

---

ΑΛΕΞΑΝΔΡΕΙΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ  
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΑΤΕΙΘ  
ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ  
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ &  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΦΙΛΟΞΕΝΙΑΣ



---

**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ :**  
**ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ AIRBNB ΚΑΙ ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ**



**ΣΟΦΙΑ ΤΣΑΛΚΑΤΗ Α.Μ: 00314**

**ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ : ΜΠΑΚΑΛΜΠΑΣΗ ΑΝΘΙΑ**

**16/3/2019**

## Περιεχόμενα

<b>ΤΙΤΛΟΣ.....</b>	<b>8</b>
<b>ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....</b>	<b>8</b>
<b>SUMMARY.....</b>	<b>9</b>
<b>ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ.....</b>	<b>10</b>
<b>ΠΡΟΛΟΓΟΣ.....</b>	<b>10</b>
<b>1.ΚΕΦΑΛΑΙΟ .....</b>	<b>12</b>
<b>1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....</b>	<b>12</b>
<b>1.1 Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟΥ ΣΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ .....</b>	<b>15</b>
<b>1.1.1 Η ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΠΛΑΤΦΟΡΜΩΝ .....</b>	<b>16</b>
<b>1.2 ΔΙΑΦΟΡΟΙ ΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΜΕ ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ ΠΟΥ ΑΝΑΦΕΡΟΝΤΑΙ ΚΑΙ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΣΕ ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΕΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΕΣ ΕΥΡΕΣΗΣ ΚΑΙ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΟΠΩΣ ΤΗΝ AIRBNB.....</b>	<b>17</b>
<b>1.3 ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΕΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΕΣ ΕΥΡΕΣΗΣ ΚΑΙ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ.....</b>	<b>21</b>
<b>2.ΚΕΦΑΛΑΙΟ .....</b>	<b>24</b>
<b>2. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ AIRBNB.....</b>	<b>24</b>
<b>2.1 ΠΟΙΑ ΕΙΝΑΙ Η ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΗΣ AIRBNB; .....</b>	<b>26</b>
<b>2.2 ΤΙ ΕΙΝΑΙ ΣΤΗΝ ΟΥΣΙΑ Η AIRBNB; .....</b>	<b>28</b>
<b>2.3 ΠΟΙΑ ΕΙΝΑΙ Η ΦΙΛΟΣΟΦΙΑ ΤΗΣ AIRBNB; .....</b>	<b>29</b>
<b>2.4 ΠΟΙΟΙ ΕΙΝΑΙ Η ΟΡΟΙ ΧΡΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ AIRBNB; .....</b>	<b>30</b>

<b>2.5 ΠΩΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΕΙ Η ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ;</b>	<b>30</b>
<b>3. ΚΕΦΑΛΑΙΟ</b>	<b>33</b>
<b>3.ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΗΣ AIRBNB ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ</b>	<b>33</b>
<b>3.1 ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ</b>	<b>34</b>
<b>3.2 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ AIRBNB ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ</b>	<b>35</b>
<b>3.3 ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ</b>	<b>37</b>
<b>3.3.1 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΟΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΚΛΑΔΟ</b>	<b>38</b>
<b>3.3.2 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ</b>	<b>40</b>
<b>3.3.3 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ</b>	<b>42</b>
<b>4.ΚΕΦΑΛΑΙΟ</b>	<b>44</b>
<b>4.1 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΝΟΜΟΘΕΣΙΕΣ ΣΕ ΑΛΛΕΣ ΧΩΡΕΣ</b>	<b>44</b>
<b>4.2 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ</b>	<b>70</b>
<b>5. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ</b>	<b>74</b>
<b>5.1 ΤΟ ΔΕΙΓΜΑ</b>	<b>78</b>
<b>5.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ</b>	<b>78</b>
<b>ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ</b>	<b>91</b>
<b>ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ</b>	<b>97</b>
<b>ΕΠΙΛΟΓΟΣ</b>	<b>103</b>
<b>ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ</b>	<b>104</b>

<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑ.....</b>	<b>105</b>
<b>ΠΑΡΑΠΟΜΠΕΣ .....</b>	<b>111</b>
<b>ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ.....</b>	<b>113</b>

### **ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ**

- ΕΜΕΑ: EUROPE , MIDDLE EAST , AND AFRICA
- ΔΝΤ: ΔΙΕΘΝΕΣ ΝΟΜΙΣΜΑΤΙΚΟ ΤΑΜΕΙΟ
- ΕΞΑΑ: ΈΝΩΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΩΝ ΑΘΗΝΩΝ-ΑΤΤΙΚΗΣ
- SEO: SEARCH ENGINE OPTIMIZATION
- RBB: RUNDFUNKBERLIN-BRANDENBURG ΕΙΝΑΙ: ΡΑΔΙΟΦΩΝΟ - ΤΗΛΕΟΡΑΣΗ ΣΤΟ ΒΕΡΟΛΙΝΟ-ΒΡΑΝΔΕΜΒΟΥΡΓΟ
- CNBC: CONSUMER NEWS AND BUSINESS CHANNEL
- ΟΟΣΑ: ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
- HNN: HOTELNEWSNOW

### **ΠΙΝΑΚΕΣ**

- ΠΙΝΑΚΑΣ. 1. :  
ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΕΣ ΒΑΣΕΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ

- ΠΙΝΑΚΑΣ. 2. :  
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ
- ΠΙΝΑΚΑΣ. 3.:  
ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΤΩΝ ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΩΝ ΠΛΑΤΦΟΡΜΩΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ  
ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ
- ΠΙΝΑΚΑΣ.4.:  
ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ/ ΚΑΤΑΧΩΡΗΜΕΝΕΣ ΑΓΓΕΛΙΕΣ ΣΕ ΧΩΡΕΣ  
ΚΑΙ ΑΡΙΘΜΟΙ ΕΠΙΤΥΧΙΑΣ ΤΟ 2015 ΣΕ ΔΙΣΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΔΟΛΛΑΡΙΑ  
\$
- ΠΙΝΑΚΑΣ. 5.:  
Ο ΧΑΡΤΗΣ ΤΩΝ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ 2017
- ΠΙΝΑΚΑΣ.6.:  
ΠΟΙΕΣ ΠΟΛΕΙΣ ΈΧΟΥΝ ΤΗΝ ΥΨΗΛΟΤΕΡΟΙ AIRBNB ΖΗΤΗΣΗ ΣΕ  
ΠΟΣΟΣΤΑ (2015)
- ΠΙΝΑΚΑΣ.7. :  
ΣΕ ΠΟΙΕΣ ΠΟΛΕΙΣ ΟΙ ΟΙΚΟΔΕΣΠΟΤΕΣ ΜΕΣΩΝ AIRBNB ΚΑΝΟΥΝ ΤΑ  
ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ ΧΡΗΜΑΤΑ
- ΠΙΝΑΚΑΣ.8. :  
ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΕΣ ΠΟΛΕΙΣ ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΩΝ ΤΗΣ AIRBNB
- ΠΙΝΑΚΑΣ.9.:  
ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ AIRBNB ΚΑΙ ΔΙΑΦΟΡΕΣ 2015, 2016,  
2017&2018

## **ΓΡΑΦΗΜΑΤΑ**

### **ΠΡΩΤΟΓΕΝΟΥΣ ΕΡΕΥΝΑΣ**

- ΓΡΑΦΗΜΑ 5.2.1: ΦΥΛΟ
- ΓΡΑΦΗΜΑ 5.2.2: ΗΛΙΚΙΑ
- ΓΡΑΦΗΜΑ 5.2.3: ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
- ΓΡΑΦΗΜΑ 5.2.4: ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΙΜΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ AIRBNB
- ΓΡΑΦΗΜΑ 5.2.5: ΠΗΓΗ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ AIRBNB
- ΓΡΑΦΗΜΑ 5.2.6: ΧΡΗΣΗ ΤΗΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ AIRBNB
- ΓΡΑΦΗΜΑ 5.2.7: ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΤΗΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ AIRBNB
- ΓΡΑΦΗΜΑ 5.2.8 : ΠΡΟΤΙΜΗΣΗ ΦΙΛΟΞΕΝΙΑΣ
- ΓΡΑΦΗΜΑ 5.2.9 : ΒΑΘΜΟΣ ΧΡΗΣΗΣ ΣΤΟ ΠΑΡΕΛΘΟΝ
- ΓΡΑΦΗΜΑ 5.2.10: ΕΥΚΟΛΙΑ ΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ
- ΓΡΑΦΗΜΑ 5.2.11: ΧΡΗΣΗ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΠΛΑΤΦΟΡΜΩΝ
- ΓΡΑΦΗΜΑ 5.2.12: ΒΑΘΜΟΣ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ AIRBNB
- ΓΡΑΦΗΜΑ 5.2.13: ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ ΤΗΣ AIRBNB

- ΓΡΑΦΗΜΑ 5.2.14: ΣΥΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ AIRBNB ΣΕ ΑΛΛΟΥΣ
- ΓΡΑΦΗΜΑ 5.2.15: ΚΑΤΑ ΠΟΣΟ ΤΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΛΥΨΕ ΤΙΣ ΠΡΟΣΔΟΚΙΕΣ
- ΓΡΑΦΗΜΑ 5.2.16: ΚΑΤΑ ΠΟΣΟ ΘΕΩΡΕΙΤΑΙ Η ΥΠΗΡΕΣΙΑ AIRBNB ΑΞΙΟΠΙΣΤΗ
- ΓΡΑΦΗΜΑ 5.2.17: ΣΕ ΠΟΙΑ ΜΕΡΗ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΗΚΕ Η ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΤΗΣ AIRBNB
- ΓΡΑΦΗΜΑ 5.2.18: ΠΩΣ ΘΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΖΑΤΕ ΤΗΝ ΦΙΛΟΞΕΝΙΑ ΩΣ ΦΙΛΟΞΕΝΟΥΜΕΝΟΣ ΣΕ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ AIRBNB
- ΓΡΑΦΗΜΑ 5.2.19: ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ ΟΙΚΟΔΕΣΠΟΤΗ ΜΕ ΤΗΝ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ AIRBNB

### **ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΟΥΣ ΕΡΕΥΝΑΣ**

- ΓΡΑΦΗΜΑ 4.1.1: ΠΟΙΕΣ ΠΟΛΕΙΣ ΕΧΟΥΝ ΤΙΣ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΕΣ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΕΙΣ ΠΑΓΚΟΣΜΙΩΣ ΣΤΗΝ AIRBNB ΤΟ 2016
- ΓΡΑΦΗΜΑ 4.1.2: ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΠΟΛΕΙΣ & ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΕΩΝ AIRBNB 2017&2018
- ΓΡΑΦΗΜΑ 4.1.3: ΠΟΙΕΣ ΠΟΛΕΙΣ ΕΧΟΥΝ ΤΗΝ ΥΨΗΛΟΤΕΡΗ AIRBNB ΖΗΤΗΣΗ ΣΕ ΠΟΣΟΣΤΑ (2015)
- ΓΡΑΦΗΜΑ 4.1.4: ΠΟΙΕΣ ΠΟΛΕΙΣ ΕΧΟΥΝ ΤΗΝ ΥΨΗΛΟΤΕΡΗ AIRBNB ΖΗΤΗΣΗ ΣΕ ΠΟΣΟΣΤΑ (2015)
- ΓΡΑΦΗΜΑ 4.1.5: ΣΕ ΠΟΙΕΣ ΠΟΛΕΙΣ ΟΙ ΟΙΚΟΔΕΣΠΟΤΕΣ ΜΕΣΩΝ AIRBNB ΚΕΡΔΙΖΟΥΝ ΤΑ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ ΧΡΗΜΑΤΑ / ΜΕΣΟΣ ΌΡΟΣ ΣΕ 3&5 ΑΣΤΕΡΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ
- ΓΡΑΦΗΜΑ 4.1.6: ΟΛΟΚΛΗΡΟ ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΟ ΣΠΙΤΙ
- ΓΡΑΦΗΜΑ 4.1.7: ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΔΩΜΑΤΙΑ
- ΓΡΑΦΗΜΑ 4.1.8: ΟΛΟΚΛΗΡΟ ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΟ ΣΠΙΤΙ & ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΔΩΜΑΤΙΑ ΣΥΝΟΛΟ

- ΓΡΑΦΗΜΑ 4.1.9: ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΣΠΙΤΙΑ & ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΔΩΜΑΤΙΑ 2015
- ΓΡΑΦΗΜΑ 4.1.9.1: ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ AIRBNB
- ΓΡΑΦΗΜΑ 4.1.9.2: ΔΙΑΦΟΡΕΣ 2015,2016, 2017&2018 ΜΕ ΤΙΣ ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ AIRBNB
- ΓΡΑΦΗΜΑ 4.1.9.3: ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ AIRBNB ΚΑΙ ΔΙΑΦΟΡΕΣ 2015, 2016, 2017&2018

## ΤΙΤΛΟΣ

### ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ AIRBNB ΚΑΙ ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ



#### ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Οι τουριστικές υπηρεσίες αποτελούνται από παραδοσιακές εταιρείες όπως τα ξενοδοχεία, τα ταξί ή από ταξιδιωτικούς πράκτορες. Τα τελευταία χρόνια, προσφέρουν όλο και περισσότερα άτομα σε τουρίστες την ιδιοκτησία τους (για παράδειγμα το σπίτι ή το όχημά τους) ή τις δραστηριότητές τους (π.χ. γεύματα ή εκδρομές) για προσωρινή χρήση. Αυτός ο τύπος αναφέρεται ως κοινή χρήση "οικονομία ανταλλαγής" ή "κατανομή οικονομίας". Δεν περιορίζεται επάνω στον τουρισμό αλλά μπορεί να βρεθεί και σε πολλούς τομείς της κοινωνικής και οικονομικής ζωής, ακόμη και αν ο τουρισμός είναι ένας από τους πιο δυναμικούς τομείς που πλήττονται περισσότερο. Η ανταλλαγή αγαθών και υπηρεσιών μεταξύ ατόμων δεν είναι κάτι νέο. Μέσω της ανάπτυξης του



διαδικτύου και της επακόλουθης δημιουργίας των διαδικτύων, η κοινή χρήση έχει γίνει ευκολότερα από ποτέ. Κατά την τελευταία δεκαετία εμφανιστήκαν πολλές εταιρείες, που διαχειρίζονται τέτοιου είδους πλατφόρμες στην αγορά. Ένα γνωστό παράδειγμα, είναι η πλατφόρμα Airbnb, όπου οι άνθρωποι μπορούν να νοικιάσουν κάποια καταλύματα. Η οικονομία κατανομής έχει θετικό και αρνητικό αντίκτυπο στον τουρισμό. Αναφερόμενοι καταρχάς στις διαδικτυακές πλατφόρμες οικονομίας διαμοιρασμού, οι οποίες συνδέουν τους χρήστες και τους παρέχουν υπηρεσίες με τον ρόλο των μεσαζόντων έναντι αμοιβής, όπως η Airbnb. Η οικονομική κρίση και η αύξηση της ζήτησης για τουριστική διαμονή στην Ελλάδα οδήγησαν, μεταξύ άλλων, στην άνθιση του φαινομένου της Airbnb. Η Airbnb όπως έχει αποδειχτεί, ανταγωνίζεται πλέον και τις μεγάλες αλυσίδες ξενοδοχείων. Επιπλέον το αντίκτυπο της άνθισης της Airbnb στις παγκόσμιες κοινωνίες έχει θετικές και αρνητικές επιπτώσεις. Θετικές επιπτώσεις είναι ότι προσφέρει μία εξαιρετική ευκαιρία εκμετάλλευσης ακινήτων, αύξηση του τουρισμού σε μη προτιμώμενες συνοικίες, εναλλακτικές ταξιδιωτικές εμπειρίες κ.α.. Όμως από την άλλη προκαλεί και την μείωση ή μη ύπαρξη διαθέσιμων κατοικιών για στέγαση για μόνιμους κατοίκους, φοιτητές και άλλους. Το αρνητικό της υπόθεσης είναι, ότι οι πολίτες εκδιώκονται από τα σπίτια με αποτέλεσμα να μένουν άστεγοι και οικονομικά αδύνατοι, μετατρέποντας έτσι ολόκληρες τις συνοικίες σε τουριστικά καταλύματα στις πιο προτιμώμενες περιοχές. Η τουριστική οικονομική ανάπτυξη σε αυτές τις περιοχές κρύβει και μη προβλεπόμενους κινδύνους για την κοινωνία, τους επισκέπτες, το ευρύτερο περιβάλλον και για αυτό πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή από τους φορείς που εμπλέκονται.

## SUMMARY

Tourist services are operated by traditional companies such as hotels, taxis or provided by travel agents. In recent years, more and more people have been offering their property to tourists (for example their home or vehicle) or their activities (e.g. meals or excursions) for temporary use. This type is referred to as sharing "exchange economy" or "economy allocation". It is not limited to tourism but can also be found in many areas of social and economic life, even if tourism is one of the most dynamic areas most affected. Interchange of goods and services between people is not new. Through the

development of the Internet and the subsequent creation of platforms, sharing has become easier than ever before. Over the last decade, many companies that run such platforms have appeared in the market. A well-known example is the Airbnb platform, where people can rent some accommodation. The allocation economy has a positive and negative impact on tourism. Referring first to the Online Sharing Economy Platforms, which connect users and provide them with the role of intermediaries for a fee, such as Airbnb. The economic crisis and the increase in demand for tourist accommodation in Greece led, among other things, to the blooming of the Airbnb phenomenon. Whatever, as it was discovered, is now also competing with large hotel chains. In addition, the impact of Airbnb's bloom on global societies has positive and negative impacts. As it offers an excellent opportunity to exploit real estate, increase tourism in non-preferred neighborhoods, alternative travel experiences, etc. However, it also reduces or does not provide housing for housing for residents, students and others. Also, citizens are expelled from the homes, leading to particularly disadvantaged families being economically disadvantaged and turning entire districts into tourist accommodation in the most preferred areas. Tourism Economic development in the wider areas also hides unpredictable dangers for society, visitors, the wider environment, and special attention must therefore be paid by the actors involved.

## ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ

ΠΛΑΤΦΟΡΜΕΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ, AIRBNB, ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ, ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΤΑΞΙΔΙΩΤΕΣ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΣ ΚΛΑΔΟΣ.

## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Αυτή η πτυχιακή εργασία, μου έδωσε την ευκαιρία να διερευνήσω, να πληροφορηθώ και να μάθω περαιτέρω πράγματα για την **Airbnb**. Το συγκεκριμένο θέμα μου έχει κινήσει από την αρχή το ενδιαφέρον, εφόσον μετά από μια έρευνα που

πραγματοποιήθηκε για μια εργασία, γνώρισα πολλά άτομα που νοίκιαζαν μέσω Airbnb στην Θεσσαλονίκη και έπειτα μαζί με μια συμφοιτήτρια πραγματοποιήσαμε μια σχετική εργασία για την Airbnb, η οποία μου κίνησε τόσο πολύ το ενδιαφέρον που στην συνέχεια αποφάσισα να διαλέξω το συγκεκριμένο θέμα για την πτυχιακή μου εργασία.

## **Ευχαριστίες !**

Σε αυτό το σημείο θα ήθελα πολύ να ευχαριστήσω την επιβλέπουσα καθηγήτρια μου, την κυρία Άνθια Μπακαλμπάση, η οποία είχε τον χρόνο να αναλάβει την επίβλεψη, την καθοδηγήσει για να ολοκληρωθεί η πτυχιακή μου εργασία, και επίσης που ήταν πάντα παρούσα όταν χρειαζόμουν τη βοήθειά της. Επίσης θα ήθελα να ζητήσω συγγνώμη εκ των πρότερον για τυχόν ορθογραφικά, γραμματικά ή συνταχτικά λάθη .

**Ιδιαίτερα θα ήθελα να** ευχαριστήσω μια συμφοιτήτρια (Ντεστα Τακελε), η οποία μου παραχώρησε το δικαίωμα να χρησιμοποιήσω την προηγούμενη εργασία (εξάμηνο χειμερινό 2017), (που εκπονήσαμε μαζί για την Airbnb), για την ανάπτυξη της πτυχιακής μου εργασίας.

Και έναν ιδιαίτερο συμφοιτητή ( Ανδρέα ) που πάντα σε όλα τα εξάμηνα με βοηθούσε και ήταν πάντα παρών σε όλες τις δυσκολίες που είχα να αντιμετωπίσω.

Επίσης ένα μεγάλο ευχαριστώ στους φίλους, γνωστούς, συμφοιτητές και στις ομάδες στο Facebook που είχαν την καλοσύνη να απαντήσουν στο ερωτηματολόγιο που διερευνήθηκε στην πρωτογενή έρευνα .

Ακόμα θα ήθελα να ευχαριστήσω την αδελφή μου και τους γονείς μου για την υπομονή και την συμπαράσταση που μου έδωσαν κατά την διάρκεια της εκπλήρωσης της συγκεκριμένης εργασίας.

Και τέλος την Ξαδέρφη μου Ντορής, που είχε την καλοσύνη να μου διορθώσει τα ορθογραφικά μου λάθη στην πτυχιακή εργασία, τα όποια εγώ δεν μπορούσα να εντοπίσω .

## **ΑΦΙΕΡΩΜΕΝΟ ΣΤΟΥΣ ΑΝΘΡΩΠΟΥΣ ΠΟΥ ΜΕ ΑΓΑΠΟΥΝ !!!!**

### **1.ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

#### **1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Ο τουρισμός αποτελεί έναν από τους βασικότερους κλάδους της σημερινής οικονομίας. Με την τεχνολογία να αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι της καθημερινότητας των ανθρώπων και τον τουρισμό ως ανάπτυξη της οικονομίας, γίνεται λόγος για τη μεγαλύτερη βιομηχανία στον κόσμο. Ιδιαίτερα όταν συνδυάζεται με τις νέες τεχνολογίες, πρόκειται για ένα φαινόμενο που έχει και τις ανάλογες επιπτώσεις. Το φαινόμενο αυτό που παρουσιάζει ραγδαία ανάπτυξη τα τελευταία χρόνια είναι η οικονομία διαμοιρασμού. Ο συγκεκριμένος τύπος οικονομίας έχει αρχίσει να αναπτύσσεται με ταχύτατους ρυθμούς και να εξελίσσεται όλο και περισσότερο. Ένα από τα μεγαλύτερα παραδείγματα του τύπου αυτού είναι οι ηλεκτρονικές πλατφόρμες ενοικίασης καταλυμάτων. Μια από τις μεγαλύτερες πλατφόρμες είναι η Airbnb, στην οποία είναι ήδη εγγεγραμμένοι χιλιάδες χρήστες και καθημερινά αποκτά όλο και περισσότερα μέλη. Ο τουρισμός μέσω της Airbnb μπορεί να θεωρηθεί κατά την γνώμη μου ως μορφή εναλλακτικού τουρισμού, διότι δημιουργείται ένα νέο πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης το οποίο διαφέρει αρκετά από την μορφή του μαζικού τουρισμού. Ο εναλλακτικός τουρισμός περιλαμβάνει όλες τις μορφές τουρισμού, οι οποίες προσελκύουν τουρίστες με αυτόνομα και ειδικά ενδιαφέροντα. Όπως, την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, την αποφυγή των κλασσικών τουριστικών προσφορών, την διατήρηση των οικοσυστημάτων, την αλληλεπίδραση του ανθρώπου με τα πολιτιστικά μνημεία, την στήριξη αγροτικών περιοχών και την επίλυση του προβλήματος του εποχιακού τουρισμού (Βικιπαίδεια)

Η παρούσα εργασία, που εκπονείται στο πλαίσιο της πτυχιακής εργασίας έχει ως αντικείμενο να ενημέρωση σε γενικό επίπεδο για την Airbnb. Η πτυχιακή εργασία

αποτελείται από πέντε μέρη, τα αποτελέσματα, τα συμπεράσματα, τις προτάσεις και την βιβλιογραφία.

Βασικός σκοπός της εργασίας είναι να εκτιμηθούν οι επιπτώσεις που έχει επιφέρει η Airbnb. Ως κυριότερος στόχος υπήρξε η παρουσίαση και η διερεύνηση γενικότερα της Airbnb, να εξετάσει τις επιπτώσεις και τα προβλήματα που έχει επιφέρει, επιπλέον τίθενται να απαντηθούν κάποια ερευνητικά ερωτήματα στην παρούσα εργασία.

Τα ερευνητικά ερωτήματα που τέθηκαν σαν στόχοι είναι οι εξής:

- Ποια είναι η ιστορία της Airbnb ;
- Τι είναι στην ουσία η Airbnb ;
- Ποια είναι η φιλοσοφία της Airbnb ;
- Ποιοι είναι οι όροι χρήσης για τα μέλη της Airbnb ;
- Πως λειτουργεί η πλατφόρμα ;
- Ποια είναι η περίπτωση της Airbnb στην Ελλάδα ;

Ο σκοπός και στόχος στην πρωτογενή ερευνά, ήταν να διερευνήσει πόσα άτομα γνωρίζουν την πλατφόρμα της Airbnb και πόσοι την χρησιμοποιούν τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα.

- Στο πρώτο μέρος γίνεται μια σύντομη εισαγωγή, στην εξέλιξη του διαδικτύου στον τουρισμό, ποια είναι η επίδραση των διαφόρων ηλεκτρονικών πλατφορμών στον τουρισμό, τους διάφορους ορισμούς της οικονομίας με λέξεις κλειδιά όπως, «συνεργατική οικονομία» «κοινοχρηστική οικονομία» «peer-to-peer» «οικονομία του διαμοιρασμού» που αναφέρονται και σχετίζονται σε διαδικτυακές πλατφόρμες εύρεσης και ενοικίασης καταλυμάτων και θα παρουσιαστούν συνοπτικά οι πιο σημαντικές διαδικτυακές πλατφόρμες εύρεσης και ενοικίασης καταλυμάτων (Trip Advisor, Homeaway, Flipkey, Couchsurfing και Airbnb)

- Στο δεύτερο μέρος θα μας απασχολήσει, η περίπτωση της Airbnb, η ιστορία της, το πώς γεννήθηκε η ιδέα από τους ιδρυτές της. Το τι είναι στην ουσία η Airbnb, δίνεται επίσης ο ορισμός της, η φιλοσοφία της και οι όροι χρήσης για τα μέλη της. Επιπρόσθετα πολύ συνοπτικά το πως λειτουργεί η πλατφόρμα.
- Στο τρίτο μέρος, δίνεται βάρος στο φαινόμενο της Airbnb στην Ελλάδα, στο νομικό πλαίσιο, το πώς θα φορολογηθούν οι ιδιοκτήτες που νοικιάζουν μέσω Airbnb από την νέα εφαρμογή του taxis.net, για την αποφυγή της φοροδιαφυγής, την περίπτωση της Airbnb στην Ελλάδα. Και τις επιπτώσεις που έφερε η Airbnb στην Ελλάδα, στον ξενοδοχειακό κλάδο, στην οικονομία διαμοιρασμού και στην διαθεσιμότητα κατοικιών.
- Το τέταρτο μέρος επικεντρώνεται και δίνεται βάση στις επιπτώσεις και νομοθεσίες σε άλλες χώρες όπως την Ολλανδία, το Άμστερνταμ, την Γερμανία στο Βερολίνο όπου αναφέρεται ο νόμος, υπεξαίρεση νόμου απαγόρευσης (ο Zweckentfremdungsverbotsgesetz), την Ισπανία στη Βαρκελώνη και τις Βρυξέλλες. Έπειτα παρουσιάζονται γραφήματα και πίνακες όπου αναφέρονται οι πόλεις με τις περισσότερες καταχωρήσεις παγκοσμίως της Airbnb το 2016, επιλεγμένες Ευρωπαϊκές πόλεις & οι αριθμοί καταχωρίσεων της Airbnb για το έτος 2017 & 2018, ποιες πόλεις έχουν την υψηλότερη Airbnb ζήτηση σε ποσοστά (2015), σε ποιες πόλεις οι οικοδεσπότες μέσω Airbnb κάνουν τα περισσότερα χρήματα/οι μέσοι Όροι σε 3&5 αστέρων ξενοδοχεία, οι μεγαλύτερες πόλεις ενοικιαζόμενων της Airbnb, οικονομική ανάπτυξη της οικονομίας της κατανομής στον τουρισμό, οι διαφορές στην ενοικίαση 2015, 2016, 2017/2018 και οι θετικές /αρνητικές επιπτώσεις στον τουρισμό.
- Στο πέμπτο μέρος θα εξηγήσουμε την μεθοδολογία της δευτερογενούς ερευνάς, την ερευνητική διαδικασία της πρωτογενούς έρευνας, το δείγμα του ερωτηματολογίου και την ανάλυση δεδομένων της πρωτογενούς έρευνας.

- Επίσης στο τελευταίο μέρος παρουσιάζονται τα αποτελέσματα από την πρωτογενή έρευνα, την δευτερογενή έρευνα, αναφέρονται τα συμπεράσματα, οι προτάσεις, ο επίλογος και η βιβλιογραφία.

## 1.1 Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟΥ ΣΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ

Το διαδίκτυο με την πάροδο του χρόνου εξελίσσεται με ταχείς ρυθμούς. Αποτελεί ένα μέσο της καθημερινότητας των ανθρώπων αλλά και των επιχειρήσεων. Συνεχώς όλο και περισσότεροι άνθρωποι χρησιμοποιούν το διαδίκτυο μέσα στην καθημερινότητά τους, είτε για προσωπικούς, είτε για επαγγελματικούς λόγους. Ο λόγος είναι ότι μπορούν να βρουν τις πληροφορίες που ψάχνουν, να απασχοληθούν με τα social media ή και να ψυχαγωγηθούν μέσα σε ελάχιστο χρονικό διάστημα.

Η τόσο γρήγορη εξέλιξη του διαδικτύου εκτός από πολλούς τομείς επιχειρήσεων, επηρέασε και σε μεγάλο βαθμό τον τουρισμό καθώς και τις τουριστικές μονάδες, δημιουργώντας τα ταξίδια και τα τουριστικά πακέτα στη μορφή που γνωρίζουμε σήμερα. Ο τουρισμός στη χώρα μας είναι από τους πιο βασικότερους παράγοντες σε κοινωνικό και οικονομικό επίπεδο και με την πάροδο του χρόνου παρατηρείται όλο και μεγαλύτερη αύξηση της τουριστικής κίνησης. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να παρατηρείται μεγάλο εύρος ίδρυσης ξενοδοχειακών επιχειρήσεων και άλλων επιχειρήσεων, όπως τις διαδικτυακές πλατφόρμες εύρεσης και ενοικίασης καταλυμάτων, έχοντας ως σκοπό να καλύψουν τις ανάγκες των πελατών τους, παρέχοντάς τους άνετη διαμονή και ψυχαγωγία. (Κατσιγιάννη,2017)

Ωστόσο, το διαδικτυακό περιεχόμενο είναι σήμερα η κύρια πηγή ταξιδιωτικών πληροφοριών, υπερβαίνοντας όλες τις άλλες μορφές παραδοσιακών μέσων ενημέρωσης και μάρκετινγκ στην Ευρώπη. Η χρήση του διαδικτύου συνεχίζει να παρουσιάζει αύξηση στην Ευρώπη, φτάνοντας σε ποσοστό άνω του 70% το 2012. Οι χώρες με μεγαλύτερα ποσοστά πρόσβασης στο διαδίκτυο παρουσιάζουν επίσης υψηλότερα επίπεδα ηλεκτρονικού εμπορίου. Οι πλουσιότερες αγορές προέλευσης κάνουν μεγαλύτερη χρήση του διαδικτύου για τουριστικές έρευνες και αγορές. Εντός του τουριστικού τομέα, το διαδίκτυο χρησιμοποιείται ευρέως, τόσο ως μέσο έρευνας όσο

και ως μέσο κρατήσεων, αν και η έρευνα είναι πιο διαδεδομένη. Το περιεχόμενο που δημιουργείται από χρήστες έχει ιδιαίτερη επιρροή, με το 34% των ταξιδιωτών να αναφέρουν ότι η απόφαση σχετικά με το ταξίδι τους, επηρεάστηκε από την γνώμη κάποιου ατόμου που γνωρίζουν, μόνο μέσω του διαδικτύου. (TourismEconomics,2013)

### **1.1.1 Η επίδραση των διαφόρων ηλεκτρονικών πλατφορμών**

Το διαδικτυακό περιεχόμενο συνδέει τους καταναλωτές με τις επιχειρήσεις με διάφορους τρόπους, προσφέροντας ένα ευρύ φάσμα οφελών και στις δύο πλευρές. Το παραδοσιακό περιεχόμενο, όπως αυτό που παρέχεται από έναν ιστότοπο, και συνήθως μια μονόδρομη ροή πληροφοριών μπορεί να παρέχει μια αποτελεσματική μέθοδο μάρκετινγκ. Οι κριτικές ταξιδιών που πλέον είναι πιο ευρέως διαθέσιμες από κάθε άλλη φορά, ενθαρρύνουν τα ταξίδια και τις πρόσθετες δαπάνες.

Οι πύλες πωλήσεων παρέχουν έναν εύκολο τρόπο κράτησης υπηρεσιών σχετικά με τα ταξίδια. Ένα ευρύ φάσμα εφαρμογών και εξειδικευμένου περιεχομένου παρέχει στους ταξιδιώτες δυναμικά εργαλεία κάνοντας τα ταξίδια πιο εύκολα. Οι διαδικτυακές αγορές τουρισμού έχουν εξελιχθεί, στα πιο προφανή παραδείγματα, σε διαδικτυακά ταξιδιωτικά πρακτορεία, τα οποία επωφελούνται από την ευκολότερη ροή πληροφοριών ώστε να παρουσιάζουν συγκρίσιμες ταξιδιωτικές επιλογές, χρησιμοποιώντας συχνά τόσο αξιολογήσεις από χρήστες όσο και επαγγελματικές αξιολογήσεις.

Για παράδειγμα, κάποιος μπορεί να κάνει κράτηση δωματίου σε ένα ξενοδοχείο Marriot μέσω του marriot.com, του Hotels.com και του Expedia.com. Σε ορισμένες περιπτώσεις, προσφέρονται εκπτώσεις για πακέτα διαμονής, μεταφοράς και άλλων υπηρεσιών. Τα διαδικτυακά ταξιδιωτικά πρακτορεία προσφέρουν κάποιες ευκαιρίες σε μικρότερες επιχειρήσεις να συμμετάσχουν λαμβάνοντας την ίδια έκθεση με μεγάλες επιχειρήσεις. Αυτό ισχύει για παραδοσιακές υπηρεσίες τουρισμού, όπως ξενοδοχεία, και έχει επίσης δημιουργήσει νέες υπηρεσίες.



Η Airbnb, με έδρα το Σαν Φρανσίσκο της Καλιφόρνιας, αποτελεί ένα παράδειγμα που επιτρέπει στον «κόσμο να σημειώνει, να ανακαλύπτει και να κάνει κρατήσεις για μοναδικά καταλύματα σε όλο τον κόσμο - μέσω του διαδικτύου ή μέσω κινητού τηλεφώνου». Τα καταλύματα αυτά περιλαμβάνουν διαμερίσματα, κάστρα, βίλες και ιδιωτικές κατοικίες σε περισσότερες από 33.000 πόλεις και 192 χώρες. Η πλατφόρμα επιτρέπει στους ιδιοκτήτες ακινήτων να νομιματοποιούν επιπλέον χώρο και να τον διαφημίζουν σε ένα παγκόσμιο κοινό, ανταγωνιζόμενοι μεγάλες, καθιερωμένες επωνυμίες ξενοδοχείων.

Οι καταναλωτές και οι επιχειρήσεις ταξιδιών συναντιούνται διαδικτυακά χρησιμοποιώντας διάφορες πλατφόρμες που προσφέρουν ποικιλία περιεχομένου. Τα οφέλη διαφέρουν ανάλογα με το είδος πλατφόρμας, αλλά όλα έχουν ένα σημαντικό αντίκτυπο όσον αφορά στη σύνδεση της τουριστικής βιομηχανίας με τους πελάτες της.

Το διαδικτυακό τουριστικό περιεχόμενο μπορεί να ομαδοποιηθεί από τις ακόλουθες πλατφόρμες όπου συνδέονται τουριστικές επιχειρήσεις και ταξιδιώτες:

- Μάρκετινγκ ιστοσελίδας της εταιρείας
- Αξιολογήσεις και οδηγοί ταξιδιών (παραγόμενοι από επαγγελματίες και καταναλωτές)
- Αναζήτηση
- Πύλες πωλήσεων
- Ταξιδιωτικές εφαρμογές και εξειδικευμένο περιεχόμενο

(Tourism Economics, 2013)

## **1.2 ΔΙΑΦΟΡΟΙ ΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΜΕ ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ ΠΟΥ ΑΝΑΦΕΡΟΝΤΑΙ ΚΑΙ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΣΕ ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΕΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΕΣ ΕΥΡΕΣΗΣ ΚΑΙ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΟΠΩΣ ΤΗΝ AIRBNB**

Αφού έγινε αναφορά, στην εξέλιξη του διαδικτύου στον τουρισμό και στην επίδραση των διαφόρων ηλεκτρονικών πλατφορμών, στην συνέχεια θα αναφερθούμε στους διάφορους ορισμούς της οικονομίας με λέξεις κλειδιά που αναφέρονται και σχετίζονται σε διαδικτυακές πλατφόρμες εύρεσης και ενοικίασης καταλυμάτων, το οποίο θεωρήθηκε απαραίτητο για την πληρέστερη κατανόηση του θέματος .

Ο όρος «συνεργατική οικονομία» μερικές φορές χρησιμοποιείται εναλλακτικά με τον όρο «κοινοχρηστική οικονομία» «οικονομία του διαμοιρασμού» και την αγορά «peer-to-peer» αν και μπορεί να είναι ελαφρά διαφορετικές μεταξύ τους. Υπάρχουν πολλοί ορισμοί για την συνεργατική οικονομία και το τι περιλαμβάνει, οι οποίοι αναγράφονται στην συνέχεια.

Σύμφωνα με την Botsman (2014) η συνεργατική οικονομία ορίζεται ως «μία οικονομία που βασίζεται σε κατανεμημένα δίκτυα συνδεδεμένων ατόμων και κοινοτήτων έναντι των συγκεντρωτικών ιδρυμάτων, η οποία μετατρέπει τον τρόπο που μπορούμε να παράγουμε, να καταναλώνουμε, να χρηματοδοτούμε και να μαθαίνουμε».

Από την άλλη πλευρά, η κοινοχρηστική οικονομία, ορίζεται από την Botsman ως «ένα οικονομικό μοντέλο που βασίζεται στην κοινή χρήση υπό εκμεταλλεόμενων περιουσιακών στοιχείων από χώρους μέχρι δεξιότητες ή και πράγματα για χρηματικά ή μη χρηματικά οφέλη.

Ξεχωριστά, η αγορά peer-to-peer αναφέρεται στα τμήματα των συνεργατικών ή κοινοχρηστικών οικονομιών που δεν αφορούν συναλλαγές με επιχειρήσεις. (Σιεμε, 2017)

Το οικονομικό μοντέλο της peer-to-peer οικονομίας είναι ένα αποκεντρωμένο μοντέλο σύμφωνα με το οποίο δύο άτομα αλληλο επιδρούν μεταξύ τους με απώτερο σκοπό την αγορά και πώληση αγαθών και υπηρεσιών απευθείας μεταξύ τους, χωρίς την διαμεσολάβηση τρίτων, είτε οι τρίτοι αυτοί είναι φυσικά πρόσωπα είτε επιχειρήσεις.(Grant Thorton, 2015)

Σύμφωνα με την ευρωπαϊκή επιτροπή Βρυξελλών,

«Τι είναι η συνεργατική οικονομία; Ο όρος «συνεργατική οικονομία» αναφέρεται σε επιχειρηματικά μοντέλα όπου τις δραστηριότητες διευκολύνουν συνεργατικές πλατφόρμες. Οι συνεργατικές πλατφόρμες δημιουργούν μια ανοικτή αγορά για την προσωρινή χρήση αγαθών ή υπηρεσιών που συχνά παρέχουν ιδιώτες.

Στη συνεργατική οικονομία δραστηριοποιούνται τρεις κατηγορίες παραγόντων:

- i) **πάροχοι υπηρεσιών**, οι οποίοι χρησιμοποιούν από κοινού περιουσιακά στοιχεία, πόρους, χρόνο ή/και δεξιότητες και μπορεί να είναι ιδιώτες που παρέχουν υπηρεσίες ευκαιριακά («ομότιμοι») ή πάροχοι υπηρεσιών που ενεργούν με την επαγγελματική τους ιδιότητα («επαγγελματίες πάροχοι υπηρεσιών»)
- ii) **χρήστες των υπηρεσιών**
- iii) **και μεσάζοντες**, οι οποίοι, μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας, συνδέουν παρόχους και χρήστες και διευκολύνουν τις μεταξύ τους συναλλαγές («συνεργατικές πλατφόρμες»).

«Σε γενικές γραμμές, οι συναλλαγές συνεργατικής οικονομίας δεν περιλαμβάνουν αλλαγή κυριότητας και μπορούν να είναι κερδοσκοπικές ή μη κερδοσκοπικές»

(Ευρωπαϊκή επιτροπή Βρυξέλλες, 2.6.2016)

Σύμφωνα με την Grant Thornton

- «Η οικονομία του διαμοιρασμού, είναι μια νέα εναλλακτική οικονομική δραστηριότητα η οποία εξαπλώθηκε ραγδαία τα τελευταία χρόνια. Αποτελεί ένα νέο τρόπο διάθεσης και κατανάλωσης αγαθών και υπηρεσιών. Η ανάπτυξή της στηρίχθηκε τόσο στις δυνατότητες όσο και στην δυναμική του διαδικτύου, ασκώντας σημαντική επίδραση στις αγορές όπου αναπτύσσεται. Έτσι, σε συνδυασμό με την αναζήτηση τρόπων ικανοποίησης των ανθρώπινων αναγκών σε προσιτή τιμή έλαβε πολύ μεγάλες διαστάσεις σε σύντομο χρονικό διάστημα σε όλους κλάδους της οικονομίας και ειδικά στον τουρισμό. Ο διαμοιρασμός στον κλάδο του τουρισμού αναπτύχθηκε μέσα από διαδικτυακές πλατφόρμες, όπου ιδιοκτήτες κατοικιών θέτουν προς διάθεση τα ακίνητα τους σε επισκέπτες

– τουρίστες, έναντι προσυμφωνημένης τιμής. Σε περίπτωση συναλλαγής, οι πληρωμές πραγματοποιούνται διαδικτυακά, ενώ η εταιρεία – ιδιοκτήτης της πλατφόρμας παρακρατεί ένα ποσοστό επί της συναλλαγής ως αμοιβή / προμήθεια.

Ιδιαίτερα διαδεδομένοι πάροχοι υπηρεσιών οικονομίας διαμοιρασμού στον τουρισμό είναι ( Πίνακας, 2 ) η Airbnb, η Flipkey, η Homeaway. ( Grant Thornton, 2015)

Πίνακας1 : Διαδικτυακές βάσεις οικονομίας διαμοιρασμού

Κλάδος	Προϊόν	Διαδικτυακές βάσεις
Ακίνητα	Κοινή διαβίωση	▪ .Me, <a href="http://www.domain.me/room-me-roommate">www.domain.me/room-me-roommate</a>
	Διαμοιρασμός δωματίων	▪ Bed and Fed, <a href="http://www.bedandfed.co.uk">www.bedandfed.co.uk</a>
	Ανταλλαγή σπιτιών	▪ Home Exchange, <a href="http://www.homeexchange.com">www.homeexchange.com</a>
		▪ Love Home Swap, <a href="http://www.lovehomeswap.com">www.lovehomeswap.com</a>
	Ενοικίαση σπιτιών μικρής διάρκειας	▪ Airbnb, <a href="http://www.airbnb.com">www.airbnb.com</a>
		▪ Homeaway, <a href="http://www.homeaway.com">www.homeaway.com</a>
		▪ Housetrip, <a href="http://www.housetrip.com">www.housetrip.com</a>
		▪ Flipkey, <a href="http://www.flipkey.com">www.flipkey.com</a>
		▪ 9flats, <a href="http://www.9flats.com">www.9flats.com</a>
	Κοινός χώρος εργασίας	▪ Roomorama, <a href="http://www.roomorama.com">www.roomorama.com</a>
▪ Desk Near me, <a href="http://www.desksnear.me">www.desksnear.me</a>		
Γεωργία	Αποθήκευση	▪ Desk Surfing, <a href="http://www.desksurfing.net">www.desksurfing.net</a>
	Καλλιεργήσιμη γη	▪ Share my storage, <a href="http://www.sharemystorage.com">www.sharemystorage.com</a>
		▪ Urban Garden Share, <a href="http://www.urbangardenshare.org">www.urbangardenshare.org</a>
Χρηματοδοτήσεις	Σπόροι	▪ Land Share, <a href="http://www.landshare.net">www.landshare.net</a>
	Δανεισμός	▪ Seed Savers, <a href="http://www.exchange.seedsavers.org">www.exchange.seedsavers.org</a>
Εργασία	Εικονικά νομίσματα	▪ Zopa, <a href="http://www.zopa.com">www.zopa.com</a>
	Τράπεζα χρόνου	▪ Prosper, <a href="http://www.prosper.com">www.prosper.com</a>
		▪ Ven, <a href="http://www.ven.vc">www.ven.vc</a>
		▪ Time Banks, <a href="http://www.timebanks.org">www.timebanks.org</a>

Πίνακας . 2. : Στοιχεία κυριότερων παροχών υπηρεσιών οικονομίας διαμοιρασμού

	Airbnb	Homeaway	Flipkey
Έτος Ίδρυσης	2008	2005	2008
Παρουσία σε χώρες	190	190	179
Αριθμός καταχωρήσεων παγκοσμίως	1.500.000	1.000.000	300.000

Πηγή : (Grant Thornton “Λειτουργία και επίδραση της Οικονομίας διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα», 2015)

### 1.3 ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΕΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΕΣ ΕΥΡΕΣΗΣ ΚΑΙ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΩΝ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ

Μετά από την αναφορά σε ορισμούς και λέξεις κλειδιά θα παρουσιαστούν συνοπτικά οι πιο σημαντικές διαδικτυακές πλατφόρμες εύρεσης και ενοικίασης καταλυμάτων.

Η συνεχής ανάπτυξη και εξέλιξη του διαδικτύου έχει ως αποτέλεσμα την δημιουργία νέων τουριστικών πλατφορμών. Ο σκοπός τους είναι να ενημερώνουν τα μέλη και τους προβλεπόμενους πελάτες τους, σχετικά με τον προορισμό που θα ήθελαν να επισκεφτούν, επίσης τι είδος τουριστικά καταλύματα και εστιατόρια υπάρχουν και ποιες δραστηριότητες τους δίνετε η δυνατότητα να κάνουν στην ευρύτερη περιοχή.

Υπάρχουν πολλές ιστοσελίδες που ασχολούνται με τον τουρισμό και την εξυπηρέτηση των τουριστών, κάποιες από αυτές είναι το Trip Advisor, Homeaway, Flipkey, Couchsurfing και η Airbnb.



- **TO TRIP ADVISOR**, είναι μία αμερικάνικη εταιρία, η οποία ιδρύθηκε το Φεβρουάριο του 2000 από τους Stephen Kaufer, Langley Steinert και διάφορους άλλους. Θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως μία από τις πολυπληθέστερες κοινότητες, η οποία ασχολείται με θέματα τα οποία αφορούν τον τουρισμό και τις περιηγήσεις μέσα στο διαδίκτυο και υπηρεσίες που παρέχει στους χρήστες της είναι δωρεάν. (Wikipedia, 2016). Η εταιρία έχει ως έδρα της τη Μασαχουσέτη και όπως αναφέρει η ιστοσελίδα της, είναι η μεγαλύτερη ταξιδιωτική ιστοσελίδα στον κόσμο με επισκέπτες που φτάνουν περίπου τα 350 εκατομμύρια το μήνα και 385 εκατομμύρια σχόλια και γνώμες, σχετικά με ξενοδοχεία, εστιατόρια, αξιοθέατα κλπ. Το Trip Advisor έχει ιστοσελίδες διεθνώς. Μας προσφέρει πληροφορίες για ξενοδοχεία, εστιατόρια και δραστηριότητες σε όλο τον κόσμο, επιπρόσθετα με φωτογραφίες. Η εφαρμογή αυτή επιτρέπει στον χρήστη να χρησιμοποιεί γεωεντοπισμό για να βρει μέρη

κοντά του. Οι κρατήσεις γίνονται απευθείας μέσω του Trip Advisor χωρίς να υπάρχει διαμεσολαβητής και για αυτό το λόγο οι επιχειρήσεις καταβάλουν στη σελίδα κάποιο ποσοστό προμήθειας 12% ή 15%. Όσο μεγαλύτερο είναι το ποσοστό, το οποίο θα διαλέξει να χρησιμοποιήσει η επιχείρηση, τόσες περισσότερες φορές θα εμφανιστούν οι τιμές και η διαθεσιμότητα για την εκάστοτε επιχείρηση. (Trip Advisor.com.gr, )



- **HOMERAWAY**, ιδρύθηκε το Φεβρουάριο του 2005 και εδρεύει στο Ώστιν, η εταιρεία έγινε μια δημόσια εισηγμένη εταιρεία το 2011. Είναι μια αγορά ενοικίασης διακοπών με περισσότερα από 2.000.000 ενοίκια διακοπών σε 190 χώρες. Έχει λειτουργήσει μέσω 50 ισότοπων σε 23 γλώσσες. Η εταιρεία προσφέρει μια ολοκληρωμένη επιλογή ενοικίων για οικογένειες και ομάδες για να βρει καταλύματα όπως καμπίνες, καταλύματα, κάστρα, βίλες και αγροτικά σπίτια. Η εταιρεία Homeaway παρέχει υπηρεσίες ενοικίασης εξοχικών κατοικιών με περισσότερες από ένα εκατομμύριο ενεργές καταχωρήσεις σε 190 χώρες και περισσότερα από 6.500 καταχωρημένα ακίνητα σε τουριστικές περιοχές στην Ελλάδα.( Homeaway)




- **FLIPKEY**, ιδρύθηκε το 2007 ως δικτυακός τόπος ανταλλαγής κατοικιών και ενοικιάσεων διακοπών. Η έδρα της βρίσκεται στη Βοστώνη, Μασαχουσέτη, Ηνωμένες Πολιτείες. Είναι θυγατρική της Trip Advisor. Ο ισότοπος εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από κριτικές ταξιδιωτών για ενοικιαζόμενα ακίνητα. Το FLIPKEY δημοσιεύει επίσης αξιολογήσεις για ταξιδιωτικά στοιχεία όπως τα blogs, στις Ηνωμένες Πολιτείες παρέχει αξιολογήσεις για εθνικές ιστορικές τοποθεσίες.  
(FLIPKEY)





- **COUCHSURFING**, ιδρύθηκε στις 2 Απριλίου 2000 από τον Αμερικανό φοιτητή Casey Fenton ως μη κερδοσκοπική εταιρεία. Θεωρείται η μεγαλύτερη διαδικτυακή υπηρεσία δωρεάν φιλοξενίας με πολλά μέλη να παρέχουν φιλοξενία σε ταξιδιώτες σε πολλές χώρες από όλο τον κόσμο. Αποτελεί σήμερα τον πιο οικονομικό τρόπο με τον οποίο μπορεί να ταξιδέψει ένα άτομα, αφού φιλοξενείται στο χώρο κάποιου άλλου ατόμου συγκεκριμένη υπηρεσία, είναι ένα μέσο με το οποίο ένα άτομα μοιράζεται τόσο το σπίτι του, όσο και την καθημερινή του ζωή. Πρόκειται για ένα παγκόσμιο φαινόμενο το οποίο έχει ως στόχο όχι μόνο την δωρεάν διανομή και την αναψυχή των μελών ταξιδιωτών, αλλά επίσης να διευρύνει τους ορίζοντες τους, να κοινωνικοποιήσει ανθρώπους, να οδηγήσει στην ενδεχόμενη σύναψη φιλίας και να ενώσει πολιτισμούς. Στην Ελλάδα ωστόσο, το Couchsurfing αποτελεί καινούρια τάση παρουσιάζοντας μικρή ανάπτυξη σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες παγκοσμίως. Η Αθήνα βρίσκεται στην 30<sup>η</sup> θέση κατάταξης όλων των πόλεων απαριθμώντας περίπου 1000 μέλη, ενώ η Θεσσαλονίκη 150 περίπου.



Πηγή: (<https://www.couchsurfing.com/#how-it-works>)

Πίνακας 3: Σύγκριση των διαδικτυακών πλατφόρμων ενοικίασης καταλυμάτων

<b>TRIP ADVISOR</b> 	Μας προσφέρει πληροφορίες για ξενοδοχεία, εστιατόρια και δραστηριότητες σε όλο τον κόσμο, επιπρόσθετα με φωτογραφίες.
<b>HOMEAWAY</b>	Η εταιρεία προσφέρει μια ολοκληρωμένη επιλογή

	<p>ενοικίων για οικογένειες και ομάδες για να βρει καταλύματα όπως καμπίνες, καταλύματα, κάστρα, βίλες και αγροτικά σπίτια.</p>
<p><b>FLIPKEY</b></p> 	<p>Θυγατρική του Tripadvisor είναι δικτυακός τύπος ανταλλαγής κατοικιών και ενοικιάσεων διακοπών.</p>
<p><b>COUCHSURFING</b></p> 	<p>Θεωρείται η μεγαλύτερη διαδικτυακή υπηρεσία δωρεάν φιλοξενίας με πολλά μέλη να παρέχουν φιλοξενία σε ταξιδιώτες σε πολλές χώρες από όλο τον κόσμο .</p>
<p><b>AIRBNB</b></p> 	<p>Είναι μία εφαρμογή για διαμονή σε ιδιωτικά δωμάτια ή διαμερίσματα που επίσης χρησιμοποιεί γεωεντοπισμό.</p>

Πηγή : Ιστοσελίδες Tripadvisor, Homeaway , Flipkey, Couchsurfing και Airbnb

## 2.ΚΕΦΑΛΑΙΟ

### 2. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ AIRBNB

Κατά τη διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας, πολλές εταιρείες peer-to-peer έχουν εμφανιστεί στην αγορά. Πολλές από αυτές ικανοποιούν επίσης τις ανάγκες των τουριστών, ακόμη και αν δεν είναι εξειδικευμένη σε τουρίστες, όμως παρόλα ταύτα αφήνουν σε όλους την πόρτα ανοιχτή.

Ένα από τα πιο συζητημένα παραδείγματα είναι το Airbnb - μια ηλεκτρονική Online πλατφόρμα, όπου οι άνθρωποι μπορούν να κλείσουν ή να νοικιάσουν δωμάτια / καταλύματα και προσφορές περιπέτειας (π.χ. εκδρομές).

Η βασική ιδέα πίσω από το Airbnb δεν είναι κάτι νέο, βοηθά τους ανθρώπους που θέλουν να προσφέρουν βραχυπρόθεσμη ενοικίαση, να επικοινωνούν με άτομα που επιθυμούν να νοικιάσουν αυτή τη στέγαση (π.χ. τουρίστες, άτομα που έχουν μετακομίσει πρόσφατα σε μια νέα πόλη κ.λπ.). Νέα είναι η ταχύτητα και ο βαθμός στον



οποίο τα βραχυπρόθεσμα ενοικιαζόμενα μέσω του ομότιμου επιχειρηματικού μοντέλου Peer-to-Peer και το ιντερνέτ υψηλής ταχύτητας γενικά εξαπλώθηκαν.

Η εταιρεία δήλωσε τον Ιανουάριο 2017 στην ιστοσελίδα της, ότι έχει πάνω από 2,5 εκατομμύρια καταχωρήσεις σε 192 χώρες σε όλο τον κόσμο, έτσι ο οικοδεσπότης Airbnb προσφέρει περισσότερα καταλύματα από, παράδειγμα, το Hilton Worldwide, Marriott International, Starwood hotels & Resorts, Accorhotels, Wyndham Hotelgroup, Ihg , Hyatt, Choicehotels, και Homeaway

Αξιοσημείωτο είναι όπως αναφέρεται παρακάτω (Πίνακας: 4, Εικόνα), πως τα έσοδα της Airbnb το 2015 άγγιξαν τα 24 δις. ξεπερνώντας μεγάλες ξενοδοχειακές αλυσίδες όπως Marriott και Starwood.

(Πίνακας: 4, Εικόνα )

ΠΙΝΑΚΑΣ.4.: Σύγκριση Ξενοδοχεία/ καταχωρημένες αγγελίες σε χώρες και αριθμοί επιτυχίας το 2015 σε Δισεκατομμύρια \$

Brand Name Όνομα	Ξενοδοχεία/ καταχωρημένες αγγελίες	Χώρες	Αριθμοί επιτυχίας το 2015/ σε Δισεκατομμύρια
HILTON HOTELS & RESORTS	570	85	27,68\$
AIRBNB	2017 2,5 εκατομμύρια καταχωρημένες αγγελίες	192	24\$
MARRIOTT INTERNATIONAL	650	127	21,1\$
STARWOOD HOTELS & RESORTS	570	110	14,05\$
ACCORHOTELS	400	95	12,6\$
WYNDHAM HOTEL GROUP	900	75	10,09\$
IHG	490	100	9,87\$
HYATT	777	54	8,14\$
CHOICE HOTELS	680	35	3,24\$
HOMEAWAY	2000000 καταχωρημένες αγγελίες	190	2,95\$

Πηγή :Wikipedia & Airbnb and the Hotel Industry, Carmelon Digital Marketing, Dec 2015

## Airbnb: Success by the Numbers



ΠΗΓΗ : Airbnb and the Hotel Industry, Carmelon Digital Marketing, Dec 2015

Παρόλο που το Airbnb δεν διαθέτει, μισθώνει, διαχειρίζεται ή ελέγχει τα μισθωμένα ακίνητα που ενοικιάζονται στην ιστοσελίδα της. Τα καθήκοντά του περιορίζονται στον κατάλογο των καταλυμάτων, την επεξεργασία πληρωμών, ενεργώντας ως διαχειριστής και προσφέροντας ασφάλιση ζημιών για τους οικοδεσπότες. Η εταιρεία χρεώνει για κάθε κράτηση προμήθεια 9-12%. Οι φιλοξενούμενοι της Airbnb ενοικιάζουν διαφορετικούς τύπους διαμονής, για περιόδους μεταξύ μια μέρα έως αρκετούς μήνες. Αυτό το κατάλυμα μπορεί να είναι ένα κοινόχρηστο δωμάτιο ή ένα ιδιωτικό δωμάτιο "όπου ο οικοδεσπότης είναι συνήθως παρόν, κατά τη διάρκεια της διαμονής, ή ένα ολόκληρο κατάλυμα (διαμέρισμα / σπίτι / κάστρο / δέντρο σπίτι κ.λπ.), όπου ο οικοδεσπότης δεν είναι πάντα παρόν κατά την διάρκεια της διαμονής."

Οι οικοδεσπότες περιγράφουν οι ίδιοι τον εαυτό τους, και τα ενοικιαζόμενα καταλύματα τους, και καθορίζουν την τιμή σύμφωνα με την Airbnb. Οι Όροι είναι ότι οι οικοδεσπότες πρέπει να είναι υπεύθυνοι και να συμμορφώνονται με τους νόμους, τους κανόνες και τους κανονισμούς. Ο οικοδεσπότης και οι επισκέπτες μπορούν να σχολιάσουν και να αξιολογήσουν μετά από κάθε διαμονή τους στην ιστοσελίδα Airbnb. (Maria Juul, 2017)

### 2.1 ΠΟΙΑ ΕΙΝΑΙ Η ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΗΣ AIRBNB;

Η ονομασία Airbnb είναι ακρωνύμιο του αρχικού ονόματος Airbedandbreakfast. Η αρχική ιδέα γεννήθηκε, τον Οκτώβριο του 2007. (Βικιπαιδεία) Η Airbnb είναι το κλασικό success story μιας startup. Η εταιρεία ιδρύθηκε το 2008 στο Σαν Φρανσίσκο

από τους Brian Chesky και Joe Gebbia (αργότερα προστέθηκε στην ομάδα και ο Nathan Blecharczyk).



Εικόνα: Πηγη : (Σελανα Βροντη, 2014 )

Εκείνη την εποχή, οι δύο συγκάτοικοι δεν μπορούσαν να πληρώσουν το ενοίκιο τους και έτσι, όταν διοργανώθηκε το Συνέδριο Βιομηχανικού Σχεδίου στην πόλη τους, σκέφτηκαν να μετατρέψουν το σπίτι τους σε Bed and Breakfast, τοποθετώντας στο σαλόνι τους φουσκωτά στρώματα και σερβίροντας πρωινό. Αυτή η άτυπη διευθέτηση οδήγησε σε μια ιστοσελίδα που αρχικώς λεγόταν [airbedandbreakfast.com](http://airbedandbreakfast.com). Στην αρχή, για να χρηματοδοτήσουν την ιδέα τους, πούλαγαν κουτιά με δημητριακά όπου απέξω είχαν τυπώσει μια φωτογραφία του Μπαράκ Ομπάμα. Αυτό τράβηξε την προσοχή της Y Combinator μιας εταιρείας στη Silicon Valley, που βοηθά startups, η οποία ενέταξε το 2009 την Airbnb στο τριμηνιαίο της επενδυτικό πρόγραμμα. Από τότε η εταιρεία από το Σαν Φρανσίσκο μεγαλώνει με ιλιγγιώδεις ρυθμούς.

- Σήμερα (στοιχεία από 2017) έχει περισσότερες από 2,5 εκατομμύρια καταχωρημένες αγγελίες σε περισσότερες από 192 χώρες και έχει ανοίξει γραφεία σε Λονδίνο, Αμβούργο, Βερολίνο, Παρίσι, Μιλάνο, Κοπεγχάγη, Μόσχα, Δουβλίνο, Σύδνεϋ, ενώ σύντομα θα επεκταθεί στις ασιατικές αγορές.  
(Airbnb)

Όσο αφορά το θέμα της φορολογίας, η Airbnb έχει προθυμοποιηθεί να πληρώνει φόρους στη Νέα Υόρκη και στο Σαν Φρανσίσκο, αλλά θα το κάνει για τον υπόλοιπο κόσμο. Οι υπεύθυνοι της εταιρείας προσπαθούν επίσης μέσω της ιστοσελίδας τους να προτρέπουν τους ιδιοκτήτες να ακολουθούν τη νομοθεσία της χώρας όπου ζουν.

( Σελανα Βροντη, 2014)

## 2.2 ΤΙ ΕΙΝΑΙ ΣΤΗΝ ΟΥΣΙΑ Η AIRBNB;

Ορισμός: Η **Airbnb** είναι μια ιστοσελίδα καταχώρησης, εύρεσης και ενοικίασης καταλυμάτων. Ιδρύθηκε τον Αύγουστο του 2008 και έχει βάση το Σαν Φρανσίσκο της Καλιφόρνιας. Πρόκειται ουσιαστικά για μια ηλεκτρονική πλατφόρμα, που φέρνει σε επικοινωνία τον οικοδεσπότη με τον πελάτη, ενώ είναι ταυτόχρονα υπεύθυνη για την διεκπεραίωση της διαδικασίας της κράτησης.

Αρχικά για να μπορούν να χρησιμοποιούν την πλατφόρμα οι χρήστες χρειάζεται να ανοίξουν δικό τους λογαριασμό στην εταιρία της Airbnb.

Η Airbnb προσφέρει μια μεγάλη ποικιλία καταλυμάτων (διαμέρισμα, κάστρο, βίλα κ.α.), ανάλογη με το μέγεθος της κοινότητας των χρηστών της, που υπόσχονται μοναδικές ταξιδιωτικές εμπειρίες. Το εύρος των τιμών ποικίλλει σημαντικά, όπως και η τοποθεσία του καταλύματος. Η διαδικτυακή πλατφόρμα είναι ένας εύκολος τρόπος να εκμεταλλευθεί οικονομικά ο χρήστης τον χώρο του, παρουσιάζοντάς τον παγκόσμιος σε ένα κοινό εκατομμυρίων χρηστών.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που είναι αναρτημένα στην ιστοσελίδα:

- Είναι εγγεγραμμένα καταλύματα σε περισσότερες από 34.000 πόλεις και 191 χώρες (Ιούνιος 2016).
- Η συναλλαγή, κατά την οποία ο επισκέπτης πληρώνει το εκάστοτε ποσό με πιστωτική ή άλλη κάρτα, γίνεται μέσω της πλατφόρμας.
- Όσον αφορά τα θέματα ασφάλειας, στην ιστοσελίδα παρέχονται περισσότερες από σαράντα (40) ασφαλιστικές δικλίδες καθώς και συμβουλές για επιτυχημένες κρατήσεις και διαμονές .
- Ο οικοδεσπότης παραλαμβάνει το ποσό μόλις 24 ώρες μετά την άφιξη του φιλοξενούμενου του, έτσι ώστε να είναι σίγουρο ότι ο τελευταίος παρέλαβε το κατάλυμα, όπως συμφωνήθηκε.
- Η εταιρία βγάζει τα έσοδά της από τις κρατήσεις που γίνονται μέσω πιστωτικής κάρτας, εισπράττει από τον ιδιοκτήτη ποσοστό 3% του ενοικίου, ενώ εισπράττει και από τον ενοικιαστή ένα ποσό που κυμαίνεται από 6 έως 12%, ανάλογα με την τιμή του ενοικίου.

Τα έσοδα της εταιρίας προέρχονται από το ποσοστό που κρατάει εκείνη από κάθε κράτηση που γίνεται. (Σελανα Βροντη,2014)

### **2.3 ΠΟΙΑ ΕΙΝΑΙ Η ΦΙΛΟΣΟΦΙΑ ΤΗΣ AIRBNB;**

Μια από τις φιλοσοφίες που εξέφρασε ένας από τους ιδρυτές στοχεύει στο μόντο **"Belong Any where", " Μοιράσου το σπίτι σου, αλλά ταυτόχρονα μοιράσου και τον κόσμο σου"**, αρέσκεται πολύ συχνά να το αναφέρει, θέλοντας προφανώς να αναδείξει πως το επιχειρησιακό του μοντέλο, λίγα έχει να μοιραστεί με όλα όσα γνωρίζουμε από τους ανταγωνιστές του στον κλάδο των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων που επιμένουν να βαδίζουν στο παραδοσιακό μονοπάτι. Σε αντίθεση με τους τελευταίους οι οποίοι προσφέρουν στους πελάτες τους ένα ασφαλές μεν, αποστειρωμένο δε περιβάλλον, η Airbnb δεν θέλει απλώς να εξασφαλίσει στους χρήστες του ένα ακόμη μέρος για διανυκτέρευση, αλλά μια ολοκληρωμένη ταξιδιωτική εμπειρία. Μια εμπειρία που δεν θα καλύπτει τις φιλοδοξίες ενός απλού τουρίστα, αλλά εκείνες ενός ανθρώπου που θέλει να ζήσει ως ντόπιος σε μια ξένη χώρα και ο οποίος θα έχει τη δυνατότητα να εισβάλλει στην τοπική καθημερινότητα αμέσως μετά την άφιξή του. Σε αυτήν τη λογική, τα προσφερόμενα δωμάτια στο Airbnb βρίσκονται σε τοποθεσίες πιο ζωντανές από τις αντίστοιχες των ξενοδοχείων, ενώ η εταιρεία δίνει κίνητρα στους οικοδεσπότες, ώστε να έρθουν πιο κοντά με τους φιλοξενούμενους. Να τους πάρουν από το αεροδρόμιο, να τους αγοράσουν μερικά σνακς για το σπίτι, να βγουν μαζί τους μια βόλτα στην πόλη προκειμένου να τους δείξουν τα μυστικά της πόλης. Ίσως να ακούγεται ρομαντικό και ουτοπικό, αλλά μέσα από το παράδειγμα αυτού του καπιταλιστικού επιχειρησιακού μοντέλου που εκμεταλλεύεται στο έπακρο τα πλεονεκτήματα της παγκοσμιοποιημένης οικονομίας και τεχνολογίας, μπορεί αυτή τη στιγμή να συντελούνται τα πρώτα βήματα για έναν κόσμο πιο κοντά στα μέτρα μας. Έναν κόσμο γεμάτο από γέφυρες επικοινωνίας που θα συνδέουν κοσμοπολίτες και στον οποίο οι διαφορετικές κουλτούρες θα έρχονται σε τριβή. Κι ας είναι ένα απλό κρεβάτι και μια ντουζιέρα, η αφορμή και το μέσο. ( Ρητινιώτης,2016)

## 2.4 ΠΟΙΟΙ ΕΙΝΑΙ Η ΟΡΟΙ ΧΡΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ AIRBNB;

Το όραμα της Airbnb είναι να δημιουργήσουν μια αξιόπιστη κοινότητα στην οποία όλοι μπορούν να ανήκουν οπουδήποτε. Για να το διασφαλίσουν αυτό, ζητάνε να αποδεχτούν τα μέλη τους όρους χρήσης και να αναλάβουν τη δέσμευση να αντιμετωπίζουν οποιοδήποτε άτομο στην Airbnb με σεβασμό.

- Πρέπει να δεχτούν να αντιμετωπίσουν όλα τα μέλη της κοινότητας της Airbnb - ανεξαρτήτως φυλής, θρησκείας, εθνικής καταγωγής, εθνότητας, χρώματος, αναπηρίας, φύλου, ταυτότητας φύλου, σεξουαλικού προσανατολισμού ή ηλικίας- με σεβασμό και χωρίς κριτική διάθεση ή προκατάληψη.

Αυτή η δέσμευση είναι ένα σημαντικό βήμα για τη δημιουργία μιας παγκόσμιας κοινότητας στην οποία όλοι μπορούν να ανήκουν πραγματικά. Οι διακρίσεις δεν επιτρέπονται στους οικοδεσπότες και στους επισκέπτες. Εάν απορρίψουν τη δέσμευση της κοινότητας, δεν θα μπορούν να φιλοξενήσουν επισκέπτες ή να κάνουν κράτηση μέσω της Airbnb και θα έχει την επιλογή η εταιρεία να ακυρώσει τον λογαριασμό τους. Με την ακύρωση του λογαριασμού τους, θα ακυρωθούν και τα μελλοντικά ταξίδια τους. Θα μπορούν ακόμα να περιηγηθούν στην ιστοσελίδα της Airbnb, αλλά δεν θα έχουν τη δυνατότητα να κάνουν κρατήσεις ή να φιλοξενούν επισκέπτες. Σύμφωνα με την πολιτική, μπορούν να απορρίψουν έναν επισκέπτη για άλλους λόγους, αλλά όχι με βάση τη φυλή, τη θρησκεία, την εθνική καταγωγή, την εθνότητα, το σεξουαλικό προσανατολισμό ή την ηλικία. (Airbnb.Gr)

## 2.5 ΠΩΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΕΙ Η ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ;



Εικόνα : Πηγή : Airbnb.gr

Η ηλεκτρονική πλατφόρμα της Airbnb είναι εύκολη στη χρήση της, μπορεί κάποιος που διαθέτει ακόμα και την ελάχιστη γνώση του διαδικτύου, να τη χρησιμοποιήσει. Κυρίως όμως, η ηλεκτρονική αυτή πλατφόρμα εξυπηρετεί άτομα που επιθυμούν να βιώσουν μια ξεχωριστή εμπειρία στις διακοπές.

Στην Airbnb μπορεί να γίνει μέλος όποιος διαθέτει:

- παντός τύπου κατοικίας
- είτε είναι το εξοχικό
- είτε μόνιμη κατοικία
- ολόκληρο διαμέρισμα
- ή ακόμα και ένα ελεύθερο δωμάτιο μέσα στο διαμέρισμα που διαμένει
- είτε και να μοιραστεί το ίδιο το δωμάτιο που διαμένει

Έτσι, όταν κάποιος ιδιοκτήτης επιθυμεί να ενοικιάσει τον χώρο του:

- κάνει την εγγραφή του δωρεάν στην ηλεκτρονική πλατφόρμα
- δημιουργώντας ένα προφίλ χρήστη
- έπειτα, βγάζει φωτογραφίες της κατοικίας του
- και τις καταχωρεί στην ηλεκτρονική πλατφόρμα Airbnb

Σε αυτή την ιστοσελίδα ο χρήστης, είτε είναι **ιδιοκτήτης** είτε **επισκέπτης**, κάνει την εγγραφή ή σύνδεση αν είναι μέλος. Επίσης έχει την επιλογή να κάνει μια σύντομη αναζήτηση του προορισμού που ενδιαφέρεται, έπειτα επιλέγει την ημερομηνία άφιξης-αποχώρησης και τον αριθμό των επισκεπτών. Επίσης παρέχει την βοήθεια και συχνές ερωτήσεις.

Στην ιστοσελίδα της Airbnb ο χρήστης έχει τη δυνατότητα αρχικά να επιλέξει τον προορισμό του, ημερομηνία άφιξης και αναχώρησης, αριθμό επισκεπτών, τύπο και τιμή δωματίου. Επιπλέον υπάρχουν και τα εξής πρόσθετα φίλτρα που μπορεί ένας χρήστης να επιλέξει.

1. Επιλογή τύπου δωματίου (ολόκληρο σπίτι, ιδιωτικό δωμάτιο, κοινόχρηστο δωμάτιο)

2. Εύρος τίμων€9 - €1000+

3. Άμεση κράτηση

4. Περισσότερα φίλτρα

➤ Παροχές:

Ασύρματο internet / κουζίνα / σαμπουάν / τηλεόραση / για οικογένειες / παιδιά/  
επιφάνεια εργασίας για φορητό υπολογιστή / θέρμανση / κλιματισμός /  
κρεμάστρες / πλυντήριο ρούχων / σίδερο.

➤ Εγκαταστάσεις:

Ασανσέρ / δωρεάν ιδιωτικός χώρος στάθμευσης στις εγκαταστάσεις/  
προσβασιμότητα με αναπηρικά αμαξάκια / γυμναστήριο / πισίνα.

➤ Κανόνες σπιτιού:

Για εκδηλώσεις / επιτρέπεται το κάπνισμα / επιτρέπονται κατοικίδια

➤ Γλώσσα οικοδεσπότη:

Deutsch/ English / Espagnole /Ελληνικά / Français / Hindi / Italiano /  
Nederlands / Português.

Sign Language/ Suomi/ Svenska/ Türkçe/ Русский/українська/ עברית/ العربية/  
中文日/ 本語/ 한국어.

Οι ενδιαφερόμενοι επισκέπτες της ιστοσελίδας της Airbnb, όταν βρουν την κατοικία που επιθυμούν:

- στέλνουν στον οικοδεσπότη ένα μήνυμα (που λειτουργεί ως πρόταση ή για κράτηση του χώρου)
- έπειτα ο ιδιοκτήτης μπορεί να επικοινωνήσει με τον ενδιαφερόμενο
- να απαντήσει σε τυχόν ερωτήσεις που μπορεί να ζητηθούν
- και εν συνεχεία να αποφασίσει αν επιθυμεί να του παραχωρήσει την κατοικία
- να γίνει δεκτό το αίτημα της κράτησης ή να απορριφτεί



- μόλις γίνει αποδεικτική, αμέσως μετά απαιτείται η άμεση επαλήθευση των πληροφοριών

Σε κάθε μέλος, μετά από κάθε ταξίδι δίνεται η δυνατότητα και παραχωρείτε, και στους δύο (επισκέπτη & οικοδεσπότη ) να γράψουν τις κριτικές τους, ώστε οι υπόλοιποι χρήστες να γνωρίζουν τα θετικά και τα αρνητικά που παρουσιάζει ο κάθε ένας, αλλά και επίσης να μοιραστούν την εμπειρία τους με τους άλλους ενδιαφερομένους. (Airbnb.gr)

### **3. ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

#### **3.ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΗΣ AIRBNB ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

Ο τουρισμός είναι ο δυνατότερος και ανταγωνιστικότερος κλάδος της ελληνικής οικονομίας σε διεθνές επίπεδο. Παράλληλα παρουσιάζει σημαντικές δυνατότητες ανάπτυξης στην τρέχουσα δεκαετία σε παγκόσμιο επίπεδο.(Βίκυ Κατσώνη, 2010, Βιομηχανία αεροπορικών μεταφορών και τουρισμός)

Ιδιαίτερη ανάπτυξη έχει γνωρίσει στον τουρισμό η νέα τάση, όπου ιδιοκτήτες κατοικιών θέτουν προς διάθεση τα ακίνητα τους σε επισκέπτες - τουρίστες, έναντι προσυμφωνημένης τιμής.

Στην Ελλάδα η αύξηση της ζήτησης για τουριστική διαμονή και η οικονομική κρίση οδήγησαν, μεταξύ άλλων, στην άνθιση του φαινομένου της Airbnb. Ένας αυξανόμενος αριθμός οικοδεσποτών αξιοποιούν εύκολα και χωρίς δεσμεύσεις τα ακίνητά τους προς τουριστική διαμονή, δημιουργώντας ευκαιρίες αύξησης του εισοδήματός τους. Ωστόσο ένα μεγάλο μέρος ή το σύνολο αυτής της οικονομίας διαμοιρασμού δεν ρυθμίζεται ούτε ελέγχεται από κρατικούς και θεσμικούς φορείς, δεν εντάσσεται σε κάποιο νομοθετικό πλαίσιο και δεν επιβλέπεται από κάποιον μηχανισμό, παραβιάζοντας ουσιαστικά την υφιστάμενη νομοθεσία. (Grant Thornton, 2015)

### 3.1 ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

«Με βάση το νόμο 4179/2013, η άδεια τουριστικές κατοικίες δίνεται για αυτόνομα καταλύματα ανά των 100τμ τα οποία λειτουργούν σύμφωνα με τις απαιτούμενες προϋποθέσεις και ενοικιάζονται για χρονικό διάστημα μεγαλύτερα των 7 ημερών.»

Με την εφαρμογή του νέου νόμου 4276/2014 ενοικιάζονται πλέον όχι μόνο αυτόνομες κατοικίες αλλά και απλά δωμάτια. Με το νόμο, δίνεται η δυνατότητα στις επιχειρήσεις να ενοικιάζουν καταλύματα με εκμίσθωση από τον ιδιοκτήτη για **λιγότερα από 30 ημέρες**, με την προϋπόθεση ότι θα γίνουν οι στοιχειώδεις διαδικασίες αδειοδότησης και εξασφάλισης Ειδικού Σήματος Λειτουργίας καθώς και εγγραφή στο Μητρώο Τουριστικών Επιχειρήσεων.

Όσον αφορά τα καταλύματα που εκμισθώνονται για διαμονή χρονικού διαστήματος μεγαλύτερου των **30 ημερών**, αυτά δεν συμπεριλαμβάνονται στην τουριστική νομοθεσία.

Ωστόσο, η εξασφάλιση της άδειας από το Υπουργείο Τουρισμού αποτελεί δύσκολη και χρονοβόρα διαδικασία και η γραφειοκρατία οδηγεί πληθώρα ιδιοκτητών στην παράνομη ενοικίαση καταλυμάτων.( Νόμος 4179/2013 Άρθρο 2, Σύνθετα Καταλύματα Παράγραφος 6 και Νόμος 4276/2014 Άρθρο 1, Τουριστικές Επιχειρήσεις, Παράγραφος 2 και Άρθρο 2, Χορήγηση Ειδικού Σήματος Λειτουργίας σε τουριστικά καταλύματα Παραγραφή 1,2 )

«Οι σχετικοί νόμοι και κανονισμοί είναι σχεδιασμένοι κατά κύριο λόγο για τους επαγγελματίες του τουρισμού, αλλά το Airbnb δεν απευθύνεται σε αυτούς. Οι νόμοι δεν ανταποκρίνονται, δεν διευκολύνουν όσους θέλουν να φιλοξενήσουν στις ιδιοκτησίες τους ανθρώπους για μερικές μόνο εβδομάδες του χρόνου», τόνισε ο Πάτρικ Ρόμπινσον, επικεφαλής πολιτικής για την περιοχή EMEA ( Europe , Middle East , and Africa) του Airbnb, απαντώντας στους δημοσιογράφους" (<http://startupper.gr>).

Επιπλέον υπάρχει το θέμα της αποφυγής της φορολογίας - το κράτος χάνει φορολογικά έσοδα.

## Πώς θα φορολογηθούν οι ιδιοκτήτες που νοικιάζουν μέσω Airbnb - Νέα εφαρμογή του taxis.net

Το νομοθετικό πλαίσιο που έχει περάσει η κυβέρνηση είναι ιδιαίτερα αυστηρό.

- Έτσι, όσοι δεν θα κάνουν τη σχετική δήλωση στον «μεγάλο αδελφό» των μισθώσεων τύπου Airbnb θα κινδυνεύουν με πρόστιμο... 5000 ευρώ.
- Ενώ σε περίπτωση μη τήρησης των απαιτήσεων του νόμου μέσα σε έναν χρόνο από τον εντοπισμό του παραβάτη, το πρόστιμο θα διπλασιάζεται.
- Σε περίπτωση μη υποβολής της δήλωσης βραχυχρόνιας διαμονής, θα επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το διπλάσιο του μισθώματος στον διαχειριστή.
- Ενώ η εκπρόθεσμη υποβολή δήλωσης βραχυχρόνιας διαμονής θα τιμωρείται με πρόστιμο 100 ευρώ.
- Το εισόδημα από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, θα φορολογείται ως εισόδημα από ενοίκια που σημαίνει ότι ο ιδιοκτήτης θα επιβαρύνεται με 15% αν το εισόδημα φτάνει έως τις 12.000 ευρώ ετησίως.
- Με 35% αν κυμαίνεται από 12.000 έως 35.000 ευρώ και με 45% αν ξεπερνά τις 35.000 ευρώ.
- Εκτός από τον φόρο εισοδήματος, ο ιδιοκτήτης είναι υποχρεωμένος να πληρώνει και την εισφορά αλληλεγγύης αλλά και την προμήθεια που ζητά η πλατφόρμα Airbnb η οποία κυμαίνεται στο επίπεδο του 3%.

Σημειώνεται ότι για τα φυσικά πρόσωπα, τα εισοδήματα μέσω της πλατφόρμας Airbnb προστίθενται στα «παραδοσιακά» ενοίκια (σε αυτά δηλαδή για τα οποία έχει κατατεθεί συμβόλαιο στο taxis.net) ενώ ο φόρος υπολογίζεται επί του αθροίσματος. (Δικαιολογητικά, 2017)

### **3.2 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ AIRBNB ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

Η Airbnb, η αξία της οποίας αποτιμάται σε 30 δις. δολάρια, έχει ισχυρή παρουσία στην Ελλάδα.

- Περίπου 11.500 κατοικίες ενοικιάζονται μέσω της διεθνούς ηλεκτρονικής πλατφόρμας.
- Από αυτές, οι 2.500 περίπου κατοικίες βρίσκονται στην Αθήνα.
- Από το 2009 και έπειτα την Αθήνα την έχουν επισκεφτεί περισσότεροι από 74.500 επισκέπτες με την Airbnb.
- Κατά την οικονομική χρήση Οκτωβρίου 2013 - Σεπτεμβρίου 2014, η δραστηριότητα αυτή δημιούργησε όφελος 69.000.000 ευρώ στο σύνολο της τουριστικής οικονομικής δραστηριότητας.
- Ενώ δημιουργήθηκαν περισσότερες από 1.060 θέσεις εργασίας, αναφέρει έρευνα του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών.
- Οι περίπου 720 Αθηναίοι οικοδεσπότες οι οποίοι μίσθωσαν βραχυπρόθεσμα τα σπίτια τους στο συγκεκριμένο διάστημα, αποκόμισαν έσοδα που ανέρχονται στα 3.300.000 ευρώ, με τον καθένα να υπολογίζεται ότι είχε μέσο έσοδο 4.290 ευρώ, νοικιάζοντας το χώρο του για περίπου 68 διανυκτερεύσεις το χρόνο.
- Επίσης οι άμεσες δαπάνες των επισκεπτών της Airbnb στις επιχειρήσεις της Αθήνας φτάνουν τα 20.200.000 ευρώ. Σύμφωνα πάντα με τα αποτελέσματα της έρευνας, οι συνολικές δαπάνες ανά επισκέπτη ανέρχεται στα 551 ευρώ ανά ταξίδι.
- Επιπρόσθετα, το 75% των επισκεπτών επέλεξαν να νοικιάσουν ένα σπίτι επειδή ήθελαν να μείνουν σε μία συγκεκριμένη γειτονιά και το 67% των ερωτηθέντων δήλωσαν πως θα επισκεφτούν ξανά τη χώρα.
- Το 2015, 15.500 οικοδεσπότες νοίκιασαν τα ακίνητά τους μέσω της πλατφόρμας της, προσθέτοντας κατά μέσον όρο 2.900 ευρώ στο ετήσιο εισόδημά τους .

Αξιίζει να σημειωθεί πως σε έρευνα της MRB Hellas τον Φεβρουάριο του 2015, ήδη 1 στους 4 γνωρίζει τον όρο “sharing economy”, ενώ το 8% του συνόλου του πληθυσμού έχει ήδη χρησιμοποιήσει σχετικές υπηρεσίες μέσω οικονομίας διαμοιρασμού. »

( Γκουρη, 2017)

### 3.3 ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Τα ξενοδοχεία αποτελούν την παραδοσιακή επιλογή διαμονής για ταξιδιώτες. Ωστόσο, η εμφάνιση της έννοιας της "οικονομίας ανταλλαγής" έχει παράσχει μια άλλη επιλογή, διακοπές από ομότιμους προς ενοικίαση διαμονή, μια τάση που έχει γίνει όλο ένα και πιο δημοφιλής τα τελευταία χρόνια (Wang & Hung, 2015). Τέτοιου είδους διαμονή έχει πολλά πλεονεκτήματα έναντι των παραδοσιακών ξενοδοχείων. Το ένα είναι η τιμή, η μέση τιμή των καταλυμάτων που παρέχονται από ιστότοπους ομότιμων χρηστών όπως της Airbnb, είναι χαμηλότερες από αυτές των ξενοδοχείων στις περισσότερες πόλεις (Permalink, 2013). Επιπλέον, σε αντίθεση με τα standard ξενοδοχεία, αυτό το νέο είδος διαμονής μπορεί να προσφέρει στους ταξιδιώτες διαφορετικές εμπειρίες, από τις διαφορετικές κατοικίες με τις δικές τους ξεχωριστές εγκαταστάσεις και στυλ.

Η ιστοσελίδα περιγράφει την Airbnb ως κοινότητα που διευκολύνει την ενοικίαση του σε μοναδικές θέσεις διαμονής που προσφέρονται από τοπικούς οικοδεσπότες σε 192 χώρες.

Peer-to-peer ενοικίαση ιστοσελίδες όπως HomeAway, FlipKey και Airbnb παρέχουν πλατφόρμες τόσο για ταξιδιώτες όσο και για ταξιδιώτες ιδιοκτήτες να μοιράζονται πόρους και πληροφορίες. Επιτρέπουν στους ιδιοκτήτες να δίνουν πληροφορίες σχετικά με τα διαθέσιμα δωμάτια, διαμερίσματα και σπίτια, και έτσι να κερδίζουν επιπλέον εισόδημα. Ενώ προσφέρουν στους ταξιδιώτες μια ικανοποιητική διαμονή και διαφορετικά εμπειρικά ταξίδια. (Fang, Ye, & Νόμος, 2016)

Οι ταξιδιώτες μπορούν να λάβουν πληροφορίες για καταλύματα από δύο κύριες πηγές. Μία είναι η βασική πληροφορία από την ιστοσελίδα που δημοσιεύτηκε από τους ιδιοκτήτες και περιλαμβάνει λεπτομέρειες όπως εγκαταστάσεις, τις τιμές και τις φωτογραφίες που θα τους βοηθήσουν να απεικονίσουν το κατάλυμα. Η άλλη πηγή είναι τα σχόλια και η εμπειρίες που έχουν αναρτηθεί από προηγούμενους χρήστες (επισκέπτες του καταλύματος). Το τελευταίο φαίνεται να είναι πιο σημαντικό, καθώς αντικατοπτρίζει πραγματικές εμπειρίες και θεωρείται πιο αξιόπιστη. (Ayeah, Au, & Law, 2013, Zhu & Zhang, 2017)

### 3.3.1 Επιπτώσεις στον Ξενοδοχειακό Κλάδο

Η συνύπαρξη των ξενοδοχειακών καταλυμάτων με τις κατοικίες που προσφέρονται για τουριστική χρήση μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού προκαλεί ζητήματα υποκατάστασης μεταξύ των δύο αυτών ομάδων. Στην περίπτωση αυτή, η οικονομία διαμοιρασμού στερεί έσοδα από το ξενοδοχειακό κλάδο και χάνονται θέσεις εργασίας.

Συμφώνα με τα ευρήματα του ΔΝΤ Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (2013), οι αδήλωτες αγορές σε ορισμένους από αυτούς τους τομείς έχουν μάλλον αυξηθεί τα τελευταία χρόνια, μεταξύ άλλων λόγω της εκτεταμένης χρήσης νέων τεχνολογιών, όπως Airbnb στον τουρισμό, σε συνδυασμό με την κατάργηση της ελάχιστης περιόδου ενοικίασης το 2015 (Νόμος 4336/2015). Μία μελέτη της Grant Thornton τοποθετεί αυτή τη ζημιά περίπου στα 270 εκατ. ευρώ, όπως μαρτυρά η κατά 15-17% αύξηση των αφίξεων και η κατά 4% μείωση στις κρατήσεις ξενοδοχείων. (Διαγνωστική έκθεση για την αδήλωτη εργασία στην Ελλάδα)

Σύμφωνα με την συνέντευξη που παραχώρησε ο πρόεδρος της Ένωσης Ξενοδόχων Αθηνών-Αττικής (ΕΞΑΑ) και Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της AIROTEL Αλέξανδρος Βασιλικός, στην Φίλιππα Δημητριάδη (στο [athensvoice.gr](http://athensvoice.gr)) με τίτλο Airbnb: Ανάσα ή πληγή για τον κλάδο του τουρισμού και την πόλη; (Φίλιππα Δημητριάδη, 2017)

Το μόνο που επισημαίνουν και ζητάνε τα ξενοδοχεία, είναι, επειδή έχουν φτάσει σε μία ποσοτική ισότητα, απλά να υπάρχει μία διαχείριση που να μη δημιουργεί άνισο ανταγωνισμό. Θεωρεί, ότι δε γίνεται το ξενοδοχείο να υπάγεται σε μία σειρά νόμων και περιορισμών που δημιουργούν ένα κόστος, και μηδέν προδιαγραφές από την άλλη πλευρά. Αναφέρει, ότι από τη μία είναι η δημόσια υγεία, από την άλλη είναι και το φορολογικό, δεν μπορεί από 1/1/2018 να έχει ψηφιστεί νόμος με τέλος διανυκτέρευσης και να μπαίνει σε μία ξενοδοχειακή εταιρεία ( 1 έως 4 ευρώ ανάλογα με τα αστέρια της κάθε μονάδας, και μισό ευρώ σε όλα τα ενοικιαζόμενα δωμάτια), αλλά όχι στον ανταγωνιστή. Επίσης αποκαλύπτει πως στην κρίση, πολλές κατασκευές που έμειναν ανοικοδομήτες, τώρα οικοδομήθηκαν, κατασκευάστηκαν και δημιουργήθηκαν εταιρείες που χειρίζονται 50 κατοικίες με περίπου 200 δωμάτια. Εκφράζει, πως εκεί πλέον πια, όταν μια εταιρεία έχει 200 κρεβάτια, έχει ένα ολόκληρο ξενοδοχείο Χίλτον. Δεν γίνεται λοιπόν αυτή η εταιρεία να μη φορολογείται, όπως φορολογείται ο

αντίστοιχος ξενοδόχος. Θεωρεί πως εκεί δεν μπορείς να βάλεις το περιτύλιγμα της οικονομίας διαμοιρασμού, αλλά υπάγεται πια για μπίζνες.

Επισημαίνει, «επειδή όμως στον τουρισμό τα πράγματα δεν είναι πάντα θετικά, κάποια στιγμή θα δούμε πόσο μπορεί να αντέξει η πόλη την οικονομία διαμοιρασμού» και τονίζει ο πρόεδρος της ΕΞΑΑ στην συνέχεια.

«Άρα οι Αθηναίοι θα αντιμετωπίζουν όλο και περισσότερο πρόβλημα να βρουν διαθέσιμη κατοικία στο κέντρο της πόλης; Αυτό είναι κάτι το οποίο το επισημάναμε. Ξεκινήσαμε να πιέζουμε τις εκάστοτε κυβερνήσεις πριν 3 χρόνια, όχι επειδή έχουμε την κρυστάλλινη σφαίρα και προβλέπουμε το μέλλον, αλλά επειδή πολλοί προορισμοί του εξωτερικού, όπως για παράδειγμα το Βερολίνο, ήδη βίωναν αυτό το πρόβλημα. Δεν ήταν πια τα ενοίκια προσβάσιμα για το μέσο Βερολινέζο και δυστυχώς το ζούμε πια κι εμείς σε περιοχές της Αθήνας όπως η Πλάκα ή το Κουκάκι, που ήταν περιοχές με λογικές τιμές. Παράλληλα με το εισόδημα του Αθηναίου που έχει μειωθεί δραματικά τα τελευταία χρόνια, κάνει τις τιμές των ενοικίων απλησίαστες. Ένα άλλο ζήτημα είναι τα θέματα ασφαλείας, λόγω έλλειψης προδιαγραφών. Αυτή τη στιγμή δεν υπάρχει νόμος που να ορίζει αν κάποιος που νοικιάζει το διαμέρισμά του σε μία πλατφόρμα πρέπει να το έχει εξοπλίσει με πυροσβεστήρα, έγκειται στον εκάστοτε ενοικιαστή. Πρέπει να κάνει απολύμανση. Στο ξενοδοχείο υπάρχει νόμος που ορίζει πότε πρέπει να γίνει τι. Εκεί, είναι εντελώς ανεξέλεγκτο και αρκετά επικίνδυνο».

Οι οικονομία διαμοιρασμού ( Airbnb) κατά λεγόμενα του πρόεδρο της Ένωσης Ξενοδόχων Αθηνών-Αττικής (ΕΞΑΑ) και Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της AIROTEL Αλέξανδρος Βασιλικός όπως αναφέρεται:

- Δημιουργεί άνισο ανταγωνισμό.
- Έχει μηδαμινές προδιαγραφές σε μία σειρά νόμων και περιορισμών που δημιουργούν κόστος αντίθετα με τα ξενοδοχεία .
- Ο κίνδυνος στην δημόσια υγεία υφίσταται, λόγω ότι δεν υποχρεούται η βραχυπρόθεσμα μισθωμένοι κατοικία να κάνει απολύμανση κ.α., και θεωρείται να είναι εντελώς ανεξέλεγκτο και αρκετά επικίνδυνο.

- Σε αντίθεση με τα ξενοδοχεία, όπου ο νόμος ορίζει, το που και πότε πρέπει να γίνει τι για την απολύμανση για τα θέματα της δημόσιας υγείας.
- Το φορολογικό και η φοροδιαφυγή στην οικονομία διαμοιρασμού.
- Το τέλος διανυκτέρευσης που υφίστανται η ξενοδοχειακή εταιρεία ανάλογα με τα αστέρια και τα ενοικιαζόμενα δωμάτια, αλλά δεν χρεώνεται (στον ανταγωνιστή Airbnb) στην οικονομία διαμοιρασμού.
- Η επαγγελματική εταιρεία (που νοικιάζει μεσών της πλατφόρμας Airbnb για αποκλειστικά κερδοσκοπικούς σκοπούς και χειρίζεται 50 κατοικίες με περίπου 200 δωμάτια ή 200 κρεβάτια, το οποίο να αντιστοιχεί όπως ένα ολόκληρο ξενοδοχείο Χίλτον) να μη φορολογείται όπως φορολογείται ο αντίστοιχος ξενοδόχος.
- Έντονος προβληματισμός για τους Αθηναίους που δεν μπορούν να βρουν διαθέσιμη κατοικία στο κέντρο της πόλης.
- Απλησίαστα ενοίκια το παράδειγμα του Βερολίνου, που ήδη βιώνει αυτό το πρόβλημα. Σε αντιστοιχία με την Πλάκα και το Κουκάκι που είναι πλέον οι πιο προτεινόμενες περιοχές στην Αθήνα της Airbnb.
- Το εισόδημα του Αθηναίου που έχει μειωθεί δραματικά τα τελευταία χρόνια, και κάνει τις τιμές των ενοικίων απλησίαστες, λόγω Airbnb και τις αυξήσεις των ενοικίων.
- Τα ζητήματα σε θέματα ασφαλείας, λόγω έλλειψης προδιαγραφών, όπως η υποχρεωτική εξοπλίσει με πυροσβεστήρα στην κατοικία κ.α..

### **3.3.2 Επιπτώσεις στην οικονομία διαμοιρασμού**

Η ποιότητα των υπηρεσιών που προσφέρονται από τα καταλύματα της οικονομίας διαμοιρασμού, δεν διασφαλίζουν την προσωπική ασφάλεια και τη δημόσια υγεία,



παράλληλα προκύπτουν και θέματα δημόσιας ασφάλειας εφόσον δεν τηρούνται τα προσωπικά στοιχεία των επισκεπτών όπως στα ξενοδοχεία.

- Η λειτουργία ενός ακινήτου ως ξενοδοχειακό κατάλυμα απαιτεί την τήρηση των προβλεπόμενων νομοθετικών διατάξεων με στόχο τη διασφάλιση της δημόσιας υγείας, την προστασία του καταναλωτή, την ελαχιστοποίηση των περιβαλλοντικών οχλήσεων και βέβαια την παροχή ενός ελάχιστου αποδεκτού επιπέδου τουριστικών υπηρεσιών.
- Επιπρόσθετα, ένα ακόμα ζήτημα που δημιουργείται είναι κατά πόσο οι ιδιοκτήτες των καταλυμάτων που διατίθενται είναι πράγματι σε θέση να προσφέρουν υπηρεσίες φιλοξενίας και διαμονής.
- Η προσφορά τουριστικού προϊόντος και υπηρεσιών απαιτεί γνώσεις και εξειδίκευση που ενδεχομένως ένα σημαντικό μέρος των ιδιοκτητών αυτών να μην φέρει και εν τέλει να μην είναι σε θέση πάντα να προσφέρει ένα αποδεκτό επίπεδο υπηρεσιών διαμονής.
- Η παροχή υποβαθμισμένων υπηρεσιών διαμονής θα επιδράσουν αρνητικά στη συνολική προβολή του τουριστικού προϊόντος της χώρας, βλάπτοντας το σύνολο των επαγγελματιών του κλάδου.
- Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων της οικονομίας διαμοιρασμού δεν υπόκεινται σε κάποιο καθεστώς συμμόρφωσης με κανόνες ίδρυσης και λειτουργίας των υπηρεσιών που προσφέρουν. Ως εκ τούτου δεν είναι δυνατό να ελεγχθεί, άρα και να διασφαλιστεί, η ακολουθία με θεσμικούς κανόνες και υποχρεώσεις.
- Στο πλαίσιο αυτό εγείρονται ζητήματα σχετικά με την ποιότητα των υπηρεσιών που προσφέρονται από τα καταλύματα της οικονομίας διαμοιρασμού. Ουσιαστικά δημιουργούνται ερωτήματα σχετικά με το επίπεδο υγειονομικής ασφάλειας, που δύναται αυτά τα καταλύματα να παρέχουν, ενώ παράλληλα αμφισβητούνται τα υφιστάμενα μέτρα που διασφαλίζουν την αστική ευθύνη και τη δημόσια ασφάλεια. Από τη στιγμή που απουσιάζει ένα πλαίσιο ελέγχου, οι επισκέπτες είναι πιθανό να εκτεθούν σε συνθήκες διαμονής που δεν εγγυώνται την προσωπική τους ασφάλεια και ακεραιότητα.

- Δεν υπάρχει υποχρέωση τήρησης προτύπων δημόσια υγείας, ενώ δημιουργούνται κίνδυνοι που σχετίζονται με τη σωματική και περιουσιακή ασφάλεια των επισκεπτών.
- Η κοινωνική διάσταση, πηγάζει από το γεγονός ότι η έλλειψη θεσμοθέτησης της οικονομίας διαμοιρασμού δημιουργεί μια ομάδα επαγγελματιών που δεν συνεισφέρει αναλογικά στα δημόσια έσοδα, προκαλεί στρέβλωση στην ανάπτυξη υγιούς επιχειρηματικότητας, ενώ συγχρόνως αλλοιώνει τη φυσιογνωμία μιας πόλης, η οποία χάνει τον παραδοσιακό χαρακτήρα της, ανατρέποντας την ισορροπία μεταξύ τουριστικού και οικιστικού περιβάλλοντος.
- Επιπρόσθετα, η προσφορά των κατοικιών για τουριστικούς σκοπούς προκαλεί την ανατίμηση των μισθωμάτων της περιοχής, καθώς μειώνει την προσφορά των ενοικιαζόμενων κατοικιών για τους μόνιμους κατοίκους. (Maria Juul, 2017)

Η Ελλάδα αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους τουριστικούς προορισμούς στην Ευρώπη και γενικότερα παγκοσμίως η οικονομία διαμοιρασμού στερεί έσοδα από το ξενοδοχειακό κλάδο, ενώ δεδομένου ότι σε ορισμένες χώρες δεν υπάρχει κάποιο ειδικό θεσμικό πλαίσιο που να επιτρέπει την επίσημη δήλωση άρα και φορολόγηση αυτής της δραστηριότητας, καταγράφονται απώλειες και σε επίπεδο δημοσίων εσόδων. (Grant Thornton, 2015)

Σχετικές έρευνες δείχνουν πως ένα μέρος μόνο (και όχι το σύνολο) των επισκεπτών σε καταλύματα που προσφέρονται μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού δεν θα επισκεπτόταν τη συγκεκριμένη περιοχή αν δεν υπήρχε αυτή η επιλογή. (HNN, 2015)

### **3.3.3 Επιπτώσεις στην διαθεσιμότητα κατοικιών**

Συμφώνα με την δημοσίευση από το υπουργείο παιδιάς DOCUMENTO 17/09/2017 page 21 Contents - Υπουργείο Παιδείας

Στον αέρα η φοιτητική στέγη λόγω Airbnb έως και 95% έχουν μειωθεί τα διαθέσιμα προς ενοικίαση σπίτια στην Αθήνα. Χιλιάδες πρωτοετείς δυσκολεύονται να βρουν κατοικία. Παρόμοια κατάσταση στην Μύκονο, Σαντορίνη Κρήτη, Ρόδος κ.α., υπάλληλοι όπως εκπαιδευτές που έχουν τοποθετηθεί σε τουριστικές περιοχές. Στην

Αθηνά, Κουκάκι είναι λιγοστά και μισθώνονται με αστρονομικά ποσά, με λίστες αναμονής σε μεσιτικά γραφεία. Τα ίδια και στην Θεσσαλονίκη σύμφωνα με τα στοιχεία του Πανελλαδικού Δικτύου κτηματομεσιτών E- Real Estates (Πινάκας.5)

« Η Μόδα του Airbnb και η διάθεση των ιδιοκτητών για αύξηση των εσόδων μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης έχουν οδηγήσει τα διαθέσιμα ακίνητα προς μίσθωση σε μείωση κατά 50% σε σχέση με το 2016» σημειώνει. Ενδεικτικά, σε περιοχές όπως οι Σαράντα Εκκλησιές, Αγία Σοφίας, Αριστοτέλους, Καμάρα κτλ., τα ακίνητα σήμερα δεν ξεπερνούν τα οχτώ. Στις περιοχές της Άνω και της Κάτω Τούμπας η μείωση των διαθέσιμων προς μίσθωση κυμαίνεται στο -20% σε σχέση με πέρυσι.

#### ΠΙΝΑΚΑΣ.5.:Ο ΧΑΡΤΗΣ ΤΩΝ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ 2017

ΠΟΛΗ/ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΑΠΟ ΙΔΙΩΤΕΣ	ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ ΑΠΟ ΜΕΣΙΤΕΣ	ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΟ 2016
ΠΑΤΡΑ	128	37	+10%
ΚΟΡΙΝΘΟΣ	20	10	-
ΤΡΙΠΟΛΗ	73	39	+10%
ΝΑΥΠΛΙΟ	15	29	-35%
ΚΑΛΑΜΑΤΑ	48	22	-10%
ΝΑΥΠΑΚΤΟΣ	21	4	-25%
ΙΩΑΝΝΙΝΑ	70	350	+15%

#### ΚΡΗΤΗ

ΧΑΝΙΑ	7	7	-85%
ΗΡΑΚΛΕΙΟ	41	184	
ΡΕΘΥΜΝΟ	4	28	

#### ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

ΣΙΝΔΟΣ	17	7	
ΑΝΩ ΤΟΥΜΠΑ-ΚΑΤΩ ΤΟΥΜΠΑ	12	85	-20%
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	49	369	-50% ΣΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΑΙ ΤΟ ΠΑΡΑΛΙΑΚΟ ΜΕΤΩΠΙΟ

#### ΑΘΗΝΑ

ΚΟΛΩΝΑΚΙ	19	33	-40%
ΚΟΥΚΑΚΙ	7	2	-95%

ΝΕΑΠΟΛΗ	26	36	-45%
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	62	18	-40%
ΚΑΛΛΙΘΕΑ	148	35	-55%
ΝΕΟΣ ΚΟΣΜΟΣ	80	18	-50%
ΔΑΦΝΗ	30	5	-
ΑΙΓΑΛΕΩ	171	30	-15%
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ακίνητα έως 50 τμ. ενοικίαση από ιδιώτες και μεσιτικά γραφεία</li> </ul>			

Πηγη : Υπουργείο Παιδείας DOCUMENTO 17/09/2017 page 21 Contents - Υπουργείο Παιδείας

Με λίγα λόγια μπορούμε να συμπεραίνουμε πως η Αθήνα και η Κρήτη έχουν επηρεαστεί περισσότερο από την μεταβολή διαθέσιμων κατοικιών σε σχέση με το 2016 και ιδιαίτερα το Κουκάκι. Αλλά και στο ιστορικό κέντρο και το παραλιακό μέτωπο της Θεσσαλονίκης έχει επηρεαστεί αρκετά, αν σκεφτεί κανείς πως είναι μια κλασσική φοιτητούπολη με πολλά Πανεπιστήμια και Εκπαιδευτικές Σχόλες, όπου ελάχιστες Φοιτητικές Εστίες προσφέρονται στους φοιτητές, με αποτέλεσμα η λύση να είναι η υποχρεωτική ενοικίαση κάποιας κατοικίας. Άρα η Airbnb αποδεικνύεται πως είναι αρκετά επιβλαβής για την διαθεσιμότητα κατοικιών. Και όταν υπάρχει ζήτηση αυτόματα ανεβαίνει και η τιμή, που αυτό στην συνέχεια είναι πολύ ανησυχητικό. Διότι ένας φοιτητής δεν έχει την δυνατότητα για την ενοικίαση κατοικίας με υψηλό ενοίκιο πόσο ακόμα όταν δεν έχει κάποιο εισόδημα.

## 4.ΚΕΦΑΛΑΙΟ

### 4.1 Επιπτώσεις και νομοθεσίες σε άλλες χώρες

Από την ίδρυσή της το 2008, η Airbnb αυξάνεται εκθετικά και οι εκτιμήσεις υποδηλώνουν ότι είναι ακόμα μακριά αξιοποιώντας πλήρως τις δυνατότητές της. Σε πρόσφατη συνέντευξη του New York Times, ο Brian Chesky, συνιδρυτής της Airbnb, δήλωσε ότι "πάνω από 17 εκατομμύρια συνολικά οι επισκέπτες έχουν μείνει στο Airbnb. Η Airbnb χρειάστηκε σχεδόν τέσσερα χρόνια για να πάρει τους πρώτους

εκατομμύρια επισκέπτες του. Τώρα ένα εκατομμύριο επισκέπτες παραμένουν στο Airbnb κάθε μήνα " (Friedman, 2014).

Το καινοτόμο επιχειρησιακό μοντέλο της Airbnb αποτελεί παράδειγμα μιας καινοτομίας ενδεχομένως να έχει σημαντικό αντίκτυπο στην παραδοσιακή τουριστική βιομηχανία, η οποία δεν είναι αποκλειστικά θετική για τους θιγόμενους προορισμών (π.χ. ομαδοποίηση οικιστικών περιοχών με επιβαρυντικές ελλείψεις στέγασης και αυξητικά επίπεδα ενοικίου). Οι οικοδεσπότες της Airbnb συχνά δεν συμμορφώνονται με τους τοπικούς (φορολογικούς) κανονισμούς. (Fang, Ye, and Law 2016) Για παράδειγμα, διαπιστώνουμε ότι η παρουσία του Airbnb μπορεί να έχει θετικές και αρνητικές επιπτώσεις στην απασχόληση στην ΕΕ (Ευρωπαϊκή Ένωση), βιομηχανία καταλυμάτων. ( Zervas, Proserpio, and Byers 2014) Τα ξενοδοχεία διαπίστωσαν μείωση 8% κατά 10% στα έσοδα τους, μετά από την εισαγωγή της Airbnb στην αγορά, με αποτέλεσμα τα οικονομικά ξενοδοχεία και μη επιχειρησιακά ξενοδοχεία να επηρεάζονται περισσότερο. Δεδομένου ότι οι τιμές των δωματίων του ξενοδοχείου έχουν μειωθεί ως αντίδραση στον αυξημένο ανταγωνισμό τους, οι πελάτες έχουν γενικά επωφεληθεί από αυτήν την εξέλιξη . (Ulrich Gunter,2017)

Το Airbnb γίνεται σημαντικός παίκτης στις αγορές στέγασης. Guttentag, (2015) εξετάζοντας την δυνατότητα της Airbnb να διαταράξει την παραδοσιακή αγορά καταλυμάτων μέσα από το φακό της, διαταράζοντας την θεωρία της καινοτομίας. Πράγματι, ο Zervas, Proserpio και Byers (2014) διαπίστωσαν ότι η Airbnb είναι ήδη προκλητική απέναντι στον ξενοδοχειακό κλάδο. Οι εκτιμήσεις τους δείχνουν ότι τα ξενοδοχεία στο Τέξας υφίστανται απώλειες 0,05% στα τριμηνιαία έσοδα για κάθε μία ποσοστιαία αύξηση των καταχωρίσεων της Airbnb.(Tussyadiahand Pesonen, 2015)

Οι τιμές των ξενοδοχείων δεν αποτελούν ευκαιρίες στις ευρωπαϊκές πόλεις, τουλάχιστον όταν το πρότυπο είναι υψηλό και η τοποθεσία πρέπει να είναι καλή. Πύλες όπως η Airbnb έχουν περάσει και έχουν καλύψει αυτό το κενό. Τα διαμερίσματα όλο και περισσότερο μοιράζονται με τουρίστες ή διατίθενται πλήρως στους ταξιδιώτες. Έτσι, τα τελευταία χρόνια, δημιουργήθηκε ένα μεγάλο κατάστημα με ιδιωτικά καταλύματα.

Οι εμπειρογνώμονες του ταξιδιού από την World Travel Monitor ανακάλυψαν: Το 2015, οι Ευρωπαίοι ταξίδευαν με διαμονή για 14 εκατομμύρια ταξίδια στο εξωτερικό. Εν τω μεταξύ, πόλεις όπως το Άμστερνταμ το Βερολίνο, Βαρκελώνη, Παρίσι θεσπίζουν νομικά διατάγματα εναντίον του μεγάλου αριθμού διαμερισμάτων Airbnb - φοβούμενοι ότι η στέγαση θα γίνει σπάνια και συνεπώς πιο δαπανηρή για τους κατοίκους των μητροπόλεων. Ωστόσο, οι ταξιδιώτες εξοικονομούν πολλά χρήματα σε σύγκριση με τα καλά δωμάτια του ξενοδοχείου.(n-tv.de,2016)

Το τελευταίο διάστημα η Airbnb, η διαδικτυακή πλατφόρμα βραχυπρόθεσμης ενοικίασης κατοικιών, έχει βρεθεί στο στόχαστρο αρκετών δημοτικών αρχών, οι οποίες προσπαθούν να περιορίσουν αυτού του είδους τις ενοικιάσεις.

#### Σύμφωνα με την αναφορά του προσωπικού του Ρόιτερ

##### Στην Ολλανδία στο Άμστερνταμ

Οι διανυκτερεύσεις στο Άμστερνταμ που πραγματοποιήθηκαν μέσω του Airbnb αυξήθηκαν έντονα το 2017, παρά τους περιορισμούς που υποβλήθηκαν στους ιδιοκτήτες σπιτιών από την πόλη, σύμφωνα με μελέτη που δημοσιεύθηκε από την Colliers και το Hotelschool της Χάγης. Το Άμστερνταμ, γνωστό για τις ανεκτικές πολιτικές του για τα ναρκωτικά και την πορνεία, περιόρισε τον αριθμό των ημερών που ένας ιδιοκτήτης μπορεί να καταγράψει ένα ακίνητο σε 60 το χρόνο το 2016 και τον Οκτώβριο 2017 άρχισε να απαιτεί προκαταρκτική ειδοποίηση κρατήσεων.

Ωστόσο, σύμφωνα με μελέτη που δημοσιεύθηκε στην ολλανδική ιστοσελίδα της Colliers, διαπιστώθηκε ότι οι διανυκτερεύσεις στο Άμστερνταμ που πραγματοποιήθηκαν στην ηλεκτρονική πλατφόρμα Airbnb το 2017 αυξήθηκαν από 420.000 σε 2,1 εκατομμύρια, αυξημένες κατά 25%. Η μελέτη υπολόγισε ότι η Airbnb αποτελεί πλέον το 12% των διανυκτερεύσεων στην πόλη και ότι το 38% των καταχωρίσεων της Airbnb προέρχονται από άτομα ή επιχειρήσεις που έχουν τουλάχιστον δύο ή περισσότερες ιδιοκτησίες στην Ιστοσελίδα. Ο Δήμος του Άμστερνταμ και η Airbnb συνεργάζονται για θέματα, όπως η είσπραξη φόρων και η καταπολέμηση της χρήσης των σπιτιών ως de-facto ξενοδοχεία. Αλλά η πόλη έχει γίνει

όλο και πιο περιοριστική προς την ενοικίαση σπιτιού και σκοπεύει να μειώσει περαιτέρω τον αριθμό των ημερών που μπορεί να κλείσει ένα σπίτι σε 30 κατ'ανώτατο όριο ετησίως. Για τα προβλήματα που προκαλούν οι τουρίστες, καθώς και για τη στεγαστική έλλειψη και τις ανερχόμενες τιμές, κατηγορούνται εν μέρει η Airbnb. (Reuters, 2018)

Σύμφωνα με τον John Ochoa, οι αξιωματούχοι του Άμστερνταμ αγωνίζονται να απαγορεύσουν την Airbnb και να αυξήσουν τους τουριστικούς φόρους, μεταξύ άλλων, στη δημοφιλή δυτικό ευρωπαϊκή περιφέρεια, σε μια προσπάθεια να προσφέρει «**ισορροπία στην πόλη**». Και στοχεύουν στη μείωση και τη μεταρρύθμιση του τουρισμού σε μια προσπάθεια να «αντιστραφεί η« disneyfication »της ολλανδικής πρωτεύουσας».

Αυτό θεωρείται να είναι ένα θέμα που έχει μεγάλη σημασία για τους κατοίκους, οι οποίοι αισθάνονται υπό επίθεση από την αύξηση του πλήθους, εν μέρει λόγω της Airbnb και των παρανομών ξενοδοχείων, οι οποίοι έχουν έντονα παραπονεθεί ότι δεν γνωρίζουν πλέον τους γείτονες τους. Επίσης ανακοινώθηκε, πως θα επιβάλει ένα νέο περιορισμό 30 ημερών για την ενοικίαση ιδιωτικών κατοικιών μέσω ιστοσελίδων όπως το Airbnb από το επόμενο έτος, επιδιώκοντας να αποτρέψει έναν κατακλυσμό τουριστών που συρρέουν στα διάσημα κανάλια του.

Ένας συνασπισμός τεσσάρων κόμματος, ο οποίος ελπίζει να διαμορφώσει τη νέα κυβέρνηση της πόλης στο Άμστερνταμ, εξέδωσε δέσμευση για συμφωνημένες μεταρρυθμίσεις που περιλαμβάνουν, την απαγόρευση των βραχυπρόθεσμων ενοικίων Airbnb σε πολυάσχολες περιοχές, οι μεταρρυθμίσεις στοχεύουν στη βελτίωση και τη διατήρηση των συνθηκών διαβίωσης των μακροχρόνιων κατοίκων του Άμστερνταμ.

Το Άμστερνταμ, είναι μια από τις κορυφαίες τοποθεσίες της Airbnb, που μεσών της Airbnb σημείωσε πρόσφατα μια τεραστία αύξηση του τουρισμού:

- 18 εκατομμύρια άνθρωποι αναμένεται να επισκεφτούν το 2018
- Επίσης, σημειώθηκε αύξηση 7 εκατομμυρίων από 11 εκατομμύρια το 2005, σύμφωνα με το ερευνητικό γραφείο **SEO** (Search Engine Optimization), βελτιστοποίηση μηχανών αναζήτησης

Η απαγόρευση Airbnb στο Άμστερνταμ μπορεί να επηρεάσει δυνητικά τους επισκέπτες για ετήσιες και μεγάλες ηλεκτρονικές εκδηλώσεις που πραγματοποιούνται στην πόλη και κοντά στην πόλη. (John Ochoa,2018)

#### Στην Γερμανία στο Βερολίνο

Μετά από το πρόβλημα που δημιουργήθηκε με την στέγαση λόγω σοβαρής έλλειψης στέγης στο Βερολίνο υποβλήθηκαν αυστηροί νόμοι περί ιδιοκτησίας που εισήχθησαν το 2016, σύμφωνα με στοιχεία του Τμήματος Γερουσίας Αστικής Ανάπτυξης και Στέγασης που δημοσίευσαν τα γερμανικά μέσα ενημέρωσης. Οι ιδιοκτήτες που νοικιάζουν τα ακίνητά τους μεσών Airbnb, χωρίς άδεια από το δημοτικό συμβούλιο, μπορεί να έρθουν πλέον πια αντιμέτωποι με πρόστιμα.

#### Ο νόμος, Υπεξαίρεση νόμου απαγόρευση (ο Zweckentfremdungsverbotsgesetz )

- Εισήγαγε πρόστιμα μέχρι € 100.000 (\$ 125.000) για τους ιδιοκτήτες που εκμισθώνουν παράνομα την ιδιοκτησία τους για βραχυπρόθεσμες διαμονές.
- Από την έναρξη ισχύος του νόμου, έχουν επιβληθεί πρόστιμα ύψους € 2,6 εκ. Ευρώ, σύμφωνα με την RBB.(Rundfunk Berlin-Brandenburg είναι: Ραδιόφωνο - Τηλεόραση στο Βερολίνο-Βρανδεμβούργο)
- Επίσης προβλέπεται η δημιουργία της νομοθεσίας που θα επιτρέπει στους ανθρώπους να νοικιάζουν τα διαμερίσματά τους σε παραθεριστές έως 60 ημέρες το χρόνο χωρίς ειδική άδεια.
- Επειδή κυριαρχείται από επαγγελματίες ιδιοκτήτες, σύμφωνα με μια έρευνα στη Γερμανία, η πλατφόρμα Airbnb εξαντλείται από επιχειρήσεις με τεράστιους κύκλους εργασιών.

Ο νόμος ορίζει, ότι απαγορεύει τις αιφνιδιαστικές βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, ακίνητα ελέγχονται για να είναι βέβαιο ότι ο νόμος εφαρμόζεται σωστά.

([HTTP://WWW.DW.COM/EN/BERLIN-HOUSING-LAW-REPLENISHES-HOUSING-STOCK-FOR-RENTERS/A-42360345](http://www.dw.com/en/berlin-housing-law-replenishes-housing-stock-for-renters/a-42360345))



Η Airbnb αντιμετωπίζει επίσης επίσημη αντίσταση σε άλλους ευρωπαϊκούς προορισμούς. Όλο και περισσότερες πόλεις εισάγουν νομοθεσίες για την αντιμετώπιση του προβλήματος.

Στην Γαλλία στο Παρίσι μόνο επίσημα καταγεγραμμένα διαμερίσματα μπορούν να ενοικιαστούν στους τουρίστες για διανυκτερεύσεις στο Παρίσι. Τα μέτρα της γαλλικής πρωτεύουσας στοχεύουν την Airbnb και τις παράνομες βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις, ρυθμίζουν τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις στέγασης με τρόπο απαραίτητο για την ανάπτυξη του Παρισιού.

Σύμφωνα με το νόμο που ισχύει στο **Παρίσι**, απαγορεύεται ένας ιδιοκτήτης να διαθέσει μέσω Airbnb το σπίτι του για περισσότερες **από 120 μέρες** ετησίως.

Όπως αναφέρει το **CNBC** (Consumer News and Business Channel), 43.000 ακίνητα που είναι εγγεγραμμένα στην ιστοσελίδα δεν είναι εγγεγραμμένα και στους καταλόγους για ενοικίαση του κράτους. Ως αποτέλεσμα, η εταιρεία και οι γαλλικές αρχές θα συναντηθούν στα δικαστήρια. Αν κερδίσει το Παρίσι, θα απομακρυνθεί το 84% των ακινήτων που διατίθενται για ενοικίαση μέσω της εταιρείας στην πόλη. (euro2day.gr,2018)

Στην Ισπανία στη Βαρκελώνη, υπάρχει νόμος που πρέπει να είναι παρών ο οικοδεσπότης κατά την περίοδο ενοικίασης. Διαφορετικά ισχύουν για την ενοικίαση άλλοι νόμοι και κανονισμοί δηλαδή σαν Τουριστικά καταλύματα με διαμονή και με πρωινό. Στη Μαδρίτη, τα σπίτια πρέπει να διαθέτουν δωρεάν Ιντερνέτ και η διάρκεια διαμονής του τουρίστα να είναι τουλάχιστον 5 μέρες.

Στις Βρυξέλλες, ο οικοδεσπότης πρέπει να πάρει άδεια ενοικίασης από τον ιδιοκτήτη της πολυκατοικίας και επίσης από τον Δήμο. (Ευρωπαϊκή Ένωση, 2017)

Στην Αγγλία, οι εμπορικοί πάροχοι, δηλαδή τα ξενοδοχεία, πρέπει να πληρώνουν σημαντικά περισσότερους φόρους από τους ιδιωτικούς ιδιοκτήτες. Ως αποτέλεσμα, οι εμπορικοί πωλητές να αγοράζουν σπίτια ή ολόκληρα σπίτια για ενοικίαση ως "ιδιώτες". Οι συνέπειες μιας τέτοιας κατάχρησης δεν είναι μόνο η έλλειψη φορολογικών εσόδων για την πόλη, αλλά και η αυξανόμενη έλλειψη οικονομικά προσιτών κατοικιών. Το Λονδίνο είναι γνωστό για τις υψηλές τιμές ενοικιάσής του.

Επίσης στο Λονδίνο υπάρχει ένα ανώτατο όριο για πόσες ημέρες το χρόνο μπορεί να νοικιάσει ένα κατάλυμα ένας ιδιώτης. Στην πρωτεύουσα του Ηνωμένου Βασιλείου προβλέπεται ένα όριο 90 ημερών για ολόκληρα ακίνητα.

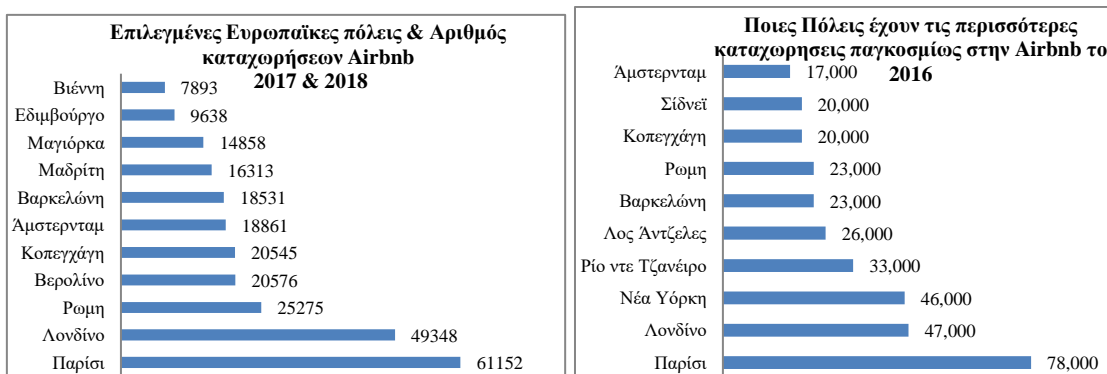
(europakonsument.at/de/page/strenge-regeln-fuer-airbnb ,2017)

Οι περισσότεροι χρήστες της Airbnb δεν είναι απόλυτα ενημερωμένοι για όλους τους διαφορετικούς όρους, νομούς και κανόνες, που έχουν τεθεί σε κάθε χώρα.

Όπως μπορούμε να δούμε στα παρακάτω Γραφήματα της Στατιστικά για το Airbnb, για την καλύτερη κατανόηση του προβλήματος.

Στο πρώτο Γράφημα αναφέρονται, οι πόλεις με τις περισσότερες καταχωρίσεις παγκοσμίως της Airbnb το 2016 όπου στην πρώτη θέση βρίσκεται το Παρίσι και ακολουθούν η Νέα Υόρκη το Ρίο ντε Τζανέιρο, το Λος Άντζελες κτλ.. Στο δεύτερο Γράφημα αναφέρονται κάποιες επιλεγμένες Ευρωπαϊκές πόλεις & οι αριθμοί καταχωρήσεων της Airbnb για το έτος 2017 & 2018.

Γράφημα 4.1.1: Ποιες Πόλεις έχουν τις περισσότερες καταχωρήσεις παγκοσμίως στην Airbnb το 2016 (Αριστερά)



Γράφημα 4.1.2: Επιλεγμένες πόλεις & Αριθμός καταχωρήσεων Airbnb 2017&2018 (Δεξιά)

Πηγή :Γράφημα: [HTTPS://WWW.STATISTA.COM/CHART/5204/WHICH-CITIES-HAVE-THE-MOST-AIRBNB-LISTING/](https://www.statista.com/chart/5204/which-cities-have-the-most-airbnb-listing/)

Γράφημα: [HTTPS://WWW.STATISTA.COM/STATISTICS/815145/AIRBNB-LISTINGS-IN-EUROPE-BY-CITY/](https://www.statista.com/statistics/815145/airbnb-listings-in-europe-by-city/)

Συμφώνα με τα γραφήματα το Παρίσι (1<sup>η</sup> θέση) το 2016 ήταν 78.000 κατοικίες και 61152 το 2017/18 δηλαδή μειωθήκαν κατά - 16.848. Στο Λονδίνο (2<sup>η</sup> θέση) 46.000 το 2016 και 49.348 το 2017/18 δηλαδή αυξήθηκε κατά +2.348.

Η Ρώμη (3<sup>η</sup> θέση) 23.000 το 2016 και 25.275 το 2017/18 δηλαδή αυξήθηκε κατά +2.275. Το Άμστερνταμ (6<sup>η</sup> θέση) 17.000 το 2016 και 18.861 το 2017/18 δηλαδή αυξήθηκε κατά +1.861 .Η Βαρκελώνη (7<sup>η</sup> θέση) 23.000 το 2016 και 18.531 το 2017/18 δηλαδή μειωθήκαν κατά - 4.469.

Αν και η πλειοψηφία των οικοδεσποτών στην Airbnb προσφέρουν ένα ή δύο καταλύματα, ωστόσο, υπάρχουν μερικοί που προσφέρουν δεκάδες ή εκατοντάδες.

Για παράδειγμα, σύμφωνα με μια έκθεση από το 2014, στη Νέα Υόρκη (μία από τις κύριες αγορές της Airbnb) ένας οικοδεσπότης είχε το μεγαλύτερο εισόδημα με τις περισσότερες καταχωρήσεις σύνολο 272 καταλύματα και έσοδα ύψους 6,8 εκατομμυρίων δολαρίων κατά την περίοδο (Ιανουάριος 2010 - Ιούνιος 2014). Στην έκθεση επίσης διαπιστώθηκε ότι οι οικοδεσπότες συμμετέχουν με περισσότερες από δύο καταχωρήσεις περίπου 6%.(Maria Juul,2017)

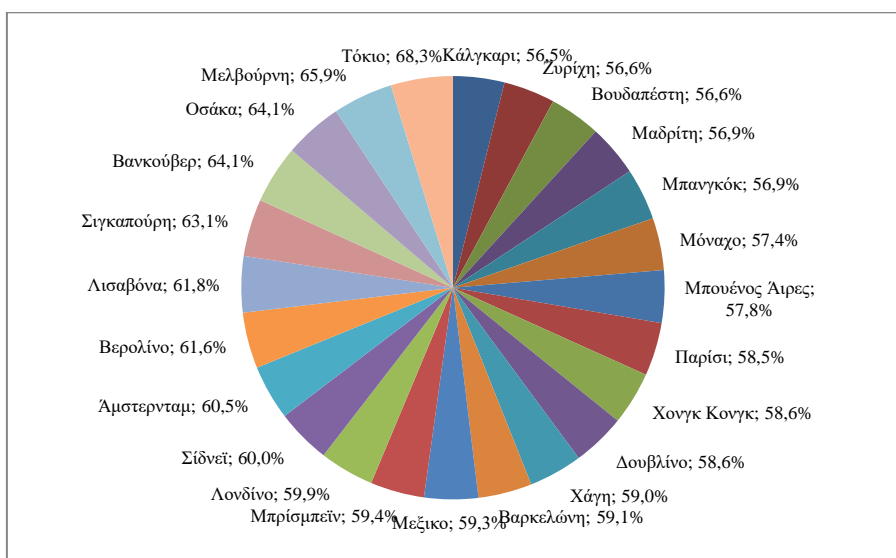
Τα ποσοστά πληρότητας και η καταχωρίσεις της Airbnb διαφέρουν σημαντικά από τοποθεσία σε τοποθεσία. Ορισμένες γειτονιές έχουν κατακλυστεί με καταχωρίσεις Airbnb, καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, ενώ άλλες πόλεις μόλις αρχίζουν να βλέπουν μια ευρεία υιοθέτηση της πλατφόρμας Airbnb. Η AirDNA ανέλυσε τα μέσα ποσοστά πληρότητας και τις πόλεις που έχουν την υψηλότερη ζήτηση στην Airbnb (Πίνακας.6.,Γράφημα 4.1.3)

Στον παρακάτω πίνακα αναγράφονται οι χώρες & πόλεις που έχουν την υψηλότερη ζήτηση (σε ποσοστά %) στην ηλεκτρονική πλατφόρμα της Airbnb, καθώς επίσης αναφέρεται ο πληθυσμός με την χρονολογία που καταγράφηκε και η κατά μέσο όρο τιμή της πόλης στα ξενοδοχεία με 3 & 5 αστέρια. Επιπλέον, στην συνέχεια απεικονίζονται δύο Γραφήματα για την καλύτερη εικονική κατανόηση .

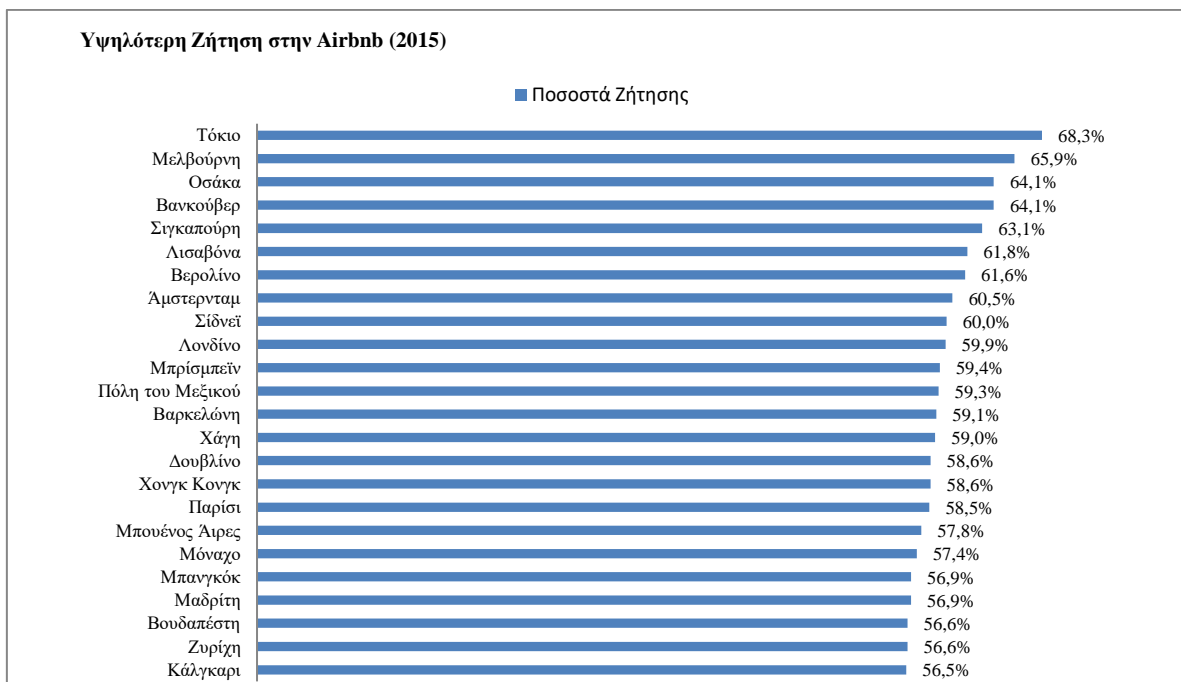
Πίνακας.6. : Ποιες πόλεις έχουν την υψηλότερη Airbnb ζήτηση σε ποσοστά(2015)

Πόλη	Ποσοστά Ζήτησης %	Πληθυσμός	Χώρα	Η Τιμή € κατά μέσο όρο σε ξενοδοχεία με 3 αστέρια	Η Τιμή € κατά μέσο όρο σε ξενοδοχεία με 5 αστέρια
Calgary Κάλγκαρι	56.5%	1,266 εκατομμύρια (2014)	Πόλη στον Καναδά	128 €	.....
Ζυρίχη	56.6%	391.359 (2015)	Πόλη στην Ελβετία	173 €	427 €
Βουδαπέστη	56.6%	1,759 εκατομμύρια (2015)	Πρωτεύουσα της Ουγγαρίας	56 €	160 €
Μαδρίτη	56.9%	3,166 εκατομμύρια (2016)	Πρωτεύουσα της Ισπανίας	93 €	192 €
Μπανγκόκ	56.9%	8,281 εκατομμύρια (2010)	Πρωτεύουσα της Ταϊλάνδης	27 €	101 €
Μόναχο	57.4%	1,43 εκατομμύρια (2015)	Πόλη στη Γερμανία	98 €	260 €
Μπουένος Άιρες	57.8%	2,891 εκατομμύρια (2010)	Πρωτεύουσα της Αργεντινής	50 €	131 €
Παρίσι	58.5%	2,244 εκατομμύρια (2010)	Πρωτεύουσα της Γαλλίας	144 €	435 €
Χονγκ Κονγκ	58.6%	7,347 εκατομμύρια (2016)	Ειδική διοικητική περιοχή Κίνας	60 €	152 €
Δουβλίνο	58.6%	527.612 (2011)	Πρωτεύουσα της Δημοκρατίας της Ιρλανδίας	200 €	414 €
Χάγη	59.0%	514.861 (2015)	Πόλη στην Ολλανδία	114 €	142 €
Βαρκελώνη	59.1%	1,609 εκατομμύρια (2016)	Πόλη στην Ισπανία	135 €	282 €
Μεξικό	59.3%	8,851 εκατομμύρια (2010)	Πρωτεύουσα του Μεξικού	52 €	88 €
Μπρίσμπεϊν Brisbane	59.4%	1,977 εκατομμύρια (2011)	Πόλη στην Αυστραλία	71 €	108 €
Λονδίνο	59.9%	8,136 εκατομμύρια (2011)	Πρωτεύουσα του Ηνωμένου Βασιλείου	136 €	405 €
Σίδνεϊ	60.0%	4,606 εκατομμύρια (2011)	Πόλη στην Αυστραλία	77 €	157 €

Άμστερνταμ	60.5%	821.752 (2015)	Πρωτεύουσα, Ολλανδία	151 €	355 €
Βερολίνο	61.6%	3,47 εκατομμύρια (2015)	Πρωτεύουσα της Γερμανίας	85 €	175 €
Λισαβόνα	61.8%	506.892 (2015)	Πρωτεύουσα της Πορτογαλίας	116 €	248 €
Σιγκαπούρη	63.1%	5,607 εκατομμύρια (2016)	νησιωτική Χώρα στην Ασία	76 €	184 €
Βανκούβερ	64.1%	647.540 (2014)	Πόλη στον Καναδά	227 €	372 €
Οσάκα	64.1%	2,691 εκατομμύρια (2015)	Πόλη στην Ιαπωνία	79 €	199 €
Μελβούρνη	65.9%	4,169 εκατομμύρια (2011)	Πόλη στην Αυστραλία	75 €	144 €
Τόκιο	68.3%	9,273 εκατομμύρια (2015)	Πρωτεύουσα της Ιαπωνίας	94 €	283 €



Γράφημα 4.1.3: Ποιες πόλεις έχουν την υψηλότερη AirbnB ζήτηση σε ποσοστά (2015)



Γράφημα 4.1.4.: Ποιες πόλεις έχουν την υψηλότερη Airbnb ζήτηση σε ποσοστά (2015)

ΠΗΓΗ :

[HTTP://BLOG.AIRDNA.CO/WPCONTENT/UPLOADS/2015/09/INTLOCCUPANCY.PNG](http://blog.airdna.co/wp-content/uploads/2015/09/intloccupancy.png)

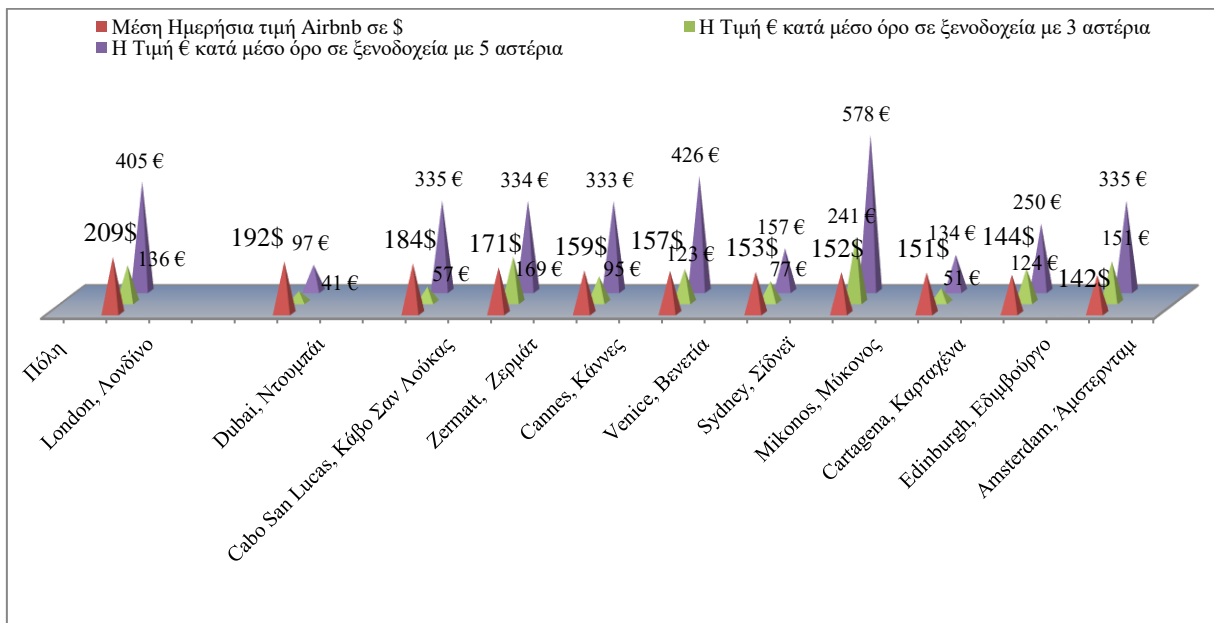
Όπως βλέπουμε στο Γράφημα σύμφωνα με την AirDNA το Τόκιο (Πληθυσμός 9,273 εκατομμύρια καταγραφή 2015) στην Ιαπωνία με σχεδόν το 70% είναι στην κορυφή της ζήτησης, και το Οσάκα (Πληθυσμός 2,691 εκατομμύρια καταγραφή 2015) στο τρίτο σημείο. Η Αυστραλία το Μελβούρνη στην δεύτερη θέση και το Σίδνεϊ στην ένατη θέση βρίσκονται στα Top10 της ζητητής. Όπως και η Λισαβόνα, το Βερολίνο, το Άμστερνταμ και το Λονδίνο που είναι από τις πιο περιζήτητες πόλεις γενικά στην Ευρώπη.

Στον παρακάτω Πίνακα αναγράφονται οι χώρες & πόλεις, αναφέρεται ο πληθυσμός με την χρονολογία που καταγράφηκε, η μέση ημερήσια τιμή σε \$ Δολάρια που νοικιάζονται μεσών Airbnb, σε σύγκριση με το μέσο όρο τιμής της πόλης στα ξενοδοχεία με 3 & 5 αστέρια, επιπλέον απεικονίζεται Γράφημα για την καλύτερη εικονική κατανόηση.

Πίνακας.7.:Σε ποιες πόλεις οι οικοδεσπότες μέσωσν Airbnb κερδίζουν τα περισσότερα χρήματα / μέσος Όρος σε 3&5 αστέρων ξενοδοχεία

Πόλη , Αγγλικά, Ελληνικά	Χώρα , Πληθυσμός	Μέση Ημερήσια τιμή Airbnb σε \$	Μέση Ημερήσια τιμή Airbnb σε €	Η Τιμή € κατά μέσο όρο σε ξενοδοχεία με 3 αστέρια	Η Τιμή € κατά μέσο όρο σε ξενοδοχεία με 5 αστέρια
London, Λονδίνο	Πρωτεύουσα του Ηνωμένου Βασιλείου, Αγγλίας 21. εκατ. (2011)	209\$	179.28 €	136 €	405€
Dubai,Ντουμπάι	Πόλη στα Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα 3,052 εκατομμύρια (2018)	192\$	164.69€	41 €	97€
CaboSanLucas, Κάβο Σαν Λούκας	Πόλη στο Μεξικό 81.111 (2015)	184\$	157.83€	57 €	335€
Zermatt, Ζερμάτ	Δήμος στην Ελβετία 5.775 (2008)	171\$	146.68€	169 €	334€
Cannes, Κάννες	Πόλη στη Γαλλία 73,603(2012)	159\$	136.39€	95 €	333€
Venice, Βενετία	Πόλη στην Ιταλία 264.557 (2014)	157\$	134.67 €	123 €	426€
Sydney, Σίδνεϊ	Πόλη στην Αυστραλία 4,606 εκατομμύρια (2011)	153\$	131.24 €	77 €	157€
Mikonos, Μύκονος	Νησί Ελλάδας, Αιγαίο Πέλαγος 10.134 (2011)	152\$	130.38 €	241 €	578€
Cartagena, Καρταχένα	Πόλη στην Κολομβία 971.592 (2016)	151\$	129.52 €	51 €	134€
Edinburgh, Εδιμβούργο	Πρωτεύουσα της Σκωτίας 482.005 (2011)	144\$	123.52 €	124 €	250€
Amsterdam, Αμστερνταμ	Πρωτεύουσα, Ολλανδία 821.752 (2015)	142\$	121.80 €	151 €	335€

Πηγή :Βικιπαιδεία&[http://blog.airdna.co/biggest\\_airbnb\\_cities\\_in\\_the\\_world/](http://blog.airdna.co/biggest_airbnb_cities_in_the_world/)



Γράφημα 4.1.5.: Σε ποιες πόλεις οι οικοδεσπότες μέσω Airbnb κερδίζουν τα περισσότερα χρήματα / μέσος Όρος σε 3&5 αστέρων ξενοδοχεία

Στο γράφημα μπορούμε να διακρίνουμε πως το **Λονδίνο** είναι η πιο επικερδής πόλη για τους οικοδεσπότες και την Airbnb, με μέση ημερήσια τιμή να φτάνει τα 209\$ δολάρια (179.28 €), την στιγμή που η μέση τιμή σε ένα 3 αστέρων ξενοδοχείο είναι 136€ και σε ένα 5 αστέρων 405€. Το Λονδίνο είναι έτσι και αλλιώς ένας πολύ φημισμένος και ακριβός προορισμός εδώ και δεκαετίες. Στο **Ντουμπάι** (Αραβικά Εμιράτα), ο οποίος είναι από τους νεότερους δημοφιλείς προορισμούς, πάλι ο μέσος όρος σε 3 αστέρων ξενοδοχείο είναι 41€ και 5 αστέρων 97 € ενώ η μέση ημερήσια τιμή της Airbnb να φτάνει στα 192\$ (164.69 €). Η **Μύκονος**, ξεχωριστά, επίσης ένας πολύ ακριβός προορισμός ειδικά το καλοκαίρι, να βρίσκεται στο υψηλότερο σημείο, με μέσο όρο τιμής σε 3 αστέρων ξενοδοχείο να είναι 241€ και σε 5 αστέρων να είναι 578€, ενώ η μέση ημερήσια τιμή της Airbnb να φτάνει στα 152\$ (130.38 €). Στο **Άμστερνταμ** ο μέσος όρος σε 3 αστέρων ξενοδοχείο να είναι 151€ και 5 αστέρων 335 € με τη μέση ημερήσια τιμή της Airbnb να φτάνει στα 142\$ (121.80 €).

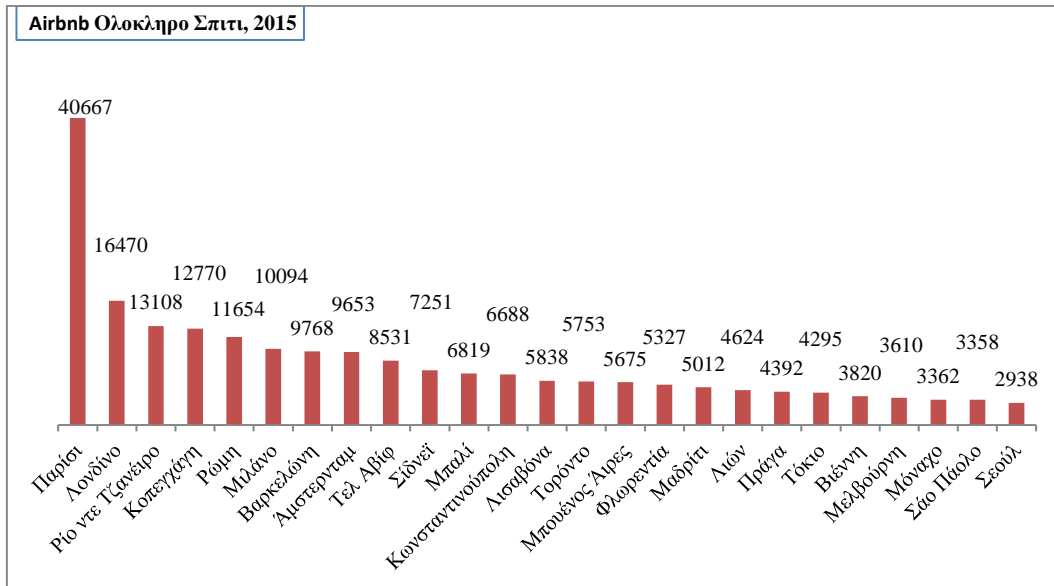


Στον παρακάτω Πίνακα αναγράφονται οι μεγαλύτερες πόλεις ενοικιαζόμενων σπιτιών (αριθμοί καταχωρίσεων, ολόκληρα σπίτια και ιδιωτικά δωμάτια 2015)(σχετικά με μεγαλύτερες πόλεις τις Airbnb σε όλο τον κόσμο έξω από τις ΗΠΑ) στην πλατφόρμα της Airbnb, επίσης αναφέρεται ο πληθυσμός με την χρονολογία που καταγράφηκε, επιπλέον απεικονίζονται τέσσερα Γραφήματα για την καλύτερη εικονική κατανόηση.

Πίνακας.8. : Μεγαλύτερες Πόλεις Ενοικιαζομένων Της Airbnb

Πόλη , 2015	Ολόκληρα Σπίτια	Ιδιωτικά Δωμάτια	Σύνολο	Πληθυσμός	Χώρες	Αγγλικά
Βιέννη	3820	1705	5525	1,767 εκατ.(2014)	Πρωτεύουσα της Αυστρίας	Vienna
Πράγα	4392	1230	5622	1,259 εκατ. (2015)	Πρωτεύουσα της Τσεχίας	Pragua
Τόκιο	4295	1458	5753	9,273 εκατ.(2015)	Πρωτεύουσα της Ιαπωνίας	Tokyo
Λυών	4624	1617	6241	506.615(2014)	Πόλη στην Γαλλία	Lyon
Σεούλ	2938	2587	5525	9,86εκατ.(2015)	Πρωτεύουσα της Νότιας Κορέας	Seoul
Σάο Πάολο	3358	2758	6116	11.244.369 εκατ.(2010)	Πόλη στη Βραζιλία	SaoPaulo
Μόναχο	3362	2838	6200	1,43εκατ. (2015)	Πόλη στη Γερμανία	Munich
Μελβούρνη	3610	3061	6671	4,169εκατ.(2011)	Πόλη στην Αυστραλία	Melbourne
Φλωρεντία	5327	1842	7169	379.122(2014)	Πόλη στην Ιταλία	Florence
Μπουένος Άιρες	5675	1824	7499	2,891 εκατ.(2010)	Πρωτεύουσα της Αργεντινής	BuenosAires
Λισαβόνα	5838	2255	8093	552.700 (2011)	Πρωτεύουσα της Πορτογαλίας	Lisbon
Τορόντο	5753	2800	8553	2.615.060εκατ.(2011)	Πόλη στον Καναδά	Toronto
Μαδρίτη	5012	3655	8667	3,166 εκατ. (2016)	Πρωτεύουσα της Ισπανίας	Madrid
Τελ Αβίβ	8531	1803	10334	405.000 (2012)	Πόλη στο Ισραήλ	TelAviv
Μπαλί	6819	3544	10363	3.891.428 ( 2010)	Νησί της Ινδονησίας	Bali
Κωνσταντινούπολη	6688	4898	11586	15,03 εκατ.(2017)	Πόλη στην Τουρκία	Istanbul
Αμστερνταμ	9653	2275	11928	821.752 (2015)	Πρωτεύουσα, Ολλανδία	Amsterdam
Σίδνεϊ	7251	4887	12138	4,606 εκατ.(2011)	Πόλη στην Αυστραλία	Sydney
Μιλάνο	10094	3822	13916	1,331 εκατ.(2014)	Πόλη στην Ιταλία	Milan
Κοπεγχάγη	12770	2352	15122	583.525 (2015)	Πρωτεύουσα της Δανίας	Copenhagen
Βαρκελώνη	9768	8265	18033	1,609 εκατ. (2016)	Πόλη στην Ισπανία	Barcelona
Ρίο ντε Τζανέιρο	13108	4788	17896	6.453.682(2014)	Πόλη στη Βραζιλία	Rio De Janeiro
Ρώμη	11654	6752	18406	2,868 εκατ.(2014)	Πρωτεύουσα της Ιταλίας	Rome
Λονδίνο	16470	14119	30589	21.εκατ.(2011)	Πρωτεύουσα του Ηνωμένου Βασιλείου, Αγγλίας	London
Παρίσι	40667	5622	46289	2.229.621εκατ(2013)	Πρωτεύουσα της Γαλλίας	Paris
Σύνολο	211477	92757	304234			
Συνολικά σε 25 Χώρες	304234					

Πηγή :<http://blog.airdna.co/wpcontent/uploads/2015/09/LISTINGSINTL.png>



Πηγή :<http://blog.airdna.co/wp-content/uploads/2015/09/LISTINGSINTL.png>

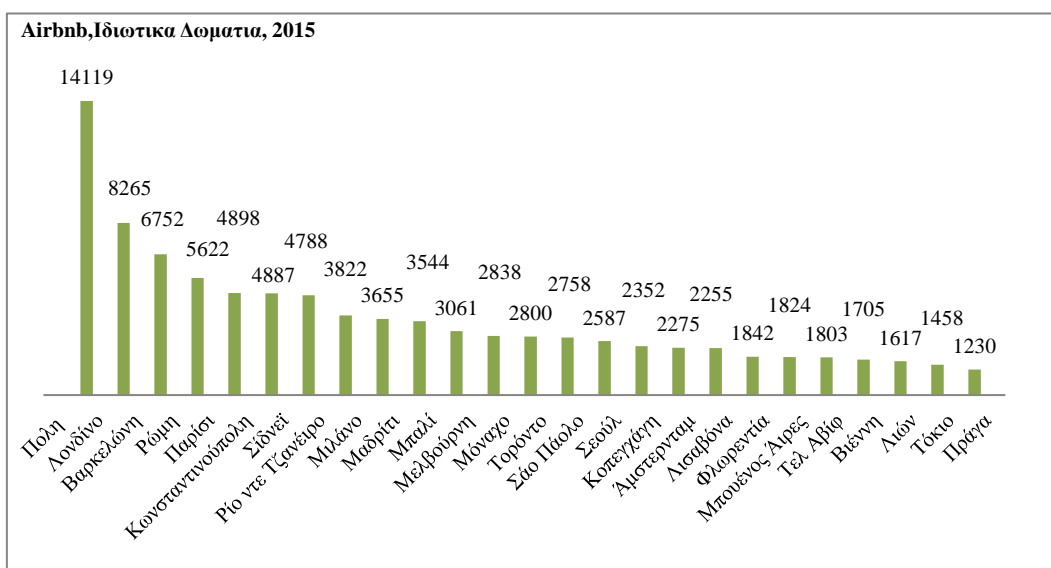
#### Γράφημα 4.1.6: Ολόκληρο Ενοικιαζόμενο Σπίτι

Στο Γράφημα με ολόκληρο ενοικιαζόμενο σπίτι μπορούμε να διακρίνουμε ότι στο Παρίσι (Πληθυσμός 2.229.621 εκατ. καταγραφή 2013) δίνονται προς ενοικίαση **40667** σπίτια, ακολουθεί το Λονδίνο (Πληθυσμός 21.εκατ., 2011) με **16470**. Το Ρίο ντε Τζανέιρο (Πληθυσμός 6.453.682 εκατ., 2014) όπου γίνεται το περίφημο βραζιλιάνικο καρναβάλι και είναι φημισμένο για τις φτωχογειτονιές του, δίνει προς ενοικίαση **13108** σπίτια. Η Βαρκελώνη να βρίσκεται στην 7<sup>η</sup> θέση με **9768** σπίτια ακολουθώντας από το Άμστερνταμ με **9653** σπίτια.

Δηλαδή σε Ευρωπαϊκή κατάταξη :



Γράφημα 4.1.7: Ιδιωτικά Δωμάτια

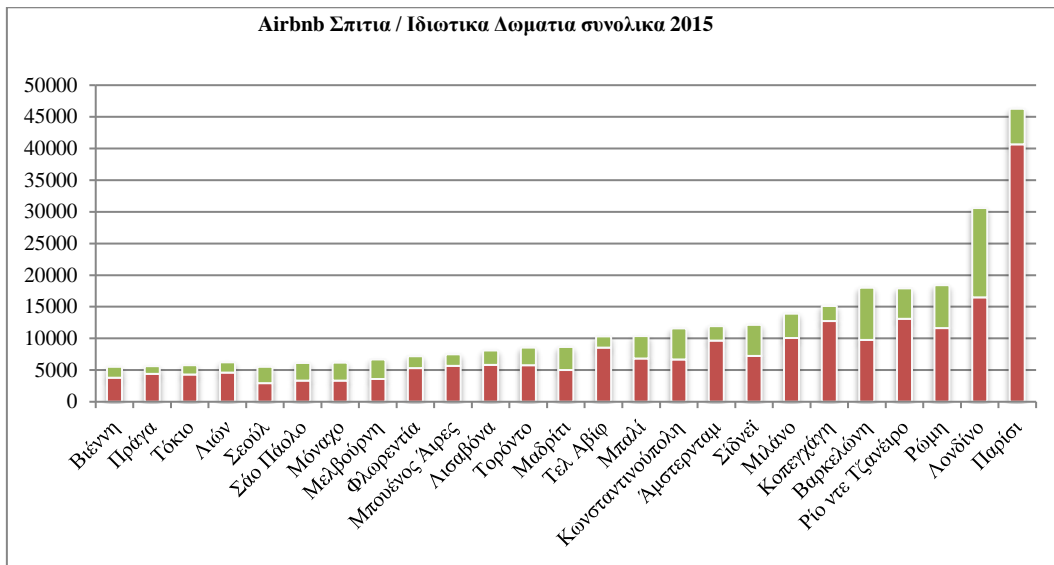


Πηγή :<http://blog.airdna.co/wp-content/uploads/2015/09/LISTINGSINTL.png>

Στο γράφημα με ιδιωτικά δωμάτια μπορούμε να διακρίνουμε ότι το Λονδίνο βρίσκεται στην πρώτη θέση με 14119, η Βαρκελώνη με 826, η Ρώμη με 6752 και το Παρίσι στην τέταρτη θέση με 5622, το Μιλάνο με 3822 και το Άμστερνταμ στην ένατη με 2275.

Δηλαδή σε ευρωπαϊκή κατάταξη :

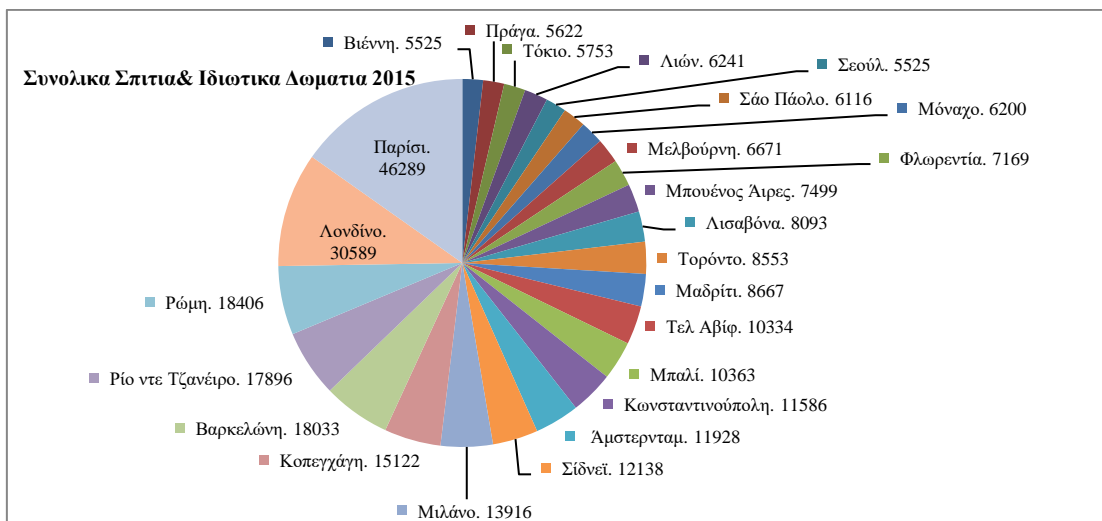




Πηγή :<http://blog.airdna.co/wp-content/uploads/2015/09/LISTINGSINTL.png>

Γράφημα 4.1.8: Ολόκληρο Ενοικιαζόμενο Σπίτι & Ιδιωτικά Δωμάτια Σύνολο

Σε αυτό το γράφημα μπορούμε να διακρίνουμε τα ολόκληρα ενοικιαζόμενα σπίτια & ιδιωτικά δωμάτια στο σύνολο. Δηλαδή σε ευρωπαϊκή κατάταξη : Το Παρίσι να βρίσκεται στην πρώτη Θέση με 46289 όπως βλέπουμε και στο παρακάτω γράφημα 4.1.9. Ακολουθεί το Λονδίνο με 30589, η Ρώμη με 18406, η Βαρκελώνη με 18033, η Κοπεγχάγη με 15122, το Μιλάνο με 13916 και το Άμστερνταμ με 11928.



Πηγή :<http://blog.airdna.co/wp-content/uploads/2015/09/LISTINGSINTL.png>

#### Γράφημα 4.1.9: Συνολικά Σπιτικά & Ιδιωτικά Δωμάτια 2015

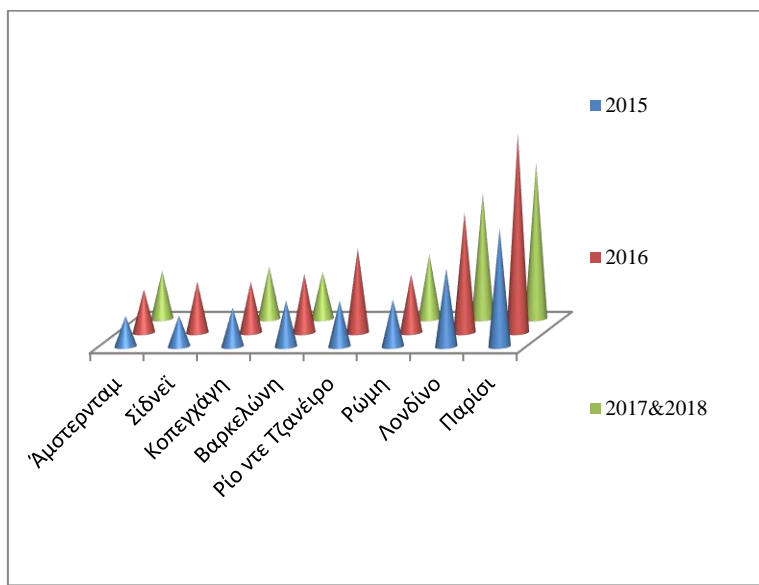
Στο πιο κάτω Πίνακα.9. αναγράφονται οι συνολικές ενοικιάσεις Airbnb και οι διαφορές ανάμεσα στις χρονολογίες 2015, 2016, 2017 & 2018 και στα γραφήματα 4.1.9.1, 4.1.9.2, 4.1.9.3 όπου μπορούμε να διακρίνουμε καλύτερα το πρόβλημα που απασχολεί τις κορυφαίες πόλεις που αντιμετωπίζουν τα μεγάλα προβλήματα με την ηλεκτρονική πλατφόρμα της Airbnb που δημιουργήθηκαν μέσα στα χρόνια.

Θεωρήθηκε απαραίτητο να υλοποιηθούν όλοι οι πίνακες και όλα τα γραφήματα σε αυτό το κεφάλαιο για να μπορεί να προσδιοριστεί και να κατανοηθεί η πραγματική διάσταση του προβλήματος. Όπου παρακάτω θα αναλυθούν τα γραφήματα και θα εκφραστούν τα αποτελέσματα και τα συμπεράσματα του συγκεκριμένου προβλήματος που αντιμετωπίζουν οι πόλεις ( **Άμστερνταμ, Βαρκελώνη, Λονδίνο, Παρίσι**) λόγω της Airbnb.

ΠΙΝΑΚΑΣ.9.: Συνολικές ενοικιάσεις Airbnb και διαφορές 2015,2016, 2017&2018

Καταγραφή (το – είναι μείον )	2015	2016	2017&2018	2016- 2015 Διαφορά	2017/18 -2015 Διαφορά	2017/18 -2016 Διαφορά
Άμστερνταμ	11928	17000	18861	5072	6933	1861
Σίδνεϋ	12138	20000	-----	7862	-----	-----
Κοπεγχάγη	15122	20000	20545	4878	5423	545
Βαρκελώνη	18033	23000	18531	4967	498	- 4469
Ρίο ντε Τζανέιρο	17896	33000	-----	15104	-----	-----
Ρώμη	18406	23000	25275	4594	6869	2275
Λονδίνο	30589	47000	49348	16411	18759	2348
Παρίσι	46289	78000	61152	31711	14863	-16848

Γράφημα4.1.9.1:Συνολικές ενοικιάσεις Airbnb



Σε αυτό το σημείο θα αναφερθούν **το Άμστερνταμ, η Βαρκελώνη , το Λονδίνο και το Παρίσι** με μικρή περίληψη από τις πληροφορίες που συγκεντρώθηκαν, ενώ επιπρόσθετα θα δοθούν και τα συμπεράσματα .

- Χώρα, Πρωτεύουσα, της Ολλανδία (Amsterdam), το Άμστερνταμ έχει πληθυσμό 821.752 (που καταγράφηκε το 2015)

Όπως αναγράφει και πιο πάνω στο Κεφάλαιο 4.1. σύμφωνα με την μελέτη στην ολλανδική ιστοσελίδα της Colliers, ανακαλύφθηκε πως οι διανυκτερεύσεις που πραγματοποιήθηκαν στην ηλεκτρονική πλατφόρμα Airbnb το 2017 στο Άμστερνταμ αυξήθηκαν από 420.000 σε 2,1 εκατομμύρια, δηλαδή αυξήθηκε κατά +25%. Σύμφωνα με το Γράφημα 4.1.4. με τα στοιχεία της AirDNA, ποιες πόλεις έχουν την υψηλότερη ζήτηση σε ποσοστά (2015) στην Airbnb, το Άμστερνταμ είναι στην 8<sup>η</sup> θέση με 60.5% . Επίσης από τα στοιχεία στο Γράφημα 4.1.5.,σε ποιες πόλεις οι οικοδεσπότες κερδίζουν τα περισσότερα χρήματα μέσω Airbnb, το Άμστερνταμ βρίσκεται στην 6<sup>η</sup> θέση ευρωπαϊκή διάταξη, όπου αναφέρεται η μέση ημερήσια τιμή της Airbnb και ο μέσος ορός σε 3&5 αστέρων ξενοδοχεία. Βλέπουμε ότι η μέση ημερήσια τιμή της Airbnb στο Άμστερνταμ σε Δολάρια είναι 142\$ και η μέση ημερήσια τιμή της Airbnb σε Ευρώ είναι 121.80 €, αντίστοιχα η τιμή κατά μέσο όρο σε ξενοδοχεία με 3 αστέρια είναι 151 € και σε ξενοδοχεία με 5 αστέρια η τιμή κατά μέσο όρο είναι 335€ .

Στις μεγαλύτερες πόλεις ενοικιαζόμενων της Airbnb βρίσκεται το Άμστερνταμ (καταγραφή 2015) στην 9<sup>η</sup> θέση ευρωπαϊκής ταξινόμησης όπου σύμφωνα με την AirDNA ενοικιάζονταν 9.653 ολόκληρα σπίτια +2.275 ιδιωτικά δωμάτια = δηλαδή σύνολο 11.928 μέσω της πλατφόρμας. Σε ποιες πόλεις έχουν τις περισσότερες καταχωρήσεις παγκοσμίως στην Airbnb το 2016, το Άμστερνταμ έρχεται πρώτο με 17.000 ενοικιαζόμενα καταλύματα και στις επιλεγμένες πόλεις & αριθμός καταχωρήσεων Airbnb 2017&2018 για τα ενοικιαζόμενα καταλύματα 18.861.

#### Αποτελέσματα/Συμπεράσματα

Η 8<sup>η</sup> θέση στην υψηλότερη ζήτηση σε ποσοστά ( με 60,5% το 2015) στην Airbnb, με μέση ημερήσια τιμή της Airbnb σε € να είναι 121.80 € και να έρχεται στην 6<sup>η</sup> θέση ευρωπαϊκής διάταξης συγκρίνοντας την τιμή της Airbnb με το μέσο όρο τιμές των 3 αστέρων που είναι 151€, είναι μια διαφορά από 29,20€ ενώ των 5 αστέρων 335€ η διαφορά είναι 213.20€

Η τιμή των 3 αστέρων δεν είναι και πολύ μεγάλη αλλά η διαφορά των 5 αστέρων είναι αρκετά μεγάλη με την τιμή της Airbnb, αν σκεφτείς κάνεις ότι στην τιμή προσφέρεται ένα παραδοσιακό δωμάτιο ξενοδοχείου με κανόνες ενώ από την Airbnb ένα διαφορετικό σε στυλ ενοικιαζόμενο καταλύματος δίχως τους ίδιους κανόνες και σε μια τοποθεσία που διαφέρει ριζικά, η οποία προσφέρει επιπλέον διαφορετικές εμπειρίες.

Στην συνέχεια, είναι στην 9<sup>η</sup> θέση ευρωπαϊκής ταξινόμησης το 2015 με 11928 συνολικά ενοικιαζόμενα όπως μπορούμε να δούμε στον Πίνακα.9.: Συνολικές ενοικιάσεις Airbnb, (που βρίσκεται λίγο πιο πάνω) όπου λογαριάστηκαν οι διαφορές 2015, 2016, 2017 & 2018. Δηλαδή στο Άμστερνταμ το 2015 με 11928 ενοικιαζόμενα αφαιρέθηκαν τα 17.000 ενοικιαζόμενα του 2016, όπου το αποτέλεσμα μας δείχνει, ότι μέσα σε ένα χρόνο αυξήθηκαν και καταγράφηκαν 5072 περισσότερα ενοικιαζόμενα. Η διαφορά μεταξύ του 2015 με τα έτη 2017&2018 μας δίνει μια αύξηση από +6933 περισσότερα ενοικιαζόμενα μέσα σε λίγα χρόνια και όπως μας λέει η μελέτη στην ολλανδική ιστοσελίδα της Colliers, οι διανυκτερεύσεις που πραγματοποιήθηκαν το 2017 στο Άμστερνταμ στην Airbnb αυξήθηκαν από 420.000 σε 2,1 εκατομμύρια, δηλαδή αυξήθηκαν κατά 1.680.000 εκατομμύρια. Αυτό σημαίνει πως η Airbnb, έχει βρει μια αγορά με πολλούς υποστηρικτές, είτε σαν οικοδεσπότης είτε σαν επισκέπτης σε ενοικιαζόμενα της Airbnb στο Άμστερνταμ (προορισμός πολύ δημοφιλής στις προηγούμενες δεκαετίες, λόγω της απελευθερωμένης χρήσης της Κάνναβης και άλλα). Όμως με τον καιρό, έχει αποκτήσει και πολλούς αντίπαλους που προσπαθούν να την απομακρύνουν από την αγορά, αν όχι ολοκληρωτικά, τουλάχιστον πιο περιορισμένα, διότι αντιμετωπίζουν τα ίδια προβλήματα όπως και οι άλλες περιζήτητες πόλεις, όπως π.χ. την έλλειψη στέγης για τους μόνιμους κατοίκους κτλ..

- Η Βαρκελώνη (Barcelona), Πόλη της Ισπανίας έχει πληθυσμό 1,609 εκατ. (που καταγράφηκε 2016)

Στην Ισπανία στη Βαρκελώνη, όπως προαναφέρθηκε στο Κεφάλαιο 4.1 υπάρχει, σήμερα, ο νόμος που πρέπει ο οικοδεσπότης να είναι παρευρισκόμενος κατά την περίοδο της ενοικίασης. Διαφορετικά ισχύουν άλλοι νόμοι και κανονισμοί για την ενοικίαση δηλαδή τοποθετούνται σαν Τουριστικά καταλύματα με διαμονή και υποχρέωση σερβιρίσματος πρωινού. Στη Μαδρίτη από την άλλη, τα σπίτια πρέπει να



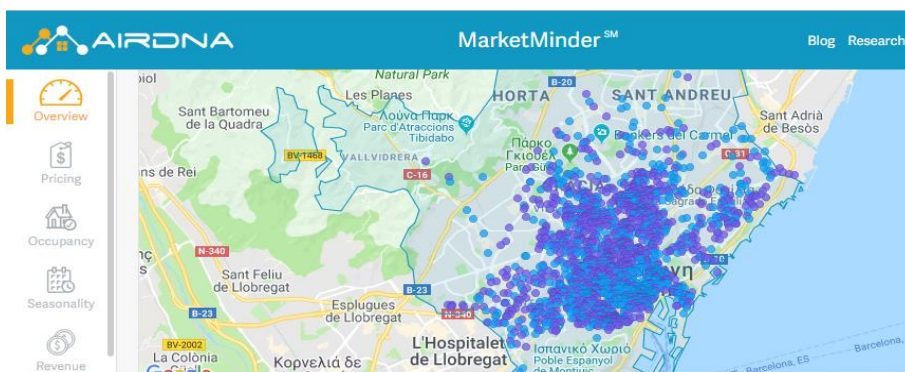
διαθέτουν δωρεάν ιντερνέτ και η διάρκεια διαμονής του τουρίστα να είναι τουλάχιστον 5 μέρες, όμως λόγω έλλειψης στοιχείων θα αναφερθούμε μόνο στην Βαρκελώνη.

Στο Γράφημα 4.1.4., ποιες πόλεις έχουν την υψηλότερη Airbnb ζήτηση σε ποσοστά (2015) η Βαρκελώνη είναι στην 5<sup>η</sup> θέση στην ευρωπαϊκή ταξινόμηση με ποσοστό 59.1%. Στον Πίνακα.8., στις μεγαλύτερες πόλεις ενοικιαζόμενων της Airbnb του 2015 αναφέρονται σύμφωνα με την AirDNA ότι ενοικιάζονταν 9768 ολόκληρα σπίτια +8265 ιδιωτικά δωμάτια = δηλαδή σύνολο 18033 και να βρίσκεται στην 4<sup>η</sup> θέση της ευρωπαϊκής ταξινόμησης. Σε ποιες Πόλεις έχουν τις περισσότερες καταχωρήσεις παγκοσμίως στην Airbnb, το 2016 η Βαρκελώνη έρχεται στην 7<sup>η</sup> θέση συνολικά με 23.000 καταχωρήσεις και στις επιλεγμένες πόλεις & αριθμός καταχωρήσεων Airbnb 2017&2018 οι καταχωρήσεις 18531 ενοικιαζόμενα. Η πόλη Βαρκελώνη έχει για μέσο όρο τιμές της Airbnb 174\$ σε Ευρώ 150,86 €, ο μέσος όρος στην τιμή των 3 αστέρων είναι 135 €, και των 5 αστέρων 282 €. Οι τιμές διαφέρουν ανάλογα την σεζόν, διότι μην ξεχνάμε πως είναι ένας ιδιαίτερος προορισμός ειδικά τα καλοκαίρια όπως η Ελλάδα, που οι τιμές είναι υψηλές.

#### **Αποτελέσματα/Συμπεράσματα**

Σύμφωνα με τα στοιχεία, στην Βαρκελώνη τα ενοικιαζόμενα της Airbnb του 2015 αναφέρονται, όπως μπορούμε να δούμε και στον Πίνακα.9, των ενοικιαζόμενων είναι σύνολο 18033 το 2016, οι καταχωρήσεις να φτάνουν 23.000 ενοικιαζόμενα, η διαφορά λογαριάστηκε αφαιρώντας το 2016 μείον – το 2015 με αποτέλεσμα αύξηση +4967 ενοικιαζόμενων και αντίστοιχα την διαφορά 2017/18 – μείον το 2016 με αποτέλεσμα μείωση κατά -4469 ενοικιαζόμενων. Μπορούμε να συμπεράνουμε συνεπώς πως μετά την μεγάλη αύξηση των 4967 η Βαρκελώνη πήρε δραστικά μέτρα και μείωσε στην συνέχεια κατά 4469 τα ενοικιαζόμενα, διότι όπως και την Ελλάδα υπάρχει έντονη φοροδιαφυγή. Για την καλύτερη εικονική κατανόηση δημιουργήθηκαν και τα πιο κάτω Γραφήματα 4.1.9.2 και 4.1.9.3. που φαίνεται ξεκάθαρα η μείωση των ενοικιαζόμενων. Η Βαρκελώνη είναι ένας προορισμός που αναδείχτηκε εδώ και πολλές δεκαετίες, με πληθώρα επισκέψεων. Οι μόνιμοι κάτοικοι αντιμετωπίζουν μεγάλο πρόβλημα λόγω της Airbnb, διότι εκδιώκονται στην κυριολεξία από τα σπίτια τους. Ολόκληρες συνοικίες έχουν δημιουργηθεί αποκλειστικά για τους τουρίστες καθώς τα ενοίκια και η αγορά κατοικιών έχει φτάσει σε απλησίαστες τιμές για τους μόνιμους κατοίκους ή

ντόπιους. Η Ισπανία μπορεί να καταταχτεί περίπου σαν την Ελλάδα στην σημερινή οικονομική κρίση, επειδή η οικονομία της στηρίζεται σε υψηλό βαθμό από τον τουρισμό όπως και της Ελλάδας έχοντας περιορισμένες εναλλακτικές για την απόκτηση εισοδήματος, γεγονός το οποίο δυστυχώς εκμεταλλεύονται μεγάλοι επιχειρηματίες από το εξωτερικό όπως π.χ. και η Airbnb. (βλέπε εικόνα πιο κάτω)



Πηγή: print screen: <https://www.airdna.co/marketdata/app/es/barcelona/barcelona/overview>

Στην Εικόνα βλέπουμε την πληθώρα κατοικιών. Όλες οι μπλε κουκκίδες είναι τα ενοικιαζόμενα καταλύματα στην Βαρκελώνη της Airbnb, είτε ολόκληρο σπίτι, είτε ιδιωτικό Δωμάτιο.

### **Μια εικόνα ίσον χίλιες λέξεις !!!**

- Το Λονδίνο Πρωτεύουσα του Ηνωμένου Βασιλείου έχει πληθυσμό 8,136 εκατ. (που καταγράφηκε 2011)

Στην Αγγλία στο Λονδίνο, όπως προαναφέρθηκε στο Κεφάλαιο 4.1 υπάρχει ένα ανώτατο όριο για πόσες ημέρες το χρόνο μπορεί να νοικιαστεί ένα κατάλυμα, δηλαδή προβλέπεται ένα όριο 90 ημερών για ολόκληρα ακίνητα. Επίσης έχει υψηλές τιμές ενοικίασής και έχει αυξανόμενη έλλειψη από οικονομικά Σπίτια. Σύμφωνα με το Γράφημα 4.1.4. με τα στοιχεία της AirDNA, ποιες πόλεις έχουν την υψηλότερη ζήτηση σε ποσοστά (2015) στην Airbnb το Λονδίνο είναι στην 10<sup>η</sup> θέση με 59.9%. Επίσης από τα στοιχεία στο Γράφημα 4.1.5.,σε ποιες πόλεις οι οικοδεσπότες κερδίζουν τα περισσότερα χρήματα μεσών Airbnb, το Λονδίνο βρίσκεται στην 1<sup>η</sup> θέση, όπου

αναφέρεται η μέση ημερήσια τιμή της Airbnb και ο μέσος όρος σε 3&5 αστέρων ξενοδοχεία. Βλέπουμε ότι η μέση ημερήσια τιμή της Airbnb στο Λονδίνο σε Δολάρια \$ είναι 209\$ και η μέση ημερήσια τιμή της Airbnb σε Ευρώ είναι 179.28 €, αντίστοιχα η τιμή κατά μέσο όρο σε ξενοδοχεία με 3 αστέρια είναι 136 € και σε ξενοδοχεία με 5 αστέρια η τιμή κατά μέσο όρο είναι 405€.

Στις μεγαλύτερες πόλεις ενοικιαζόμενων της Airbnb βρίσκεται το Λονδίνο (καταγραφή 2015 ), στην 2<sup>η</sup> θέση όπου σύμφωνα με την AirDNA ενοικιάζονταν 16470 ολόκληρα σπίτια +14119 ιδιωτικά δωμάτια = δηλαδή σύνολο 30589 μέσω της πλατφόρμας. Έπειτα, ποιες πόλεις έχουν τις περισσότερες καταχωρήσεις παγκοσμίως στην Airbnb το 2016, με 47000 ενοικιαζόμενα και τέλος στις επιλεγμένες πόλεις & αριθμός καταχωρήσεων Airbnb 2017&2018 τα ενοικιαζόμενα ήταν 49348.

### **Αποτελέσματα/Συμπεράσματα**

Η 10<sup>η</sup> θέση στην υψηλότερη ζήτηση σε ποσοστά ( με 59.9%, το 2015) στην Airbnb, με μέση ημερήσια τιμή της Airbnb σε € να είναι 179.28 € και να έρχεται στην 1<sup>η</sup> θέση με τους οικοδεσπότες να κερδίζουν τα περισσότερα χρήματα στο Λονδίνο Airbnb, συγκρίνοντας την τιμή της Airbnb με το μέσο όρο τιμές των 3 αστέρων που είναι 136€, είναι μια διαφορά από - 43.28€ και των 5 αστέρων 405€ η διαφορά είναι 225.72€

Η τιμή των 3 αστέρων είναι χαμηλότερη από την τιμή της Airbnb δηλαδή η διαφορά 43,28€ οικονομικότερα. Στο Λονδίνο υπάρχουν και πολλά Hostel που δίνουν για διανυκτέρευση ακόμα και ένα κρεβάτι που βρίσκεται σε ένα δωμάτιο το οποίο μοιράζονται και άλλα άτομα όπου υπάρχουν πολλαπλά κρεβάτια. Η διαφορά των 5 αστέρων είναι αρκετά μεγάλη με την τιμή της Airbnb, όπως προαναφέρθηκε το Λονδίνο είναι ένας αρκετά ακριβώς προορισμός, και έχει τα καλύτερα 5 Αστέρων Ξενοδοχεία εδώ και παρά πολλά χρόνια με αρκετά ακριβές τιμές. Όμως όταν υπάρχει ζήτηση σε έναν πολύ δημοφιλή προορισμό, ο οποίος παραμένει σταθερός συνεχώς, υπάρχει και πολύ μεγάλος ανταγωνισμός ιδιαίτερα στο Λονδίνο και έτσι οι τιμές διαφέρουν αρκετά από οποιαδήποτε φιλοξενία προσφέρεται. Το πρόβλημα διαθεσιμότητας για μόνιμες κατοικίες, στο Λονδίνο επικρατεί εδώ και πολλά χρόνια, αλλά τώρα με την μεγάλη προσφορά ενοικιαζόμενων μέσω Airbnb, η κατάσταση επιδεινώθηκε ακόμα περισσότερο .

Στην συνέχεια, είναι στην 2<sup>η</sup> θέση το 2015 με 30589 συνολικά ενοικιαζόμενα. Όπως μπορούμε να δούμε έπειτα στον Πίνακα.9.: Συνολικές ενοικιάσεις Airbnb, (που βρίσκεται λίγο πιο πάνω) όπου λογαριάστηκαν οι διαφορές 2015,2016, 2017& 2018. Δηλαδή το Λονδίνο το 2015 με 30589 ενοικιαζόμενα αφαιρέθηκαν τα 47000 ενοικιαζόμενα του 2016, όπου το αποτέλεσμα μας δείχνει, ότι μέσα σε ένα χρόνο αυξήθηκαν και καταγράφηκαν +16411 περισσότερα ενοικιαζόμενα. Η διαφορά μεταξύ το 2015 με 2017&2018 μας δίνει μια αύξηση από +18759 περισσότερα ενοικιαζόμενα δηλαδή μέσα σε λίγα χρόνια η αύξηση των ενοικιαζόμενων ήταν πραγματικά μεγάλη όπως μπορούμε να δούμε και στα Γραφήματα 4.1.9.1, 4.1.9.2 , 4.1.9.3 για την καλύτερη εικονική κατανόηση.

- Το Παρίσι Πρωτεύουσα της Γαλλίας έχει πληθυσμό 2,244 εκατ. (που καταγράφηκε 2010)

Στην Γαλλία στο Παρίσι, όπως προαναφέρθηκε στο Κεφάλαιο 4.1 μόνο επίσημα καταγεγραμμένα διαμερίσματα μπορούν να ενοικιαστούν στους τουρίστες για διανυκτερεύσεις. Σύμφωνα με το νόμο, απαγορεύεται ένας ιδιοκτήτης να διαθέσει μέσω Airbnb το σπίτι του για περισσότερες από 120 μέρες ετησίως.

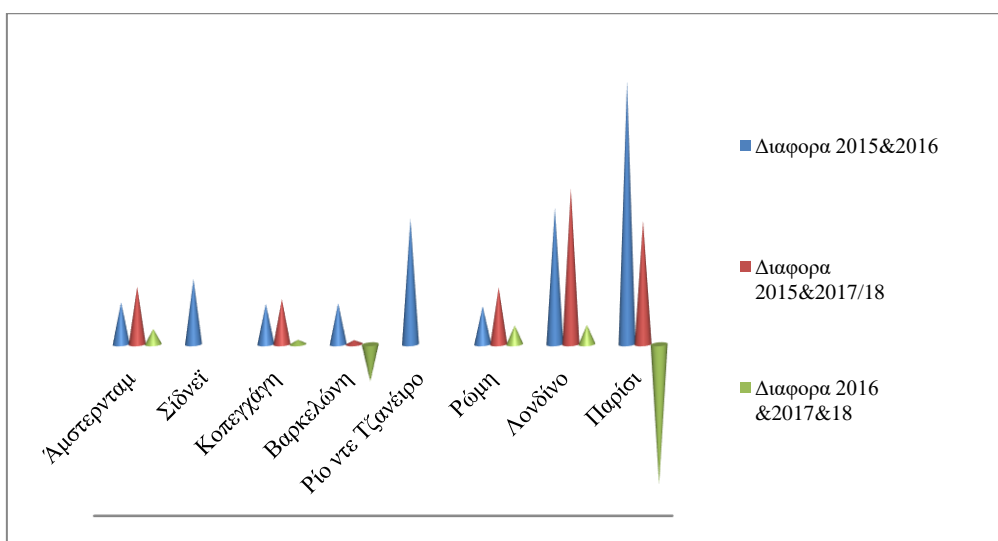
Σύμφωνα με το Γράφημα 4.1.4. με τα στοιχεία της AirDNA , ποιες πόλεις έχουν την υψηλότερη ζήτηση σε ποσοστά (2015) στην Airbnb το Παρίσι είναι στην 17<sup>η</sup> θέση με 58.5% και στην ευρωπαϊκή ταξινόμηση στην 8<sup>η</sup> θέση.

Στις μεγαλύτερες πόλεις ενοικιαζόμενων της Airbnb βρίσκεται το Παρίσι (καταγραφή 2015) στην 1<sup>η</sup> θέση, όπου σύμφωνα με την AirDNA ενοικιάζονταν 40667 ολόκληρα σπίτια +5622 ιδιωτικά δωμάτια = δηλαδή σύνολο 46289 μέσω της πλατφόρμας. Έπειτα, ποιες πόλεις έχουν τις περισσότερες καταχωρήσεις παγκοσμίως στην Airbnb το 2016 , με 78000 ενοικιαζόμενα και τέλος στις επιλεγμένες πόλεις & αριθμός καταχωρήσεων Airbnb 2017&2018 τα ενοικιαζόμενα ήταν 61152 .

#### **Αποτελέσματα/Συμπεράσματα**

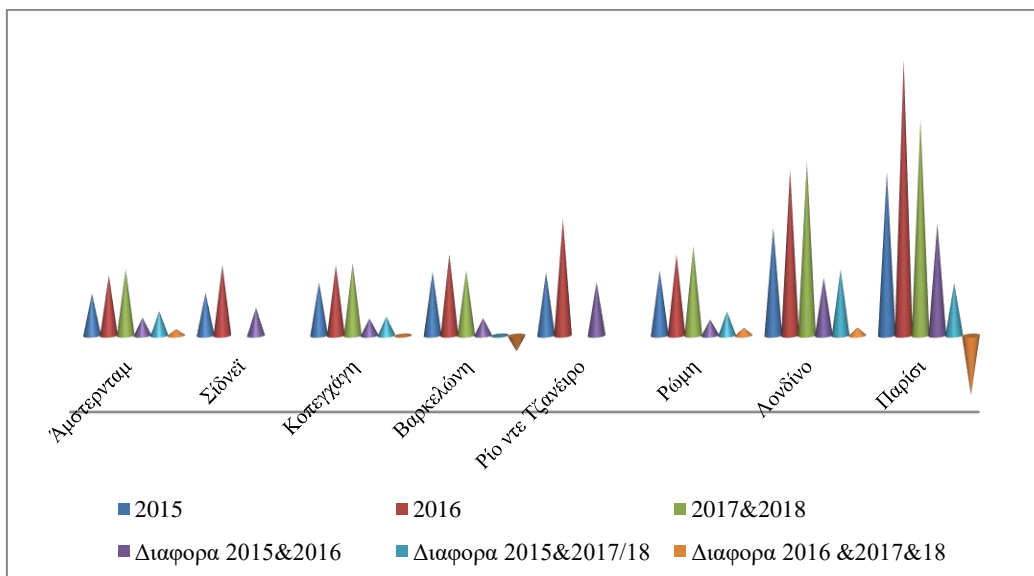
Το Παρίσι είναι 8<sup>η</sup> θέση στην ευρωπαϊκή ταξινόμηση στην υψηλότερη ζήτηση σε ποσοστά ( με 58.5%, το 2015) στην Airbnb.

Στην συνέχεια, είναι στην 1<sup>η</sup> θέση το 2015 με 46289 συνολικά ενοικιαζόμενα. Όπως μπορούμε να δούμε έπειτα στον Πίνακα.9.: Συνολικές ενοικιάσεις Airbnb, (που βρίσκεται λίγο πιο πάνω ) όπου λογαριάστηκαν οι διαφορές 2015, 2016, 2017&2018. Δηλαδή στο Παρίσι το 2015 με 46289 ενοικιαζόμενα αφαιρέθηκαν τα 78000 ενοικιαζόμενα του 2016, όπου το αποτέλεσμα μας δείχνει, ότι μέσα σε ένα χρόνο αυξήθηκαν και καταγράφηκαν +31711 περισσότερα ενοικιαζόμενα. Η διαφορά μεταξύ το 2016 με 2017&2018 μας δίνει μια μείωση από -16848 λιγότερα ενοικιαζόμενα δηλαδή μέσα σε λίγα χρόνια μειώθηκαν τα ενοικιαζόμενων από 78000 στα 61152 μια πραγματικά μεγάλη μείωση όπως μπορούμε να δούμε και στα Γραφήματα 4.1.9.1, 4.1.9.2, 4.1.9.3 για την καλύτερη εικονική κατανόηση. Επίσης σύμφωνα την euro2day.gr, οι Γαλλικές αρχές έχουν στοχεύσει την Airbnb και προσπαθούν να την μειώσουν δραστικά για τις παράνομες βραχυπρόθεσμες ενοικίασης, έτσι ώστε πάλι να διατεθούν οι κατοικίες προς μακροπρόθεσμη ενοικίαση στους κατοίκους του Παρισιού. Όπως φαίνεται από την μεγάλη μείωση από το 2016 με 2017&2018 το Παρίσι προσπαθεί να το ολοκληρώσει, διότι με την πληθώρα επισκεπτών που δέχεται όλο το χρόνο, σαν δημοφιλής προορισμός που είναι, πρέπει να πάρει οπωσδήποτε δραστικά μέτρα για την επίλυση των προβλημάτων προς κάθε κατεύθυνση.



Γράφημα 4.1.9.2:

Διαφορές 2015,2016, 2017&2018 με τις Συνολικές Ενοικιάσεις Airbnb



Γράφημα4.1.9.3:

Συνολικές Ενοικιάσεις Airbnb και διαφορές 2015,2016, 2017&2018

## 4.2 Επιπτώσεις στον τουρισμό

Η οικονομία της κοινής χρήσης είναι ένα σχετικά νέο φαινόμενο, ένα μεγάλο μέρος των πληροφοριών για τις επιπτώσεις στον τουρισμό προέρχονται από τις ίδιες τις πλατφόρμες επίσης, τους επιστήμονες, τα μέσα ενημέρωσης, τους οργανισμούς τουρισμού και τους διεθνείς οργανισμούς

### Θετικές

- Η οικονομία της ανταλλαγής αλλάζει την τουριστική αγορά, τον λαό, τις νέες επιλογές για διαμονές.
- Στην οικονομία της ανταλλαγής, ο καθένας μπορεί να ξεκινήσει μια τουριστική επιχείρηση.
- Οι ηλεκτρονικές πλατφόρμες παρέχουν εύκολη πρόσβαση σε διάφορες υπηρεσίες, μερικές από αυτές από είναι υψηλότερης ποιότητας και πιο προσιτά από τα αντίστοιχα παραδοσιακές εταιρείες.

- Τα ξενοδοχεία αναγκάζονται να ανταποκριθούν σε αυτόν τον αυξανόμενο ανταγωνισμό και να προσαρμόσουν την προσφορά τους, είτε με τη μείωση των τιμών είτε από την βελτίωση της ποιότητας των υπηρεσιών τους.
- Υπάρχουν πολύ υποστηρικτές της οικονομίας της κοινής χρήσης και μέρα με την μέρα αυξάνονται όλο και περισσότερο.
- Μερικοί τουρίστες εκτιμούν αυτές τις πλατφόρμες εξαιτίας της προσωποποιημένης προσέγγισης, την αυθεντικότητα και τις επαφές με τους ντόπιους.
- Η οικονομία της κοινής χρήσης μπορεί να βοηθήσει στην καλύτερη εστίαση στις κορυφές και τις κοιλάδες.
- Σύμφωνα με τον ΟΟΣΑ (Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης), οι κοινές επιχειρήσεις μπορούν να βοηθήσουν τους τουρίστες να φτάσουν σε προορισμούς που προηγουμένως ήταν λιγότερο δημοφιλείς.
- Περιβαλλοντικές επιπτώσεις, η ζήτηση για την κατασκευή νέων ξενοδοχείων μειώνεται.

### Αρνητικές

- Οι οικοδεσπότες δεν συμμορφώνονται με τους κανόνες και νόμους.
- Σύμφωνα με μια έκθεση της Νέας Υόρκης από το έτος το 2014, τουλάχιστον το 72% των μισθωμάτων της Airbnb παραβίασε τη νομοθεσία. Κανονισμοί π.χ. οικοδόμηση νόμων που διέπουν τη λειτουργία μιας εταιρείας, σε μία απαγόρευση κατοικημένης περιοχής.
- Ο αριθμός των κατοίκων σε τουριστικές περιοχές έχουν μειωθεί.
- Επιπλέον, οι ιδιοκτήτες των ξενοδοχείων δηλώνουν, λόγω της αύξησης των πλατφορμών κοινής χρήσης ότι έχουν υποστεί απώλεια εισοδήματος από τη στέγαση. Σε μια μελέτη του πανεπιστημίου Βοστώνη από το 2015 εκτιμήθηκε, ότι τα έσοδα του ξενοδοχείου στο (Austin, Ηνωμένες Πολιτείες) μεταξύ 2008 και 2014 από την Airbnb μειώθηκε κατά 8-10%. Οι ισχυρότερες επιπτώσεις ήταν με χαμηλότερο κόστος ξενοδοχεία και ξενοδοχεία χωρίς εγκαταστάσεις συνεδριάσεων.

- Πολλές αρχές στην Ευρώπη, ιδίως οι τοπικές και περιφερειακές αρχές, έχουν αναλάβει δράση σε ορισμένες δραστηριότητες ή πτυχές της οικονομίας της κατανομής στον τομέα τουρισμού. Ακόμη και αν ισχύουν οι ίδιοι κανόνες σε αρκετές πόλεις, υπάρχουν σαφείς διαφορές στην προσέγγιση, σε αυτό το είδος της ενοικίασης.
- Οι οικοδεσπότες σε διαφορετικές πόλεις γίνονται περισσότερο ή λιγότερο ελκυστικοί.
- Επίσης είναι δύσκολο να καθοριστεί αν ο οικοδεσπότης ή ο φιλοξενούμενος έχει ποινικό υπόβαθρο. (Παρά το γεγονός ότι οι Airbnb αποκλείει από την πλατφόρμα της τους προβληματικούς οικοδεσπότες και φιλοξενούμενους, παρόλο αυτά, αυτοί οι άνθρωποι μπορούν να μεταβούν σε άλλες πλατφόρμες ενοικίασης καταλυμάτων) (Maria Juul, Ευρωπαϊκή Ένωση, 2017 )

Η επιπτώσεις της **Airbnb**, που προκύπτουν από έρευνα της ίδιας εταιρίας η οποία διεξήχθη σε δείγμα 2,8 εκατ. ιδιοκτητών σπιτιών, είναι :

- Οι ιδιοκτήτες της Airbnb διατηρούν και διαχέουν στην τοπική κοινότητα το 97% από κάθε ευρώ που εισπράττουν από την ενοικίαση των σπιτιών τους, σε αντιδιαστολή με τις αλυσίδες των ξενοδοχείων στις οποίες μέχρι και το 36% από κάθε ευρώ εσόδων από τους τουρίστες δεν φθάνει ποτέ στον προορισμό.
- Η Airbnb μεταβάλλει την τουριστική οικονομία των προορισμών σε όλο τον κόσμο, διαχέοντας σημαντικά οφέλη στην τοπική κοινωνία , σε αντίθεση με τις μεγάλες αλυσίδες ξενοδοχείων και τις κρουαζιέρες, ενώ συμβάλλει και στην ανακούφιση του υπέρ-τουρισμού σε δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς σε όλο τον κόσμο.
- Τα έσοδα που αποκομίζουν οι προορισμοί από τις κρουαζιέρες, επισημαίνει η έρευνα, περιορίζονται στα καύσιμα και τις τοπικές μεταφορές που χρησιμοποιούν οι επιβάτες προκειμένου να μεταφερθούν σε περιορισμένο αριθμός αξιοθέατων.



- Σε 8 προορισμούς που αντιμετωπίζουν το πρόβλημα του υπέρ-τουρισμού, τουλάχιστον τα 2 τρίτα του συνόλου των τουριστικών αφίξεων στην Airbnb αφορούν μη τουριστικές περιοχές, και το 72% – 93% των σπιτιών στην πλατφόρμα βρίσκονται εκτός των τουριστικών περιοχών, καθώς τα σπίτια μπορούν να βρίσκονται σε διαφορετικές τοποθεσίες, σε αντίθεση με τα ξενοδοχεία. Το γεγονός αυτό διευκολύνει τη γεωγραφική κατανομή των τουριστών σε περισσότερα μέρη.
- Από την έρευνα προκύπτει επίσης ότι τα μέρη που προτείνουν οι οικοδεσπότες της Airbnb στους επισκέπτες τους (από πάρκα και καφετέριες, μέχρι μυστικά μέρη μιας περιοχής), απέχουν κατά μέσο όρο 20 λεπτά με τα πόδια από το σπίτι, συνήθως εκτός των τουριστικών περιοχών, και τα 2 τρίτα των προτεινόμενων μερών για να γευματίσει κανείς βρίσκονται σε αντίστοιχη ακτίνα.
- Άλλωστε το 61% των ιδιοκτητών σε όλο τον κόσμο προτείνει ένα συγκεκριμένο αξιοθέατο ή μέρος, κάτι που σημαίνει ότι μόνο οι επισκέπτες του συγκεκριμένου είναι πιθανό να κατευθυνθούν στο ίδιο σημείο μέσω της Airbnb.
- Σε παγκόσμια βάση, αυτό σημαίνει ότι κάποιος μπορεί να εντοπίσει πάνω από 1 εκατ. προτάσεις από ιδιοκτήτες σπιτιών που κανείς άλλος δεν θα τους συστήσει.
- Διερευνώντας 8 κορυφαίους τουριστικούς προορισμούς στον κόσμο που αντιμετωπίζουν τις συνέπειες του υπέρ-τουρισμού (όπως η Βαρκελώνη, η Βενετία, το Άμστερνταμ και η Ιαπωνία), η Airbnb αντιπροσωπεύει μόλις το 7% του συνόλου των διεθνών αφίξεων στον προορισμό, δηλαδή 0,37 επισκέπτες για κάθε κάτοικο της περιοχής έναντι 5,1 των υπόλοιπων επισκεπτών για κάθε κάτοικο. (tornosnews.gr,2018)

**Άλλες σημαντικές επιπτώσεις** είναι, ότι οι πελάτες των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας είναι εκτεθειμένη σε άλλους κινδύνους εκτός από τη νομισματική ζημία. (Lauterbachetal,2009)

- Ένα πρόσφατο ατυχές παράδειγμα είναι η εμπειρία του Mike Silverman,

ο οποίος δέχτηκε επίθεση από το Rottweiler του ιδιοκτήτη κατά τη διάρκεια της διαμονής του σε κατάλυμα Airbnb στην Salta, Αργεντινή και συνεπώς πέρασε δύο νύχτες στο νοσοκομείο ως αποτέλεσμα.(Lieber, 2015a)

- Ένα ακόμη πιο ακραίο παράδειγμα είναι η έκθεση σε σεξουαλική επίθεση ενός δεκαεννέα ετών από τον οικοδεσπότη του Airbnb κατά τη διάρκεια διαμονής στη Μαδρίτη. (Lieber, 2015b) (Trust and reputation in the sharing economy: The role of personal photo sin Airbnb)
- Επίσης ένας πελάτης της Airbnb τον Οκτώβριο 2017 βιάστηκε και δολοφονήθηκε από τους ιδιοκτήτες της κατοικίας που ενοικίαζε στη Μελβούρνη.(www.lifo.gr,2017)

## 5. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η μεθοδολογία που χρησιμοποιήθηκε για την διεκπεραίωση της παρούσας εργασίας είναι η δευτερογενής, βιβλιογραφική έρευνα. Η βιβλιογραφική επισκόπηση ολοκληρώθηκε με την βοήθεια των πληροφοριών μέσω διαδικτύου.

- Στο Πρώτο Κεφάλαιο οι πληροφορίες αντλήθηκαν, για την εξέλιξη του διαδικτύου του τουρισμού, και των διαφορών ορισμών της οικονομίας από δημοσίευσεις, όπως επιστημονικά άρθρα, (TourismEconomics, 2013), (Grant Thorton 2015), (δημοσίευση από την Ευρωπαϊκή επιτροπή Βρυξελλών 2017, το sete.gr) που αναφέρεται στις συνέπειες του διαδικτυακού περιεχομένου στον Ευρωπαϊκό τουρισμό και από πτυχιακές ή διδακτορικές εργασίες που ασχολήθηκαν με παρόμοιο θέμα. Επιπλέον από της δημοσιεύσεις ιστοσελίδων, όπως Trip Advisor, Homeaway, Flipkey, Couchsurfing και Airbnb, όπου περιγράφηκαν οι πιο σημαντικές διαδικτυακές πλατφόρμες εύρεσης και ενοικίασης καταλυμάτων.
- Στο Δεύτερο Κεφάλαιο για την περίπτωση Airbnb αντλήθηκαν πληροφορίες από Δημοσιεύσεις σε διαδικτυακές εφημερίδες. Παρουσιάζεται ο Πίνακας: 4 όπου γίνεται μια σύγκριση με τα κορυφαία ξενοδοχεία και καταχωρημένες

αγγελίες των διαδικτυακών πλατφόρμων HOMEAWAY και Airbnb με τους αριθμούς επιτυχίας του 2015 σε Δισεκατομμύρια Δολάρια, η πηγή για την ολοκλήρωση ήταν η Wikipedia & Airbnb and the Hotel Industry, Carmelon Digital Marketing, Dec 2015. Στην συνέχεια παρουσιάζονται και δίνετε ιδιαίτερη έμφαση, στο ποια είναι η ιστορία της Airbnb, τι είναι στην ουσία η Airbnb, ποια είναι η φιλοσοφία της, όλα αυτά σύμφωνα με τα στοιχεία που είναι αναρτημένα στην ιστοσελίδα και από άλλες δημοσίευσης (της Σελανα Βροντη, 2014 και του Ρητινωτη, 2016). Επιπλέον ποιοι είναι οι οροί χρήσης για τα μέλη της, πως λειτουργεί η πλατφόρμα, και ποιος μπορεί να γίνει μέλος. Επιπρόσθετα δίνεται επεξήγηση, το πώς, όταν κάποιος ιδιοκτήτης επιθυμεί να ενοικιάσει τον χώρο του και όταν οι ενδιαφερόμενοι επισκέπτες της ιστοσελίδας της Airbnb θέλουν βρουν την κατοικία που επιθυμούν, μπορεί να πραγματοποιηθεί.

- Στο Τρίτο Κεφάλαιο, το οποίο δίνει μεγάλη βαρύτητα στο φαινόμενο της Airbnb στην Ελλάδα, οι πληροφορίες προήρθαν από της Δημοσιεύσεις της Κυβερνήσεως, Νόμοι, Δικαιολογητικά, Taxis.net για το Νομικό Πλαίσιο, δηλαδή (Νόμος 4179/2013 Άρθρο 2, Σύνθετα Καταλύματα Παράγραφος 6 και Νόμος 4276/2014 Άρθρο 1, Τουριστικές Επιχειρήσεις, Παράγραφος 2 και Άρθρο 2, Χορήγηση Ειδικού Σήματος Λειτουργίας σε τουριστικά καταλύματα Παραγραφή 1,2 ). Επίσης γίνεται μια αναλυτική αναφορά για το πώς θα φορολογηθούν οι ιδιοκτήτες που νοικιάζουν μέσω Airbnb στην νέα εφαρμογή του taxis.net (Δικαιολογητικά, 2017, <http://startupper.gr> , Grant Thorton, 2015), εν συνέχεια αναφέρετε η περίπτωση της Airbnb στην Ελλάδα, όπου αποτιμάται η αξία της Airbnb και πόσο ισχυρή παρουσία έχει στην Ελλάδα, με τις πληροφορίες να προέρχονται από μια έρευνα του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών και της MRB Hellas. Για τις επιπτώσεις στην Ελλάδα, οι πληροφορίες αντλήθηκαν από δημοσιεύσεις του ΔΝΤ (Διεθνές Νομισματικό Ταμείο), της Ευρωπαϊκής επιτροπής, δημοσιεύσεις σε διαδικτυακές εφημερίδες, συνεντεύξεις για τις επιπτώσεις στον ξενοδοχειακό κλάδο (από το [athensvoice.gr](http://athensvoice.gr) ) με τίτλο Airbnb: Ανάσα ή πληγή για τον κλάδο του τουρισμού και την πόλη; (Της Φίλιππα Δημητριάδη, 2017) και την ΔΕΑΕΕ (Διαγνωστική

Έκθεση για την Αδήλωτη Εργασία στην Ελλάδα). Για τις επιπτώσεις στην διαθεσιμότητα κατοικιών οι δημοσιεύσεις προέρχονται από το Υπουργείο Παιδείας DOCUMENTO (από τις 17/09/2017 page 21 Contents - Υπουργείο Παιδείας) προστέθηκε ο Πίνακας 5: Ο χάρτης των διαθέσιμων διαμερισμάτων 2017, με επίκαιρες αποκαλύψεις της κατάστασης που επικρατεί σε έλλειψη ενοικιαζόμενων σπιτιών λογού Airbnb. Στις επιπτώσεις στην οικονομία διαμοιρασμού οι πληροφορίες αντλήθηκαν από διαδικτυακές αντίστοιχες έρευνες. (Maria Juul, 2017), (Grant Thornton, 2015), (Hotel News Now HNN, 2015).

- Στο Τέταρτο Κεφάλαιο αναφέρονται οι επιπτώσεις και νομοθεσίες από άλλες χώρες. Παράδειγμα η Ολλανδία και συγκεκριμένα το Άμστερνταμ, όπου οι πληροφορίες προέρχονται από μια έρευνα του Ρότερς και διαδικτυακές δημοσιεύσεις. Για την Γερμανία και συγκεκριμένα το Βερολίνο, την Γαλλία και συγκεκριμένα το Παρίσι, την Ισπανία και συγκεκριμένα την Βαρκελώνη, από το Healink, οι διάφορες πληροφορίες προέρχονται από επιστημονικά άρθρα, την Ευρωπαϊκή Ένωση 2017, που αναφέρονται στην περίπτωση του σχετικού θέματος και αναγράφονται στην εργασία, μετά από μετάφραση του αγγλικού κειμένου σε ελληνικό κείμενο ή και από γερμανική μετάφραση σε ελληνική. Επιπλέον μετά από την εύρεση σχετικών πληροφοριών ή στοιχείων από την ιστοσελίδα Στατιστικά, AirDNA και Βικιπαίδεια φτιαχτήκαν οι πίνακες και τα αντίστοιχα γραφήματα για την καλύτερη εικονική κατανόηση του θέματος και την επεξήγηση του προβλήματος που επικρατεί στις διάφορες χώρες που δημιουργήθηκε λόγω τη Airbnb. Έπειτα, συντάχτηκαν σχετικά με τις επιπτώσεις στον τουρισμό, οι θετικές και αρνητικές επιπτώσεις που έχει επιφέρει η Airbnb με πληροφορίες από την Ευρωπαϊκή Ένωση, 2017 που μεταφράστηκαν από την γερμανική γλώσσα στην ελληνική.

### Εργαλεία που χρησιμοποιήθηκαν ήταν:

- Microsoft Office : Word , Power Point, Excel
- Παγκόσμιο Διαδίκτυο, Google, Google Translator, Orion. lib. teithe.gr index

### Ερευνητική διαδικασία

Η πρωτογενής έρευνα του ερωτηματολογίου πραγματοποιήθηκε σε μια προηγούμενη εργασία (εξάμηνο χειμερινό 2017) που πραγματοποιήθηκε για την Airbnb(μαζί με μια συμφοιτήτρια που μου παραχώρησε το δικαίωμα να χρησιμοποιηθεί για την πτυχιακή μου εργασία).

Η μεθοδολογία που χρησιμοποιήθηκε για την πρωτογενή έρευνα ήταν το ερωτηματολόγιο.

Οι συμμετέχοντες συμπλήρωσαν το ερωτηματολόγιο διαδικτυακά, μέσω της ηλεκτρονικής διεύθυνσης και μέσω Facebook, την οποία ανέβασαν οι ερευνήτριες και στη συνέχεια, τα ερωτηματολόγια αναλύθηκαν βάσει των απαντήσεών τους. Τέλος, αναλύθηκαν στατιστικά, επεξεργάστηκαν οι απαντήσεις και εξήχθησαν τα συμπεράσματα σχετικά με το θέμα της εργασίας.

Το ερωτηματολόγιο στάλθηκε σε διαδικτυακή μορφή μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας Google forms.

Μέσω Facebook:

- Προσωπικά μηνύματα σε γνωστούς
- Ομάδα Διοίκησης Τουριστικών Επιχειρήσεων
- Ομάδα Απόφοιτη Τουριστικών Σχολών
- Ομάδα Θεσσαλονικές Γυναίκες
- Κλειστή ομάδα Airbnb Greece – Greek hosts

## 5.1 ΤΟ ΔΕΙΓΜΑ

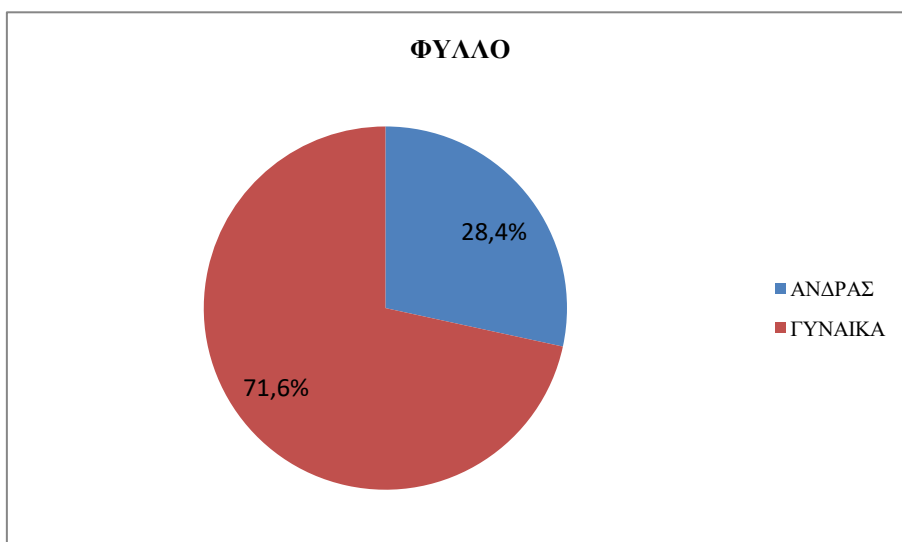
### Δείγμα

Το δείγμα ήταν 88 άτομα τα οποία συμπλήρωσαν το ερωτηματολόγιο διαδικτυακά, μέσω της ηλεκτρονικής διεύθυνσης και μέσω Facebook, την οποία ανέβασαν οι ερευνήτριες.

### Εργαλείο της έρευνας

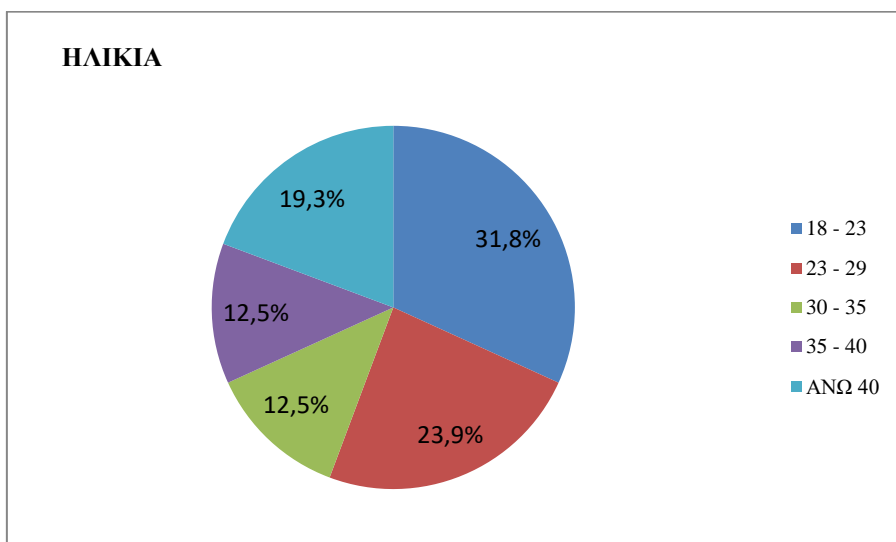
Προκειμένου τα αποτελέσματα της συλλογής για να είναι όσο τον δυνατό πιο αξιόπιστα, επιλέχτηκε τυχαίο δείγμα 88 ατόμων, το οποίο ζητήθηκε να απαντηθεί σε ένα σύνολο ερωτήσεων, έπειτα από προσεκτική έρευνα του θέματος. Σκοπός της έρευνας ήταν να διερευνήσει πόσα άτομα γνωρίζουν την πλατφόρμα της Airbnb και πόσοι χρησιμοποιούν την Airbnb τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα. Στη παρούσα έρευνα χρησιμοποιήθηκε ερωτηματολόγιο σε διαδικτυακή μορφή μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας Google forms. Για την καλύτερη ανάλυση και επεξήγηση τους, έγινε χρήση γραφημάτων τα οποία συνοδεύονται από τα αντίστοιχα συμπεράσματα.

## 5.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ



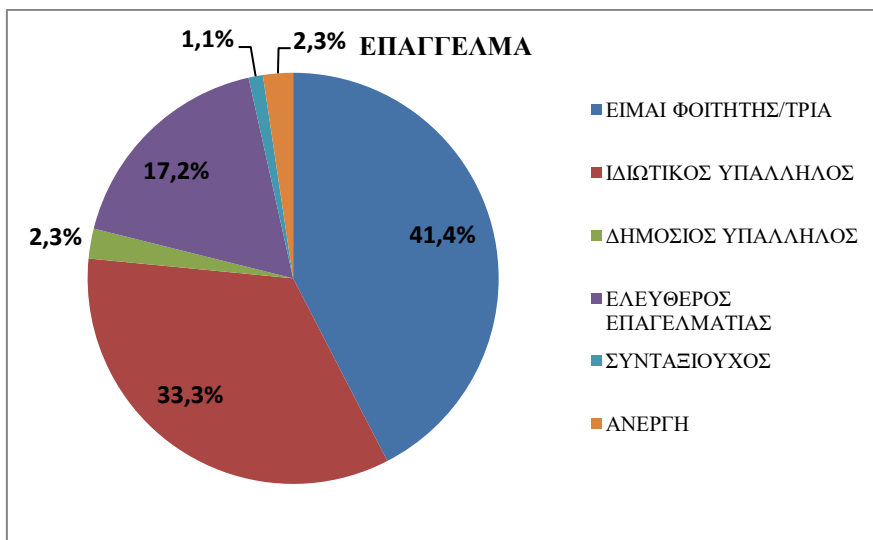
Γράφημα 5.2.1:Φύλλο

1.Βασικό κριτήριο στην έρευνα μας αποτέλεσε το φύλο των ατόμων που κλήθηκαν να απαντήσουν. Στο ανώτερο γράφημα φαίνονται τα ποσοστά τόσο των Ανδρών όσο και των Γυναικών. Διαπιστώνουμε ότι το 71,6% του δείγματος (το οποίο αντιστοιχεί σε 63 άτομα) είναι Γυναίκες, ενώ το υπόλοιπο 28,4%(το οποίο αντιστοιχεί σε 25 άτομα) είναι Άνδρες.



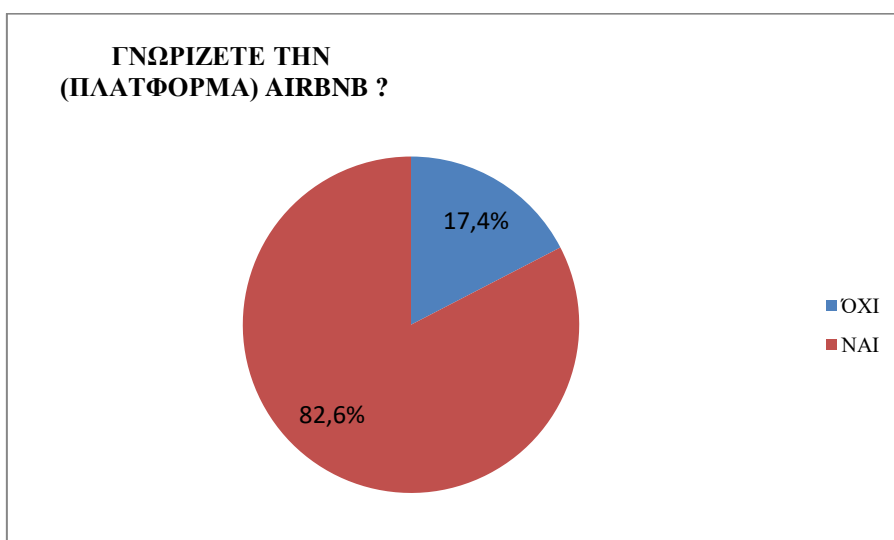
Γράφημα 5.2.2: Ηλικία

2.Στην ερώτηση αυτή θα δούμε τις ηλικίες των ερωτηθέντων, τα αποτελέσματα έδειξαν πως τα περισσότερα άτομα 31,8% (28 σε αριθμό) κυμαίνονται μεταξύ 18 και 23 ετών. Ακολουθεί η κατηγορία όσων βρίσκονται μεταξύ 24 και 29 ετών 23,9% (με 21 απαντήσεις). Στην συνέχεια βρίσκονται τα άτομα από 30 έως 35 ετών 12,5% (με 11 απαντήσεις), επίσης από 35 έως 45 ετών 15%(με 11 απαντήσεις ) και τέλος πάνω των 40 ετών 19,3% (με 17 απαντήσεις).



Γράφημα 5.2.3:Επαγγελματική κατάσταση

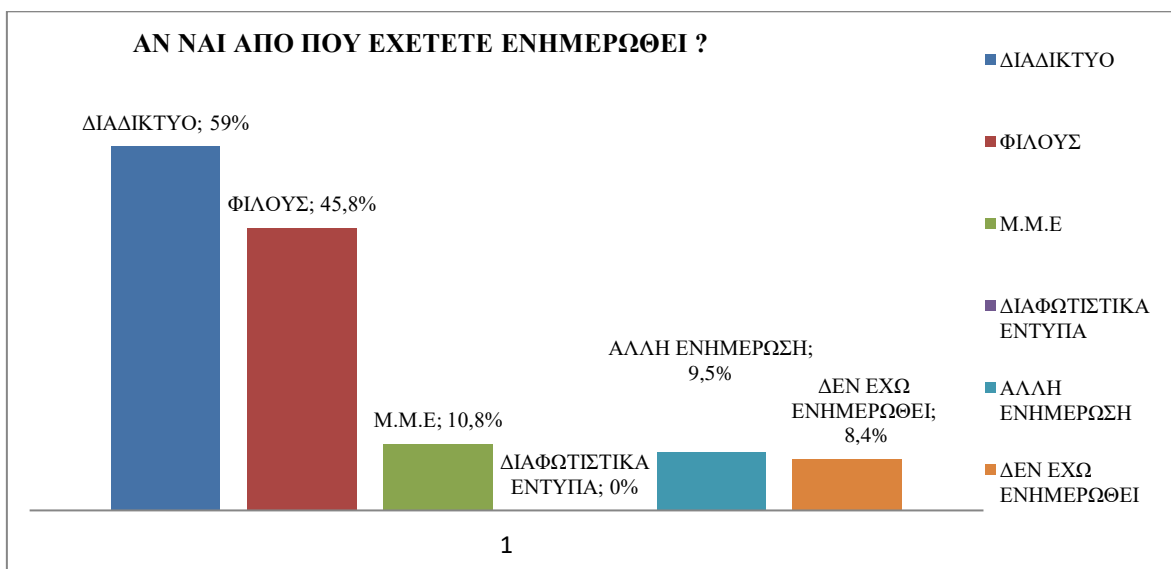
3. Παρατηρούμε πως το μεγαλύτερο ποσοστό των απαντήσεων (41,4%) προήλθε από «φοιτητές». Όσον αφορά τους εργαζόμενους, το 33,3% απαντήθηκαν από «Ιδιωτικούς Υπαλλήλους», ενώ μόλις το 2,3% από «Δημόσιους Υπαλλήλους». Επίσης ένα ποσοστό 17,2% απευθύνεται στους Ελεύθερους Επαγγελματίες, ενώ το ποσοστό των «Ανέργων» που απάντησαν αντιστοιχούν στο 2,3%. Στην κατηγορία των «Συνταξιούχων» υπήρξε μόνο ένας, με ποσοστό 1,1%



Γράφημα 5.2.4:Αναγνωρισιμότητα της ηλεκτρονικής πλατφόρμας Airbnb

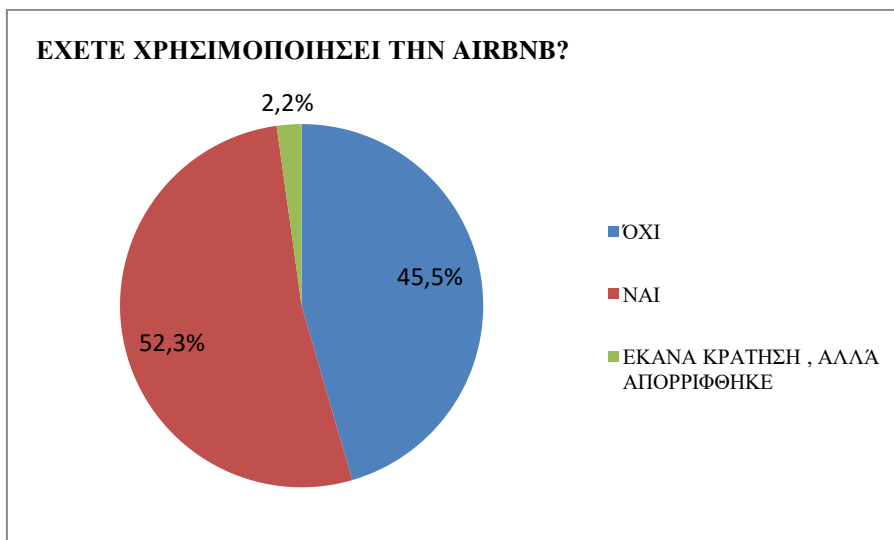


4. Σε αυτό το σημείο θελήσαμε να εξετάσουμε αν οι συμμετέχοντες μας γνωρίζουν την διαδικτυακή πλατφόρμα (Airbnb) ενοικίασης καταλυμάτων. Τα αποτελέσματα στην ερώτηση «Γνωρίζετε την Πλατφόρμα Airbnb» Το 82,6% απάντησε «ΝΑΙ» ενώ μόλις το 17,4% απάντησε «ΟΧΙ»



Γράφημα 5.2.5: Πηγή ενημέρωσης για την ηλεκτρονική πλατφόρμα Airbnb

5. Η απάντηση αυτή σχετίζεται με την προηγούμενη ερώτηση και αφορά αυτούς που γνωρίζουν την πλατφόρμα Airbnb και από που έχουν ενημερωθεί. Τα σημερινά δεδομένα της εξελιγμένης τεχνολογίας επιτρέπουν να λαμβάνουμε πληροφορίες και να ενημερωνόμαστε για οποιοδήποτε θέμα μέσα από το διαδίκτυο. Με την ερώτηση «Από που έχετε ενημερωθεί» εξηγούμε το συμπέρασμα πως το διαδίκτυο αποτελεί το συνηθέστερο μέσο απόκτησης τέτοιου είδους πληροφόρησης, καθώς το 59% μας απάντησε ότι έχει ενημερωθεί μέσω διαδικτύου, ενώ το 45,8% από φίλους έχει ενημερωθεί, επίσης το 10,8% από MME έχει ενημερωθεί, το 9,6% από άλλη ενημέρωση και τελευταία έρχονται αυτοί που δεν έχουν ενημερωθεί με ποσοστό 8,4%. Το μεγαλύτερο ποσοστό, 49 άτομα προτιμούν να ενημερώνονται από το διαδίκτυο.



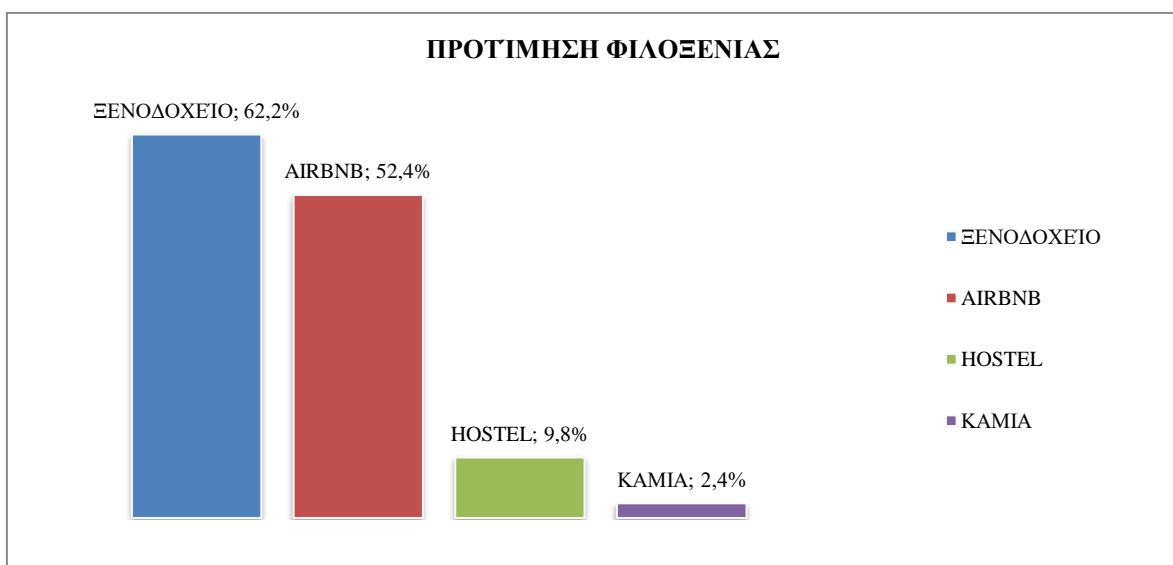
Γράφημα 5.2.6: Χρήστης ηλεκτρονικής πλατφόρμας Airbnb

6. Σε αυτό το σημείο θελήσαμε να εξετάσουμε την χρήση της πλατφόρμας Airbnb. Το αποτέλεσμα που προέκυψε δήλωσε πως μόλις 46 άτομα (52,3%) είναι χρήστες της Airbnb, τα 40 άτομα (45,5%) δεν είναι χρήστες της Airbnb, ενώ μικρά είναι τα νούμερα που έκαναν κράτηση αλλά απορρίφθηκαν με 2 χρήστες.



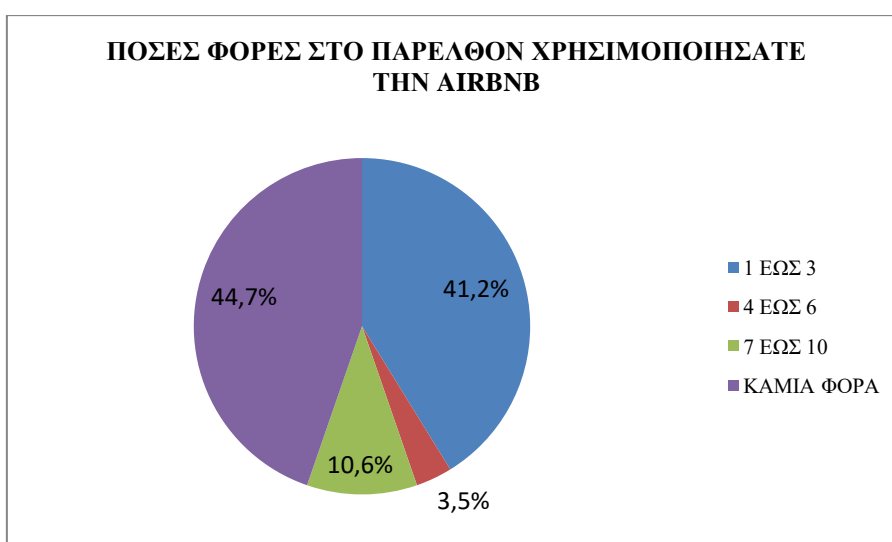
Γράφημα 5.2.7: Πληροφορίες σχετικά με τη χρήση της ηλεκτρονικής πλατφόρμας Airbnb

7. Η απάντηση αυτή σχετίζεται με την προηγούμενη ερώτηση και αφορά αυτούς που έχουν χρησιμοποιήσει την Airbnb. Αναφορικά με το αν χρησιμοποίησαν την πλατφόρμα σαν φιλοξενούμενοι ή σαν οικοδεσπότες ή και τα δυο και τέλος κανένα από τα δυο, το 35,2% απάντησε ότι την χρησιμοποίησαν σαν «φιλοξενούμενοι, σαν «οικοδεσπότες το 8,5% με τη πλειοψηφία των απαντήσεων ανέφεραν μόνο και τα δυο το 23,9% και τέλος το 32,4% απάντησε κανένα από τα «δυο» .



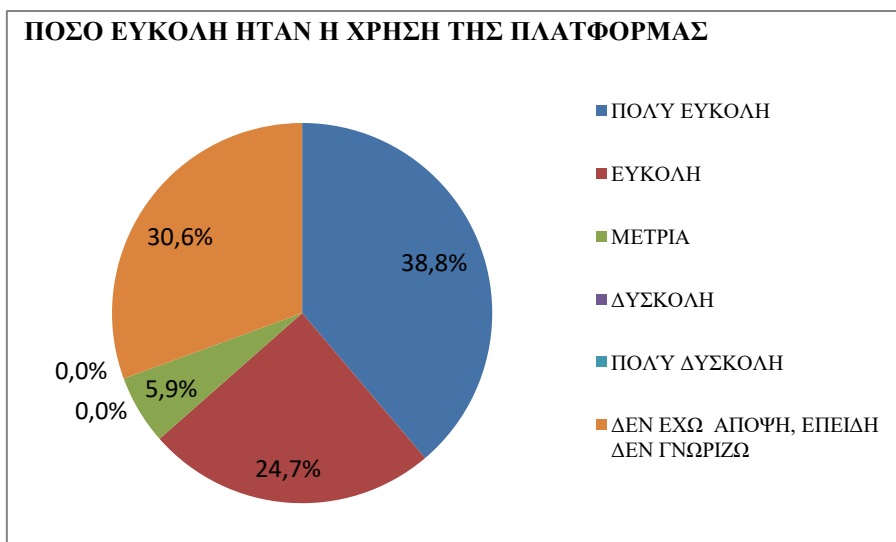
Γράφημα 5.2.8 : Προτίμηση φιλοξενίας

8. Σε ερώτημα προτίμηση φιλοξενίας, το 62,2% προτιμάει το «ξενοδοχείο, το 52,4%» προτιμάει την «Airbnb, το 9,8%», προτιμάει τα «Hostel, 2,4%» απάντησε «καμία».



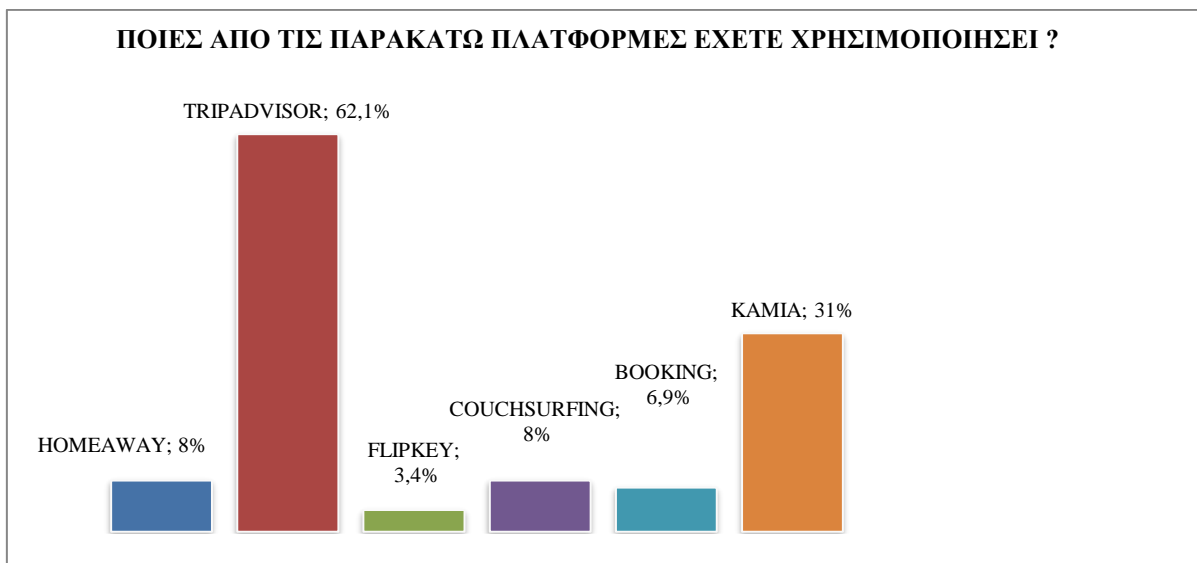
Γράφημα 5.2.9 : Βαθμός χρήσης στο παρελθόν

9.Στο ερώτημα «πόσες φορές στο παρελθόν χρησιμοποιήσατε το Airbnb » το 41,2% ανέφερε 1εως 3 φορές, το 3,5% είναι από 4 έως 6 φορές, 10,6% δήλωσε από 7έως 10 φορές, και το 44,7% είτε καμία φορά.



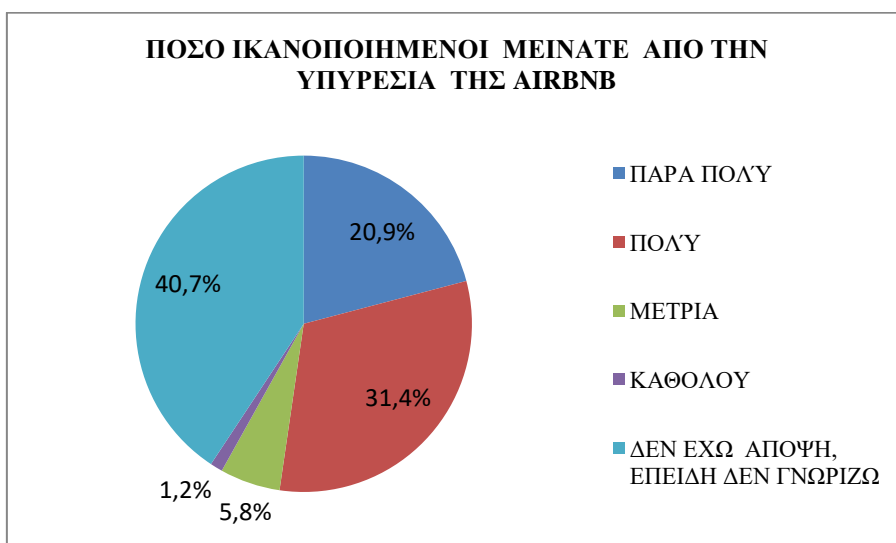
Γράφημα 5.2.10 :Ευκολία χρήσης της πλατφόρμας

10.Στο ερώτημα το πόσο εύκολη ήταν η χρήση της πλατφόρμας της Airbnb οι συμμετέχοντες απάντησαν, το 38,8% είπε «Πολύ εύκολη» με το πιο μεγάλο ποσοστό συμμετοχής, το 24,7% είπε «Εύκολη», το 5,9% είπε «Μέτρια». Εδώ θα πρέπει να δοθεί βαρύτητα στο 30,6% το οποίο μπορεί να είναι ένα μικρό ποσοστό αλλά δεν είναι αμελητέο, δηλαδή η Airbnb, πρέπει να επιδιώξει να βελτιώσει τον τρόπο προβολής, τον τρόπο εύρεσης και χρήσης του από το ευρύ κοινό, καταφέροντας με αυτό τον τρόπο να ισχυροποιήσει τη θέση του στη διεθνή αγορά.



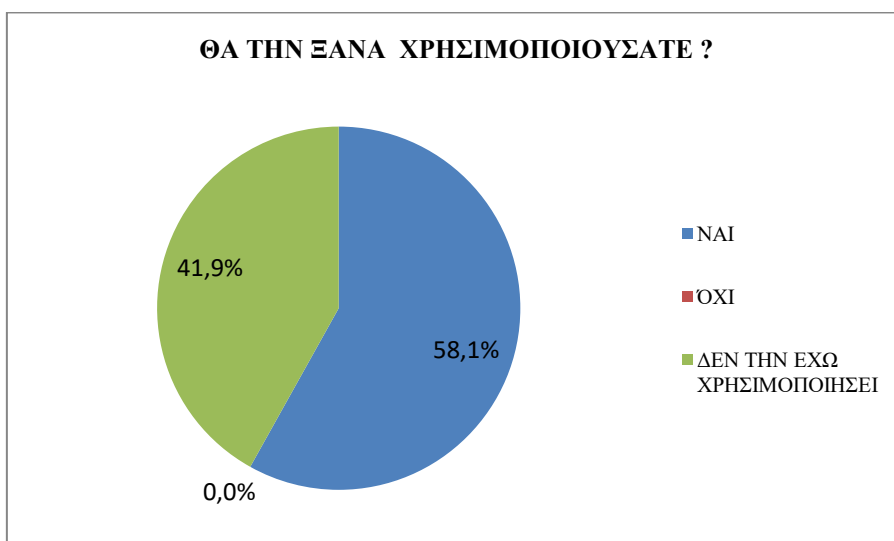
Γράφημα 5.2.11 :Χρήση διάφορων ηλεκτρονικών πλατφόρμων

11. Σε αυτό το σημείο θελήσαμε να εξετάσουμε την χρήση που πραγματοποιείται μεταξύ διάφορων ηλεκτρονικών υπηρεσιών. Το αποτέλεσμα που προέκυψε δήλωσε πως μόλις 7 άτομα (8%) έχουν χρησιμοποιήσει την Homeaway, η Tripadvisor με 54 άτομα (62,1%) που την έχουν χρησιμοποιήσει και αποτελεί το μεγαλύτερο ποσοστό σε σχέση με τις άλλες υπηρεσίες. Ενώ μικρά είναι τα νούμερα των Flipkey με 3 άτομα (3,4%) που την έχουν χρησιμοποιήσει. Η Couchsurfing με 7 άτομα (8%) που την έχουν χρησιμοποιήσει επίσης η Booking με 6 άτομα (6,9%) που την έχουν χρησιμοποιήσει. Τέλος τα 27 άτομα (31%) δήλωσαν πως δεν έχουν επισκεφτεί καμία ηλεκτρονική υπηρεσία από τα παραπάνω.



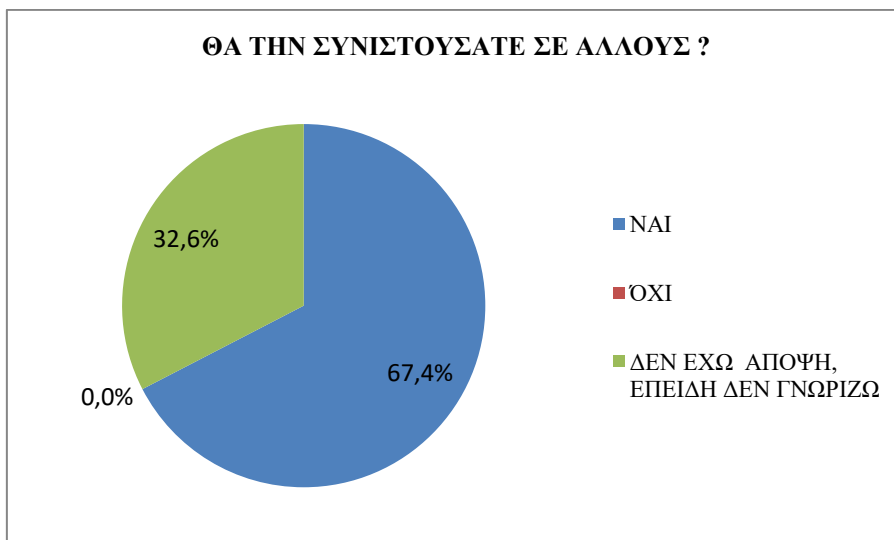
Γράφημα 5.2.12 :Βαθμός ικανοποίησης της υπηρεσίας Airbnb

12. Σε ερώτημα σχετικό με το αν οι συμμετέχοντες στην έρευνα μείναμε ικανοποιημένοι από την υπηρεσία της Airbnb το 20,9% απάντησε «Παρά πολύ», το 31,4% απάντησε «Πολύ», το 5,8% ανέφερε «Μέτρια». Το σημείο που αξίζει προσοχή είναι πώς το μεγαλύτερο ποσοστό το 40,7% καλύπτεται από άτομα τα οποία «Δεν έχω άποψη επειδή δεν γνωρίζω».



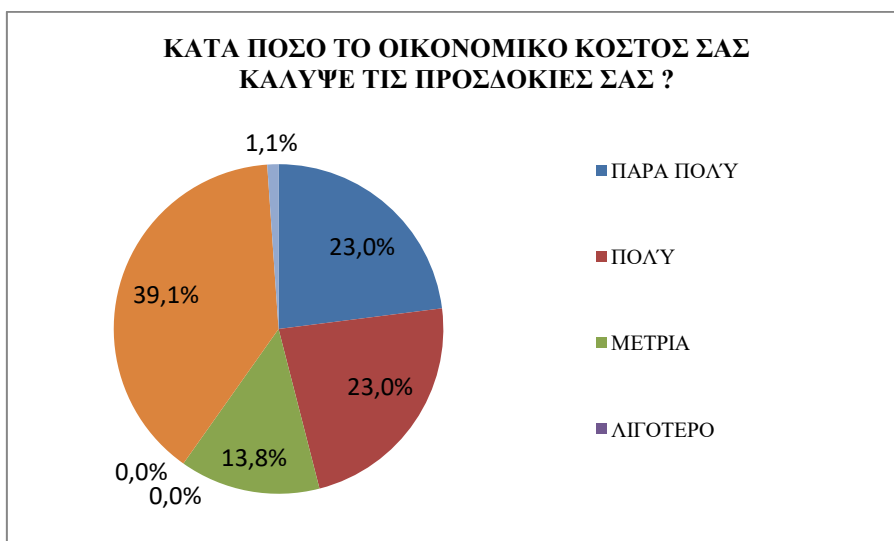
Γράφημα 5.2.13: Επανάληψη χρησιμοποίησης της ηλεκτρονικής πλατφόρμας της Airbnb

13. Η συγκεκριμένη ερώτηση έχει ως στόχο να εξετάσουμε αν τα άτομα που έχουν χρησιμοποιήσει την υπηρεσία της Airbnb, αν θα την ξαναχρησιμοποιούσαν. Από το πλήθος των 86 απαντήσεων, οι 50 (58,1%) θα την «Ξανά χρησιμοποιούσαν» και οι 36 (41,9%) μας απάντησαν ότι «Δεν την έχουν χρησιμοποιήσει».



Γράφημα 5.2.14: Σύσταση της ηλεκτρονικής πλατφόρμας Airbnb σε άλλους

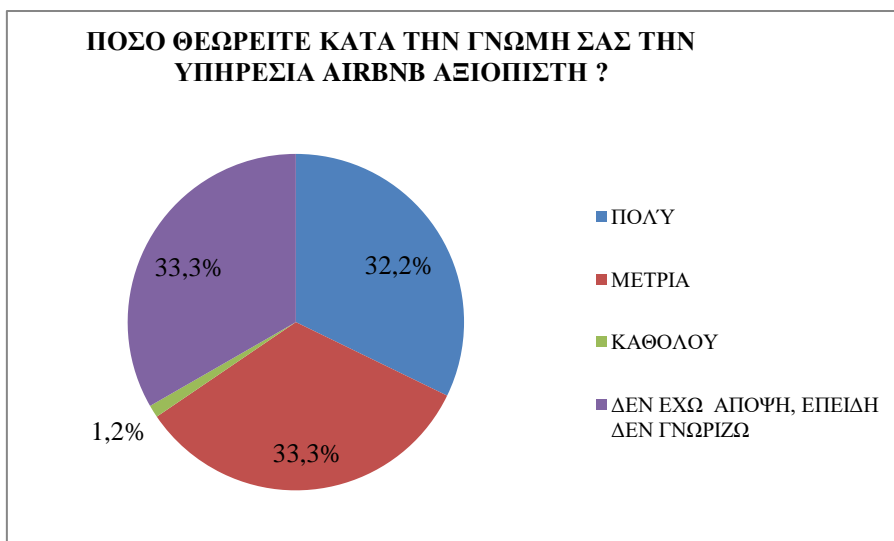
14. (32,6%) απάντησαν ότι «Θα την συνιστούσαν» και σε άλλους, ενώ οι 28 (67,4%) μας απάντησαν ότι «Δεν έχω άποψη, επειδή δεν γνωρίζω».



Γράφημα 5.2.15: Κατά πόσο το οικονομικό κόστος κάλυψε τις προσδοκίες

15. Παραπάνω τέθηκε το ερώτημα σχετικά με πόσο το οικονομικό κόστος κάλυψε τις προσδοκίες τους, όπου το 23% απάντησε «Παρά Πολύ» κάλυψε τις προσδοκίες τους, το 23% απάντησε «Πολύ» κάλυψε τις προσδοκίες τους, το 13,8% απάντησε «Μέτρια» κάλυψε τις προσδοκίες τους. Το μεγαλύτερο ποσοστό (39,1%) απάντησε ότι «Δεν έχω

άποψη, επειδή δεν γνωρίζω» και ένα μικρό ποσοστό το 1,1% μας απάντησε ότι «Δεν κατάφερε να ολοκληρώσει την κράτηση».

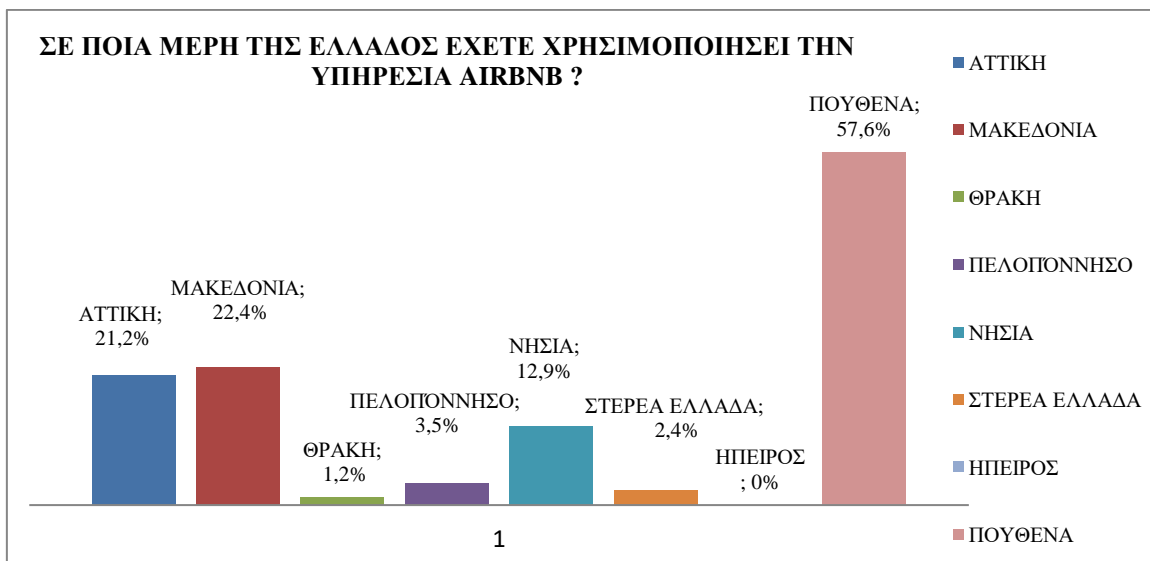


Γράφημα 5.2.16: Κατά πόσο θεωρείτε η υπηρεσία Airbnb αξιόπιστη

16. Σε ερώτημα «Πόσο θεωρείτε κατά την γνώμη σας την υπηρεσία Airbnb αξιόπιστη» με ποσοστό 32,2% ανέφερε ότι την θεωρεί «Πολύ αξιόπιστη», η συντριπτική πλειοψηφία με ποσοστό 33,3% δήλωσε ότι ήταν «Μέτρια» και επίσης «Δεν έχουν άποψη, επειδή δεν την γνωρίζουν» με ίδιο ποσοστό. Το 1,1% δήλωσε ότι δεν την θεωρούν «Καθόλου» αξιόπιστη.

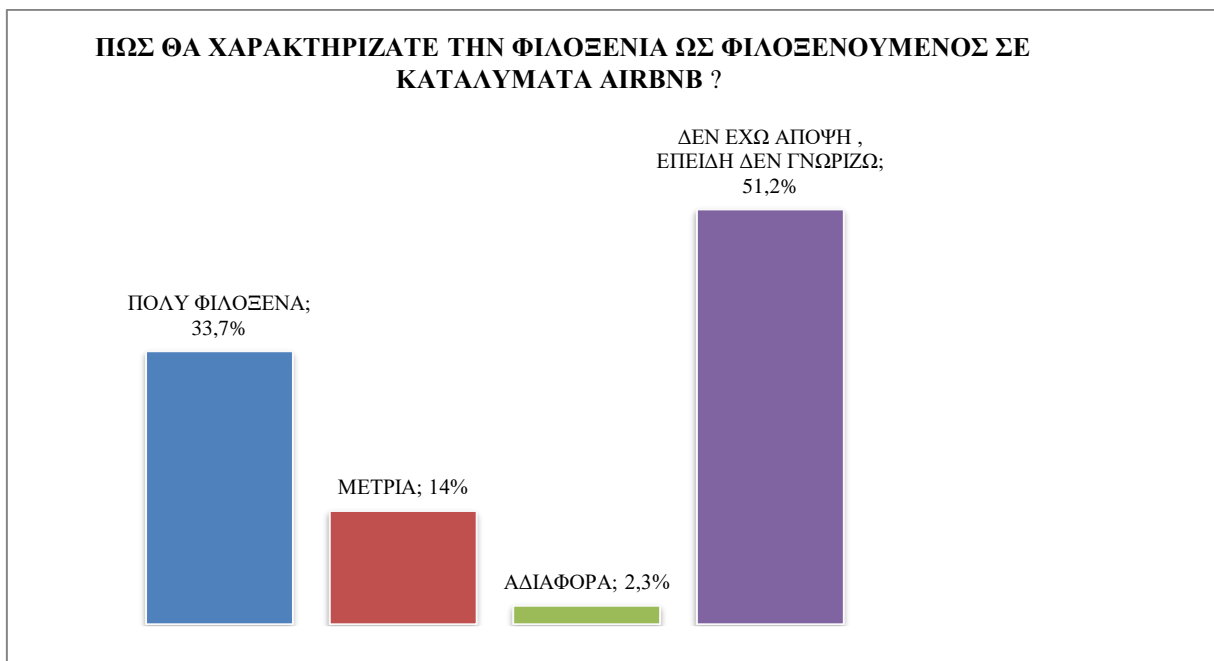
Μέσα από το παρόν γράφημα διαπιστώνεται ότι η παρούσα υπηρεσία έχει σήμερα δυναμική παρουσία στην ευρύτερη τουριστική και όχι μόνο αγορά, έχει αποκτήσει δυναμικό ρόλο στην αγορά, δεδομένου ότι δίνει τη δυνατότητα στους καταναλωτές να λειτουργούν ανταλλακτικά και να πετυχαίνουν με αυτό τον τρόπο να προσφέρουν ό ένας στον άλλο πράγματα και υπηρεσίες που μέσα από οποιοδήποτε άλλη διαδικασία δεν θα μπορούσαν να αποκτήσουν.





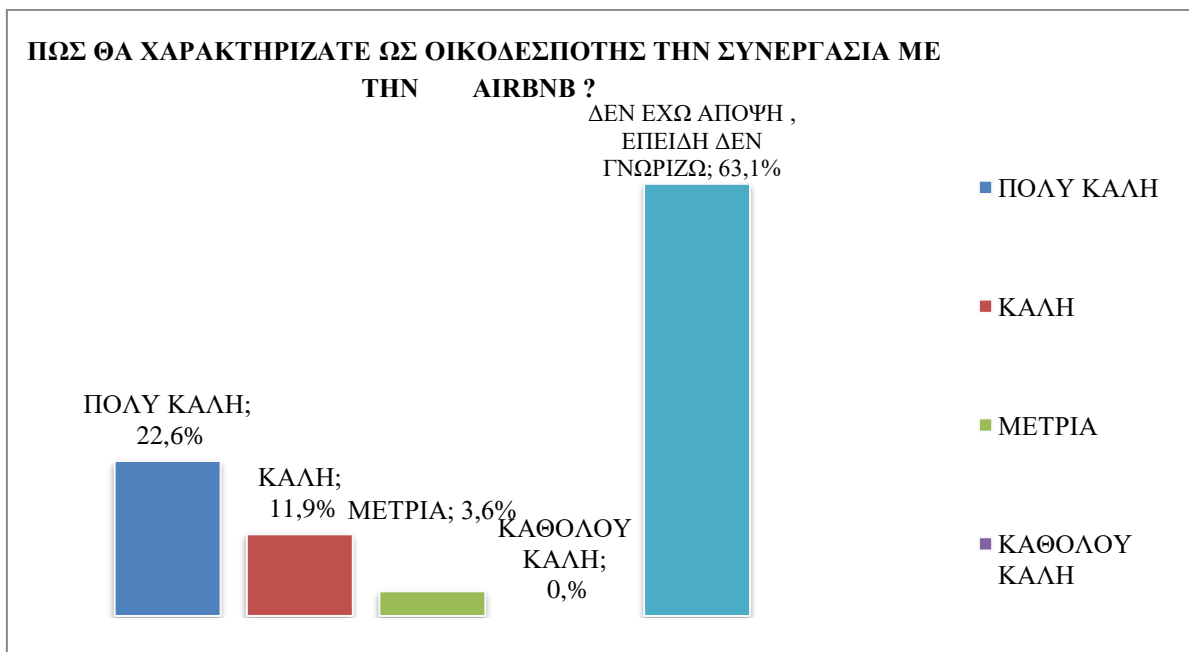
Γράφημα 5.2.17 :Σε ποια μέρη της Ελλάδος χρησιμοποιήθηκε η υπηρεσία της Airbnb

17.Στόχος μας σε αυτήν ερώτηση είναι να ενημερωθούμε εφόσον την γνωρίζουν την υπηρεσία σε ποια μέρη της Ελλάδος την έχουν χρησιμοποιήσει. Το αποτέλεσμα που προέκυψε δήλωσε πως μόλις 18 άτομα (21,1%) έχουν χρησιμοποιήσει στην Αττική, ενώ στην Μακεδονία 19 άτομα (22,4%) την έχουν χρησιμοποιήσει, στην Θράκη 1 άτομο (1,2%),στην Πελοπόννησο 3 άτομα (3,5%), επίσης στα Νησιά 11 άτομα (12,9%) έχουν χρησιμοποιήσει την υπηρεσία της Airbnb, στην Στέρα Ελλάδα 2 άτομα (2,4%) την χρησιμοποίησαν στην Ήπειρο δεν την έχουν χρησιμοποιήσει και το μεγάλο αριθμό 49 άτομα (57,6%) μας απάντησαν Πουθενά δηλαδή, ότι δεν έχουν χρησιμοποιήσει την υπηρεσία της Airbnb σε κανένα από τα παραπάνω μέρη της Ελλάδος.



Γράφημα 5.2.18 : Πως θα χαρακτηρίζατε την φιλοξενία ως φιλοξενούμενος σε καταλύματα Airbnb

18.Όσον αφορά την φιλοξενία ως φιλοξενούμενος σε καταλύματα Airbnb παρατηρούμε μια μεγάλη ποσοστιαία διαφορά ανάμεσα στις κατηγορίες «Πολύ φιλόξενα» 29 άτομα (33,7%) και στο «Δεν έχω άποψη επειδή, δεν γνωρίζω» 44 άτομα (51,2%). Ελάχιστοι είναι αυτοί που απάντησαν ότι, η φιλοξενία ως φιλοξενούμενος σε καταλύματα Airbnb είναι «Μέτρια», 12 άτομα (14%), επίσης ένα μικρό αριθμό μας απάντησαν «Αδιάφορα», 2 άτομα (2,3%).



ΓΡΑΦΗΜΑ 5.2.19:Χαρακτηρισμός οικοδεσπότη με την συνεργασία Airbnb

19. Στην ερώτηση «πως θα χαρακτηρίζατε ως οικοδεσπότης την συνεργασία με την Airbnb» παρατηρούμε μια μεγάλη ποσοστιαία διαφορά ανάμεσα στις κατηγορίες «Πολύ καλή» 19 άτομα (22,6%) και στο «Δεν έχω άποψη επειδή δεν γνωρίζω» 53 άτομα (63,1%). Ένας μικρός αριθμός μας απάντησε «Μετρία» η συνεργασία με την Airbnb ως οικοδεσπότες 3 άτομα (3,6%). Να διευκρινίσουμε πως αυτή η συγκεκριμένη ερώτηση απευθύνονταν κυρίως στους οικοδεσπότες που συνεργάζονται με την Airbnb.

## ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

Τα αποτελέσματα από την δευτερογενή έρευνα είναι :

Το διαδίκτυο με την γρήγορη εξέλιξη του στον παγκόσμιο ιστό αποτελεί πλέον κάτι το πολύ φυσιολογικό στην καθημερινότητα μας, είτε είναι για προσωπικούς είτε για επαγγελματικούς λόγους. Έχει επηρεάσει επίσης σε παρά πολύ μεγάλο βαθμό την τουριστική βιομηχανία παγκοσμίως. Αποτέλεσμα αυτού του φαινομένου είναι να δημιουργούνται καινοτόμες επιχειρήσεις ή να εξελίσσονται οι ήδη υφιστάμενες παράλληλα και ιδιαίτερα στην χώρα μας που είναι ένας πολύ δημοφιλής τουριστικός προορισμός. Κάποιες από τις καινοτόμες επιχειρήσεις που δημιουργήθηκαν με επίκεντρο τον τουρισμό είναι οι διάφορες πλατφόρμες εύρεσης και ενοικίασης

καταλυμάτων, οι οποίες διαφέρουν από το παραδοσιακό οικονομικό μοντέλο της οικονομίας, με αποτέλεσμα στην διαφορετικότητα τους να αναφέρονται και διάφοροι ορισμοί για την περίπτωση τους.

Οι διάφορες ονομασίες και οι ορισμοί που αναφέρονται, όπως «συνεργατική οικονομία» «κοινοχρηστική οικονομία» «peer-to-peer» και «οικονομία του διαμοιρασμού» αν και μπορεί να είναι ελαφρά διαφορετικές μεταξύ τους στην ουσία είναι ταυτόσημες, για αυτό το λόγο και η ευρωπαϊκή επιτροπή έβγαλε έναν ορισμό που να είναι κοινός για όλες της ευρωπαϊκές χώρες.

Οι συγκεκριμένες συνεργατικές πλατφόρμες δημιουργούν μια ανοικτή αγορά για την προσωρινή χρήση αγαθών ή υπηρεσιών που συχνά παρέχουν ιδιώτες δηλαδή, δραστηριοποιούνται **τρεις κατηγορίες παραγόντων:**

i) πάροχοι υπηρεσιών, ii) χρήστες των υπηρεσιών και iii) μεσάζοντες, οι συναλλαγές.

Οι πιο σημαντικές πλατφόρμες που αναφέρθηκαν είναι:

<b>TRIP ADVISOR</b>	κερδοσκοπική
<b>HOMEAWAY</b>	κερδοσκοπική
<b>FLIPKEY</b>	κερδοσκοπική
<b>COUCHSURFING</b>	μη κερδοσκοπική
<b>AIRBNB</b>	κερδοσκοπική

Η μοναδική που είναι μη κερδοσκοπική είναι η Couchsurfing .

Η Airbnb και το πώς γεννήθηκε η ιδέα της τωρινής καινοτόμου startup επιχείρησης . Σε μια δύσκολη οικονομική στιγμή οι σημερινοί ιδρυτές, τότε συγκάτοικοι φίλοι για να βγουν από την κρίσιμη οικονομική αδιέξοδο που βίωναν εκείνη την εποχή, τους ήρθε η ιδέα να ενοικιάσουν το διαμέρισμά τους, για να μπορέσουν να πληρώσουν το νοίκι τους. Το αποτέλεσμα ήταν έπειτα από την υλοποίηση της ιδέας, η οποία ήταν και η αρχική αφορμή να δημιουργηθεί η εταιρία airbedbreakfast. Έτσι μέσα σε λίγο χρονικό διάστημα ιδρύθηκε η ιστοσελίδα και πλατφόρμα της Airbnb που βρήκε

πολλούς υποστηρικτές, από το 2008 μέχρι σήμερα, έχοντας περισσότερες από 2,5 εκατομμύρια καταχωρημένες αγγελίες σε περισσότερες από 192 χώρες, και έχοντας ανοίξει γραφεία σε διάφορες χώρες και πόλεις. Αυτή η ηλεκτρονική πλατφόρμα, φέρνει σε επικοινωνία τον οικοδεσπότη με τον πελάτη, ενώ είναι ταυτόχρονα υπεύθυνη για την διεκπεραίωση της διαδικασίας της κράτησης. Μέσω της συγκεκριμένης, μπορούμε να νοικιάσουμε όπως διαμέρισμα, κάστρα, βίλες κ.α.. Τα έσοδα της εταιρίας προέρχονται από τις κρατήσεις που γίνονται μέσω πιστωτικής κάρτας, εισπράττει από τον ιδιοκτήτη το ποσοστό προμήθειας 3% του ενοικίου, και από τον ενοικιαστή το ποσοστό προμήθειας 6 έως 12%, ανάλογα με την τιμή του ενοικίου.

Το σλόγκαν της είναι "Μοιράσου το σπίτι σου, αλλά ταυτόχρονα μοιράσου και τον κόσμο σου", η φιλοσοφία της Airbnb είναι ότι δεν θέλει απλώς να εξασφαλίσει στους χρήστες μόνο ένα μέρος για διανυκτέρευση, αλλά μια ολοκληρωμένη ταξιδιωτική εμπειρία. Στον φιλοξενούμενο δίνεται με λίγα λόγια η δυνατότητα να ζήσει την ταξιδιωτική του εμπειρία σε πιο ζωντανές τοποθεσίες ως ντόπιος σε μια ξένη χώρα. Το πιο σημαντικό από τους όρους χρήσης είναι ότι πρέπει να δεχτούν να αντιμετωπίσουν όλα τα μέλη της κοινότητας της Airbnb, ανεξαρτήτως φυλής, θρησκείας, εθνικής καταγωγής, εθνότητας, χρώματος, αναπηρίας, φύλου, ταυτότητας φύλου, σεξουαλικού προσανατολισμού ή ηλικίας, με σεβασμό και χωρίς κριτική διάθεση ή προκατάληψη.

Σύμφωνα με την μελέτη της Grant Thornton του 2015, «Στην Ελλάδα η αύξηση της ζήτησης για τουριστική διαμονή και η οικονομική κρίση οδήγησαν, μεταξύ άλλων, στην άνθιση του φαινομένου της Airbnb» Η νέα τάση που γνώρισε μεγάλη ανάπτυξη στον τουριστικό τομέα είναι η προσφορά προς ενοικίασης ακινήτων σε τουρίστες, έναντι προσυμφωνημένης τιμής, δημιουργώντας έτσι στους ιδιοκτήτες ακινήτων την αύξηση του εισοδήματός του. Η οικονομία διαμοιρασμού ωστόσο δεν ρυθμίζεται ούτε ελέγχεται από κρατικούς και θεσμικούς φορείς, παραβιάζοντας έτσι την υφιστάμενη νομοθεσία.

Στην Ελληνική νομοθεσία υπάρχουν σχετικοί νόμοι που απευθύνονται και είναι κατά κύριο λόγο σχεδιασμένοι για τους επαγγελματίες του τουρισμού (ξενοδοχειακές επιχειρήσεις κ.α.) οι οποίοι πρέπει να έχουν Ειδικό Σήμα Λειτουργίας καθώς και να είναι εγγεγραμμένοι στο μητρώο τουριστικών επιχειρήσεων με βάση της τουριστικής νομοθεσίας. Ωστόσο οι συγκεκριμένοι νόμοι δεν ανταποκρίνονται στους ιδιοκτήτες ακινήτων που είναι εγγεγραμμένοι στην Airbnb και για αυτό το λόγο δημιουργήθηκε από το Υπουργείο Οικονομικών η σχετική εφαρμογή στο taxis.net για να αποτρέψει την φοροδιαφυγή. Το νομοθετικό πλαίσιο που έχει περάσει η κυβέρνηση στην Ελλάδα είναι ιδιαίτερα αυστηρό. Τα εισοδήματα από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, θα φορολογούνται ως εισόδημα από ενοίκια. Όσοι δεν κάνουν τη σχετική δήλωση θα τιμωρούνται με πρόστιμα, 5000 ευρώ.

Τα ακίνητα που νοικιάζονται στην Αθήνα μέσω Airbnb, υπολογίζονται να είναι περίπου στις 2.500 κατοικίες, καθώς πάνω από 74.500 επισκέπτες από το 2009 και έπειτα διάλεξαν να επισκεφτούν την Αθήνα μέσω πλατφόρμας Airbnb. Με βάση της έρευνας του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών στο χρονικό διάστημα του Οκτωβρίου 2013 έως Σεπτεμβρίου 2014 δημιουργήθηκε όφελος 69.000.000 ευρώ στο σύνολο της τουριστικής οικονομίας και δημιουργήθηκαν περίπου 1.060 θέσεις εργασίας στην Αθήνα.

Σύμφωνα με τα λεγόμενα του Tourism Management τα ξενοδοχεία αποτελούν την παραδοσιακή επιλογή διαμονής για ταξιδιώτες. Όμως με την εμφάνιση της νέας τάσης που προσφέρει η πλατφόρμα Airbnb, η οποία έχει γίνει πιο δημοφιλής τα τελευταία χρόνια, όλο και περισσότεροι ταξιδιώτες την επιλέγουν ως εναλλακτική μορφή διανομής καταλυμάτων, έναντι των παραδοσιακών ξενοδοχείων. Τέτοιου είδους διαμονή έχει πολλά πλεονεκτήματα, όπως χαμηλότερες τιμές από τα ξενοδοχεία. Σε αντίθεση με τα ξενοδοχεία μπορεί να προσφέρει στους ταξιδιώτες διαφορετικές εμπειρίες, με διαφορετική παραδοσιακή αρχιτεκτονική, ξεχωριστές εγκαταστάσεις, με δικό τους στυλ. Επίσης οι ταξιδιώτες μπορούν να λάβουν πληροφορίες για καταλύματα από δύο κύριες πηγές της ιστοσελίδας. Η πρώτη πηγή είναι από την ανάρτηση του ιδιοκτήτη η οποία περιλαμβάνει λεπτομερείς πληροφορίες για το κατάλυμα του, με φωτογραφίες και τις τιμές κ.α.. Η δεύτερη πηγή είναι, από τις κριτικές που έχουν

αναρτήσει οι φιλοξενούμενοι του καταλύματος, η οποία θεωρείται πιο αξιόπιστη και σημαντική, διότι αντικατοπτρίζει πραγματικές εμπειρίες.

Τα τελευταία χρόνια η οικονομία διαμοιρασμού με την γρήγορη αναπτυξιακή εξέλιξη της, έχει επιφέρει κάποιες αρνητικές επιπτώσεις στον ξενοδοχειακό κλάδο. Συμφώνα με την έκθεση του ΔΝΤ και την μελέτη της Grant Thornton, στερεί έσοδα από ξενοδοχειακές επιχειρήσεις και χάνονται θέσεις εργασίας.

Συμφώνα με τον πρόεδρο της Ένωσης Ξενοδόχων Αθηνών-Αττικής ( ΕΞΑΑ) και Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της AIROTEL Αλέξανδρος Βασιλικός, σε συνέντευξη σχετικά με θέμα Airbnb : Ανάσα ή πληγή για τον κλάδο του τουρισμού και την πόλη στην εφημερίδα athensvoice

Ο Κύριος Αλέξανδρος στην συνέντευξη επισήμανε ότι είναι απαραίτητο να υπάρξει μια σωστή διαχείριση ώστε να μην δημιουργείται αυτός ο άνισος ανταγωνισμός μεταξύ ξενοδοχειακών επιχειρήσεων και της Airbnb. Δεν το θεωρεί σωστό « τα ξενοδοχεία να υπάγονται σε μία σειρά νόμων και περιορισμών που δημιουργούν ένα κόστος, και μηδέν προδιαγραφές από την άλλη πλευρά (Airbnb) ». Επίσης αναφέρει ότι κάποιες οικοδομικές κατασκευές που δεν είχαν ολοκληρωθεί στην κρίση, τώρα μετά την τελειοποίησή τους, τις διαχειρίζονται εταιρίες ενοικιάζοντας τα καταλύματα μέσω πλατφόρμας της Airbnb, οι οποίες με π.χ. 200 κρεβάτια δεν φορολογούνται όπως μια ξενοδοχειακή μονάδα. Ο Πρόεδρος επισημαίνοντας τονίζει, ότι λόγω της οικονομίας διαμοιρασμού οι κάτοικοι της Αθήνας θα δυσκολεύονται να βρουν διαθέσιμες κατοικίες στο κέντρο της πόλης, όπως για παράδειγμα το Βερολίνο, που ήδη βιώνουν αυτό το πρόβλημα. Ένα άλλο μεγάλο πρόβλημα που αναφέρει όσον αφορά τις κατοικίες που ενοικιάζονται μέσω της Airbnb είναι, ότι δεν έχουν τα απαραίτητα μέτρα ασφάλειας πχ. (εξοπλίζει με πυροσβεστήρα), μέτρα δημόσιας υγείας, (πρέπει να γίνεται απολύμανση) «Στα ξενοδοχεία υπάρχει νόμος που ορίζει πότε πρέπει να γίνει τι, ενώ στις κατοικίες μπορεί να είναι εντελώς ανεξέλεγκτο και αρκετά επικίνδυνο».

Η κοινωνική διάσταση αποτελεί μια ακόμα πλευρά των επιδράσεων που ασκεί η οικονομία διαμοιρασμού όπου υπάγεται η Airbnb. Η εμφάνισή της έδωσε τη δυνατότητα σε πολλούς ιδιοκτήτες να εκμεταλλευτούν αναξιοποίητα ακίνητα. Σε μια

οικονομία με αυξημένη ανεργία, περιορισμένες δυνατότητες βελτίωσης του εισοδήματος, αλλά και αυξημένη τουριστική κίνηση, η έλλειψη ελέγχου και φορολόγησης της οικονομίας διαμοιρασμού δημιούργησε αυξημένα κίνητρα ανάπτυξης τέτοιων δραστηριοτήτων. Από τα στοιχεία όμως αυτά πηγάζουν και οι κοινωνικές επιδράσεις της οικονομίας διαμοιρασμού. Εφόσον προκαλούνται αρνητικές επιδράσεις σε επίπεδο θέσεων εργασίας, φορολογικών και ασφαλιστικών εσόδων, η οικονομία διαμοιρασμού στρεβλώνει τη δυνατότητα άσκησης αποτελεσματικής κοινωνικής πολιτικής.

Δημιουργεί μια ομάδα επαγγελματιών που δεν συνεισφέρει αναλογικά στα δημόσια έσοδα, ενώ συγχρόνως δύναται να τα επιβαρύνει περαιτέρω, στην περίπτωση όπου μέρος αυτών των επαγγελματιών δηλώνει χαμηλά εισοδήματα ή τυπικά καταγράφεται ως άνεργος. Εν τέλει προκαλείται στρέβλωση στην ανάπτυξη υγιούς επιχειρηματικότητας, με ένα μέρος του πληθυσμού να στρέφεται στη σκιώδη οικονομία.

Επιπρόσθετα, η οικονομία διαμοιρασμού στον τουρισμό είναι δυνατό να αλλοιώσει την τοπική φυσιογνωμία μιας πόλης (University of Chicago, 2015). Από τη στιγμή που ένα αυξανόμενο μέρος των ακινήτων προορίζεται για τουριστική (περιοδική) χρήση σε μια πόλη και περιορίζεται το διαθέσιμο ποσοστό τους για μόνιμη κατοικία, αλλοιώνεται ο τοπικός χαρακτήρας της, η οποία θα λαμβάνει πλέον ολοένα και περισσότερο τουριστικά στοιχεία.

Ουσιαστικά η οικονομία διαμοιρασμού είναι δυνατό να αλλοιώσει τη φυσιογνωμία μιας πόλης, η οποία χάνει τον παραδοσιακό χαρακτήρα της, ανατρέποντας την ισορροπία μεταξύ τουριστικού και οικιστικού περιβάλλοντος.

Επίσης, η προσφορά των κατοικιών για τουριστικούς σκοπούς προκαλεί την ανατίμηση των μισθωμάτων της περιοχής, καθώς μειώνει την προσφορά των ενοικιαζόμενων κατοικιών για τους μόνιμους κατοίκους.

Επιπλέον όπως αναφέρει μια δημοσίευση του υπουργείου παιδείας (17/09/2017) όπου υφίσταται μεγάλος προβληματισμός που δημιουργήθηκε εξαιτίας της Airbnb φοιτητές, εκπαιδευτές, δημόσιοι υπάλληλοι και άλλοι πολίτες να αδυνατούν να βρουν διαθέσιμες



κατοικίες προς ενοικίαση είτε στην Αθήνα, ή Θεσσαλονίκη, είτε σε άλλες τουριστικές περιοχές, επίσης, αν υπάρχουν μισθώνονται με ιδιαίτερα υψηλές τιμές. Πρωτοφανείς είναι οι μεγάλες λίστες αναμονής που δημιουργήθηκαν σε μεσιτικά γραφεία.

Συμφώνα με τον Lauterbach, οι μη προβλεπόμενες άλλες σημαντικές επιπτώσεις είναι ότι οι πελάτες των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας είναι εκτεθειμένοι σε άλλους κινδύνους εκτός από τη νομισματική ζημία.

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Οι διαφορές πλατφόρμες εύρεσης και ενοικίασης καταλυμάτων έχουν εξελιχθεί πολύ ραγδαία. Στην παρούσα εργασία αναφέρθηκαν οι πιο σημαντικές και έγινε η επικέντρωση γενικά στην περίπτωση της Airbnb και τις επιπτώσεις που έχει επιφέρει.

Για την υλοποίηση της εργασίας μας στην πρωτογενή έρευνα, συντάχτηκε και χρησιμοποιήθηκε ένα ερωτηματολόγιο, το οποίο απαντήθηκε από διαφορές ομάδες στο Facebook, όπου προστέθηκε μια ιδιαίτερη ομάδα η οποία σχετίζεται απευθείας με το θέμα Airbnb. Η ιδιαίτερη ομάδα ήταν οικοδεσπότες που νοικιάζουν την ιδιοκτησία τους μέσω της συγκεκριμένης πλατφόρμας.

Από το ερωτηματολόγιο συμπεραίνουμε, ότι το μεγαλύτερο ποσοστό είχε γνώση για την Airbnb κυρίως οι νέοι φοιτητές, οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει την πλατφόρμα, διότι είναι φανερό ότι στις μέρες μας ασχολούνται περισσότερο με το διαδίκτυο και ψάχνουν οικονομικότερες λύσεις φιλοξενίας για να ζήσουν πιο εξειδικευμένες ταξιδιωτικές εμπειρίες. Ορισμένοι από τους ερωτηθέντες δεν την γνώριζαν ούτε την είχαν χρησιμοποιήσει την πλατφόρμα, αλλά παρόλο που δεν την γνώριζαν, η προτίμηση τους για φιλοξενία ήταν τα ξενοδοχεία. Ένα μικρό ποσοστό οικοδεσποτών που απάντησαν, θεωρούν την συνεργασία τους πολύ καλή με την υπηρεσία Airbnb.

Έτσι με επιφύλαξη βγαίνει το συμπέρασμα (λόγου μικρού δείγματος) ότι η συνεργασία μεταξύ τους είναι ικανοποιητική.

Στην δευτερογενή έρευνα συλλεχτήκαν διάφορες πληροφορίες που αφορά το θέμα, από το διαδίκτυο, επιστημονικά άρθρα (Healink), πτυχιακές και διδακτορικές εργασίες. Εντοπίστηκαν αρκετά πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της Airbnb που έχει επιφέρει στην Ελλάδα και σε άλλες χώρες .

Η **Airbnb** είναι ένα παράδειγμα πλατφόρμας η οποία δίνει στους χρήστες της πρόσβαση από το παγκόσμιο διαδίκτυο και η λειτουργία της είναι για καθαρά κερδοσκοπικούς σκοπούς. Τα έσοδα της προέρχονται από τις προμήθειες που εισπράττει από της κρατήσεις που πραγματοποιούνται μεσών της πλατφόρμας. (προμήθεια από τον επισκέπτη το 15% επί της τιμής διαμονής και από τον οικοδεσπότη το 3% επί του συνολικού εσόδου που καταβάλλεται.)

Κατάφερε να αλλάξει τα δεδομένα της παραδοσιακής σημερινής τουριστικής αγοράς, επίσης έχει να προσφέρει πολλά πλεονεκτήματα στην κοινωνία όπως :

- Η διαμονή είναι πολύ πιο εύκολη και οικονομική.
- Διαθέτει ένα μεγάλο εύρος τιμών που μπορεί να ικανοποιήσει και χαμηλά εισοδήματα.
- Με αποτέλεσμα να μεγαλώνει και ο χρόνος διακοπών των τουριστών, αφού παράλληλα μπορούν και εξοικονομούν χρήματα από το κόστος της διαμονής τους.
- Τα χρήματα που εξοικονομούνται από τη διαμονή διατίθενται στην αγορά τοπικών προϊόντων ή σε διάφορες άλλες τουριστικές δραστηριότητες.
- Αναδεικνύονται οι περιοχές που δεν είναι τόσο τουριστικά ανεπτυγμένες και η γειτονιές αποκτούν κάποιας μορφής οικονομικής αξίας.
- Δίνεται σε ανθρώπους η δυνατότητα που έχουν επηρεαστεί από την οικονομική κρίση να πραγματοποιήσουν διακοπές.
- Προσφέρει αξέχαστες εμπειρίες στον τουρίστα.

- Δίνεται η δυνατότητα στον κάθε ταξιδιώτη πλέον να μπορεί να ταξιδέψει σε όλο τον κόσμο και να ζήσει σαν ντόπιος ή ακόμα να γνωρίσει την ίδια του την χώρα.
- Οι ταξιδιώτες έχουν την δυνατότητα να βιώσουν την καθημερινότητα της πόλης που επισκέπτονται.
- Να ζήσουν για λίγο χρονικό διάστημα σε σπίτια που υπό άλλες συνθήκες δεν θα μπορούσαν (όπως μέσα σε κάστρο, σε ένα σπίτι που διαθέτει πισίνα, ακόμα και μέσα σε ένα γκλού ή σε δεντρόσπιτο).
- Στην πλατφόρμα υπάρχουν καταχωρήσεις σπιτιών σε όλο τον κόσμο όπου ο ενδιαφερόμενος μπορεί να διαλέξει και να ταξιδέψει σε προορισμούς που δεν είναι τόσο διαδεδομένοι.
- Προσφέρει άνεση στον τουρίστα, στην διαμονή σε ένα σπίτι παρέχεται κουζίνα, ψυγείο, ευρύχωρες ντουλάπες σε αντίθεση με κάποια δωμάτια ξενοδοχείου.
- Το σπίτι μπορεί επίσης να διαθέτει ξεχωριστά δωμάτια για τα παιδιά, έτσι αυτά να βουλευτούν και να προσαρμοστούν πιο εύκολα.
- Η συγκεκριμένη ηλεκτρονική πλατφόρμα δίνει στον οικοδεσπότη και στον επισκέπτη να νιώσει κάποια ασφάλεια όπως και φερεγγυότητα στις συναλλαγές που γίνονται.
- Ένα από τα οφέλη της προς στην κοινωνία είναι ότι τονώνει την τοπική αγορά σε αντίθεση με κάποια ξενοδοχεία που προσφέρουν Allinclusive.
- Βοηθάει στην ανάπτυξη του τουρισμού και φέρνει πολλά έσοδα στην χώρα.
- Η ενοικίαση δωματίων ή διαμερισμάτων μέσω διαδικτύου έχει γίνει τα τελευταία χρόνια μια προσοδοφόρα και ταχύτατα αναπτυσσόμενη δραστηριότητα, που προσφέρει μία εξαιρετική ευκαιρία εκμετάλλευσης ακινήτων που διαφορετικά ή θα παρέμεναν ακατοίκητα, ή θα σάπιζαν και θα ήταν ένα φορολογικό βάρος για τους ιδιοκτήτες.

- Επίσης κάποιοι τουρίστες έχουν δηλώσει ότι δεν θα επισκεπτόταν την Ελλάδα αν δεν υπήρχε η πλατφόρμα. Σε διάφορες συνοικίες που μέχρι πριν από λίγο καιρό δεν ήταν προτιμώμενες και πεθαμένες έχει επιφέρει αύξηση του τουρισμού. Παράδειγμα στο Κουκάκι (Αθήνα) που ανοίγουν συνεχώς επιχειρήσεις και έχει γίνει ένα από τους πιο δημοφιλέστερους και προτιμώμενους προορισμούς λόγω της Airbnb.
- Επιπλέον έχει ενθουσιάσει πολλούς ταξιδιώτες με την ποικίλη προσφορά κατοικιών, την επικοινωνία με τους ντόπιους, την συμμετοχή σε μια κοινότητα και διαμονή σε κατοικημένες γειτονίες.
- Για τους περισσότερους χρήστες είναι ο πιο απλός τρόπος για να βρουν ένα μέρος για να μείνουν και να ζήσουν μια εναλλακτική ταξιδιωτική εμπειρία, με πολύ λιγότερο κόστος από τα ξενοδοχεία και συνήθως μέσα στον πραγματικό κόσμο των ντόπιων.

Η Airbnb ανταγωνίζεται τα παραδοσιακά ξενοδοχεία σχετικά με την τιμή, με την ανάπτυξη της έβλαψε ξενοδοχεία στην αγορά αναψυχής. Μια μελέτη της Grant Thornton που εκπονήθηκε για το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο της Ελλάδος έφερε στο φως, ότι η Airbnb έχει επιφέρει σοβαρά πλήγματα ιδίως στα μικρής και μεσαίας εμβέλειας συνοικιακά ξενοδοχεία. Επίσης διαπιστώνουμε ότι η οικονομία του διαμοιρασμού έχει πάψει να αποτελεί μια εναλλακτική δραστηριότητα, αλλά αποτελεί μια μεγάλη οικονομική δραστηριότητα, με τεράστιο πλέον τζίρο. Τα ξενοδοχεία χάνουν έσοδα, χάνονται θέσεις εργασίες ενώ προκαλείται ένας άνισος ανταγωνισμός λόγω ότι πρέπει να τηρούν αυστηρούς κανόνες, όταν στην Airbnb δεν υπάρχουν αυτοί οι κανόνες. Στα ξενοδοχεία υπάρχει νομοθετικός νόμος από την τουριστική νομοθεσία που επιβάλλει να τηρούν απαραίτητα μέτρα ασφάλειας και δημόσιας υγείας και για αυτό θεωρούνται πιο ασφαλές τα καταλύματα τους.

Για τους **ιδιοκτήτες** κατοικιών, οι οποίοι είναι εγγεγραμμένοι στην πλατφόρμα της Airbnb, αυτή έχει επιφέρει αύξηση των εσόδων τους, την παγκόσμια προβολή της ιδιοκτησίας τους προς ενοικίαση, και τις γνωριμίες των επισκεπτών που προέρχονται από όλο τον κόσμο. Δυστυχώς όμως υπάρχουν και μειονεκτήματα όπως ζημιές στην

κατοικία, άλλες μη προβλεπόμενες αρνητικές επιπτώσεις από τους φιλοξενούμενους, επιπλέον η πρόσφατη απόφαση για υψηλή φορολόγηση στην εφορία, πρόστιμα για φοροδιαφυγή και μη δήλωσης στην εφαρμογή Taxis.net κ.α.. Επίσης πολλοί ιδιοκτήτες κατοικιών εγκατέλειψαν την παραδοσιακή μίσθωση, και προτίμησαν την Airbnb για το λόγο ότι είναι πιο εύκολο να βγάλεις από το σπίτι έναν κακοπληρωτή τουρίστα, παρά έναν κακοπληρωτή εκμισθωτή που καλύπτεται από συμβόλαιο. Καθώς οι ελληνικές νομοθεσίες στις παραδοσιακές μισθώσεις είναι περίπλοκες, οι ιδιοκτήτες κατοικιών προτίμησαν την ενοικίαση μέσω πλατφόρμας σε επισκέπτες που έρχονται και φεύγουν .

#### Θετικές επιπτώσεις

- Αύξηση εσόδων, παγκόσμια προβολή της ιδιοκτησίας ,γνωριμίες.

#### Μη προβλεπόμενες αρνητικές επιπτώσεις για τους ιδιοκτήτες κατοικιών όπως:

- Η πιθανή ακαταστασία του σπιτιού μόλις φύγει ο επισκέπτης ή ακόμα χειρότερα γεμάτο ζημιές ή σπασμένα αντικείμενα και κλοπές κ.α.
- Ο ιδιοκτήτης μπορεί να λάβει λογαριασμό για υπερβολική κατανάλωση ρεύματος ή νερού από την κατανάλωση του επισκέπτη.
- Παράπονα από τους γείτονες .
- Υψηλή φορολόγηση στην εφορία, πρόστιμα για φοροδιαφυγή και μη δήλωσης στην εφαρμογή Taxis.net.

Το πρόβλημα που δημιουργείτε εν συνέχεια στην **κοινωνία** είναι, οι μόνιμοι κάτοικοι να εκδιώκονται από τα σπίτια και ξαφνικά να μένουν χωρίς στέγη, ενώ η προσφορά κατοικιών προς μόνιμη ενοικίαση καταλήγει σχεδόν μηδενική. Βασικές επιπτώσεις το γεγονός ότι ολόκληρα οικοδομικά τετράγωνα δεν προσφέρονται πια σε κατοίκους της πόλης αλλά στην Airbnbγια να γίνονται μόνιμα τουριστικά καταλύματα. Αποτέλεσμα να αυξάνονται ραγδαία η επισκέπτες, ενώ αυτό το φαινόμενο ενδέχεται να οδηγήσει σε πολύ μαζικά κύματα τουριστών σε μια πόλη , αριθμό που δεν μπορεί να διαχειριστεί,

(παραδείγματα Αθήνα, Θεσσαλονίκη, Παρίσι, Βαρκελώνη, Βερολίνο, Λονδίνο, Άμστερνταμ κ.α.). Με την αύξηση των τουριστών σε κάθε περιοχή της χώρας, είναι πιθανό να αλλοιωθούν κάποια από τα χαρακτηριστικά των τοπικών γειτονιών. Η συγκέντρωση πολλών τουριστών σε μια συγκεκριμένη περιοχή μπορεί να έχει ταυτόχρονα θετικές και αρνητικές επιπτώσεις.

Ο αφανισμός των ντόπιων από τις συνοικίες αλλοιώνει των πολιτισμικό χαρακτήρα των περιοχών και ίσως τελικά να βλάψει τον τουρισμό. Επιπρόσθετα μπορεί να υπάρχει οικονομική ανάπτυξη στην ευρύτερη περιοχή από τους επισκέπτες, αλλά αυτό σημαίνει και ταυτόχρονα την μειώσει διαθέσιμων σπιτιών προς ενοικίαση, υψηλές τιμές στην αγορά-ενοικίαση ακίνητων και μεγάλες λίστες αναμονής στα μεσιτικά γραφεία για εύρεση διαθέσιμων ακίνητων. Συμπεραίνουμε ότι ενώ τα ξενοδοχεία προσφέρουν για την τουριστική ανάπτυξη και την κοινωνία, η Airbnb κατά κάποιο βαθμό μειώνει την στέγαση για τους μόνιμους κατοίκους, τους φοιτητές και άλλους. Για παράδειγμα άνθρωποι με χαμηλή σύνταξη μένουν άστεγοι διότι δεν μπορούν να ανταπεξέλθουν οικονομικά στα υψηλά ενοίκια, ή λόγω έλλειψης διαθέσιμων σπιτιών κάτι που σίγουρα δεν μπορεί να το ονομάσει κανείς οικονομία διαμοιρασμού.

- Πολίτες εκδιώκονται από τα σπίτια και μένουν χωρίς στέγη
- Μετατροπή συνοικιών σε τουριστικά καταλύματα
- Παρόλο που υπάρχει οικονομική ανάπτυξη στην ευρύτερη περιοχή από τους επισκέπτες μειώνει την στέγαση για τους μόνιμους κατοίκους, τους φοιτητές και άλλους
- Υψηλές τιμές στην αγορά και ενοικίαση ακίνητων με μεγάλες λίστες αναμονής στα μεσιτικά γραφεία για εύρεση διαθέσιμων ακίνητων

Για το **Κράτος** κάθε χώρας, τα πράγματα είναι δυσκολότερα, διότι πρέπει να κρατήσει μια αντικειμενική ισορροπία προς όλους και να επιλύσει τα προβλήματα που υφίστανται, ενώ ταυτόχρονα εισπράττει Φορολογικά έσοδα, τα πρόστιμα, επωφελείται από την αύξηση του ΑΕΠ (Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν), την αύξηση της τουριστικής κίνησης. Αντιθέτως πρέπει να καταπολεμήσει την φοροδιαφυγή και να βρει άμεσες λύσεις σε κάθε είδους καταστάσεις που δημιουργούνται.

**Οι φιλοξενούμενοι επισκέπτες** από την άλλη που έρχονται στην Ελλάδα ή σε άλλες χώρες μέσω της Airbnb, είναι στην αναζήτηση να ζήσουν διαφορετικές ταξιδιωτικές εμπειρίες με οικονομικότερες τιμές από τα ξενοδοχεία. Προτιμούν την εναλλακτική μορφή τουρισμού και όχι τον μαζικό τουρισμό. Επιλέγουν δηλαδή αυτόνομα, ανακαλύπτοντας την πραγματική χώρα μέσα στις γειτονιές της και την ευρύτερη περιοχή, τους πραγματικούς ανθρώπους της κοινωνίας στην καθημερινότητα τους, αποκτώντας ταυτόχρονα φιλίες. Όμως τα πράγματα ορισμένες φορές μπορούν να πάρουν και μια άλλη τροπή, από της θετικές ταξιδιωτικές εμπειρίες που θέλει να κάνει ο επισκέπτης, διότι υπάρχει και ο κίνδυνος από της αιφνιδιαστικές μη προβλεπόμενες αρνητικές επιπτώσεις ενός ταξιδιού. Αυτές μπορεί να μην είναι αποκλειστικά οικονομικές, αλλά πιθανοί κίνδυνοι για ατυχήματα, κλοπές, παρενοχλήσεις, βιασμοί, ξυλοδαρμοί, φόνοι κ.α.

- Οι φιλοξενούμενοι αναζητούν να ζήσουν διαφορετικές ταξιδιωτικές εμπειρίες
- Ψάχνουν οικονομικότερες τιμές από τα ξενοδοχεία.
- Προτιμούν την εναλλακτική μορφή τουρισμού και όχι τον μαζικό τουρισμό
- Υπάρχει κίνδυνος από της αιφνιδιαστικές μη προβλεπόμενες αρνητικές επιπτώσεις ενός ταξιδιού, όπως κλοπές, ατυχήματα, παρενοχλήσεις, βιασμοί, ξυλοδαρμοί, φόνοι κ.α..

## **Επίλογος**

Το φαινόμενο Airbnb και οι επιπτώσεις που έχει επιφέρει, είτε θετικές είτε αρνητικές είναι αρκετές, όπως διαπιστώσαμε. Το μεγαλύτερο πρόβλημα που δημιουργήθηκε σε αρκετές χώρες και πόλεις είναι η έλλειψη κατοικιών, το οποίο επηρεάζει κυριότερα την κοινωνία και δεν θυμίζει τίποτα με διαμοιρασμό, σε αντίθεση με την Airbnb και τους κατόχους κατοικιών που έχουν πλουτίσει μέσω της πλατφόρμας αυτής. Από την άλλη μεριά, έδωσε την ευκαιρία σε ιδιοκτήτες που δεν είχαν κάποιο άλλο εισόδημα να ανακτήσουν μέσω της προσφερόμενης κατοικίας τους στην πλατφόρμα μια παγκόσμια προβολή. Τα ξενοδοχεία τα τελευταία χρόνια προσφέρουν τα συγκεκριμένα πακέτα All Inclusive, προσφέροντας τα πάντα σε μια τιμή, με στόχο να κρατούν τον επισκέπτη

αποκλειστικά στο ξενοδοχείο. Αντιθέτως η Airbnb έχει τονώσει την τουριστική αγορά και τα εστιατόρια στην ευρύτερη περιοχή, καθώς οι επισκέπτες της Airbnb καταναλώνουν καθημερινά. Οι αντιθέσεις γενικά είναι πολλές, αλλά οι ταξιδιώτες πάντα αναζητούν κάτι νέο και καινοτόμο, πράγμα που κάλυψε η Airbnb κλείνοντας το κενό που υπήρχε στην τουριστική αγορά, δίχως να υπολογίσει σωστά τα προβλήματα που θα προκαλούσε.

Στην έρευνα μου διαπίστωσα πως η Airbnb προσπαθεί με τον καλύτερο τρόπο να βρει λύσεις, όπως και να αντιμετωπίζει τα προβλήματα που προκύπτουν. Τέλος, το φαινόμενο Airbnb έχει επιφέρει αρκετές αντιθέσεις στην παγκόσμια εμβέλεια όσες και επιπτώσεις, που με μεγάλη προσοχή μπορούν να καταπολεμηθούν και να αντιμετωπιστούν, αν δοθεί ιδιαίτερη έμφαση από όλους τους εμπλεκόμενους, καθώς όλοι μας ζούμε στην ίδια στέγη, επάνω στην πανέμορφη μας Γη.

## **ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ**

Ο εντοπισμός των επιπτώσεων της οικονομίας διαμοιρασμού στον τουριστικό τομέα καταδεικνύει την ανάγκη για εξομάλυνση των αρνητικών επιπτώσεων, επαναφορά της εύρυθμης λειτουργίας της αγοράς και περιορισμό των απωλειών ως προς το σκέλος των δημοσίων εσόδων. Στο πλαίσιο αυτό κρίνεται απαραίτητο να δημιουργηθεί μια ολοκληρωμένη δομή ενσωμάτωσης της οικονομίας διαμοιρασμού στο σύνολο του επίσημου τουριστικού κλάδου, να υπάρξει θεσμική θωράκιση για αποφυγή αρνητικών επιδράσεων (απώλεια δημοσίων εσόδων, κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις, κλπ) και να ελαχιστοποιηθούν οι στρεβλώσεις του ανταγωνισμού σε επίπεδο ξενοδοχειακών μονάδων.

- ❖ Η Airbnb σε συνεργασία με το κράτος να επιβάλει ένα υποχρεωτικό μητρώο καταγραφής των ιδιοκτητών καθώς και τον κανόνα ένας ιδιοκτήτης ένα σπίτι, όπου ένας ιδιοκτήτης να έχει την δυνατότητα να ενοικιάζει μόνο ένα ακίνητο μέσω της πλατφόρμας, έτσι ώστε να υπάρχουν διαθέσιμα σπίτια σε προσιτές τιμές, να μην μπορούν εταιρίες να εκμεταλλεύονται την κατάσταση για να δημιουργούνται μόνιμα τουριστικά καταλύματα στις συνοικίες και να



εκδιώκονται από την γειτονιά οι οικονομικά αδύνατοι πολίτες, με αποτέλεσμα να μένουν άστεγοι.

- ❖ Να δημιουργήσει μια 24ωρης λειτουργίας γραμμή παραπόνων και εξυπηρέτησης ,για τους γείτονες ,των σπιτιών που νοικιάζονται.
  
- ❖ Να επιβάλλονται ποινές στους ιδιοκτήτες που παραβαίνουν τους νόμους και το κράτος να δίνει περισσότερα κίνητρα στους ιδιοκτήτες να ενοικιάζουν τα σπίτια τους στους πολίτες, με μια δίκαια νομοθεσία έναντι σε δύστροπους ενοικιαστές, δίχως να επιβαρύνονται με έξοδα για εξώδικα, δικηγόρους, δικαστήρια κτλ..
  
- ❖ Ο φιλοξενούμενος να διαβάζει καλά τις κριτικές και να στείλει μερικά μηνύματα στον ενοικιαστή πριν ολοκληρώσει την κράτηση, να δείξει το ενδιαφέρον του από την αρχή με ένα απλό, κατατοπιστικό μήνυμα ώστε να μπορεί πιο εύκολα να βγάλει συμπεράσματα τόσο για το οίκημα, όσο και για την ίδια την προσωπικότητα και τον επαγγελματισμό του ανθρώπου που θα τον φιλοξενήσει. Θα πρέπει να μην βιάζεται κανείς και να διαβάζει πολύ προσεκτικά τα σχόλια, τόσο για το δωμάτιο όσο και για τον ίδιο τον ιδιοκτήτη. Αν τα σχόλια είναι ανύπαρκτα ή... αρνητικά, καλύτερα να κοιτάζουν αλλού.

## Βιβλιογραφική Αναφορά

### Ελληνόγλωσσοι Βιβλιογραφική Αναφορά

- ΒΡΟΝΤΗ, Σ. (2014, 4 Αυγούστου). Airbnb: Το δίκτυο ενοικίασης κατοικιών που αλλάζει τις... διακοπές. *kathimerini*. Ανακτήθηκε 20 Οκτωβρίου, 2017, από:

- <http://www.kathimerini.gr/778807/article/oikonomia/epixeirhseis/airbnb-to-diktyo-enoikiashs-katoikiwn-poy-allazei-tis-diakopes>
- [https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%95%CE%BD%CE%B1%CE%BB%CE%BB%CE%B1%CE%BA%CF%84%CE%B9%CE%BA%CF%8C%CF%82\\_%CF%84%CE%BF%CF%85%CF%81%CE%B9%CF%83%CE%BC%CF%8C%CF%82](https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%95%CE%BD%CE%B1%CE%BB%CE%BB%CE%B1%CE%BA%CF%84%CE%B9%CE%BA%CF%8C%CF%82_%CF%84%CE%BF%CF%85%CF%81%CE%B9%CF%83%CE%BC%CF%8C%CF%82). Ανακτήθηκε 8 Ιουνίου, 2018, από <https://el.wikipedia.org/wiki/>.
  - ΓΚΟΥΡΗ, Ν. (ΜΑΡΤΙΟΣ 2017). ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΤΟΥ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ ΣΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ,ΕΘΝΙΚΟ ΚΑΙ ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ,  
file:///C:/Users/user/Desktop/ergasia%20Airbnb/20170424\_I\_oikonomia\_toy\_Diamoirasmoy\_ston\_Tourismo\_GKOYRI.pdf
  - Δημητριάδη, Φ. (2017, 19 Ιουλίου). Airbnb: Ανάσα ή πληγή για τον κλάδο του τουρισμού και την πόλη;. *athensvoice.gr*. Ανακτήθηκε 20 Οκτωβρίου, 2017, από: [www.athensvoice.gr](http://www.athensvoice.gr) › Life › UrbanCulture › Αθήνα.
  - Greece. taxisnet. (2017, Σεπτέμβριος 19). δικαιολογητικά. *pos-tha-forologithoyn-oi-idioktites-pou-noikiazoun-meso-airbnb-nea-efarmogi-tou-*.  
<https://www.gr/aidhseis/oikonomia/175020/>: dikaiologitika.
  - Greece. sev.org.gr.(2013).  
Diagnostic\_Report\_on\_undeclared\_work\_in\_Greece\_gr.pdf. ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΔΗΛΩΤΗ ΕΡΓΑΣΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.  
[http://www.sev.org.gr/Uploads/Documents/49757/1\\_](http://www.sev.org.gr/Uploads/Documents/49757/1_): DNT.
  - Βρυξέλλες,Ευρωπαϊκή Επιτροπή. ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ Βρυξέλλες. (2016, Ιούνιος 2). Τι είναι η συνεργατική οικονομία. *ec.europa.eu*.  
<https://ec.europa.eu/docsroom/documents/16881/attachments/2/translations/el/.../pd>: ec.europa.eu.
  - europa.eu. ec.europa.eu. (2016, Αύγουστος 31). More than profit: a collaborative economy with a social purpose  
More. *ec.europa.eu/DocsRoom/documents/18443/attachments/...* Μετάφραση.  
European Commission: ec.europa.eu.
  - Κατσίγιαννη,, Π. (2017). Σύγχρονες πλατφόρμες διάθεσης τουριστικού προϊόντος, βασισμένες σε τεχνολογίες web 2.0. Πτυχιακή εργασία. . Σχολή Διοίκησης και

Οικονομίας. Μη εκδεδομένη διδακτορική διατριβή, Τ.Ε.Ι. Ηπείρου.Τμήμα Λογιστικής & Χρηματοοικονομικής), Πρέβεζα ..

- *Νέα Έρευνα:* (22 Απριλίου, 2015). *Η κοινότητα της Airbnb συνεισφέρει 69 εκ ...* – *AirbnbCitiz*. Ανακτήθηκε 18 Ιουνίου, 2018, από  
●<https://www.airbnbcitizen.com/wp-content/uploads/2015/04/Athens-Greek.pdf>.
- NEWSROOMΠηγή: [www.lifo.gr](http://www.lifo.gr). (30 Οκτωβρίου, 2017). *Πελάτης της Airbnb βιάστηκε και δολοφονήθηκε από τους ...* -. Ανακτήθηκε 23 Ιουνίου, 2018, από <https://www.lifo.gr/now/world/166371>
- Ρητινιώτης, Ν. (2016, 17 Φεβρουαρίου). *ma-ti-sto-diaolo-einai-ayto-to-airbnb*. *provocateur.gr*. Ανακτήθηκε 21 Οκτωβρίου, 2017, από:  
(<http://provocateur.gr/backpack/11836/ma-ti-sto-diaolo-einai-ayto-to-airbnb>)
- [euro2day.gr](http://euro2day.gr). (31 Μαΐου, 2018). *Στα δικαστήρια η Airbnb με τις γαλλικές αρχές*. Ανακτήθηκε 2 Ιουνίου, 2018, από  
<http://hania.news/2018/05/31/%CF%83%CF%84%CE%B1%CE%B4%CE%B9%CE%BA%CE%B1%CF%83%CF%84%CE%AE%CF%81%CE%B9%CE%B1-%CE%B7-airbnb%CE%BC%CE%B5%CF%84%CE%B9%CF%82%CE%B3%CE%B1%CE%BB%CE%BB%CE%B9%CE%BA%CE%AD%CF%82%CE%B1%CF%81%CF%87%CE%AD/>.
- Ελλάδα. Επιστημονική ομάδα TAXHEAVEN. (2017, Σεπτέμβριος 26). Η ενοικίαση σπιτιού μέσω Airbnb. <https://www.taxheaven.gr/news/news/view/id/35417>. Αθίνα: Taxheaven.
- Thornton, G. (7 Οκτ 2015). *Λειτουργία και επίδραση της Οικονομίας Διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο*. [grhotels.gr](http://grhotels.gr): [grhotels.gr/GR/BussinessInfo/News](http://grhotels.gr/GR/BussinessInfo/News). Ανακτήθηκε 27 Οκτωβρίου, 2017, από [Sharing\\_Economy\\_Press\\_20151007.pdf](http://grhotels.gr/GR/BussinessInfo/News) Δικτυακός τόπος:
- Ελλάδα. Taxheaven. (2014). Νόμος 4276/2014. *TaxheavenΝόμος 4276/2014*. <https://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/>: Taxheaven.
- Ελλάδα. Taxheaven. (2013). Νόμος 4179/2013 - Taxheaven. *Νόμος 4179/2013 - Taxheaven*. <https://www.taxheaven.gr/laws/law/index/law/>: Taxheaven.

- ΕΛΛΑΔΑ. Υπουργείο παιδιάς 17/09/2017 page 21. (2017, Σεπτέμβριος 17). ΣΤΟΝ ΑΕΡΑ Η ΦΟΙΤΗΤΙΚΗ ΣΤΕΓΗ ΛΟΓΩ AIRBNB. *minedu.gov.gr*. [https://www.minedu.gov.gr/publications/docs2017/17\\_09\\_17episkopisi\\_kyriaki.pdf](https://www.minedu.gov.gr/publications/docs2017/17_09_17episkopisi_kyriaki.pdf): DOCUMENTO.
- tornosnews.gr. (31 Μαΐου, 2018). *Airbnb εναντίον υπερ-τουρισμού και... ξενοδοχείων*. Ανακτήθηκε 7 Ιουνίου, 2018, από <http://hania.news/2018/05/31/airbnb-%CE%B5%CE%BD%CE%B1%CE%BD%CF%84%CE%AF%CE%BF%CE%BD-%CF%85%CF%80%CE%B5%CF%81-%CF%84%CE%BF%CF%85%CF%81%CE%B9%CF%83%CE%BC%CE%BF%CF%8D-%CE%BA%CE%B1%CE%B9-%CE%BE%CE%B5%CE%BD%CE%BF%CE%B4%CE%BF%CF%87/>.

### Ιστοσελίδες

- <https://www.couchsurfing.com/#how-it-works>
- [www.tripadvisor.com.gr/](http://www.tripadvisor.com.gr/)
- <https://www.flipkey.com>
- [www.airbnb.gr/](http://www.airbnb.gr/)
- <https://www.homeaway.gr/>

### Ξενόγλωσση Βιβλιογραφική Αναφορά

- AsleFagerstrøm, SanchitPawar, Valdimar Sigurdsson, Gordon R. Foxall, Mirella Yani-de-Soriano <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0747563217301012>, A. (29 November 2016). *That personal profile image might jeopardize your rental opportunity! On the relative impact of the seller's facial expressions upon buying behavior on Airbnb™*. Healink: sciencedirect. Ανακτήθηκε 29 Νοεμβρίου, 2017, από <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0747563217301012>  
Δικτυακός τόπος: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0747563217301012>.

- *AirBnB stays in Amsterdam up 25 percent despite restrictions: study.* (15 Μαρτίου, 2018). Ανακτήθηκε 10 Ιουνίου, 2018, από <https://www.reuters.com/article/us-netherlands-airbnb/airbnb-stays-in-amsterdam-up-25-percent-despite-restrictions-study-idUSKCN1GR17J>.
- airdna.. (18 Σεπτεμβρίου, 2015). *Hard Data on the Biggest Airbnb Cities in The World - AirDNA Blog.* Ανακτήθηκε 18 Ιουνίου, 2018, από [http://blog.airdna.co/biggest\\_airbnb\\_cities\\_in\\_the\\_world/](http://blog.airdna.co/biggest_airbnb_cities_in_the_world/).
- airdna.. (18 Σεπτεμβρίου, 2015). *Hard Data on the Biggest Airbnb Cities in The World - AirDNA Blog.* Ανακτήθηκε 18 Ιουνίου, 2018, από <http://blog.airdna.co/wpcontent/uploads/2015/09/LISTINGSINTL.png>.
- *Berlin housing law replenishes housing stock for renters | News | DW.* (18 Ιανουαρίου, 2018). Ανακτήθηκε 15 Ιουνίου, 2018, από <http://www.dw.com/en/berlin-housing-law-replenishes-housing-stock-for-renters/a-42360345>.
- • *Chart: Which Cities Have The Most Airbnb Listings? |* (8 Ιουλίου, 2016). *Statista.* Ανακτήθηκε 23 Ιουνίου, 2018, από [HTTPS://WWW.STATISTA.COM/CHART/5204/WHICH-CITIES-HAVE-THE-MOST-AIRBNB-LISTING/](https://www.statista.com/chart/5204/which-cities-have-the-most-airbnb-listing/).
- Ert, Aliza Fleischer, Nathan Magen, E. (30 September 2015,). *Trust and reputation in the sharing economy: The role of personal photos in Airbnb.* Healink: sciencedirect. Ανακτήθηκε 29 Νοεμβρίου, 2017, από <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0261517716300127>  
Δικτυακός τόπος: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0261517716300127>.
- Germany. | *Europäisches Verbraucherzentrum.* (2017, Ιανουάριος 4). *Strenge Regeln für Airbnb.* *Europäisches Verbraucherzentrum.* [europakonsument.at/de/page/strenge-regeln-fuer-airbnb](http://europakonsument.at/de/page/strenge-regeln-fuer-airbnb)
- (HNN, 2015). *HNN Special Report, (2015), The Impact of Sharing Economy on Hotels an Analysis of Airbnb and Alternative Accommodations, Hotel News Now.*

- JOHN OCHOA, (22 Μαΐου, 2018). *AMSTERDAM OFFICIALS WANT TO BAN AIRBNB 2018*. Ανακτήθηκε 2 Ιουνίου, 2018, από [HTTPS://DJMAG.COM/CONTENT/AMSTERDAM-OFFICIALS-WANT-BAN-AIRBNB](https://DJMAG.COM/CONTENT/AMSTERDAM-OFFICIALS-WANT-BAN-AIRBNB).
- Liang, Schuckert, Law, Chen, S. (23 January 2017). *Tourism Management Be a “Superhost”*: The importance of badge systems for peer-to-peer rental accommodation *Tourism Management*. Healink: sciencedirect. Ανακτήθηκε 29 Νοεμβρίου, 2016, από <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0261517717300079>  
Δικτυακός τόπος: <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2017.01.007>.
- Maria Juul, (5 Ιανουαρίου, 2017). *JBriefing European Parliamentary Research Service - Europa EU*. Ανακτήθηκε 1 Ιουνίου, 2018, από [http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2017/595897/EPRS\\_BRI\(2017\)595897\\_DE.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2017/595897/EPRS_BRI(2017)595897_DE.pdf).
- AsleFagerstrøm, SanchitPawar, Valdimar Sigurdsson, Gordon R. Foxall, Mirella Yani-de-Soriano  
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0747563217301012>, A. (29 November 2016). *That personal profile image might jeopardize your rental opportunity! On the relative impact of the seller's facial expressions upon buying behavior on Airbnb™*. Healink: sciencedirect. Ανακτήθηκε 29 Νοεμβρίου, 2017, από <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0747563217301012>  
Δικτυακός τόπος: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0747563217301012>.
- Ert, Aliza Fleischer, Nathan Magen, E. (30 September 2015,). *Trust and reputation in the sharing economy: The role of personal photos in Airbnb*. Healink: sciencedirect. Ανακτήθηκε 29 Νοεμβρίου, 2017, από <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0261517716300127>  
Δικτυακός τόπος: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0261517716300127>.

- STATISTA. ([χ.χ.]). *Number of Airbnb listings in selected European cities as of 2017 and 2018\**. Ανακτήθηκε 23 Ιουνίου, 2018, από : [HTTPS://WWW.STATISTA.COM/STATISTICS/815145/AIRBNB-LISTINGS-IN-EUROPE-BY-CITY/](https://www.statista.com/statistics/815145/airbnb-listings-in-europe-by-city/).

- TourismEconomics, (7 Νοεμβρίου, 2013). *http://sete.gr]Οι συνέπειες του διαδικτυακού περιεχομένου στον Ευρωπαϊκό Τουρι*. Ανακτήθηκε 9 Ιουνίου, 2018, από [sete.gr/\\_.../GR/131204\\_The%20Impact%20of%20Online%20Content%20on%200Euro..](http://sete.gr/_.../GR/131204_The%20Impact%20of%20Online%20Content%20on%200Euro..)
- Ulrich Gunter, (20 Νοεμβρίου, 2017). *What makes an Airbnb host a superhost? Empirical evidence from San Francisco and the Bay Area*. Ανακτήθηκε 9 Ιουνίου, 2018, από [www.elsevier.com/locate/tourman](http://www.elsevier.com/locate/tourman).

## Παραπομπές

Ο χώρες των διαθέσιμων διαμερισμάτων			
ΠΡΩΤΗ ΓΡΑΦΟΝΕΙΑ	ΠΡΟΣΦΑΤΗ ΑΝΑΘΕΣΗ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΑΝΑΘΕΣΗΣ	ΜΕΤΑΒΛΑΣΗ ΠΑΡΕΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΤΩ 2018
Πόρτο	128	37	+10 %
Κολωνία	20	10	-
Τρίηλη	73	39	+10 %
Νορβηγία	19	29	-35 %
Κολομβία	48	22	-50 %
Νιόρκος	21	4	-25 %
Βιέννη	90	200	+15 %
<b>ΚΥΡΙΑ</b>			
Κίτιο	7	7	-85 %
Νιόρκος	31	114	-
Ρόμα	4	28	-
<b>ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ</b>			
Επίδος	17	7	-
Από Τόκιο	12	85	-20 %
Κεντρική Θεσσαλονίκη	45	369	-50 % στο κεντρικό κέντρο και το παραλιακό μέτωπο

ΑΘΗΝΑ			
Κολωνάκι	19	33	-40%
Κουκάκι	7	2	-95%
Νεάπολη	26	36	-45%
Αμπελόκηποι	62	18	-40%
Καλλιθέα	148	35	-55%
Νέος Κόσμος	80	18	-50%
Δάφνη	30	5	-
Αιγάλεω	171	30	-15%

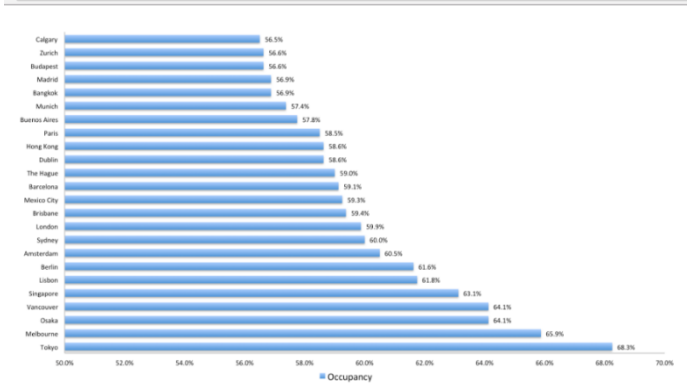
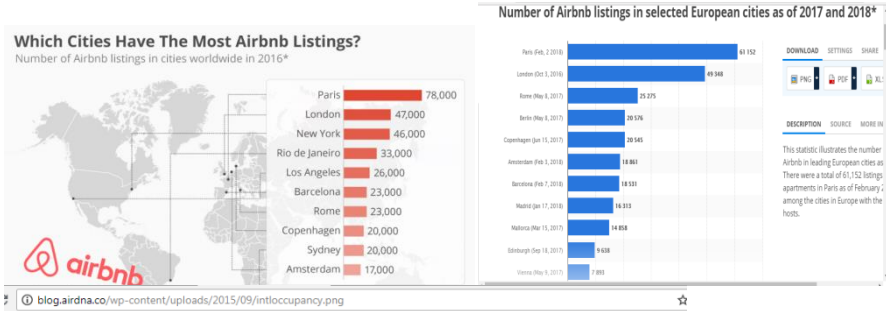
\* Αριθμός έως 50 τ.μ. ενοικίαση από ιδιώτες και μερικά γραφεία



**AIRDNA**  Investment Exp.

**In Which City Do Airbnb Hosts Make the Most Money?**

City	Average Daily Rate
London	\$209
Dubai	\$192
Cabo San Lucas	\$184
Zermatt	\$171
Cannes	\$169
Venice	\$157
Sydney	\$153
Mikonos	\$152
Cartagena	\$151
Edinburgh	\$144
Amsterdam	\$142



ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ    ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ    88

## Πλατφόρμες εύρεσης και ενοικίασης καταλυμάτων: AIRBNB

Ο ΣΚΟΠΟΣ ΚΑΙ Ο ΣΤΟΧΟΣ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΕΙΝΑΙ ΝΑ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΕΙ ΠΟΣΑ ΑΤΟΜΑ ΓΝΩΡΙΖΟΥΝ ΤΗΝ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ ΤΗΣ AIRBNB ΚΑΙ ΠΟΣΟΙ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΝ ΤΗΝ AIRBNB ΤΑ ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΧΡΟΝΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.

ΘΑ ΣΑΣ ΠΑΡΑΚΑΛΟΥΣΑΜΕ ΝΑ ΑΦΙΕΡΩΣΕΤΕ ΛΙΓΟ ΑΠΟ ΤΟ ΧΡΟΝΟ ΣΑΣ ΓΙΑ ΝΑ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΕΤΕ ΤΟ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΩ ΠΟΛΥ !

ΤΣΑΛΚΑΤΗ ΣΟΦΙΑ  
ΤΑΚΕΛΕ ΝΤΕΣΤΑ  
ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ & ΦΙΛΟΞΕΝΙΑΣ  
Α.Τ.Ε.Ι.Θ

### ΦΥΛΟ

ΑΝΔΡΑΣ

ΓΥΝΑΙΚΑ

### ΗΛΙΚΙΑ

18-23

24-29

30-35

35-40

ΠΑΝΟ ΤΩΝ 40



## Ερωτηματολόγιο

Πλατφόρμες εύρεσης και ενοικίασης καταλυμάτων: AIRBNB

Ο ΣΚΟΠΟΣ ΚΑΙ Ο ΣΤΟΧΟΣ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΕΙΝΑΙ ΝΑ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΕΙ ΠΟΣΑ ΑΤΟΜΑ ΓΝΩΡΙΖΟΥΝ ΤΗΝ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ ΤΗΣ AIRBNB ΚΑΙ ΠΟΣΟΙ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΝ ΤΗΝ AIRBNB ΤΑ

ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΧΡΟΝΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.

ΘΑ ΣΑΣ ΠΑΡΑΚΑΛΟΥΣΑΜΕ ΝΑ ΑΦΙΕΡΩΣΕΤΕ ΛΙΓΟ ΑΠΟ ΤΟ ΧΡΟΝΟ ΣΑΣ ΓΙΑ ΝΑ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΕΤΕ ΤΟ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΩ ΠΟΛΥ !.

ΤΣΑΛΚΑΤΗ ΣΟΦΙΑ

ΤΑΚΕΛΕ ΝΤΕΣΤΑ

ΤΜΗΜΑ:ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ & ΦΙΛΟΞΕΝΙΑΣ

Α.Τ.Ε.Ι.Θ

### 1. ΦΥΛΟ

*Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.*

ΑΝΔΡΑΣ

ΓΥΝΑΙΚΑ

### 2. ΗΛΙΚΙΑ

*Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.*

18-23

24-29

30-35

35-40

ΠΑΝΩ ΤΩΝ 40

### 3. ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ

*Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.*

ΕΙΜΑΙ ΦΟΙΤΗΤΗΣ/ΤΡΙΑ

ΙΔΙΩΤΙΚΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ

ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ

ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΑΣ

ΣΥΝΤΑΞΙΟΥΧΟΣ

Άλλο:

4. ΓΝΩΡΙΖΕΤΕ ΤΗΝ ( ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ ) AIRBNB ?

*Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.*

ΝΑΙ

ΟΧΙ

5. ΑΝ ΝΑΙ ΑΠΟ ΠΟΥ ΕΧΕΤΕ ΕΝΗΜΕΡΩΘΕΙ ?

*Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.*

ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΦΙΛΟΥΣ

M.M.E

ΔΙΑΦΩΤΙΣΤΙΚΑ ΕΝΤΥΠΑ

ΆΛΛΗ ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ

ΔΕΝ ΕΧΩ ΕΝΗΜΕΡΩΘΕΙ

6. ΕΧΕΤΕ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΕΙ ΤΗΝ AIRBNB ?

*Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.*

ΝΑΙ

ΟΧΙ

Άλλο:

7. ΣΧΕΤΙΖΕΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗ ΕΡΩΤΗΣΗ

*Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.*

ΣΑΝ ΦΙΛΟΞΕΝΟΥΜΕΝΟΣ

ΣΑΝ ΟΙΚΟΔΕΣΠΟΤΗΣ

ΚΑΙ ΤΑ ΔΥΟ

ΚΑΝΕΝΑ ΑΠΟ ΤΑ ΔΥΟ

8. ΠΡΟΤΙΜΗΣΗ ΦΙΛΟΞΕΝΙΑΣ

*Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.*

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ

AIRBNB

HOSTEL

Άλλο:

9. ΠΟΣΕΣ ΦΟΡΕΣ ΣΤΟ ΠΑΡΕΛΘΟΝ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΑΤΕ ΤΟ AIRBNB ?

*Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.*

1-3

4-6

7-10

ΚΑΜΙΑ ΦΟΡΑ

Άλλο:

10. ΠΟΣΟ ΕΥΚΟΛΗ ΗΤΑΝ Η ΧΡΗΣΗ ΤΗΣ ΠΛΑΤΦΟΡΜΑΣ ?

*Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.*

ΠΟΛΥ ΕΥΚΟΛΗ

ΕΥΚΟΛΗ

ΜΕΤΡΙΑ

ΔΥΣΚΟΛΗ

ΠΟΛΥ ΔΥΣΚΟΛΗ

ΔΕΝ ΕΧΩ ΑΠΟΨΗ , ΕΠΕΙΔΗ ΔΕΝ ΓΝΩΡΙΖΩ

11. ΠΟΙΕΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΠΛΑΤΦΟΡΜΕΣ ΕΧΕΤΕ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΕΙ ?

*Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.*

HOMEAWAY

TRIPADVISOR

FLIPKEY

COUCHSURFING

BOOKING

ΚΑΜΙΑ

Άλλο:

12. ΠΟΣΟ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ ΜΕΙΝΑΤΕ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΤΗΣ AIRBNB ?

*Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.*

ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ

ΠΟΛΥ

ΜΕΤΡΙΑ

ΚΑΘΟΛΟΥ

ΔΕΝ ΕΧΩ ΑΠΟΨΗ , ΕΠΕΙΔΗ ΔΕΝ ΓΝΩΡΙΖΩ

13. ΘΑ ΤΗΝ ΞΑΝΑ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΣΑΤΕ ?

*Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.*

ΝΑΙ

ΟΧΙ

ΔΕΝ ΤΗΝ ΕΧΩ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΕΙ

14. ΘΑ ΤΗΝ ΣΥΝΙΣΤΟΥΣΑΤΕ ΣΕ ΑΛΛΟΥΣ ?

*Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.*

ΝΑΙ

ΟΧΙ

ΔΕΝ ΕΧΩ ΑΠΟΨΗ , ΕΠΕΙΔΗ ΔΕΝ ΓΝΩΡΙΖΩ

15. ΚΑΤΑ ΠΟΣΟ ΤΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΣΑΣ ΚΑΛΥΨΕ ΤΙΣ ΠΡΟΣΔΟΚΙΕΣ ΣΑΣ ?

*Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.*

ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ

ΠΟΛΥ

ΜΕΤΡΙΑ

ΛΙΓΟΤΕΡΟ

ΚΑΘΟΛΟΥ

ΔΕΝ ΕΧΩ ΑΠΟΨΗ , ΕΠΕΙΔΗ ΔΕΝ ΓΝΩΡΙΖΩ

Άλλο:

16. ΠΟΣΟ ΘΕΩΡΕΙΤΕ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΓΝΩΜΗ ΣΑΣ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ AIRBNB ΑΞΙΟΠΙΣΤΗ ?

*Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.*

ΠΟΛΥ

ΜΕΤΡΙΑ

ΚΑΘΟΛΟΥ

ΔΕΝ ΕΧΩ ΑΠΟΨΗ , ΕΠΕΙΔΗ ΔΕΝ ΓΝΩΡΙΖΩ

17. ΣΕ ΠΟΙΑ ΜΕΡΗ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΕΧΕΤΕ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΕΙ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ AIRBNB ?

*Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.*

ΑΤΤΙΚΗ

ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ

ΘΡΑΚΗ

ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟ

ΝΗΣΙΑ

ΣΤΕΡΕΑ ΕΛΛΑΔΑ

ΗΠΕΙΡΟΣ

ΠΟΥΘΕΝΑ

18. ΠΩΣ ΘΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΖΑΤΕ ΤΗΝ ΦΙΛΟΞΕΝΙΑ ΩΣ ΦΙΛΟΞΕΝΟΥΜΕΝΟΣ ΣΕ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ

AIRBNB ?

*Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.*

ΠΟΛΥ ΦΙΛΟΞΕΝΑ

ΜΕΤΡΙΑ

ΑΔΙΑΦΟΡΑ

ΔΕΝ ΕΧΩ ΑΠΟΨΗ , ΕΠΕΙΔΗ ΔΕΝ ΓΝΩΡΙΖΩ

19. ΠΩΣ ΘΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΖΑΤΕ ΩΣ ΟΙΚΟΔΕΣΠΙΟΤΗΣ ΤΗΝ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ ΤΗΝ AIRBNB ?

*Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.*

ΠΟΛΥ ΚΑΛΗ

ΚΑΛΗ

ΜΕΤΡΙΑ

ΚΑΘΟΛΟΥ ΚΑΛΗ

ΔΕΝ ΕΧΩ ΑΠΟΨΗ , ΕΠΕΙΔΗ ΔΕΝ ΓΝΩΡΙΖΩ

