τον χάρτη, το Εμπορικό Τρίγωνο της Αθήνας αποτελεί μια αρκετά ακριβή αγορά βραχυπρόθεσμων μισθώσεων, γεγονός που οφείλεται στην κεντρική θέση του και στο ότι παρέχει εύκολη πρόσβαση στα πιο δημοφιλή τουριστικά και πολιτιστικά αξιοθέατα, καθώς στις εστίες ψυχαγωγίας.

Γενικότερα, παρατηρείται ένα μοτίβο εξομάλυνσης του επιπέδου τιμών καθώς πραγματοποιείται απομάκρυνση από το ιστορικό κέντρο που είναι άλλωστε ο διαχρονικός πυρήνας ανάπτυξης οποιασδήποτε τουριστικής δραστηριότητας.

6.2 Περιοχές με υψηλή ζήτηση Airbnb

Το φαινόμενο της χωρικής εξάπλωσης των Airbnb καταλυμάτων στις διάφορες πόλεις του κόσμου, φαίνεται να πραγματοποιείται με άνισο γεωγραφικά τρόπο, καθώς συγκεκριμένες περιοχές εμφανίζουν υψηλές συγκεντρώσεις σε αντίθεση με άλλες. Ένα κύριο κοινό χαρακτηριστικό που διαπιστώνεται, είναι η ανάπτυξη της Airbnb στις κεντρικές περιοχές των πόλεων, εκεί όπου βρίσκεται συγκεντρωμένο το πλήθος των τουριστικών αξιοθέατων και παροχών. Πρόκειται ουσιαστικά για τα τουριστικά κέντρα των πόλεων, τις περιοχές που αντιπροσωπεύουν την ιστορία και τον χαρακτήρα ολόκληρης της πόλης και για τον λόγο αυτό δομούνται σαν περιβάλλοντα τέτοια ώστε να ικανοποιείται η κατανάλωση τους σαν θέαμα από το τουριστικό κοινό. Οι περιοχές αυτές χαρακτηρίζονται διαχρονικά από υψηλή τουριστική ζήτηση, καθώς ανταποκρίνονται πλήρως στο μοντέλο του παραδοσιακού τουρισμού, με την ξενοδοχειακού τύπου διαμονή και τις οργανωμένες ξεναγήσεις. Η ανάδυση των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων έχει προκαλέσει στις περιοχές αυτές μια εντατικοποίηση της ήδη υφιστάμενης σημαντικής τουριστικής δραστηριότητας.

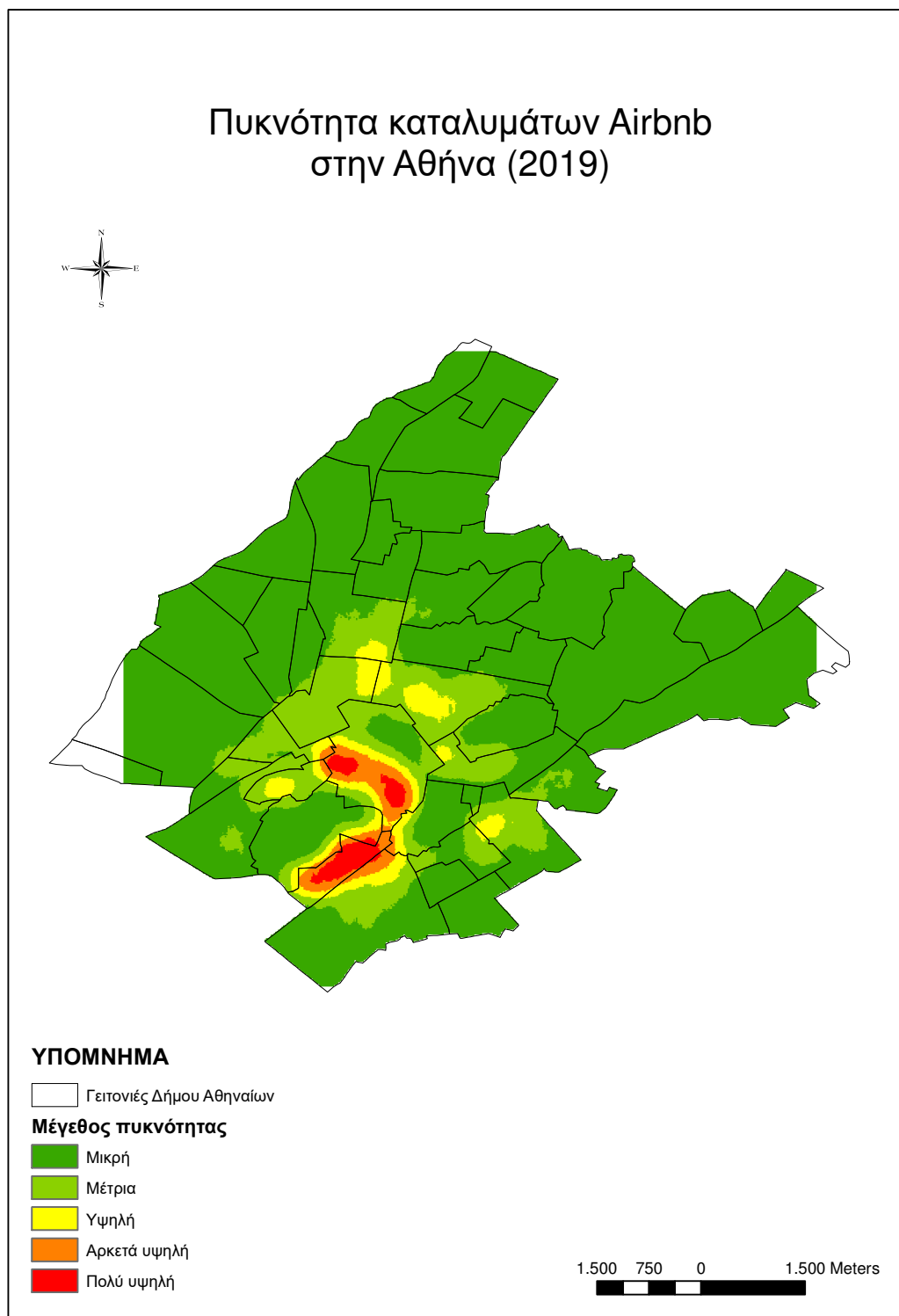
Παρόλα αυτά, το μοντέλο του μαζικού τουρισμού που εφαρμόζεται συνήθως σε αυτές τις τουριστικές περιοχές, είχε επέλθει σε υψηλά επίπεδα κορεσμού, με αποτέλεσμα να γίνεται φανερή η ανάγκη εκτόνωσης. Έτσι λοιπόν, τα τελευταία χρόνια επικρατεί μια μεταβολή των τουριστικών τάσεων που αποβλέπει στην κατανάλωση περισσότερο αυθεντικών εμπειριών και τοπικού πολιτισμού, μέσα από την επιθυμία του σύγχρονου τουρίστα να βιώσει την πόλη σαν κάτοικος της. Η πλατφόρμα Airbnb προωθεί ακριβώς αυτή την κουλτούρα, ικανοποιώντας τις νέες τουριστικές ανάγκες. Την ίδια στιγμή, όμως, καταλήγει να επηρεάζει σε καταλυτικό βαθμό περιοχές οικιστικές που δεν συγκαταλέγονται στις παραδοσιακά τουριστικές. Όπως αποδεικνύεται, κύρια χαρακτηριστικά των νέων περιοχών που έχουν εισέλθει στον "τουριστικό χάρτη" με την εμφάνιση της Airbnb, αποτελούν η ιδιαίτερη τοπική ταυτότητα και ο πολιτιστικός χαρακτήρας, ενώ η εγγύτητα τους με τις παραδοσιακές τουριστικές εστίες καθίσταται δεδομένη. Αυτό σημαίνει ουσιαστικά ότι η Airbnb οδηγεί στην επέκταση των τουριστικών θυλάκων σε γειτνιάζουσες κατοικήσιμες περιοχές, επηρεάζοντας σημαντικά και με ποικίλους τρόπους την καθημερινότητα των κατοίκων. Συνοπτικά λοιπόν, τα χαρακτηριστικά των περιοχών που εμφανίζουν υψηλή δραστηριότητα Airbnb είναι τα εξής:

- Κεντρικές περιοχές
- Πλήθος πολιτιστικών και τουριστικών αξιοθέατων
- Πλήθος χρήσεων αναψυχής και ψυχαγωγίας
- Καλό δίκτυο δημόσιας συγκοινωνίας
- Τοπική ταυτότητα

Ερευνώντας, λοιπόν, την διάχυση των καταλυμάτων στην περίπτωση της Αθήνας, επιβεβαιώνεται το συγκεκριμένο πρότυπο εξάπλωσης. Την πιο ισχυρή δημοφιλία στην πλατφόρμα εμφανίζει το Εμπορικό Τρίγωνο, η κατεξοχήν τουριστική περιοχή της πόλης, με πλήθος τουριστικών εγκαταστάσεων, αξιοθέατων και δραστηριοτήτων αναψυχής. Από εκεί και πέρα, υψηλές συγκεντρώσεις καταχωρήσεων κατέχουν δύο κατοικήσιμες περιοχές, το Κουκάκι και τα Εξάρχεια που βρίσκονται δίπλα ιστορικό κέντρο της πόλης. Εκτός της άμεσης γειτνίασης με το ιστορικό κέντρο και του πολύ

καλού δικτύου δημόσιας συγκοινωνίας, οι περιοχές αυτές διαθέτουν ισχυρό πολιτιστικό υπόβαθρο και πλήθος εναλλακτικών δραστηριοτήτων αναψυχής, στοιχεία τα οποία μάλιστα ενισχύονται τα τελευταία χρόνια.

Στον χάρτη που ακολουθεί, ο οποίος απεικονίζει την πυκνότητα των Airbnb καταλυμάτων σε ολόκληρο το κέντρο της Αθήνας, επιβεβαιώνεται η εμφάνιση ισχυρών τουριστικών εστιών στις περιοχές Κουκάκι και Εξάρχεια, πέραν της υψηλής συγκέντρωσης στο Εμπορικό Τρίγωνο, αποτέλεσμα που δεν αιφνιδιάζει. Τα δεδομένα του χάρτη προέρχονται από την ιστοσελίδα Inside Airbnb.



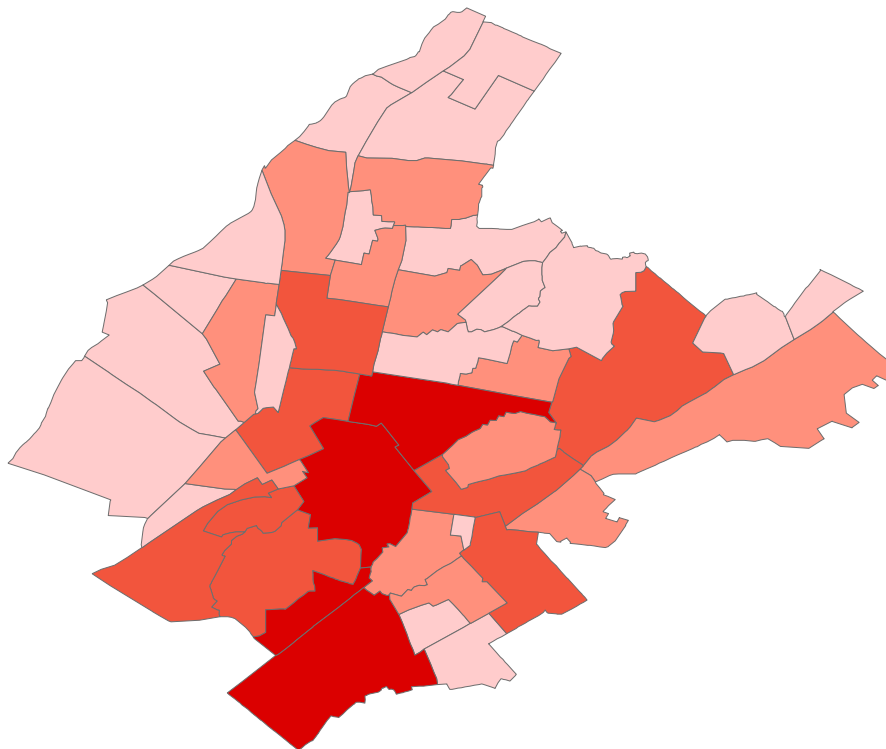
Χάρτης 6-5: Πυκνότητα καταλυμάτων Airbnb Δήμου Αθηναίων (2019)

Πιο συγκεκριμένα, το ιστορικό κέντρο της πόλης αποτελεί τον μεγαλύτερο θύλακα τουριστικής δραστηριότητας Airbnb, καθώς παρουσιάζει "πολύ υψηλή" πυκνότητα καταλυμάτων στην έκταση. Πρόκειται για ένα αναμενόμενο αποτέλεσμα, καθώς ουσιαστικά η περιοχή, όπως έχει ειπωθεί, έχει όλα εκείνα τα χαρακτηριστικά που προσελκύουν τους τουρίστες. Το φαινόμενο εμφανίζεται με ιδιαίτερη ένταση και στο

Κουκάκι, με "πολύ υψηλή" πυκνότητα στην έκτασή του, αν και το μέγεθος της περιοχής είναι σαφώς μικρότερο σε σχέση με των άλλων δύο. Ο συνδυασμός αυτός όμως, η έντονη τουριστική δραστηριότητα σε μικρό χώρο, δείχνει την κρισιμότητα της κατάστασης στην οποία έχει περιέλθει το Κουκάκι λόγω του υπερτουρισμού. Στα Εξάρχεια, τη Πλατεία Βάθης, το Παγκράτι και το Θησείο το επίπεδο πυκνότητας κυμαίνεται από "μέτριο" έως "υψηλό", ενώ ο Νέος Κόσμος παρουσιάζει και τιμές "αρκετά υψηλό" στα όρια με το Κουκάκι.

Στον παρακάτω χάρτη αποδεικνύεται η επέκταση της τουριστικής δραστηριότητας του ιστορικού κέντρου στις γειτονικές περιοχές του Κουκακίου και των Εξαρχείων, και κατ' επέκτασή ακόμα και στον Νέο Κόσμο που οφείλεται στις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις. Ο χάρτης απεικονίζει τον αριθμό των καταλυμάτων Airbnb στις γειτονίες της Αθήνας. Τα δεδομένα προέρχονται από την ιστοσελίδα Inside Airbnb.

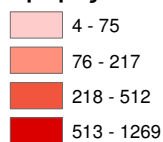
Αριθμός καταλυμάτων Airbnb ανά Γειτονιά του Δήμου Αθηναίων (2019)



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Καταλύματα ανά Γειτονιά

Αριθμός καταλυμάτων



1.500 750 0 1.500 Meters

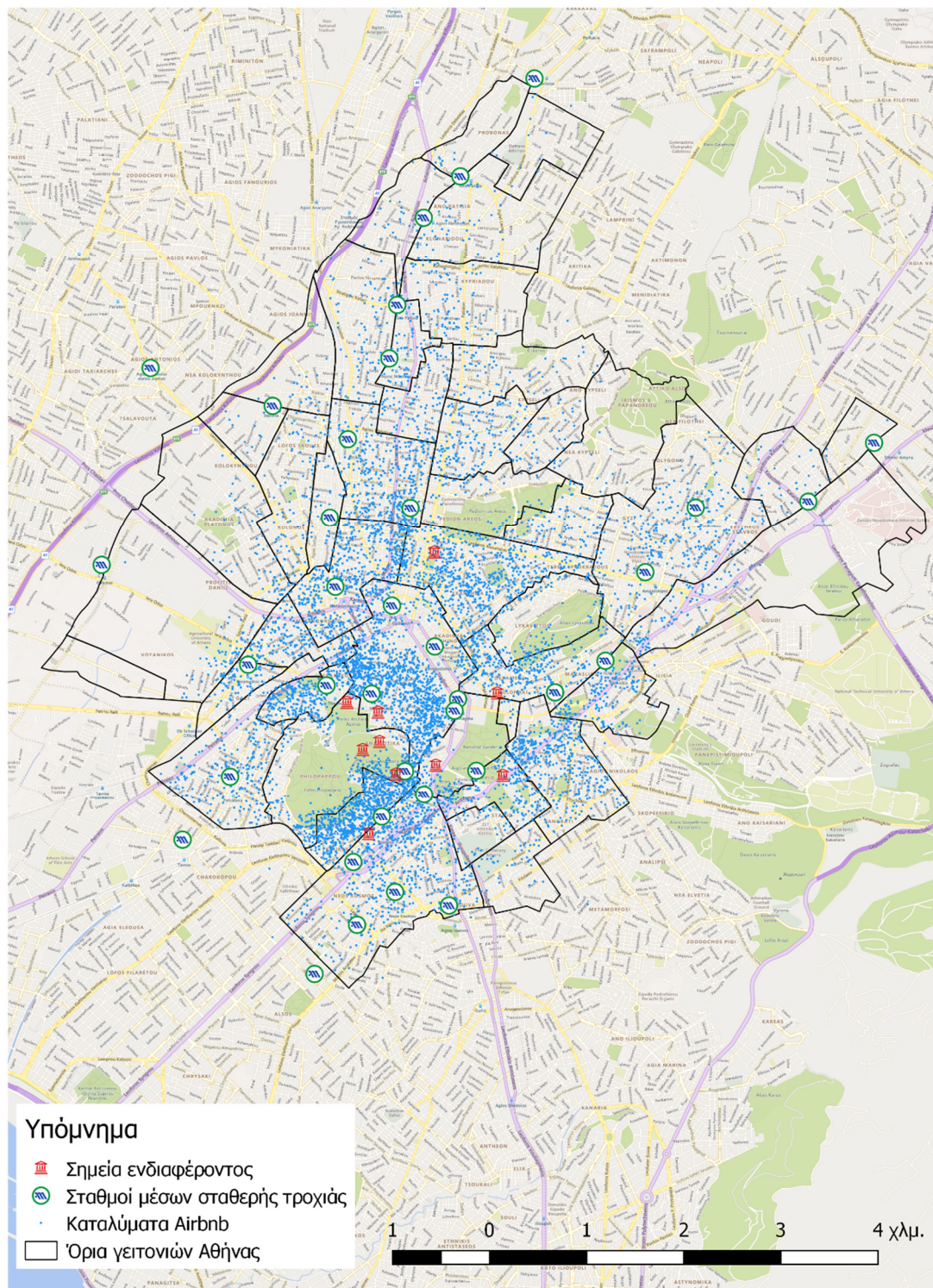
Χάρτης 6-6: Αριθμός καταλυμάτων Airbnb ανά γειτονιά του Δήμου Αθηναίων (2019)

Παρατηρώντας τους παραπάνω χάρτες, το Εμπορικό Τρίγωνο αποτελεί την εστία με τον μεγαλύτερο αριθμό καταχωρήσεων στην πλατφόρμα Airbnb, κάτι που αποτυπώνεται σε όλη την έκταση του. Ειδικά, στην περιοχή του Ψυρρή και του Μοναστηρακίου το φαινόμενο είναι έντονο. Όσον αφορά το Κουκάκι, στο βόρειο τμήμα του που βρίσκεται δίπλα στην Ακρόπολη παρουσιάζεται μεγαλύτερη ένταση της

δραστηριότητας, και ο αριθμός των καταλυμάτων στην περιοχή φτάνει τα 709. Στην υπόλοιπη περιοχή η κατάσταση είναι ελαφρώς πιο ήπια. Στην περιοχή των Εξαρχείων, η κατάσταση είναι περισσότερο έντονη στο νότιο τμήμα, κάτι που οφείλεται στην άμεση γειτνίαση με το ιστορικό κέντρο, καθώς και στην ύπαρξη των σταθμών του μετρό. Στο βόρειο τμήμα, στην περιοχή της Νεάπολης, η πυκνότητα των καταλυμάτων είναι μικρή.

Εκτός από την κεντρικότητα της περιοχής, υπάρχουν και άλλα χαρακτηριστικά που κάνουν ευνοϊκή την ανάπτυξη των βραχυπρόθεσμων καταλυμάτων. Οι γειτονιές που εμφανίζουν υψηλή Airbnb δραστηριότητα συνήθως διαθέτουν πλήθος τουριστικών αξιοθέατων ή έχουν πολύ κοντινή απόσταση από αυτά. Επίσης, απαραίτητη προϋπόθεση είναι το πολύ καλό δίκτυο δημόσιας συγκοινωνίας, όπως η παρουσία ενός σταθμού μετρό, που κάνει τις μετακινήσεις των επισκεπτών πιο εύκολες.

Στην κατεύθυνση επιβεβαίωσης των παραπάνω, παρατίθεται ο παρακάτω χάρτης, όπου απεικονίζονται τα καταλύματα Airbnb στις γειτονιές της Αθήνας με την υψηλότερη συγκέντρωση καταλυμάτων, καθώς και τα πιο σημαντικά σημεία πολιτισμού της πόλης όπως και οι σταθμοί μετρό. Η παραγωγή του χάρτη πραγματοποιήθηκε στο λογισμικό QGIS.



Χάρτης 6-7: Σταθμοί μέσων σταθερής τροχιάς και σημεία ενδιαφέροντος Δήμου Αθηναίων

Το Εμπορικό Τρίγωνο δικαιολογημένα χαρακτηρίζεται ως εστία συγκέντρωσης όχι μόνο της Airbnb αλλά και κάθε τουριστικής δραστηριότητας αφού, όπως διαπιστώνεται και από τον χάρτη, στην περιοχή βρίσκονται πολλά ιστορικά μνημεία και πολιτιστικά αξιοθέατα. Επίσης, ο σταθμός μετρό στο Μοναστηράκι και άλλοι τρεις σταθμοί στα όρια της περιοχής δίνουν ευελιξία για την πρόσβαση από και προς την

περιοχή. Η πλειοψηφία των βραχυπρόθεσμων καταλυμάτων παρατηρείται κυρίως στις περιοχές του Ψυρρή, του Μοναστηρακίου και της Πλάκας.

Αναφορικά με το Κουκάκι αποδεικνύεται ότι εμφανίζει την μεγαλύτερη πυκνότητα καταλυμάτων, η οποία μάλιστα εξαπλώνεται ομοιόμορφα σε όλη την έκταση της περιοχής. Η χωροθέτηση εντός της περιοχής ή και η εγγύτητα της με μερικά από τα πιο δημοφιλή πολιτιστικά και τουριστικά αξιοθέατα της Αθήνας παίζει σημαντικό ρόλο στην ελκυστικότητα της ως τουριστικό προορισμό. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με το ότι το Κουκάκι παρέχει εύκολη πρόσβαση σε άλλα σημεία της πόλης καθώς διαθέτει δύο σταθμούς μετρό (Συγγρού – Φιξ και Ακρόπολη), δικαιολογεί σε μεγάλο βαθμό την υψηλή συγκέντρωση Airbnb καταλυμάτων.

Τα Εξάρχεια ως γειτονική περιοχή του ιστορικού κέντρου παρουσιάζουν εξίσου μεγάλο αριθμό καταλυμάτων, καθώς υπάρχει άμεση πρόσβαση στα αξιοθέατα που βρίσκονται στο ευρύτερο κέντρο της πόλης, ενώ η παρουσία δύο σταθμών μετρό (Ομόνοια και Πανεπιστήμιο) κάνει τις μετακινήσεις των επισκεπτών εύκολες.

Εκτός από αυτά τα χαρακτηριστικά που κατέστη δυνατό να αποτυπωθούν χωρικά, οι τρεις παραπάνω περιοχές διαθέτουν πλήθος δραστηριοτήτων αναψυχής και ψυχαγωγίας, μια παράμετρος πολύ σημαντική ώστε να υπάρχει αυτό το μέγεθος προσέλκυσης τουριστών.

6.3 Εμπορική δραστηριότητα

Στα επιχειρήματα της Airbnb γίνεται λόγος για τα σημαντικά οφέλη που κερδίζουν οι τοπικές κοινωνίες και κατ' επέκταση οι πόλεις από την λειτουργία των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων. Η ενίσχυση της τοπικής οικονομίας μέσω των χρημάτων που δαπανούν οι τουρίστες κατά την διαμονή τους σε διάφορες γειτονιές, καθώς και η ίδρυση νέων θέσεων εργασίας σχετιζόμενων με τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, είναι μερικές από τις θετικές συνέπειες σύμφωνα με στελέχη και υπέρμαχους της εταιρείας. Εκτός αυτών, δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στο γεγονός ότι οι διάφοροι ιδιοκτήτες έχουν πλέον την ευκαιρία να αντλήσουν ένα επιπλέον εισόδημα από την βραχυπρόθεσμη μίσθωση του ακινήτου τους, ενώ μάλιστα για πολλούς το εισόδημα αυτό μπορεί να είναι και το μοναδικό.

Γενικότερα, μέσω της υπηρεσίας Airbnb οι ιδιοκτήτες μπορούν σε συγκεκριμένες περιόδους που λείπουν από την οικία τους π.χ. σε περιόδους διακοπών, να εκμεταλλεύονται το γεγονός και να βγάζουν χρήματα ενώ απουσιάζουν, μισθώνοντας τον χώρο τους σε ενδιαφερόμενους επισκέπτες. Εναλλακτικά, η εταιρεία προσφέρει την δυνατότητα μίσθωσης ενός μόνο μέρους του σπιτιού, ενώ ο οικοδεσπότης είναι κανονικά παρών, κάτι που επίσης δεν είναι εφικτό με τους παραδοσιακούς τρόπους μίσθωσης. Τα παραπάνω μπορούν να χαρακτηριστούν ως θετικά νέα δεδομένα που έχει επιφέρει η πρωτοπόρα εταιρεία βραχυπρόθεσμων μισθώσεων και το σίγουρο είναι ότι με τον τρόπο αυτό στηρίζει οικονομικά αρκετές περιπτώσεις ιδιοκτητών, ενθαρρύνοντας την ανάπτυξη μεμονωμένης επιχειρηματικότητας.

Στην περίπτωση της Αθήνας βέβαια αμφισβητείται ήδη σε σημαντικό βαθμό το μοντέλο μίσθωσης που προωθεί η Airbnb. Όπως αποδεικνύεται σε προηγούμενη ενότητα, τα καταλύματα που νοικιάζονται βραχυπρόθεσμα στην πόλη αφορούν στην πλειοψηφία τους ολόκληρα σπίτια που διατίθενται στους επισκέπτες για το μεγαλύτερο μέρος του χρόνου κι όχι περιστασιακά.

Εκτός αυτού όμως, σε διάφορες πόλεις κι όχι μόνο στην Αθήνα, εκφράζονται περαιτέρω προβληματισμοί για τον τρόπο λειτουργίας και ανάπτυξης της εταιρείας. Συγκεκριμένα οι ανησυχίες αυτές σχετίζονται με την ταυτότητα των παρόχων, καθώς διαπιστώνεται πως ένας σημαντικός αριθμός αυτών δεν αφορά ατομικούς

επιχειρηματίες αλλά επιχειρήσεις ακινήτων. Μάλιστα, η ανάπτυξη επιχειρηματικής δραστηριότητας μεγάλης κλίμακας αποτελεί ένα σημαντικό επιχείρημα στον λόγο εκείνων που θεωρούν ότι οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις αποτελούν, στην πραγματικότητα, μια νέα επιχειρηματική ευκαιρία για επενδυτές και τουριστικές επιχειρήσεις στην προσπάθεια συσσώρευσης κεφαλαίου. Χαρακτηριστικά ο Cocola-Gant (2016) αναφέρει ότι, *οι προμηθευτές απέχοντας αρκετά από το πρότυπο μεμονωμένων οικογενειών που νοικιάζουν περιστασιακά το σπίτι που ζουν, τείνουν να είναι οι ίδιοι επενδυτές και ιδιοκτήτες που έχουν τροφοδοτήσει προηγούμενα στάδια της διαδικασίας εξευγενισμού.*

Στην προσπάθεια αυτή των επενδυτών, οι μακροπρόθεσμοι κάτοικοι αποτελούν εμπόδιο, καθώς η αγοραστική τους δύναμη παρουσιάζεται αδύναμη σε σχέση με την αντίστοιχη των τουριστών. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τον εκτοπισμό των ντόπιων κατοίκων στα πλαίσια μιας διαδικασίας γενικευμένου εξευγενισμού τουριστικού χαρακτήρα.

Στην περίπτωση της Αθήνας οι ανησυχίες για την δημιουργία επιχειρηματικής οργανωμένης δραστηριότητας μπορούν να είναι βάσιμες. Αυτό συμπεραίνεται ύστερα από την έρευνα που αποδεικνύει ότι μια πλειοψηφία μεταξύ των καταχωρητών έχει στην κατοχή του πολλαπλά ακίνητα. Με βάση τα δεδομένα του Inside Airbnb κι έπειτα από κατάλληλη επεξεργασία τους, προκύπτει ο παρακάτω πίνακας.

	2017				2019			
Καταχωρήσεις	Καταχωρητές		Καταλύματα		Καταχωρητές		Καταλύματα	
1 ως 2	2424	91,7%	2676	69,2%	4636	90,5%	5045	60,1%
3 ως 9	202	7,6%	800	20,7%	420	8,2%	1822	21,7%
10 και πάνω	16	0,6%	393	10,2%	64	1,3%	1534	18,3%
Σύνολο	2642		3869		5120		8401	

Πίνακας 6-4: Κατανομή καταλυμάτων με βάση τους καταχωρητές

Παρατηρείται ότι το 2019 στην Αθήνα μια πλειοψηφία των παρόχων (90,5%) εκμεταλλεύεται ένα ή δύο καταλύματα, κάτι που συμβαδίζει με τις εξαγγελίες της Airbnb που κάνει λόγο για ανάπτυξη μεμονωμένης επιχειρηματικότητας. Ωστόσο, δημιουργεί προβληματισμό το γεγονός ότι το 1,3% των καταχωρητών αξιοποιεί πάνω από 10 βραχυπρόθεσμα καταλύματα, καθώς προφανώς καταδεικνύει την ύπαρξη εμπορικής εκμετάλλευσης. Πρέπει να σημειωθεί ακόμη ότι ανάμεσα στο 8,2% του συνόλου των καταχωρητών που σύμφωνα με τα στοιχεία διαχειρίζεται 3 ως 9 καταλύματα, είναι πιθανή η παρουσία εταιρειών ακινήτων. Συνολικά, δηλαδή το 9,5% των ιδιοκτητών κατέχει το 39,9% των καταλυμάτων, κάτι που σαφώς αποτελεί ένδειξη συγκέντρωσης κεφαλαίου.

Μάλιστα, καθώς παρατίθενται τα αντίστοιχα στοιχεία του 2017, αποδεικνύεται ότι με το πέρασμα του χρόνου τα ποσοστά των καταχωρητών που κατέχουν πολλαπλά ακίνητα και των αντίστοιχων καταλυμάτων παρουσιάζουν αύξηση. Το γεγονός αυτό υποδεικνύει ότι καθώς η Airbnb διευρύνεται στην πόλη, την ίδια στιγμή πραγματοποιείται και περαιτέρω ανάπτυξη της εμπορικής δραστηριότητας που σχετίζεται με τον συγκεκριμένο τομέα μισθώσεων. Οι οικονομικές προοπτικές κερδοφορίας που αναδύονται μέσω της Airbnb γίνονται άμεσα αντιληπτές από ισχυρούς κεφαλαιουχικούς οργανισμούς, με αποτέλεσμα την έντονη επενδυτική κινητικότητα στο real-estate κεφάλαιο.

Στον παρακάτω πίνακα σύμφωνα με τα στοιχεία του Inside Airbnb απεικονίζονται οι κορυφαίοι ιδιοκτήτες της Airbnb για το 2019 με βάση τον αριθμό καταλυμάτων στην

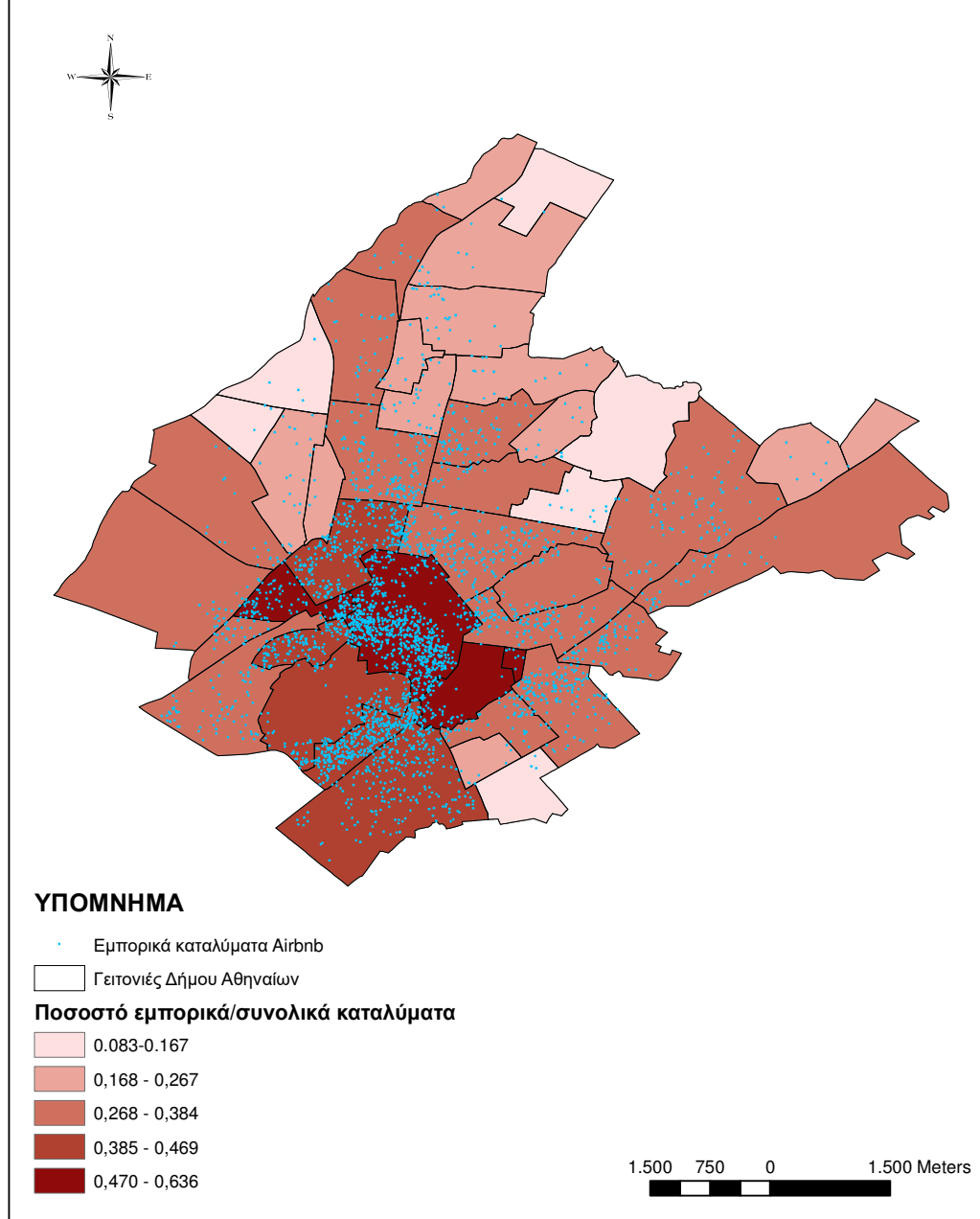
Αθήνα, που έχουν καταχωρήσει στην πλατφόρμα. Στην λίστα κυριαρχεί η εταιρεία διαχείρισης ακινήτων Homm ® , η οποία αναλαμβάνει 78 καταλύματα, ενώ ακολουθούν παρόμοιες εταιρείες με σημαντικό πλήθος ακινήτων υπό την κατοχή τους.

Όνομα ιδιοκτήτη	Καταλύματα
Homm ®	78
George	75
Mint Team	68
Home	63
Toni	57
Dean	56
Jj	42
Tia & Mike	40
Bookiko	38
Dimi David	35
Alex & Maria Preffered	35
Konstantinos	34
Home	31
Alexandros	28
Konstantinos	27
Myvacations	27
Romanos	23
Mary	23
Olala Homes	22
Drope BnB	22

Πίνακας 6-5: Κορυφαίοι ιδιοκτήτες Αθηναϊκών καταλυμάτων στην πλατφόρμα Airbnb (2019)

Στην προσπάθεια χωρικής απεικόνισης της κατάστασης σχετικά με την ανάπτυξη εμπορικής δραστηριότητας, παρατίθεται ο παρακάτω χάρτης, όπως εμφανίζεται το φαινόμενο στις γειτονιές της Αθήνας. Στην συγκεκριμένη περίπτωση, ως εμπορικά καταλύματα θεωρούνται εκείνα όπου ο ιδιοκτήτης τους κατέχει τρία ή περισσότερα. Τα στοιχεία προέρχονται από την ιστοσελίδα Inside Airbnb και αφορούν τον Ιούλιο του 2019.

Εμπορική Δραστηριότητα Airbnb ανά Γειτονιά του Δήμου Αθηναίων (2019)



Χάρτης 6-8: Εμπορική Δραστηριότητα Airbnb ανά Γειτονιά του Δήμου Αθηναίων (2019)

Όπως παρατηρείται, στις περιοχές της Αθήνας που επικεντρώνεται η παρούσα εργασία η ένταση του φαινομένου διαφέρει. Πιο συγκεκριμένα, σε όλη την έκταση του Εμπορικού Τριγώνου, το ποσοστό των εμπορικών καταλυμάτων προς τα συνολικά είναι της τάξης του 60%, τιμή δηλαδή που είναι αρκετά υψηλή. Αναφορικά με το Κουκάκι, το φαινόμενο παρουσιάζει εξίσου ένταση (44,2%) αλλά όχι στον ίδιο βαθμό

με το ιστορικό κέντρο, κάτι που είναι λογικό αν ληφθεί υπόψη ότι η περιοχή είναι οικιστική έχοντας μάλιστα διαχρονικά υψηλή ζήτηση για κατοικία. Δεν είχε εμφανίσει τα προηγούμενα χρόνια σημάδια εγκατάλειψης κατοικίας, όπως συνέβη με το Εμπορικό Τρίγωνο, ώστε να υπάρχει μεγάλο υπόβαθρο εκμετάλλευσης. Παρόλα αυτά, το επενδυτικό ενδιαφέρον αυξάνεται συνεχώς. Στην περιοχή των Εξαρχείων η κατάσταση της επιχειρηματικής δραστηριότητας φαίνεται αρκετά πιο ήπια στον χάρτη (30%) σε σχέση με τις άλλες δύο περιοχές. Συγκεκριμένα, διαπιστώνεται ότι εμπορικά καταλύματα έχουν συγκεντρωθεί στο νότιο κομμάτι της περιοχής που βρίσκεται κοντά στο μετρό και στο ιστορικό κέντρο, αλλά και στο δυτικό τμήμα κατά μήκος της 28^{ης} Οκτωβρίου που αποτελεί σύνορο με την περιοχή της Πλατείας Βάθης.

ΠΕΡΙΟΧΕΣ	Συνολικά καταλύματα	Εμπορικά καταλύματα	Ποσοστό
ΑΘΗΝΑ	8401	3356	39,9%
ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΤΡΙΓΩΝΟ-ΠΛΑΚΑ	1269	761	60,0%
ΚΟΥΚΑΚΙ-ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ	765	338	44,2%
ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ	639	266	41,6%
ΑΓΙΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ-ΠΛΑΤΕΙΑ ΒΑΘΗΣ	512	240	46,9%
ΜΟΥΣΕΙΟ-ΕΞΑΡΧΕΙΑ-ΝΕΑΠΟΛΗ	690	207	30,0%
ΠΛΑΤΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ	396	138	34,8%
ΑΚΡΟΠΟΛΗ	317	137	43,2%
ΠΑΓΚΡΑΤΙ	404	136	33,7%
ΘΗΣΕΙΟ	271	126	46,5%
ΚΟΛΩΝΑΚΙ	318	118	37,1%
ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΣ	217	116	53,5%
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	302	87	28,8%
ΠΕΤΡΑΛΩΝΑ	254	77	30,3%
ΖΑΠΠΕΙΟ	109	62	56,9%
ΚΥΨΕΛΗ	159	61	38,4%
ΙΛΙΣΙΑ	162	59	36,4%
ΣΤΑΔΙΟ	182	52	28,6%
ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΣ	111	41	36,9%
ΓΟΥΔΙ	99	34	34,3%
ΝΙΡΒΑΝΑ	88	29	33,0%
ΓΚΑΖΙ	75	28	37,3%
ΠΑΤΗΣΙΑ	86	23	26,7%
ΠΛΑΤΕΙΑ ΑΜΕΡΙΚΗΣ	93	23	24,7%
ΒΟΤΑΝΙΚΟΣ	69	22	31,9%

Πίνακας 6-6: Εμπορική δραστηριότητα σε περιοχές της Αθήνας (2019)

Σημαντικό ποσοστό εμπορικότητας καταλυμάτων παρατηρείται και στην περιοχή της Πλατείας Βάθης (46,9%), όπου η εμπορική δραστηριότητα καταλυμάτων συγκεντρώνεται κατά μήκος της 28^{ης} Οκτωβρίου, στα σύνορα με το Εμπορικό Τρίγωνο, καθώς και δυτικά του σταθμού του μετρό Μεταξουργείο. Επίσης, στο Ζάππειο παρατηρείται ποσοστό 56,9% εμπορικών καταλυμάτων που συγκεντρώνονται στα όρια με το Εμπορικό Τρίγωνο, τον Νέο Κόσμο και το Κουκάκι.

Άλλες περιοχές με υψηλές συγκεντρώσεις εμπορικών καταλυμάτων είναι ο Νέος Κόσμος, κυρίως στα ανατολικά της περιοχής, η Πλατεία Αττικής, κυρίως γύρω από το σταθμό Βικτώρια, η περιοχή της Ακρόπολης γύρω από τον Ιερό Βράχο, το Θησείο σε όλη την έκτασή του, το Παγκράτι, το Κολωνάκι και ο Κεραμεικός, κυρίως στα

ανατολικά και δυτικά γύρω από το σταθμό του μετρό Κεραμεικός. Για τις τελευταίες περιοχές που αναφέρθηκαν τα υψηλότερο ποσοστό εμπορικών καταλυμάτων προς τα συνολικά παρουσιάζουν ο Κεραμεικός με 53,5%, το Θησείο με 46,5%, η Ακρόπολη με 43,2%, ο Νέος Κόσμος με 41,6% και ακολουθούν το Κολωνάκι με 37,1%, η Πλατεία Αττικής με 34,8% και το Παγκράτι με ποσοστό 33,7%

Πολύ υψηλά ποσοστά εμπορικών καταλυμάτων εμφανίζονται σε περιοχές όπως ο Άγιος Ελευθέριος, Ρηγίλλης, Γκάζι και Πεδίο Άρεως. Το αποτέλεσμα αυτό, όμως, είναι περισσότερο παραπλανητικό καθώς στα συγκεκριμένα τμήματα της πόλης, υπάρχουν λίγα καταλύματα Airbnb και μεταξύ αυτών μερικά εμπορικά, κάτι που συνεπάγεται μεγάλο κλάσμα των εμπορικών.

Συμπερασματικά, το Εμπορικό Τρίγωνο, η περιοχή με το μεγαλύτερο πλήθος αξιοθέατων και τουριστικών δραστηριοτήτων, αποτελεί σίγουρα και το καλύτερο έδαφος για επενδύσεις κεφαλαίου σε ακίνητα για τουριστικούς σκοπούς. Καθώς επίσης, η περιοχή διαθέτει πολύ μικρή χρήση κατοικίας, εύκολα διαπιστώνεται ότι είναι λιγότερο πιθανό να υπάρχουν μεμονωμένοι ιδιοκτήτες - καταχωρητές στην πλατφόρμα. Επομένως, ο πολλαπλασιασμός βραχυπρόθεσμων καταλυμάτων στην περιοχή οφείλεται πιθανότατα σε μεγάλο βαθμό στο έντονο ενδιαφέρον που έχουν δείξει και συνεχίζουν να επιδεικνύουν διάφοροι επενδυτές για τα, εγκαταλειμμένα ή μη, ακίνητα της περιοχής, με σκοπό την μετατροπή τους σε Airbnb καταλύματα, ύστερα από την μερική ή ολική ανακαίνιση τους.

Στο Κουκάκι εξίσου, υπάρχει αξιοσημείωτη ανάπτυξη μεγάλης κλίμακας επιχειρηματικής δραστηριότητας, κάτι που είναι λογικό αν ληφθεί υπόψη ότι πρόκειται για μια γειτονιά που γειτνιάζει με το ιστορικό κέντρο, βρίσκεται κάτω ακριβώς από την Ακρόπολη, διαθέτει σημαντικά μουσεία διεθνούς εμβέλειας και την ίδια στιγμή το περιβάλλον της είναι αναβαθμισμένο από αισθητικής πλευράς. Έτσι λοιπόν, η καίρια θέση της περιοχής σε συνδυασμό με το πολιτιστικό της υπόβαθρο αποτελούν ελκυστικούς παράγοντες, δημιουργώντας τις προϋποθέσεις για έντονη ενεργοποίηση επενδυτικού ενδιαφέροντος σχετικά με τα ακίνητα και την εκμετάλλευση αυτών για τουριστικούς σκοπούς, συμπαρασύροντας σε αυτή την τάση γειτονικές περιοχές όπως ο Νέος Κόσμος. Τέλος, αξιοσημείωτη είναι δραστηριότητα στην περιοχή της Πλατείας Βάθης, όπου πέρα από σημαντικό αριθμό καταλυμάτων που έχουν συγκεντρωθεί, πολλά από αυτά είναι εμπορικά. Η τάση αυτή μπορεί να ερμηνευθεί από το γεγονός τα τελευταία χρόνια στην περιοχή του Μεταξουργείου έχει ξεκινήσει μια επενδυτική δραστηριότητα σε ξενοδοχεία και γενικότερα αναπλάσεις παλαιών κτιρίων, με αποτέλεσμα την προσέλκυση του ενδιαφέροντος για επενδύσεις σε ακίνητα της περιοχής.

Από την άλλη, η περιοχή των Εξαρχείων αυτή την στιγμή είναι πιο υποβαθμισμένη, κάτι που απορρέει από την κακή εικόνα περιβάλλοντος και των κοινωνικών ομάδων που συνωστίζονται ως θαμώνες ή κάτοικοι. Αυτοί οι παράγοντες, σε συνδυασμό με την κουλτούρα της γειτονιάς που αποκλείει την εμπορευματοποίηση, αποτελούν πιθανές αιτίες της μικρότερης υφιστάμενης εμπορικής δραστηριότητας Airbnb στην περιοχή, σε σύγκριση με τις προαναφερόμενες περιοχές πάντα, όπου η σχετική δραστηριότητα είναι μεγαλύτερη από τους μέσους όρους της Αθήνας. Συμπεραίνεται πως η αύξηση των καταλυμάτων στην περιοχή τα τελευταία δύο χρόνια οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην ένταξη αρκετών μεμονωμένων χρηστών στην πλατφόρμα.

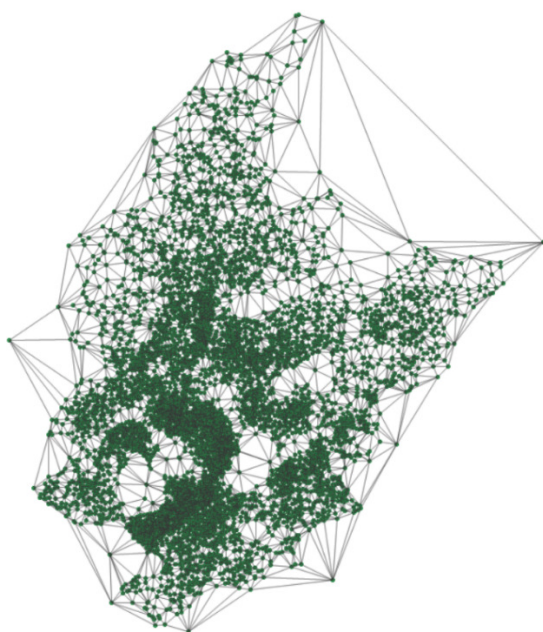
Αυτό δεν σημαίνει ότι δεν υπάρχει πρόβλημα και στα Εξάρχεια. Είναι χαρακτηριστικά τα διάφορα δημοσιεύματα το τελευταίο διάστημα που κάνουν λόγο για ισχυρές επενδύσεις στο χώρο των ακινήτων της περιοχής από την πλευρά κινέζων επιχειρηματιών. Παρά το υποβαθμισμένο περιβάλλον της περιοχής αγοράζονται

ολόκληρα κτίρια σε χαμηλές τιμές τα οποία προορίζονται είτε για βραχυχρόνιες μισθώσεις είτε οι αγοραστές ελπίζουν σε υπεραξία αργότερα. Καθώς λοιπόν η περιοχή διαθέτει σημαντικά συγκριτικά πλεονεκτήματα, έχουν ήδη αρχίσει να γίνονται φανερές τάσεις εξευγενισμού της, κάτι που δύναται να προκαλέσει αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον για τα ακίνητα στο άμεσο μέλλον, όσο μάλιστα οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις αποδεικνύονται ιδιαίτερα κερδοφόρες.

6.4 Προσδιοριστικοί παράγοντες ζήτησης καταλυμάτων Airbnb

Στο σημείο αυτό, κρίνεται σκόπιμο να γίνει μια έρευνα των προσδιοριστικών παραγόντων ζήτησης των καταλυμάτων Airbnb στην Αθήνα. Προκειμένου να επιτευχθεί αυτό ήταν απαραίτητο να δημιουργηθεί ένα χωρικο-οικονομετρικό μοντέλο. Για την δημιουργία του και τον προσδιορισμό εκείνων των μεταβλητών που έχουν μεγαλύτερη επίδραση στην ζήτηση των καταλυμάτων Airbnb χρησιμοποιήθηκε το λογισμικό GeoDA, που αποτελεί ένα ελεύθερο λογισμικό, διαθέσιμο για κάθε χρήστη χωρίς κόστος, σχεδιασμένο αποκλειστικά για χωρική ανάλυση δεδομένων, το οποίο περιγράφηκε εν συντομία σε προηγούμενη ενότητα.

Αρχικά, στο περιβάλλον του GeoDA, δημιουργήθηκε ένας πίνακας με τα χωρικά βάρη των καταχωρίσεων της περιοχής (μήτρα γειτνιάσεων), απαραίτητος για την μοντελοποίηση της ζήτησης που θα ακολουθήσει. Τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν αποτελούνται από 8.401 καταχωρίσεις καταλυμάτων Airbnb στην Αθήνα, το 2019, σε μορφή shapefile. Ως πεδίο που ορίζει μοναδικά τα ακίνητα (κλειδί) ορίστηκε το id των εγγραφών και ως μέθοδος υπολογισμού των βαρών αυτή της γειτνιάσης (Contiguity Weight). Το εξαγόμενο αρχείο είναι της μορφής .gal, ενώ παράλληλα το λογισμικό δημιουργεί, μεταξύ άλλων, ένα χάρτη των καταχωρίσεων με τα γειτονικά τους καταλύματα, καθώς και ένα πίνακα στατιστικών που παρουσιάζονται παρακάτω:



Εικόνα 6-4: Χάρτης καταχωρίσεων με τις σχέσεις γειτνιάσής τους

Property	Value
type	queen
symmetry	symmetric
file	signals2019_dummies_v3.gal
id variable	id
order	1
# observations	8401
min neighbors	3
max neighbors	13
mean neighbors	6.00
median neighbors	6.00
% non-zero	0.07%

Εικόνα 6-5: Πίνακας στατιστικών από τον υπολογισμό γειτόνων του GeoDA

Στη συνέχεια, ακολούθησε η εφαρμογή γραμμικής παλινδρόμησης για την μοντελοποίηση της ζήτησης των καταλυμάτων. Καθώς, δεν παρέχονται δωρεάν δεδομένα από την Airbnb, που να προσδιορίζουν την ζήτηση των καταλυμάτων τα οποία είναι καταχωρημένα στην πλατφόρμα της, η μοντελοποίηση της ζήτησης έγινε με βάση την μεταβλητή `reviews_per` (αξιολογήσεις ανά μήνα). Συνεπώς, για την διενέργεια της γραμμικής παλινδρόμησης (τυπική παλινδρόμηση OLS) τέθηκε ως εξαρτημένη μεταβλητή η `reviews_per`, ενώ ως ανεξάρτητες μεταβλητές οι παρακάτω:

- `host_is_su` (ψευδομεταβλητή): αποτελείται από αριθμητικές τιμές 1/0 για όλες τις καταχωρήσεις, με τιμή 1 να αφορά το αν ο οικοδεσπότης έχει την ιδιότητα του `superhost`
- `bedrooms`: αποτελείται από αριθμητικές τιμές για όλες τις καταχωρήσεις και εκφράζει τον αριθμό των υπνοδωματίων
- `beds_per_b`: αποτελείται από αριθμητικές τιμές για όλες τις καταχωρήσεις και εκφράζει τον αριθμό των κρεβατιών ανά υπνοδωμάτιο
- `total_amen`: αποτελείται από αριθμητικές τιμές για όλες τις καταχωρήσεις και εκφράζει το πλήθος παροχών/υπηρεσιών που προσφέρει το κατάλυμα
- `dspace` (ψευδομεταβλητή): αποτελείται από αριθμητικές τιμές 1/0 για όλες τις καταχωρήσεις, με τιμή 1 να αφορά το αν υπάρχει περιγραφή του χώρου διαμονής στην καταχώριση
- `ddescr` (ψευδομεταβλητή): αποτελείται από αριθμητικές τιμές 1/0 για όλες τις καταχωρήσεις, με τιμή 1 να αφορά το αν υπάρχει περιγραφή του ακινήτου στην καταχώριση
- `dhouserul` (ψευδομεταβλητή): αποτελείται από αριθμητικές τιμές 1/0 για όλες τις καταχωρήσεις, με τιμή 1 να αφορά το αν υπάρχει περιγραφή των κανόνων διαμονής στο κατάλυμα
- `dhostab` (ψευδομεταβλητή): αποτελείται από αριθμητικές τιμές 1/0 για όλες τις καταχωρήσεις, με τιμή 1 να αφορά το αν υπάρχει περιγραφή του οικοδεσπότη στην καταχώριση
- `dsecurity` (ψευδομεταβλητή): αποτελείται από αριθμητικές τιμές 1/0 για όλες τις καταχωρήσεις, με τιμή 1 να αφορά το αν υπάρχει επιπλέον χρέωση για προκαταβολή
- `dcleaning` (ψευδομεταβλητή): αποτελείται από αριθμητικές τιμές 1/0 για όλες τις καταχωρήσεις, με τιμή 1 να αφορά το αν υπάρχει επιπλέον χρέωση καθαρισμού
- `dextrap` (ψευδομεταβλητή): αποτελείται από αριθμητικές τιμές 1/0 για όλες τις καταχωρήσεις, με τιμή 1 να αφορά το αν υπάρχει επιπλέον χρέωση σε περίπτωση υπέρβασης του αριθμού φιλοξενούμενων
- `dcancel` (ψευδομεταβλητή): αποτελείται από αριθμητικές τιμές 1/0 για όλες τις καταχωρήσεις, με τιμή 1 να αφορά το αν πολιτική ακύρωσης της κράτησης είναι “moderate” ή “flexible”
- `droomtype` (ψευδομεταβλητή): αποτελείται από αριθμητικές τιμές 1/0 για όλες τις καταχωρήσεις, με τιμή 1 να αφορά το αν ο τύπος δωματίου είναι “Entire_home_aprt” (ολόκληρο σπίτι-διαμέρισμα)
- `number_of_`: αποτελείται από αριθμητικές τιμές για όλες τις καταχωρήσεις και εκφράζει το πλήθος των αξιολογήσεων που έχουν πραγματοποιηθεί για το κατάλυμα
- `review_sco`: αποτελείται από αριθμητικές τιμές, εύρους από 0 έως 100, για όλες τις καταχωρήσεις και εκφράζει την βαθμολογία που έχει συγκεντρώσει το κατάλυμα, βάσει των αξιολογήσεων

- `d_interest`: αποτελείται από αριθμητικές τιμές για όλες τις καταχωρίσεις και εκφράζει την απόσταση του καταλύματος από το κοντινότερο σημείο ενδιαφέροντος της περιοχής σε μέτρα
- `d_staθμοι`: αποτελείται από αριθμητικές τιμές για όλες τις καταχωρίσεις και εκφράζει την απόσταση του καταλύματος από το κοντινότερο σταθμό μέσου σταθερής τροχιάς της περιοχής σε μέτρα

Αφού επιλέχθηκαν και προσδιορίστηκαν οι τιμές των ανεξάρτητων μεταβλητών, εφαρμόζεται η μέθοδος της τυπικής παλινδρόμησης (OLS) με σκοπό τον έλεγχο επιρροής της εξαρτημένης μεταβλητής από τους παραπάνω παράγοντες και τον ορισμό της σχέσης αυτών.

Τα αποτελέσματα από την εφαρμογή παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες που εξάγονται από το GeoDA:

SUMMARY OF OUTPUT: ORDINARY LEAST SQUARES ESTIMATION				
Data set	:	signals2019_dummies_v3		
Dependent Variable	:	reviews_pe	Number of Observations:	8401
Mean dependent var	:	2.26744	Number of Variables	: 18
S.D. dependent var	:	2.10472	Degrees of Freedom	: 8383
R-squared	:	0.405570	F-statistic	: 336.446
Adjusted R-squared	:	0.404364	Prob(F-statistic)	: 0
Sum squared residual	:	22121.7	Log likelihood	: -15987.5
Sigma-square	:	2.63888	Akaike info criterion	: 32010.9
S.E. of regression	:	1.62446	Schwarz criterion	: 32137.6
Sigma-square ML	:	2.63322		
S.E of regression ML	:	1.62272		

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Probability
CONSTANT	0.986027	0.346658	2.84438	0.00446
host_is_su	0.734142	0.0391326	18.7604	0.00000
bedrooms	-0.143151	0.0209484	-6.83352	0.00000
beds_per_b	-0.0755685	0.0206381	-3.6616	0.00025
total_amen	0.0111857	0.00169218	6.61023	0.00000
dspace	0.114341	0.0492924	2.31964	0.02039
ddescri	-0.125537	0.248906	-0.504357	0.61405
dhouserul	-0.139926	0.0374017	-3.74117	0.00018
dhostab	-0.226776	0.0388181	-5.84203	0.00000
dsecurity	-0.416515	0.0423261	-9.84061	0.00000
dcleaning	-0.1191	0.0416494	-2.85959	0.00425
dextrap	-0.0182464	0.0400051	-0.456102	0.64846
dcancel	-0.0325166	0.0369739	-0.879448	0.37915
droomtype	0.263545	0.06856	3.844	0.00012
number_of_	0.0182729	0.000317324	57.5842	0.00000
review_sco	0.00822751	0.00247911	3.31874	0.00091
d_interest	-0.000201347	2.55969e-005	-7.86607	0.00000
d_staθμοι	-0.00041059	6.92626e-005	-5.92802	0.00000

Εικόνα 6-6: Πίνακας αποτελεσμάτων παλινδρόμησης με τη μέθοδο OLS

DIAGNOSTICS FOR SPATIAL DEPENDENCE			
FOR WEIGHT MATRIX : signals2019_dummies_v3			
(row-standardized weights)			
TEST	MI/DF	VALUE	PROB
Moran's I (error)	0.0389	6.1811	0.00000
Lagrange Multiplier (lag)	1	32.7580	0.00000
Robust LM (lag)	1	0.9918	0.31930
Lagrange Multiplier (error)	1	37.3407	0.00000
Robust LM (error)	1	5.5745	0.01822
Lagrange Multiplier (SARMA)	2	38.3325	0.00000
===== END OF REPORT =====			

Εικόνα 6-7: Διαγνωστικά αποτελέσματα για τη χωρική εξάρτηση της παλινδρόμησης με τη μέθοδο OLS

Στον πίνακα που φαίνεται στην Εικόνα 6-6, το R^2 του μοντέλου που προκύπτει, είναι 0,4. Αυτό σημαίνει ότι το μοντέλο εξηγεί κατά 40% τη μεταβολή της εξαρτημένης μεταβλητής.

Από τον πίνακα διαπιστώνεται ότι στατιστικά μη σημαντικές μεταβλητές είναι το αν περιλαμβάνεται περιγραφή του ακινήτου στην καταχώριση, η επιπλέον χρέωση στη περίπτωση υπέρβασης του ορίου φιλοξενούμενων, και το αν η πολιτική ακυρώσεων είναι αυστηρή ή όχι.

Ακόμη, παρουσιάζονται οι συντελεστές της παλινδρόμησης. Ο συντελεστής υποδηλώνει την αναμενόμενη μεταβολή της εξαρτώμενης μεταβλητής για κάθε αλλαγή μονάδας στην αντίστοιχη επεξηγηματική μεταβλητή, διατηρώντας όλες τις άλλες μεταβλητές σταθερές. Στην παρούσα εφαρμογή διαπιστώνεται ότι έχουμε τα αναμενόμενα πρόσημα, ενώ οι μεταβλητές που φαίνεται να έχουν την μεγαλύτερη επιρροή είναι το αν ο οικοδεσπότης είναι superhost, το αν ζητείται προκαταβολή για την κράτηση και το αν το δωμάτιο προς ενοικίαση είναι ολόκληρο σπίτι/διαμέρισμα. Αίσθηση προκαλεί ότι η μεταβλητή που αφορά το αν υπάρχει περιγραφή για τον οικοδεσπότη, έχει σημαντική αρνητική επίδραση.

Τέλος, στην Εικόνα 6-7 παρουσιάζονται τα διαγνωστικά για την χωρική εξάρτηση από τα οποία συμπεραίνεται ότι δεν έχουμε τυχαία κατανομή των καταλοίπων στον χώρο (Moran's I), και αφού το LM-error είναι στατιστικά πιο σημαντικό ($H_0: \lambda=0$) από το LM-lag ($H_0: \rho=0$) επιλέγουμε το μοντέλο του Spatial Error Model (SEM).

Ακολουθώντας το αποτέλεσμα της γραμμικής παλινδρόμησης επιλέγουμε με την ίδια ειδίκευση το μοντέλο SEM του οποίου τα αποτελέσματα παρουσιάζονται στην παρακάτω εικόνα:

```

-----
SUMMARY OF OUTPUT: SPATIAL ERROR MODEL - MAXIMUM LIKELIHOOD ESTIMATION
Data set      : signals2019_dummies_v3
Spatial Weight : signals2019_dummies_v3
Dependent Variable : reviews_pe  Number of Observations: 8401
Mean dependent var : 2.267438  Number of Variables : 18
S.D. dependent var : 2.104715  Degrees of Freedom : 8383
Lag coeff. (Lambda) : 0.103219

R-squared      : 0.409043  R-squared (BUSE) : -
Sq. Correlation : -      Log likelihood : -15970.444380
Sigma-square   : 2.61784  Akaike info criterion : 31976.9
S.E of regression : 1.61797  Schwarz criterion : 32103.5

```

Variable	Coefficient	Std. Error	z-value	Probability
CONSTANT	0.954045	0.346715	2.75167	0.00593
host_is_su	0.728791	0.0390428	18.6665	0.00000
bedrooms	-0.142191	0.0209386	-6.79082	0.00000
beds_per_b	-0.0736586	0.0205727	-3.5804	0.00034
total_amen	0.0111581	0.00168697	6.61428	0.00000
dspace	0.113996	0.049127	2.32043	0.02032
ddescri	-0.135761	0.24838	-0.546587	0.58466
dhouseul	-0.137529	0.0373326	-3.68388	0.00023
dhostab	-0.225778	0.0386433	-5.84263	0.00000
dsecurity	-0.413974	0.042211	-9.80726	0.00000
dcleaning	-0.121901	0.0415731	-2.93222	0.00337
dextrap	-0.0229245	0.0399248	-0.574193	0.56584
dcancel	-0.030158	0.0369394	-0.816419	0.41426
droomtype	0.276618	0.0685483	4.03537	0.00005
number_of_	0.0182634	0.000316775	57.6544	0.00000
review_sco	0.00854265	0.00247298	3.45439	0.00055
d_interest	-0.000202216	2.83357e-005	-7.13644	0.00000
d_sta8moi	-0.000407057	7.66043e-005	-5.31376	0.00000
LAMBDA	0.103219	0.0179644	5.74572	0.00000

Εικόνα 6-8: Πίνακας αποτελεσμάτων παλινδρόμησης με τη μέθοδο SEM

Στα αποτελέσματα παρατηρούμε ότι ο συντελεστής λ έχει τιμή 0.10 και είναι στατιστικά σημαντικός, ενώ τα πρόσημα των συντελεστών διατηρούνται και έχουμε μια μικρή διαφοροποίηση στο μέγεθός τους.

7 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Καθώς το μοντέλο του μαζικού τουρισμού είχε εμφανίσει σαφή σημάδια κορεσμού, αναδύεται ο σύγχρονος αστικός τουρισμός, εκπεφρασμένος από την λειτουργία εταιρειών σαν την Airbnb, με κυρίαρχα χαρακτηριστικά την αναζήτηση αυθεντικών και μοναδικών εμπειριών. Η εμφάνιση της ψηφιακής πλατφόρμας Airbnb, ως εταιρεία της Οικονομία Κοινής Χρήσης, έρχεται σε μια εποχή που αναζητούνται νέες διέξοδοι οικονομικής ανάπτυξης τόσο για το κεφάλαιο όσο και για μεμονωμένα άτομα. Η παρούσα διπλωματική εργασία συνιστά μια προσπάθεια εξέτασης της κατανομής των καταλυμάτων Airbnb στην Αθήνα, των χαρακτηριστικών τους, καθώς και της εξέλιξής τους με την πάροδο των ετών. Παράλληλα, εξετάζεται και το ποιοι είναι εκείνοι οι παράγοντες επηρεάζουν την ζήτηση αυτών των ακινήτων.

Μέσα από την έρευνα του φαινομένου στην περίπτωση της Αθήνας, αναδεικνύεται η ακμάζουσα πορεία της σχετικής τουριστικής δραστηριότητας τα τελευταία χρόνια στην πόλη. Άλλωστε, ο μετασχηματισμός της φυσιογνωμίας της Αθήνας σε μια ευρωπαϊκή τουριστική πρωτεύουσα είχε αρχίσει ήδη να πραγματώνεται με αφορμή τους Ολυμπιακούς Αγώνες. Η λήψη μέτρων πολιτικής και η εφαρμογή στρατηγικών που σχετίζονται με τον τουρισμό, μέσα από την υλοποίηση έργων για την συνολική αναβάθμιση της πόλης, έτειναν προς αυτή την κατεύθυνση. Το ξέσπασμα της κρίσης δημιούργησε ακόμα καλύτερες προϋποθέσεις για περαιτέρω ανάπτυξη τουριστικής δραστηριότητας και η Airbnb βρίσκει πρόσφορο έδαφος ανάπτυξης, καθώς θεωρείται σημαντικό «όπλο» στην ενίσχυση της τοπικής οικονομίας και του εισοδήματος πολλών ιδιοκτητών.

Η αύξηση της δραστηριότητας της Airbnb επιφέρει ως συνέπεια την αύξηση της τουριστικής πίεσης που υφίστανται οι μόνιμοι κάτοικοι, καθώς η μετατροπή κατοικιών σε καταλύματα βραχυπρόθεσμης μίσθωσης πραγματοποιείται με ραγδαίους ρυθμούς. Μάλιστα, όπως εξάγεται από την έρευνα, η Αθήνα παρουσιάζει το μεγαλύτερο ποσοστό πανευρωπαϊκά σχετικά με την προσφορά ολόκληρων διαμερισμάτων μέσω της υπηρεσίας Airbnb, κάτι που εντείνει το πρόβλημα.

Ένα ακόμα παράδειγμα που καταδεικνύει τον βαθμό της πίεσης που δέχεται η Αθήνα και οι κάτοικοί της από αυτό το φαινόμενο είναι ότι στην Αθήνα μέσω της Airbnb νοικιάζονται κατά βάση ολόκληρα σπίτια ή διαμερίσματα, η πλειονότητα των οποίων βρίσκονται στην διάθεση επισκεπτών για το μεγαλύτερο μέρος του χρόνου ή και για όλο τον χρόνο. Συνεπώς, οι συγκεκριμένες ιδιοκτησίες αφορούν κατά πάσα πιθανότητα κάποια δεύτερη κατοικία των οικοδεσποτών. Μπορεί να ειπωθεί μάλιστα ότι πολλοί από τους ιδιοκτήτες επέλεξαν πιθανότατα την μακροπρόθεσμη μίσθωση των κατοικιών τους μέχρι την εμφάνιση της εταιρείας Airbnb.

Η τιμή διανυκτέρευσης των καταλυμάτων δείχνει σε ένα βαθμό το πόσο ελκυστική τουριστικά και όχι μόνο είναι μία περιοχή. Αρκετά υψηλές τιμές και πάνω από την μέση τιμή στην συνολική Αθήνα, εμφανίζονται στο Εμπορικό Τρίγωνο που αποτελεί την κυριότερη αγορά της Airbnb στην πόλη. Υψηλή τιμή έχουν και οι καταχωρήσεις στο Κουκάκι, ενώ αίσθηση προκαλεί η αύξηση στη μέση τιμή της περιοχής του Νέου Κόσμου την περίοδο 2017-2019, πλησιάζοντας τον μέσο όρο του συνόλου της Αθήνας. Το Κολωνάκι και ο Λυκαβηττός είναι περιοχές του κέντρου της Αθήνας που δεν έχουν καθόλου την εικόνα υποβάθμισης που παρουσιάζεται σε άλλες περιοχές στο κέντρο, ενώ πρόκειται για δύο περιοχές όπου κατοικούν άτομα υψηλών κοινωνικών στρωμάτων. Για τους λόγους αυτούς οι τιμές των καταλυμάτων αποδεικνύονται υψηλές. Γενικότερα, παρατηρείται ένα μοτίβο εξομάλυνσης του επιπέδου τιμών καθώς πραγματοποιείται απομάκρυνση από το ιστορικό κέντρο που είναι άλλωστε ο διαχρονικός πυρήνας ανάπτυξης οποιασδήποτε τουριστικής δραστηριότητας.

Όπως υποστηρίζουν πολλοί μελετητές και επιβεβαιώνεται και στην περίπτωση της Αθήνας, η χωρική εξάπλωση των καταλυμάτων ακολουθεί ένα συγκεκριμένο γεωγραφικό μοτίβο, καθώς εξαρτάται άμεσα από την τουριστική ελκυστικότητα της κάθε περιοχής. Έτσι λοιπόν, σε κάποιες περιοχές παρατηρείται υψηλή ζήτηση σε αντίθεση με κάποιες άλλες. Οι μεγαλύτερες αγορές της Airbnb δημιουργούνται στους τουριστικούς θύλακες των πόλεων, εκεί που συγκεντρώνεται το πλήθος των τουριστικών αξιοθέατων και παροχών. Οι περιοχές αυτές βρίσκονται στο κέντρο των πόλεων, αφορούν συνήθως το ιστορικό και εμπορικό κέντρο τους, και χαρακτηρίζονται από έντονη προϋπάρχουσα τουριστική ζήτηση, η οποία εντείνεται πλέον λόγω της εμφάνισης της Airbnb. Αναφορικά με την Αθήνα, η περιοχή που διακατέχεται από τέτοια χαρακτηριστικά είναι το Εμπορικό Τρίγωνο.

Καθώς όμως, η εταιρεία προωθεί ένα εναλλακτικό μοντέλο τουρισμού που αποβλέπει στην κατανάλωση αυθεντικών εμπειριών και τοπικού πολιτισμού, διεγείροντας το συναίσθημα στον επισκέπτη να βιώσει την πόλη σαν κάτοικος της, καταλήγει να επηρεάζει περιοχές κατοικίας. Γειτονίες με πολιτιστικούς πόρους, καλή δημόσια συγκοινωνία και πλήθος δραστηριοτήτων αναψυχής δέχονται πλέον ασυνήθιστη για τα δεδομένα τους τουριστική επισκεψιμότητα. Μάλιστα, όπως συμπεραίνεται από την μελέτη, η εγγύτητα των περιοχών αυτών με τις παραδοσιακές τουριστικές εστίες είναι δεδομένη, καθώς τα ιστορικά κέντρα λειτουργούν ως μαγνήτες για τον τουρισμό, προκαλώντας την μετατροπή γειτονικών συνοικιών σε χώρους πολιτιστικής και τουριστικής κατανάλωσης. Στην Αθήνα λοιπόν, το Κουκάκι, τα Εξάρχεια, ο Νέος Κόσμος, το Παγκράτι και η Πλατεία Βάθης είναι περιοχές που βρίσκονται κοντά ή συνδέονται εύκολα με το ιστορικό κέντρο και παρουσιάζουν έντονη τουριστική επισκεψιμότητα με την εμφάνιση της Airbnb.

Παράλληλα, το διαμορφωμένο τοπίο στις περιοχές της Αθήνας δημιουργεί αυξημένο επενδυτικό ενδιαφέρον. Αυτό συμπεραίνεται και μέσα από την έρευνα σχετικά με τους καταχωρητές της πλατφόρμας, καθώς αποδεικνύεται πως ένα μεγάλο μέρος τους κατέχει πολλαπλά ακίνητα, εκπροσωπώντας πιθανότατα επενδυτές και εταιρείες ακινήτων. Airbnb και επενδυτές αλληλοτροφοδοτούνται, καθώς η εταιρεία προσφέρει μια καλή ευκαιρία στους δεύτερους για συσσώρευση κεφαλαίου και εκείνοι με την σειρά τους επενδύοντας στις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, δημιουργούν την περαιτέρω ισχυροποίηση της εταιρείας. Υπάρχει δηλαδή μια άρρηκτη σχέση μεταξύ των δύο μερών, η οποία οδηγεί στον εξευγενισμό, την στιγμή που οι μακροπρόθεσμοι κάτοικοι αποτελούν εμπόδιο.

Σε επόμενο στάδιο της έρευνας, επιχειρείται να αναδυθούν οι προσδιοριστικοί παράγοντες ζήτησης των καταλυμάτων Airbnb. Για να επιτευχθεί αυτός σκοπός πραγματοποιήθηκαν οι κατάλληλες παλινδρομήσεις στο περιβάλλον του λογισμικού χωρικής ανάλυσης GeoDA, προκειμένου να μοντελοποιηθεί η ζήτηση των καταλυμάτων. Από τα αποτελέσματα, συμπεραίνεται ότι στατιστικά μη σημαντικές μεταβλητές είναι το αν περιλαμβάνεται περιγραφή του ακινήτου στην καταχώριση, η επιπλέον χρέωση στη περίπτωση υπέρβασης του ορίου φιλοξενούμενων, και το αν η πολιτική ακυρώσεων είναι αυστηρή ή όχι. Ακόμη, διαπιστώνεται ότι οι μεταβλητές που έχουν την μεγαλύτερη επιρροή είναι το αν ο οικοδεσπότης είναι superhost, το αν ζητείται προκαταβολή για την κράτηση και το αν το δωμάτιο προς ενοικίαση είναι ολόκληρο σπίτι/διαμέρισμα. Πιο συγκεκριμένα, το να είναι ο οικοδεσπότης superhost και το να είναι το κατάλυμα ολόκληρο σπίτι/διαμέρισμα, έχουν θετική επίδραση στον αριθμό των αξιολογήσεων ανά μήνα, ενώ η τιμή της προκαταβολής για την κράτηση είναι αντιστρόφως ανάλογη (αρνητικός συντελεστής της μεταβλητής). Αίσθηση

προκαλεί ότι η μεταβλητή που αφορά το αν υπάρχει περιγραφή για τον οικοδεσπότη, έχει σημαντική αρνητική επίδραση.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ξένη βιβλιογραφία

- Anselin, L. (1988). A test for spatial auto-correlation in seemingly unrelated regressions, *Economics Letters*, 28: 335–341
- Anselin, L. (1988). *Spatial econometrics: Methods and models*, Kluwer Academic Publishers.
- Anselin et al. (2006). GeoDa: An introduction to spatial data analysis. The Ohio State University
- Arias-Sans, A. and Quaglieri-Domínguez, A. (2016). Unravelling Airbnb. Urban perspectives from Barcelona. In: Russo P and Richards G (eds), *Reinventing the local in tourism. Travel communities and peer-produced place experiences*, London: Channel View, 209–228
- Ashworth, G. and Page, S.J. (2011). Urban tourism research: Recent progress and current paradoxes. *Tourism Management*, 32(1), 1–15.
- Atkinson, R. and Bridge, G. (2005). *Gentrification in a global context*. 1st ed. London: Routledge.
- Belk, R. (2014). You are what you can access: Sharing and collaborative consumption online. *Journal of Business Research*, 67(8), 1595-1600
- Botsman, R., Roo Rogers, (2010). What's mine is yours: the rise of collaborative consumption. Harper Collins Publishers, New York
- Cesarani, M., Nechita, F. (2017). Tourism and the Sharing Economy. An Evidence from Airbnb Usage in Italy and Romania. *Symphonya. Emerging Issues in Management*, pp. 32-47.
- Clapp, J.M. & Wang, Y. (2006) Defining neighborhood boundaries: are census tracts obsolete?. *Journal of Urban Economics*, 59(2): 259-84.
- Cockayne, D. G. (2016). Sharing and neoliberal discourse: The economic function of sharing in the digital on-demand economy. *Geoforum*, 77, 73-82
- Cocola Gant, A. (2016). Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefront. *Sociological Research Online*, 21(3), pp.1-9
- Davidson, N. M., & Infranca, J. J. (2015). The sharing economy as an urban phenomenon. *Yale L. and Policy Rev.*, 34, 215.
- Davidson, M. & Lees, L. (2010). New-build gentrification: its histories, trajectories, and critical geographies. *Population, Space and Place*, Vol. 16, No 5, 395-411.
- Dredge, D., Gyimóthy, S. (2015). The collaborative economy and tourism : Critical perspectives, questionable claims and silenced voices. *Tourism Recreation Research*, Vol. 40, No. 3, p. 286-302
- Dudas, G., Vida, G., Kovalcsik, T., & Boros, L. (2017). *A socio-economic analysis of Airbnb in New York City*. *Regional Studies*, 7(1), 135–151

- Eugenio-Martin, J.L., Cazorla-Artiles, J.M. & González-Martel, C. (2019). On the determinants of Airbnb location and its spatial distribution. *Tourism Economics*, Vol. 25(8), 1224-1244.
- Fang, B., Ye, Q., Law, R. (2015). Effect of sharing economy on tourism industry employment[J]. *Annals of Tourism Research*.
- Fainstein, S.S. and Gladstone, D. (1999). Evaluating Urban Tourism. In: Judd DR and Fainstein S (eds), *The tourist city*, New Haven and London: Yale University Press, pp. 21–34.
- Feeney, M. (2015). Companies Uber R. Is Ridesharing Safe?. *Cato Policy Analysis*, 767: 2
- Forno, F., & Garibaldi, R. (2015). Sharing economy in travel and tourism: the case of home-swapping in Italy. *Journal of Quality Assurance in Hospitality and Tourism*, 16(2), 202–220.
- Frenken, K., Meelen, T., Arets, M. & P. Van de Glind (2015). Smarter regulation for the sharing economy. *The Guardian*, blog
- Goudin, P. (2016). The cost of non-Europe in the sharing economy: Economic, social and legal challenges and opportunities. *European Parliament*
- Gutiérrez, J., García-Palomares, J., Romanillos, G. & Salas-Olmedo, M. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62, 278-291.
- Guttentag, D., Smith, S., Potwarka, L., & Havitz, M. (2018). Why tourists choose Airbnb: A motivation-based segmentation study. *Journal of Travel Research*, 57(3), 342-359.
- Hancock, T. (2001). People, partnerships and human progress: building community capital. *Health Promotion International*, 16(3), pp. 275-280
- Hamari, J., Sjöklint, M., & Ukkonen, A. (2015). The sharing economy: Why people participate in collaborative consumption. *Journal of the Association for Information Science and Technology*. Διαθέσιμο στο: SSRN 2271971.
- Harding S, Kandlikar M, Gulati S. (2015). Taxi apps, regulation, and the market for taxi journeys.
- Iacoviello, M., & Minetti R. (2008). The Credit Channel of Monetary Policy: Evidence from the Housing Market. *Journal of Macroeconomics*, Vol. 30, No. 1 (March), pp. 69-96.
- Ioannides, D., Röslmaier, M. and Van der Zee, E. (2018). Airbnb as an instigator of ‘tourism bubble’ expansion in Utrecht's Lombok neighbourhood. *Tourism Geographies*, pp.1-19.
- Lee, W. C., Cheng, B. W. (2008). Incorporating e-technology to advantage in a greener taxi industry and its impact on driving performance and safety. *Transportation Planning and Technology*, 31(5): 569-588

- Leismann, K., Schmitt, M., Rohn, H., et al. (2013). Collaborative Consumption: Towards a Resource-Saving Consumption. *Culture. Resources* 2013, 2. pp. 184-203.
- Liang, S., Schuckert, M., Law, R. and Chen, C.C. (2017). Be a ‘superhost’: the importance of badge systems for peer-to-peer rental accommodations. *Tourism Management*, Vol. 60, pp. 454-465
- Maitland, R. (2010). Everyday life as a creative experience in cities. *International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research*
- Mullins, P. (1991). Tourism urbanization. *International journal of urban and regional research*, 15(3), 326 – 342
- Nadler, S. (2014). The sharing economy: what is it and where is it going? [J]. *Massachusetts Institute of Technology*
- Paulauskaite, D., Powell, R., Coca-Stefaniak, J.A., Morrison, A.M. (2017). Living like a local: Authentic tourism experiences and the sharing economy. *Int J Tourism Res.* 0:1–10
- Peng, R. D. (2014). R Programming for Data Science. 1st ed. Leanpub web site
- Prothero, A., Dobscha, S., Freund, J., Kilbourne, W.E., Luchs, M.G., Ozanne, L.K. & Schor, J. (2014). Debating the sharing economy. Great transition initiative.
- Schwab, R.M. (1982). Inflation Expectations and the Demand for Housing. *The American Economic Review*, Vol. 72, No. 1, pp 143-153.
- Shabrina, Z., Arcaute, E., Batty, M. (2021). Airbnb and its potential impact on the London housing market. *Urban Studies*, SAGE Publications
- Shafer, T. (1975). Real estate and economics. Reston Publications.
- Stephany, A., (2015). The business of Sharing, Making it in the New Sharing Economy. Palgrave Macmillan
- Teubner, T., Hawlitschek, F. (2018). The Economics of Peer-to-Peer Online Sharing. In: *The Rise of the Sharing Economy: Exploring the Challenges and Opportunities of Collaborative Consumption*. Praeger Publishing, pp. 129–156.
- Thorgersen, J. (2011). Sustainable consumption: opportunities for consumer research and public policy. *Journal of Public Policy & Marketing*, 30, 1, 31-38
- Tussyadiah, I. Pesonen, J. (2016). Impacts of Peer-to-Peer Accommodation Use on Travel Patterns. *Journal of Travel Research*, 55(8), pp. 1022-1040, SAGE Publications UK
- Xie, K.L. & Mao, Z. (2017). The impacts of quality and quantity attributes of airbnb hosts on listing performance. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, Vol. 29 No. 9, pp. 2240-2260.
- Yao, B., Qiu, R., Fan, D., Liu, A. & Buhalis, D. (2019). Standing out from the crowd – an exploration of signal attributes of Airbnb listings. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, Vol. 31(12), pp. 4520-4542

Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. W. (2015). The Impact of the Sharing Economy on the Hotel Industry: Evidence from Airbnb's Entry Into the Texas Market. In *Proceedings of EC'15*, pp 637–637.

Ελληνική βιβλιογραφία

- Βερύκιος, Β. Σ., Καγκλής, Β. & Σταυρόπουλος, Η. Κ. (2015). Η επιστήμη των δεδομένων μέσα από τη γλώσσα R. Εκδόσεις Κάλλιπος.
- Εμμανουήλ, Δ. (2015). Κοινωνικές όψεις της πρόσβασης στην ιδιόκτητη κατοικία. *Athens social atlas*, Δεκέμβριος 2015, Διαθέσιμο στο: <http://www.athenssocialatlas.gr/%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF/%CF%80%CF%81%CF%8C%CF%83%CE%B2%CE%B1%CF%83%CE%B7-%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CE%B9%CE%B4%CE%B9%CF%8C%CE%BA%CF%84%CE%B7%CF%84%CE%B7-%CE%BA%CE%B1%CF%84%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%AF%CE%B1/>
- Ευθυμόγλου, Π., Μπάλλας Α. (2003). Χρηματοδοτικοί Οργανισμοί και Αγορές. Εκδόσεις Ευγ. Μπένου.
- Ζεντέλης, Π. (2015). Real Estate: Αξία, Εκτίμηση, Ανάπτυξη, Επενδύσεις, Διαχείριση. Εκδόσεις Κάλλιπος. ISBN 978-960-603-488-6.
- Ζύγρα Δ., Σαγιάς Ι., Ζύγρα Α., (2017). ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΤΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΣΤΙΣ ΓΕΙΤΟΝΙΕΣ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ. ΤΑΣΕΙΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ
- Ηλιοπούλου, Π. (2015). Ανάλυση Συσχέτισης Παλινδρόμησης, Χωρική Αυτοσυσχέτιση – Χωρική Παλινδρόμηση, κεφάλαιο 5. Εκδόσεις Κάλλιπος
- Κολοκοτρώνης, Ν. (2018). Η Γεωγραφία του Αίρβη στην πόλη της Αθήνας, *Διπλωματική Εργασία, Τμήμα Γεωγραφίας*, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Αθήνα
- Κουτσόπουλος, Κ. (2009). Πραγματεία Ανάλυσης Χώρου, Τόμος II: Μέθοδοι, κεφάλαιο 10. Εκδόσεις Παπασωτηρίου
- Λιανός, Θ., Μπένος, Θ. (1998). Μακροοικονομική Θεωρία και Πολιτική. Εκδόσεις Ευγ. Μπένου
- Μαλλιαρόπουλος, Δ. (2007). Χαρακτηριστικά και προοπτικές ανάπτυξης της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα. Κεφάλαιο 3^ο στο: «Αγορά κατοικίας: τάσεις και επενδυτικές ευκαιρίες», Εκδόσεις Σάκκουλα
- Μαλούτας, Θ. και Σπυρέλλης, Σ. (2016). Κενές Κατοικίες. *Athens social atlas*, Σεπτέμβριος 2016, Διαθέσιμο: <http://www.athenssocialatlas.gr/%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF/%CE%BA%CE%B5%CE%BD%CE%AD%CF%82-%CE%BA%CE%B1%CF%84%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%AF%CE%B5%CF%82/>
- Ντζούφρας, Ι. & Καρλής, Δ. (2015). Εισαγωγή στον Προγραμματισμό και στη Στατιστική Ανάλυση με R. Εκδόσεις Κάλλιπος.

- Ντούρα, Μ. (2018). Στρατηγικές Διαχείρισης των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων, το Παράδειγμα των Χανίων. *Διπλωματική εργασία, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών*, Πολυτεχνείο Κρήτης
- Σωτηροπούλου, Κ. (2018). Επαγγελματικά Ακίνητα με τη χρήση ΓΣΠ: Το φαινόμενο του AirBnB. *Διπλωματική εργασία, Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πάντειο Πανεπιστήμιο Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών*.
- Τσάρτας, Π. (1998). Κοινωνικότητα και τουρισμός: ανάλυση χαρακτηριστικών σε διαφορετικούς τύπους τουρισμού. *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 96(96-97), 111-132
- Φώτης, Γ. (2009). Ποσοτική Χωρική Ανάλυση. Εκδόσεις Γκοβόστη.
- Φώτης, Γ. (2010). Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών. Εκδόσεις Γκοβόστη.
- Χαρδούβελης, Γ. (2009). Η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας στην οικονομία, Αγορές Ακινήτων: Εξελίξεις και προοπτικές. *Ομιλίες ημερίδας 29/4/2009, Τράπεζα της Ελλάδος*.

Αρθρογραφία και ιστοσελίδες

<https://www.airbnb.gr/>

www.insideairbnb.com

<https://www.tidyverse.org/>

https://rstudio-pubs-static.s3.amazonaws.com/407929_afc5ef0f2ad648389447a6ca3f4a7cd4.html

<https://expandedramblings.com/index.php/airbnb-statistics/>

<https://blog.atairbnb.com/%CE%BF%CE%B9-%CF%83%CF%85%CE%BD%CE%B5%CE%B9%CF%83%CF%86%CE%BF%CF%81%CE%AC-%CF%84%CE%B7%CF%82-airbnb-%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CE%B1%CE%B8%CE%AE%CE%BD%CE%B1/>

<https://blog.atairbnb.com/environmental-impacts-of-home-sharing/>

<https://www.economist.com/leaders/2013/03/09/the-rise-of-the-sharing-economy>

<https://medium.com/athenslivegr/mapping-the-dominance-of-airbnb-in-athens-4cb9e0657e80>

<https://www.lifo.gr/now/athens/kalosorisate-sto-koykaki-tin-5i-pio-perizititi-geitonia-toy-airbnb-ston-kosmo>

<https://www.newsit.gr/oikonomia/china-town-ta-eksarxeia-kinezoi-kanoun-maziki-agera-akiniton/2261856/>

<https://www.tanea.gr/2018/05/24/greece/kleista-katastimata-sto-istoriko-emporiko-trigwno-anoigei-o-dimos-athinaiwn/>

<https://www.vice.com/el/article/j5ga98/ta-e3arxeia-exoyn-lo3igka>

<https://www.thetoc.gr/new-life/article/pws-egine-to-koukaki-i-pio-perizititi-geitonia-stin-athina>

https://www.lifo.gr/articles/athens_articles/211506/to-airbnb-eksorizei-toys-athinaioys-enoikiastes-apo-to-kentro-tis-athinas

<https://www.lifo.gr/now/athens/airbnb-oi-ependytes-kai-oi-anerhomenes-periohes-tis-athinas>

<http://www.kathimerini.gr/778807/article/oikonomia/epixeirhseis/airbnb-to-diktyoenokiashs-katoikiwn-poy-allazei-tis-diakopes>

<https://www.kathimerini.gr/society/1012819/i-airbnb-allazei-tin-athina/>

<http://www.kathimerini.gr/964494/gallery/oikonomia/ellhnikh-oikonomia/sta-yyh-oi-times-enoikiashs-pwlhshs-akinhtwn-sto-istoriko-kentro>

<http://www.kathimerini.gr/961093/gallery/oikonomia/real-estate/periorismoi-gia-thn-airbnb-apo-megales-poleis>

<https://www.skai.gr/news/finance/gyrizoun-plati-se-airbnb-apoxorisan-pano-apo-3000-idioktites-se-athina>

<http://agonaskritis.gr/%CE%BF%CE%B9-%CF%80%CF%8C%CE%BB%CE%B5%CE%B9%CF%82-%CE%B1%CE%BD%CF%84%CE%B5%CF%80%CE%B9%CF%84%CE%AF%CE%B8%CE%B5%CE%BD%CF%84%CE%B1%CE%B9-%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD-airbnb-%CE%B1%CF%80%CF%8C-%CF%84%CE%B7/>

<https://www.news247.gr/koinonia/airbnb-poli-elladas-to-95-enoikiazomenon-vrachychronia-misthosi.6691669.html>

<https://www.news.gr/oikonomia/article/1552103/pii-ependioun-sta-exarchia-ke-i-ekplexi-stin-axia-ton-akiniton.html>

<https://www.naftemporiki.gr/story/943493/thetiki-suneisfora-tis-airbnb-stin-topiki-oikonomia-tis-athinas>

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

<https://thenextweb.com/news/the-airbnb-advantage-how-to-avoid-competition-and-become-a-multi-billion-dollar-startup>

<https://www.thepeoplewhoshare.com/blog/what-sharing-economy>

<https://www.forbes.com/sites/greatspeculations/2021/07/02/buy-airbnb-stock-ahead-of-the-july-fourth-travel-boom/?sh=c6a9152230e2>

<https://www.forbes.com/sites/greatspeculations/2018/05/11/as-a-rare-profitable-unicorn-airbnb-appears-to-be-worth-at-least-38-billion/?sh=3a209a852741>

<https://www.jwtintelligence.com/2015/06/the-sharing-economy-prosumer/>

<https://www.marxist.com/the-sharing-economy-the-future-of-jobs-and-postcapitalism-part-one.htm>